臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第190號

原　　告　吳哲宇
訴訟代理人　陳于潔
被　　告　君寶建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳麗娟
被　　告　寶君建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳國寶
共　　同
訴訟代理人　蘇毓霖律師

上列當事人間確認契約條款無效等事件，本院於民國112年2月9日辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告與被告君寶建設有限公司間於民國108年12月7日所簽訂之「有謙家園房屋預定買賣契約」(戶別M20)及原告與被告寶君建設有限公司於民國108年12月7日所簽訂之「有謙家園土地預定買賣契約」(戶別M20)買賣關係均存在。

訴訟費用由被告君寶建設有限公司負擔百分之四十八，餘由被告寶君建設有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又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年台上字第1240號判例要旨可參）。查原告主張兩造間之買賣契約法律關係存在，惟為被告所否認，則原告就買賣契約法律關係存在與否既有爭執，其法律上地位不安之狀

態，自能以確認判決將之除去，故原告起訴請求確認買賣契約法律關係存在，即有受確認判決之法律上利益，自得提起確認之訴。

二、第按，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、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。（最高法院91年度台抗字第648號裁定意旨可資參照）。查原告原僅對被告君寶建設有限公司(下稱君寶公司)起訴，並聲明：㈠確認兩造間房屋預定買賣契約第12條第3項第2款無效。㈡房屋預定買賣契約瓦斯外管線費用由被告負擔。嗣因以其於110年5月7日預先繳付瓦斯外管代辦費250,000元(下稱系爭款項)，乃變更聲明為：被告應返還原告250,000元及自民事變更暨擴張訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（參原告民事變更暨擴張訴之聲明聲請狀）。嗣遭被告君寶公司退回系爭款項，並逕自解除「有謙家園房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋預定買賣契約）及原告與寶君建設有限公司(下稱寶君公司)間簽訂之「有謙家園土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地預定買賣契約），而追加寶君公司為被告，並變更聲明為：㈠確認原告與被告君寶公司間之系爭房屋預定買賣契約（戶別M20）及原告與被告寶君公司間之系爭土地預定買賣契約（戶別M20）均存在。㈡確認原告與被告間系爭土地預定買賣契約（戶別M20）第12條第3項第2款天然瓦斯外管線費用應由被告負擔（參原告民事變更聲明暨追加被告聲請狀）。核原告變更聲明（即第1項）部分及追加被告寶君公司，乃與原請求之原因事實有社會事實上之共通性及關聯性，均係基於兩造間之房屋、土地預定買賣契約法律關係，

且原告起訴時主張之事實及證據資料，於變更、追加之訴亦得加以利用，並無礙於被告君寶公司、寶君公司程序之保障，堪認原告變更、追加之訴與原請求之基礎事實應屬同一，又不甚礙被告君寶公司、寶君公司之防禦及訴訟之終結，自應准許。

三、再按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項前段、第256條、第262條第1項分別定有明文。查本件原告為上開變更聲明（即第1項）部分及追加被告寶君公司後，再於言詞辯論程序中當庭補正第1項聲明為：㈠確認原告於民國108年12月7日與被告君寶建設有限公司間所訂之系爭房屋預定買賣契約（戶別M20）及原告與被告寶君建設有限公司間所訂之系爭土地預定買賣契約（戶別M20）買賣關係均存在；又於當庭撤回第2項聲明，並經被告同意。（參本院110年12月14日言詞辯論筆錄）。核係補充、更正法律上之陳述，非屬訴之變更，亦應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告於108年12月7日各以新臺幣(下同)624萬元、676萬元向被告君寶公司、寶君公司購買建案名稱為「有謙家園」之預售屋即建案編號M20透天房屋1戶及坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○段000000○地號土地（下稱系爭房地），並簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約，約定二者屬聯立契約，如有任一契約解除、終止或撤銷，他契約亦同時失其效力。依系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款約定：「預售屋基地範圍外銜接通用事業外管線之天然瓦斯配管費用，由買方負擔。」第21條第3款約定：「應由買方繳交之稅費、代辦手續費及瓦斯外管費(含...）等費用，買方應於辦理所有權移轉登記時，應依

