

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第181號

上訴人 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

複代理人 龔曄翔律師

訴訟代理人 李采憶律師

複代理人 王治華律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國114年6月18日臺灣橋頭地方法院114年度訴字第185號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項本文定有明文。本件上訴人於本院追加備位聲明，請求(一)被上訴人應就門牌號碼：高雄市○○區○○村里○○路00○○號未保存登記之平房建物（下稱系爭建物），與上訴人訂立買賣契約；(二)被上訴人應依前項聲明給付上訴人新臺幣（下同）679,000元（見本院卷第17、196頁）。被上訴人同意上訴人追加備位聲明（見本院卷第178頁），上訴人所為訴之追加合於首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於民國111年12月21日買受系爭建物，該建物坐落於被上訴人與訴外人A05共有之高雄市○○區○○

01 段000地號土地（下稱系爭土地），詎其等竟將系爭土地之
02 大門鎖住，致伊無法進入使用系爭建物，伊遂向臺灣橋頭地
03 方檢察署（下稱橋頭地檢署）對被上訴人及A O 5提出強制
04 罪之刑事告訴，於偵查期間兩造在高雄市橋頭區公所（下稱
05 橋頭區公所）進行調解並達成協議，被上訴人同意以679,00
06 0元買回系爭建物，伊同意於收訖上開買賣價金後撤回告訴
07 或當庭和解請求檢察官為不起訴處分，兩造並簽立協議書
08 （下稱系爭協議）。為此，爰依系爭協議書第1條約定及買
09 賣契約之法律關係，提起本件訴訟，聲明：上訴人應於被上
10 訴人給付上訴人679,000元同時，交付系爭建物予被上訴
11 人。(二)願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被上訴人則以：系爭協議書第1條約定所載「賣清」之意義
13 不明，兩造對系爭建物之價金意思表示不一致，並未達成協
14 議。上訴人明知伊自始無購買系爭建物之意願，依民法第86
15 條規定，系爭協議為無效。又系爭協議為和解契約而非買賣
16 契約，兩造係以「買賣系爭建物」為和解條件，伊雖獲不起
17 訴處分，然非上訴人依系爭協議書第2條約定撤回告訴或當
18 庭和解所致。若認系爭協議為買賣契約，兩造於系爭協議書
19 第1條係約定「擇期簽約買賣」，系爭協議書僅為買賣之
20 「預約」。另上訴人濫用刑事告訴權利，強迫伊溢價購入系
21 爭建物，違反民法第148條規定等語為辯。

22 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並於本院
23 追加備位聲明，上訴先位聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
24 應於上訴人交付系爭建物予被上訴人之時給付上訴人679,00
25 0元；備位聲明：(一)被上訴人應就系爭建物，與上訴人訂立
26 買賣契約。(二)被上訴人應依前項聲明給付上訴人679,000
27 元。被上訴人則答辯聲明：如主文所示。

28 四、兩造不爭執事項：

29 (一)上訴人於111年12月21日以429,000元得標買受系爭建物，該
30 建物坐落於被上訴人與A O 5共有之系爭土地（被上訴人之
31 權利範圍為二分之一），上訴人於112年2月17日繳足價金並

01 經臺灣橋頭地院法院於同年月20日發給不動產權利移轉證
02 書。

03 (二)上訴人前以系爭建物大門於112年8月11日遭被上訴人及A 0
04 5加鎖鎖住，以此強暴方式妨害上訴人行使權利，於113年4
05 月2日具狀向橋頭地檢署對二人提出妨害自由之刑事告訴，
06 嗣因雙方表示有調解意願，遂經移付橋頭區公所進行調解，
07 嗣該所於113年6月25日函復橋頭地檢署調解不成立後，橋頭
08 地檢署檢察官另以113年度調偵字第276號認犯罪嫌疑不足為
09 不起訴處分確定（下稱系爭刑案）。

10 (三)兩造於113年6月14日於橋頭區公所調解時，曾簽立系爭協
11 議，約定被上訴人願以679,000元向上訴人買回系爭建物，
12 買賣條件為賣方賣清，買方需負擔稅金及代書費，雙方擇期
13 簽約買賣；上訴人同意於收訖被上訴人全部價金後遞狀撤回
14 或當庭和解請檢察官不起訴處分。

15 (四)被上訴人於113年6月17日以橋頭郵局第50號存證信函向上訴
16 人表示撤銷系爭協議，並請求上訴人給付自111年12月21日
17 起至113年6月15日止之地租180,000元。

