

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上易字第315號

上訴人 葉碧蓮
訴訟代理人 楊振裕律師
複代理人 陳柏宏律師
被上訴人 恒加建設有限公司
法定代理人 張麗雲
訴訟代理人 楊尊順
訴訟代理人 張格明律師

上列當事人間返還不當得利事件，上訴人對於民國107年5月7日臺灣彰化地方法院106年度訴字第1086號第一審判決提起上訴，本院於108年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、訴訟要旨：

一、被上訴人主張：兩造於民國106年6月29日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）約定伊購買上訴人所有坐落於彰化縣○○鎮○○段○○○○地段○○○地號）000地號土地、權利範圍全部（下稱系爭土地），及作為巷道之000地號土地應有部分48/288，總價金新臺幣（下同）980萬元，並依約給付定金100萬元。而系爭土地藉由目前之私設道路（即000、000及000地號土地）通行最為簡便，符合當事人契約真意，詎伊於同年8月間，經由同段000地號土地所有人蔡○○告知，上訴人對蔡○○提起確認通行權訴訟，經原審法院105年度簡上字第11號事件（下稱系爭通行權事件）敗訴確定，且蔡○○明示不同意000地號土地供系爭土地通行，足證無法申請建築使用，上訴人辯稱仍得起訴或自行處理與兩造特約之原意不合，是上訴人應依買賣契約附註（三）「雙方同意取消買賣，定金無息退還」之約定（下稱系爭約款）返還定金100萬元；或認系爭土地可供建築及申請建築線為停止條件

，或被上訴人依民法第92條撤銷受詐欺之意思表示，或本於上訴人惡意隱匿締約重要事項之締約上過失請求損害賠償，爰依系爭約款、民法第179條、民法第184條、民法第247條之1規定，擇一求為命上訴人給付100萬元並加計自106年11月3日起起算之法定遲延利息之判決，暨為以供擔保為條件之假執行。於本院答辯聲明：駁回上訴。

二、上訴人抗辯略以：系爭土地曾由訴外人○○建設有限公司（下稱○○公司）103年間申請建造執照獲准，自可供建築使用；被上訴人為建設公司，知悉系爭土地為袋地及是否有道路可對外通行，縱使無法經由000地號土地通行，亦得經由其他鄰地行使袋地通行權，仍可供建築使用；且契約文字已明，不得曲解，和美鎮公所107年7月26日和鎮建字第1070015522號函已准發給上訴人所委任之吳○○建築師建築線指示（定）圖說在案；實則上訴人有向仲介表示上訴人能提供之資料係鄰地000地號轉角補償同意書，關於通行權問題需由被上訴人自己處理，系爭契約附註（二）鄰地000地號轉角補償同意書一併轉讓給甲方，益徵系爭000地號土地於指定建築線後，關於取得鄰地同段000、000、000、000、000等地號之土地所有權同意書需由被上訴人自行處理，上訴人不負有取得前開同意書之義務。況依彰化縣建築管理自治條例第2條第1項規定，系爭土地面○○○鎮○○路○段○○○巷之現有巷道，得申請指定建築線，且如規畫建築時總樓地板面積未超過660平方公尺，亦無須指定建築線。上訴人並無隱瞞系爭土地無法建築及詐欺被上訴人之情形，被上訴人迄未提出其申請建築遭駁回之證明，被上訴人之請求實屬無據等語。於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免予假執行。於本院上訴聲明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴駁回。

貳、本件經受命法官會同兩造整理不爭執事項如下：（本院卷127頁反面－128頁）

一、被上訴人向上訴人購買上訴人所有坐落彰化縣○○鎮○○段

○○○○號土地（地目建、面積328.34平方公尺，即系爭土地）權利範圍全部及000地號土地（地目建、面積605.35平方公尺，243至000地號土地之共有巷道）權利範圍48/288，約定價金980萬元。

二、系爭土地為袋地。

三、兩造於106年6月29日簽訂系爭契約書，約定「(三)乙方保證000地號為可供建築土地，建築線申請沒問題，如果無法申請建築時，雙方同意取消買賣，定金無息退還甲方」等內容。

四、被上訴人交付100萬元支票作為定金予上訴人，並經上訴人兌現。

五、本件上訴人於104年間對000地號土地所有權人蔡蔡○○起確認通行權存在訴訟，經原法院於105年5月3日以105年度簡上字第11號判決本件上訴人敗訴確定。

六、000地號土地於103年間，經訴外人○○公司申請建造執照併同申請指定建築線（指定之建築線見原審卷第59頁標示紅線位置），經彰化縣和美鎮公所於103年7月15日併同建造執照許可指定建築線上開建造執照已於104年4月15日逾期失效。

參、得心證之理由：

一、系爭買賣契約手寫附註事項(三)約定「乙方（上訴人）保證000地號為可供建築土地，建築線申請沒問題，如果無法申請建築時，雙方同意取消買賣，定金無息退還甲方」等語，雙方就契約解釋有爭執，被上訴人以系爭土地目前私設道路之鄰地000地號土地所有人蔡○○既明示不同意系爭土地通行，確無法申請建築使用等語，上訴人辯稱被上訴人仍得經由其他鄰地行使袋地通行權，或由被上訴人起訴或自行處理以使該土地供建築使用云云。

