

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第68號

原告 寶舖建設股份有限公司

法定代理人 藍文青

訴訟代理人 楊擴舉律師

被告 劉美君

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國110年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣21,121,463元，及自民國109年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣197,944元由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣7,040,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣21,121,463元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴時係依兩造間買賣契約之法律關係而為請求，嗣於訴訟繫屬中追加兩造於民國108年4月23日在本院107年度重訴字第372號損害賠償事件（下稱前案）中所為和解筆錄第九項關於確認買賣價金之約定、民法第367條買賣價金給付請求權之規定為請求權基礎（見本院卷第114頁），核屬補充法律上之陳述，尚非訴之變更追加。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場。被告雖於言詞辯論終結後具狀陳稱：其因須親赴美國返校辦理學籍云云，聲請延期開庭（見本院卷第115頁），惟其於110年7月30日即已親自簽收本院言詞辯論期日通知書（見本院卷第109頁），竟遲至110年8月23日上午11時許（本院言詞辯論終結後）才向本院遞狀，且未提出任何證據以為釋明，自難認其

有不能到庭之正當理由，此外，本件亦無民事訴訟法第386條各款所列情形。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：被告前於102年10月15日向原告購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號14樓房屋，即臺北市○○區○○段○○段0000○號建物及其基地即同小段275地號土地（權利範圍10,000分之987）（下稱系爭房屋、系爭房地），經兩造於108年4月23日在前案和解成立，確認被告尚積欠價金新臺幣（下同）21,121,463元，以被告先前所交付如附表所示3張支票為給付，惟須待109年8月30日始得提示兌現。詎原告屆期提示附表編號2所示支票竟遭以「存款不足」為由退票，且被告迄今亦未清償上開價金，爰依兩造間買賣契約、前案和解筆錄、民法第367條規定，請求被告給付所欠價金等語。並聲明如主文第1項所示，另陳明願供擔保，請准宣告假執行。

附表

編號	發票人	受款人	付款人	金額	票載發票日	支票號碼
1	劉美君	寶鋪建設股份有限公司	台新國際商業銀行大安分行	7,000,000元	107年8月30日	BD00000000
2				7,000,000元	108年8月30日	BD00000000
3				7,121,463元	109年8月30日	BD00000000

二、被告未於言詞辯論期日到庭，其於準備程序到庭答辯略以：系爭房屋銷售時登記為一般事務所，原告卻當作豪宅出售予被告，被告嗣後發現證人親筆簽名之豪宅分配圖，足資證明，惟因兩造已於前案和解，未能及時呈予法院審酌。又被告迄今仍持續與原告協商之中，目前原告願意將所欠價金減為12,500,000元。如協商未成，被告願意變賣系爭房地以償還欠款等語。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義

務，民法第367條定有明文。次按和解成立者，與確定判決有同一之效力；當事人就未聲明之事項和解成立者，得為執行名義，民事訴訟法第380條第1項、第380條之1定有明文。是以，當事人於訴訟上就訴訟標的以外之事項成立和解，雖具有執行力，仍無如確定判決一般之既判力。惟就該未聲明之事項所成立之和解，性質上仍係當事人約定互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約，合於民法第736條所定之特徵，屬於和解契約之一種。又和解之本質，究為創設，抑為認定，應依和解契約之內容定之。當事人以他種之法律關係或以單純無因性之債務約束等，替代原有之法律關係時，屬於創設性和解。倘以原來而明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認定性和解，債權人得依原來之法律關係，訴請債務人給付，法院則不得為與和解結果相反之認定，此有最高法院77年度第19次民事庭會議決議(一)、88年度台上字第143號民事判決意旨可據。又因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅，民法第320條亦有明文規定。

(二)查被告於前案起訴主張：伊前於102年間因聽信原告所提供之廣告文宣、以及代銷人員之說詞，誤認系爭房屋建成後可作為住宅使用，於102年10月15日與原告簽訂房屋預定買賣契約書，以29,720,000元向原告購買系爭房屋及機械停車位，並於同日以89,160,000元向原告公司之總經理郭珈伶購買其基地之應有部分，是系爭房地之總價為118,880,000元。惟系爭房屋完工後登記之用途為一般事務所，且據臺北市政府都市發展局100建字第0128號建築執照第2次變更設計附表記載，系爭房屋「非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺，不得變更『集合住宅』使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代」，足見系爭房屋確有瑕疵，爰依法解除兩造間買賣契約，依民法第259條、第184條、第185條、第226條規定，請求原告及其董事長藍文青、總經理郭珈伶、副總經理陳松林連帶返還伊已付之價金、稅

