臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第210號

上　訴　人　許穎芝

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　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，上訴人對於民國114年8月21日臺灣高雄地方法院114年度訴字第421號第一審判決提起上訴，本院於115年2月11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：兩造為姊弟，於民國111年8月10日在臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）成立調解（案號：111年度移調字第69號，下稱系爭調解），被上訴人同意出售登記於被上訴人名下、坐落高雄市○鎮區○○段000○00地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地)及其上同段000建號建物（門牌號碼：高雄市○鎮區○○街00號房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），所得價金扣除相關費用後，由兩造及兩造父母各取得三分之一。惟被上訴人故意設定高於合理市價新臺幣（下同）969萬元甚多之1,988萬元，作為出售價格，導致系爭房地難以出售。本此，被上訴人藉由設定高價之不正當行為故意阻撓系爭房地出售，應視為系爭調解給付價金之條件已成就，類推適用民法第101條規定，請求被上訴人給付合理售價969萬元其中三分之一即323萬元等語，並聲明求為判命：被上訴人應給付上訴人323萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人已委託房屋仲介業者銷售系爭房地，開價1,988萬元係參酌鄰近相同條件之同區ＯＯ路00房地(下稱ＯＯ路房地)實際出售價額而定，並未刻意抬高出價阻撓系爭房地出售，且買家對於實際成交價格仍有議價空間。至於上訴人所援引之同區ＯＯ街12號房地出售價格1,266萬元，與系爭房地之屋況、地段等條件不同，無從類比等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴。上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人323萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項及本件爭點

㈠兩造不爭執之事項

1.兩造為姊弟。

2.系爭房屋於77年5月9日興建完成，於同年7月12日辦理第一次所有權登記，面積230.48平方公尺（約76.3坪）。系爭土地面積為68平方公尺（約20.6坪）。

3.系爭房地於103年9月18日以買賣為登記原因，登記在被上訴人名下。該次買賣價金為698萬元。

4.上訴人及子女原居住於系爭房地。

5.兩造因遷讓房屋爭議，於111年8月10日在高雄地院成立系爭調解，約定：⑴被上訴人同意將系爭房地予以出售，出售期間上訴人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，由兩造、兩造父母各取得三分之一。⑵上訴人與其子女願於111年11月10日前將系爭房地遷讓返還予被上訴人。

6.上訴人及子女已依系爭調解內容遷讓系爭房地予被上訴人，之後呈空屋狀態（無人居住使用）。

㈡本件爭點

1.被上訴人有無故意以過高之委售價格阻撓系爭房地出售情

事？

2.上訴人主張類推適用民法第101條規定，依系爭調解筆錄約定，請求被上訴人給付系爭房地按預估合理售價969萬元三分之一即323萬元，有無理由？

五、本件之認定

㈠法律行為於符合成立要件時，即已成立。惟基於私法自治原則，當事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取決於一定事實之發生與否，以控制法律效果，達成風險控制之目的。民法第99條、第102條所稱附條件或附期限，均為當事人對其法律行為效力所附加之限制，用以決定其法律行為效力之發生或消滅。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，乃以該事實發生時為債務之清償期，並非上開條文所稱之條件或期限，應認該事實發生時，或其發生已不能時，為清償期屆至之時，於債務人以不正當行為阻止該事實發生者，則應類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至（最高法院112年度台上字第334號民事判決意旨參照）。又，對於債務人有無以不正當行為阻止該事實發生者，應由債權人負舉證之責，若舉證有所不足，即無從為債權人有利之認定。

㈡上訴人主張可參照之ＯＯ街12號房地，為5層樓之透天厝，格局為8房2廳6衛，屋齡28年，房屋面積99.5坪、土地面積25.4坪，於112年9月間出售之實價登錄金額為1,266萬元等情，有實價登錄資料可查(雄司調卷第28頁)。另，相鄰之同區ＯＯ路7號房地為5層樓透天厝，於112年5月間之屋齡為33年，格局為4房2廳5衛，房屋面積72.69坪，於112年5月15日以1,100萬元出售乙情，亦有上訴人所提之實價登錄資料為證(本院卷第35、37頁)，換算每坪約為15.13萬元（1,100萬元÷72.69）。而就系爭房地而言，於112年9月間之屋齡則約為35年（以不爭執事項1.所列之興建完成日核計），房屋及土地面積約76.3坪、20.6坪（見不爭執事項1.），另格局為6房3廳4衛，曾有設定銷售開價為1,988萬元，每坪單價記為

