

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第334號

上訴人 高群開發有限公司

法定代理人 鄭玉蓮

訴訟代理人 鄭傳興

被上訴人 黃湘翎

訴訟代理人 呂秋蘊律師

複代理人 張子特律師

上列當事人間請求給付票款事件，上訴人對於民國114年3月14日本院臺北簡易庭113年度北簡字第4412號第一審判決提起上訴，本院於114年12月3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、被上訴人主張：兩造於民國112年3月28日就「大安上品/大安文樺」預售屋（下稱系爭預售屋）簽立不動產買賣合約書（下稱系爭買賣契約），被上訴人因此給付上訴人新臺幣（下同）187萬元；嗣兩造於112年11月28日合意無條件解除系爭買賣契約，並簽立解約協議書（下稱系爭協議），約定上訴人應於合理作業期間後，返還被上訴人100萬元至其指定帳戶。詎上訴人迄未返還上開款項，經被上訴人催告後仍未置理，被上訴人乃於113年3月6日持上訴人簽發如附表所示支票（下稱系爭支票）提示付款，惟因上訴人存款不足且為拒絕往來戶而遭退票。爰依系爭協議第1條約定及票據之法律關係，求為命上訴人給付被上訴人100萬元，及其中87萬元自支付命令狀送達翌日起，其中13萬元自民事準備狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人因個人因素向上訴人請求解除系爭買賣契約，經上訴人同意退還87萬元後，兩造於112年6月16日

01 簽立和解書（下稱系爭和解書），上訴人並開立系爭支票予
02 被上訴人。詎訴外人廣鏡營造公司（下稱廣鏡公司）於112
03 年6月8日發生工安意外，於112年11月間遭臺北市都市發展
04 局勒令停工，致上訴人無法繼續銷售預售屋而無法即時依系
05 爭和解書給付87萬元，經兩造協商後，被上訴人同意上訴人
06 得於排除與廣鏡公司糾紛後再給付87萬元，且額外補償13萬
07 元予被上訴人，兩造並於112年11月28日簽立系爭協議。又
08 系爭協議第1條所定「作業合理期間」，係指被上訴人同意
09 上訴人排除建案工地遭勒令停工，致無法繼續銷售預售屋之
10 時間，顯見系爭協議係以被上訴人得於工地復工且得繼續銷
11 售預售屋為條件，上訴人於該條件成就後始生給付100萬元
12 之義務，故被上訴人於條件未成就時，自不得請求上訴人給
13 付100萬元，或請求上訴人給付票款。另上訴人前於112年8
14 月31日、10月20日、11月3日各給付被上訴人3萬元、3萬
15 元、1,500元，合計6萬1,500元，應得先抵充本金，故剩餘
16 本金總額應為93萬8,500元等語，資為抗辯。

17 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
18 應給付被上訴人96萬3,200元，及其中83萬3,200元自113年4
19 月5日起，其餘13萬元自113年7月23日起，均至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之請求。上
21 訴人就其敗訴部分提起上訴，並為上訴聲明：(一)原判決不利
22 上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及
23 其假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（至
24 被上訴人敗訴部分，未提起上訴，非為本院審理範圍）

25 四、兩造不爭執事項：（見本審卷第95頁，依卷內事證略微文字
26 調整）

27 (一)兩造於112年3月28日就系爭預售屋簽立系爭買賣契約，且被
28 上訴人已給付上訴人187萬元。

29 (二)兩造於112年6月16日簽立系爭和解書，同意解除系爭買賣契
30 約，上訴人同時給付被上訴人系爭支票。

31 (三)兩造於112年11月28日再簽立系爭協議，合意解除系爭契

01 約，並於第1條約定「甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）
02 雙方合意無條件解除不動產買賣合約書，於雙方簽立本協議
03 書時，將甲方已付款項合計新臺幣壹佰萬零元整，於簽署本
04 協議書且經乙方作業合理期間後，由乙方逕自指示銀行將前
05 述款項匯付至甲方指定帳戶。」。

06 (四)上訴人分別於112年8月31日、10月20日、11月3日給付被上
07 訴人3萬元、3萬元、1,500元，合計6萬1,500元。

08 五、得心證之理由：

09 (一)被上訴人依據系爭協議請求上訴人給付100萬元，為有理
10 由：

11 1.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
12 或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。倘
13 當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既
14 存債務履行之期限者，則屬清償期之約定（最高法院112年
15 度台上字第1886號判決意旨參照）。

16 2.本件上訴人稱依系爭協議第1條「作業合理期間」之約定，
17 係指被上訴人同意上訴人排除建案工地遭勒令停工，致無法
18 繼續銷售預售屋之時間，亦即系爭協議係以被上訴人得於工
19 地復工且得繼續銷售預售屋為條件，待前開條件成就後，被
20 上訴人始得向上訴人請求給付100萬元云云。惟查：

