

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1303號

原告 許惠雯
訴訟代理人 李璇辰律師
複代理人 陳瑜珮律師
被告 勝美建設股份有限公司

法定代理人 曾周信
被告 林陳海 住○○市○○區○○路0段00號00樓A
共同

訴訟代理人 沈志成律師
施懿哲律師
被告 邱建睿（原名邱立全）

上列當事人間請求確認買賣關係存在事件，本院於民國112年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

(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。經查，原告起訴時原聲明請求：確認原告對於被告邱建睿（以下被告各逕稱其名，合稱被告）對勝美建設股份有限公司（下稱勝美公司）間就「勝美敦美」建案（下稱系爭建案）B2棟9樓預售屋（下稱系爭房屋）之買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約）有相關債權請求權存在（見本院卷第9頁）；繼於民國111年12月14日具狀追加林陳海為被告

（見本院卷第121頁），並經數次變更及追加聲明，嗣於112年6月9日變更如下述聲明所示（見本院卷第233、235頁）。經核原告上開所為，均係基於原告主張邱建睿分別基於系爭房屋買賣契約、系爭建案土地預定買賣契約（下稱系爭土地買賣契約，以下與系爭房屋買賣契約合稱系爭房地買賣契約），各對勝美公司、林陳海有買賣標的物交付請求權或履約爭議之同一基礎事實，合於首揭規定，應予准許。

(二)次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。查原告先位主張邱建睿對勝美公司、林陳海間各有基於系爭房地買賣契約之買賣標的物交付請求權存在，然為被告所否認，則兩造間就上開請求權即陷於存否不明確，致原告在法律上之地位有受侵害危險，而此種不安狀態得以確認判決予以除去，揆諸上開說明，原告提起本件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益。

(三)邱建睿經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：邱建睿前於110年10月29日分別與勝美公司、林陳海簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，約定由邱建睿以價金新臺幣（下同）747萬元向勝美公司購買系爭房屋，另以價金1,716萬元向林陳海購買系爭房屋所坐落臺中市○○區○○段000地號土地應有部分59/10000（下稱系爭土地）。嗣邱建睿積欠債務未償，經原告對邱建睿聲請假扣押，由臺灣臺中地方法院於111年4月6日以111年度裁全字第331號裁定（下稱系爭假扣押裁定），准許原告供擔保後得

對邱建睿之財產在300萬元之範圍內為假扣押，原告即以系爭假扣押裁定為執行名義，聲請對邱建睿之財產為強制執行，繼本院民事執行處於111年4月25日以新北院賢111司執全助廉字第142號執行命令（下稱系爭執行命令），禁止邱建睿在原告債權300萬元及執行費2萬4,000元之範圍內，收取其對勝美公司因購買系爭建案之房地買賣契約之相關債權請求權或為其他處分，勝美公司亦不得對邱建睿為清償後，勝美公司已於111年5月10日具狀以邱建睿對勝美公司現無任何債權存在，無從扣押為由，聲明異議。惟邱建睿簽訂系爭房地買賣契約後，已分別給付勝美公司、林陳海價金各246萬元、1萬元，是邱建睿依民法第348條第1項規定，已對勝美公司、林陳海具買賣標的物交付請求權，縱邱建睿尚未付清全部價金，且系爭建物尚未完工，亦僅屬邱建睿行使上開請求權之條件尚未成就，並非邱建睿對勝美公司、林陳海無上開請求權，是邱建睿對勝美公司、林陳海確有上開請求權存在。又縱認邱建睿對勝美公司、林陳海並無上開請求權存在，惟勝美公司於本件訴訟繫屬後，已知邱建睿對原告負有上開債務，而勝美公司於111年12月間申請使用執照後，邱建睿未依系爭房屋買賣契約繳納後續分期款項，並經發函催告邱建睿繳納未果，則勝美公司本得以邱建睿上開違約情事解除系爭房屋買賣契約，再扣除勝美公司依約得沒收之112萬500元後，將所餘款項133萬9,500元返還予邱建睿，惟勝美公司故意不予解除系爭房屋買賣契約，以此不法方式拒絕返還邱建睿上開款項133萬9,500元，致原告無法強制執行邱建睿之財產，已侵害原告上開債權，亦應賠償原告所受損害。爰先位依民事訴訟法第247條第1項規定，及備位依民法第184條第1項後段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)先位聲明：(1)確認邱建睿對勝美公司基於系爭房屋買賣契約之買賣標的物交付請求權存在。(2)確認邱建睿對林陳海基於系爭土地買賣契約之買賣標的物交付請求權存在。(二)備位聲明：勝美公司應給付原告133萬9,500元，及自112年6月9日

