臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度重上字第4號

上　訴　人　卓鳴均
訴訟代理人　鄭敦宇律師(法扶律師)
被上訴人　　李秀慧
　　李慶進
　　吳玉妹
　　李文馨
　　李鳳珠
共　　同
訴訟代理人　張秉正律師
複代理人　　劉彥廷律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在事件，上訴人對於中華民國108年2月14日臺灣花蓮地方法院107年度重訴字第54號第一審判決提起上訴，本院於民國108年9月19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、程序事項

一、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項定有明文。亦即原告提起確認之訴，必須其主張之法律關係存否在當事人間不明確，致原告之權利或其他法律上之地位有不安之危險，即時有以確認判決除去之必要，其在法律上始有受判決之利益（最高法院52年台上字第1922號判例意旨參照）。卷查：

(一)本件被上訴人主張兩造於民國104年2月2日就花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地(下稱系爭土地)訂立之買賣契約(下稱系爭買賣契約)，業經其合法解除而不存在，然為上訴人所否認。故系爭買賣契約存否即有不明確之狀態，被上訴人主觀上認其在私法上之地位有受侵害之危險，而該不安之狀態，

得以本判決除去之，揆諸上開說明，被上訴人應有受確認判決之法律上利益而得提起本件確認之訴。

(二)上訴人於95年12月28日委託訴外人李文山，由李文山以自己名義向被上訴人之父李隆德購買系爭土地所簽訂之買賣契約(下稱舊買賣契約)，上訴人嗣於96年4月15日前即承受李文山於舊買賣契約之全部法律關係，李隆德知悉且無異議(原審卷第25頁至第29頁，本院卷第46頁反面)。李隆德於99年間推定死亡後，由繼承人即被上訴人繼受舊買賣契約之法律關係，舊買賣契約自斯時起之買賣雙方即為兩造，固無疑義。惟嗣因兩造就舊買賣契約之履行存有爭議，遂向臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院)聲請調解。依兩造於花蓮地院104年度司調字第14號104年1月19日開庭筆錄，明白記載兩造對於舊買賣契約之特約事項及記載均不再主張(原審卷第35頁)；證人即代書姜文英於本院復證稱：兩造於104年2月2日至其事務所簽訂系爭買賣契約時，只有攜帶上開調解事件開庭筆錄，說以筆錄內容來處理，完全沒有提到舊買賣契約的內容等語(本院卷第61頁)；足認兩造確有以系爭買賣契約完全取代舊買賣契約之真意，對此，上訴人亦未予爭執(見下列不爭執事項㈦，本院卷第47頁)。故被上訴人請求確認系爭買賣契約不存在，即可除去兩造間就系爭土地買賣契約法律關係不明確之疑慮，應無併予主張確認舊買賣契約不存在之必要。則上訴人於本院言詞辯論期日始以被上訴人僅請求確認系爭買賣契約不存在，而未一併請求確認舊買賣契約不存在，欠缺確認利益云云為辯，應無理由。

二、按起訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項、第2項定有明文。又準備程序為言詞辯論之準備，倘他造當事人於準備程序中已就一造當事人依變更之訴所主張訴訟標的之法律關係為本案陳述者，即與民事訴訟法第255條第2項所定「無異議而為本案之言詞辯論」相當，應視為其已同意變更(最高法院8

5年度台抗字第307號民事判決要旨參照)。次按，訴之變更或追加及提起反訴，得於言詞辯論時為之。於言詞辯論時所為訴之變更、追加或提起反訴，應記載於言詞辯論筆錄；如他造不在場，應將筆錄送達，民事訴訟法第261條第1、2項定有明文。查，被上訴人於原審依兩造間之契約關係起訴請求債務不履行損害賠償（原審卷第4頁），嗣變更訴之聲明為確認系爭買賣契約法律關係不存在（原審卷第124頁至第125頁）。上訴人於原審固未到庭，然上訴後，於本院準備程序已就被上訴人變更之訴所主張訴訟標的之法律關係為本案陳述且無保留，依前揭說明，當已擬制同意被上訴人為訴之變更。其次，被上訴人於原審為訴之變更之聲明狀繕本，業於107年12月24日寄送上訴人，原審108年1月24日言詞辯論通知書也合法送達上訴人，有上開聲明狀其上蓋印之寄送戳印文及送達回證可參(原審卷第125頁、第131頁至第132頁)，堪認被上訴人訴之變更程序合法，無礙上訴人攻防權利之行使。則上訴人辯以被上訴人於原審107年12月25日言詞辯論期日當庭為訴之變更之開庭筆錄未送達上訴人，有違民事訴訟法第261條規定云云，亦無理由。

