

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度重訴字第64號

原告 陳宣予

訴訟代理人 賴宇宸律師

複代理人 謝亞哲律師

被告 熊本建設有限公司

法定代理人 王心怡

被告 陳金田

共同

訴訟代理人 游敏傑律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於中華民國115年2月10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。

理 由

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明第1項為：被告熊本建設有限公司、陳金田應各給付原告新臺幣（下同）619萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務（本院卷第7頁）；原告嗣於民國114年10月22日具狀追加先位聲明為：被告熊本建設有限公司、陳金田應連

01 帶給付原告6,192,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
02 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並將原訴之聲明  
03 改列為備位聲明（見本院卷第157-158頁）。核其所為訴之  
04 追加，係本於相同之訴之聲明，就原依不真正連帶給付關係  
05 所為請求之訴之聲明改列為備位聲明，而追加依連帶給付關  
06 係所為請求之訴之聲明為先位聲明，其追加前、後訴訟之標  
07 的均係本於買賣契約解除後之價金返還請求權（詳後述），  
08 其請求之基礎事實同一，依照前揭規定，原告此部分所為訴  
09 之變更，應予准許。

10 二、按原告將原訴變更時，如有以訴之變更合法為條件，撤回原  
11 訴之意思，而其訴之變更不合法者，除駁回新訴外，固應仍  
12 就原訴予以裁判，若其訴之變更合法，而其原訴可認為已撤  
13 回，因而終結者，自應專就新訴裁判（最高法院29年渝上字  
14 第1771號判例參照）。查原告於前揭合法之訴之追加後，嗣  
15 又於115年2月10日言詞辯論時變更其前項聲明為：【先位聲  
16 明】被告熊本建設有限公司、陳金田應連帶給付原告439,83  
17 8元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
18 百分之5計算之利息。【備位聲明】被告熊本建設有限公  
19 司、陳金田應各給付原告439,838元，及自起訴狀繕本送達  
20 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。如任  
21 一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務（本院卷第22  
22 3至224頁）。核原告前揭所為，因涉及所主張基礎事實之變  
23 更，且訴訟標的亦有不同，係屬訴之變更，而原告此部分訴  
24 之變更，因不符合民事訴訟法第255條第1項但書各款要件，  
25 而屬不合法，為此本院業另以裁定駁回原告訴之變更，揆諸  
26 前開說明，本件訴訟應就原訴（即上述「一」追加後之新  
27 訴）予以裁判，合先敘明。

28 三、原告主張：原告前於111年1月間與被告熊本建設有限公司簽  
29 立「水上飛預售屋買賣契約書—房屋」（下稱系爭房屋買賣  
30 契約）及車位買賣付款協議書、與被告陳金田簽立「水上飛  
31 預售屋買賣契約書—土地」（下稱系爭土地買賣契約，與系

