臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第41號

上訴人即附帶被上訴人　鄭月春
　　鄭東陽（即鄭興國之承受訴訟人）
　　林興正
共　　同
訴訟代理人　林政豪律師
被上訴人即附帶上訴人　王軍翔
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國108年5月29日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第35號第一審判決提起上訴，本院於109年8月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查本件原審被告林素珠於訴訟繫屬後之民國107年06月22日死亡，有戶籍謄本可憑，並經其繼承人即原審被告鄭興國、林興正、鄭月春聲明承受訴訟（原審卷第123頁反面）；嗣上訴人即原審被告鄭興國(下稱鄭興國)於109年3月20日死亡，其繼承人鄭東陽聲明承受訴訟，有臺灣桃園地方檢察署相驗屍體證明書、戶籍謄本、民事聲明承受訴訟狀、鄭興國繼承系統表附卷可稽（本

院卷一第514、516頁，本院卷二第5、7頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者始屬之（最高法院109年度台抗字第433號裁定意旨參照）。又所謂擴張或減縮應受判決事項之聲明，係指聲明之擴張或減縮，在形式上雖有訴之變更或追加之外觀，但在實質上均在為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已，並不影響被告之防禦或訴訟之終結（最高法院105年度台抗字第275號裁定意旨參照）。查本件被上訴人原起訴聲明為：上訴人應給付被上訴人新台幣（下同）180萬元之本息等語，嗣於原審言詞辯論期日當庭變更聲明為：(一)上訴人應給付被上訴人135萬元之本息；(二)上訴人應於繼承林素珠遺產範圍內給付被上訴人45萬元之本息等語（原審卷第4、147頁反面）。基此，被上訴人原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有共通性及關聯性，得期待於後請求之審理予以利用，請求之基礎事實同一，且減縮請求金額亦屬減縮應受判決事項之聲明，是被上訴人於原審所為訴之變更，符合上開規定，原審准許變更尚無違誤。

參、末按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。但經第三審法院發回或發交後，不得為之。又附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之。民事訴訟法第460條第1、2項定有明文。查上訴人鄭月春、鄭東陽、林興正等3人於108年6月19日合法提起上訴，而被上訴人王軍翔雖逾上訴期間未提起上訴，嗣於本院言詞

辯論終結前具狀提起附帶上訴（本院卷一第266至273頁），經核於法相符，應予准許。

乙、實體部分：

壹、被上訴人即附帶上訴人(下稱被上訴人)於原審起訴主張：緣訴外人邱順一（下稱邱順一）基於建築房屋之目的，於102年4月18日以255萬元向上訴人及原審被告林素珠（歿，下稱林素珠）購買坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地（嗣分割為同段000、000-0、000-0、000-0號等4筆土地，下合稱系爭土地），因邱順一當時即明確表示買土地之目的為興建農舍，無法興建農舍則不購買，是雙方於特約事項載明本筆土地若無法取得建築執照，雙方同意合約無效，雙方合意後遂簽立買賣契約（下稱系爭契約），邱順一並於102年4月18日簽約時交付簽約金50萬元支票、之後再匯款40萬元。嗣邱順一與被上訴人於104年4月28日簽訂農地暨農舍配蓋買賣契約讓渡契約書（下稱系爭讓渡書）、同意書（下稱系爭同意書），將上開買賣契約之權利義務關係轉讓予被上訴人，經上訴人同意並表示願意配合辦理。然因上訴人遲未應被上訴人之要求將戶籍遷至花蓮縣境內，致無法興建農舍，被上訴人遂委請律師於105年9月7日函催上訴人履行，否則將依系爭契約第8條之約定解除系爭契約並請求上訴人加倍返還所收款項，惟上訴人仍未履行，並在此為解除契約之意思表示並通知上訴人等語。並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人135萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)上訴人應於繼承林素珠遺產範圍內給付被上訴人45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

貳、上訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)於原審則以：於104年間邱順一會同被上訴人到我們家，說要轉讓系爭契約之權利，上訴人均同意，就要求上訴人配合申請農舍建造的問題，上訴人簽訂系爭契約時已提供給邱順一相關資料以申請建照，過沒多久又要上訴人再配合邱順一，但上訴人之前已經配