貳、實體事項

一、被上訴人主張略以：兩造於104年2月2日簽訂之系爭買賣契約，約定系爭土地買賣價金為新臺幣(下同)1,046萬元，分3期給付，第一期應付300萬元。詎上訴人僅支付第一期款項中之230萬元，尚餘70萬元未給付。被上訴人依系爭買賣契約之約定，催促履行給付，上訴人置之不理，被上訴人遂於105年7月14日以存證信函解除系爭買賣契約，惟上訴人亦曾以存證信函表示不同意解除。是兩造間之系爭買賣契約法律關係存否即屬不明，致被上訴人私法上之地位有受侵害之危險，非經判決確認，無以除去。而於原審聲明：請求確認系爭買賣契約法律關係不存在。

二、被上訴人抗辯則以：兩造簽約前，系爭土地已為軍事管制區，而有申建限高之使用限制。且系爭土地中央部位有巨大凹

洞，此二瑕疵均使系爭土地之價值、效用或品質有欠缺，在被上訴人未修補前，上訴人得行使同時履行抗辯權，拒絕給付價款。又系爭土地為袋地，需取得通行權方得辦理銀行貸款。故系爭買賣契約第3條約定第一期價金300萬元之付款條件為「簽約金及備證齊全」，依當事人真意，應包括被上訴人需提供證件資料辦理通行權之義務。被上訴人未履行協力義務，遽然解除契約，有權利濫用之疑等語置辯，並聲明：被上訴人於原審之訴駁回。

三、本件上訴人於原審未到庭，原審依被上訴人之聲請而為一造辯論判決如被上訴人於原審之聲明。上訴人不服提起上訴，聲明為：原判決廢棄。被上訴人在原審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第46頁至第48頁反面，並依卷證資料、判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）

(一)訴外人李隆德於99年2月1日推定死亡，被上訴人吳玉妹為李隆德之配偶，其餘被上訴人則為李隆德之子女，被上訴人為李隆德之全體繼承人。

(二)上訴人委託訴外人李文山，由李文山以自己名義為「買方」，向「賣方」李隆德，於95年12月28日簽訂買賣契約書（即舊買賣契約)內容如下(本院108年度聲字第10號卷第25頁、原審卷第25頁至第29頁）：

1.買賣標的物：花蓮縣○○鄉○○段○○○○號，面積8645平方公尺，所有權範圍為全部（即系爭土地）。

2.價金為1,046萬元，每坪依4000元計價，付款方法如下：

⑴「簽約」款：付款日期95年12月28日，金額為50萬元，「賣方」已簽收。

⑵「備證」款，付款日期96年1月15日，金額為150萬元，雙方同時備妥移轉證件及用印。實際付款日期為96年1月27日，「賣方」已簽收。

⑶「銀行貸款」：付款日期96年3月15日，金額為846萬元，

原銀行貸款利息自產權移轉完妥後由「買方」負擔，額度不足以現金補足。

⑷雙方於96年1月27日協議標的更新鑑界，現場路權、地上物、水管需移走，「賣方」應協助提供同意書。若貸款不足之金額，「買方」同意於96年2月2日前告知分期付款方式。該標的暫不移轉予「買方」，應於尾款付清或分期付款方式確認後，再行辦理移轉。

⑸李隆德知悉買主為上訴人，李文山為上訴人之受任人。

3.特約事項：

⑴雙方約定鑑界點交，面積依權狀記載，費用由「賣方」負擔。

⑵「買方」自簽約金兌現後先行整地。

(三)上訴人委任李文山簽訂舊買賣契約後，於96年4月15日前即承受買方李文山於舊買賣契約之全部權利義務關係，賣方李隆德知悉且無異義。

(四)之後，上訴人與李隆德就系爭土地所另為之協議、調解如下：

1.96年4月15日之協議（原審卷第30頁至第31頁）：

⑴上訴人應於96年4月17日告知李隆德是否繼續買賣系爭土地，若上訴人不願繼續則依照合約第8條處理。

⑵李隆德同意讓上訴人於96年4月17日前若不繼續交易，上訴人已支付之簽約金200萬原同意沒收60萬元，剩餘140萬元則於李隆德另行出售第三人再行退回上訴人（無息），權狀正本暫由代書暫管。

