

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第401號

上訴人 君寶建設有限公司

法定代理人 吳麗娟

上訴人 寶君建設有限公司

法定代理人 吳國寶

共 同

訴訟代理人 蘇毓霖律師

被上訴人 吳哲宇

上列當事人間請求確認契約條款無效等事件，上訴人對於中華民國112年3月8日臺灣新竹地方法院第一審判決（110年度重訴字第190號），提起上訴，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國108年12月7日分別與被上訴人君寶建設有限公司（下稱君寶公司）、寶君建設有限公司（下稱寶君公司）簽立房屋預訂買賣契約、土地預定買賣契約（下各稱系爭房屋、土地買賣契約，合稱系爭買賣契約），分別以新臺幣（下同）624萬元、676萬元向君寶公司、寶君公司購買建案「○○○○○」（下稱系爭建案）之預售屋編號M20透天房屋1戶（下稱系爭房屋）及坐落新竹縣○○鄉○○○段、○○段000000等地號土地（下稱系爭土地），約定系爭房屋、土地任一契約經解除、終止或撤銷，他契約同失效力。伊依約給付各期款項，並依君寶公司之通知預繳稅費、代辦手續費及瓦斯外管費等費用25萬元（下稱系爭款項），惟君寶公司却於110年9月13日退還系爭款項，並以伊拒絕給付系爭款項為由，解除系爭房屋買賣契約，寶君公司亦

01 解除系爭土地買賣契約，並訴請伊給付違約金，經原法院以
02 110年度訴字第776號、本院以111年度上易字第620號判決認
03 定伊未違約，上訴人請求伊給付違約金為無理由，駁回上訴
04 人之訴確定（下稱另案）。因上訴人否認兩造間之系爭買賣
05 關係存在，兩造間系爭買賣關係存否不明，致伊私法上之權
06 利有受侵害之虞，而此不明狀態得以確認判決除去之，爰求
07 為確認伊與君寶公司間之系爭房屋買賣關係、與寶君公司間
08 之系爭土地買賣關係存在之判決等語。

09 二、上訴人則以：君寶公司已依被上訴人之請求將系爭款項退還
10 予被上訴人，被上訴人本件訴訟無權利保護必要。又系爭房
11 屋已至辦理所有權移轉登記階段，被上訴人依系爭房屋買賣
12 契約第21條第3項約定，有依通知預納系爭款項之義務，被
13 上訴人雖於110年5月7日預納系爭款項，然旋訴請君寶公司
14 返還，君寶公司主動將系爭款項退還予被上訴人，視同被上
15 訴人拒絕給付，君寶公司自得依系爭房屋買賣契約第24條第
16 4項約定解約。又縱令被上訴人未明示拒絕給付系爭款項，
17 伊亦已依民法第254條規定限期催告被上訴人為給付，並因
18 被上訴人未給付而於111年8月2日另案準備期日對被上訴人
19 為解除系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契約業經伊合法
20 解除而不存在等語，資為抗辯。

21 三、原審為被上訴人勝訴之判決，即判決確認被上訴人與君寶公
22 司之系爭房屋買賣關係及與寶君公司之系爭土地買賣關係存
23 在。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
24 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯
25 聲明：上訴駁回。

26 四、被上訴人主張其分別與君寶公司、寶君公司訂立系爭房屋、
27 土地買賣契約。上訴人以被上訴人拒絕給付系爭款項為由，
28 訴請被上訴人給付違約金，經另案駁回其請求確定等情，為
29 上訴人所不爭執（見本院卷第41頁），並有卷附買賣契約
30 書、另案判決足佐（見原審卷一第21至105、439至475頁、
31 卷二第155至162、171至175頁），並據本院依職權調取另案

01 全卷核閱無訛，堪信為真。本件應審酌者厥為：被上訴人本
02 件訴訟有無權利保護必要？另案確定判決就被上訴人有無拒
03 絕給付系爭款項，是否構成約定違約事由之判斷，兩造及本
04 院是否應受拘束？上訴人解除系爭買賣契約，有無理由？

