

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度重上更二字第1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
簡豐年律師
被上訴人 王惠民
訴訟代理人 李文平律師
湯文章律師

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，經最高法院第二次發回更審，本院於113年8月19日言詞辯論終結，更為判決如下：

主 文

原判決除確定部分外廢棄。

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

壹、程序部分

確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院109年度台上字第3250號判決意旨參照）。被上訴人主張兩造間於民國97年10月31日所簽訂之補充契約法律關係存在，為上訴人否認，是被上訴人在法律上得否依上開契約主張權利陷於不安狀態，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，故被上

01 訴人提起本訴，應有確認利益。

02 貳、實體部分

03 一、被上訴人主張：伊於97年4月16日與被上訴人簽訂買賣契
04 約，約定伊以新臺幣（下同）2,880萬元買受上訴人所有但
05 登記在邱玉林名下之○○縣○○鄉○○段00000地號土地及
06 地上建物（分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）
07 （下稱系爭買賣契約）。嗣因系爭建物使用執照核發問題，
08 兩造於同年10月31日附加約款載明：「本案乙方（即上訴
09 人）礙於法令先行解約，價金部分暫退回甲方（即被上訴
10 人）」、「另乙方補償甲方第13條之補償金陸拾萬元，乙方
11 另開立補償金支票，本案若使用執照可核發者，該合約仍繼
12 續履約，則無補償金之賠償」、「另所有返還價金未兌現
13 前，甲方可依原價購回。」（下稱系爭補充契約）。依相關
14 協議，無論使用執照是否核發，只要伊同意，原則上契約繼
15 續進行，伊屢向上訴人表明繼續履約之意，系爭補充契約有
16 存在必要等情，爰求為確認系爭補充契約之法律關係存在之
17 判決。

18 二、上訴人則以：系爭補充契約係附在系爭買賣契約之中，僅表
19 達兩造未來繼續合作之意向書，接近預約性質，非法律關
20 係，並以使用執照可核發為條件，本件已歷經10餘年，無取
21 得使用執照之可能性，亦已屆98年3月30日期限而失效，系
22 爭補充契約約定兩造繼續履約之條件無從成就。又當時兩造
23 雖未如期換票，被上訴人仍得兌現所持有之支票，其遲於99
24 年3月30日仍未兌現全部支票，系爭補充契約中約定上訴人
25 得以原價買回之權利已屆期而失效；縱認該權利未失效，被
26 上訴人為繼續保有以原價買回之權利，故意不遵期兌現支
27 票，顯係故意以不正當之行為阻其條件成就，依民法第101
28 條第2項規定，應視為其條件不成就等語，資為抗辯。

29 三、原審判決確認系爭補充契約之法律關係存在（另被上訴人請
30 求確認系爭買賣契約之法律關係存在之訴，已敗訴確定），
31 上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決除確定部分外廢

棄。(二)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。

四、本件不爭執事項如下（見本院更二審一卷第164頁至第174頁、第384頁）：

(一)兩造於97年4月16日簽訂系爭買賣契約，約定被上訴人以2,880萬元，買受系爭不動產，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。被上訴人簽約時所簽發之4紙面額各300萬元支票均已兌現。系爭買賣契約第13條特約事項記載：「一、雙方協議民宿執照之申請由乙方（即上訴人）負責辦理，若未核准登記者，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（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，甲方未付金額雙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。」。

(二)系爭買賣契約於97年10月30日增補記載：「本案雙方於97年10月30日協調，乙方礙於法令，使用執照暫無法核發，雙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。」。

(三)系爭買賣契約再於97年10月31日增補記載：「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（97）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

01 方另開立本票作為擔保，全數兌現後本票返還乙方。另乙方
02 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
03 票。」、「本案若使照可核發者，該合約仍繼續履約，則無
04 補償金之賠償，另所有返還價金未兌現前，甲方可依原價購
05 回。」（即系爭補充契約），經兩造簽名蓋章，並劃線刪除
06 上揭97年10月30日記載內容。兩造同意系爭補充契約「本案
07 若使照可核發者，該合約仍繼續履約」之記載為條件。

