

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第180號

原告 永偕建設股份有限公司

法定代理人 張智成

原告 鄭貴文

共同

訴訟代理人 何家怡律師

被告 圓方創新股份有限公司

法定代理人 章世璋

上列當事人間確認買賣關係不存在等事件，本院於民國114年4月9日辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告永偕建設股份有限公司與被告間就新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地及新竹縣○○鎮○○段0000000地號土地，所有權全部，於民國102年4月24日所訂立之買賣關係不存在。

二、確認原告鄭貴文與被告間就新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地，所有權全部，於民國102年4月24日所訂立之買賣關係不存在。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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。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，若縱經法

01 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
02 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意旨
03 參照）。查原告2人主張分別與被告間就新竹縣○○鎮○○
04 段000○○000○○000地號及同縣○○段00000000地號4筆土地、
05 新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000地號3筆土地所簽訂之買
06 賣契約，業經被告無法取得建築執照，及未依約換票而合法
07 解除不存在，被告則否認之，是兩造間之買賣關係存在與否
08 即不明確，並致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且
09 此種不安之狀態，得以本件確認判決除去之，揆諸前開判例
10 意旨，應認原告提起本件確認買賣關係不存在之訴，有即受
11 確認判決之法律上利益，合先敘明。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
13 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚
14 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
15 5條第1項第2、3、7款分別定有明文。本件原告原起訴請
16 求：「(一)確認原告永偕建設股份有限公司與被告間就新竹
17 縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地及新竹縣○○鎮○○
18 ○段00000000地號土地，所有權全部，於民國102年4月24日
19 所訂立之買賣關係不存在。(二)確認原告鄭貴文與被告間就
20 新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地，所有權全
21 部，於102年4月24日所訂立之買賣關係不存在。(三)被告應
22 將坐落新竹縣○○鎮○○段○○000地號土地上之地上物除去
23 後（實際位置、面積均以實測為準），將上開土地騰空返還
24 予原告永偕建設股份有限公司。(四)訴訟費用由被告負
25 擔。」，復於111年10月7日具狀撤回起訴聲明第三項（見本
26 院卷第193頁），核其性質，屬減縮應受判決事項之聲明，與
27 上開規定相符，應予准許。

28 貳、實體部分：

29 一、原告主張：

30 (一)被告與原告永偕建設股份有限公司(下稱原告永偕公司)於10
31 2年4月24日簽訂新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000地號及

01 同縣○○段0000000地號4筆土地之買賣契約；被告與原告鄭
02 貴文於同日簽訂新竹縣○○鎮○○段000○000○000地號3筆
03 土地之買賣契約(以下合稱系爭買賣契約)，被告應依系爭買
04 賣契約第4條約定「甲方(即被告)應於應於三日內開立以乙
05 方(即原告)為受款人之支票交予承辦地政士暫為保管，俟雙
06 方與中國建築經理公司(以下簡稱中國建經公司，即本土地
07 買賣之信託受託人)簽訂信託契約時，將該支票交由中國建
08 經同時做為本買賣契約之附件，待信託專戶開立後，併於信
09 託專戶履約保管。」，嗣後，兩造已於102年8月30日與中國
10 建經公司簽署交易鑑證暨信託契約(下稱系爭信託契約)，依
11 據系爭信託契約第5條亦有如下約定：「二、甲方開立之第
12 一期款支票應於本約簽訂時移交丙方保管，前揭支票於本案
13 申報土地增值稅單開立完成後，由甲方以銀行本票或匯款支
14 付買賣價金至交易鑑證專戶，丙方再將保管之支票返還予甲
15 方。三、丙方保管之第一期款支票，於支票到期前30日由丙
16 方通知甲方辦理換票，甲方自丙方通知日起15日內應完成換
17 票…」經查，被告固然曾依系爭買賣契約分別開立第一期款
18 面額40萬元支票(受款人：原告永偕公司)、面額606萬元
19 支票(受款人：原告鄭貴文)，並交付予中國建經公司保
20 管，惟上開2紙支票發票日皆記載為109年4月24日，早已到
21 期，被告卻因財務吃緊無力辦理換票。又系爭買賣契約第4
22 條第6項約定：「請領建築執照日期雙方同意為自簽約日起
23 暫定二年內完成、若第二年已屆、尚在申請建照中雙方同意
24 無條件繼續順延、並依建築管理機關法定程序及相關規定進
25 行。」，然系爭買賣契約於102年4月24日簽約迄今，歷經10
26 餘年之久，被告都還未向建築管理機關提出建照申請，遑論
27 原本暫定之2年期間早已屆至，被告顯然無誠信亦無能力履
28 約。