01 款、管理費、裝潢費共139,834,720元及利息（其中包含被
02 告所交付如附表所示支票之票面金額）等語（見前案卷二第
03 127-165、259-265頁）。

04 (三)嗣被告與原告、藍文青、郭珈伶、陳松林於108年4月23日在
05 前案成立和解，約定略以：一、原告應將被告所有之系爭房
06 屋之使用用途，依法定申請程序，由「一般事務所」變更為
07 「住宅」…（略）…九、雙方同意並確認，關於被告購入系
08 爭房屋，尚有買賣價金21,121,463元未給付予原告，原告同
09 意由被告簽發予原告如附表所示之支票，於109年8月30日始
10 得提示兌現，並由被告將附表編號1、2所示支票之原發票日
11 期更改為109年8月30日，原告絕不提前提示，嗣支票全部兌
12 現完成後，原告始同意塗銷系爭房屋之設定抵押等語（見本
13 院卷第33-39頁）。據此，前案和解筆錄第九項約定確認
14 「被告尚積欠原告系爭房屋之價金21,121,463元未付」一
15 節，係確認原告對於被告有買賣價金給付請求權存在，此已
16 逾越被告於前案起訴之訴訟標的，係兩造為解決紛爭就未聲
17 明事項所為之和解，不生既判力，惟仍係兩造本於系爭房屋
18 之買賣契約所為之認定性和解，自有拘束兩造之效力。

19 (四)前案和解筆錄第九項約定限制如附表所示支票之提示、更改
20 其發票日等節，實係約定被告所欠前述買賣價金之給付方法
21 及清償期。兩造雖約定如附表所示之支票均應待109年8月30
22 日始得提示，惟原告屆期提示附表編號2所示支票，因被告
23 存款不足而遭退票，有退票理由單在卷可查（見本院卷第51
24 頁），被告亦自承於和解後並未向原告給付買賣價金（見本
25 院卷第92頁）。附表所示支票係被告為清償所欠買賣價金而
26 簽發，核屬間接給付，依民法第320條規定，其支票債務不
27 履行時，買賣價金債務仍不消滅。原告依兩造間買賣契約，
28 請求被告給付系爭房屋之價金餘款21,121,463元，為屬有
29 據。

30 (五)被告雖辯稱：伊於前案和解後，另發現豪宅分配圖等證據
31 （見本院卷第91頁），惟此和解當時已存在之證據，非屬民

01 法第738條但書所定得撤銷和解之事由，並不足以推翻前案
02 和解之效力。況且，系爭房屋之主要用途業於109年6月11日
03 變更為「住家用」，有建物登記謄本在卷可查（見本院卷第
04 19頁），足見原告已依前案和解筆錄第一項之約定而為履
05 行，自不容被告再執系爭房屋之用途登記主張減價。又被告
06 雖辯稱：原告已願意將價金餘款減為12,500,000元云云，惟
07 未舉證以實其說，無可憑採。至被告日後如何清償所欠價金
08 一節則屬執行問題，於原告本件請求有無理由亦無影響。

09 (六)末查，上開買賣價金係有確定期限之給付，被告未於前案和
10 解筆錄第九項所約定之109年8月30日按期履行，已陷於給付
11 遲延。原告請求自屆期翌日即同年9月1日起按週年利率5%
12 計付遲延利息，核與民法第229條第1項、第233條第1項前
13 段、第203條規定相符，應予准許。

14 四、綜上所述，原告依兩造間買賣契約、前案和解筆錄、民法第
15 367條規定，請求被告給付21,121,463元，及自109年9月1日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
17 予准許。

18 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，核無不
19 合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
21 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
22 併此敘明。

23 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
24 第1項前段、第78條、第87條第1項、第390條第2項、第392
25 條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 8 月 30 日
27 民事第三庭 審判長法官 林春鈴
28 法官 李桂英
29 法官 王沛元

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 8 月 30 日

03 書記官 顏莉妹