合過，故不予理會。邱順一再找上訴人時已知悉花蓮縣政府不准蓋農舍的事實，他們說會處理，被上訴人都知悉，上訴人也願意將系爭土地所有權移轉登記給買方，但要登記給誰上訴人不知道。上訴人並未違約，過程是買方一手轉一手，詳細內容上訴人不太清楚，邱順一是有給付上訴人90萬元，訴外人林世聰另外簽發5張支票面額分別為4張30萬，1張40萬，共160萬元，所以上訴人總共收250萬元，其他上訴人都不知道等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

參、原審判決上訴人部分敗訴，上訴人不服提起上訴，其陳述除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

一、被上訴人並非本件之債權人，不得依系爭契約第8條主張解除契約並請求加倍返還所收款項，亦不得依不當得利之規定請求返還價金。蓋系爭契約第13條第4點約定：「本筆交易若無法核發建築執照，雙方同意合約無效，乙方即返還已收價金。」，是系爭契約係以「無法核發建築執照」為解除條件，於條件成就時契約即失其效力。依原審見解，系爭契約第13條係手寫字體，性質上屬特約條款，適用上應優先於一般條款，是本件若確定無法核發建築執照，則依上述約定應認為契約無效，自不生解除契約之問題。又本件業經花蓮縣政府於104年6月1日以府農保字第1040084892號函通知上訴人系爭土地因已設定抵押權於訴外人鍾美珍，故否准農舍建造執照之申請（原審卷第72頁），據此，系爭契約於此時即因解除條件成就而失其效力，邱順一對上訴人之買賣契約債權亦因此歸於消滅，自無從將債權讓與被上訴人。再邱順一與被上訴人簽訂系爭讓渡書且經上訴人同意，惟系爭契約業因解除條件成就而消滅，被上訴人自未取得系爭契約債權，是被上訴人既非債權人，且系爭契約自始無效，自不得主張系爭契約第8條主張解除契約。縱上訴人受有價金利益，並因契約無效而成立不當得利（假設語），因系爭契約買賣價金90萬元係由邱順一給付，給付關係存在於邱順一與上訴人間，而非存在於上訴人與被上訴人間，是被上訴人既未對上

訴人為給付，其對上訴人自無不當得利返還請求權，且被上訴人亦未自邱順一取得系爭契約之不當得利債權，自無從對上訴人依不當得利請求返還系爭契約買賣價金。

二、退步言，縱使認為被上訴人取得系爭契約債權，由於本件上訴人於89年前即取得系爭土地之所有權，依農業發展條例第18條第3、4項、農業用地興建農舍辦法第1、3條及花蓮縣申請興建農舍農民資格證明作業要點第2條等規定，其等申請興建農舍並無須設籍於農地所在地，且依上開花蓮縣政府之函文可知，係以系爭土地上設有抵押權作為駁回之理由，與上訴人之戶籍地無涉，上訴人並無協同辦理遷移戶籍之義務，是被上訴人以上訴人未依其請求遷移戶籍為由，依系爭契約第8條主張解除契約，亦無理由等語。(一)上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄；2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。(二)附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

肆、被上訴人除援引原審之陳述外，併就原審敗訴部分，提起附帶上訴，於本院補充陳述：

一、本件申請農舍興建不符農業用地興建農舍辦法第3條資格規定，是上訴人未依契約配合所致。蓋申請興建農舍之人需符合農民之定義即直接從事農業生產之自然人，足見系爭土地是否遭設定抵押權，咸與農民資格無涉，法令亦無關於系爭土地倘設定抵押權即不得聲請興建農舍之規定。又前開花蓮縣政府之函文，其駁回理由係以上訴人戶籍不在花蓮縣境內，而審查認定上訴人無長期居住於案地照顧農作物，不符「農民」資格所致。況系爭土地縱使設定抵押權，因其不移轉占有，並不影響系爭土地作為農用，有無抵押權設定與系爭土地是否直接從事農業生產，並無關聯性。再被上訴人係於104年7月26日始向邱順一購買本件配蓋農舍之權利，而訴外人鍾美珍則早於103年9月18日為抵押權設定登記，準此，系爭土地上設定抵押權乙節，應屬可歸責於上訴人之事由所致。況依邱順一及上訴人鄭興國於原審證述可知，邱順一僅支

付90萬元，而上訴人則自認已收取250萬元之買賣價款，其中差額160萬元恐係因上訴人一地二賣自他處收取所得，致無法同時配合二組買方興建農舍，遂選擇不配合被上訴人配蓋農舍，故應由上訴人負違約責任。

