

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3199號

原告 瀚悅行銷有限公司

法定代理人 邱君宇

訴訟代理人 林鼎鈞律師

林芸亘律師

被告 黃嘉鳳
高群開發有限公司

上 一 人

法定代理人 鄭玉蓮

訴訟代理人 鄭傳興

上列當事人間請求確認買賣契約存在事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告高群開發有限公司對被告黃嘉鳳有新臺幣壹佰玖拾玖萬柒仟肆佰元債權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。本件原告起訴主張被告高群開發有限公司（下稱被告高群公司）與被告黃嘉鳳（下合稱被告）就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上「大安上品/大安文樺」建案（下稱系爭建案）之C-3樓預售

01 房屋及土地（下稱系爭不動產），訂有房屋預定買賣合約書
02 及土地買賣契約書（下合稱系爭契約），是本件係因不動產
03 買賣涉訟，依民事訴訟法第10條第2項規定，得由系爭不動
04 產所在地管轄，故本院就本件訴訟自有管轄權。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)原告為被告高群公司之債權人，前起訴請求被告高群公司給
08 付雙方間委託銷售合約書中約定之佣金，經本院以111年度
09 訴字第5667號判決被告高群公司應給付原告新臺幣（下同）
10 199萬7,400元，並宣告得為假執行（下稱系爭假執行判
11 決），嗣經被告高群公司上訴繫屬於臺灣高等法院。

12 (二)被告黃嘉鳳為被告高群公司所推行系爭建案之預售屋消費
13 者，其等就系爭不動產於民國111年3月20日訂有系爭契約，
14 原告為執行被告高群公司之債務，持系爭假執行判決為執行
15 名義，向本院民事執行處聲請強制執行，經本院以112年度
16 司執字第200204號受理，並囑託臺灣新北地方法院（下稱新
17 北地院）以112年度司執助字第11919號執行（下稱系爭執行
18 事件），關於原告請求就被告高群公司對其債務人即被告黃
19 嘉鳳之買賣價金債權為執行部分，新北地院於112年12月14
20 日核發新北院英112司執助日字第11919號執行命令（下稱系
21 爭扣押命令），禁止被告高群公司在199萬7,400元之範圍內
22 收取對被告黃嘉鳳之買賣價金請求債權或為其他處分，被告
23 黃嘉鳳亦不得對被告高群公司清償，嗣經被告黃嘉鳳就系爭
24 不動產買賣價金債權（下稱系爭債權）聲明異議，爰依強制
25 執行法第120條第2項提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告
26 高群公司對被告黃嘉鳳有199萬7,400元債權存在，並為系爭
27 扣押命令之效力所及。

28 二、被告答辯：

29 (一)被告黃嘉鳳以：系爭不動產總價為2625萬元，被告黃嘉鳳依
30 約已給付558萬元至履約專戶，被告間約定系爭建案5樓底板
31 完成始需再付款，目前蓋到4樓底板為止就沒有繼續蓋了，

01 故剩餘買賣價金給付之條件尚未成就，被告間沒有債權關係
02 存在，因此無從扣押，原告即無受確認判決法律上利益，本
03 件自無確認之必要等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
04 回。

05 (二)被告高群公司則以：目前沒有再繼續蓋房屋，因外在因素干
06 擾，工地沒有再施工，故沒有再向被告黃嘉鳳收取買賣價金
07 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、被告黃嘉鳳與被告高群公司於111年3月20日簽訂系爭契約，
09 系爭不動產總價為2625萬元，被告黃嘉鳳已給付價金558萬
10 元，系爭建案蓋到4樓底板等情，有系爭契約在卷可參（見
11 新北地院卷第23頁至第40頁、本院卷第67頁至第73頁），且
12 為兩造所不爭執（本院卷第77頁至第78頁），堪信為真實。

13 四、得心證之理由

14 原告主張被告高群公司對被告黃嘉鳳有買賣價金之債權存
15 在，縱清償期尚未屆至，亦非債權不存在，本件仍有確認利
16 益等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：(一)
17 原告提起本件訴訟有無確認利益？(二)原告請求確認系爭債權
18 存在，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

19 (一)原告就確認系爭債權存在之部分有確認利益，另確認該債權
20 為系爭扣押命令之效力所及部分無確認利益：

21 1.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
22 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
23 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
24 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
25 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
26 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
27 認判決之法律上利益。次按就債務人對於第三人之金錢債權
28 為執行時，執行法院應發扣押命令禁止債務人收取或為其他
29 處分，並禁止第三人向債務人清償，強制執行法第115條第1
30 項定有明文。該扣押命令於經執行法院撤銷前有拘束力，倘
31 第三人有所違反而逕向債務人為清償，即生同法第51條所定

