臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度重上更一字第2號

上　訴　人　王桂霜
訴訟代理人　林國泰律師
　　賴淳良律師
　　胡孟郁律師
參　加　人　邱玉林
000000000000000000
被 上訴 人　王惠民
訴訟代理人　李文平律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年12月8日臺灣花蓮地方法院109年度重訴字第15號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於確認兩造間於民國97年10月31日所簽訂之補充契約之法律關係存在部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠伊於民國97年4月16日與上訴人簽訂，以新臺幣（下同）2,880萬元，買受登記在參加人邱玉林名下，坐落花蓮縣○○鄉○○段00000地號土地及地上建物（下稱系爭不動產）之買賣契約（下稱系爭買賣契約）。嗣因使用執照核發問題，兩造於同年10月31日附加約款載明：「本案乙方（即上訴人，下同）礙於法令先行解約，價金部分暫退回甲方（即被上訴人，下同），乙方開立支票參張部分之簽約金共陸佰萬元，到期日分別為10/31、12/10、98/1/5，另陸佰萬元於原私人

設定之部分，備證後支付支票到期日98/1/30、2/30、3/30，備證完妥開立，於兌現壹仟萬後，變更私人設定之債權人，另貳佰萬元之支票，乙方另開立本票作為擔保（續背），全數兌現後本票返還乙方。另乙方補償甲方第13條之補償金陸拾萬元。乙方另開立補償金支票，本案若使用執照可核發者，該合約仍繼續履約，則無補償金之賠償，另所有返還價金未兌現前，甲方可依原價購回。」等語（下稱系爭補充契約），依相關協議，無論使用執照是否核發，只要伊同意，契約原則上繼續進行，伊屢向上訴人表明繼續履約之意，系爭補充契約有存在必要。

㈡嗣伊經上訴人之要求，暫緩提示其所簽發用以返還價金之支票，上訴人再稱欲與伊換票，卻不交付新簽發之支票，致伊持有之部分支票罹於時效而無法兌現，實非伊故意不行使票據權利。再者，系爭補充契約僅約定於所有支票兌現前，伊可依原價購回系爭不動產，並未約定伊同時須備妥系爭不動產使用執照核發相關證件，始得依原價購回系爭不動產，上訴人僅以伊未同時備證為由，拒絕交付新簽發日期之支票，並否認伊得依系爭補充契約要求繼續履約及依原價購回系爭不動產，實與系爭補充契約之約定相違。系爭補充契約係將系爭買賣契約暫時解除，然兩造約定之條件成就時，系爭買賣契約則繼續生效，惟為上訴人否認。是伊就系爭補充契約之法律上地位有受侵害之危險，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，求為確認兩造間系爭補充契約之法律關係存在之判決（未繫屬本院部分不予贅述）。

二、上訴人則以：

㈠系爭補充契約係附在系爭買賣契約之中，系爭買賣契約業已解除，買賣關係已不存在，系爭補充契約僅表達兩造未來一定期限繼續合作之意願，性質類似合作意向書。又本件已歷經10餘年，無取得使用執照之可能性，亦已屆系爭補充契約98年3月30日之期限而失效。

㈡兩造因系爭不動產先後遭主管機關勒令停工、變更設計請求

暫緩核發使用執照，遂合意解除系爭買賣契約，然解除系爭買賣契約之後，系爭不動產仍遲未能申請核發使用執照，甚且經花蓮縣政府於97年10月28日回復登記為風景區生態保護用地，而非農牧用地，原申請之建造執照亦於98年3月6日遭花蓮縣政府撤銷，足見系爭不動產已無申請核發使用執照之可能，系爭補充契約約定兩造繼續履約之條件無從成就。而伊前經被上訴人要求，將伊所簽發以返還被上訴人買賣價金之支票，其中發票日分別為98年1月30日、2月30日（票面金額均為200萬元）之支票，及發票日為3月30日支票2紙（票面金額分別為200萬元及60萬元），均延長2個月，當時因被上訴人尚未備妥辦理相關手續所需之證件（即系爭補充契約所指之備證），伊遂未交付延長發票日之支票予被上訴人，兩造當時雖未如期換票，被上訴人仍得將所持之支票兌現，其遲於99年3月30日未將持有之所有支票兌現，系爭補充契約中約定被上訴人得以原價買回之權利已屆期而失效；縱認該權利未失效，被上訴人為繼續保有以原價買回之權利，故意不遵期兌現支票，顯係故意以不正當之行為阻其條件成就，依民法第101條第2項規定，應視為其條件即以原價買回之權利不成就，被上訴人自無以原價買回系爭不動產之權利。

