# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第956號

原　　告　游秀文
訴訟代理人　黃秀珠律師
　　張淑瑛律師
被　　告　樺富建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　張綱維
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　劉煌基律師
複代理　人　王姿淨律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於109年10月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、原告主張：原告於民國95年4月4日將其所有坐落於新北市○○區○○段0000地號土地（重測前為興福寮段201地號土地，下稱系爭土地）及其上未辦保存登記全部建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），以新臺幣（下同）2 億5,000萬元價格出賣予被告（下稱系爭買賣契約），原告並已依約將系爭土地65/77應有部分及其上建物所有權移轉予被告。又因原告前已就系爭土地12/77應有部分與訴外人謝麗桂合意讓與擔保，以擔保原告對謝麗桂之債務（下稱系爭讓與擔保債務），系爭土地上12戶建物嗣經謝麗桂聲請法院假處分而查封，兩造遂於系爭買賣契約第3條約定，由被告向謝麗桂清償系爭讓與擔保債務不超過3,500萬元之和解金，視為給付系爭買賣契約第3次價金。詎被告未依約清

償系爭讓與擔保債務，謝麗桂之繼承人楊思文等人再對系爭土地聲請假處分，兩造因而於102年7月31日簽立不動產買賣契約第3次補充協議書（下稱系爭補充協議），並以系爭補充協議第2條約定約明：原告同意被告清償系爭讓與擔保債務之義務，倘若系爭讓與擔保債務經法院確定判決超過3,500萬元，超過部分由原告負擔，若被告以和解方式清償系爭讓與擔保債務並塗銷假處分，則和解金超過3,500萬元部分仍由被告負擔。系爭讓與擔保債務嗣經士林地方法院（下稱士林地院）以105年度訴字第59號確定判決確認金額為3,500萬元，被告仍未依約清償系爭讓與擔保債務，終經謝麗桂繼承人楊思文等人訴請原告移轉系爭土地12/77應有部分所有權，並於108年2月21日依士林地院102年度重訴字第452號確定判決（下稱第452號判決）辦理移轉登記予謝麗桂繼承人楊思文等人。因被告遲未依約清償系爭讓與擔保債務，致原告無法履行系爭補充協議第4條所約定，應過戶系爭土地全部予被告始得請求給付價金尾款之條件（下稱系爭條件），被告顯以不正當行為阻止系爭條件成就，自有妨害原告依系爭補充協議第4條請求被告給付2,200萬元買賣價金尾款之權利，依民法第101 條規定，系爭條件視為已成就。為此，爰依系爭補充協議第4條約定，請求被告如數給付餘款2,200萬元等語，並聲明：㈠被告應給付原告2,200萬元，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；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：謝麗桂繼承人楊思文等人違反其與被告法定代理人張綱維於104年2月16日簽立之協議書（下稱系爭協議書），拒不履行撤回其與原告間之強制執行程序，及將系爭土地12/77應有部分移轉登記予被告等約定，並非被告所能預料，亦不可歸責於被告，系爭條件自非被告不當行為致未成就，原告主張即無理由等語置辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造於95年4月4日簽立系爭買賣契約，原告已依約將系爭土地65/77應有部分及其上建物所有權移轉予被告。又因原告前已就系爭土地12/77應有部分與訴外人謝麗桂合意讓與擔保，系爭土地上12戶建物經謝麗桂聲請法院假處分而查封，兩造遂以系爭買賣契約第3條約定，由被告向謝麗桂清償系爭讓與擔保債務不超過3,500萬元之和解金，視為給付系爭買賣契約第3次價金。嗣謝麗桂之繼承人楊思文等人對系爭土地聲請假處分，兩造因而於102年7月31日簽立系爭補充協議，並於第2條約明：原告同意被告清償系爭讓與擔保債務，倘若系爭讓與擔保債務經法院確定判決超過3,500萬元，超過部分由原告負擔，若被告以和解方式清償系爭讓與擔保債務並塗銷假處分，則和解金超過3,500萬元部分仍由被告負擔。又謝麗桂繼承人楊思文等人訴請原告履行讓與擔保約定，移轉系爭土地12/77應有部分所有權，經第452號判決判命謝麗桂繼承人楊思文等人勝訴，嗣經臺灣高等法院104年度重上字第409號判決、最高法院107年台上字第474號判決駁回原告上訴而告確定。原告於108年2月21日依第452號確定判決辦理移轉登記予謝麗桂繼承人楊思文等人等事實，為兩造所不爭執，復經本院調取第452號確定判決歷審案卷核閱無訛，應堪認定。

