

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度重上字第69號

上訴人 望月股份有限公司

法定代理人 賴蘋涓

訴訟代理人 蔡文彬律師

複代理人 楊培煜律師

李彥鋒律師

被上訴人 吳秋瑛

王博文

共同

訴訟代理人 唐小菁律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國110年3月24日臺灣高雄地方法院109年度重訴字第171號第一審判決提起上訴，本院於110年11月17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

一、上訴人主張：被上訴人乙○○與其夫即被上訴人甲○○先後擔任上訴人董事長，其中乙○○於民國86年至103年5月間任職期間，曾因不當投資造成上訴人鉅額虧損，雙方經協調後達成和解，並簽立和解書（下稱系爭和解書），被上訴人同意連帶賠償上訴人美金（下同）218萬元，其中130萬元以現金分四期清償，餘88萬元則由被上訴人出售坐落廣州市○○區○○鎮○○路0號2層B區房屋（下稱系爭房屋）後，以所得價款清償；而因兩造簽訂系爭和解書時，系爭房屋正出租予訴外人華頓外語培訓中心（下稱華頓外語）使用，一時間難以變賣，兩造遂另約定，被上訴人如未能於105年6月30日前出售系爭房屋，應先於105年6月30日給付上訴人20萬元，並繼續出售系爭房屋，迨日後再以出售所得清償上訴人餘款

68萬元，並自105年7月起，就出租系爭房屋所得租金之1/3分配予上訴人取得，以彌補上訴人之損失。詎被上訴人依約先清償130萬元，並因未於105年6月30日前出售系爭房屋再給付上訴人20萬元（共計清償150萬元）後，即怠於出售系爭房屋，乙○○並向上訴人謊稱華頓外語已於108年10月15日終止租約，藉詞不清償餘款68萬元，且拒絕給付每月租金1/3即人民幣5,562元。經上訴人派員實地查訪始發現系爭房屋仍繼續由華頓外語租用中，租期至109年12月底始屆滿，顯見被上訴人係故意不履行出售系爭房屋之義務，有害上訴人之債權，應類推適用民法第101條第1項規定，視為被上訴人所積欠之68萬元債務清償期已屆至，上訴人自得依民法第199條第1項規定及系爭和解書請求被上訴人加計法定遲延利息連帶清償。又乙○○隱匿系爭房屋出租之事實，上訴人亦得依系爭和解書另向乙○○請求自108年10月15日至109年12月31日止（共14個月）租金之1/3即人民幣77,877元，惟迭經催討均未獲置理，為此提起本件訴訟，並於原審聲明：

（一）被上訴人應連帶給付上訴人68萬元，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。（二）乙○○應給付上訴人人民幣77,877元及自110年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人自簽訂系爭和解書後，即一再尋求管道出售系爭房屋，然因依系爭和解書約定之售價高達188萬元，又逢新冠肺炎疫情之故，廣州房地產市場蕭條，故遲遲無法售出，上訴人主張被上訴人為規避清償債務故意不出售系爭房屋，容有誤解，上訴人請求被上訴人連帶給付68萬元並無理由。又乙○○與華頓外語就系爭房屋之租約確於108年10月15日終止，雙方並簽立「解約協議書」，經乙○○向委任銷售之仲介人員黎燕瓊（綽號黎姨）詢問，黎燕瓊表示其為吸引投資客，均向詢問者告知現仍出租中，然此僅為仲介銷售辦公大樓之技巧，並非確有出租他人；況因新冠肺

01 炎肆虐，乙○○本人無法親至現場查證，縱華頓外語確有繼
02 續占用系爭房屋之情，亦屬無權占有，乙○○並未受有租
03 金，自亦無給付上訴人1/3租金之義務等語為辯。

04 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴。上訴聲
05 明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應連帶給付上訴人
06 68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
07 計算之利息。（三）乙○○應給付上訴人人民幣77,877元及
08 自110年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
09 （四）願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：
10 （一）上訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣
11 告免為假執行。

12 四、兩造不爭執事項：

- 13 （一）乙○○於86年間擔任上訴人之董事長，於103年5月間辭任
14 董事長，由其夫即甲○○接任。
15 （二）系爭房屋於100年間購買後登記在乙○○名下。
16 （三）兩造於104年2月3日簽立系爭和解書。
17 （四）被上訴人已依系爭和解書第二條第（一）項、第二條第
18 （三）項約定先後給付上訴人130萬元、20萬元。
19 （五）系爭房屋原出租予華頓外語使用，嗣乙○○委由律師於10
20 8年10月23日發函向上訴人表示該租約已於108年10月15日
21 終止。
22 （六）系爭房屋迄今尚未售出。

