

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第155號

原告 崧騏建設股份有限公司

法定代理人 翁萱容

訴訟代理人 蔡譯智律師

複代理人 柯毓榮律師

被告 林勝和

訴訟代理人 楊振芳律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，本院於民國109年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造就座落彰化縣○○鄉○○段○○○號土地（權利範圍全部）及其上彰化縣○○鄉○○段○○○號建號（權利範圍全部）即門牌號○○○鄉○○○街○○○號建物暨增建部分買賣關係不存在。
訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、原告主張：

一、兩造於民國（下同）107年10月16日簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），並於108年1月15日簽訂追加工程契約（下稱系爭追加契約），雙方就坐落彰化縣○○鄉○○段○○○號土地及其上彰化縣○○鄉○○段○○○號建建物暨增建部分（權利範圍全部，門牌號碼彰化縣○○鄉○○街○○○號，下合稱系爭不動產），原買賣價金為新臺幣（下同）598萬元，後來之追加工程款為176萬9千元，合計774萬9千元。被告已給付101萬元，尚積欠673萬9千元。

二、系爭不動產於108年7月8日完工，惟被告遲未給付尚積欠之673萬9千元買賣價金。惟彼時被告因案於台中監獄服刑中，後於108年9月25日自監獄來信，希冀延後處理款項。兩造於109年3月1日書立第一次和解書（下稱第一份和解書）約定：被告應於109年3月25日給付清全部款項，並特別註明：「此合約雙方約定，如甲方林勝和違反此約定不交付尾款和加建費用，無條件沒收座落彰化縣○○鄉○○段○○○號所繳的壹

01 佰零壹萬元整全數沒收，甲方絕無異議，備註（建號第0000
02 000號）」。

03 三、後被告於109年3月25日屆期日仍未能履約，兩造因而再於10
04 9年3月30日書立第二份和解書（下稱系爭第二份和解書），
05 被告開立兩紙支票以代清償（票號00000000號、票載期日109
06 年4月18、面額壹佰伍拾萬元；票號00000000號、票載期日10
07 9年7月29、面額肆佰玖拾柒萬元），並於和解書再度註明：
08 「此合約雙方約定，如甲方林勝和違反此約定不交付尾款和
09 加建費用，無條件沒收座落彰化縣○○鄉○○段○○○號所繳
10 的壹佰零壹萬元整全數沒收，甲方絕無異議，建號第000000
11 0號」。

12 四、詎上開二紙支票均因存款不足而不獲兌現，原告旋於109年7
13 月6日以伸港郵局第43號存證信函通知被告解除本件系爭買
14 賣契約並依約沒收101萬元款項，上開存證信函因招領逾期
15 而退回，原告公司之法定代理人遂於109年8月10親自以電話
16 告知被告解除買賣契約及沒收價金之意思表示。又原告查詢
17 後得知，上開二張支票發票人為被告擔任負責人已停業之「
18 豐昇實業股份有限公司」（地址：彰化縣○○鎮○○○路○○
19 號），而林勝和另家擔任負責人「建昌興業股份有限公司」
20 業已停業，上開二公司及被告均有負債，被告甚至尚有刑事
21 案件，顯無資力清償本件買賣價金。

22 五、原告主張與被告間就系爭不動產之買賣契約已經解除，被告
23 以故意拒收存證信函及爭執109年8月10日原告以電話告知解
24 除契約及沒收價金意思表示之行為，致其法律上之地位有不
25 安之危險，且此危險得以本件確認判決除去，原告即有提起
26 本件確認訴訟之法律上利益。

27 六、原告已完成系爭契約之給付義務，被告僅給付101萬元，尚
28 積欠673萬9千元，兩造簽署第二次和解書後被告因而交付系
29 爭支票，是其簽發支票之目的顯係作為買賣價金之支付，核
30 屬新債清償，惟該支票款屆期未獲付款，系爭簽約款債務仍
31 未履行，因被告遲延給付系爭買賣價金，原告遂於109年7月

01 6日及伸港郵局第43號存證信函發函給被告，解除系爭買賣
02 契約及系爭追加契約，並依約沒收101萬元款項，然因上開
03 存證信函因招領逾期而退回，原告公司之法定代理人因而於
04 109年8月10日以電話向被告表示解除買賣契約及沒收價金之
05 意，斯時已生解除契約之效力。退步言之，若本院認前開電
06 話告知行為尚未生解除契約效力，原告則以本件起訴狀繕本
07 之送達，作為催告，是被告自應於起訴狀繕本送達之翌日起
08 7日內，依約給付上開673萬9千元並配合辦理後續事宜，若
09 屆期未履行者，即以起訴狀為解除系爭買賣契約之意思表示
10 ，本件原告業已合法解除系爭買賣契約。為維權益，爰提起
11 本件訴訟，請求確認兩造間買賣關係不存在等語。