18 五、本件爭點：兩造是否已達成合意？系爭協議書係屬系爭建物
19 買賣契約或者是屬於預約？上訴人先位聲明請求被上訴人應
20 於上訴人交付系爭建物予被上訴人之時，給付679,000元，
21 備位聲明請求被上訴人應與上訴人訂立買賣契約，並給付上
22 訴人679,000元，有無理由？

23 六、經查：

24 (一)本件上訴人前具狀對被上訴人及其訴訟代理人提出妨害自由
25 之刑事告訴，嗣因雙方表示有調解意願，遂經移付橋頭區公
26 所進行調解。嗣兩造於橋頭區公所調解期間，曾於113年6月
27 14日簽立系爭協議，約定被上訴人願以679,000元向上訴人
28 買回系爭建物，買賣條件為賣方賣清，買方需負擔稅金及代
29 書費，雙方擇期簽約買賣；上訴人同意於收訖被上訴人全部
30 價金後遞狀撤回或當庭和解請檢察官不起訴處分等節，為兩
31 造所不爭，並有系爭協議書在卷可稽（見原審審訴卷第17

頁），復經本院調取調解卷宗核閱無訛（見本院卷第321至359頁），自堪信為真實。

(二)上訴人雖執系爭協議書主張兩造已達成合意，惟此為被上訴人否認。對此，當時在橋頭區公所擔任本件調解委員之A01到庭證稱：系爭協議書是在現場簽的，當天我看兩造不和睦，所以我勸上訴人不如賣給被上訴人，被上訴人有接受金額，之後說要回去問兒子，下次再交付金錢，後來第二次被上訴人就沒有來，區公所志工有打電話問被上訴人，被上訴人說價錢太高了，他不要來。當天上訴人有帶一位律師過來，但是沒有在協議書上簽名，被上訴人是自己一個人來，陪同上訴人一起去的律師並沒有說話，因為要等第二次交錢時才會正式寫調解筆錄再送法院，所以沒有送法院核定等語（見本院卷第307至310頁）。依證人所述，兩造當時雖先簽立系爭協議書，惟其內乃載明「雙方擇期簽約買賣」，被上訴人並已表明要回去問兒子，上訴人亦未為反對，顯見被上訴人對是否以該價格買受系爭建物及是否簽約均尚有保留，合情在當日應尚未達成即此成立買賣之意思表示合致。再參以當日兩造確實未簽立調解筆錄，其後被上訴人於第二次調解期日並以金額過高為由未到場，上訴人亦未簽立被上訴人參與該調解最重要目的之撤回刑事告訴狀，使其可獲不起訴處分之機會，橋頭區公所遂於113年6月25日函復橋頭地檢署調解不成立，該署檢察官即未依此而僅憑其調查所得之證據而為認定，嗣並以被上訴人犯罪嫌疑不足為不起訴處分確定，非因上訴人撤回刑事告訴方為不起訴，有113年度調偵字第276號不起訴處分書在卷可稽（見原審卷第101至103頁）。則依上情暨被上訴人參與調解之目的等情觀之，系爭協議書至多應僅能認屬草約，尚無從認為兩造已就系爭建物達成買賣或預定買賣之合意，難認系爭系爭協議書係已屬買賣契約或預約。上訴人主張兩造已達成買賣合意云云，自難認可採。

(三)系爭協議應僅屬草約而非買賣契約或預約業如前述，則上訴

01 人先位聲明請求被上訴人應於上訴人交付系爭建物予被上訴
02 人之時給付679,000元，備位聲明請求被上訴人應與上訴人
03 訂立買賣契約，並給付上訴人679,000元，自均無所據。

04 七、綜上所述，上訴人依系爭協議，請求被上訴人應於上訴人交
05 付系爭建物予被上訴人之時給付679,000元，為無理由，應
06 予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論
07 並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
08 棄改判，為無理由，應駁回上訴。又上訴人追加請求被上訴
09 人應與上訴人訂立買賣契約，並給付上訴人679,000元，亦
10 無所據，爰併予駁回。

11 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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
15 文。

16 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
17 民事第一庭

18 審判長法 官 黃宏欽
19 法 官 謝雨真
20 法 官 劉傑民

21 以上正本證明與原本無異。

22 本件不得上訴。

23 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
24 書記官 蔡妮庭