29 (二)依系爭買賣契約第8條「違約罰則」第1項約定：「甲方
30 (按：指被告)不依約履行付款或其他義務、約定等致使乙
31 方(按：指原告)不能如期收訖買賣價款，即視為甲方違

01 約，經乙方催告3日內仍不履約時，乙方得解除契約，並將
02 已收之價款全數沒收，充作違約罰金。」，被告所簽發之第
03 一期款支票早已到期，被告卻因財務吃緊無力辦理換票，且
04 依原定交款辦法，買賣價金尾款應於產權移轉完成後3日內
05 撥款支付，而產權移轉登記則在建照核發後60日內辦理（系
06 爭買賣契約第4條本文及第2項約定參照），本件原定在簽約
07 日（102年4月24日）起2年內取得建照（系爭買賣契約第4條
08 第6項參照），結果卻是歷經10餘年之久尚未開始申請建
09 照，被告顯有違約，致使原告不能如期收訖買賣價款。原告
10 委由訴外人鄭朝瀚於112年7月10日以竹東長春郵局第80號存
11 證信函催告被告公司，於函達後7日內，應完成將第一期買
12 賣價金相同面額之有效支票交付中國建經公司保管，完成建
13 築執照之請領，以符合契約規定。該函於同年月12日已送達
14 被告公司臨時管理人章世璋，依系爭買賣契約第9條第5項
15 「因拒收而無法送達時以第一次郵件郵遞時間為送達」之約
16 定，應以112年7月11日視為送達日期；另一方面，催告信函
17 確實有於112年7月12日送達給被告公司臨時管理人章世璋。
18 原告又委由訴外人鄭朝瀚於112年7月21日以竹東長春郵局第
19 85號存證信函再催告被告公司，於函達後3日內履行系爭買
20 賣契約，屆期不履行則契約當然解除，不另為解除契約之意
21 思表示（附停止條件解除契約之意思表示）。該函於同年月
22 25日已送達被告公司臨時管理人章世璋，由於被告仍未在函
23 達後3日內補正履約，應認停止條件已成就，故系爭買賣契
24 約至遲於112年7月29日已經解除生效。為此，爰依民事訴訟
25 法第247條第1項之規定提起本件訴訟，並聲明：如主文所
26 示。

27 二、被告則以：

28 （一）原告主張前依竹東長春郵局第80號存證信函、第85號存證信
29 函向被告催告應履行系爭買賣契約之契約義務，屆期不履行
30 者，解除系爭買賣契約云云。惟查，前揭存證信函之發文者
31 均為訴外人「鄭朝瀚」，又原告之法定代理人、董事、監察

01 人均非訴外人「鄭朝瀚」，訴外人「鄭朝瀚」均非系爭買賣
02 契約之相對人，則前揭存證信函所催告之事項，於催告時是
03 否對於被告發生催告之效力，尚非無疑。故被告既未經原告
04 合法催告並定相當期限履行系爭買賣契約，自不生給付遲延
05 之法效。原告於未經合法催告前，當未取得解除權，則原告
06 主張前依存證信函已生解除系爭買賣契約之意思表示，顯無
07 理由。