賣方通知繳款期間及方式預繳代辦費用新臺幣貳拾伍萬元整予賣方，並於交屋時依單據證明核銷結清，多退少補」。然因瓦斯外管線費用負擔約定違反內政部108年5月2日修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13條第3項第2款：「預售屋基地範圍外銜接公用事業外線之天然瓦配管，由買賣雙方議定；未議定者，由賣方負擔」，該約定應屬無效，瓦斯外管費負擔即屬未議定，自應由被告負擔。原告先於109年10月26日向行政院消費者保護會提起申訴，與被告君寶公司協商無共識後，遂提起本件訴訟。其後原告因已於110年5月7日依系爭約定預先繳付系爭款項，乃於同年9月3日變更暨擴張聲明，請求被告返還250,000元。詎被告竟於同年9月13日不附理由逕將系爭款項匯回原告帳戶，並於同年9月14日以解除契約通知書通知因原告拒付系爭款項違反系爭約定，逕自解除系爭房屋、土地預定買賣契約，且另行起訴請求原告給付違約金（業經本院110年度訴字第776號、臺灣高等法院111年度上易字第620號判決被告敗訴確定，下稱前案），原告旋於翌日以竹東二重埔第000098號存證信函表示拒絕。原告均依約給付各期款項及系爭款項，並無違約，被告君寶公司無契約解除權存在，解除契約乃顯無理由，而被告寶君公司亦無聯立解除系爭土地預定買賣契約事由，是原告與君寶公司、寶君公司間系爭房屋、土地預定買賣契約之買賣關係仍繼續存在。

（三）綜上，爰依民事訴訟法第247條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：確認原告於民國108年12月7日與被告君寶公司間所訂之系爭房屋預定買賣契約(戶別M20)及原告與被告寶君公司間所訂之系爭土地預定買賣契約(戶別M20)買賣關係均存在。

二、被告則以：系爭房屋已建造至取得使用執照後移轉所有權登記階段，依系爭預定買賣契約第13條、第7條、第21條約定，原告應依照被告君寶公司通知繳清所有移轉權登記前所

應負擔之稅費負擔等款項，若未繳付，依第13條第4款第3目約定，則視為違約，賣方有權拒絕移轉，並適用第24條第4款違反「付款條件及方式」之違約效果即解除契約及沒收約定之違約金。又買賣契約買方契約義務為給付買賣價款，而系爭約定之費用應屬買方負擔，雖非約定於買賣價款中，然其顯為買方應協助賣方履行移轉登記之契約義務，觀系爭約定「...買方應於辦理所有權移轉登記時，應依賣方通知繳款期間及方式預繳代辦費用」自明，若原告拒絕給付該款項，被告等無法辦理移轉登記，自應肯定可歸責於原告之遲延給付事由，被告君寶公司尚得依民法第254條規定解除契約。而原告以民事準備書狀(四)明確要求被告君寶公司給付稅費負擔款（包含瓦斯外管費用在內之一切費用）25萬元之系爭款項，即原告於屆期給付後以訴訟請求返還，可謂明示拒絕給付，自無催告付款之必要。況被告再以前案二審上訴理由暨追加訴之聲明狀催告付款，原告於111年6月13日收受，被告於前案二審111年8月2日審理時，再當庭表示解除契約，然原告仍迄未給付，符合系爭房屋預定買賣契約第8條第2款約定催告付款逾7日未付款之規定，依契約第24條違約之處罰規定處理。是以，依契約第7條第4項㈢（按應係第13條第4項㈢之誤載，惟應更正為第13條第4款第3目）認為買方違約，被告君寶公司有權拒絕移轉房屋所有權，並依民法第254條規定認可歸責原告事由遲延給付解除契約。又系爭房屋、土地預定買賣契約約定二者屬聯立契約，如有任一契約解除、終止或撤銷，他契約亦同時失其效力。據此，兩造間系爭房屋、土地預定買賣關係業經被告於111年8月2日當庭解除而不存在。爰聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷之理由：

（一）原告主張其於108年12月7日各以624萬元、676萬元向被告君寶公司、寶君公司購買系爭房地，並簽訂系爭房屋、土地預定買賣契約，且均依約給付各期款項。嗣原告先依系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款、第21條第3款約

定預先繳付25萬元予被告君寶公司，然認系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款「預售屋基地範圍外銜接通用事業外管線之天然瓦斯配管費用，由買方負擔」之約定無效，應由被告君寶公司負擔，而訴請被告君寶公司返還25萬元，旋被告君寶公司乃於110年9月13日依原告之請求逕將該款項25萬元匯入原告帳戶，且於110年9月14日以原告拒絕給付系爭房屋預定買賣契約第21條約定之款項，而通知原告解除系爭房屋、土地預定買賣契約，然經原告於翌日以存證信函表示反對，被告君寶公司、寶君公司並依系爭房屋預定買賣契約第21條第4款、系爭土地預定買賣契約第15條第2款之約定，起訴請求原告給付違約金，惟經本院110年度訴字第776號、臺灣高等法院111年度上易字第620號判決被告君寶公司、寶君公司敗訴確定之事實，業據提出系爭房屋預定買賣契約暨土地預定買賣契約書、第2-4期房屋款統一發票、土地款統一發票、110年5月17日匯款25萬元匯款申請書、LINE對話紀錄截圖、110年9月15日竹東二重埔第000098號存證信函、本院110年度訴字第776號民事起訴狀、本院110年度訴字第776號民事判決、臺灣高等法院111年度上易字第620號民事判決等為證，且為被告君寶公司、寶君公司所不爭執，自堪信為實在，而堪以認定。