05 五、本院之判斷：

06 (一)關於被上訴人本件訴訟有無權利保護必要部分：

07 1.按所謂權利保護必要，乃指當事人得以本案判決實現利益，
08 亦即在法律上有受裁判之利益而言。故當事人之私權，若現
09 時有利用起訴方法，請求法院加以保護之必要，即應准予利
10 用法院之訴訟程序。本件被上訴人原以君寶公司為被告，聲
11 明請求：(1)確認被上訴人與君寶公司間系爭房屋買賣契約第
12 12條第3項第2款約定無效。(2)系爭房屋買賣契約約定之瓦斯
13 外管線費用應由君寶公司負擔（見原審卷一第11頁）。嗣因
14 其預繳系爭款項，為君寶公司退還，且上訴人以其違約拒繳
15 系爭款項為由，解除系爭買賣契約，並訴請被上訴人給付違
16 約金等情事變更為由，迭次變更起訴聲明，最終追加寶君公
17 司為被告，並變更起訴聲明（見原審卷一第405頁、卷二第7
18 3至79頁）。原審認被上訴人為訴之追加、變更符合民事訴
19 訟法第255條第1項第2款、第7款規定，准為訴之追加及變
20 更，載於原判決理由欄程序方面二（見本院卷第8、9頁），
21 原審准被上訴人為訴之變更及追加，於法並無不合。

22 2.被上訴人主張其分別向君寶公司、寶君公司購買系爭房屋及
23 系爭土地，與君寶公司間存在系爭房屋買賣關係，寶君公司
24 存在系爭土地買賣關係，因上訴人以系爭買賣契約業經合法
25 解除為由，否認其等間之買賣關係存在。則系爭買賣關係之
26 存否即有不明，被上訴人私法上之地位即處於不安之狀態，
27 而此不安之狀態得以確認判決除去之，故被上訴人提起本件
28 訴訟，有即受確認判決之法律上利益，且非無權利保護必
29 要。本件兩造係爭執上訴人得否以被上訴人不支付系爭款項
30 為由而解除契約，是上訴人以其業將系爭款項退還予被上訴
31 人由，抗辯被上訴人本件訴訟無權利保護必要云云，容有誤

01 解。

02 (二)關於另案確定判決就被上訴人有無拒絕給付系爭款項，是否
03 構成約定違約事由之判斷，兩造及本院是否應受拘束部分：

04 1.按法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人
05 主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，除有顯然違背
06 法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯失公平或前訴
07 訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形外，應解為在同一
08 當事人間、就與該重要爭點有關所提起之本訴訟，法院及當
09 事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主
10 張，以符民事訴訟上之誠信原則，此即學說上所謂之爭點
11 效。

12 2.被上訴人於109年12月1日提起本件訴訟，並於110年9月17日
13 追加寶君公司為被告，變更起訴聲明為確定系爭買賣關係存
14 在（見原審卷一第11、427頁）。上訴人於110年9月14日提
15 起另案訴訟（見另案原審卷第9頁），主張被上訴人拒絕給
16 付系爭款項，其已解除系爭買賣契約，君寶公司依系爭房屋
17 買賣契約第24條第4項約定請求被上訴人給付93萬6,000元、
18 寶君公司依系爭土地買賣契約第15條第2項約定，請求被上
19 訴人給付10萬元之違約金（見另案原審卷第9頁），原審以
20 另案判決結果，為本件之先決問題，裁定停止訴訟程序等
21 情，有卷附民事裁定足佐（見原審卷二第147、148頁）。足
22 見被上訴人有無拒絕給付系爭款項，及被上訴人是否因遲延
23 給付系爭款項構成違約事由，乃另案之重要爭點。而另案判
24 決理由就上開爭點業已認定：被上訴人已依系爭契約第21條
25 第3項約定給付上訴人系爭款項，並無違約情事。君寶公司
26 將系爭款項退還予被上訴人，被上訴人已表明願給付，且系
27 爭房屋買賣契約第21條第3項約定系爭款項於交屋時依單據
28 證明核銷結清，多退少補，並非固定金額，被上訴人如對應
29 給付之金額有爭執訴請確認或請求返還，亦在上開約定容許
30 之範圍，不能遽指為違約等情，有卷附另案確定判決書足參
31 （見原審卷二第155至162、171至175頁），並據本院依職權

