臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度上字第14號

上　訴　人　林昌廷

訴訟代理人　陳雲進律師

被上訴人　　泉河建設開發有限公司

法定代理人　蕭百合

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年11月19日臺灣嘉義地方法院107年度訴字第625號第一審判決提起上訴，本院於108年4月9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

一、本件上訴人主張：兩造於民國104年6月15日，簽訂預定土地買賣契約，被上訴人出售坐落嘉義縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），面積約37坪，總價金新台幣（下同）100萬元，上訴人已給付定金10萬元、簽約金40萬元、開工款50萬元，價金已付清。訂約迄今3年餘，被上訴人迄未履行出賣人之義務，迭經催告，均拒不處置。上訴人於107年7月23日、8月22日，分別以存證信函催告被上訴人履行，並明示逾期不理即解除系爭契約，不另為解約之通知。被上訴人收受前開存證信函後，仍未依約履行，茲再以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，契約既經解除，被上訴人即應返還受領之價金並賠償同額之違約金。爰依民法第259條第1款規定、契約第8條第1項約定，請求被上訴人給付200萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語。

二、被上訴人則以：上訴人非向伊買受土地，而係投資被上訴人預定於系爭土地推出之千禧園建案（下稱系爭建案），因建案尚未取得建築執照，被上訴人不敢貿然預售，上訴人提議以不記名股東方式投資，兩造同意以A戶作為投資金額憑證，故契約並無總售價金額之記載，亦無完工日期，亦未約定

移轉過戶之時間，契約之記載與一般買賣契約之通常內容不同，顯見系爭契約並非土地買賣之約定。再者契約成立當時基地尚未分割，豈可能僅賣土地予上訴人，且系爭土地市價近千萬元，不可能以100萬元出售37坪等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於104年6月15日，簽立如原審卷第11至27頁所示之土地買賣預定合約書（下稱系爭契約），由被上訴人出售系爭土地興建編號A號房屋，土地面積約37坪。

㈡上訴人已給付被上訴人定金10萬元、簽約金40萬元、開工款50萬元，共100萬元。

㈢上訴人於107年7月23日，寄發中埔後庄郵局第397號存證信函予被上訴人，內容如原審卷第31頁所示，被上訴人於翌日收受。

㈣上訴人於107年8月22日，寄發中埔後庄郵局第426號存證信函予被上訴人，內容如原審卷第35至37頁所示，被上訴人於翌日收受。

㈤被上訴人於107年9月3日，寄發水上郵局第56號存證信函予上訴人，內容如原審卷第45頁所示，上訴人於翌日收受。

五、兩造爭執事項：

㈠系爭契約係就系爭土地其中之37坪成立之買賣契約？或是投資系爭土地之房屋建案？

㈡上訴人依民法第259條第1款規定，請求被上訴人返還100萬元，依契約第8條第1項約定，請求被上訴人給付違約金賠償100萬元，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠系爭契約係就系爭土地其中之37坪成立之買賣契約？或是投資系爭土地之房屋建案？

⑴上訴人主張系爭契約係系爭土地之買賣契約，無非係以該契約書其第一行以粗黑字體，表明「預定土地買賣契約書」，第一條，亦標示系爭土地之地號，面積為37坪為其主要論據。惟此為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。

⑵民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」，依前開規定可知，買賣標的物及其價金，係買賣契約之要素，乃構成買賣契約內容不可欠缺之要件，若無買賣標的物及其價金，則無從成立買賣契約。查：

①上訴人所提出為被上訴人不爭執真正之系爭契約書，固如上訴人主張，標題為「預定土地買賣契約書」，於第1條土地標示，以手寫系爭土地之地號與座落臺南縣○○市○○段○○○○○號並列，並以條戳字體標示面積為約參柒坪，契約所附「土地配置平面圖」將「A」部分標示為三角形（原審卷第13頁、第27頁），就買賣之標的物或屬明確。惟由圖說記載A部分面積123.3平方公尺，係包括①部分梯形和②部分之平行四邊形所構成，並非上訴人所指稱之三角形，面積折合約37.3坪。若兩造以該部分土地為買賣標的，當對土地面積及位置為明確記載，不會發生上訴人所指認之三角形。

②由系爭契約書第3條，土地價款：土地價款為新台幣　佰　拾　萬　仟　元整(其中自備款為新台幣　佰　拾　萬　仟　元整）。其中須待填空之數目二項均係空白。換言之，本件契約就土地之總價款究係多少，自始並未約定。