08 (四)系爭土地於97年5月29日辦理預告登記（97年花資登字第114
09 830號），登載未辦妥所有權全部移轉登記予被上訴人前不
10 得移轉設定予他人，並設有被上訴人為權利人之第一順位抵
11 押權，登記原因為讓與，擔保債權總金額為1,240萬元。該
12 預告及抵押登記迄均未塗銷。

13 (五)上訴人曾依系爭補充契約之約定，簽發下列1至6支票退還價
14 金，及以下列7支票作為補償金予被上訴人，其中1、2、3、
15 6、7支票合計860萬元均已兌現。

16 1. 票據號碼：0000000000、發票日：97年10月31日、面額：
17 100萬元；97年11月6日兌現。

18 2. 票據號碼：0000000000、發票日：97年12月10日、面額：
19 400萬元；97年12月10日兌現。

20 3. 票據號碼：0000000000、發票日：98年1月5日、面額：10
21 0萬元；98年1月5日兌現。

22 4. 票據號碼：0000000000、發票日：98年1月30日、面額：2
23 00萬元；未兌現。

24 5. 票據號碼：0000000000、發票日：98年2月30日、面額：2
25 00萬元；未兌現。

26 6. 票據號碼：0000000000、發票日：98年3月30日、面額：2
27 00萬元；99年3月26日兌現。

28 7. 票據號碼：0000000000、發票日：98年3月30日、金額60
29 萬元；99年3月26日兌現。

30 (六)上揭4、5、6、7支票上所劃「×」，係上訴人所劃記。

31 (七)兩造有下列往來之信函或聲明書：

- 01 1. 被上訴人98年2月17日聲明書（原證2/見原審卷第65頁）。
- 02 2. 上訴人98年4月8日○○○○街存證信函第78號（原證3/見
- 03 原審卷第67頁）。
- 04 3. 被上訴人98年4月9日嚴正聲明書（原證4/見原審卷第69
- 05 頁）。
- 06 4. 被上訴人98年6月10日○○○○○存證信函（原證5/見原
- 07 審卷第71頁至第75頁）。
- 08 5. 上訴人99年3月5日○○○○○存證信函第68號（原證6/見
- 09 原審卷第77頁至第81頁）。
- 10 6. 被上訴人99年3月16日○○○○○存證信函第372號（原證
- 11 8/見原審卷第91頁至第95頁）。
- 12 7. 上訴人99年3月24日○○○○○存證信函第82號（原證10/
- 13 見原審卷第99頁至第101頁）。
- 14 8. 被上訴人於99年4月16日○○○○○存證信函第584號（原
- 15 證11/見原審卷第103頁至第107頁）。
- 16 9. 上訴人於106年6月20日○○○○○存證信函第111號（原
- 17 證12/見原審卷第109頁至第111頁）。
- 18 10. 被上訴人於106年7月3日○○○○○○○○存證信函第16
- 19 4號（原證13/見原審卷第113頁至第117頁）。
- 20 11. 被上訴人於106年8月15日○○○○○○存證信函（原證1
- 21 4/見更一審卷一第207頁至第209頁）。
- 22 12. 被上訴人於108年5月31日○○○○○存證信函（原證15/
- 23 見更一審卷一第215頁）。
- 24 13. 被上訴人於108年11月28日○○○○○存證信函（原證16/
- 25 見更一審卷一第219頁至第220頁）。
- 26 (八)系爭買賣契約業於97年10月31日合意解除，兩造嗣後未另訂
- 27 新約。
- 28 (九)系爭土地於92年3月17日編定登記為「風景區、暫未編定」；
- 29 92年6月19日補註用地別登記為「風景區、農牧用地」；98
- 30 年4月10日更正編定登記為「風景區、生態保護用地」；108
- 31 年5月2日更正編定登記為「風景區、農牧用地」迄今。