01 審理期日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 二、被告則以：

03 (一)勝美公司、林陳海以：依系爭房屋買賣契約第14條第3項、
04 系爭土地買賣契約第7條第3項約定，邱建睿應繳清交屋保留
05 款外其餘應繳款項後，始得請求勝美公司、林陳海移轉登記
06 系爭房地，惟邱建睿迄今僅分別向勝美公司、林陳海繳納價
07 金各246萬元、1萬元，並未繳清交屋保留款外其餘應繳款
08 項，依系爭房地買賣契約上開約定，邱建睿仍不得請求勝美
09 公司、林陳海移轉登記系爭房地，故邱建睿對勝美公司、林
10 陳海尚無上開買賣標的物交付請求權存在。又邱建睿雖未依
11 系爭房屋買賣契約繳納後續分期款項，然勝美公司寄予邱建
12 睿之催告存證信函均遭退件，或有未合法送達情形，仍待研
13 商後續處理方式；況勝美公司縱已具上開解約權，亦得衡量
14 自身利益決定是否繼續系爭房屋買賣契約，縱勝美公司未解
15 除系爭房屋買賣契約，亦非故意以背於善良風俗之方法加損
16 害於原告，是原告請求勝美公司賠償133萬9,500元，亦無理
17 由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

18 (二)邱建睿未於最後言詞辯論期日到庭陳述，亦未以任何書狀或
19 以言詞提出答辯，惟曾於111年10月19日言詞辯論期日到庭
20 聲明：原告之訴駁回。

21 三、查原告主張邱建睿前於110年10月29日分別與勝美公司、林
22 陳海簽訂系爭房地買賣契約，約定由邱建睿分別以價金747
23 萬元、1,716萬元向勝美公司、林陳海購買系爭房地；嗣原
24 告以系爭假扣押裁定為執行名義，聲請對邱建睿之財產為強
25 制執行，繼本院民事執行處以系爭執行命令禁止邱建睿在原
26 告債權300萬元及執行費2萬4,000元之範圍內，收取其對勝
27 美公司因購買系爭建案之房地買賣契約之相關債權請求權或
28 為其他處分，並經勝美公司以邱建睿對勝美公司現無任何債
29 權存在為由聲明異議；而邱建睿迄今已分別給付勝美公司、
30 林陳海價金各246萬元、1萬元等事實，業據提出系爭執行命
31 令及聲明異議狀為證（見本院卷第19至20頁、第22頁），且

有系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、收據及勝美公司發票在卷可佐（見本院卷第43至86頁），並經依職權調閱本院111年度司執全助字第142號假扣押執行事件卷宗核閱無誤，復為勝美公司及林陳海所不爭執，而邱建睿已於相當時期受合法之通知，於最後言詞辯論期日不到場，亦未另就上開事項為爭執，本院審酌上開證據，堪信原告之主張為真實。

四、至原告主張張邱建睿分別基於系爭房地買賣契約，已各對勝美公司、林陳海有買賣標的物交付請求權存在，且勝美公司於邱建睿未依約繳納後續款項後，故意不予解除系爭房屋買賣契約，致生損害於原告上開債權等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，故本件應審究者為：（一）原告先位請求確認邱建睿對勝美公司、林陳海各有上開買賣標的物交付請求權存在，有無理由？（二）原告備位依民法第184條第1項後段規定，請求勝美公司給付133萬9,500元，有無理由？茲分述如下：

（一）原告先位請求確認邱建睿對勝美公司、林陳海各有上開買賣標的物交付請求權存在，有無理由？

1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明文，而民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。倘當事人就已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行，則為清償期之約定，而非條件（最高法院94年度台上字第1609號、95年度台上字第2750號判決意旨參照）。詳言之，苟當事人非以法律行為效力之發生，而僅以其履行繫於不確定之事實者，雖亦屬約款之一種，然此約款並非條件，應解釋為於其事實發生時，為權利行使期限之屆至（最高法院87年度台上字第129號判決意旨參照）。又按債權與其滋生之請求權，並非同一。債權若約定有清償期日，或有其他妨礙其請求履行之情事時，於清償期日屆至，或妨礙請求履行之情事除去前，其債權雖然存在，但履行請求權則尚不存在（最高法院99年度台上字第20