01 對債權人不生效力（最高法院111年度台上字第1396號判決
02 意旨參照）。

- 03 2.查原告聲請對被告高群公司之財產為強制執行，經執行法院
04 核發系爭扣押命令，被告黃嘉鳳於收受後，向執行法院否認
05 被告高群公司對被告黃嘉鳳有任何可供執行之債權存在而聲
06 明異議，原告認為不實，依強制執行法第120條第2項規定，
07 起訴請求確認，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛。
08 本件原告主張被告間之系爭債權債務關係存在，既為被告所
09 否認，則原告就系爭契約之法律上地位，即處於不明確之狀
10 態，而此不明確之狀態得以本件確認判決除去，是以原告就
11 確認系爭債權存在之部分，有即受確認判決之法律上利益。
- 12 3.既執行命令之效力經執行法院撤銷前有拘束力，則確認此部
13 分債權是否為系爭扣押命令之效力所及之部分，並未處於不
14 明確之狀態，從而本件原告就確認系爭債權為系爭扣押命令
15 之效力所及部分，並無確認利益，應予駁回。

16 (二)原告請求確認系爭債權存在，為有理由：

- 17 1.按條件係法律行為之附款，依當事人之意思以限制法律行為
18 之效力。條件，謂法律行為效力之發生或消滅，繫於將來成
19 否客觀上不確定之事實。清償期，則係債務人應為清償之期
20 日。民法第99條、第315條、第316條分別定有明文。是苟當
21 事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅
22 以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解釋為
23 於其事實之到來時，為清償期之屆至。
- 24 2.參諸房屋預定買賣合約書第2條約定房地標示及停車位規
25 格、第6條約定契約總價為2625萬元、附件三之預售屋及停
26 車空間付款明細表約定「...買方應按工程進度及約定期
27 限，配合期別如數給付現金予賣方。...工程款分10期...(4)
28 2F底板完成(1%)...(5)5F底板完成(1%)...」、土地買賣契約
29 書之附件二之土地付款明細表約定「...買方應按期別進度
30 及約定期限，配合期別如數給付現金予乙方。...工程款分1
31 0期...(4)2F底板完成(1%)...(5)5F底板完成(1%)...」等語

（見新北地院卷第25頁至第26頁、第29頁、第39頁），細譯契約條款，乃按照期別和約定期限，配合期別來給付買賣價金，另觀諸被告黃嘉鳳所述：預售屋價金為2625萬元，我已經支付了558萬，系爭建物蓋至4樓底板等語（見本院卷第77頁至第78頁），可認在契約簽訂當時，被告就標的物及價金互相同意，買賣契約即成立生效，被告間互負給付義務，買賣價金債權即已存在，其契約效力之發生並未繫於預售屋有無按期別施作之事實，僅買賣價金需依期別進度始得請領，即以此作為買賣價金履行之清償期，則是否達到期別進度，乃清償期是否屆至問題。被告高群公司亦自承：未來排除困難繼續蓋房子，我們承諾被告黃嘉鳳蓋好了才收取款項等語（見本院卷第92頁），益徵剩餘買賣價金之債權存在，僅清償期尚未屆至。

3. 被告黃嘉鳳雖辯稱：被告高群公司是違約狀態，還沒有依契約蓋到約定樓層，條件還沒有成就，若法院認定債權存在，會影響日後我與高群公司解除契約的權利等語。惟縱被告高群公司處於違約狀態，於被告黃嘉鳳解除契約之前，系爭債權仍然存在，未依約蓋到約定樓層僅為剩餘買賣價金清償期屆至與否之問題，難據此認定系爭債權不存在。又扣押程序之禁止第三人清償命令，與換價程序之收取命令不同，本件新北地院於112年12月14日係依強制執行法第115條第1項規定核發扣押命令（見新北地院卷第41頁），亦即本院認定買賣契約成立而系爭債權存在，僅發生第三人即被告黃嘉鳳無法對債務人即被告高群公司清償之法律效果，與執行法院依同法第115條第2項核發之收取命令之效果不同，雖原告於本件尚不得依執行命令收取系爭債權，仍不能因此即謂系爭債權不存在，是被告所辯因被告高群公司違約而條件尚未成就等語，尚非可採。系爭債權既屬存在，業如前述，則原告請求確認系爭債權存在，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告請求確認被告高群開發有限公司對被告黃嘉鳳有199萬7,400元之債權存在，為有理由，應予准許，逾此

01 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
05 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
06 擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。原告之
07 訴雖一部有理由，一部無理由，然因原告確有提起本件訴訟
08 必要，是本院認應依民事訴訟法第79條規定，酌量情形由被
09 告全部負擔，爰判決訴訟費用負擔如主文第3項所示。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
12 民事第二庭 法 官 蕭清清

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
17 書記官 蔡沂捷