

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1256號

01  
02  
03 原 告 胡永和  
04 訴訟代理人 陳明煥律師  
05 被 告 曾富桂  
06 胡珊  
07 胡婕  
08 曾彥東  
09 胡愷元（原名胡鉅東）  
10 0000000000000000  
11 胡蓉

12 0000000000000000  
13 共 同  
14 訴訟代理人 謝曜焜律師  
15 複 代 理 人 惠嘉盈律師

16 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年11月7日言詞  
17 辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 被告應給付原告新台幣貳佰萬元，及自民國一百一十三年五月十  
20 六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

21 原告其餘之訴駁回。

22 訴訟費用由被告負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序事項：

25 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
26 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
27 款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明請求：被告應給  
28 付原告新台幣（下同）200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有民事起訴狀附

01 卷可參（見112年度北司補字第5184號卷〈下稱調解卷〉第7  
02 頁），嗣於民國113年7月15日具狀提起備位之訴，主張被告  
03 胡愷元（原名胡鉅東）無權代理其父胡駿，與原告於111年9  
04 月30日成立口頭協議，依民法第170條、第110條規定請求被  
05 告胡愷元賠償原告損害，並追加備位聲明為：被告胡愷元應  
06 給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
07 止，按週年利率5%計算之利息，有本院113年9月19日言詞辯  
08 論筆錄、原告民事變更聲明暨聲請調查證據狀在卷可憑（見  
09 本院卷一第427頁、第343頁），核原告所為上開聲明之變  
10 更，為基於其主張被告胡愷元於111年9月30日與原告協議之  
11 同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：

14 (一)原告與其兄即訴外人胡駿於87年8月21日簽訂協議書，約定  
15 胡駿名下坐落於新北市○○區○○段000○○000地號土地上同  
16 段0000建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路00號0樓，  
17 下稱系爭房地），由原告使用並繳納貸款，貸款繳清時胡駿  
18 應移轉系爭房地所有權1/2所有權予原告。原告於103年10月  
19 3日繳清貸款，胡駿提出以800萬元為價金向原告購回系爭房  
20 地所有權1/2以利出售，並於110年8月16日簽訂協議書。嗣  
21 胡駿與原告、原告胞妹胡淑芳簽訂111年2月23日協議書（下  
22 稱系爭協議書），取代110年8月16日之協議書，系爭協議書  
23 第4條、第5條約定：「四、三方協議該房地產價值為新台幣  
24 壹仟陸佰萬元，甲（胡駿）、乙（原告）雙方各持有新台幣  
25 捌佰萬元，現甲方願支付新台幣捌佰萬元，則該房地產完全  
26 為甲方所有。五、甲方以該房地產向『有限責任淡水第一信  
27 用合作社』已貸款所得新台幣伍佰萬元，先行支付乙方新台  
28 幣參佰伍拾萬元，另於111年2月支付貳佰伍拾萬元，餘新台  
29 幣貳佰萬元款項，在甲方銷售在台灣或安徽省合肥市房地產  
30 後付清，並另支付丙方貳佰萬元整。」。

31 (二)嗣被告胡愷元於111年9月30日代表其父胡駿與原告、訴外人

01 即原告胞妹胡淑芳洽談系爭協議書有關出售系爭房地與給付  
02 200萬元之事，雙方當場同意200萬元應先給付予原告、胡淑  
03 芳，原告與原告之母胡林烏肉儘速遷離系爭房地以利出售，  
04 被告胡愷元稱新版協議書撰擬完畢再訂簽約時間，亦即就  
05 200萬元給付方式以111年9月30日口頭協議取代系爭協議  
06 書，其餘仍依照系爭協議書。惟胡駿入院治療未康復於112  
07 年4月23日辭世，原告發函予其繼承人即被告曾富桂、曾彥  
08 東、胡愷元、胡蓉、胡珊、胡婕6人，請求履行給付原告200  
09 萬元，然未獲置理，爰起訴請求被告依111年9月30日協議給  
10 付原告200萬元。退步言之，兩造口頭協議已談妥，僅待胡  
11 愷元草擬協議書後予雙方簽章之程序，然被告經過1年多仍  
12 卻未履行，且被告刻意延宕辦理繼承程序、不出售中國房  
13 產、出售台灣房產條件過苛，被告違背誠實信用原則、社會  
14 通念以消極不作為致系爭協議書第5條條件不成就，依民法  
15 第99條第1項、第101條第1項應視為條件成就，爰依系爭協  
16 議第5條，請求被告給付原告200萬元。如原告先位之訴無理  
17 由，被告否認111年9月30日胡駿授與代理權予被告胡愷元，  
18 則111年9月30日被告胡愷元逕向原告協商並同意給付200萬  
19 元，構成無權代理，備位依民法第170條、110條請求被告胡  
20 愷元給付損害賠償200萬元。