08 (二)原告指摘前揭第一期款之支票業已到期，顯係被告違約云
09 云。惟查，被告確已交付系爭買賣契約第一期款之支票業如
10 前述，則執票人是否依票據權利提示付款而獲兌現，則屬執
11 票人自行決定之事項，難謂被告確已依系爭買賣契約交付第
12 一期款之支票後，原告或其受託保管之人遲未提示付款，即
13 稱被告違反契約義務，而應負給付遲延之責。又被告為履行
14 系爭買賣契約之價金給付義務，曾預先給付原告永偕公司時
15 任負責人鄭永金1,000萬元作為預付款，自得指定其中40萬
16 元應作為與原告永偕公司系爭買賣契約第一期款之給付，並
17 指示其中606萬元作為與原告鄭貴文系爭買賣契約第一期款
18 之給付，則不論被告依系爭買賣契約應交付第一期款支票之
19 義務，或第一期款之價金給付義務，均確已履行，原告僅執
20 被告所交付之支票已到期為由，無端指摘被告不履行契約義
21 務，毫無足採。

22 (三)按系爭買賣契約第4條第2項第6款之約定：「請領建築執照
23 日期雙方同意為自簽約日起暫定二年內完成、若第二年已
24 屆、尚在申請建照中雙方同意無條件繼續順延、並依建築管
25 理機關法定程序及相關規定進行。」，可徵兩造於締約時，
26 均已考量申請建築執照之繁複，縱預定2年期限取得建築執
27 照，仍有未能如期完備程序之可能，遂經兩造協議，如屆期
28 未能取得建築執照者，毋庸兩造另行表示同意而「無條件繼
29 續順延」。又系爭買賣契約第4條第2項第6款既約定尾款於
30 產權移轉完成後3日內由金融機構撥款支付；同條項第2款又
31 約定「本買賣約定於甲方規劃之建築執照核發後六十日內即

01 依信託契約由受託人與甲方辦理乙方信託產權買賣移轉登
02 記」，亦徵依系爭買賣契約之約定，關於被告應給付之尾
03 款，應於取得建築執照並辦理產權移轉登記完竣後，始生給
04 付義務甚明。然查，本件系爭買賣契約之買賣標的物，因故
05 迄今尚未取得建築執照，惟依前揭說明，經兩造無條件同意
06 順延之協議後，取得建築執照並無設定期限，縱迄今尚未完
07 備請領建築執照之程序且未完成產權移轉登記，仍難謂為被
08 告違反系爭買賣契約之義務等語，資為抗辯。答辯聲明：原
09 告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

10 三、本院之判斷：

11 (一)原告主張與被告於102年4月24日簽訂系爭買賣契約，兩造並
12 與中國建經公司簽訂系爭信託契約，將被告所簽發第一期款
13 項支票交由中國建經公司，於信託專戶履約保管乙節，業據
14 其提出土地買賣契約書2份、交易鑑證暨信託契約書1份為證
15 (見本院卷第25至55頁)，且被告不爭執，堪信原告此部分主
16 張之事實為真。

17 (二)依系爭信託契約第5條：「二、甲方開立之第一期款支票應
18 於本約簽訂時移交丙方保管，前揭支票於本案申報土地增值
19 稅單開立完成後，由甲方以銀行本票或匯款支付買賣價金至
20 交易鑑證專戶，丙方再將保管之支票返還予甲方。三、丙方
21 保管之第一期款支票，於支票到期前30日由丙方通知甲方辦
22 理換票，甲方自丙方通知日起15日內應完成換票，倘甲方未
23 於期限內容完成換票，丙方應將保管支票交付乙方，由甲、
24 乙方自行處理，與丙方無涉。」(見本院卷第48至49頁)，原
25 告主張被告所簽發之第一期支票，未依上開約定於109年4月
26 24日到期前換票等語，經中國建經公司於114年2月24日以(1
27 14)中業字第333號函說明「本公司109年檢以電子郵件及電
28 話通知圓方公司換票(110年支票)，圓方公司告知其財務狀
29 況無法換票…」，並檢附被告第一期款支票及歷次換票情
30 形，此有中國建經公司(114)中業字第333號函在卷可稽(見
31 本院卷第299至301頁)，可知原告所述被告因財務困難無力