2.李隆德於96年5月25日提出聲請調解書，並於96年5月31日召開調解，惟結果不詳（原審卷第33頁至第34頁）。

(五)上訴人於103年10月9日寄發存證信函予被上訴人李慶進，催告李隆德之繼承人應於收受該存證信函後14日內填補系爭土地之凹洞、辦理所有權移轉登記、協助申請臨時用電許可及相關設備與取得鄰地通行權（原審卷第22頁至第24頁）。

(六)上訴人曾聲請花蓮地院調解，由同院以104年度司調字第14

號受理。兩造因而於104年1月19日(但筆錄末所載日期為104年1月29日)到庭(上訴人親自到庭，並委任林政雄、許嚴中律師陪同)，該次開庭筆錄記載如下（原審卷第35頁）：

1.雙方達成初步共識：由上訴人以如附件(即下述(七)所載契約)所示買賣契約書所定買賣總價履行契約，並同意以土地現況過戶及交付，舊買賣契約之特約事項及記載均不再主張。

2.其餘買賣交易細節雙方同意各自委託專業地政士辦理後續事宜。

3.上訴人請求撤回本件調解全部聲請及退費。

(七)兩造就系爭土地之買賣，重新簽訂下列不動產買賣契約書（即系爭買賣契約，原審卷第6頁、第36頁至第45頁），兩造均同意以系爭買賣契約取代舊買賣契約之約定。系爭買賣契約之約定內容節錄如下(賣方：被上訴人，買方：上訴人)：

1.契約所載簽約日期：104年2月2日。

2.價金為1,046萬元，付款約定及貸款如下：

⑴第一期：付款條件為「簽約金及備證齊全」，約定104年2月2日給付300萬元，其中200萬元以舊買賣契約已交付之買賣價金抵充之，故上訴人僅需再給付被上訴人100萬元。

①上訴人於104年2月2日交付一張以訴外人馬啟祥所簽發之發票日期為104年2月13日，票面金額100萬元之無記名支票（支票號碼：R0000000）予被上訴人，惟該支票因發票人存款不足而退票，故上訴人仍有100萬元價金未給付。

②上訴人於104年2月17日匯款30萬元至被上訴人指定之付款帳戶。

⑵第2期：付款條件為完稅，約定104年3月10日給付50萬元。

⑶尾款：付款條件為產權移轉完妥及鑑界完成，約定104年3月28日給付696萬元。

⑷上訴人預定貸款696萬元抵付部分買賣價款，並依系爭買

賣契約第4條之規定辦理貸款、付款事宜。

3.系爭買賣契約第6條第1項約定：雙方應於備證款交付同時將移轉登記所需交付之文件書類備齊並加蓋專用印章交付受託之專業代理人專責辦理。且非經雙方同意，任一方不得擅自將文件取回。

4.系爭買賣契約第9條定有違約罰則：

⑴買方不依約履行付款或本契約所定其他各項義務者，即為違約。賣方得限期催告履行，逾期仍不履行，賣方得逕自解除契約，並將已收之價款全數沒收，充作違約賠償。

⑵賣方如不履行契約所定各項義務者，即為違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行，買方得逕自解除契約，賣方除將所收價款退還外，並應同時給付買方同額之違約賠償金。

⑶有第1、2款之情形，經催告而於催告期間內履行者，可歸責之一方應按應付或已收價款每日千分之二支付遲延違約金。

5.系爭買賣契約第10條特約事項：

⑴現狀交地。

⑵賣方保證無出租情事。

⑶雙方同意以土地權狀所登記之面積為計價標準。

⑷雙方同意由賣方繳納增值稅辦理過戶，不必申請農業使用證明書。

⑸雙方同意匯入被上訴人李秀慧帳戶：解款行：吉安○○郵局，帳號，0000000000000，戶名：李秀慧。

⑹雙方同意過戶及設定連件辦理。

⑺貸款不足之金額，買方必須於過戶前匯入賣方指定帳戶。

⑻代書有告知：本土地因無道路而無法辦理貸款，若無法辦理銀行貸款，買方必須於104年3月28日過戶前，將396萬匯入賣方指定帳戶，餘額300萬元，過戶完成後3日內付款給賣方(本院卷第61頁反面、第65頁)。