01 (十)本件建造執照（府城建管字第00000000）係96年4月3日領
02 照。花蓮縣政府曾以97年7月25日府城建字0000000000號函
03 通知停止施工並暫緩辦理變更設計及核發使用執照，再以98
04 年3月6日府城建字第0000000000號函撤銷原領建造執照，起
05 造名義人邱玉林不服該撤照處分提起訴願、行政訴訟，經臺
06 北高等行政法院101年度訴更一字第28號判決撤銷該撤照處
07 分，最高行政法院102年度判字第253號於102年4月26日駁回
08 花蓮縣政府上訴確定。

09 (十一)本件迄未取得使用執照。花蓮縣政府曾以108年9月20日府建
10 管字第0000000000號函說明略以：旨案使用土地已於108年5
11 月2日由本府地政單位更正編定為風景區農牧用地，爰本案
12 後續得依下列程序，由該執照起造人、承造人及監造人依事
13 實認定負責並依相關規定及程序辦理…。該建造執照之主要
14 結構及主要設備等如確屬於執照有效期限內按圖施作完成且
15 符合建築法第39條規定，惟已逾執照有效期限內申請竣工查
16 驗者，得依建築法第70、71條規定申請使用執照併依本府10
17 7年12月26日府建管字第0000000000號函檢附切結證明文件
18 及本府107年8月29日府建管字第0000000000號令公告花蓮縣
19 建築工程申領使用執照驗收查驗應辦事項辦理等語。

20 五、本院判斷：

21 (一)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
22 與否，決定法律行為效力之發生或消滅；而期限則以確定事
23 實或時間（包括時期確定或不確定）的到來而決定該法律行
24 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
25 定之事實，而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非
26 條件，應解釋為於其事實之發生時，為權利行使期限之屆至
27 （最高法院87年度台上字129號民事裁判參照）。又解釋契
28 約，應探求當事人立約時之真意，斟酌立約時及過去之事
29 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠
30 信原則，從契約的主要目的、經濟價值，及當事人所欲發生
31 之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。

01 (二)查系爭買賣契約原約定「97年8月31日使照核發，付款180萬
02 元」，惟系爭土地使用分區究為「農牧用地」或「生態保護
03 用地」，致原建造執照有效性存有疑義，花蓮縣政府先於97
04 年7月25日發函通知停工及暫緩變更設計及核發使用執照，
05 再於97年10月28日函告花蓮地政事務所將系爭土地更編為
06 「生態保護用地」（見本院更二審卷二第39頁至第41頁、上
07 訴卷第218頁）。為此，兩造曾於97年10月30日協議上訴人
08 先退還被上訴人部分簽約金600萬元，約定如98年1月30日前
09 仍未取得使用執照，上訴人願依實收價金2.5%給付違約金
10 （見上開不爭執事項(二)）。復於97年10月31日簽訂系爭補充
11 契約取代10月30日協議，改約定上訴人退還被上訴人全部簽
12 約金1,200萬元，其中600萬元於被上訴人備妥塗銷前揭不爭
13 執事項(四)所載抵押設定及預告登記所需證件資料時，上訴人
14 交付到期日98/1/30、98/2/30、98/3/30、面額各200萬元之
15 支票，另補償被上訴人60萬元，若使用執照可核發者，繼續
16 履約，則無補償金賠償（見上開不爭執事項(三)）。可見系爭
17 不動產買賣之履行及解除，均繫諸於使用執照核發時程，兩
18 造既於系爭補充契約中，以「本案乙方礙於法令先行解
19 約」，並以上訴人退還被上訴人已付價款1,200萬元及另給
20 付被上訴人60萬元了結雙方無法履約所生之一切權利義務關
21 係，顯無意使買賣契約因使用執照核發之不確定性，使兩造
22 承擔日後不能履約之高風險及加劇損害發生，同時約定「本
23 案若使用執照可核發時，該合約仍繼續履約，則無補償金之
24 賠償」、「所有返還價金未兌現前，甲方可依原價買回」承
25 認被上訴人享優先承買權，同意在上訴人返還價金之支票兌
26 現前，使用執照可核發情形下，被上訴人可依原價額買回系
27 爭不動產，故兩造日後是否重行簽訂買賣契約，繫於使用執
28 照可否核發之條件，先予敘明。