（二）被告雖辯稱依系爭房屋預定買賣契約第7條、第13條、第21條之約定，原告應依照被告君寶公司通知繳清所有移轉權登記前所應負擔之稅費負擔等款項，若未繳付，依契約第13條第4款第3目之約定，被告君寶公司有權拒絕移轉，並適用契約第24條第4款違反「付款條件及方式」之違約效果即解除契約及沒收約定之違約金，並得依民法第254條規定解除契約。而原告以民事準備書狀(四)明確要求被告給付（退還）稅費負擔款（包含瓦斯外管費用在內之一切費用）25萬元之款項，可謂明示拒絕給付，被告君寶公司自無催告付款之必要。況被告君寶公司再以前案二審上

訴理由暨追加訴之聲明狀催告付款，復於前案二審111年8月2日審理時，再當庭表示解除契約，然原告仍迄未給付，依契約第8條第2款之約定，應依契約第24條違約之處罰規定處理，是依契約第13條第4款第3目約定視為買方即原告違約，被告有權拒絕移轉房屋所有權，並依民法第254條規定認可歸責原告事由遲延給付解除契約，故兩造間系爭預定買賣關係業經被告解除而不存在等情。惟查：

⑴觀諸系爭房屋預定買賣契約第21條係關於稅費負擔之約定，同條第1、3款係約定所有權移轉登記規費等由買方即原告支付，應由買方繳交之稅費等費用，買方於辦理所有權移轉登記時，應依賣方通知繳納期限及方式預繳代辦費用25萬元予賣方；第13條則係關於房屋所有權移轉登記期限之約定，同條第4款第2、3目係約定賣方即被告君寶公司應於買方即原告履行繳清各項稅費義務後，辦理所有權移轉登記，違者，視為買方違約，賣方有權拒絕移轉；第24條則係關於違約之處罰約定，同條第1、2、3款係約定當賣方違約，買方得解除契約，同條第4款則約定買方違反有關「付款條件及方式（即第7條）」、「逾期付款之處理（即第8條）」、「貸款約定（即第17條）」、「貸款撥付（即第18條）」、「質押禁止」及契約附件三(即房屋代辦貸款委託書)之各條規定者，賣方得沒收買方依房屋總價款15%計算之違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，賣方並得解除契約。自堪認賣方即被告君寶公司得依約解除契約係以買方即原告違反契約第7、8、17、18條及「質押禁止」、契約附件三(即房屋代辦貸款委託書)之約定為限，而不包括契約第21條第1、3款及第13條第4款第2、3目之約定。據此，縱然原告有違約迄未依賣方即被告君寶公司通知繳納期限及方式預繳稅費，被告君寶公司亦不得解除系爭房屋預定買賣契約。況觀諸原告應負擔預繳之稅費並非系爭房屋土地預定買賣契約之對價即價金之給付，而係受領債權即所有權移

轉登記給付之協同義務，充其量原告違反此協同義務，應僅屬債務人即被告君寶公司不負所有權移轉登記之遲延責任（民法第230條、第234條、第237條、第367條參照），此觀系爭房屋預定買賣第13條第4款第3目賣方有權拒絕移轉之約定即明，故縱然原告有違約迄未依賣方即被告君寶公司通知繳納期限及方式預繳稅費，被告君寶公司亦無從依民法第254條規定解除系爭房屋預定買賣契約。

⑵再者，本件原告係因認瓦斯外管線費用負擔約定違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13條第3項第2款內容，前向行政院消費保護會提起申訴無結果後，始向本院提起確認其與被告君寶公司間系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款無效，及系爭房屋預定買賣契約瓦斯外管線費用應由被告君寶公司負擔之訴訟；嗣因被告君寶公司告知瓦斯外管線費用約為11萬元（另含代書代辦費及預繳管理費共25萬元），原告即於110年5月7日依系爭房屋預定買賣契約第21條第3款預先繳納25萬元，並誤認該25萬元係瓦斯外管費代辦費，而變更訴之聲明為請求被告君寶公司應返還原告25萬元及遲延利息（參原告110年9月2日民事變更暨擴張訴之聲明狀），然因被告君寶公司於110年9月13日逕將上開款項25萬元退還原告，並於翌日即110年9月14日以原告拒絕給付系爭房屋預定買賣契約第21條約定之款項，而以解除契約通知書通知原告解除系爭房屋、土地預定買賣契約，原告遂再追加寶君公司為被告，並變更聲明為請求確認原告與被告間所訂之系爭房屋、土地預定買賣契約書(戶別M20)均存在，及確認其與被告間系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款瓦斯外管線費用應由被告負擔（參原告110年9月17日民事變更聲明暨追加被告聲請狀），自堪認原告雖主張瓦斯外管線費用應由賣方即被告君寶公司負擔，然仍於提起本件訴訟後，仍先依被告君寶公司之通知預先繳納系爭房屋預定買賣契約第21條約定之款項25萬元，足認原告並無拒