⑼雙方同意第一期兌現後，代書再開始辦理過戶事宜。

(八)兩造於簽訂系爭買賣契約書後，相互所寄發之存證信函如下：

1.被上訴人李秀慧於104年3月23日寄發存證信函催告上訴人應於104年4月3日前履行買賣契約，內容詳如原審卷第46頁至第50頁。

2.上訴人於104年4月28日寄發存證信函表示，因資金周轉困難致遲延、少付款項，惟因被上訴人未能配合提出文件，致系爭土地無法申請路權，無路可進出，而無法申請建築線、貸款等，且104年6月1日將實施農發條例，又系爭土地鑑界有困難、凹洞影響建築，從而有意協商解約退款，內容詳如原審卷第54頁至第55頁。

3.被上訴人李秀慧於104年5月29日寄發存證信函再次催告，請上訴人於函到7日內依系爭買賣契約給付第一期價金餘款70萬元，屆期未履行將解除契約，並依系爭買賣契約第9條約定沒收上訴人已付之買賣價金，內容詳如原審卷第56頁至第62頁。

4.被上訴人全體於105年7月14日再次催告上訴人應於函到7日內依系爭買賣契約給付第一期價金餘款70萬元，屆期未履行將解除契約，並依系爭買賣契約第9條約定沒收上訴人已付之買賣價金，內容詳如原審卷第67頁至第75頁，惟此存證信函所寄予上訴人之兩址分別因「遷移不明」、「招領逾期」而退回，致無法送達。

5.被上訴人全體以上開4.存證信函無法合法送達，向臺東地院聲請公示送達，經臺東地院於106年6月13日以106年度司聲字第53號民事裁定為公示送達（原審卷第79頁至第84頁），依民事訴訟法第152條規定，自公告之日起經20日發生效力。故被上訴人依系爭買賣契約第9條解除契約及沒收上訴人已付價金之意思表示，於被上訴人107年7月11日提起本案調解聲請及起訴(原審卷第4頁)之前，已合法通知達到上訴人。

(九)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

(十)被上訴人訴訟代理人於108年9月4日庭呈之系爭買賣契約第1

0條特約事項彩色掃描資料(本院卷第65頁)，內容與被上訴人於原審提出之系爭買賣契約第10條特約事項(原審卷第41頁)相同(本院卷第61頁反面)。

五、本件經兩造同意行集中審理，並協議、整理限縮爭點為：

被上訴人能否依系爭買賣契約第9條之約定解除系爭買賣契約(被上訴人有無解除權？)，即：

(一)上訴人以系爭土地存有「凹洞」（本院卷第26頁)及「使用上申建限高10.5公尺限制」（本院卷第27頁）之瑕疵，拒絕依系爭買賣契約給付第一期價金餘款70萬元，有無理由？能否以此主張其不能給付上開價金餘款，不具可歸責性？

(二)上訴人抗辯：被上訴人未履行提供身分證及印章辦理系爭土地道路通行權之義務，故其無給付價金餘款之義務，而行使同時履行抗辯，有無理由？能否以此使被上訴人先前所為解除系爭買賣契約之意思表示不生效力？

六、本院之判斷

(一)上訴人不得以系爭土地存有「凹洞」（本院卷第26頁)及限建高度10.5公尺法令限制（本院卷第27頁）為由，拒絕給付第一期價金餘款70萬元。

按民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」民法第355條第1項規定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」又出賣人所交付之標的物是否具有物之瑕疵，應依當事人間之約定，及通常交易觀念定之。故除依通常交易觀念或當事人之特別約定，標的物欠缺部分特定品項、零件或功能即無法滿足買賣之目的時，始可謂該等欠缺已達物之瑕疵之程度。經查：