㈢系爭買賣契約既經兩造合意解除，而系爭補充契約中所指繼續履約，被上訴人屢次發函要求繼續履約，卻未曾提及系爭不動產新買賣契約必要之點，兩造就系爭不動產之新買賣契約自不成立，又被上訴人並無以原價買回系爭不動產之權利，其起訴請求確認系爭補充契約之法律關係存在，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、參加人則以：伊未參與兩造之買賣契約，僅單純將土地賣給上訴人蓋農舍等語。

四、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、本院整理兩造爭執及不爭執事項如下：

㈠不爭執事項：

1.兩造於97年4月16日簽訂系爭買賣契約，被上訴人以2,880萬元，買受系爭不動產。雙方並約定付款方法為：97年4月16日簽約，應支付1,200萬元；97年8月31日使照核發，應支付180萬元；97年10月30日前銀貸1,500萬元。被上訴人並於97年4月16日簽發4紙面額各300萬元之支票交付上訴人，該4紙支票均已兌現。系爭買賣契約第13條並特約：「一、双方協議民宿執照之申請由乙方（按即上訴人）負責辦理，若未合（按應為「核」）准登記者，所有權移轉回乙方所有，並退回收取之價金另乙方並應支付已收價金百分之五違約金予甲方（按即被上訴人）得解除契約，其產生之費用由違約之一方負擔。但甲方應配合民宿登記之相關程序。如民宿登記未准者，甲方有權選擇照前違約金之補償或繼續履行買賣契約。二、所有權移轉至甲方名下，甲方未付金額双方辦理反設定登記及預告登記至乙方指定之名義人金額為壹仟伍佰萬元。」。

2.兩造就系爭買賣契約於97年10月30日記載：「97.10.30本案双方於97年10月30日協調，乙方礙於法令，使用執照暫無法核發，双方協議甲方已支付之簽約金乙方同意暫退回陸佰萬元，於使用執照正本領取後再行支付，另其餘條款按原契約繼續履行。前項使用執照乙方應於98年元月30日前領到，若未順利取得者按合約第13條乙方已實收價金違約金百分之2.5補償甲方。原契約之民宿登記部分由甲方自行負責。」。

3.兩造就系爭買賣契約於97年10月31日記載：「本案乙方礙於法令先行解約，價金部份暫退回甲方，乙方開立支票參張部分之簽約金共陸佰萬元正，到期日分別為10/31、12/10、98/1/5，另陸佰萬元於原私人設定之部份備證後交付支票到期日98/1/30、98/2/30、98/3/30備證完妥開立，於兌現壹仟萬後變更私人設定之債權人，另貳佰萬元之支

票乙方另開立本票作為擔保，全數兌現後本票返還乙方。另乙方補償甲方第13條之補償金陸拾萬元，乙方另開立補償金之支票。本案若使照可核發者，該合約仍繼續履約，則無補償金之賠償，另所有返還價金未兌現前，甲方可依原價買回。」（即系爭補充契約），經兩造簽名蓋章，並劃線刪除上揭97年10月30日之記載。

4.系爭土地登記有限制登記事項：依97年花資登字第114830號辦理預告登記，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉設定予他人，限制範圍：全部，請求權人：被上訴人，地址（略），97年5月29日登記；設有被上訴人為權利人之第一順位抵押權，登記原因為讓與，登記日期為97年5月29日，擔保債權總金額為1,240萬元。