26.04萬元，有系爭房地銷售資料可查（雄司調卷第31頁）。基上，ＯＯ街12號房地若以房屋面積之坪數核算，每坪約為12.72萬元（1266萬元÷99.5），與系爭房地開價1,988萬元核算之每坪單價26.04萬元相較，系爭房地較之為高，且每坪單價相差達一倍有餘；與ＯＯ路7號房地相較，每坪價差亦約有11萬元。

㈢惟被上訴人另提出鄰近之同區ＯＯ路93號房地，為4層樓之透天厝，格局為4房2廳4衛，於112年11月之屋齡約為35年，成交價格為1,900萬元，每坪單價為25.9萬元乙情，亦有成交行情表、系爭房地及ＯＯ路93號房地之地圖資料可查（訴卷第203、207頁），亦非絕無參考價值。則以該筆買賣成交價格而言，系爭房地之開價1,988萬元，並無明顯失準過高之處。衡以，影響不動產價格之因素，並非單一，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(參見不動產估價技術規則第2條、第11條及第23條規定)。是以，對於系爭房地之銷售價格如何估定，影響因素者眾，雖然區域因素即近鄰地區不動產價格水準亦為其中之一，但尚難逕因與鄰近區域之單一相似條件個案買賣價格有所落差，即可斷言被上訴人故意設定無法成交之開價1,988萬元以阻撓成交之機會，藉以實質拒付系爭調解所約定之三分之一價金予上訴人。又，買賣雙方對於仲介業者於最初所設之開價金額，多有認知係以合理成交價格往上疊加之作價且有相當幅度，或為營造房屋具有相當之市場價值，或為供買方得以獲取一定減價成果之心理策略等，不一而足，至於日後真正之成立價格為何，仍須視雙方議價能力而定。因此，亦難逕以被上訴人設定較高於實際可能成交價格

之開價方式，即可推認被上訴人故意阻礙系爭房地之成交可能。

㈣況且，被上訴人於成立系爭調解後，有將系爭房地委由房屋仲介業者銷售，過程略以：最初於111年8、9月間委託永慶房屋業者銷售，期間為1年，初始以1,988萬元掛賣，經永慶房仲人員要求逐漸降至1,788萬元、1,498萬元及1,398萬元。後因被上訴人認為仲介服務不佳且要求降價，因而改委託信義房屋業者銷售，信義房屋房仲人員認為開價過低而建議改以1,788萬元掛售。掛銷3個月後，信義房屋房仲人員表示不願再續行委銷事務，被上訴人因而再改委託永義房屋業者，並以1,788萬元掛賣。8個月後，永義房屋業者表示因系爭房地涉及糾紛，終止委託事務。最後委由幸福不動產仲介業者，原以2,388萬元掛售，為符合市場現況，降為2,198萬元等情，亦為上訴人所不爭執（本院卷第116頁）。基上，堪認被上訴人除持續委由不動產仲介業者銷售系爭房地外，亦未一味堅持原本開價，亦有配合減價以提昇出售機率。

㈤再參依被上訴人所提與不動產仲介業者於成立系爭調解前之對話內容，仲介業者曾有提供分別開價2,000萬元、1,380萬元，買家分別以6折、9折出價1,200萬元、1380萬元之模式，藉以分析說明何種方案較能吸引買家（本院卷第121頁），堪認被上訴人並非自行獨斷決定開價金額，而係經由房仲人員之分析、建議而設定開價金額，藉以提高買方之關注度或議價成功之可能性。反之，若被上訴人真有意完全排除系爭房地售出之可能性，因而刻意設定過高開價，被上訴人只須始終要求維持所設之最高開價，以維持無人關注、詢價之狀態即可，何須同意調降開價金額。是以，本件尚難採認上訴人所稱被上訴人有故意設定過高之不合理開價，以阻撓系爭房地出售之情事。

六、綜上所述，上訴人主張被上訴人故意設定過高開價以阻撓系爭房地之出售可能，視為系爭調解之給付條件已成就，尚非可採。從而，上訴人依系爭調解及類推適用民法第101條規

定，請求被上訴人給付323萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、上訴人雖聲請傳訊多家不動產仲介業者之業務人員（本院卷第31、39至41頁），欲證明被上訴人有設定過高之不合理開價情事，惟依上述，如何設定開價涉及多項因素，而各仲介業者之定價策略或因個人之不同考量、評估而有相異，參以被上訴人亦係參酌不動產仲介業者之分析、建議而設定開價，自無從僅因個別仲介業者或有不同定價意見，即可推認被上訴人有故意以此為手段阻撓系爭房地之出售，即無傳訊之必要。又，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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　11　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

以上正本證明與原本無異。

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（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，並依附註條文規定辦理。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　　115　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　郭蘭蕙

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。