1.上訴人於95年間委託訴外人李文山，由李文山以自己名義向被上訴人之父李隆德購買系爭土地並簽訂舊買賣契約，上訴

人嗣於96年4月15日前即承受李文山於舊買賣契約之全部法律關係，李隆德知悉且無異議(見不爭執事項㈡、㈢)。李隆德於99年間推定死亡後，由繼承人即被上訴人繼受舊買賣契約之法律關係，舊買賣契約自斯時起之買賣雙方即為兩造，固無疑義。惟嗣因兩造就舊買賣契約之履行存有爭議，遂向花蓮地院聲請調解，於104年1月19日調解事件開庭時達成共識，並於104年2月2日重新簽訂系爭買賣契約，以系爭買賣契約完全取代舊買賣契約，前已說明。是就系爭土地之買賣關係，應悉依系爭買賣契約決定之，與舊買賣契約已無關聯。是上訴人辯以系爭土地買賣仍應參考舊買賣契約之約定云云，應不可採。

2.上訴人自承上開「凹洞」乃位於系爭土地中央，直徑約50公尺以上、深度約30公尺深之凹陷，空照圖明白可見，顯然難以隱藏。舊買賣契約所約定之系爭土地買賣價金高達1,046萬元，價值甚鉅，衡情上訴人或其代理人李文山，於95年間簽約前，應會至現場勘察土地狀況，是上訴人於簽訂舊買賣契約前，當已知悉此「凹洞」之瑕疵存在。其次，依舊買賣契約之記載可知，買方於95年12月28日給付「簽約款」50萬元支票，事後已兌現，買方於「簽約款」支票兌現後即可先行整地，買賣雙方復於96年1月27日協議「更新鑑界」(見不爭執事項㈡2.⑴⑷⑸、3.⑵)；則上訴人於整地、鑑界時，當亦能查知上開「凹洞」之明顯存在，足知上訴人於簽訂舊買賣契約後，亦應已知悉該瑕疵之存在。甚且，上訴人復於103年10月9日寄送存證信函，催告被上訴人李慶進速填平上開「凹洞」(見不爭執事項㈤)。是從買賣標的物價值非微，買方應有之交易謹慎度，「凹洞」瑕疵之顯然易見性，舊買賣契約之記載，上訴人自行表示知悉該瑕疵存在之舉止，及上訴人自95年間接觸系爭土地至104年2月2日簽訂系爭買賣契約，時隔9年多之久，應有充足時間勘察系爭土地狀況等情，在在足徵兩造於104年2月2日簽訂系爭買賣契約前，上訴人應早已知系爭土地存有上開「凹洞」之瑕疵。而系爭土

地於95年間簽訂舊買賣契約後，迄104年間簽訂系爭買賣契約，土地價格漲幅非微，然兩造仍維持原買賣價金，足知兩造於104年間重新議價簽約時，顯已將上開「凹洞」瑕疵所生價值減損納入考量，可知當事人真意應係由上訴人取得土地漲幅之利益並承擔該瑕疵存在所生土地價值減損之風險，依民法第355條第1項之規定，被上訴人對此「凹洞」瑕疵即不負擔保之責。上訴人復未證明其所指之「凹洞」，與上訴人前揭103年10月9日存證信函所稱之「凹洞」不具同一性。則上訴人以被上訴人就系爭土地存有上開「凹洞」瑕疵，應負擔保之責而拒絕給付，應無理由。

3.系爭土地之使用分區為風景區農牧用地，系爭買賣契約並未約定上訴人買受之用途為何，有系爭買賣契約書可參(原審卷第36頁至第42頁)。證人姜文英於本院復證稱：系爭土地是風景區農牧用地，兩造簽約時，上訴人沒有說買地的用途等語(本院卷第61頁)。是故，系爭土地雖有限建高度10.5公尺之法令限制，惟上訴人並未舉證說明該項法令限制之存在，有如何妨礙系爭買賣契約目的達成之情形，難認為本件土地買賣之瑕疵，上訴人此部分之辯解，亦不足採。