12 七、並聲明：(一)確認兩造就座落彰化縣○○鄉○○段○○○號土地
13 (權利範圍全部)及其上彰化縣○○鄉○○段○○○號建號(
14 權利範圍全部)即門牌號○○○鄉○○○街○○○號建物暨增
15 建部分買賣關係不存在。(二)訴訟費用由被告負擔。

16 貳、被告答辯以：

17 一、被告尚在籌款，希望與原告解決，對原告之主張，之七浩並
18 沒有意見。

19 二、表示系爭建物擴建部分尚未完工(此部分係嗣於109年11月
20 13日最後言詞辯論期日所翻異前詞所為之表示)；因為當人
21 未湊到款項，故只得為如上之抗辯。

22 二、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

23 參、得心證之理由：

24 一、按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受
25 侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去之者，
26 即得依民事訴訟法第247條之規定提起確認之訴(參見最高
27 法院52年台上字第1922號判例意旨)。查：本件原告主張與
28 被告間就系爭不動產之買賣契約已經解除，被告則一度抗辯
29 系爭增建工程尚未完工，此涉原告解除契約意思表示是否合
30 法，是兩造間就系爭不動產究否存有買賣法律關係，自會影
31 響原告私法上之地位，故原告提起本件確認之訴，即有法律

01 上之利益，合先敘明。

02 二、原告主張兩造於107年10月16日簽訂系爭買賣契約並於108年
03 1月15日簽定追加契約，雙方約定系爭不動產買賣價金含追
04 加工程款合計774萬9千元，被告已給付101萬元，尚積欠673
05 萬9千元。系爭不動產已於108年7月8日完工，被告尚未支付
06 餘款，兩造遂於109年3月1日書立系爭第一份和解書約定：「
07 被告應於109年3月25日給付清全部款項，並特別約定，如林
08 勝和違反此約定不交付尾款和加建費用，無條件沒收座落彰
09 化縣○○鄉○○段○○○號所繳的壹佰零壹萬元整全數沒收」
10 。被告於109年3月25日仍未能履約，兩造因而再於109年3月
11 30日書立系爭第二份和解書，被告開立兩紙支票以代清償（
12 票號00000000號、票載日期109年4月18、面額壹佰伍拾萬元
13 ；票號00000000號、票載日期109年7月3、面額肆佰玖拾柒萬
14 元）並於該解書中再度約定，「如林勝和違反此約定不交付
15 尾款和加建費用，無條件沒收座落彰化縣○○鄉○○段00地
16 號所繳的壹佰零壹萬元整全數沒收」。詎系爭支票經提示均
17 不獲兌現，原告旋於存證信函通知被告解除系爭買賣契約並
18 依約沒收被告已給付之101萬元款項，詎上開存證信函因招
19 領逾期而退回，原告公司之法定代理人遂於109年8月10親自
20 以電話向被告告知解除買賣契約及沒收價金之意思表示，自
21 斯時起，當生解除系爭契約之效力。退步言之，若本院認前
22 開電話告知行為尚未生解除系爭契約效力，原告亦以本件起
23 訴狀繕本之送達作為催告，請求依約給付上開673萬9千元並
24 配合辦理後續事宜，若屆期未履行者，即以起訴狀為解除系
25 爭買賣契約之意思表示，原告既已合法解除系爭買賣契約，
26 為維權益之故，訴請判決如聲明(一)所示等語。被告則以系爭
27 建物擴建部分尚未完工，請求駁回原告之訴等語置辯。

28 三、經查：

29 (一)原告主張兩造於107年10月16日簽訂系爭買賣契約，系爭不
30 動產買賣價金含追加工程款合計774萬9千元，被告已給付
31 101萬元，尚積欠673萬9千元。因被告未能如期給付積欠之