23 五、本院之論斷：

24 （一）上訴人得否依系爭和解書第2條第(四)項請求被上訴人給付68
25 萬元？

26 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
27 件之成就者，視為條件已成就，為民法第101條第1項所明
28 定。所謂以不正當行為阻其條件之成就，雖不以作為為限，
29 不作為亦包括在內，惟均須具有阻卻條件成就之故意，並其
30 行為與條件之不成就有相當因果關係，始足當之（最高法院
31 106年度台上字第2085號判決意旨參照）。上訴人固主張被

上訴人係故意不出售系爭房屋，以不正當之行為阻止系爭和解書成就，應類推民法第101條之規定，視為條件已成就云云，然此為被上訴人所否認。經查：

1. 依系爭和解書第2條第(四)項約定「以上乙、丙方（即乙○○、甲○○）清償之金額共計為150萬元，此外，乙、丙方尚應繼續出售廣州房地產，就其出售所得，再清償甲方（即上訴人）68萬元，其清償方式與上開第二條第(一)項第1、2款所述相同，亦即廣州房地產之售價如達188萬元，則以其中68萬元償還甲方，餘歸乙方所有，如未達188萬元，需經甲方同意始可出售，在此情形，以售價所得款項中之120萬元歸乙方，其餘款項歸甲方，甲、乙雙方之債務視為全部清償完畢（例如甲方同意之售價為160萬元，則乙方取得120萬元，甲方取得40萬元，乙方積欠甲方之債務，視為全部清償）」等語，此有系爭和解書在卷可稽（見原審審重訴卷第39-41頁）。依上開約定，被上訴人之債務，僅於系爭房屋售價達188萬元之條件成就時，被上訴人始負給付上訴人68萬元之義務，若售價未達188萬元則尚待上訴人同意始得出售，且所得價金中之120萬元歸乙○○，上訴人僅能取得所餘款項，應可認定。
2. 次按法院得命提出文書之原本。不從前項之命提出原本或不能提出者，法院依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據力，民事訴訟法第353條定有明文。上訴人固否認被上訴人所提109年7月16日至110年7月15日獨家委託出售房產合同影本（見原審卷第41至43頁）之形式真正，並請求相對人就該影本完成認證程序云云，而上訴人則辯稱因大陸地區辦理認證程序須本人到場，而現適值新冠肺炎疫情期間，兩岸往來不便，故僅得請黎燕瓊以其微信帳號重新傳送合同照片以供核對等語，並提出黎燕瓊之微信對話紀錄、前開獨家委託出售房屋合同照片、110年7月16日至111年7月15日獨家委託出售房產合同照片為證（見本院卷第133至145頁），本院審酌現因全球疫情肆虐各國均有相關邊境封鎖之規定，被上訴人

01 欲前往大陸地區取得上開合同之認證文件確有不易，而被上
02 訴人為佐證其所提合同為真正，另請黎燕瓊重新以其微信帳
03 號傳送合同檔案，而觀之上開乙○○與黎燕瓊之微信對話紀
04 錄，所載之黎燕瓊微信帳號與上訴人所提者相同（見原審卷
05 第251至253頁），足認確屬黎燕瓊本人所有，相關文件亦係
06 由其本人傳送無訛，則本院爰依上開規定，認被上訴人此部
07 分影本為真正，具形式證據力，先予敘明。

