臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第421號

原　　告　許穎芝

訴訟代理人　何曜男律師

被　　告　許辰名

000000000000000000

訴訟代理人　黃麗綺

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國114年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落高雄市○○區○○段000000地號土地（權利範圍全部)及其上同段000建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋，權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地則合稱系爭房地）實由原告出資購買供自己與子女居住，惟借用被告名義辦理所有權移轉登記。嗣兩造就系爭房地衍生訴訟紛爭，於民國111年8月10日在本院成立訴訟上調解（111年度移調字第69號，下稱系爭調解筆錄），約定被告同意將系爭房地出售，且於出售期間配合房屋仲介帶人看屋，所得價金扣除所需稅金、代書費、仲介費及相關費用後，由原告、被告及兩造父母（即訴外人許安南、許李秀卿）各取得1/3，而原告及其子女則願於111年11月10日前將系爭房屋騰空遷讓返還予被告，以利銷售(下稱系爭調解約定)。又系爭房屋屋齡36年、建物面積計76.3坪、坐落土地面積為20.6坪，參酌鄰近○○區○○街00號房地（屋齡28年，下稱系爭○○街房地）於112年9月間出售單價為每坪新臺幣（下同）127,000元，以此換算系爭房地合理交易價格應為969萬元(計算式：127000元×76.3坪≒0000000元)，惟被告堅持以逾市價行情之1988萬元委賣（原委售價格2198萬

元，嗣調降售價），被告藉由提高售價而持續拒絕出售，顯係以不正當行為故意阻撓系爭房地出售之事，藉以拖延分配售屋款予原告之給付義務，爰類推適用民法第101條規定，視為被告辦理出售系爭房地事務之條件已成就，並依系爭調解約定，按前述所指系爭房地合理售價969萬元計算，請求被告給付原告該售價之1/3即323萬元等語。並聲明：㈠被告應給付原告323萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地乃被告出資購買並登記為所有權人，難認原告請求1/3價金具正當理由，系爭房地現亦委託房屋仲介業者銷售，惟因房屋內部有壁癌、屋頂漏水、地形傾斜等情形，仲介告知曾有6位客戶詢問，惟經考量風水後，均未提出議價。又被告就系爭房地之委售價格，係參酌鄰近之○○區○○路00號房地(下稱系爭○○路房地)出售成交價1900萬元而來，系爭○○路房地並無如系爭○○街房地有急售壓低售價之情事，況系爭○○路房地公告土地現值與系爭房地相同，是被告於111年至112年以1988萬元委託銷售系爭房地價格，應屬合理，且尚有議價空間，自無故意抬價阻撓系爭房地出售之情形。至系爭○○街房地售價為每坪12.7萬元，此乃因屋主急售之特殊交易，故出售價格較低，佐以永慶房屋成交行情網站上亦在該筆交易上註記「P」，即該房地交易包含車位，惟車位坪數併入總坪數無法分算，與系爭房地情形不同，是自應以系爭○○路房屋之售價作為系爭房地出售價格參考標準等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下(文字用語略為修正調整)：

㈠系爭房地於103年8月31日以總價698萬元購得，且於103年9月18日登記為被告所有。

㈡兩造於111年8月10日在本院另案成立調解，作成系爭調解筆

錄，內容約定：1.被告同意將系爭房地予以出售，出售期間原告應配合房仲帶人看屋，所得價金於扣除所需稅金、代書費、仲介費及相關一切費用後，由原告、被告、兩造父母各取得1/3。2.原告與其子女願於111年11月10日前將系爭房地遷讓返還予被告。

㈢原告與其子女已依調解內容遷讓系爭房地予被告。

㈣被告委託仲介業者出售系爭房地，111至112年間委託銷售價格為1988萬元，但未售出，於114年4月以2198萬元再行委託仲介業者銷售，目前尚未售出。

㈤系爭○○街房地於112年9月間成交時，按其房屋面積換算交易單價為每坪12.7萬元。

四、本件爭點在於：

㈠被告就系爭調解筆錄第1項約定所負義務，有無以不正當行為阻撓系爭房地出售情事？原告類推適用民法第101條規定，是否有據？

㈡原告依系爭調解筆錄約定，請求被告給付系爭房地按售價969萬元計算1/3之價金323萬元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠本件系爭房地係於103年8月31日以總價698萬元買受，於同年9月18日登記為被告所有。而兩造於111年8月10日經訴訟上調解成立，簽署系爭調解筆錄，其中就系爭房地有系爭調解約定，原告及其子女已依調解內容搬離系爭房地，而被告則曾於111年8月至112年8月間委託仲介業者先以總價2198萬元、其後調降為總價1988萬元出售系爭房地，但未售出，復再於114年4月間再委託仲介業者以總價2198萬元出售，目前仍未售出。另外，系爭○○街房地於112年9月間以總價1266萬元成交，按其房屋面積坪數換算交易單價約為每坪12.7萬元；系爭○○路房地於112年11月以總價1900萬元成交，按其房屋面積坪數換算交易單價約為每坪25.9萬元等情，為兩造所未爭執，並有土地、建物登記第一類謄本、系爭調解筆錄、系爭○○街房地成交網路資料、系爭房地111、112年間