二、按契約乃當事人間本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。解釋契約，應於文義上及論理上詳

為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。且解釋意思表示在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號裁判要旨參照）。法院應以有理性之人處於契約當事人地位，對契約文義所得理解意義為準，即要求契約當事人於締約時，一方面顧及其表意內容客觀上之了解可能性，他方面亦須負有應注意正確了解他方當事人所表示之意思，藉以平衡當事人利益及合理分配危險。

三、經查：

（一）上訴人於原審準備程序陳明：被上訴人簽約時有問伊可不可以申請建照，伊說可以，伊之前有申請過了等語，並提出103年間由○○公司所申請、和美鄉公所103年和鎮建字第12758號建造執照及所附位置示意圖為憑（原審卷第52、58-59頁）；於原審言詞辯論期日陳明：被上訴人可依103年所申請指定建築線之位置再重新申請指定建築線等語。而前開建築執照之指定建築線位於該土地東側地籍線，並經由000地號土地、000地號土地、000地號土地對外通行，而系爭附註二尚提及『鄰地000地號轉角補償同意書一併轉讓給甲方』（本院卷87頁），參諸上開原審卷第59頁103年和鎮建字第12758號建造執照所附位置示意圖，足知前揭附註（二）「鄰地000地號轉角補償同意書」所指轉角，即為103年建造執照申請位置所行經現有私設道路「○○路1段000巷」轉角位置。準此，兩造系爭買賣契約附註事項（三）約定「建築線申

請沒問題，如果無法申請建築時…」，自難將之解為與「○○路1段000巷」私有巷道無關之「往東通行線東路」情形，上訴人辯稱：縱使無法經由000地號土地通行，亦得經由其他鄰地行使袋地通行權，對外通行可向東通行線東路，不一定要對外通行000地號土地，仍可建築云云，顯與兩造締約真意相違，洵無可採。

(二)上訴人雖提出系爭土地已獲准許指定建築線之證明文件（即上證一，○○鎮公所107年7月26日和鎮建字第1070015522號函，本院卷37-40頁），惟○○鎮公所以107年8月20日和鎮建字第1070017892號函檢送該次建築線指示（定）之申請書、地籍圖謄本、由同段000號、000號土地所有人林正民、陳燈河分別出具之通行使用契約書、同意書等資料（本院卷第83-90頁），同時指明：依據彰化縣建築管理自治條例第3、7條（條文內容見本院卷第65、66頁），本案土地申請建築時，尚須『000、000、000、000、000號土地所有權同意書等語（本院卷第83頁），又和美鎮公所107年4月13日和鎮建字第1070006327號函載明：系爭土地應指示於○○路1段（函文誤載為2段）之道路邊界線，自（函文誤載為至）建築線連接至建築基地之私設通路應由土地所有權人自行取得土地權利證明文件等語（原審卷第121頁），足見被上訴人倘預計以面臨現況之私設道路所指示建築線，據以申請建築執照，勢須000地號等鄰地所有權人同意提供土地通行甚明。

(三)上訴人辯稱：其有跟仲介說被上訴人自己解決通行權的問題等語，惟並無提出任何證據以為佐證；上訴人復以：其既言明系爭契約附註(二)鄰地000地號轉角補償同意書一併轉讓給甲方，可見其不負取得鄰地同段000、000、000、000、000等地號之土地所有權同意書之義務云云。惟系爭契約既係在經由○○路1段000巷對外通行之基礎下訂立，且若相關之通行土地含000地號土地所有權人明示不同意，即無法申請建築執照已如前述。而兩造締約時，前開103年建築執照於104年4月15日期限屆滿失效，有○○鎮公所107年1月3日和

鎮建字第1060027333號函可參（原審卷第76頁），且系爭通行權事件早在兩造締約前之105年5月3日已判決上訴人敗訴確定（見原審卷第16頁判決書列印本），可見締約當時關於系爭土地難以藉由私有巷道對外通行、以及無法以面臨該私有巷道之建築線取得建築執照之不利益，業已明確；茲本件買賣雙方慎重其事明定上訴人保證000地號「為可供建築土地，建築線申請沒問題」，並指明效果為「雙方同意取消買賣，定金無息退還甲方」，由雙方當事人上開特約事項所欲達到之目的，顯然無意將此種不利益歸於被上訴人負擔，上訴人以同意書應由被上訴人自行取得云云，辯稱無庸返還定金，委無可採。

四、綜上所述，被上訴人依系爭約款，請求上訴人返還定金100萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日即106年11月3日起至清償日止之法定利息，為有理由，應予准許。被上訴人本於系爭條款之請求為有理由，本件被上訴人其餘請求權無須再予審酌。是原審判命上訴人如數給付，並為供擔保准、免假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	3	月	5	日
			民事第二庭	審判長	法官	謝說容			
					法官	陳蘇宗			
					法官	林慧貞			

以上正本係照原本作成。
不得上訴

書記官 胡美娟

中 華 民 國 108 年 3 月 5 日