

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第185號

原告 首位建築物公共安全檢查有限公司

法定代理人 許秀盆

訴訟代理人 陳樹村律師

李采憶律師

被告 王昆正

訴訟代理人 王伯展

上列當事人間請求履行和解契約事件，本院於民國114年5月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。
本件原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）679,000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
（審訴卷第7頁），嗣變更聲明請求於被告給付原告679,000
元同時，原告應交付如附表所示門牌號碼高雄市○○區○○
路0000號未保存登記之平房建物（下稱系爭建物）予被告
（訴字卷第88頁）。經核原告嗣後變更聲明之訴，與其原訴
所主張之基礎事實同一，原訴訟資料均可援用，且不甚妨礙
被告之防禦及訴訟之終結，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於民國111年12月21日以429,000元得標買受
系爭建物，該建物坐落於被告與訴外人王伯展共有之高雄市
○○區○○段000地號土地（被告之權利範圍為二分之一，

下稱系爭土地)上，詎被告與王伯展竟共同於112年8月11日將系爭建物之大門加鎖鎖住，以此強暴之方式妨害原告行使權利，原告遂向臺灣橋頭地方檢察署(下稱橋頭地檢署)對被告及王伯展提出強制罪之刑事告訴，於偵查期間兩造在高雄市橋頭區調解委員會進行調解並達成協議，被告同意以679,000元向原告買回系爭建物，原告同意於收訖上開買賣價金後撤回對被告之告訴或當庭和解請求檢察官為不起訴處分(下稱系爭協議)。惟被告嗣卻於同年月17日以存證信函撤銷所為系爭協議之意思表示，無欲履行系爭協議，然其並無法定得撤銷之事由，系爭協議既屬合法有效，被告自應依約負給付價金之責。為此，爰依系爭協議第1條前段約定及買賣契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)原告應於被告給付原告679,000元同時，交付系爭建物予被告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告自始並無購入系爭建物之意願，係因原告對被告提告妨害自由，脅迫被告需以高價購回系爭建物，作為撤回告訴之和解條件，被告恐受刑罰始簽立系爭協議。又依系爭協議內容，兩造係以「買賣系爭建物」為和解條件，即屬以和解契約創設買賣之法律關係，原告不得再依「和解契約」之法律關係請求給付。又被告於妨害自由案件嗣獲不起訴處分，並非原告依系爭協議第2條約定撤回告訴所致，且被告係在急迫、輕率且無經驗之情形下簽立系爭協議，對被告顯失公平。縱認系爭協議有效成立，惟兩造係約定「擇期簽約買賣」，亦即僅為買賣之「預約」，原告亦不得依系爭協議請求被告履行交付價金義務等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於111年12月21日以429,000元得標買受系爭建物，該建物坐落於被告與王伯展共有之系爭土地(被告之權利範圍為二分之一)，原告於112年2月17日繳足價金並經本院於同年

01 月20日發給不動產權利移轉證書。

02 (二)原告前以系爭建物大門於112年8月11日遭被告及王伯展加鎖
03 鎖住，以此強暴方式妨害原告行使權利，於113年4月2日具
04 狀向橋頭地檢署對上開二人提出妨害自由之刑事告訴（橋頭
05 地檢署於同年月8日收狀），經以113年度他字第1511號妨害
06 自由案件受理後，因雙方表示有調解意願，遂移付高雄市橋
07 頭區調解委員會進行調解，嗣高雄市橋頭區公所（下稱橋頭
08 區公所）於113年6月25日函復雙方於113年6月14日調解不成
09 立後，橋頭地檢署嗣以113年度調偵字第276號認犯罪嫌疑不
10 足而為不起訴處分確定（下稱系爭刑案）。

11 (三)兩造於113年6月14日於橋頭區公所調解，並簽立系爭協議，
12 約定被告願以679,000元向原告買回系爭建物，買賣條件為
13 賣方賣清，買方需負擔稅金及代書費，雙方擇期簽約買賣；
14 原告同意於收訖被告全部價金後遞狀撤回或當庭和解請檢察
15 官不起訴處分。

16 (四)被告於113年6月17日以橋頭郵局第50號存證信函向原告表示
17 撤銷系爭協議，並請求原告給付自111年12月21日起至113年
18 6月15日止之地租18萬元。

19 四、本件爭點：

20 (一)被告以系爭協議係受原告脅迫而簽立，依民法第92條第1項
21 前段撤銷，有無理由？

22 (二)被告是否係於急迫、輕率且無經驗下簽立系爭協議？

23 (三)兩造間是否因系爭協議成立系爭建物之買賣契約，或僅屬買
24 賣之預約？

25 (四)原告依系爭協議第1條前段約定及買賣契約之法律關係，請
26 求被告給付679,000元予原告之同時，原告交付系爭建物予
27 被告，有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)被告以系爭協議係受原告脅迫而簽立，依民法第92條第1項
30 前段撤銷，為無理由：