之銷售廣告網路資料、系爭○○路房地方實價登錄資料、網路地圖資訊在卷足稽(見雄司調卷第19至22、23至26、27至30、31至32、117至120、129、139至142頁)，堪信為實。

㈡按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。而所謂法律行為之附條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。至當事人就已成立生效之契約，約定契約義務之履行，繫於不確定之事實者，乃以該事實發生或確定不發生時，為債務之清償期，此固與上開所述之附條件法律行為有別，然於債務人以不正當行為阻止該事實之發生或不發生者，非不得類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，但仍以債務人故意以不正當方法為之者始有類推適用前開條文之餘地。經查，本件被告依系爭調解約定負有雙重契約給付義務，其一，即將系爭房地出售變價之義務(下稱變價義務)，其二，即將變賣取得價金依約定比例分配、交付原告與雙親之義務(下稱交付義務)，並具先後順序連鎖關係，即變價義務先履行完成後，交付義務始屆清償期，前者為後者之條件，則依上說明，若被告就變價義務有故意持不正當方法使其無法成就，原告雖得類推適用民法第101條第1項規定，但就被告行為非屬正當，且係出於不欲使契約義務成就之主觀故意乙節，原告自應負舉證責任。

㈢本件原告主張可以類推適用民法第101條第1項規定，係以：被告固於111年間委託房屋仲介銷售系爭房地，但委售價格超逾市場行情價格，顯係刻意阻擾系爭房地出售，而有以不正當行為阻止系爭房地出售情事等語為據，此為被告所否認，並以上詞置辯。經查：

1.查影響不動產價格之因素，並非單一，而是多種多樣，除有屬於客觀條件之一般因素(指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素)、區域因素(指影響近鄰地區不動產價格水準之因素)、個別因素

(指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素)，尚有屬於買賣雙方主觀條件之因素，諸如：急買急賣需求、市場預期心理、價值觀及偏好、親友關係買賣、風水迷信、投資自用目的等(可參考不動產估價技術規則第2條、第11條及第23條之規定)，易言之，實價登錄資料僅可作為日後同區域或鄰近區域買賣交易之參考，但實際定價、成交價格仍可能受上開主觀因素之影響，並非一定反應依客觀條件估定之價格，況且民間不動產買賣通常經過議價過程，定價不與成交價格等同，事所常見，此觀原告所舉作為比價對象之系爭○○街房地，當初屋主開價為1480萬元出售，但最終以1266萬元售出，即足為佐(見雄司調卷第27至30頁)，則原告僅以被告出售系爭房地時之定價高於市場成交價格，即認為原告有故意使用不正當方法阻擾售出之行為，要屬速斷。

2. 又原告系爭○○街房地，雖與系爭房地在於同一街區，卻是112年9月間成功出售，但被告是於111年8、9月間即已委託銷售，被告定價在先，原告以日後鄰近房屋成交價格，回溯指稱被告定價過高，是故意使系爭房地不能出售云云，尚有未當。況且，系爭○○路房地距離系爭房地約350公尺，有有網路地圖資訊在卷憑參(見本院卷第129頁)，相距不遠，屋齡、環境與房屋格局與系爭房地、系爭○○街房地亦屬相類，且同樣是於112年11月成交，但成交單價每坪25.9萬元遠高於系爭○○街單價每坪12.7萬元，益證不能僅以鄰近不動產成交價格作為認定被告就系爭房地定價是否過高、是否故意阻擾售賣之唯一標準。

3. 又被告於111年間以總價1988萬元出售系爭房地，與在以捷運草衙站出口為中心向四周幅射1公里內，同時期且同為透天厝類型待售房屋比價結果，被告上開定價之每坪單價23.42萬元為最低價，且每坪差額約落在3萬元至13萬元之間，此有被告提出之網路比價資料在卷可稽(見雄司調卷第213頁)，是被告依據當時所能參考之資訊而決定以上開價格開價出售，其定價並未高於其他房屋出售時之定價，故亦難謂

被告有何定價過高之情事。

4.再者，被告前於113年初對原告提起撤銷調解之訴，其於本院命其陳報訴訟標的即系爭房地之客觀市場交易價格時，即提供系爭○○路房地之交易價格作為本院計算裁判費之參考，此有本院113年度雄補字第546號民事裁定、永義房屋成交行情表附卷可參(見雄司調卷第201至202、203頁)，凡此，亦可佐證原告主觀認定系爭房地之市場價格應與系爭○○路房地之價格相近，是其並無故意不正意圖，堪可認定。

5.綜上所述，本件被告並無原告所稱之故意以不正當行為阻止條件成就之情形，而原告復未舉出其他證據以實其說，則其所為主張及請求，核屬無據，不能准許。

六、據上所述，本件原告基於系爭調解約定及類推適用民法第101條第1項規定，請求被告應給付323萬元及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行聲請也失依據，爰併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　21　　日

民事第五庭　法　　官　楊境碩

以上正本係照原本作成。

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。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　　114　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　陳鈺甯