

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第32號

上訴人 許惠雯

訴訟代理人 李璇辰律師

被上訴人 勝美建設股份有限公司

法定代理人 曾周信

被上訴人 林陳海

共 同

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

被上訴人 邱建睿

上列當事人間請求確認買賣關係存在事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣新北地方法院111年度訴字第1303號第一審判決提起上訴，本院於113年4月23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

壹、程序方面：

本件被上訴人邱建睿（下稱其名）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：邱建睿於民國110年10月29日分別與被上訴人勝美建設股份有限公司（下稱勝美公司）簽訂房屋預定買賣

01 契約（下稱系爭房屋契約）、與被上訴人林陳海（下稱其
02 名，與勝美公司合稱勝美公司等2人）簽訂土地預定買賣契
03 約（下稱系爭土地契約；與系爭房屋契約合稱系爭契約），
04 約定由邱建睿以房屋總價新臺幣（下同）747萬元、土地總
05 價1,716萬元，分別向勝美公司購買坐落臺中市○○區○○
06 段000地號土地（下稱000地號土地）之「○○○○」建案
07 （下稱系爭建案）00棟0樓房屋（下稱系爭房屋）、向林陳
08 海購買000地號土地應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋
09 合稱系爭房地），邱建睿已依序給付系爭房屋買賣價金246
10 萬元、系爭土地買賣價金1萬元予勝美公司、林陳海，邱建
11 睿對勝美公司等2人有基於系爭契約之買賣標的物交付請求
12 權存在。因邱建睿積欠伊債務未償，伊乃持臺灣臺中地方法
13 院（下稱臺中地院）111年度裁全字第331號裁定（下稱系爭
14 假扣押裁定）向該院聲請對邱建睿財產於300萬元範圍內為
15 強制執行（案號：臺中地院111年度司執全字第186號），該
16 院民事執行處就邱建睿對勝美公司之系爭房屋契約相關債權
17 請求權囑託原審法院民事執行處（下稱執行法院）執行（案
18 號：原審法院111年度司執全助字第142號，與臺中地院上開
19 執行事件合稱系爭執行事件），經執行法院核發111年4月25
20 日扣押命令，勝美公司以邱建睿現無任何債權存在為由聲明
21 異議，爰先位請求確認邱建睿對勝美公司等2人分別有系爭
22 房屋契約、系爭土地契約之買賣標的物交付請求權存在。縱
23 認邱建睿之交付請求權不存在，惟勝美公司對邱建睿已得解
24 除契約卻不行使解約權，致伊無法就勝美公司應返還邱建睿
25 之價款133萬9,500元受償，勝美公司乃權利濫用，係故意以
26 背於善良風俗之方法加損害於伊之債權，得備位依民法第18
27 4條第1項後段規定請求損害賠償。為此訴請：(一)先位聲明：
28 1.確認邱建睿對勝美公司基於系爭房屋契約之買賣標的物交
29 付請求權存在。2.確認邱建睿對林陳海基於系爭土地契約之
30 買賣標的物交付請求權存在。(二)備位聲明：勝美公司應給付
31 上訴人133萬9,500元，及自112年6月9日原審言詞辯論期日

01 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原審判決上訴人
02 全部敗訴，上訴人不服，提起全部上訴。上訴聲明：(一)原判
03 決廢棄。(二)1.先位聲明：(1)確認邱建睿對勝美公司基於系爭
04 房屋契約之買賣標的物交付請求權存在。(2)確認邱建睿對林
05 陳海基於系爭土地契約之買賣標的物交付請求權存在。2.備
06 位聲明：(1)勝美公司應給付上訴人133萬9,500元，及自上訴
07 人請求翌日即112年6月10日（原審卷第235頁）起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被上訴人答辯：