31 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思

表示，民法第92條第1項前段固定有明文。惟此處所謂「被脅迫而為意思表示」，係指行為人以惡害之通知施加精神上之壓制，致表意人心生畏怖而為意思表示而言。故行為人除須有脅迫之故意外，並須其行為係屬不法，且係在表意人為意思表示之際，因受脅迫致其意思表示不自由，始足當之。故而，表意人若係在平和狀態下，自主為意思表示，縱使在磋商過程中當事人之間偶有爭論，但其情節客觀上未至使人心生畏怖程度，表意人自不得謂其意思表示係受脅迫而主張撤銷之。至於表意人是否係受脅迫而為意思表示，關於其事實之有無，依民事訴訟法第277條本文規定意旨，自應由表意人負舉證之責。

2. 被告以其於橋頭區公所調解時，係受原告以將受妨害自由刑罰之惡害通知，致其於意思表示不自由下簽立系爭協議云云。惟原告以其已買受系爭建物，卻遭被告及王伯展加鎖鎖住大門致無法行使其所有權能，乃狀告被告涉犯妨害自由罪嫌，核其所為，係訴訟權之正當行使，尚無不法，被告以原告控訴其系爭刑案且拒不撤回以迫其就範，認係原告行脅迫之事證，尚無足採。又兩造不爭執係在橋頭區公所簽立系爭協議，被告並於本院陳稱當時尚有兩位調解委員在場，協議書內容由其中一位陳姓調解委員擬具等語（訴字卷第89、90頁），而橋頭區公所於服務時間內為不特定人得隨時出入之公開場所，且兩造協商時既有調解委員在場參與並協助擬具系爭協議內容，被告自得徵詢調解委員意見，充分斟酌簽立系爭協議之利弊得失，縱原告以被告買受系爭建物作為其向橋頭地檢署陳明不予追究被告刑責之條件，徵諸前揭規定及說明，尚難認此已構成惡害之通知，其主張依民法第92條第1項前段撤銷所為系爭協議之意思表示，並無理由。

(二) 被告抗辯其簽立系爭協議係於急迫、輕率且無經驗下所為，並不可採：

被告雖抗辯原告係趁其急迫、輕率且無經驗，迫使其簽立系爭協議，同意以高價買受系爭建物云云，惟為原告所否認，

01 被告就此亦未提出任何具體事證供本院調查審酌，自難認其
02 抗辯之事實為真。況依民法第74條規定，法律行為，係乘他
03 人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之
04 約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲
05 請，撤銷其法律行為或減輕其給付。利害關係人此項撤銷
06 權，須以訴之形式向法院請求為撤銷其行為之形成判決，始
07 能發生撤銷之效果。亦即於法院以形成判決撤銷該法律行為
08 前，該法律行為仍然有效成立。而被告固曾提起反訴主張依
09 民法第74條撤銷系爭協議（審訴卷第57、61至63頁），惟嗣
10 當庭撤回反訴（訴字卷第73頁），是被告僅於訴訟程序為主
11 張或抗辯，未提起形成之訴，自不生撤銷之效果，該法律行
12 為之效力，不受影響。

13 (三)原告依系爭協議第1條前段約定及買賣契約之法律關係，請
14 求被告履行價金給付義務，為無理由：

15 1.按預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係
16 依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預
17 約；又不動產之買賣，除標的物及價金外，尚涉及付款方
18 法、稅負、點交、費用及違約等重要事項，故買賣預約，雖
19 非不得就標的物及價金等項先為擬定，以作為訂立本約之張
20 本，究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院64年台上
21 字第1567號、80年度台上字第1883號判決意旨參照）。次按
22 契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力。預約權利人
23 僅得請求對方履行訂立本約之義務，不能逕依預定之本約內
24 容請求履行（最高法院61年台上字第964號判決意旨參
25 照）。

26 2.兩造固簽立系爭協議，約定由被告以679,000元買回系爭建
27 物，買賣條件為賣方付清，買方負擔稅金及代書費，惟依系
28 爭協議第1條後段所載：「……雙方擇期簽約買賣。」等語
29 （審訴卷第17頁），可見兩造約定買賣契約履行須另訂本
30 約。參以不動產買賣價格非微，為釐清買賣雙方之權利義務
31 關係並使契約得以順利履行，通常就買賣價金之給付方式、

不動產移轉登記暨點交之時間點、稅負之負擔及違約之法律效果均有所約定。惟觀之系爭協議僅記載買賣標的、買賣價金及簡略記載稅負及代書費由何造負擔等節，至付款方法、點交、費用及違約等重要事項均付之闕如，自難憑此認買賣契約業已成立，是被告抗辯系爭協議僅為買賣之預約等語，應可採信。從而，系爭協議為買賣之預約，被告復未依約與原告簽訂本約，即難認兩造間就系爭建物已成立買賣契約，則原告請求被告給付買賣價金697,000元，並於被告給付價金之同時，交付系爭建物予被告，要屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭協議第1條前段約定及買賣契約之法律關係，請求被告給付原告679,000元，並於被告給付價金之同時，由原告交付系爭建物予被告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失依據，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

民事第三庭 法 官 楊捷羽

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

書記官 許雅如

附表：

門牌號碼	面積	權利範圍	坐落地號
高雄市○○區○○路0000號 (未保存登記建物)	樓層面積(第一層)： 148.79平方公尺 雨遮： 60.39平方公尺	全部	高雄市○○區○○段000地號土地