21 (三)被告抗辯原告積欠被告曾富桂房屋租金4,667,867元並不實  
22 在。系爭房地之房屋貸款為原告繳納，尾款由胡林烏肉貸與  
23 原告給付，否認胡駿為原告代償系爭房地之房貸，亦否認被  
24 告曾富桂為系爭房地所有權人之一及原告未按期繳納房屋貸  
25 款而有每月租金26,000元之約定等語。並聲明：(一)先位聲  
26 明：被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)備位聲明：被告  
28 胡愷元應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
29 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

30 二、被告抗辯略以：

31 (一)胡駿並未授權被告胡愷元與原告討論系爭協議，且被告胡愷

01 元亦無代理胡駿與原告、胡淑芳於111年9月30日討論系爭協  
02 議之意思及外觀，依胡淑芳與被告胡愷元間111年9月30日前  
03 之對話紀錄可知，原告、胡淑芳、被告胡愷元係為祖先安放  
04 場所及費用分攤事宜，相約於111年9月30日見面討論，並非  
05 胡駿授權被告胡愷元與原告討論系爭協議，被告胡愷元於  
06 111年9月30日前及當天亦均未表明其係代表胡駿討論系爭協  
07 議書。原告及胡淑芳於111年9月30日當天突然向被告胡愷元  
08 提及「胡駿先前同意要出售系爭房屋並給付200萬元予原告  
09 及胡淑芳」，被告胡愷元基於信賴長輩，始與原告討論履行  
10 系爭協議之方式，提議原告及胡林烏肉先搬離系爭房屋以利  
11 出售，出售後再由出售價金中支付200萬元予原告，並表明  
12 伊不敢私下為任何承諾，需再向家人詢問、確認此方案之可  
13 行性，可見被告胡愷元並無與原告、胡淑芳另成立口頭協議  
14 取代系爭協議書內容。縱認有成立口頭協議，然原告未證明  
15 被告胡愷元係經胡駿授權，代理與原告以口頭協議取代系爭  
16 協議書，該口頭協議嗣未經胡駿承認，被告亦拒絕承認，該  
17 協議對被告均不生效力。在退步言之，縱認被告胡愷元有代  
18 理胡駿之意思及行為，然口頭協議約定原告及胡林烏肉有先  
19 搬離系爭房地之義務，嗣由被告胡愷元出售後給付200萬元  
20 予原告，且附有「應將口頭協議內容做成書面」之特別約  
21 定，亦即原告及胡淑芳、被告胡愷元約定須以一定方式即做  
22 成書面始行生效，在該方式未完成前，依民法第166條規  
23 定，該協議不成立，原告及胡淑芳亦認該協議未生效，故迄  
24 今未履行搬離之先行義務，被告給付200萬元之條件未成  
25 就，原告無從依該口頭協議請求被告給付。

26 (二)被告於112年4月23日胡駿去世後，即於112年5月初委託事務  
27 所辦理遺產稅申報及繼承登記事務，因胡駿所遺不動產位在  
28 台北市及新北市需分開辦理，故於111年3月6、12日始辦妥  
29 繼承登記，並無拖延遺產稅之申報及繼承登記。關於胡駿所  
30 遺留之台北市○○區○○路0段00號0樓之0房地（下稱○○  
31 路房地）應有部分1/2，因權利範圍不完整，出售不易，然