01 爭房屋買賣契約合稱系爭買賣契約)，由原告向被告2人購  
02 買坐落於宜蘭縣○○鄉○○段0000號土地上之「水上飛」建  
03 案（下稱系爭建案）之新建房屋（下稱系爭房屋）、車位及  
04 所坐落之土地，依系爭買賣契約約定被告熊本建設有限公司  
05 本應於111年12月28日前取得房屋之使用執照、於取得使用  
06 執照6個月內通知原告交屋，如被告熊本建設有限公司取得  
07 房屋之使用執照有逾期情形，原告得解除系爭房屋買賣契  
08 約，又被告所出售之系爭房屋尚應包含戲水池及屋頂樹林，  
09 再原告與被告陳金田間之系爭土地買賣契約亦約定該契約與  
10 系爭房屋買賣契約間有依存關係，違反系爭房屋買賣契約視  
11 為系爭土地買賣契約亦違反，詎系爭建案工程一再延宕，被  
12 告熊本建設有限公司直至112年12月19日方取得使用執照，  
13 已逾上述約定期限，且原告嗣定相當期限催告被告交屋，被  
14 告仍未依限交屋，又系爭房屋尚有未依約施作戲水池及屋頂  
15 樹林之情形，原告自得依系爭買賣契約前揭約定及民法第25  
16 4條等規定解除系爭買賣契約。而系爭買賣契約既經原告解  
17 除，被告即應返還原告目前已付之買賣價金，又原告目前已  
18 給付被告2人之買賣總價金為6,192,000元，而按系爭買賣契  
19 約約定，該2契約之間具依存關係、互為彼此之一部，且被  
20 告等係共同出賣房地、車位予原告，故被告等就系爭買賣契  
21 約所生之義務應負有連帶責任或不真正連帶責任，爰依民法  
22 第259條第1款、第179條、系爭房屋買賣契約第26條第3項、  
23 系爭土地買賣契約第17條第3項之約定，及先位依連帶債  
24 務、備位依不真正連帶債務之法律關係，請求被告等如數給  
25 付等語。並聲明：(一)【先位聲明】被告熊本建設有限公司、  
26 陳金田應連帶給付原告6,192,000元，及自起訴狀繕本送達  
27 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。【備  
28 位聲明】被告熊本建設有限公司、陳金田應各給付原告619  
29 萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週  
30 年利率百分之5計算之利息。如任一人為給付，其他人於給  
31 付範圍內免給付義務。(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 四、被告則以：本件前於114年1月8日經臺灣宜蘭地方法院羅東  
02 簡易庭以113年度羅司調字第390號調解成立（下稱系爭調  
03 解），原告於系爭調解中主張之事實也是被告熊本建設有限  
04 公司遲延取得使用執照及遲延交屋、未施作戲水池及屋頂樹  
05 林等情，雙方並已於系爭調解中拋棄其餘請求權，是系爭調  
06 解已與確定判決有同一之效力即有既判力，原告提起本件訴  
07 訟應為同一事件重複起訴，並違反既判力；又系爭房屋買賣  
08 契約及系爭土地買賣契約為分別之2契約，各自有關於違約  
09 之處罰，縱契約遭解除，被告2人亦僅各自返還各自所收受  
10 之價款，原告主張被告2人應負連帶或不真正連帶債務等並  
11 無依據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受  
12 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 五、本院之判斷：

14 (一)原告對被告熊本建設有限公司之起訴部分：

15 1. 按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有  
16 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。次按原告之  
17 訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁  
18 回之，民事訴訟法第249條第1項第7款亦有明文。準此，確  
19 定終局判決既判力所及之當事人，就該確定終局判決原因事  
20 實所涵攝之訴訟標的法律關係，應受其既判力之拘束，不得  
21 再以原因事實所涵攝之訴訟標的法律關係，另行提起新訴，  
22 否則，即違反一事不再理原則，法院應以裁定駁回該新訴。  
23 復按於民事法院成立之調解，與訴訟上和解有同一之效力，  
24 而訴訟上和解成立，與確定判決有同一之效力，此觀民事訴  
25 訟法第380條第1項、第416條第1項規定即明，此既判力之客  
26 觀範圍，依民事訴訟法第400條第1項規定，不僅及於既判力  
27 基準時點前所提出之攻擊防禦方法，亦及於其當時得提出而  
28 未提出之攻擊防禦方法；又調解中互相讓步所成立之和解契  
29 約，雖屬實體法上權利之拋棄或免除，然因既判力之遮斷  
30 效，當事人不得再為與該調解成立之客觀範圍及兩造之合意  
31 意旨相反之主張（最高法院112年度台上字第2584號判決意

01 旨參照)，此乃為確保法安定性，並避免紛爭再燃，以保障  
02 當事人程序利益及有限司法資源之有效利用。又解釋意思表  
03 示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧  
04 性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原  
05 則而為之，關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到  
06 之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之。

