

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1237號

原告 黃漢唐
被告 徐佩勝
訴訟代理人 賴禹綸律師
李益甄律師

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國114年2月18日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣100萬元，及自民國114年1月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國（下同）111年5月5日與原告簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）705萬元承買原告所有之新竹市○○段000○000地號（下稱系爭395、396地號土地）持分各56分之1土地，兩造雖約定需等新竹市○○段000○000○000○000○000地號土地（下分稱各該地號土地或合稱系爭5筆土地）簽約出賣人持有土地面積合計逾各地號總面積達3分之2以上，且上開地號土地上建築物需拆除完畢後，系爭契約始生效力，然原告於簽約日即交付系爭395、396地號土地權狀相關資料給被告，被告亦已完成系爭395、396地號土地之移轉登記，原告已完成履約，然被告於約定繳款期限即111年6月30日前僅陸續給付價金合計605萬元，尚有100萬元尾款未為給付。經原告以存證信函向被告催繳，被告猶以系爭396地號土地上猶有地上物尚未拆除完畢為由拒絕付款，惟被告違約在先，縱現已為其所有之土地上仍有他人地上物佔用，亦與其無涉。原告既已完成履約，被告自應依約付清款項。爰依系爭契約提起本件訴訟，訴請被告給付尾款及法定孳息等語。並聲明：被告應給付原告100萬元，並自本起訴狀送達翌日起至清償日止，

01 按年息百分之5計算之利息。

02 二、被告則以：被告前已給付之價金實係因原告請求而就第三、
03 四期價金先行給付，惟就第一、二期款項即簽約款備證款各
04 70萬元部份，因兩造以系爭契約第3條約定以系爭5筆土地上
05 建築物拆除完畢（下稱系爭事實）作為清償期屆至之條件，
06 原告既不否認系爭396地號土地上尚有訴外人所有地上物佔
07 用之情狀，即應依系爭契約第9條約定協助排除，況系爭契
08 約既未經協議變更或補充，則原告於約定清償期屆至前，自
09 不得就第一、二期款項所賸餘之100萬元債務，要求被告期
10 前清償等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)、兩造於111年5月5日簽立系爭契約，約定由原告將其所有系
13 爭395、396地號土地應有部分56分之1出售予被告，約定總
14 價金為705萬元。被告迄今已給付原告605萬元，並已將系爭
15 395、396地號土地移轉登記至其名下，惟迄未給付原告剩餘
16 價金100萬元。。

17 (二)、系爭契約第3條付款日期及條件約定，列明欄位有各期付款
18 期別欄、約定甲方（即被告）付款金額及應同時履行條件
19 欄，及乙方（即原告）收款簽名欄，記載略以：一、簽約款
20 70萬元，…簽約後需等系爭5筆土地之簽約出賣人持有土地
21 面積合計逾各地號總面積達3分之2以上，且各地號土地上建
22 築物需拆除完畢，始生效力。二、備證款70萬元，除上開條
23 件外，尚有賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時開始辦理
24 雙方產權移轉手續、賣方同時領取簽約款及備證款。三、完
25 稅70萬元…。四、交尾款495萬元，無貸款者，於辦所有權
26 移轉登記之日起5日內，交付本期價款…。原告已於系爭契
27 約之簽約款、備證款、完稅收款簽名欄簽名。

28 (三)、系爭契約第9條：「本買賣之不動產產權未移交甲方前，並
29 無出租被侵占，如有被人佔用或遭意外損害時，乙方須負責
30 排除或修復不方之權益遭受損累。

31 (四)、系爭契約第13條其他約定事項：「1. 現況交地（含地上農作

01 物及建築物全部)，雙方同意鑑界。2. 本買賣契約簽約後需
02 等第3項完成後始生效力。3. 新竹市○○段000○000○000○
03 000○000地號5筆土地，各地號簽約出賣人持有土地面積合
04 計逾各地號總面積達3分之2以上且各地號土地上建築物需拆
05 除完畢，上開事項需於民國111年6月30日前完成。…」。

06 (五)、被告現為系爭5筆土地應有部份均逾3分之2之所有權人，前
07 於112年3月間以系爭396、397地號土地所有權人身份，對上
08 開土地地上物所有人即訴外人黃源甫、黃源茂訴請拆屋還
09 地，經本院以112年度訴字第404號判決被告勝訴後，前開訴
10 外人就此提起上訴，現繫屬臺灣高等法院以113年度上字第5
11 85號案件審理中，是系爭396地號土地現仍有部份為訴外人
12 黃源甫、黃源茂所有之地上物占用。