01 被告胡愷元確有銷售意願及安排，至於被告曾富桂所有權利  
02 範圍1/2，其出售與否不受系爭協議書拘束，不得以其無意  
03 出售，認定被告阻撓系爭協議書第5條之條件成就。另胡駿  
04 所有之台北市○○區○○段○○段000地號土地，業於113年  
05 3月12日以分割繼承登記於被告胡愷元名下，被告胡愷元於  
06 113年7月1日已簽署委託銷售契約，並無拖延情事，委託銷  
07 售金額則係依據仲介業者建議，無原告所稱開價過高之情，  
08 關於中國房產，被告胡愷元於113年1月31日將放棄繼承文件  
09 及委託書交予胡林烏肉，胡林烏肉於113年2月15日答覆不願  
10 意放棄繼承，依中國繼承法律規定需由全體繼承人遞送繼承  
11 文件後始得辦理繼承登記，被告胡愷元於113年4月3日以  
12 LINE通知原告及胡林烏肉之代理人胡淑芳「4/12阿嬤要去法  
13 院公證，然後之後要委託人去大陸辦手續」，並傳送繼承權  
14 聲明書暨授權書，被告則於113年4月12日辦妥公證手續並授  
15 權被告曾富桂至大陸辦理繼承登記，胡淑芳未盡其受託人之  
16 責，因個人因素無法及時返國，遲於113年5月後始代理胡林  
17 烏肉辦理，被告曾昌桂於113年10月9日尚接獲安徽合肥市不  
18 動產登記中心來電表示未收到胡林烏肉繼承資料，被告胡愷  
19 元於113年10月11日轉達胡淑芳，目前辦理進度為被告已繳  
20 交相關文件，只須前往簽名並待公示期滿3個月後，繼承程  
21 序即完備，胡淑芳則尚未繳交文件，須先至安徽省公證協會  
22 領取文件，再去安徽省合肥市不動產登記中心繳交文件及簽  
23 名，待公示期滿3個月後，始能完成胡林烏肉之繼承手續，  
24 與被告無涉。被告並無以不正當行為阻止條件成就，系爭協  
25 議書第5條約定給付原告200萬元之條件未成就，原告請求無  
26 理由。

27 (三)被告對於原告有如下之抵銷債權，爰為債務之抵銷抗辯：

- 28 1.原告自87年8月21日起負有償還系爭房地貸款本息之義  
29 務，然原告未繳納99年2月6日之貸款本息16,760元，另  
30 102年3月至103年2月，共計12期之貸款本息共188,732元  
31 係胡駿由自己國泰世華銀行帳戶（帳號：000000000000）

01 匯款至貸款帳戶（戶名為胡駿，自87年8月24日至92年7月  
02 24日止帳號為0000000000000000，自92年9月19日起至103年  
03 3月10日止變更為0000000000000000）墊付。胡駿過世後，  
04 由被告繼承胡駿對原告上開不當得利、無因管理債權共  
05 205,492元。原告提出繳款單所匯入帳號00000000、  
06 0000000000000000之帳戶，非胡駿指示其繳納貸款之帳戶，  
07 不能證明款項係繳納貸款。又若如原告稱胡駿按月自應給  
08 付原告之薪資4萬元先扣除應繳貸款，代原告繳納貸款，  
09 餘款匯入原告配偶徐九如之帳戶，然在胡林烏肉於103年3  
10 月10日代原告繳清貸款尾款後，胡駿每月亦非匯款4萬  
11 元，僅匯款25,000元予徐九如，可見原告所述不實。

12 2.被告曾富桂為系爭房地所有權人之一，系爭房地原係胡  
13 駿、被告曾富桂共同出資購買，約定登記於胡駿名下，胡  
14 駿並先向被告曾富桂借款支付價金，被告曾富桂向國泰銀  
15 行貸款後，於87年6月8日將出借胡駿款項及其個人出資額  
16 共412萬元匯付系爭房地價金，嗣花旗銀行核准胡駿貸款  
17 250萬元，胡駿即於放款日87年7月22日匯還2,475,155元  
18 予被告曾富桂。又被告曾富桂基於與胡駿夫妻之情，同意  
19 原告搬入系爭房地居住，惟原告需負擔貸款本息，然原告  
20 及配偶徐九如經濟不佳，導致原告未按时繳款，經協調原  
21 告與被告曾富桂簽立租賃契約繳納租金繼續居住。原告不  
22 爭執有簽立租賃契約，但稱其無與被告曾富桂成立租賃契  
23 約之真意，依民法第86條規定，原告之單獨虛偽意思表示  
24 為有效意思表示，且被告曾富桂不知原告係虛偽意思表  
25 示，無民法第86條但書規定適用，原告與被告曾富桂間之  
26 租賃契約屬有效意思表示，故雙方自96年11月1日起有租  
27 賃關係存在，然原告自96年11月1日至110年10月16日搬離  
28 止，未繳付租金予被告曾富桂，被告曾富桂以民事答辯(二)  
29 狀送達原告即113年5月15日請求給付，則被告曾富桂自  
30 108年5月15日至110年10月16日之租金債權共計755,733  
31 元，又原告於110年10月16日搬出後，於111年2月間再次