29 (三)系爭補充契約雖無明定取得使用執照之最後期限，然據代筆
30 系爭補充契約之代書陳惠珍於原審證稱：系爭補充契約所稱
31 「另所有返還價金未兌現前」，與所開立支票日期有關連

性，當時的意思應該是取得使用執照的時間要多久，想說1,200萬元上訴人需要時間籌錢，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）；另於本院更一審審理時證稱：當時癥結在使用執照能否過關，不能過關就是解除契約，因為買方希望能拿到使用執照，當事人意思應該是使用執照無法拿到就不要買了，當時有約定等到何時，支票的時間是大家講好，不會是莫名其妙來的，協調當時不可能沒有期限，就伊的認知支票時間就是使用執照的期間限制等語（見本院更一卷一第310頁、第311頁、第314頁、第317頁）。可證兩造當時受限於系爭土地使用分區疑義，影響原建造執照之有效性，系爭建物可能無法核發使用執照，因此合意解除系爭買賣契約，然雙方仍有於使用執照可核發之條件下買賣系爭不動產之意願，故以系爭補充契約約定於一定期限內（即上訴人返還價金支票兌現前）使用執照可核發之條件成就下，被上訴人可依原價承買系爭不動產。本件被上訴人是否與上訴人另簽訂新約以原價買回系爭不動產，既繫於將來使用執照可否核發之不確定事實，自係附有條件。衡酌不動產交易價格甚高且會隨時間經過而浮動，通常不會因自身無可控制決定之地目編定疑義，任令契約無限期拖延未決，而造成損害擴大，上訴人既考量於此，於97年10月31日與被上訴人約定以給付60萬元作為補償解除系爭買賣契約，約明「另所有返還價金未兌現前，甲方可依原價購回」可見其僅願於該期限內承擔以原價出售系爭不動產之不利益，應屬明悉。

(四)至證人陳惠珍雖於本院更一審另證稱：「（當時雙方就使用執照要取得的時限，有無一個明白的表示？）並沒有特別講。」、「雙方當時並沒有特別約定要等到何時。」、「雙方沒有特別約定只辦到98年3月30日」（見本院更一審卷一第311頁、第317頁、第319頁），但亦證稱：「（票沒兌現前可以依原價買回，何意？）……一定要這個時間，使照可以拿到才可以買回，那時候講的是這個意思」、「支票的時

01 間不會是莫名其妙來的」、「協調不可能沒有期限」、「就
02 我所知當時的真意就是支票到期日時還沒拿到使照的話，契
03 約就是解除，因為協調一定是有個期限的」等語（見原審卷
04 第330頁，本院更一審卷第310頁、第314頁、第318頁），並
05 未否認兩造曾協議取得使用執照期限之事實。事實上，本件
06 建造執照已逾建築期限而失其效力，依內政部63年10月17日
07 台內營字第602896號函釋本應重新辦理建造執照，此有花蓮
08 縣政府113年6月6日府建管字第0000000000號函可參（見本
09 院更二審卷二第36頁）。花蓮縣政府未以此為由，另以系爭
10 土地地目編定錯誤，以98年3月6日府城建字第0000000000號
11 函撤銷建造執照（見不爭執事項(十)），上訴人因不服花蓮縣
12 政府撤照處分，而以起造人邱玉林名義提起訴願及行政訴訟
13 （見本院更二審卷二第118頁），最終經最高行政法院102年
14 度判字第253號以花蓮地政事務所於92年6月19日所為系爭土
15 地更編為「風景區農牧用地」之程序不合法律規定，自不生
16 區域計畫變更之法效，本件建造執照核發自始即屬違法處
17 分，但花蓮縣政府於撤照時未審酌起造人是否有信賴保護原
18 則之適用，以及該信賴利益與撤照所欲維護之公益何者重
19 大，以該撤照處分有違行政程序法第117條規定，於102年4
20 月26日判決撤銷該處分確定，有該確定判決可參（見本院更
21 二審卷一第331頁至第373頁），是以，上訴人就本件撤照處
22 分影響使用執照遲未核發一事，並非毫無作為。另佐以兩造
23 簽訂系爭買賣契約前，起造名義人邱玉林曾於97年3月24日
24 申請變更設計，簽約之後，再於同年7月15日申請花蓮縣政
25 府儘速審核發照之歷程（見本院更二審卷二第44頁、第42
26 頁），以及證人陳惠珍證稱：「（在寫10月31日內容的時
27 候，雙方當事人就使用執照是否確定能拿到或不能拿到，有
28 無共識？）當時是有可能，賣方也在盡力處理這個事情」等
29 語（見本院更一審卷一第310頁），足見兩造於系爭補充契
30 約協議時，雖認本件無法取得使用執照之可能性高，但不放
31 棄使用執照日後核發之可能而為上開約定，約定以退還之價