21 (1)查兩造曾於112年6月16日簽立系爭和解書及112年11月28日
22 簽立系爭協議，由兩造先後簽立之系爭和解書內容約定：

23 「…二、甲方(即上訴人)於簽訂本和解書時，應給付乙方如
24 和解書後附之87萬元支票乙紙，並返還乙方(即被上訴人)先
25 前所開立之本票乙紙，均經乙方收訖正本確認無誤，遂以本
26 和解書之簽章為給付之證明，不另立據。甲方應之後重新開
27 發票予乙方。三、雙方同意解除第一項之買賣預約單與房
28 屋、土地買賣合約所示之房地之買賣，雙方其餘請求均拋
29 棄。」（見原審卷第65頁）及系爭協議內容：「…緣甲（即
30 被上訴人）、乙（即上訴人）雙方於民國（下同）年月日，
31 就乙方興建之『案名：大安上品/大安文樺』預售屋，編號

01 第樓房屋及其應有土地持分（含依建造執照圖說編號第號之
02 停車空間）簽訂土地買賣契約書及房屋預定買賣合約書…今
03 甲、乙雙方合意簽署本解約協議書…同時解除本件不動產買
04 賣合約書，並達成協議如下：一、甲、乙雙方合意無條件解
05 除不動產買賣合約書，並於雙方簽立本協議書時，將甲方已
06 付款項合計壹佰萬元整，於簽署本協議書且經乙方作業合理
07 期間後，由乙方逕自指示銀行將前述款項匯付至甲方指定帳
08 戶。」（見原審卷第45頁）互核以觀，可認兩造於簽立系爭
09 和解書時已合意解除系爭買賣契約，且上訴人應返還被上訴
10 人其中已給付之買賣價金87萬元。又系爭協議第2條記載
11 「已付款項」之用語，可認係指被上訴人已給付之買賣價
12 金，則兩造簽立系爭協議時，除有確認原本合意上訴人應返
13 還被上訴人之87萬元買賣價金外，上訴人同意再另外返還被
14 上訴人13萬元，亦即兩造已達成上訴人應返還被上訴人100
15 萬元之合意甚明。

16 (2)至上訴人辯稱其應給付被上訴人之金額何以由87萬元增加至
17 100萬元，係因112年6月8日系爭預售屋之建案發生工安意
18 外，上訴人遭臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）於
19 112年11月17日裁定勒令停工，導致上訴人無法即時返還被
20 上訴人87萬元，兩造嗣於112年11月28日再行簽立系爭協
21 議，由上訴人同意增加給付被上訴人13萬元作為補償，被上
22 訴人則同意上訴人於排除與營造廠之停工紛爭，工地復工且
23 恢復預售屋之銷售後，始生給付100萬元之義務，故系爭協
24 議第1條定有「經乙方『作業合理期間』後」之停止條件等
25 語，固據提出系爭和解書及北市都發局112年11月17日北市
26 都建字第11261858423號函等件為憑（見原審卷第65至69
27 頁）。惟查，兩造於簽立系爭和解書及系爭協議時已達成上
28 訴人應返還被上訴人買賣價金100萬元之合意，已如前述，
29 是依前揭說明，系爭協議第2條關於「作業合理期間」之約
30 定，應係針對上訴人應返還被上訴人100萬元之既存債務，
31 約定其清償期，並非條件。又「作業合理期間」此一清償期

01 雖於系爭協議並未明確約定，然依上訴人提出之112年11月2
02 8日退戶申請書觀之，其上手寫記載「茲收87萬元整支票乙
03 張，原開票日期2023年8月31日到期，雙方合意延後至2023
04 年12月31日前匯款100萬元整，高群並取回支票，申請人不得
05 再向高群要求其他任何條件。」（見本審卷第119頁），
06 此退戶申請書與系爭協議於同日簽訂，應可認兩造已合意約
07 定清償期為112年12月31日並記載於退戶申請書上，且上訴
08 人匯款100萬元予被上訴人同時，被上訴人則應交還系爭本
09 票予上訴人。復觀諸兩造間112年12月20日之通訊軟體對話
10 內容：「上訴人：抱歉，昨天問了幾個朋友，沒問到，麻煩
11 請你先找別的人，現在我在衝月底前要給你100萬。」（見
12 原審卷第83頁），足見上訴人主動表示將於112年12月底前
13 返還被上訴人100萬元，核與退戶申請書之內容相符，應認
14 系爭協議之「作業合理期間」即為112年12月31日，此節堪
15 以認定。上訴人雖辯稱須待其排除與營造廠之停工紛爭，工
16 地復工且恢復預售屋之銷售後始能履行清償義務云云，然遍
17 觀系爭協議上並無關於「待上訴人排除與營造廠糾紛、工程
18 復工抑或恢復預售屋銷售」等清償期之約定，且上訴人於原
19 審民事答辯四狀中陳稱：「…二、工安意外係發生於000年0
20 月0日，被證1和解書則簽立於112年6月16日，被告後來於11
21 2年11月間遭政府勒令停工，有被證2可證，並於113年8月8
22 日申請復工，因營造廠造成之工安事件及多方勢力阻攔，不
23 斷被退件，一直到114年1月中旬政府才准許復工。被告另於
24 112年9月間與營造廠發生糾紛，案件目前繫屬於鈞院，案號
25 為112年度建字第277號。因訴訟繫屬中，尚待鑑定結算，暫
26 時無法復工，因此該糾紛尚未排除，暫時無法恢復預售屋銷
27 售。…但停止條件則是須給被告合理期間排除營造廠糾紛，
28 以恢復房屋銷售…」等語（見原審卷第150頁），衡諸被上
29 訴人既因財務問題亟需要求解除系爭買賣契約，豈有就系爭
30 買賣契約解除後之買賣價金返還，同意待上訴人與營造廠糾
31 紛排除後始給付之可能，況上訴人自承與營造廠糾紛自112