01 搬入居住至今，被告曾富桂對其有租金或不當得利債權  
02 819,867元。縱認被告曾富桂與原告間租約已於110年10月  
03 16日終止，然系爭協議書僅約定由胡林烏肉居住安養於系  
04 爭房地，胡駿未同意原告居住，原告於111年2月15日搬入  
05 為無權占有，且至112年4月23日胡駿去世之日止，所受不  
06 當得利，以每月租金行情40,800元及原告占有權利範圍  
07 1/2計算，共291,720元；又自112年4月25日起至被告曾彥  
08 東113年3月6日單獨繼承系爭房地前，系爭房地為被告公  
09 同共有，因原告無權占有，而有不當得利債權計211,480  
10 元，再被告曾彥東於113年3月6日單獨繼承系爭房地，被  
11 告曾彥東因原告無權占有，對原告有不當得利債權，計算  
12 至113年9月30日止，計139,400元。綜上，被告對於原告  
13 之債權計有205,492元、755,733元、819,867元共  
14 1,781,092元，或至少為205,492元、755,733元、291,720  
15 元、211,480元、139,400元共1,603,825元，爰為債務之  
16 抵銷等語。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、不爭執之事項：

- 18 (一)胡駿與原告於87年8月21日簽立協議書（原證2），110年8月  
19 16日簽立協議書（原證3），111年2月23日簽立系爭協議書  
20 （原證4）。
- 21 (二)原告於96年11月1日曾簽署系爭房地之租賃契約（被證  
22 10）。
- 23 (三)系爭房地貸款尾款795,067元於103年3月10日由胡林烏肉代  
24 原告給付。
- 25 (四)胡駿於112年4月23日死亡，繼承人為被告6人。
- 26 (五)胡駿遺有下列不動產：系爭房地、○○路房地（權利範圍  
27 1/2）、台北市○○區○○路○○段000地號土地、中國安徽省  
28 合肥市○○路○○○○廣場000-0、安徽省合肥市○○路  
29 ○○○○廣場A0000室。
- 30 (六)被告胡愷元收受原告112年6月17日律師函（原證9），被告  
31 曾富桂等6人收受原告112年9年13日律師函（原證5）。

01 (七)被告曾彥東於113年3月6日依分割繼承協議登記取得胡駿所  
02 遺系爭房地所有權。被告胡愷元於113年3月12日依分割繼承  
03 協議登記取得台北市○○區○○路○○段000地號土地、  
04 ○○○路房地。

05 (八)原告於110年10月16日搬離系爭房地。

06 四、本件之爭點為：(一)原告先位之訴依次主張依兩造間111年9月  
07 30日口頭協議請求，次依民法第99條第1項、第101條第1  
08 項、系爭協議請求，有無理由？(二)原告備位之訴主張被告胡  
09 愷元無權代理，請求損害賠償200萬元，有無理由？茲分別  
10 論述如下：