(二)依系爭買賣契約之約定，被上訴人不負有取得系爭土地道路通行權之義務。

舊買賣契約之特約事項固記載：「…現場路權、地上物、水管需移走，乙方(即賣方)應協助提供同意書…」等語(原審卷第29頁)。然兩造於104年1月19日於花蓮地院調解時，即表示舊買賣契約之特約事項及記載均不再主張(原審卷第35頁)。審酌上訴人於該次調解，乃親自出席並委任2名律師陪同，對於筆錄所載上開文義，自當清楚明白；此從兩造嗣後重新簽訂之系爭買賣契約，非但已無被上訴人應協助提供系爭土地通行路權同意書之記載，甚且於第10條特約事項載明(甲方：買方，乙方：賣方)：「⑧代書有告知：本土地因無道路而無法辦理貸款，若無法辦理銀行貸款，乙方(應為「甲方」之誤載)必須於104年3月28日過戶前，將396萬匯入乙

方指定帳戶，餘額300萬元，過戶完成後，三日內付款給乙方。」等語(本院卷第65頁)，亦可佐證。證人姜文英於本院準備程序復證稱：系爭買賣契約第10條特約事項⑧有關「乙方必須於104年3月28日過戶前」之記載，該「乙方」為誤載，應係「甲方」。兩造於系爭買賣契約中，沒有約定賣方有提供道路通行權的義務，也沒有提到賣方要協助買方取得或辦理系爭土地通行權。因系爭土地為袋地，伊有告知上訴人現在是無法貸款，並於契約註明，若上訴人到時不能貸款，還是要付錢。系爭買賣契約第3條關於第一期付款條件所約定之「備證齊全」，是指賣方準備好權狀正本、印鑑證明、印鑑章、身分證影本，供伊辦理過戶。而賣方於簽約當天已將這些資料交給伊保管等語(本院卷第59頁、第60頁反面)。可知，上訴人於簽約時，知悉系爭土地為袋地，斯時無法向銀行申辦貸款之情形，然而，仍同意若無法辦理貸款，亦需依約給付全部價金之約定。足認依當事人之真意，被上訴人應不負有取得通行權之義務，上訴人亦不得以未取得通行權為由，拒絕給付價金。何況，上訴人辯稱被上訴人有提供身分證、印章及權狀辦理道路通行權之義務。因被上訴人拒絕提供，方致上訴人所委託之訴外人林培加無法申請通行權及辦理銀行貸款等語，其所稱「身分證、印章及權狀」等資料，依證人姜文英所述，被上訴人早於104年2月2日簽約當天已提供完足，無拒絕協助取得通行權之情形；證人林培加亦於本院證稱：上訴人向伊說系爭土地有通行權，拿謄本及貸款人資料，請伊去銀行評估貸款，並非請伊辦理道路通行權。伊只有接觸上訴人，並未去找賣方拿取辦理通行權所需資料等語(本院卷第87頁反面至第58頁)。足認上訴人所辯，悖於事實，無一可信。

(三)民法第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」同法256條規定：債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」另，系爭買賣契約第9條第1項約定：「買方不依約履行付款或本契約所

定其他各項義務者，即為違約。賣方得限期催告履行，逾期仍不履行，賣方得逕自解除契約，並將已收之價款全數沒收，充作違約賠償。」(見不爭執事項㈦4.)。被上訴人於簽訂系爭買賣契約時，已將過戶所需證件資料交予代書姜文英，契約第3條約定第一期款300萬元之付款條件業已成就，上訴人即負有給付第一期價款之義務。上訴人前開所辯拒絕履行事由既不可採，則上訴人給付第一期款270萬元後，餘款70萬元迄未給付(見不爭執事項㈦2.⑴)，上訴人當具可歸責性甚明。被上訴人於催告履行後，上訴人仍未依限給付，被上訴人因而依約解除系爭買賣契約並沒收上訴人已付之訂金270萬元(見不爭執事項㈧3.至5.)，其解除權之行使應屬合法。從而，足認系爭買賣契約業因被上訴人合法解除而不存在，至為明確。

七、綜上所述，被上訴人主張系爭買賣契約業已合法解除而不存在為可採，上訴人所辯均無足採。從而，被上訴人請求確認兩造間就系爭土地所簽訂之系爭買賣契約法律關係不存在，為有理由，應予准許。是則原審判決被上訴人勝訴，於法並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

八、又本判決之基礎已臻明確，兩造其餘爭點及攻擊防禦方法及舉證，核與判決無影響，毋庸一一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　27　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）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　　108　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　廖子絜

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。