臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1105號

原　　告　總圓建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓瑋
原　　告　張廖貴裕
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　張莠茹律師
　　楊劍合
被　　告　陳亞忻

上列當事人間解除契約暨給付違約金事件，本院於民國109年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告與被告間就附件所示之買賣關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定意旨參照）。查本件原告主張被告於民國104年10月31日以總價新臺幣（下同）778萬元，向原告總圓建設股份有限公司（下稱總圓公司）買受「上

品苑」建案A8棟10樓房屋1戶、編號21號車位1個（下稱系爭房屋），並簽立附件之房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約），及向原告張廖貴裕購買坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（土地持分面積依被告房屋之所有主建物坪數占該大樓全部主建物坪數之持分比例計算，下稱系爭土地），並簽立附件之土地預定買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約），惟被告未依約給付買賣價金，原訴之聲明請求：㈠原告總圓公司、張廖貴裕分別與被告於104年10月31日所簽訂之系爭房屋及土地買賣契約解除。㈡被告應給付原告張廖貴裕40萬元。㈢原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣於108年7月1日以民事更正訴之聲明暨準備書狀，撤回上開訴之聲明第2項之請求，並變更聲明為：㈠確認原告與被告就104年10月31日所簽訂系爭房屋及土地之買賣關係不存在。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第231頁）。復於109年2月7日民事言詞辯論意旨狀變更聲明為：確認原告與被告就104年10月31日所簽訂系爭房屋及土地之買賣關係不存在（本院卷第305頁）。經核，原告請求之社會事實同一，主要爭點亦具共通性，其上開訴之變更、追加係基於同一事實；又被告對於原告上開訴之撤回經通知後（見本院卷第273頁），未提出異議，是原告所為訴之變更、追加及撤回與前揭法條相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：被告以總價778萬元向原告購買系爭房屋及土地，兩造於104年10月31日簽訂系爭房屋及土地買賣契約，被告給付共40萬元之簽約金及訂金後，即未再依約給付價款，經原告寄發存證信函催告繳納，被告仍未給付，原告乃依系爭房屋及土地買賣契約之約定，及民法第254條之規定，解除系爭房屋及土地買賣契約，惟被告否認有違約情事，並置之不理，系爭房屋及土地買賣契約之法律關係存否不明，致原告私法上之地位有受侵害之危險，爰提起本訴。並聲

明：確認原告與被告就104年10月31日所簽訂系爭房屋及土地之買賣關係不存在。

二、被告則以：原告總圓公司曾寄發書面通知，表示工程將延宕1年半，伊才未繼續繳納款項；伊同意解除契約，並有收到原告寄發之催告繳款及解除契約之通知等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

(一)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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。本件原告起訴請求確認兩造間就系爭房屋及土地之買賣關係，已因原告行使契約解除權而不存在；被告固同意解除契約，惟主張係因原告工程延宕，無法如期交屋，其始未依約繳納價款。是被告對於原告是否有權解除契約既有爭執，系爭房屋及土地買賣契約是否已因原告行使解除權而失其效力，即屬不明確，原告之私法上地位因有受侵害之危險，而此危險復非以對於被告之確認判決無法加以除去，則原告提起本件確認之訴，自有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

(二)原告主張兩造於104年10月31日簽訂系爭房屋及土地買賣契約，約定買賣總價金為778萬元，及約定系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約具有不可分之連帶關係，一方對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除效力，均及於兩契約之全部（見本院卷第165、166頁），以及被告曾繳納系爭土地買賣契約之簽約金30萬元、訂金10萬元後，即未再依系爭土地買賣契約附件1所列各期期程繳納價款，業據其提出系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約及客戶繳款明細表為證（見本院卷第105至177頁），並為被告所不爭執，應堪信為真實。

(三)依系爭土地買賣契約第3條第1款約定「甲方（即被告）應依【附件一土地付款明細表】之規定，於接獲乙方（即原告）書面通知單七日內依乙方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據繳付予乙方完成。…如逾兩月以上或逾使用執照核發

一個月後仍未繳付，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍不繳付者，視同甲方違約，乙方得不經催告解除本合約…。」（見本院卷第160頁）。查原告既依上開約定寄發催繳通知，並經被告收受，為被告所自認（見本院卷第204頁），則被告遲延給付買賣價金，原告自得依上開約定解除系爭房屋及土地買賣契約。是系爭房屋及土地買賣契約既已合法解除，原告請求確認系爭房屋及土地於104年10月31日之買賣關係不存在，洵屬有據。雖被告抗辯係因原告工程延宕，無法如期交屋，始未再繼續繳納價款，惟未能舉證證明，尚難憑採。

四、綜上所述，原告請求確認兩造就系爭房屋及土地於104年10月31日之買賣關係不存在，為有理由，應予准許。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　13　　日

民事第六庭　審判長法　官　陳學德

法　官　賴秀雯

法　官　楊雅婷

正本係照原本作成。

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（應附繕本）。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　　109　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　陳淑華