四、原告主張被告未向謝麗桂或其繼承人楊思文等人清償系爭讓與擔保債務，乃以不正當行為阻止系爭條件成就，應依民法第101條第1項規定視為條件成就云云，為被告所否認，茲認定如下：

㈠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。此所謂不正當行為，固包括積極行為及消極行為，惟應指故意行為而言。

㈡經查：

1.觀諸被告偕同其法定代理人張綱維與謝麗桂繼承人楊思文等人簽立之系爭協議書乃約定：張綱維以4,500萬元買受系爭

讓與擔保債權，並由張綱維當場簽立面額各1,500萬元之支票3 紙交由見證人劉煌基律師保管，謝麗桂繼承人楊思文等人於辦理下列事項完畢後，張綱維即應將系爭支票交付：1.撤銷士林地院94年度裁全字第2891號裁定、撤回士林地院94年度執全字第1543號強制執行程序（即謝麗桂對系爭建物聲請假處分部分）；2.撤銷士林地院102年度裁全字第105號裁定、撤回士林地院102年度司執全字第411 號強制執行程序（即謝麗桂繼承人楊思文等人對系爭土地聲請假處分部分）...等情（見本院卷第169頁至第177頁），可知兩造簽立系爭補充協議後，被告及其法定代理人乃與謝麗桂繼承人楊思文等人簽立系爭補充協議，以解決系爭土地因設定讓與擔保而遭假處分，致無法辦理所有權移轉登記予被告等問題。

2.又被告法定代理人張綱維簽立系爭協議書當日，即交付4,500萬元支票予見證人劉煌基律師保管，嗣委由見證人於107年12月3日寄發存證信函予謝麗桂繼承人楊思文等人表示「…系爭協議書簽立迄今已逾三年又九個月時間，臺端自簽立協議書後即不斷告知台中之隱名合夥股東有意見而未完全履行上開協議書第三條所載之應辦事項…」，惟謝麗桂繼承人楊思文等人仍未依約撤回強制執行程序等情，業經本院108年度重訴字第342號確定判決認定在案，有該案判決書在卷為憑（見本案卷第237頁至第245頁），上開事實亦為被告所不爭執（見本院卷第285頁），堪以認定。由此足見，被告辯稱其法代張綱維簽立系爭協議書時，即交付履約支票予見證人，復催請謝麗桂繼承人楊思文等人履行協議，惟因謝麗桂繼承人楊思文等人未依約撤回強制執行程序，系爭協議書才無法繼續履行等情，應屬有據。

3.再佐以謝麗桂繼承人楊思文等人於102年9月27日起訴請求原告將系爭土地12/77移轉登記予其等公同共有，經士林地院於104年2月16日以第452號判決謝麗桂繼承人楊思文等人勝訴後，原告就第一、二審敗訴判決均提起上訴，嗣經最高法

院於107年9月20日駁回原告上訴，始告確定。足見原告於第452號判決確定前，仍就其是否應履行系爭讓與擔保債務一節，猶有爭執，該法律關係存否尚在爭訟而屬未明，實難期待被告於此情形下，仍逕為原告向謝麗桂繼承人楊思文等人清償上開債務。

4.稽上各情，被告與原告簽立系爭補充協議後，乃積極與謝麗桂繼承人楊思文等人簽立系爭協議書，以促使系爭土地12/77應有部分得直接移轉登記予被告，惟因謝麗桂繼承人楊思文等人拒不履約而未果；又原告就系爭讓與擔保債務之存否仍在法院訴訟多年而屬未定，被告未代為清償系爭讓與擔保債務，自屬有正當理由，是難認被告有何以不正當行為，故意阻止系爭條件成就之情，原告主張，核屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，系爭補充協議第4條之付款條件尚未成就，原告依系爭補充協議第4條約定請求被告給付2,200萬元，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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　30　　日

民事第七庭　法　官　　陳　瑜

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　　109　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　　詹玗璇