絕給付之情事，至原告嗣後雖誤認該25萬元全部係瓦斯外管費代辦費，而變更聲明為請求被告君寶公司返還25萬元及遲延利息，惟此乃原告主張瓦斯外管線費用應由被告君寶公司負擔有無理由及瓦斯外管線費用究為若干，而訴請法院裁判，自不得認為原告係拒絕給付系爭房屋預定買賣契約第21條約定之款項。甚且，原告既已先依被告君寶公司之通知預先繳納系爭房屋預定買賣契約第21條約定之款項25萬元，然被告君寶公司乃因原告變更聲明為請求被告君寶公司返還25萬元及遲延利息，而逕將該25萬元退還原告，反足以認定係被告君寶公司拒絕受領，自應由被告君寶公司自負遲延責任（民法第234條參照）。據此，被告以原告給付後以訴訟請求返還，可謂明示拒絕給付，而認無催告原告付款之必要，被告君寶公司得依民法第254條規定解除契約云云，自非有據，為無理由，此亦據前案即本院110年度訴字第776號、臺灣高等法院111年度上易字第620號民事判決認定明確。

⑶被告雖又辯稱其再以前案二審（即臺灣高等法院111年度上易字第620號）上訴理由暨追加訴之聲明狀催告付款，然原告仍迄未給付云云。然觀諸被告提出之上訴理由暨追加訴之聲明狀所載，被告係主張「被上訴人（即本件原告）於屆期給付後之以訴訟..請求返還，可謂明示拒絕給付，實無催告付款之必要，或以此再為催告，免生爭執。今被上訴人拒絕給付該款項，上訴人等無法辦理移轉登記，則為可歸責於被告（按應係被上訴人之誤載）之遲延給付之事由，上訴人自得依..解除契約」，核觀諸該內容雖夾以「或以此再為催告，免生爭執」等語，然觀諸此係前文「可謂明示拒絕給付，實無催告付款之必要」之後，夾以「或以此再為催告，免生爭執」等語，且後文又表示「今被上訴人拒絕給付該款項，上訴人自得..解除契約」等語，依前後文整體觀之，實難認被告有再催告原告付款之意，故縱然原告未再給付該款項，被告於前案二審111

年8月2日準備程序再當庭向原告表示解除契約，亦不生契約解除之效力。況觀諸上開被告提出之上訴理由暨追加訴之聲明狀所載前後文，被告顯然係刻意於全文中夾此「或以此再為催告，免生爭執」等語，實則並無再向原告催告付款之意，僅係事後欲再以此認為係催告原告付款之意，而以原告經催告仍未給付，進而再主張得依契約第13條第4款第3目及民法第254條規定解除契約。甚且，縱然被告於前文中所載「或以此再為催告，免生爭執」等語係向原告催告付款之意，然此款項亦非屬契約第8條之款項，被告主張原告經催告未付款係符合契約第8條之2款之規定，得以契約第24條、第13條第4款第3目及民法第254條之規定解除契約，亦屬無據。況原告應負擔預繳之稅費係受領債權即所有權移轉登記給付之協同義務，充其量原告違反此協同義務，應僅屬債務人即被告君寶公司不負所有權移轉登記之遲延責任，縱然原告違約未依賣方即被告君寶公司通知繳納期限及方式預繳稅費，被告君寶公司亦無從依民法第254條規定解除系爭房屋預定買賣契約，亦如前述，故縱然被告於前文中所載「或以此再為催告，免生爭執」等語係向原告催告付款之意，而原告並未付款，被告君寶公司亦無從依民法第254條規定解除系爭房屋預定買賣契約。

⑷綜據上述，被告主張被告君寶公司已解除系爭房屋預定買賣契約，又系爭房屋、土地預定買賣契約約定二者屬聯立契約，如有任一契約解除、終止或撤銷，他契約亦同時失其效力，而認兩造間系爭房屋、土地預定買賣關係業經被告解除而不存在云云，核尚屬無據，不足採信。從而，原告主張兩造間系爭房屋、土地預定買賣契約並未經被告合法解除，兩造間系爭系爭房屋、土地預定買賣契約關係仍存在，即屬有據。

（三）綜上，原告請求確認兩造間於108年12月7日所訂之系爭房屋、土地預定買賣契約(戶別M20)買賣關係均存在，為有

理由，應予准許。

四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

民事庭　　法　官　汪銘欽

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

書記官　范欣蘋