- 08 3. 被上訴人辯稱系爭房屋於兩造簽立系爭和解書時，係出租予
09 華頓外語使用，未能立即售出，但被上訴人已陸續透過華頓
10 外語負責人即訴外人呂芳員在當地瞭解房市資訊，嘗試出
11 售，嗣後並已委託當地房地產仲介公司代為銷售，實無任何
12 故意不銷售之情形等語，並提出乙○○與呂芳員之微信對話
13 內容（見原審卷第123至131頁）、系爭房屋獨家委託出售房
14 產合同（見原審卷第41至43頁、本院卷第139至145頁）、10
15 9年間委託仲介出售系爭房屋之網路刊登照片、微信推廣照
16 片、售屋看板照片（見原審卷第159頁至163頁）為證。經核
17 前開乙○○與呂芳員之微信對話內容，呂芳員於108年7月2
18 日告知「妳的樓有幾位買家詢價？妳要賣多少錢？」、「商
19 品樓不太好賣，因銀行不願意放款」、「那天銀行朋友說評
20 估價12000/平方」，後於同年10月7日表示「學校招生不力
21 要於10月15日解除租賃合同。專心賣樓或轉讓出去」，並於
22 同月7日稱「做了這PPT交給廣州朋友的公司找買家或租戶」
23 等語在卷（見原審卷第123至131頁）；而前開二份委託出售
24 房產合同已載明乙○○委託廣州匯堂達房地產代理有限公司
25 出售系爭房屋，授權期間分別自109年7月16日起至110年7月
26 15日止、110年7月16日起至111年7月15日止，委託出售金額
27 為人民幣1,398萬元（以109年7月17日之匯價計算，折合新
28 臺幣約5,769萬5,460元）等語明確，衡以上開委託出售價格
29 與系爭和解書所要求之售價188萬元（以同日匯價折合新臺
30 幣約5,482萬800元）大致相當（臺灣銀行歷史匯率收盤價紀
31 錄見原審卷第45頁）；另參之卷附被上訴人所提109年間委

01 託仲介出售系爭房地之網路刊登照片、微信推廣照片、售屋
02 看板照片觀之（見原審卷第159頁至163頁），堪認被上訴人
03 自簽立系爭和解書後，除透過呂芳員探詢出售可能外，並委
04 託專業之房地產仲介公司代為銷售，其上開所辯應屬真實可
05 採，上訴人徒以系爭房屋迄今未能賣出，即遽謂被上訴人態
06 度消極、故意不出售以阻止條件成就，尚無可採。

07 4. 再按契約關係在發展過程中，債務人除應負契約所約定之義
08 務外，依其情事，為達成給付結果或契約目的所必要，以確
09 保債權人之契約目的或契約利益（債權人透過債務人之給付
10 所可能獲得之利益），得以圓滿實現或滿足；或為保護當事
11 人之生命、身體、健康、所有權或其他財產法益遭受侵害，
12 尚可發生附隨義務，如協力、告知、通知、保護、保管、照
13 顧、忠實、守密等義務。此項屬於契約所未約定之義務一如
14 有機體般隨債之關係之發展，基於誠信原則或契約漏洞之填
15 補而漸次所產生，於個別情況要求債務人有所作為或不作
16 為，以維護債權人利益（最高法院104年度台上字第799號、
17 106年度台上字第1514號判決意旨參照）。上訴人復以被上
18 訴人未向上訴人說明系爭房屋之出售事宜（含委託銷售文
19 件、銷售狀況等），違反系爭和解書之附隨義務云云，然被
20 上訴人是否提供系爭房屋之銷售文件，或有無定期向上訴人
21 報告銷售狀況，對上訴人本於系爭和解書所具權利並無影
22 響，亦不足改變系爭房屋之銷售進度，自難認屬被上訴人依
23 系爭和解書所應負之附隨義務，上訴人此部分主張，並無可
24 採。

25 5. 綜上，依系爭和解書第2條第(四)項之約定，被上訴人僅於系
26 爭房屋售價達188萬元之條件成就時，始對上訴人負給付68
27 萬元之義務，而被上訴人確已透過多方銷售管道企圖出售系
28 爭房地，並無何故意不出售系爭房屋之情事，則此部分之條
29 件既未成就，上訴人請求被上訴人連帶給付68萬元即屬無
30 據。