01 履約一情，實有所據。被告雖提出鄭永金簽收之1000萬元簽
02 收單(見本院卷第161頁)，主張已履行支付第一期款項云
03 云，惟該簽收單僅載明「茲收到新臺幣壹仟萬元整」，無法
04 得知給付之目的、日期，尚難據此認為係屬系爭買賣契約第
05 一期款項之給付，且依系爭信託契約第5條：「一、甲方所
06 支付乙方之價款，依土地買賣契約書約定交由丙方代為保
07 管，買賣價金應全部存入丙方所開立於台灣土地銀行中崙分
08 行，戶名：中國建築經理股份有限公司，帳號(詳卷)之交易
09 鑑證專戶。」是被告所執簽收單上記載之1,000萬元，既未
10 存入上開交易鑑證專戶，實與兩造上開約定不符，難認係屬
11 系爭買賣契約價款之給付，被告此部分之抗辯，自難採信。
12 至被告辯稱原告未持已交付予中國建經公司之支票兌現係屬
13 其自行決定事項一節，參照系爭信託契約第5條：「二、甲
14 方開立之第一期款支票應於本約簽訂時移交丙方保管，前揭
15 支票於本案申報土地增值稅單開立完成後，由甲方以銀行本
16 票或匯款支付買賣價金至交易鑑證專戶，丙方再將保管之支
17 票返還予甲方。」可知，兩造係約定待被告支付買賣價金至
18 交易鑑證專戶後，由中國建經公司返還支票予被告，是故上
19 開支票本非用來直接交付予原告用以兌現買賣價金，是被告
20 此部分辯解亦反於契約條款，實不足採。

21 (三)又經本院依職權向新竹縣政府及竹東鎮公所函查，就新竹縣
22 ○○鎮○○段000○000○000○000○000○000地號及同鎮資
23 源段2102-15地號土地並無核發建築執照之紀錄，此有新竹
24 縣政府113年12月25日府工建字第1130401435號函、竹東鎮
25 公所114年1月13日竹鎮建字第1145000373號函在卷可查(見
26 本院卷第241至242頁、第293頁)；又被告於111年2月18日已
27 將上開土地開發許可權利轉讓予訴外人碩河資產股份有限公
28 司，碩河資產股份有限公司於112年又轉讓予訴外人春祥興
29 業股份有限公司，故目前主管機關登載之開發單位為「春祥
30 興業股份有限公司」，此有新竹縣政府111年3月10日府地用
31 字第11142000212號函、內政部國土管理署非都市土地開發

01 審議作業輔助系統、新竹縣竹東鎮上館段圓方莊園住宅社區
02 (前瞻特區山坡地住宅)開發計畫變更內容對照表(第二次)定
03 稿本、新竹縣竹東鎮至善莊園住宅社區(新竹縣竹東鎮上館
04 段圓方莊園住宅社區)開發計畫變更內容對照表(第三次)等
05 文件在卷可稽(見本院卷第189至191頁、第209至224頁)，足
06 徵上開土地開發許可權利確已由被告轉讓予他人；復參照營
07 業人統一編號查詢結果，被告目前狀態為「非營業中」(見
08 本院卷第225頁)，是原告主張被告已無履約意願及能力，已
09 無法請領建築執照，無從履行系爭買賣契約等節，應屬可
10 採。被告雖以系爭買賣契約第4條第2項第6款之約定：「請
11 領建築執照日期雙方同意為自簽約日起暫定二年內完成、若
12 第二年已屆、尚在申請建照中雙方同意無條件繼續順延…」
13 而認兩造有協議如屆期未能取得建築執照者得無條件繼續順
14 延」，然上開規定限於「若第二年已屆、尚在申請建照中」
15 始有順延之約定，其意在避免因申請建築執照程序延宕之情
16 形，非謂可不問原因無條件順延，本案中被告已將土地開發
17 許可權利讓予他人，並非「尚在申請建照中」之情形，自無
18 上開規定之適用。

19 (四)次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
20 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；債權
21 人於有第226條之情形時，得解除其契約；解除權之行使，
22 應向他方當事人以意思表示為之；非對話而為意思表示者，
23 其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條
24 第1項前段、第254條、第256條及第258條第1項分別定有明
25 文。經查，被告未依系爭信託契約換票，且已無履約意願及
26 能力，業如上述，被告顯已陷於給付不能之情形。原告於11
27 2年7月10日寄送竹東長春郵局第80號存證信函催告被告履
28 約、嗣於112年7月21日竹東長春郵局第85號存證信函再催告
29 被告如不履約，則契約當然解除等語(見本院卷第59至75
30 頁)，然被告抗辯寄件人鄭朝瀚非契約當事人，無權要求被
31 告履約及無解除契約之權利云云。惟依上開竹東長春郵局第