01 金支票全部兌現為最後期限，故證人陳惠珍所稱98年3月30
02 日是原價買回的最後期限等語，應屬可信。從而，兩造系爭
03 補充契約之約定，係以最後發票日98年3月30日支票兌現前
04 取得使用執照，為被上訴人得以原價格簽訂新買賣契約之條
05 件，堪予認定。

06 (五)又兩造於系爭補充契約訂立時，雖以98年3月30日為條件成
07 就（即使用執照可核發）之最後期限，被上訴人亦曾於98年
08 2月17日以聲明書要求上訴人積極申請系爭建物使用執照
09 （見原審卷第65頁），上訴人則在該期限屆至後，先後於①
10 98年4月8日以存證信函表示系爭買賣契約業已解除，同意被
11 上訴人上揭聲明書之主張，但請前來簽立買賣契約事宜，②
12 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
13 人如仍有意願再購買系爭不動產，同意依原價金出售，但請
14 被上訴人儘速簽立新買賣契約，③99年3月24日以存證信函
15 要求被上訴人前來簽立新買賣契約，更曾將前揭不爭執事項
16 (六)、(七)所示退還價金支票上劃「×」，另開立票期各100年1
17 月30、2月28日、3月30日之同額支票準備換票（但事後未交
18 付），有上開信函、支票及票根附卷可參（見原審卷第67
19 頁、第77頁至第81頁、第99頁、第203頁至第205頁、第231
20 頁至第233頁），足認上訴人於98年3月30日期限屆至後同意
21 向後延展使用執照取得期限，證人陳惠珍就此亦證稱：
22 「（若有講換票，是否履約的時間、兌現的時間向後移？）
23 對」、「（……如果把票期向後更換的時候，是否還是98年
24 3月30日到期？是否有換票，時間就會向後移？）對」等語
25 明確（見原審卷第331頁、更一審卷一第318頁）。上訴人否
26 認有延展期限之事實（見本院更二審卷一第166頁至第167
27 頁），應無可取。

28 (六)次查，系爭買賣契約已於98年10月31日合意解除而不存在，
29 為原判決所確認，兩造日後如有買賣系爭不動產時應另簽訂
30 新約乙節，亦為兩造所是認（見本院更一審卷二第63頁至第
31 64頁），上訴人已多次以上開信函表明同意被上訴人以原價

01 額承買系爭不動產，並要求被上訴人儘速簽訂新約。然被上
02 訴人一再執已解除失效之買賣契約或條件尚未成就之系爭補
03 充契約，於①98年4月9日提出嚴正聲明書請上訴人依合約合
04 法施工及申請使用執照（見原審卷第69頁），②98年6月10
05 日以存證信函請上訴人儘速合法申請各項執照完成買賣契
06 約，如違約及危害公共安全，應負法律責任及損害加倍賠償
07 （見原審卷第71頁至第75頁），③99年3月16日及99年4月16
08 日以存證信函要求上訴人依買賣契約履行（見原審卷第91
09 頁、第103頁），均未依上訴人要求另訂新約（見前揭不爭
10 執事項(八)），被上訴人前開願買系爭不動產之意思表示，自
11 不對上訴人發生拘束力。又系爭補充契約有關使用執照可核
12 發，合約仍繼續履行部分，於上訴人同意展期並以最有利於
13 被上訴人之期限即上訴人原提出交換之支票最後發票日100
14 年3月30日為最末日，亦因當時建造執照已逾期限，以及撤
15 照處分於行政爭訟中，不可能依上揭不爭執事項(十)所載流程
16 取得使用執照，已確定條件不成就，而無從履行。