再系爭契約書附件㈠為土地價款分期付款表，該表除前三欄分別為訂金、簽約金、開工款外，再分10期，諸如基礎完成、1樓底板完成、2樓底板完成、3樓底板完成

、頂樓完成之應繳金額、繳款日期則未見記載，最後亦有銀行貸款、交屋款、總價三欄位。該付款表第一行第一句，載有「左列土地價款計新台幣佰拾仟元整。最末欄「總價」　佰　萬　仟　元整」之空白處，均未填載具體金額，有該附表可按（原審卷第20-21頁）。上訴人分三次交付之款項，其中第三次係列入開工款項目內（不爭執事項㈡），兩造均不爭執系爭土地上所預定建築之房屋迄今尚未開工，又何來所謂開工款之名目。

合併前開事實觀之，兩造自始並未就系爭土地之買賣總價金若干，具體明確地加以約定，堪以認定。

③又系爭土地之公告現值，於104年6月15日訂立之當年度為每平方公尺1萬1599元，此有查詢表可按。若依公告現值計算，37坪土地之公告現值為141萬8728元，而一般公告現值均低於市場交易價格。是上訴人主張系爭土地之總價金即為100萬元（原審卷第111頁），比公告現值還低41萬餘元，顯不符合一般交易之經驗。由系爭契約所附之「土地配置平面圖」，被上訴人抗辯伊係準備將系爭土地建屋出售，尚未開工，系爭土地應連同房屋一同出售，正申請建築執照，豈有未連同房屋出售竟切割土地出售之理，A屋之土地之市價遠超過100萬元，不可能以該價格出售該A屋之土地，似非無據。再者，上訴人抗辯系爭契約書係因其與先生所經營之公司，先前在台南市新營地區推出之建案所預定之契約範本，為保障上訴人所交付之100萬元，乃將家中舊有契約書取來使用，給上訴人一個證明文件而已，經核其所述與該書面之形式、內容均相符，堪以採信。上訴人自不能徒憑該書面上載有「土地預定買賣契約書」，且其已交付金錢，即據以主張，契約已成立生效。末者，苟如上訴人主張契約已成立生效，何以上訴人自104年6月間成立以後3年來，自始未曾要求被上訴人分割土地或以應有部分之方式移轉所有權登記於上訴人，遲至107年7月以後

始發函要求處理？是被上訴人就此所為抗辯，尚屬可信。

④綜上，被上訴人抗辯，兩造間就系爭土地A部分之買賣契約，因未就價金之重要之點達成合意，契約不成立一節為可採。上訴人主張契約已成立生效，不可採。

⑶民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責任，若上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求（最高法院17年上字第917號判例）。本件上訴人主張兩造間就系爭土地之A部分成立買賣契約，既為被上訴人所否認（原審卷第69頁答辯狀答辯理由一載明「原告所提民事起訴狀內容均非真實」），依上說明，即應先由上訴人就買賣契約成立之有利事實負舉證之責任，就此部分，上訴人所舉事證既不能據以認定其主張之事為真實，則被上訴人抗辯，上訴人交付之100萬元係以不記名股東方式投資系爭土地上之預定房屋建案，或係隱名合夥投資被上訴人，或係投資被上訴人之法定代理人個人之在公司之股份云云，縱令其抗辯或於法不合或與事理不合，仍應駁回上訴人之請求。

如上所述，被上訴人自始即否認兩造間之系爭書面契約係土地買賣契約，僅承認該契約上之簽名真正，並自認收取上訴人之100萬元而已，上訴人主張原審判決違反自認之拘束力云云，尚屬誤會。

㈡上訴人依民法第259條第1款規定，請求被上訴人返還100萬元，依契約第8條第1項約定，請求被上訴人給付違約金賠償100萬元，有無理由？

兩造間就系爭土地之A部分之買賣契約，因價金未合致而不成立，已經本院認定如前。契約既未成立，自不發生給付遲延之債務不履行，則上訴人主張，因被上訴人未履行契約，其已二次發函催告被上訴人履約，因被上訴人未履約，其再次以起訴狀繕本送達作為解除買賣契約之意思表示，系爭契

約已因訴狀送達發生解除效力云云，自屬無據。其解約既屬無據，則其依民法第259條第1款規定與系爭合約書第8條第1項約定，請求被上訴人返還價金100萬元及同額之違約金，自屬無據。

七、從而，上訴人依解除契約之規定及契約之約定，請求被上訴人給付200 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、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　　4　　月　　23　　日

民事第一庭　審判長法　官　丁振昌

法　官　王浦傑

法　官　吳上康

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　凌昇裕

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。