10 (一)勝美公司、林陳海則以：邱建睿未依約繳清除交屋保留款外
11 之其餘應繳款項，對伊等並無系爭契約之買賣標的物交付請
12 求權存在。又勝美公司尚未取得解約權，縱得解約，本可衡
13 量自身利益決定是否繼續履約，不行使解約權並無權利濫用
14 或侵權行為可言。且勝美公司如解約，得依系爭房屋契約第
15 22條第5項沒收邱建睿已繳全數價款作為違約金而無須返
16 還，上訴人無從因勝美公司解約而滿足其債權，自無受損害
17 可言。再退步言，縱認勝美公司解約後應返還133萬9,500元
18 予邱建睿，勝美公司現在不解約，至多僅使上訴人之債權無
19 法立即受償，亦難認有何侵害其債權等語，資為抗辯。答辯
20 聲明：上訴駁回。

21 (二)邱建睿經合法通知未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

22 三、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者不得提
23 起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認
24 判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確，原告
25 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
26 之狀態，能以確認判決將之除去者而言。上訴人主張伊為邱
27 建睿之債權人，邱建睿對勝美公司等2人有基於系爭契約之
28 買賣標的物交付請求權存在，為勝美公司等2人所否認，且
29 上訴人前聲請就邱建睿對勝美公司基於系爭房屋契約之相關
30 債權請求權於系爭執行事件聲請強制執行，經執行法院核發
31 111年4月25日扣押命令後（原審卷第19至20頁），勝美公司

具狀聲明異議否認邱建睿之債權請求權存在（原審卷第22頁），林陳海亦否認邱建睿對其有系爭土地契約相關債權請求權存在，則邱建睿對勝美公司等2人基於系爭契約之買賣標的物交付請求權存否即有不明，致上訴人得否就此交付請求權執行受償之私法上地位有受侵害之危險，此項危險得以確認判決除去，故上訴人提起本件先位確認之訴，應有確認利益，先予敘明。

四、本院之判斷：

(一)邱建睿對勝美公司等2人是否有系爭契約之買賣標的物交付請求權存在？

1.因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264條第1項定有明文。經查，邱建睿於110年10月29日分別與勝美公司、林陳海簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，約定由邱建睿分別以747萬元、1,716萬元向勝美公司購買系爭房屋、向林陳海購買系爭土地。依系爭房屋契約第25條及系爭土地契約第12條約定，兩契約具有不可分之連帶關係，互相關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部，兩契約為聯立契約關係等情，為上訴人與勝美公司等2人所不爭執，並有系爭契約在卷可稽（原審卷第43至82頁），堪予認定。依系爭房屋契約第14條第3項第1款約定：「賣方（即勝美公司，下同）應於買方（即邱建睿）履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，及依本契約第15條第2項約定應由買方負擔之各項費用，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，以擔保或給付該部分買賣價金。該本票之到

期日買方授權賣方填載，以確保雙方之履行契約。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應於交屋時將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。(三)不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。(四)本項各款應付費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。」，系爭土地契約第7條第3項第1款約定：「賣方（即林陳海，下同）應於買方（即邱建睿）履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，及依本契約第6條第4項約定應由買方負擔之各項費用，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方，以擔保或給付該部分買賣價金。該本票之到期日買方授權賣方填載，以確保雙方之履行契約。待買方依約將貸款款項撥付賣方後，賣方則應於交屋時將上開本票返還買方，同時解除其擔保效力。(三)不貸款者仍應提供辦理所有權移轉登記相關文件外，並依本契約定以現金繳付買方應負擔之稅費，及開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方，俟買方繳清價款後，本票始無息返還。(四)本項各款應付費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。」（原審卷第48、77頁），可見依上開約定，邱建睿應履行「繳清房地移轉登記『前』應繳款項（除交屋保留款外）」等各款之義務，勝美公司等2人始須辦理系爭房地所有權移轉登記。而查，邱建睿迄今僅分別給付系爭房屋買賣價金246萬元、系爭土地買賣價金1萬元予勝美公司、林陳海，尚未繳清房地移轉登記前之其餘應繳款項乙情，為兩造所不爭執（原審卷第118頁、本院卷第205頁），並有勝美公司電子發票證明聯及林

01 陳海110年10月25日出具之收據存卷可憑（原審卷第83至86
02 頁），足見邱建睿尚未履行繳清房地移轉登記前應繳價款之
03 給付義務甚明。依系爭契約上開約定，邱建睿尚未取得對勝
04 美公司等2人之買賣標的物即系爭房地交付請求權。上訴人
05 主張邱建睿未繳清應繳價款僅係勝美公司等2人取得拒絕辦
06 理系爭房地所有權移轉登記之同時履行抗辯權，邱建睿仍有
07 上開交付請求權存在云云，洵非可採。