17 (七)至被上訴人多次表示要繼續履約，並以上開不爭執事項(五)4
18 （票號0000000000）及5（票號0000000000）支票未兌現即
19 可保留依系爭買賣契約條件買回系爭不動產，故未依上訴人
20 要求另簽訂新約之辯詞，核與兩造於簽訂系爭補充契約時，
21 考量約定期限內使用執照遲未核發，甚至日後有不能核發之
22 風險，為免系爭買賣契約拖延，損害雙方權益，故而解除系
23 爭買賣契約，保留一定期限內取得使用執照者，為被上訴人
24 得依原價格簽訂新買賣契約之約定內容不符。縱上訴人於99
25 年3月6日以「換票」為由，將上開不爭執事項(六)、(七)所示被
26 上訴人原持有之支票4張取回並劃「×」後退還被上訴人，卻
27 未將準備換票之支票交付被上訴人，屢經催告後仍遲未交付
28 替換支票（見原審卷第91頁至第95頁、第103頁至第107頁、
29 第109頁至第111頁），原退還價金支票票號0000000000、00
30 00000000支票2張（發票日為98年1月30日及2月30日、面額
31 各200萬元）依票據法第136條第2款支票發行滿1年不得付款

之規定已無法提示兌領（見本院更二審卷一第251頁票據交換所函），縱不可歸責被上訴人，然此亦僅係被上訴人得否主張換票或解約後請求返還價款之權利，尚無法使已解除之系爭買賣契約效力回復，而援為新約之條件，迨無疑義。

(八)綜上，系爭補充契約係兩造合意解除原買賣契約，同時約定上訴人退還價金支票兌現前可核發使用執照者，被上訴人得以相同價額簽訂新買賣契約，系爭買賣契約已因解除而失其效力，上訴人亦確實簽發不爭執事項(五)所示支票6張返還被上訴人簽約金1,200萬元，及簽發支票1紙作為無法履約之補償金60萬元。嗣上訴人於98年4月8日、99年3月5日、99年3月24日發函同意被上訴人以原價額承買系爭不動產，更於99年3月6日另簽發交換支票，將期限延至最後發票日100年3月30日。本件建造執照逾建築期限失其效力後，系爭建物日後雖非不可依內政部63年10月17日台內營字第602896號函釋重新辦理建造執照，但截至上訴人同意延展之最後期限100年3月30日屆至時猶未取得使用執照，系爭補充契約所載之條件已確定不成就而無從履行。被上訴人主張系爭補充契約協議時兩造未約定使用執照辦理期限，並執已確定無法提示兌領之支票2張主張不論期限為何只要使用執照可核發者，其得依系爭買賣契約之條件買回系爭不動產，顯與事理相悖，而無可採，被上訴人依此主張系爭建物日後仍可能重新申辦建造執照及取得使用執照為由，訴請確認系爭補充契約之法律關係存在，應無理由。

六、綜上所述，兩造所簽訂之系爭補充契約既合意解除系爭買賣契約，有關使用執照可核發，合約可繼續履行部分，已在約定期限內因條件未成就而無從履行，被上訴人無從再依原價買回，系爭補充契約已確定不生效力。從而，被上訴人訴請確認系爭補充契約法律關係存在，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。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

民事第一庭審判長法 官 劉雪惠（主筆）

法 官 詹駿鴻

法 官 鍾志雄

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。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 113 年 9 月 2 日

書記官 林香君

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。