01 年9月起即有工程案件之爭訟中，然迄今該案件尚未終結，
02 又該工程案件可能再歷經上訴救濟程序，何時確定本無法預
03 計，故難以此標準判斷何謂「合理期間」，且「合理期間」
04 既已載明為「作業」期間，而非「訴訟」期間，則上訴人辯
05 稱「作業合理期間」係指排除與營造廠糾紛、工程復工及恢
06 復預售屋之銷售等不確定事實之發生，即無可採，上訴人此
07 部分所辯，難認有據，不足憑採。

08 3.上訴人稱其已返還被上訴人6萬1,500元，並已抵充本金，是
09 否有據？

10 上訴人固辯稱其已於112年8月31日、同年10月20日分別清償
11 被上訴人各3萬元，並於同年11月3日給付被上訴人1,500
12 元，共計6萬1,500元，並提出合作金庫銀行匯款申請書代收
13 入傳票為憑（見原審卷第105頁）。然為被上訴人否認，辯
14 稱上訴人於112年8月31日及112年10月20日各給付之3萬元，
15 係利息補償，而112年11月3日給付被上訴人之1,500元係為
16 償還加購門票之費用等語，並提出兩造間通訊軟體對話內容
17 為憑（見原審卷第81至83頁、第91頁）。經查，稽諸兩造間
18 通訊軟體對話內容：「被上訴人：我11/5會在，你可以選擇
19 1000或1500。看你時間ok嗎。如果ok我跟我們行政說。11/3
20 也有場次。我11/4不在。上訴人：11/5。1500。幾點。被上
21 訴人：下午3點。上訴人：我先記錄下來。（圖示OK）。明天
22 一起匯給妳30000+1500=31500。被上訴人：好嘍。…上訴
23 人：30000+1500=31500已匯，晚一點請查收，謝謝。」

24 （見原審卷第85-89頁）；「被上訴人：第一次8/31現金300
25 00、第二次轉帳31500（含門票錢）。（圖示匯款資訊顯
26 示：匯入匯款10/20，13：22，31500，備註：“高群利息”
27 加1500票0000000高群開發有限公司）。上訴人：（鞠躬圖
28 示）。被上訴人：所以只有8/31當天給我3萬、10/20轉帳3
29 萬，這樣鄭總還會補給我11月整的3萬嗎？上訴人：所以還
30 款還要給3萬，“87”+3=90」等語（見原審卷第81頁）；
31 「上訴人：可以再幫我加一張票嗎？星期日下午15：30時

01 間。被上訴人：一樣是1500嗎？上訴人：是，一樣匯給你，
02 還是現場拿給你。...上訴人：款已匯了，請查收，謝
03 謝。」（見原審卷第91頁），堪認被上訴人主張上訴人於11
04 2年8月31日及同年10月20日各給付之3萬元乃遲延給付依系
05 爭和解書所應給付之87萬元，故而同意給予被上訴人之利息
06 補償，且112年11月3日給付之1,500元係上訴人向被上訴人
07 加購門票之費用等情，應為真實。從而，上訴人稱其已清償
08 被上訴人6萬1,500元，原審卻僅扣抵利息，不利於上訴人乙
09 節，難認可採，為無理由。

10 4.而上訴人112年8月31日、同年10月20日分別給付之利息3萬
11 元，依兩造約定本金87萬元之利息為每月3萬元，換算成年
12 息為36萬元（計算式：3萬元×12個月=36萬元），然本金87
13 萬元以週年利率16%計算年息為13萬9,200元（計算式：87
14 萬元×16%=13萬9,200元），亦即每月利息不得超過1萬1,6
15 00元（計算式：13萬9,200元÷12個月=1萬1,600元），是上
16 訴人溢付合計3萬6,800元，並於原審主張抵銷，即屬有據。

17 (二)從而，被上訴人依據系爭協議得請求上訴人給付96萬3,200
18 元（計算式：100萬元－3萬6,800元=96萬3,200元）。

19 六、綜上所述，被上訴人依系爭協議，請求上訴人給付96萬3,20
20 0元，及自支付命令繕本送達翌日即113年4月5日（見司促卷
21 第25頁）起，暨其中13萬元自113年7月23日起，均至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。從
23 而，原審就此為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告准、免假
24 執行，核無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，
25 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
28 論列，併此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

01 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓
02 法官 石珉千
03 法官 陳威帆

04 以上正本係照原本作成。

05 本判決不得上訴。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

07 書記官 黃文芳

08 附表：

09

發票人	發票日 (民國)	票面金額 (新臺幣)	票據號碼
黃湘翎	112年8月30日	87萬元	RD0000000