- 07 2. 經查，本件原告於提起本件訴訟前，前已於113年11月22日  
08 以被告熊本建設有限公司為相對人而聲請本院調解，其調解  
09 聲請狀上所載事實為：「購買位於丸山位置預售屋，建案名  
10 稱：『水上飛』，因期間已構成違約，本人予以提出解約，  
11 仍遲延未回應，故提請調解解約，並對其求償。」又原告於  
12 聲請調解後又寄發存證信函予被告，內容略以：被告取得使  
13 用執照及交屋遲延，爰依系爭買賣契約第26條第1、3項解除  
14 契約，同時請求給付違約金1,032,000元，或依民法第254  
15 條，經相當期限未進行交屋，則解除契約同時請求給付違約  
16 金、損害賠償等語，此經本院調取本院113年度羅司調字第3  
17 90號卷宗核閱無訛，及經被告提出前揭存證信函存卷可憑  
18 （見本院卷第207-210頁），堪以信實。而原告與被告熊本  
19 建設有限公司嗣即在本院之調解（即本院113年度羅司調字  
20 第390號案件，即系爭調解）下於114年1月8日成立調解內容  
21 如下：(1)被告熊本建設有限公司同意將原告所購置系爭建案  
22 房屋之後陽台（欄杆：寬度5.88公尺）施工完竣。(2)被告熊  
23 本建設有限公司願補償原告25萬元，於114年1月10日前匯入  
24 原告所指定之帳戶內。(3)雙方同意於114年3月31日前進行房  
25 屋整體完工點交，並允許被告熊本建設有限公司1個月內改  
26 善完畢，被告熊本建設有限公司如未依約履行，願給付原告  
27 懲罰性違約金30萬元。(4)兩造其餘請求拋棄（下稱系爭調解  
28 條件）。此亦經本院調取前揭調解案件卷宗閱覽無訛，應堪  
29 信實。
- 30 3. 是本院自前述原告及被告熊本建設有限公司調解之過程，明  
31 確可見本件原告於本件起訴前，即已就被告熊本建設有限公

01 司履行系爭房屋買賣契約有所遲延並意欲解除契約乙節聲請  
02 本院調解，且自其所寄發之存證信函，亦可見其於斯時已有  
03 就被告熊本建設有限公司取得使用執照之遲延及交屋之遲延  
04 本於系爭房屋買賣契約之約定主張權利並陳明解除契約，則  
05 雙方於此之下於本院進行調解，且調解成立並均簽署載有系  
06 爭調解條件之調解筆錄，且其上業已載明「兩造其餘請求權  
07 拋棄」，堪信原告與被告熊本建設有限公司間就被告熊本建  
08 設有限公司取得使用執照之遲延及交屋之遲延，及因之所生  
09 得否解除契約、請求返還價金等爭執，業已達成如系爭調解  
10 條件(1)(2)(3)之合意內容，除此之外之權利均為原告所拋棄。  
11 而本件原告提起本件訴訟，仍本於被告熊本建設有限公司取  
12 得使用執照之遲延及交屋之遲延而主張解除契約，及進而請  
13 求返還買賣價金，與前揭雙方成立系爭調解之標的原因事實  
14 係屬相同；且核原告本件起訴主張之解約事由，仍無非主張  
15 被告熊本建設有限公司有取得使用執照之遲延及交屋之遲延  
16 之情形，該事實均係早於114年1月8日即系爭調解成立前即  
17 已發生，而雙方經系爭調解後，業已重新約定交屋時間及懲  
18 罰性賠償金之數額，被告熊本建設有限公司並同意將系爭建  
19 案之房屋後陽台施工完畢及補償原告25萬元，探究雙方調解  
20 成立之真意，應係約定由被告給予一定補償金及承諾施工完  
21 竣之方式，雙方繼續履行系爭房屋買賣契約（即系爭房屋買  
22 賣契約「不」解除），則本件如許原告仍執系爭調解成立前  
23 業已存在之事由解除系爭房屋買賣契約，亦顯將與雙方所成  
24 立系爭調解條件內容扞格，憑此，本院堪信雙方所成立系爭  
25 調解之範圍，已包含本件原告起訴主張之系爭房屋買賣契約  
26 解除後之價金返還請求權，是此部分既然雙方業已成立系爭  
27 調解，原告卻仍對被告熊本建設有限公司提起本件訴訟主張  
28 上情，本件訴訟標的已為具有確定判決效力之系爭調解所  
29 及，原告提起本件訴訟，應認係就同一事件重複起訴，違反  
30 一事不再理原則，自非適法。