31 (二) 上訴人得否依系爭和解書第3條第(一)項請求乙○○給付人

01 民幣77,877元？

- 02 1. 依系爭和解契約書第三條第(一)項約定「乙、丙方（即乙○
03 ○、甲○○）於2016年6月30日清償第五期款20萬元美金
04 後，租金1/3歸甲方（即上訴人）所有。於廣州不動產（即
05 系爭房屋）出售後，全部租金歸乙方所有」等語（見原審審
06 重訴卷第41頁），而兩造對於被上訴人已清償第五期款20萬
07 元並不爭執，則系爭房屋於106年7月1日後如尚未出售而有
08 出租他人使用之情形，乙○○即應將所得租金1/3交付上訴
09 人，固可認定。
- 10 2. 上訴人雖主張被上訴人仍持續出租予華頓外語使用中，自應
11 依系爭和解書第3條第(一)項之約定給付租金人民幣77,877元
12 云云，而被上訴人則辯以其與華頓外語就系爭房屋之租約確
13 已於108年10月15日終止等語在卷，並提出乙○○與呂芳員
14 之解約協議書為憑（見原審審重訴卷第47頁）。觀之上開解
15 約協議書，已載明「由於中美貿易戰嚴重影響我方培訓業務
16 以致無力承擔租金，經雙方友好協商自2019年10月15日起提
17 前無償解除租賃合同」等語明確，而其內容復核與前揭乙○
18 ○與呂芳員之對話紀錄內容大致相符（見原審卷第129、135
19 -137頁），應堪信為真實。
- 20 3. 上訴人就其前開主張，雖另提出其委派人員與華頓外語人員
21 之對話錄音光碟、錄音譯文、系爭房屋現場照片、華頓外語
22 官方網頁公告截圖、其委派人員與黎燕瓊之微信通訊軟體對
23 話記錄截圖等件為證（見原審卷第83至91頁、第225至253
24 頁）。惟依前開錄音譯文，上訴人委派人員去電詢問華頓外
25 語人員關於兒童英語培訓課程時間，並表示欲至現場看環境
26 時，華頓人員係表示「現在是口碑暑期班，但暑期班具體的
27 那個班還沒確定下來，有是有」、「可以啊，我在這邊」等
28 語（見原審卷第85頁）；而地產仲介人員黎姨（即黎燕瓊）
29 則於微信中稱「目前狀況是：有一戶租客在租，租賃面積為
30 400方左右，是肯德基總會計中心。現租金為60元/方左右，
31 租期到2021年1月16日止，希望續租，租金可以另外商

議」、「另一個租戶是華頓外語培訓機構，目前是670方，今年12月30日到期，希望續租，但面積不要那麼多，保留200方～250方左右。租金可以商量」等情（見原審卷第252頁），然上述對話內容僅為華頓外語人員及黎燕瓊針對可能報名課程或購屋之潛在客戶所為片面陳述，而依上訴人所提之系爭房屋現場照片，實未見有人實際在場招生、授課或使用房屋，則華頓外語是否確有繼續承租系爭房屋尚非無疑，本院已難逕採為上訴人有利之認定。

4. 又經乙○○以「黎姨不好意思為什麼今天收到法院狀紙，得知我的房子有人在租」等語詢問黎燕瓊，黎燕瓊則回以「您在花都二樓的寫字樓我一直都在積極銷售中，自從新冠肺炎疫情以來，寫字樓一直沒有出租。…但為了適應當地推銷出售寫字樓的習慣技巧，也想盡快順利地幫您賣掉這寫字樓，我對每一位來看寫字樓的潛在買家，都統一說有客戶要租，因為買商鋪的客戶目的大部分都是投資客，買來出租的。如果你讓來看房子的人看見鋪滿灰塵，又殘又舊，沒有人氣的樣子，房子更難賣出去。所以我現在專門請清潔阿姨每天去搞衛生，通風，有客戶去看時就提前去開燈…我們這邊的商鋪或者寫字樓最好是帶租約銷售，投資客戶很大程度上是看租金收入來購買的…我還是建議您一邊租一邊賣，如果有人願意全部租下來，也希望您可以考慮，這樣對銷售有幫助。這樣就不用我找人去冒充有人租的樣子。…今年遇到新冠肺炎疫情，各行各業影響很大，我們需要點時間去推銷，希望您能諒解」等語，亦有對話紀錄在卷可稽（見原審卷第217至219頁），則依黎燕瓊嗣後所述，益徵其與上訴人委派人員間之對話內容，僅為仲介業者常見之銷售話術，並非真實；況上訴人始終未能提出乙○○與華頓外語就系爭房屋仍有租賃關係存在之證明，則本院實無從採認乙○○自108年10月16日起仍持續出租系爭房屋而受有租金，則上訴人依系爭和解書第3條第(一)項請求乙○○給付上開期間租金所得1/3即人民幣7萬7,877元，亦屬無據。

01 六、綜上所述，上訴人依系爭和解書請求被上訴人連帶給付68萬
02 元本息，及乙○○給付人民幣77,877元本息，均無理由，不
03 應准許。原審判決駁回上訴人之訴，並無違誤。上訴意旨指
04 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

05 七、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論述，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

10 民事第五庭

11 審判長法 官 蘇姿月

12 法 官 郭宜芳

13 法 官 謝雨真

14 以上正本證明與原本無異。

15 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，其
16 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
17 （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
18 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
19 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

21 書記官 蕭家玲

22 附註：

23 民事訴訟法第466條之1：

24 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
25 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

26 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
27 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
28 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

29 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。