5.上訴人曾依系爭補充契約之約定，簽發下列⑴至⑹支票，及以⑺支票作為補償金予被上訴人，其中⑴至⑶、⑹、⑺支票均已兌現：

⑴票據號碼：AKB0000000、發票日：97年10月31日、面額：100萬元；兌現情況：97年11月6日下午12時51分。

⑵票據號碼：AKB0000000、發票日：97年12月10日、面額：400萬元；兌現情況：97年12月10日上午11時56分。

⑶票據號碼：AKB0000000、發票日：98年1月5日、面額：100萬元；兌現情況：98年1月5日下午1時26分。

⑷票據號碼：AKB0000000、發票日：98年1月30日、面額：200萬元；兌現情況：未兌現。

⑸票據號碼：AKB0000000、發票日：98年2月30日、面額：200萬元；兌現情況：未兌現。

⑹票據號碼：AKB0000000、發票日：98年3月30日、面額：200萬元；兌現情況：99年3月26日下午2時54分。

⑺票據號碼：AKB0000000、發票日：98年3月30日、金額60萬元；兌現情況：99年3月26日下午2時40分。

6.上揭⑷、⑸、⑹、⑺支票上所劃「x」，係上訴人所劃

記。

㈡爭執事項：本件被上訴人請求確認兩造於97年10月31日所簽訂之系爭補充契約之法律關係存在，有無理由？

六、本院判斷：

㈠按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之發生與否，決定法律行為效力之發生或消滅；而期限則以確定事實或時間（包括時期確定或不確定）的到來而決定該法律行為的效力。倘當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解釋為於其事實之發生時，為權利行使期限之屆至（最高法院87年度台上字129號民事裁判參照）。又解釋契約，應探求當事人立約時之真意，斟酌立約時及過去之事實、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，從契約的主要目的、經濟價值，及當事人所欲發生之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。

㈡查系爭買賣契約原已約定付款方式為97年8月31日使照核發，應支付180萬元，惟因使用執照無法核發，故兩造以系爭補充契約約定：「本案若使用執照可核發時，該合約仍繼續履約，則無補償金之賠償，另所有返還價金未兌現前，甲方可依原價買回。」。而證人陳惠珍於原審時證稱：所稱「另所有返還價金未兌現前」，與所開立支票日期有關連性，當時的意思表達應該是取得使用執照的時間要多久，想說1,200萬需要時間籌錢，所以才分開，不然就一次開1,200萬元就好，所以一定是98年3月30日是原價買回的最後期限等語（見原審卷第330頁）；於本院審理時證稱：當時都是癥結在使用執照能否過關的問題，不能過關就是解除契約，因為買方希望使用執照能拿到，伊不是律師，也不知道解除契約後契約會消滅無法回復效力。當事人當下的意思，應該是使用執照無法拿到就不要買了，支票的時間是大家講好，支票的時間不會是莫名其妙的來的，就伊的認知，支票的時間，就是使用執照的一個期間限制等語明確（見本院更一卷

一第310頁）。

㈢又兩造對依系爭買賣契約業於97年10月31日解除，依系爭補充契約之約定，兩造買賣系爭不動產應再另行訂定契約，對使用執照取得與否，係屬條件，均不爭執（見本院更一卷二第60頁、第61頁、第63頁至第64頁），且系爭買賣契約亦已合意解除而不存在，為原審判決確定，本院不得為相反之認定。是兩造以系爭補充契約合意解除系爭買賣契約，並約定於使用執照可核發時，被上訴人得依系爭買賣契約之價格，再與上訴人就系爭不動產訂立新買賣契約，係以另訂新買賣契約，繫於將來使用執照核發與否之不確定事實，自係附有條件。再者，兩造於97年10月30日係先約定因使用執照暫無法核發，而由上訴人先一次退還被上訴人已付價金半數600萬元，於使用執照領取後再行支付，並約定上訴人於98年1月30日前應領得使用執照；嗣於翌日則又重行約定本件系爭補充契約，將被上訴人已付價金全部1,200萬元，分期全部退還被上訴人，隨即就原97年10月30日約定加以修正，足見本件使用執照無法取得之可能性甚高，以不動產交易價格甚高且常隨時間經過而浮動，自無可能就使用執照之取得未約定期限，任令契約無限期拖延未決，是證人陳惠珍前開證述，應屬可信而足採。從而，上揭使用執照之取得，係以98年3月30日為最後期限，且依前揭說明，兩造之系爭補充契約之約定，係以於98年3月30日前取得使用執照，為以相同價格簽訂新買賣契約之條件。而本件使用執照迄仍未取得，為兩造所不爭，況系爭補充契約另約定由上訴人給予被上訴人60萬元補償金支票，兩造並約定若使用執照可核發者，則無補償金，而被上訴人已兌現該補償金支票，益徵被上訴人亦已認本件已確定無法取得使用執照。此外，被上訴人復未舉證證明使用執照未能取得，係可歸責於上訴人之事由所致，則系爭補充契約有關使用執照可核發，合約仍繼續履行部分，已因上揭條件確定未成就而無從履行。