08 2.上訴人另主張物權行為具無因性，邱建睿未繳清價款不影響
09 其依系爭契約所擁有之標的物交付請求權存在云云。惟按當
10 事人透過債權行為（如買賣、贈與）及物權行為（如移轉所
11 有權登記）而完成其交易行為者，該債權行為雖成為物權行
12 為之原因，惟基於物權行為之無因性，該債權行為於物權行
13 為完成後，即自物權行為中抽離，物權行為之效力，尚不因
14 債權行為（原因行為）不存在、撤銷或無效而受影響（最高
15 法院104年度台上字第473號判決要旨參照）。查本件買賣標
16 的物即系爭房地既未經勝美公司等2人移轉所有權登記予邱
17 建睿，即勝美公司等2人依系爭契約之買賣債權行為（原因
18 行為）之物權行為並未完成，自不涉及「已完成之物權行為
19 效力是否受債權行為效力影響」之情，上訴人此部分主張要
20 屬無據。

21 3.依上，邱建睿對勝美公司等2人並無系爭契約之買賣標的物
22 交付請求權存在。

23 (二)勝美公司是否故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人？

24 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
26 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
27 證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。
28 該條第1項前段規定，以權利之侵害為侵權行為要件之一，
29 故有謂非侵害既存法律體系所明認之權利，不構成侵權行
30 為。惟同法條後段明定，故意以背於善良風俗之方法加害於
31 他人者，亦同。則侵權行為係指違法以及不當加損害於他人

之行為而言，至於侵害係何權利，要非所問。而所謂違法及不當，不僅限於侵害法律明定之權利，即違反保護個人法益之規定，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗，亦同（最高法院82年度台上字第669號判決要旨參照）。再按權利之行使，不得以損害他人為主要目的，亦應依誠實及信用方法，為民法第148條第1項、第2項所明定。此條規定係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院86年度台上字第1807號裁定要旨參照）。

2. 上訴人主張勝美公司屢向邱建睿催繳後續價款，已得依約解除系爭房屋契約，如解約得沒收系爭房屋契約房屋總價747萬元15%之違約金112萬500元（計算式：747萬元 $\times$ 15%=112萬500元），且可取得系爭房地市價上漲後之價差，卻於知悉伊對邱建睿存有債權並提起本件訴訟後，拒絕行使解約權，使伊難以就勝美公司應返還邱建睿之價款133萬9,500元受償（計算式：246萬元－112萬500元＝133萬9,500元），其故意不行使解約權並無利益，卻對伊損害甚大，為權利濫用，係故意以背於善良風俗之方法加損害於伊對邱建睿之債權等語。經查，勝美公司縱因邱建睿違約而得解除契約，仍得衡量自身就系爭房屋契約存續與否之利弊得失（例如：解約後有無須返還款項、數額及返還方式、是否衍生後續其他爭議、已支出成本、再行出售損益等），決定是否行使解除權及行使時間，其現未行使解約權，應屬契約當事人本於契約自由合法行使權利之範疇，難謂有以損害他人為主要目的，或違反誠信原則而屬權利濫用，自無「廣泛悖反規律社會生活之根本原理的公序良俗」情事。上訴人主張勝美公司未解除契約，係故意以背於善良風俗之方法加損害於伊對邱建睿之債權，應負侵權行為損害賠償責任，殊非有理。

五、綜上所述，上訴人先位請求確認邱建睿對勝美公司基於系爭房屋契約之買賣標的物交付請求權存在、確認邱建睿對林陳

海基於系爭土地買賣契約之買賣標的物交付請求權存在，及備位依民法第184條第1項後段規定，請求勝美公司給付上訴人133萬9,500元，及自112年6月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬無據，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 21 日
民事第三庭

審判長法 官 劉又菁

法 官 吳素勤

法 官 林伊倫

正本係照原本作成。

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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 21 日

書記官 林伶芳