13 四、本院得心證理由：

14 (一)、原告主張被告於111年5月5日簽立系爭契約以總價金705萬元
15 向原告購買系爭395、396地號持分各56分之1的土地，被告
16 於系爭契約約定之清償期限即111年6月30日前僅付原告605
17 萬元，尚有100萬元價金猶未給付，被告已將上開土地移轉
18 登記至其名下，縱系爭396地號土地上尚有訴外人所有之地
19 上物佔用，亦與其無涉等語，有系爭買賣契約書、存證信函
20 在卷可稽（見本院卷第17-45頁）。被告則以系爭契約所載
21 第一、二期款項即簽約款與備證款，均以系爭5筆土地上之
22 地上物拆除完畢作為清償期之約定，系爭396地號土地上猶
23 有地上物未拆除，有本院112年度訴字第404號民事判決在卷
24 可按（見本院卷第73-84頁），原告自不得要求期前清償等
25 語置辯。是本件之爭點在於：兩造究係以何為清償期之約
26 定？該清償期是否已屆至？原告請求被告給付剩餘價金100
27 萬元，是否合理？

28 (二)、按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就
29 或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款。苟當事人
30 非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其
31 履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解為於其事

01 實之發生時，為權利行使期限之屆至。若該事實之到來確定
02 不發生，則應認其期限已屆至（最高法院109年度台上字第2
03 7號裁判意旨參照），可知簽約之事實於斯時確定不發生，
04 該債務之清償期即已屆至。查被告雖據系爭契約第3條約定
05 辯稱兩造係以「系爭5筆土地同意出售之簽約出賣人所持有
06 之土地面積，合計逾各地號土地總面積達3分之2以上」及
07 「系爭5筆土地上之建築物已拆除完畢」此二不確定之事實
08 （下稱系爭事項）均發生，作為被告清償簽約款70萬元及備
09 證款70萬元債務之清償期屆至時點云云，然經本院細觀系爭
10 契約之約定可知，系爭契約第3條雖約定以系爭事實作為第
11 一、二期款項清償期，惟於系爭契約第13條第1、3項同時明
12 確約定，兩造同意以現況交地（含地上農作物及建築物全
13 部），系爭事項需於111年6月30日前完成等情，復審酌系爭
14 契約第9條約明，原告僅於系爭395、396地號土地產權移交
15 被告前負排除地上物之協力義務等情，應足認兩造實係約定
16 於111年6月30日前若系爭事實已發生，被告即應給付第一、
17 二期款項，惟若系爭事實於111年6月30日確定不發生，第
18 一、二期價金之清償期限即已屆至。查被告自承其於112年3
19 月間以系爭396、397地號土地所有權人身份，對地上物所有
20 人即訴外人黃源甫、黃源茂訴請拆屋還地乙節，可知系爭5
21 筆土地上之建築物於111年6月30日時確實尚未拆除完畢，則
22 揆諸上開實務見解，系爭事實於111年6月30日既確定不發
23 生，則該第一、二期款項之清償期限即已屆至，否則原告何
24 需在無任何擔保的情況下提供系爭395、396地號土地權狀供
25 被告自行完成上開土地之所有權移轉登記，被告亦不至於第
26 一、二期款項之清償期限未屆至前，願意先行清償逾8.5成
27 之買賣價金給原告至明。按此，系爭契約第一、二期款項之
28 清償期既已屆至，被告亦自承其尚未給付剩餘款項100萬
29 元，復以被告早已就系爭395、396地號土地移轉登記至其名
30 下，顯見被告亦就原告於清償期屆至時尚未排除地上物義務
31 並不在意，否則被告亦應拒絕原告移轉所有權，並於該時解

01 除契約或催告原告履行其拆除地上物之義務，斷無同意接受
02 原告移轉所有權後，再回頭主張第一、二期款項之條件未成
03 就，顯不合理，亦有違契約約定，是以，被告據系爭契約第
04 3條拒絕給付，洵無可採。

05 五、綜上所述，原告依系爭契約法律關係請求被告給付買賣價金
06 尾款100萬元，洵屬正當，應予准許。從而，原告請求被告
07 給付100萬元，及自本件起訴送達翌日即114年1月14日起至
08 清償日止，按年息百分之5計算之利息，尚無不合，應准許
09 之。

10 六、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
11 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述
12 ，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

15 民事第一庭法 官 黃致毅

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

20 書 記 官 魏翊洳