50號判決意旨參照)。

2.查系爭房屋買賣契約第14條第3項第1款約定：「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息」，系爭土地買賣契約第7條第3項第1款則約定：「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息」，有系爭房地買賣契約附卷可稽(見本院卷第48、77頁)，則依系爭房地買賣契約上開約定內容，邱建睿及勝美公司、林陳海係將邱建睿就系爭房地移轉登記請求權之行使，繫於由邱建睿繳清交屋保留款外其餘應繳款項之不確定事實，而非以該事實為約定法律行為生效之條件，揆諸前揭裁判意旨，應解為於邱建睿繳清交屋保留款外其餘應繳款項之事實發生時，為邱建睿得依系爭房地買賣契約，對勝美公司、林陳海行使系爭房地移轉登記請求權之期限屆至，是原告主張邱建睿未依約繳納交屋保留款以外其餘應繳款項，僅為邱建睿行使上開買賣標的物請求權之條件等詞，尚非有據。

3.次查系爭房屋買賣契約附件(四)付款辦法表約定各期款項為訂金9萬元、簽約金237萬元、申請使用執照款122萬元、交屋保留款124萬元、金融貸款255萬元，總價金為747萬元；另系爭土地買賣契約附件(一)付款辦法表則約定各期款項為訂金1萬元，金融貸款1,715萬元，總價金為1,716萬元乙情，有系爭房地買賣契約附卷可稽(見本院卷第58、80頁)，而邱建睿迄今僅向勝美公司繳納系爭房屋買賣契約之訂金9萬元、簽約金237萬元，及向林陳海繳納系爭土地買賣契約之訂金1萬元乙節，業據前述，是邱建睿迄今尚未繳清交屋保留款外其餘應繳款項，依系爭房地買賣契約上開約定，邱建睿對勝美公司、林陳海上開各買賣標的物請求權之期限尚未屆至，仍不得請求勝美公司、林陳海移轉登記系爭房地，揆

01 諸前揭裁判意旨，邱建睿於上開債權清償期屆至前，其履行
02 請求權尚不存在，故原告先位請求確認邱建睿及勝美公司、
03 林陳海間各有上開買賣標的物交付請求權存在，自非可採。

04 (二)原告備位依民法第184條第1項後段規定，請求勝美公司給
05 付133萬9,500元，有無理由？

06 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
08 法第184條第1項定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權
09 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
10 自己主張之事實為真，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
11 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院10
12 0年度台上字第415號判決意旨參照）。復按損害賠償之債，
13 以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當
14 因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合
15 於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法
16 院48年度台上字第481號判決意旨參照）。

17 2.查系爭房屋買賣契約第22條第5項約定：「買方違反有關
18 『付款條件及方式』之規定者，除本契約另有約定解約條件
19 外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契
20 約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：(一)賣方得自
21 買方已繳之價款中沒收本契約買賣總價款之15%（最高不得
22 超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，
23 則以買方已繳價款為限。……」，有系爭房屋買賣契約在卷
24 可佐（見本院卷第51頁），則依系爭房屋買賣契約上開約定
25 內容，邱建睿違反付款條件及方式之約定時，勝美公司固就
26 系爭房屋買賣契約有解除權，惟勝美公司縱知邱建睿另積欠
27 原告其他債務，仍得衡量自身對於系爭房屋買賣契約存續與
28 否之利益，決定是否行使該解除權，並未因此負有應解除系
29 爭房屋買賣契約之義務，是原告主張勝美公司遲未解除系爭
30 房屋買賣契約，係故意以背於善良風俗之方法加損害於原
31 告，要無可採。況以勝美公司於111年12月間申請使用執照

01 後，曾分別於111年12月15日、112年3月31日寄發存證信函
02 催告邱建睿繳納申請使用執照款122萬元及暫收款34萬元，
03 惟嗣後經郵務機關分別以招領逾期、查無此人或遷移不明為
04 由退回乙節，有上開各存證信函及退回信封影本在卷可憑
05 （見本院卷第203至230頁），是勝美公司抗辯其因認上開催
06 告存證信函或未合法送達邱建睿，未符系爭房屋買賣契約第
07 22條第5項約定行使解除權之要件，故尚未解除系爭房屋買
08 賣契約等詞，實非無憑，自難憑此逕認勝美公司有何故意以
09 背於善良風俗方法加損害於原告之行為。是原告備位依民法
10 第184條第1項後段規定，請求勝美公司賠償原告133萬9,500
11 元，洵非有據。

12 五、綜上所述，原告先位依民事訴訟法第247條第1項規定，請求
13 確認邱建睿對勝美公司、林陳海各有上開買賣標的物交付請
14 求權存在；及備位依民法第184條第1項後段規定，請求勝美
15 公司應給付原告133萬9,500元本息，均無理由，應予駁回

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
17 核與判決結果無影響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
20 民事第七庭 法 官 李宇銘

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 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。

24 中 華 民 國 112 年 7 月 6 日
25 書記官 李律廷