買賣價金，故兩造於109年3月1日書立系爭第一份和解書，嗣因被告於109年3月25日仍未能履約，兩造因而再於109年3月30日書立管爭第二份和解書，由被告簽發系爭支票以代清償（票號00000000號、票載日期109年4月18日、面額壹佰伍拾萬元；票號00000000號、票載日期109年7月29日、面額肆佰玖拾柒萬元），不料系爭支票均未獲兌現及原告旋於存證信函通知被告解除系爭買賣契約並依約沒收被告已給付之101萬元款項，詎上開存證信函因招領逾期而退回，原告公司之法定代理人遂於109年8月10以電話告知被告解除買賣契約及沒收價金之意思表示。並再以本件起訴狀繕本之送達，再為催告，被告應於起訴狀繕本送達之翌日起7日內依約給付上開673萬9千元並配合辦理後續事宜，若屆期未履行者，以起訴狀為解除系爭買賣契約之意思表示等情，業經提出系爭不動產買賣契約書、追加款工程契約書、彰化縣政府建造執照、系爭第一份、第二份和解書、系爭支票及退票理由單、伸港郵局43號存證信函等件影本及兩造錄音譯文為據，且為被告所不爭執，是上情當可確認為真實。

(二)按民事訴訟法之自認，該法第二百七十九條第一項所規定者，乃當事人對於他造主張之事實，於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前，積極的表示承認之情形，此為當事人真正為自認之行為；同法第二百八十條第一項所規定者，乃當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執，視同自認，此乃法律擬制之自認。前者自認之撤銷，除別有規定外，如自認人能證明與事實不符，即得為之，原不以「即時」撤銷為必要，此觀同法第二百七十九條第三項之規定自明。而後者即擬制自認，因本無自認行為，原不生撤銷自認之問題，自應許當事人在第二審言詞辯論終結前，得隨時為追復爭執之陳述，使之失其效力（最高法院99年度台抗字第313號裁判意旨參照）。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。經查：兩造簽訂系爭買賣契約，基於債之相對性即互負

履行契約之義務，因被告未能如期給付買賣價金，兩造因而書立第一份和解書約定應於109年3月25日給付原告尾款及追加部分款項，嗣被告無法如期履約後，再書立第二份和解書約定以系爭支票給付積欠款項，並約定餘款26萬9千元於加建完工後付清（見本院卷第69頁至第73頁），觀諸第二次和解書記載「1.109年3月30日收壹佰伍拾萬票期...其餘尾款貳拾陸萬玖仟元B火加建完工後付清」、「2.109年4月3日前開出尚欠工程款尾數...」，顯示第二份和解書簽立時兩造均同意系爭不動產追加部分尚未完工之事實，被告雖於本院109年10月12日言詞辯論程序中對原告請求表示沒有意見，卻於本院109年11月13日言詞辯論程序再提出增建部分尚未完工之抗辯，承前開見解，被告既未積極就原告主張表示承認，所為核屬擬制自認，自得於言詞辯論終結前追復自認，原告所提系爭第二份和解契約僅能證明系爭買賣契約標的業已完工，然追加工程尚未完成，被告既於言詞辯論期日追復爭執追加工程尚未完工，自應由原告負舉證責任，原告復未能提出相關證據證明系爭追加部分已完工，原告主張追加工程已完工，即屬無憑。

(三)按和解，如當事人係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而成立者，為屬於創設性之和解；若僅以原來明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認定性之和解。倘係前者，債務人如不履行和解契約，債權人應依和解所創設之新法律關係請求履行，不得再依原有之法律關係請求給付。如為後者，既係以原來明確之法律關係為基礎而成立之和解，僅有認定之效力，債權人自非不得依原來之法律關係訴請債務人給付，祇法院不得為與和解結果相反之認定而已（最高法院98台上字第315號判決可參）。查：系爭買賣契約第4條第5點(三)約定「依前款約定，如甲方逾期達七日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時...如逾期達二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，甲方於催繳期限內