二、依系爭契約第13條第2、5點約定，上訴人應配合興建農舍一切程序及文件與用印，此係上訴人應盡之契約義務。因上訴人未依約配合，被上訴人遂以律師函告促請上訴人應配合農舍配蓋要求並將其戶籍遷至花蓮縣境內辦理相關後續作業，並告知系爭契約第8條違約約款，詎上訴人仍未配合履行，是被上訴人依系爭契約第8條請求應加倍返還已收價金，於法有據。至原審認為應優先適用系爭契約第13條第4點云云，容有誤會，蓋解釋上該約款係補充系爭契約第8條違約責任之以外情形，始有適用。況系爭契約第8條係針對可歸責一方之違約與系爭契約第13條第4點針對無法取得建築執照，二者規範之目的與情形不同，既無重疊，亦無矛盾，應各自有其效力，並無特別與普通之優先適用問題，基此，本件應可歸責於上訴人之事由，應適用系爭契約第8條之違約責任約款，並無適用補充約定（即系爭契約第13條第4點）之餘地，始為適法等語。(一)答辯聲明：上訴駁回。(二)附帶上訴聲明：1.原判決不利於附帶上訴部分廢棄；2.上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人675,000元及自107年1月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人應於繼承林素珠之遺產範圍內，再給付被上訴人225,000元，及自107年1月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

伍、本院之判斷：

一、被上訴人主張訴外人邱順一基於興建農舍之目的與上訴人簽訂系爭買賣契約，邱順一陸續給付上訴人90萬元價金後，再與被上訴人於104年4月28日簽訂系爭讓渡書及同意書，將系爭契約權利義務關係讓與被上訴人乙事為上訴人所知悉，而系爭土地迄未辦理移轉登記等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書（原審卷第6至8、74至79頁）、系爭土地之土

地登記謄本、土地所有權狀（原審卷第10至13、61頁）、系爭讓渡契約書、同意書（原審卷第16至17、71頁）及花蓮一信跨行匯款回單（原審卷第15頁）附卷可稽，堪信為真實。然被上訴人主張因上訴人未配合農業用地興建農舍辦法第3條資格規定，遷移戶籍，致未能興建農舍，爰依系爭契約第8條之約定，以本件起訴狀繕本送達上訴人作為解除系爭契約意思表示之送達，並請求上訴人加倍返還所收款項等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)謹按：

1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又主張常態事實者，就其事實無庸舉證，主張變態事實者，應就變態事實負舉證義務，此為舉證責任分擔原則。另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，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，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求（最高法院108年度台上字第129號判決意旨參照）。又負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任(最高法院93年度台上字第2058號判決意旨參照)。

2.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院109年度台上字第2074號判決意旨參照）。又所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年台上字第286號判決意旨參照）。

(二)系爭土地因未符合農業用地興建農舍辦法第3條致不能興建

等情，業經花蓮縣政府於104年6月1日以府農保字第1040084892號函通知鄭興國以：「行政院農業委員會100年11月22日水保農字第1001829806號函，『農舍係與農業經營不可分離之建築物，提供有心經營農業者於該農地上興建具有放置農機具兼具居住之需求，以便利其農事工作。按農業用地興建農舍辦法第3條規定，依農業發展條例第18條第3項規定申請興建農舍之申請人應為農民；次按本條例第3條第3款規定，農民係指直接從事農業生產之自然人，即農舍起造人應有農業生產之事實，且係為便利農事工作所需。』有關本案，審查結果如下：○○○鄉○○段○○○○○○號土地（即系爭土地之一）謄本之土地他項權利部…已註記台端所有土地業與鍾美珍訂立抵押權設定契約書，台端是否有農業經營及長期居住於案地照顧農作物之需求不無疑義，因旨揭土地已與他人訂定抵押權設定契約，爰不符合行政院農業委員會上揭函釋規定及農業用地興建農舍辦法第3條之資格規定」，此有上開函文可稽（原審卷第72頁正、反面），且為上訴人所不爭執，則被上訴人主張系爭土地無法興建農舍，則系爭買賣契約目的顯然不達。