11 (一)原告先位之訴主張依111年9月30日口頭協議請求為無理由：

12 1.胡駿於111年2月23日與原告、胡淑芳簽訂系爭協議書，約  
13 定：「三方協議該房地產價值為新台幣壹仟陸佰萬元，甲  
14 (胡駿)、乙(原告)雙方各持有新台幣捌佰萬元，…甲  
15 方以該房地產向『有限責任淡水第一信用合作社』以貸款  
16 新台幣伍佰萬元，先行支付乙方新台幣參佰伍拾萬元，另  
17 於民國111年2月先支付貳佰伍拾萬元，餘新台幣貳佰萬元  
18 款項，在甲方銷售在台灣或安徽省合肥市房地產後付清，  
19 並另支付丙方貳佰萬元整。」等語，有系爭協議書在卷可  
20 查(見調解卷第33頁)，被告抗辯胡淑芳於111年2月23日  
21 當日不在場，並舉出胡駿與原告間LINE對話紀錄為憑(見  
22 本院卷二第111頁)，該對話紀錄為胡駿於111年2月23日  
23 上午10時37分傳送僅有胡駿簽名之系爭協議書照片1紙予  
24 原告，無從推論111年2月23日當日胡淑芳未與胡駿、原告  
25 成立系爭協議書之合意，被告上開抗辯並不可採。依系爭  
26 協議書所示，堪認胡駿、原告、胡淑芳於111年2月23日簽  
27 訂系爭協議書，且胡駿表示系爭房地為伊法拍購入，基於  
28 照顧同胞兄弟之情，無償提供予原告居住使用，貸款由原告  
29 按月繳納，後經胡林烏肉於103年10月3日代原告還清貸  
30 款尾款795,067元，由原告每月支付利息7,000元予胡林烏  
31 肉迄原告清償完畢為止，三方協議系爭房地價值為1,600

01 萬元，胡駿、原告各持有800萬元，現胡駿願支付原告800  
02 萬元，以取得系爭房地完全之所有權等語，為系爭協議書  
03 第2條、第3條、第4條所明訂，堪信屬實。

04 2.原告主張兩造間於111年9月30日，由被告胡愷元代表其父  
05 胡駿、胡淑芳為口頭協議，約定系爭協議中200萬元應先  
06 給付予原告、胡淑芳，原告及原告之母儘速搬遷系爭房地  
07 以利出售，被告胡愷元告知新版協議書撰擬完畢再訂簽約  
08 時間云云，為被告所否認。原告就被告胡愷元受其父委任  
09 授權與原告、胡淑芳為口頭協議一節，未提出任何證據，  
10 其主張不可採信。

11 (二)原告先位之訴次順序主張被告於口頭協議已談妥，僅待胡愷  
12 元草擬協議書後予雙方簽章之程序，1年多經過後卻未履  
13 行，且被告刻意延宕辦理我國與中國繼承程序、不出售中國  
14 房產、出售台灣房產條件過苛，消極不作為違背誠實信用原  
15 則、社會通念，致系爭協議書第5條條件不成就，依民法第  
16 99條第1項、第101條第1項、系爭協議書第5條請求。按附停  
17 止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；因條件成就  
18 而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，  
19 視為條件已成就，民法第99條第1項、第101條第1項分別定  
20 有明文。前開規定固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律  
21 行為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為  
22 阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條  
23 件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉  
24 凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法  
25 律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決  
26 定該當事人所為是否可被允許。倘系爭條件成就之促成，係  
27 以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應以作為義  
28 務之存在為前提（最高法院103年度台上字第2068號民事裁  
29 判參照）。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉  
30 證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又事實有常  
31 態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，

01 主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。原告  
02 主張被告以不正當行為阻停止條件之成就，應由原告舉證。

03 (三)原告主張被告故意拖延未出售胡駿房產，致未能先行償還原告  
04 200萬元。被告該等不作為，應以作為義務存在為前提。  
05 被告依系爭協議第5條約定，係於「銷售胡駿在台灣或安徽省  
06 合肥市房地產後付清」，是被告之作為義務為「銷售胡駿  
07 在台灣或安徽省合肥市房地產」。胡駿於112年4月23日死  
08 亡，被告身為胡駿之繼承人，應先依法規辦理繼承登記，始  
09 得出售胡駿所有之遺產。被告於113年3月間始辦畢胡駿於我  
10 國境內財產之繼承登記，有土地登記第二類謄本在卷可憑  
11 (見本院卷一第83-91頁)，原告提起本件訴訟之時點則為  
12 112年11月11日，有民事起訴狀上所蓋本院收文章戳可參  
13 (見調解卷第7頁)，原告並無證據可證被告於原告起訴前  
14 故意拖延辦理遺產登記情事，不能認被告有何以不正當手段  
15 故意不辦理胡駿遺產登記、故意不出售胡駿遺產。被告固迄  
16 今均未將胡駿在台灣或安徽省合肥市房地產出售，惟被告胡  
17 愷元於登記為胡駿遺產台北市○○段○○段000地號土地所  
18 有權人後，於113年7月1日委託第三人銷售，有不動產專任  
19 委託銷售契約書在卷可查(見本院卷一第467-479頁)，難  
20 認被告有以不正當方法阻條件成就可言。原告雖爭執被告胡  
21 愷元不動產專任委託銷售契約書之形式真正，惟經被告提出  
22 該文書原本，經本院核對無訛(見本院卷二第197頁)，堪  
23 可採信。