01 80號存證信函主旨「本人兼代理鄭貴文先生及永偕建設股份
02 有限公司特此催告貴公司於收受本函後七日內依約履行買賣
03 契約事，詳如說明，請依約照辦。」，已載明鄭朝瀚係受託
04 原告處理之旨，故催告者是原告2人無疑；另112年7月21日
05 竹東長春郵局第85號存證信函主旨「茲再催告貴公司應於收
06 受本函後三日內履行民國102年4月24日與鄭朝瀚、鄭貴文及
07 永偕建設股份有限公司各別簽訂之土地買賣契約事，如貴公
08 司屆期不履行，前開三份契約當然解除，不另為解除契約之
09 意思表示，詳如說明，請照辦。」，其函內說明一載明「本
10 函寄件人鄭朝瀚受鄭貴文及永偕建設股份有限公司之委託一
11 併辦理」，亦已敘明受託處理之意旨，是被告辯稱非原告本
12 人催告及行使解約權並無理由；且依系爭買賣契約第8條第1
13 項規定「甲方不依約履行付款或其他義務、約定等致使乙方
14 不能如期收訖買賣價款，即視為甲方違約，經乙方催告三日
15 內仍不履約時，乙方得解除契約」，故上開催告函同時表明
16 請被告3日內履約，如不履約即解除契約，符合系爭買賣契
17 約條款及民法第254條之規定。又上述2次存證信函原告均分
18 別寄送被告公司及臨時管理人章世璋住所，於112年7月12
19 日、112年7月25日送達被告臨時管理人章世璋，並經其簽章
20 收受(見本院卷第65頁、第72頁)，分別發生送達效力。據
21 此，原告已依民法第254條規定行使解除權，以2次寄送存證
22 信函定相當期間催告被告履行契約及告知未如期履行契約即
23 解除契約之意思表示，解除契約之意思表示即已合法生效。
24 被告迄今尚未履行契約義務，則系爭買賣契約已合法解除，
25 原告主張系爭買賣契約關係已不存在，為有理由。

26 (五)被告另以依建鴻聯合會計師事務所辜錦章會計師就被告公司
27 查核之107年度及106年度財務報表暨查核報告所示，被告計
28 至107年12月31日止，確有記載新竹縣竹東鎮上館段預付土
29 地款為4億7111萬2364元，惟因被告之時任負責人林信全及
30 前任負責人徐翊銘迄今均拒絕將被告公司之印鑑章交還，致
31 使被告之臨時管理人章世璋會計師遲未能調查被告公司歷年

01 之帳冊，且無法查知被告於金融機構所開設之若干帳戶，致
02 使無法具體提出本件確有交付鄭永金1,000萬元之其他相關
03 事證，請求本院調查被告公司歷年於我國所開設帳戶之金融
04 機構及帳號，及訴外人徐翊銘（即本件系爭土地買賣契約締
05 結時，被告之時任負責人），歷年於我國所開設帳戶之金融
06 機構及帳號云云。然本件被告已將開發權利讓予他人，已無
07 履約能力而陷於給付不能，已如上述，被告聲請調查上開資
08 金往來資料，亦無法補足被告無法履約之事實，應認無調查
09 必要，併此敘明。

10 四、綜上所述，原告2人解除系爭買賣契約既已生效力，兩造間
11 之買賣關係即不存在。是原告永偕公司請求確認與被告間新
12 竹縣○○鎮○○段000○○○○地號及同縣○○段0000000
13 地號4筆土地之買賣關係不存在；被告鄭貴文請求與被告間
14 就新竹縣○○鎮○○段000○○○○地號土地之買賣關係
15 不存在，均有理由，應予准許。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

20 民事第一庭 法官 高上茹

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日內向本院提出上訴狀（須
23 附繕本）；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 114 年 4 月 30 日

25 書記官 陳筱筑