01 仍未給付者，雙方同意依第十一條違約之條款約定辦理。」
02 、第11條第2項約定「甲方違反第九條第三款約定約定者，
03 乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但該賠
04 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，乙方並得單
05 方解除買賣契約....」則依系爭契約原告已得因被告違約不
06 給付價金主張解除契約並請求給付違約金。兩造嗣後因被告
07 未能如期給付買賣價金而書立系爭第一份及第二份和解書，
08 其中第一份解書內容載明「因延遲已超過7個月，尾款尚欠
09 ：肆佰玖拾柒萬元。加建部分：壹佰柒拾陸萬玖仟元。尾款
10 部分於109年03月25日付清。加建部分於109年03月25日付清
11 」，並約定「此合約雙方約定，如甲方：林勝和違反此約定
12 不交付尾款和加建費用，無條件沒收座落彰化縣○○鄉○○
13 段○○○號所繳的壹佰零壹萬元整全數沒收，甲方絕無異議，
14 備註（建號第0000000號）」；第二份和解書則記載「1.
15 109年3月30日收壹佰伍拾萬，票期109年4月18日，票號0000
16 000為加建費用，其尾款貳拾陸萬玖仟元整為加建完工後付
17 清。2.109年4月3日前開出尚欠工程款尾款：肆佰玖拾柒萬
18 元整，票期開109年7月3日」，並再度註明：「此合約雙方
19 約定，如甲方：林勝和違反此約定，無條件沒收座落彰化縣
20 ○○鄉○○段○○○號所繳全數沒收，甲方絕無異議，建號第
21 0000000號」（見本院卷第71頁至第73頁）。上開二份和解
22 書均經兩造簽名及用印，觀之和解契約所約定事項僅係為避
23 免系爭契約履約爭議而以和解契約方式將違約沒收101萬元
24 之效果具體化，承上開實務見解，核屬認定性之和解契約，
25 原告仍得依據系爭買賣契約法律關係請求原告負擔契約責任
26 。

27 (四)末按，按對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解
28 時，發生效力；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起
29 ，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
30 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任
31 。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令

，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；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94條、第229條、第254條、第320條定有明文。查，①兩造就系爭買賣契約付款之期限，經兩造所訂系爭第一份和解書約定給付期限為109年3月25日，因被告違約後再書立第二份和解書，約定加建費用給付期限為109年3月30日及積欠工程尾款給付期限為109年4月3日，並經被告以系爭支票為給付方式不獲承兌，迄今被告尚未給付前開價金，然兩造和解契約就被告違反和解契約約定給付價金之法律效果僅約定原告得沒收被告已給付之101萬元，就解除契約未有約定，從而解除契約即應適用系爭買賣契約之約定，依系爭買賣契約第4條第5點(三)，被告於書立系爭第二份和解書後既已確定系爭契約加建費用給付期限為109年3月30日及積欠工程尾款給付期限為109年4月3日，然被告簽發之系爭支票均不獲兌現，依民法規定尚不生清償效果，被告即有不繳期款或遲延利息之情，有違系爭買賣契約第4條第5點(三)之約定，依系爭買賣契約第11條第2項約定原告得單方解除系爭買賣契約。是以，被告於109年4月3日應給付系爭買賣契約尾款497萬元，經原告催告仍未能按期給付，自應負給付價款遲延之責任，原告既已於109年8月10日以電話定相當期限催告被告履行契約及告知被告未履行契約原告即解除系爭買賣契約之意思表示，此有原告提出之通聯譯文在卷可稽（見本院卷第89頁），且為被告所不爭執，依上開規定於原告通知被告時意思表示即已到達，被告迄今尚未支付買賣價金497萬元，從而，原告於109年8月10日向被告為解除系爭買賣契約之意思表示已合法生效。②又，兩造於108年1月15日簽定系爭追加契約，內容僅約定給付價金之約定，且兩造簽訂之第一份及第二份和解契約，就解

除契約均未有約定已如前述，自應依民法第254條規定，從而債權人得因債務人給付遲延行使解除權。系爭追加契約雖未約定清償期，惟因系爭第二份和解書就追加工程已約定於109年3月30日收受系爭0000000號支票，從而已定有清償期限，該支票已於同年4月21日不獲兌現，因而未生給付效果，被告即有給付遲延情事，據此，原告即得依民法第254條規定行使解除權，承前所述，原告已於109年8月10日電話定相當期間催告被告履行契約及告知未如期履行契約即解除契約之意思表示，解除契約之意思表示即已合法生效。

(五)綜上，原告以被告遲延給付系爭買賣契約及追加契約價金，依系爭買賣契約第11條第2款約定及民法第254條規定解除該等契約，是兩造間之上開契約關係即不存在。是原告訴請確認兩造就座落彰化縣○○鄉○○段○○○號土地（權利範圍全部）及其上彰化縣○○鄉○○段○○○號建號（權利範圍全部）即門牌號○○○鄉○○○街○○○號建物暨增建部分買賣關係不存在，為有理由，應予准許。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

伍、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 27 日
民 事 第 四 庭 法 官 洪 志 賢

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 109 年 11 月 27 日
書 記 官 林 嘉 賢