24 (四)原告稱胡林烏肉之代理人胡淑芳詢問被告胡愷元如何辦理中  
25 國大陸遺產繼承，被告胡愷元拖延一周未回覆，又稱沒有房  
26 產證，並提出胡淑芳、被告胡愷元間LINE對話紀錄為證(見  
27 本院卷一第369-377頁)。觀諸胡淑芳於113年5月21日對被  
28 告胡愷元稱：「今天有去公證處。告知需全體到場才能公  
29 證。之前，我有問你是否可分開辦理，但你沒有明確的告知  
30 不可。公證人員也說，不管放棄或繼承都必須當面公證，這  
31 你也沒有告訴我」等語，難認該當被告以不正當手段故意拖

01 延辦理遺產登記。

02 (五)惟被告答辯系爭房地購入時被告曾富桂亦有出資，原告未依  
03 87年8月21日協議書約定繳納房屋貸款，而由胡駿、曾富桂  
04 代原告繳納，且原告長期居住於系爭房屋，迄110年10月16  
05 日始搬離，而96年間原告不繳納貸款利息，被告曾富桂只好  
06 以個人名義與原告簽立房屋租賃契約，約定租期自96年11月  
07 1日至97年10月31日止，原告應每月給付租金26,000元予被  
08 告曾富桂，嗣原告繼續居住於系爭房屋，卻拒絕簽立新租  
09 約，已轉為不定期租賃契約，自96年11月1日簽約後至110年  
10 10月16日搬遷為止，原告未能繳交分毫租金予被告曾富桂，  
11 尚積欠租金4,667,867元之租金等語（見被告民事答辯二  
12 狀，本院卷一第103頁），是依被告上開答辯意旨，被告否  
13 認胡駿於111年2月23日簽署系爭協議書所載胡駿為照顧同胞  
14 兄弟，無償提供予原告居住使用，及系爭房地已繳納房貸完  
15 畢，所有權應有部分為胡駿、原告各1/2等情，足認被告否  
16 認原告對於胡駿有200萬元之債權，自不能期待被告將依系  
17 爭協議出售胡駿遺留之房地後將200萬元清償予原告。由此  
18 堪認被告並無依系爭協議書出售胡駿遺留之房地之意，則系  
19 爭協議書之條件因被告消極不履約而不能成就，堪認被告以  
20 不正當行為阻其條件成就。

21 (六)被告抗辯胡駿、曾富桂對於原告有代墊款項債權205,492  
22 元、租金債權755,733元，及自111年2月迄今被告曾富桂之  
23 不當得利債權819,867元或胡駿對原告之不當得利債權  
24 291,720元、被告共同對原告之不當得利債權211,480元、被  
25 告曾彥東對原告之不當得利債權139,400元云云，惟查：

26 1.胡駿於87年8月21日與原告簽訂協議書，約定：「茲有胡  
27 駿（以下簡稱甲方）、胡永和（以下簡稱乙方）為親兄  
28 弟，今由甲方提供所有○○市○○路○○○號0樓房地予  
29 乙方居住，並經甲方辦理美商花旗銀行貸款新台幣貳佰伍  
30 拾萬整，自民國八十七年八月二十二日起貳拾年內前伍年  
31 每月本金利息為貳萬貳仟捌佰捌拾元整，不得提前解約並