(三)系爭買賣契約第13條「特約事項」第4項應優先於同契約第8條約定而為適用，且該條「特約事項」第4項性質上屬解除條件，解除條件並已成就：

1.查系爭買賣契約第8條違約責任雖約定：「甲乙雙方其中之一如未按本契約條款規定履行，經他方定書面期限催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約…如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或其他違約情事時，甲方得解除契約外，乙方並應於十日內加倍返還所收款項予甲方，以為違約損害賠償」等語，然同契約第13條「特約事項」第4項亦約定：「本筆交易若無法核發建築執照，雙方同意合約無效，乙方即返還已收價金」，此有系爭買賣契約書可稽（原審卷第7頁正、反面、76至77頁）。觀諸前者係印刷字體，泛就違約之責任載明其效果，後者則是手寫字體，且專就無法核發

建築執照時之契約效力加以約定，恰如被上訴人主張之情事，自應以手寫特約部分為當事人之真意，是以系爭買賣契約第13條「特約事項」第4項應優先於同契約第8條約定而為適用，被上訴人主張要屬無據，不能採信。

2.再按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。故附解除條件之法律行為，於成立當時，即已發生效力，而於解除條件成就時，無待當事人另以意思表示為之，即往後當然失其效力，除當事人有特別約定外，原則上非使已發生效力之法律行為，自始歸於無效（最高法院93年度台上字第2439號、99年度台上字第2446號判決意旨參照）。換言之，契約附有解除條件者，於條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人終止權之行使。本件系爭買賣契約第13條「特約事項」第4項約定「本筆交易若無法核發建築執照，雙方同意合約無效，乙方即返還已收價金」(原審卷第7頁反面)。依其文義，並非約定契約之一方有解除權，或就一方之解除權設定條件，而係直接約定系爭土地無法核發建築執照之將來客觀上不確定事實發生時，即使系爭買賣契約無效，被上訴人應返還已收價金之效果，而不待當事人另為意思表示。亦即就解除買賣契約之效力而言，並非約定須有解除權之人以意思表示行使其解除權，始生契約解除之效力。揆諸前開說明，系爭買賣契約書第13條「特約事項」第4項之性質即屬解除條件，對兩造均生效力，尚非約定解除權之行使，遑論僅被上訴人有解除權。

3.系爭土地之一○○○鄉○○段○○○○○○號土地謄本之土地因他項權利部已註記業與訴外人鍾美珍訂立抵押權設定契約書，是否有農業經營及長期居住於案地照顧農作物之需求不無疑義，不符合行政院農業委員會上揭函釋規定及農業用地興建農舍辦法第3條之資格規定等情，業據花蓮縣政府上開函文載述明確（原審卷第72頁正、反面），無法核發建築執照之具體事實已成就，即系爭買賣契約解除條件已成就。

(四)邱順一將系爭買賣契約讓與被上訴人，被上訴人依法得對上

訴人主張系爭買賣契約權利：

1.讓與債權時該債權之擔保及其他從屬之權利，除與讓與人有不可分離之關係者外，隨同移轉於受讓人，為民法第295條第1項所明定。該條所謂「隨同移轉」，係屬法定移轉，無待登記即發生移轉之效力，與意定移轉須經登記始發生移轉效力者有異(最高法院87年度台上字第576號判決意旨參照)。再者，繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1153條第1項定有明文。

2.訴外人邱順一基於興建農舍之目的與上訴人簽訂系爭買賣契約，邱順一陸續給付上訴人90萬元價金後，再與被上訴人於104年4月28日簽訂系爭讓渡書及同意書，將系爭契約權利義務關係讓與被上訴人乙事為上訴人所知悉，而系爭土地迄未辦理移轉登記等情，已如前述。又本件系爭買賣契約之解除既係因解除條件成就而致，解除條件之成就，原則上並無溯及之效力(按系爭買賣契約第13條第4項契約文字雖載「合約無效」，然實際法律效果不受當事人不精確契約文字之拘束)，兩造間又無特別約定，原則上無從使已發生債權轉讓效力之法律行為，自始歸於無效，上訴人抗辯被上訴人並無請求權，難認有據。被上訴人自得向系爭買賣契約之他方當事人即上訴人和鄭興國、林素珠請求返還90萬元。又上訴人分別為林素珠及鄭興國之繼承人，依前開法律規定，對林素珠之債務以因繼承所得之遺產為限，負清償責任。

(五)綜上所述，被上訴人請求：1.上訴人給付被上訴人67萬5千元，2.上訴人應於繼承林素珠之遺產範圍內，給付被上訴人22萬5千元，及均自起訴狀繕本送達之翌日（即107年1月26日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原審為兩造各自部分敗訴之判決，理由雖與本院認定不同，惟結論並無不合。上訴及附帶上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。

二、兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為

均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

三、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　陳有信