31 4. 至原告於本件訴訟所指系爭房屋尚有未依約施作戲水池及屋

01 頂樹林之情形，固未於前揭存證信函中即已明確提及，惟本  
02 件自原告與被告熊本建設有限公司所成立之系爭調解條件  
03 (4)，可知兩造於系爭調解時已對系爭房屋之特定範圍應如何  
04 施工有所合意，據此當可推斷原告於系爭調解成立前顯然已  
05 對系爭房屋之情形有所了解，始能就系爭房屋特定範圍之工  
06 程與被告達成合意。又衡諸系爭房屋是否存有戲水池及屋頂  
07 樹林屬於自系爭房屋之外觀即明確可以判斷之事項，即系爭  
08 房屋縱確有未依約施作戲水池及屋頂樹林之情形，亦應為原  
09 告於系爭調解成立時所明知，而原告於此情況下仍與被告達  
10 成如系爭調解條件(1)(2)(3)之合意內容，即同意雙方繼續履行  
11 契約，並將除系爭調解條件(1)(2)(3)所示外之權利均拋棄，則  
12 本於同上述3.所述之理由，本件如許原告仍執系爭調解成立  
13 前業已存在之此事由解除系爭房屋買賣契約，亦顯將與雙方  
14 所成立系爭調解條件內容扞格。綜上，本院堪信雙方所成立  
15 系爭調解之範圍，已包含本件原告起訴主張之因系爭房屋有  
16 未依約施作戲水池及屋頂樹林之情形所生之相關權利，此部  
17 分既然雙方業已成立系爭調解，本件訴訟標的已為具有確定  
18 判決效力之系爭調解所及，原告提起本件訴訟，應認係就同  
19 一事件重複起訴，違反一事不再理原則，自非適法。

20 5. 綜前所述，原告對被告熊本建設有限公司提起本件訴訟，係  
21 就同一事件重複起訴，違反一事不再理原則，有民事訴訟法  
22 第249條第1項第7款之事由，且屬無法補正，本院自應依民  
23 事訴訟法第249條規定予以駁回。

24 (二)原告對被告陳金田之起訴部分：

- 25 1. 查被告陳金田並非系爭調解之當事人，原告對其提起訴訟，  
26 並無上述(一)所示違反系爭調解之既判力之情形，本院應為  
27 實體之判決，合先敘明。
- 28 2. 查原告主張其前於111年1月間與被告熊本建設有限公司簽立  
29 系爭房屋買賣契約、與被告陳金田簽立系爭土地買賣契約，  
30 由原告向被告2人購買系爭建案之新建房屋及所坐落之土  
31 地，依系爭房屋買賣契約約定被告熊本建設有限公司本應於

01 111年12月28日前取得房屋之使用執照，如逾期原告得解除  
02 系爭房屋買賣契約，又原告與被告陳金田間之系爭土地買賣  
03 契約亦約定該契約與系爭房屋買賣契約間有依存關係，違反  
04 系爭房屋買賣契約視為系爭土地買賣契約亦違反，而被告熊  
05 本建設有限公司係直至112年12月19日方取得使用執照，已  
06 逾上述約定期限，又原告目前已給付予被告2人之買賣總價  
07 金為619萬2,000元等情，業據原告提出系爭房屋買賣契約、  
08 系爭土地買賣契約、車位買賣付款協議書、宜蘭縣政府使用  
09 執照、原告之LINE通訊軟體對話紀錄、郵政跨行匯款申請書  
10 等為據（見本院卷第19-112、167-171頁），並為被告所未  
11 爭執，上情固堪以認定。惟原告主張被告陳金田應與被告熊  
12 本建設有限公司連帶返還前述已付之買賣價金619萬2,000  
13 元，則為被告所否認，並以前詞置辯。

14 3. 按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
15 之辭句。」民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，應  
16 以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事  
17 實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真  
18 意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有  
19 爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社  
20 會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表  
21 示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以  
22 檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院39年台上字第  
23 1053號判例、107年度台上字第1504號判決意旨參照）。又  
24 契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯  
25 立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為  
26 全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體  
27 情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院86年度台  
28 上字第2278號裁定意旨參照）。

29 4. 查本件原告主張被告陳金田應給付6,192,000元，無非主張  
30 系爭買賣契約均經解除，應依民法第259條第2款、第179條  
31 之規定、系爭房屋買賣契約第26條第3項、系爭土地買賣契