01 由乙方負責在每月二十二日前以現金交付或電匯甲方帳戶  
02 一花旗銀行台北分行六〇〇〇〇七一〇一一。雙方另喜諾  
03 如左：一、不論伍年後或貸款期滿，乙方一旦繳清貸款所  
04 有本金利息，可要求甲方辦理房地所有權持分貳分之壹為  
05 乙方所有，甲方不得異議。二、乙方如中途不願繳納且欲  
06 遷出，乙方繳納金額聲明如繳房租，放棄退還。…五、雙  
07 方繼承者需依本協議書履行。」有協議書1紙在卷可查  
08 （見調解卷第27-29頁），嗣原告與胡駿於110年8月16日  
09 簽訂協議書，約定：「…二、該房地產為甲方法拍購入，  
10 基於同胞兄弟照顧之情，甲方無償提供乙方居住使用，並  
11 言明土地、建築改良物抵押權設定美商花旗銀行股份有限  
12 公司貸款貳佰伍拾萬元，由乙方每月分期本利繳納。三、  
13 現今雙方之母胡林烏肉（以下簡稱胡母）民國103年3月10  
14 日代為還清尾款新台幣柒拾玖萬伍仟零陸拾柒元，每月由  
15 乙方現金支付利息柒仟元予胡母，做為胡母生活所需費  
16 用，迄民國110年7月止。…五、甲方承諾以該房地向『有  
17 限責任淡水第一信用合作社』貸款（以下簡稱該貸款）所  
18 得新台幣伍佰萬元中，先行支付乙方新台幣參佰伍拾萬  
19 元，支付方式為：其中捌拾萬元於協議簽立時直接現金交  
20 付乙方，餘貳佰柒拾萬元在乙方購屋簽約時匯入其履保專  
21 戶或個人帳戶。（手寫註：茲收到\$80萬元無誤。胡永和  
22 印文）六、自簽約日起兩個月內（即民國110年10月17日  
23 止）乙方遷出該房地產，以利甲方銷售該房地產，乙方如  
24 在截止日前拒不遷離，則視同放棄法律抗辯權。…七、未  
25 來該房地產銷售所得扣除該貸款及其利息，修繕、裝潢延  
26 伸之費用（依實際收據為準），以及自乙方依本協議遷出  
27 後該房地產之水費、電費、管理費、房屋稅、地價稅之費  
28 用後，雙方平均分配餘款，並由乙方親自以現金交付第參  
29 點之該尾款予胡母。」等語，有該協議書在卷可查（見調  
30 解卷第31頁），嗣原告、胡駿、胡淑芳於111年2月23日再  
31 簽訂系爭協議書，約定變更110年8月16日之協議，系爭房

01 地價值1,600萬元，原告、胡駿各擁有800萬元，並由胡駿  
02 給付原告800萬元以取得系爭房地全部所有權，為系爭協  
03 議書第4條所明文約定（見調解卷第33頁）。則胡駿與原  
04 告原即約定胡駿以法拍購入之系爭房地，由胡駿申請貸  
05 款，並由原告繳納房貸，且於110年8月16日之協議書中胡  
06 駿已確認原告已繳清花旗銀行貸款，對於系爭房地得請求  
07 胡駿移轉登記所有權應有部分1/2，而胡駿並未主張原告  
08 有何應返還之費用，堪認於110年8月16日之前胡駿對原告  
09 並無任何債權。被告抗辯胡駿對於原告有代墊款項債權  
10 205,492元，與事實不符。

11 2. 依胡駿與原告間87年8月21日協議書、110年8月16日協議  
12 書、系爭協議書內容所載，系爭房地由胡駿出資購買並出  
13 名申辦貸款，由原告負責清償，各取得系爭房地所有權應  
14 有部分1/2，可資認定，被告曾富桂抗辯伊為系爭房地實  
15 質共有人云云，為無可採。再原告於87年間即無償居住使  
16 用系爭房地，有原告與胡駿87年8月21日協議書可憑，被  
17 告曾富桂雖稱其與原告於96年11月1日起成立租賃契約，  
18 並於1年期間屆滿後變為不定期租賃，原告自96年11月1日  
19 起迄110年10月16日積欠被告曾富桂租金755,733元云云，  
20 然胡駿於110年8月16日協議書、系爭協議書均未主張原告  
21 積欠貸款款項，則原告於110年8月16日之時，已因清償系  
22 爭房地房貸而對於胡駿得主張系爭房地所有權應有部分  
23 1/2，且原告於110年8月之前使用系爭房地無須支付對  
24 價，此由110年8月16日協議書即可得知，再原告於110年8  
25 月之後，於胡駿清償對價800萬元之餘款200萬元之前，胡  
26 駿並未取得系爭房地全部之所有權，此由系爭協議書第4  
27 條約定：「三方協議該房地產價值為新台幣壹仟陸佰萬  
28 元，甲、乙雙方各持有新台幣捌佰萬元，現甲方願支付新  
29 台幣捌佰萬元，則該房地產完全為甲方所有。」等語（見  
30 調解卷第33頁）即明。胡駿及其繼承人迄未給付原告尾款  
31 200萬元，自無由以所有權人地位請求原告給付使用居住