㈣被上訴人於98年2月17日以聲明書表示依系爭買賣契約合約

所訂之買方權利取得本件系爭不動產，並要求上訴人依約合法施工及積極申請建物使用執照等語（見原審卷第65頁），固可認係依系爭補充契約約定而為，然既系爭補充契約關於使用執照取得而繼續履約之約定，期限係至98年3月30日，已如前述，則被上訴人上揭聲明書，至98年3月30日期限屆到時，就有關合約仍繼續履行之約定，自失其效力。嗣上訴人於98年4月8日存證信函表示系爭買賣契約業已解除，被上訴人上揭聲明書之主張，上訴人同意，但請前來簽立買賣契約事宜等語（見原審卷第67頁）；被上訴人則於同年月9日以嚴正聲明書、同年6月10日以存證信函仍表示請上訴人依合約合法施工及申請使用執照等情（見原審卷第69頁、第71頁），則顯仍執失效之系爭補充契約約定而為，上訴人則再於99年3月5日以存證信函表示，系爭買賣契約業已解除，被上訴人如仍有意願再購買系爭不動產，同意依原價金出售，並請被上訴人儘速與上訴人簽立新買賣契約，且說明若被上訴人未於文到10日內回覆，則視同無購買意願等語（見原審卷第77頁至第81頁）；被上訴人則又於99年3月16日以存證信函要求上訴人依系爭買賣契約履行（見原審卷第91頁）；上訴人則以99年3月24日存證信函表示要求被上訴人於文到20日前來簽立新買賣契約（見原審卷第99頁）；被上訴人又再於99年4月16日以存證信函表達要求上訴人依系爭買賣履行（見原審卷第103頁），足見被上訴人於系爭補充契約屆期而條件無法成就後，仍一再執已解除之系爭買賣契約，向上訴人要求履約，而上訴人則以系爭買賣契約業已解除，要求重新訂立新買賣契約，惟被上訴人均未再與上訴人另訂新約，為兩造所不爭，足見被上訴人當時已無意願再訂立新約，應可認定。

㈤至被上訴人雖主張支票係應上訴人要求延緩提示並換票，並由上訴人在其中四紙支票劃叉，致被上訴人無法領取等語。惟證人即當時為上訴人職員陳怡倩於原審審理時到庭證稱：當時已開好新支票，新支票是伊寫的，準備取代舊支票，劃

叉是要作廢舊支票，但當日因系爭不動產被上訴人未完成抵押權及預告登記之塗銷故未完成換票，但仍有告知被上訴人可持舊票兌現一情，並有新支票票根在卷可參（見原審卷第233頁、第337頁至第339頁）。而其中發票日98年3月30日之支票，雖亦遭劃叉，但仍於99年3月26日兌現，為被上訴人所不爭，足見證人陳怡倩上揭證述，應屬可信而足採。再者，上訴人亦曾於106年6月20日以存證信函向被上訴人表明尚未兌現之400萬元二紙支票，得於文到後10日直接向上訴人兌現現金（見原審第111頁），惟被上訴人迄未予以兌現，足見本件上訴人仍有意兌現支票，而未能兌現之二紙支票，應係被上訴人認不予兌現即可保留依系爭買賣契約條件買回系爭不動產而有意為之，然系爭買賣契約業於97年10月31日解除既為兩造所不爭，則被上訴人顯係以此不正方法促使支票未兌現之條件成就，依民法第101條第2項之規定，自應視上揭支票未兌現之條件成就為不成就，是被上訴人以此認伊仍可依原價買回，亦不可採。

七、綜上所述，本件系爭補充契約既合意解除系爭買賣契約，兩造並約定於98年3月30日前使用執照核發，係可歸責於上訴人之事由所致，則系爭補充契約有關使用執照可核發，合約可繼續履行部分，已因上揭條件確定未成就而無從履行；系爭補充契約約定返還價金未兌現部分，係因被上訴人之行為使支票未兌現之條件成就，自應視上揭支票未兌現之條件成就為不成就，被上訴人亦無從再依原價買回，故系爭補充契約應已確定不生效力。從而，被上訴人訴請確認系爭補充契約法律關存在，即無理由。原審為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴人指摘原判決不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。

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。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78

條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

民事第一庭審判長法　官　張宏節

法　官　廖曉萍

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。