01 調取另案卷宗審認無訛。則被上訴人並未拒絕給付系爭款
02 項，及其請求上訴人返還系爭款項，不構成違約事由等情，
03 既經另案確定判決於理由中審認，上訴人復未指出另案確認
04 判決有顯然違背法令、或有新訴訟資料足以推翻原判斷、原
05 判斷顯失公平之情，且本件買賣價金計1,300萬元，被上訴
06 人已繳價金合計195萬元（見原審卷二第159頁），上訴人於
07 另案主張解除契約，請求違約金計103萬6,000元本息，被上
08 訴人已支付之價金數額與上訴人另案請求之金額差距不大且
09 兩案均直接影響系爭買賣契約是否存在之認定，二者所受
10 之利益並無差距甚大之情，則本件就另案判決關於被上訴人
11 有無拒絕給付系爭款項重要爭點所為之判斷，即應受拘束，
12 兩造均不得任作相反之主張，本院亦不得為相反之判斷，以
13 符民事訴訟上之誠信原則。

14 (三)關於上訴人解除系爭買賣契約，有無理由部分：

15 1.依系爭買賣契約約定解除部分：

16 被上訴人並未拒絕給付系爭款項，其訴請上訴人返還系爭款
17 項並不構成違約事由等情，本院及兩造均應受另案確定判決
18 理由之拘束，已如前述，被上訴人既無違約事由，則君寶公
19 司以被上訴人拒絕給付系爭款項構成解約事由，依系爭房屋
20 買賣契約第24條第4項約定，寶君公司依系爭土地買賣契約
21 第15條第2項約定，解除系爭房屋、土地之買賣契約，即屬
22 無據。上訴人於本件再就被上訴人有無拒絕給付系爭款項，
23 為反於另案確定判決認定之抗辯，本院無另為審酌之必要。

24 2.依民法第254條規定解除部分：

25 按民法第254條規定：契約當事人之一方遲延給付者，他方
26 當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，
27 得解除契約。被上訴人分別向君寶公司、寶君公司購買系爭
28 房屋及系爭土地，其主給付義務為給付買賣價金。系爭房屋
29 買賣契約第21條第1項前段、第3項約定關於所有權移轉登記
30 規費、印花稅、契稅、代辦手續費（含實價登錄）、貸款保
31 險費及各項附加稅捐（下稱代辦費等）由被上訴人負擔，被

01 上訴人於辦理所有權移轉登記時，應依君寶公司通知繳納期
02 限及方式預繳系爭款項予君寶公司（見原審卷一第47頁），
03 乃係約定被上訴人於君寶公司於辦理所有權移轉登記給付
04 時，有依君寶公司之通知預納代辦費等之協同義務，並非系
05 爭房屋買賣契約之主給付義務，故被上訴人給付縱有遲延，
06 亦僅發生君寶公司不負所有權移轉登記之遲延責任之法律效
07 果，君寶公司無從以被上訴人給付系爭款項遲延為由，解除
08 系爭買賣契約，遑論被上訴人並無遲延。故上訴人以被上訴
09 人遲延給付系爭款項，經催告仍未給付為由，依民法第254
10 條規定，解除系爭買賣契約，亦屬無據。上訴人抗辯其系爭
11 買賣契約業經其合法解除而不存在云云，洵無可取。

12 六、綜上所述，被上訴人請求確認其與君寶公司之系爭房屋買賣
13 關係、與寶君公司之系爭土地買賣關係存在，為有理由，應
14 予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
15 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
16 上訴。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
21 項、第85條第1項前段，判決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 8 月 1 日

23 民事第三庭

24 審判長法 官 王怡雯

25 法 官 王育珍

26 法 官 吳素勤

27 正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
30 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
31 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

01 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
02 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 8 月 2 日
05 書記官 林敬傑