01 約第17條第3項之約定返還原告已給付予被告2人之買賣總價  
02 金6,192,000元等語為其論據。惟查：

- 03 (1)本件原告提起本件訴訟，亦主張系爭房屋買賣契約與系爭土  
04 地買賣契約間為契約聯立之關係（見本院卷第12-13頁），  
05 即原告係為購買系爭建案之新建房屋及所坐落之土地，且因  
06 建物之使用無法脫離土地之使用，始與被告熊本建設有限公  
07 司簽立系爭房屋買賣契約，並同時與被告陳金田簽立系爭土  
08 地買賣契約，且自系爭土地買賣契約第21條第7項、系爭房  
09 屋買賣契約第27條第7項均約定有「買方同時簽立此土地  
10 （房屋）上之房屋（土地）預定買賣契約書，其約與本約有  
11 依存關係，違反房屋（土地）預定買賣契約，視之本契約也  
12 違約，反之亦然。」（見本院卷第31、61頁），均可見本件  
13 兩造於簽署系爭買賣契約應有意使系爭買賣契約2份之效力  
14 始終歸於一致，即系爭房屋買賣契約如為有效，則系爭土地  
15 買賣契約同為有效，系爭房屋買賣契約如為無效（或經解除  
16 而失其效力），則系爭土地買賣契約同為無效（或經解除而  
17 失其效力），以免有原告購得房屋卻未購得土地（或相反之  
18 情形）之情況滋生後續爭議。是解釋原告與被告陳金田間系  
19 爭土地買賣契約之效力，即不得不考量原告與被告熊本建設  
20 有限公司間之系爭房屋買賣契約效力為何。
- 21 (2)而查本件原告與被告熊本建設有限公司前已達成系爭調解，  
22 於系爭調解中原告業已同意雙方繼續履行系爭房屋買賣契  
23 約，即系爭房屋買賣契約「不」解除，而本件原告不得再執  
24 被告熊本建設有限公司有取得使用執照之遲延及交屋之遲延  
25 或未依約施作戲水池及屋頂樹林等情對被告熊本建設有限公  
26 司主張解除系爭房屋買賣契約，業如前(一)所述。
- 27 (3)又本件原告主張與被告陳金田間之系爭土地買賣契約業已解  
28 除，亦無非主張前述被告熊本建設有限公司有取得使用執照  
29 之遲延及交屋之遲延或未依約施作戲水池及屋頂樹林等情，  
30 即原告並「未」主張被告陳金田有何其他違反系爭土地買賣  
31 契約之情而主張得以解除系爭土地買賣契約，而是本於契約

01 聯立之觀點主張系爭房屋買賣契約既經解除、系爭土地買賣  
02 契約亦為解除，然系爭房屋買賣契約未經原告合法解除，業  
03 如前所述，則原告主張其與被告陳金田之系爭土地買賣契約  
04 應予解除並據此依民法第259條第1款、第179條之規定、系  
05 爭房屋買賣契約第26條第3項、系爭土地買賣契約第17條第3  
06 項之約定請求返還已付之買賣價金，於實體上自難認為有理  
07 由，應予駁回。

08 5. 綜前所述，原告主張系爭買賣契約均經合法解除，而請求被  
09 告陳金田應依民法第259條第1款、第179條之規定、系爭房  
10 屋買賣契約第26條第3項、系爭土地買賣契約第17條第3項之  
11 約定返還原告已付之買賣總價金6,192,000元本息，難認為  
12 有理由，應予駁回。

13 六、綜上所述，原告主張系爭買賣契約業經合法解除，而請求被  
14 告熊本建設有限公司、被告陳金田應依民法第259條第1款、  
15 第179條之規定、系爭房屋買賣契約第26條第3項、系爭土地  
16 買賣契約第17條第3項之約定等連帶或不真正連帶給付原告  
17 已付之買賣總價金6,192,000元本息，其中對被告熊本建設  
18 有限公司所為請求部分為不合法，對被告陳金田所為請求部  
19 分為無理由，均應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行  
20 之聲請亦失所依據，應併予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
22 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此  
23 敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

26 臺灣宜蘭地方法院民事庭

27 法 官 張文愷

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
30 出上訴狀（應附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日  
02 書記官 翁靜儀