01 系爭房地之對價。被告曾富桂抗辯因原告未支付系爭房地  
02 房貸，致伊只好以個人名義與原告簽立房屋租賃契約，約  
03 定租期自96年11月1日至97年10月31日止，原告應每月給  
04 付租金26,000元等情，固提出租賃契約為證（見本院卷一  
05 第111-117頁），惟原告並未給付被告曾富桂任何一期租  
06 金，亦未給付租賃契約約定之押金5萬元予被告曾富桂，  
07 且原告於96年11月1日簽署租賃契約前已居住使用系爭房  
08 地，並經胡駿承諾無償使用系爭房地，原告與被告曾富桂  
09 前開租賃契約與87年8月21日協議書、110年8月16日協議  
10 書約定內容均相左，且從未依該約履行，堪認原告與被告  
11 曾富桂前開租賃契約並無訂約之真意，原告主張該租約係  
12 因胡駿與被告曾富桂間夫妻失和，為安撫曾富桂所作，被  
13 告曾富桂與原告間並無合意，雙方通謀虛偽意思表示成立  
14 租約應屬無效，可資採信。

15 (七)綜上所述，原告先位主張被告以不正當行為阻系爭協議書第  
16 5條之條件成就，依民法第101條規定，視為條件成就，被告  
17 應給付原告200萬元及法定遲延利息，為有理由，應予准  
18 許。原告先位之訴既有理由，本院即無庸審究其備位之訴。

19 (八)末按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；因  
20 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  
21 成就者，視為條件已成就，民法第99條第1項、第101條第1  
22 項分別定有明文。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆  
23 滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，  
24 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債  
25 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
26 5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定  
27 有明文。原告主張被告以不正當行為阻止系爭協議書第5條  
28 約定「剩餘200萬元在胡駿銷售台灣或安徽省合肥市房地產  
29 後付清」條件之成就，而被告違反其義務之行為亦即其消極  
30 不作為於其民事答辯二狀提出時始顯現，揆諸前開法條，應  
31 認視為條件成就之時點為被告提出其民事答辯二狀之113年5

01 月15日，是應以113年5月16日認被告應負遲延責任，原告主  
02 張自起訴狀繕本送達被告之翌日起算，尚非可採，從而，原  
03 告請求被告給付200萬元，及自113年5月16日起至清償日  
04 止，按週年利率百分之5計算之利息，應予准許，逾此部分  
05 之請求，則屬無據，應予駁回。

06 五、從而，原告依民法第99條第1項、第101條第1項、系爭協議  
07 書第5條，請求被告給付200萬元及自113年5月16日起至清償  
08 日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予  
09 准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，原告聲請傳喚證人即胡九如，待證事實  
11 為原告自102年4月至103年8月是否有以徐九如帳戶匯款繳付  
12 系爭房地房貸一節（見本院卷一第343頁），被告聲請函詢  
13 國泰世華商業銀行股份有限公司查明被告曾富桂設於○○分  
14 行之帳號000000000000，於87年6月8日匯入之200萬元、90  
15 萬元、100萬元之款項來源是否為被告曾富桂向該行貸款之  
16 款項，及其上開帳戶於87年6月8日轉帳412萬元至何帳戶，  
17 87年7月22日匯入2,475,155元係何人何帳戶所匯，被告曾富  
18 桂於87年7月24日自上開帳戶匯出252萬元是否為清償前開貸  
19 款等節，另函詢星展（台灣）商業銀行市府分行查明胡駿於  
20 87年間向花旗銀行貸款250萬元係何時撥貸、撥款至何人何  
21 帳戶一節（見本院卷二第5-6頁），均與本件爭點無涉，無  
22 調查必要。兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌  
23 後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
26 民事第二庭 法 官 林欣苑

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 2 日  
31 書記官 林思辰