

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第635號

上訴人 呂學乾

呂昭文

呂紹男

被上訴人 佳紡國際貿易有限公司

法定代理人 張寺榮

訴訟代理人 王曹正雄律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年2月13日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第209號第一審判決提起上訴，本院於114年12月30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

壹、程序方面

上訴人呂昭文、呂紹男經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造於民國111年12月26日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由被上訴人購買上訴人所有桃園市○○區○○段000地號土地之應有部分（權利範圍43/448，下稱系爭土地），買賣價金新臺幣（下同）2,100萬元，被上訴人並已將價金全數存入訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）設於中國信託商業銀行營業部之履保專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專

01 戶，帳號：00000-000000000-0號，下稱系爭履保專戶）。又
02 兩造雖另簽署協議書（下稱系爭協議書），約定系爭土地如
03 日後無法完成共有物分割，買賣價金降為1,050萬元，然系
04 爭土地並無不能分割之情事，至該土地未能於112年12月31
05 日完成分割登記，係因上訴人於112年2月22日向臺灣桃園地
06 方法院提起112年度訴字第879號分割共有物訴訟（下稱系爭
07 分割共有物訴訟）後，被上訴人竟於112年3月24日自行就系
08 爭土地辦理所有權移轉登記，以致上訴人無法整合處理分割
09 事宜，且法院審理進度緩慢，亦非可歸責於上訴人，依民法
10 第225條第1項規定，上訴人得免給付義務，被上訴人自不能
11 依系爭協議書主張減少價金。另系爭分割共有物訴訟進行遲
12 緩，非兩造簽訂系爭協議書時所得預料，倘認買賣價金因此
13 須減少為1,050萬元，對上訴人顯失公平，亦有違誠信原
14 則，上訴人自得依民法第227條之2第1項規定，請求變更系
15 爭協議書之效果，即認買賣價金不應減少為1,050萬元。茲
16 因被上訴人僅同意上訴人領取系爭履保專戶內之1,050萬元
17 價金，而就另1,050萬元聲明異議不同意上訴人領取，爰依
18 系爭買賣契約、民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人
19 同意上訴人向僑馥公司領取系爭履保專戶內之1,050萬元，
20 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
21 息。

22 二、被上訴人則以：兩造於111年12月26日簽訂之系爭協議書，
23 已明定上訴人如未於112年12月31日前完成系爭土地之分
24 割，即視為無法完成共有物分割，原買賣價金調降為1,050
25 萬元，亦即以112年12月31日前未完成系爭土地之分割，為
26 買賣價金逾1,050萬元部分之解除條件，則上訴人既未如期
27 完成分割，被上訴人自得主張解除條件成就，就買賣價金超
28 過1,050萬元部分，無給付之義務；被上訴人係依系爭買賣
29 契約之約定，取得系爭土地之所有權，上訴人主張應於系爭
30 土地完成分割後，始能辦理所有權移轉登記，並無依據，且
31 被上訴人取得系爭土地所有權，並不影響系爭分割共有物訴

01 訟之進行，而分割共有物訴訟需耗費相當時日始能終結，應
02 為兩造簽訂系爭協議書時所得預見，則上訴人既同意簽署系
03 爭協議書，自應受其拘束，尚無從適用民法第227條之2第1
04 項規定，請求變更系爭協議書之效果等語，資為抗辯。

05 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決。上訴人不服，提起
06 上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應同意上訴人向僑
07 馥公司領取系爭履保專戶內之1,050萬元，及自起訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔
09 保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)
10 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 四、上訴人主張兩造於111年12月26日簽訂系爭買賣契約、不動
12 產買賣價金履約保證申請書、系爭協議書，被上訴人已將買
13 賣價金2,100萬元存入系爭履保專戶，並於112年3月24日取
14 得系爭土地所有權，又僑馥公司僅自系爭履保專戶撥款1,05
15 0萬元予上訴人，另1,050萬元則尚未撥付等情，有系爭買賣
16 契約、不動產買賣價金履約保證申請書、系爭協議書、土地
17 登記第二類謄本、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨
18 點交確認書、僑馥公司存證信函等在卷可稽（見原審卷第15
19 -27、35-39、45-47、87頁），且為兩造所不爭執（見本院
20 卷第71、72、79、111頁），自堪信為真實。

21 五、上訴人主張被上訴人向其購買系爭土地，依系爭買賣契約所
22 定之買賣價金為2,100萬元乙節，固有系爭買賣契約存卷可
23 佐（見原審卷第15-23頁），然被上訴人辯稱：因上訴人無
24 法於112年12月31日前就系爭土地完成共有物分割，依系爭
25 協議書之約定，買賣價金應調降為1,050萬元等語。經查：
26 (一)兩造於111年12月26日，除簽訂系爭買賣契約、不動產買賣
27 價金履約保證申請書外，另有簽立系爭協議書，其第2條、
28 第4條分別約定：「本買賣契約於產權移轉至買方名下後，
29 由買方委任賣方申請共有物分割，若日後無法完成共有物分
30 割，買賣雙方協議本標的買賣總價調降至1,050萬元整，買
31 方溢入履保帳戶之價款應無息返還買方」、「如無法於112

01 年12月31日前分割為獨立地號時，視為無法完成共有物分
02 割」，此有系爭協議書在卷可稽（見原審卷第87頁），足見
03 兩造已另約定如上訴人無法於112年12月31日前，將系爭土
04 地分割為獨立地號，應視為其無法完成共有物分割，原定買
05 賣價金即調降為1,050萬元甚明。是被上訴人主張兩造乃以
06 系爭協議書，約定以上訴人未能於112年12月31日完成系爭
07 土地共有物分割，作為原定買賣價金逾1,050萬元部分之解
08 除條件，倘該解除條件成就，買賣價金逾1,050萬元部分即
09 告失效，應屬可採。

10 (二)上訴人雖稱兩造簽訂系爭協議書時之真意，係指系爭土地
11 「確定無法分割」時，始得減少價金為1,050萬元，至所謂
12 「如無法於112年12月31日前分割為獨立地號時，視為無法
13 完成共有物分割」，僅預期112年12月31日前應可完成分
14 割，故應解釋為如上訴人無法於該日期前完成分割，其受委
15 任處理共有物分割事宜之義務即告終止，而非買賣價金應減
16 為1,050萬元，否則對上訴人顯失公平云云。然按解釋契
17 約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
18 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
19 不得反捨契約文字而更為曲解。是觀諸系爭協議書第2條、
20 第4條之前揭契約文字，既已清楚表明「如無法於112年12月
21 31日前分割為獨立地號」，即應「視為無法完成共有物分
22 割」，而「無法完成共有物分割」之效果即為「買賣總價調
23 降至1,050萬元」，自不得捨此業已明確之契約文字不顧，
24 而將上開約定內容，強辭曲解為僅在系爭土地確定無法分割
25 時，買賣價金始應調降為1,050萬元，至上訴人縱無法於112
26 年12月31日前完成共有物分割，亦不生減少價金之效果云
27 云。是以，上訴人於同意簽署系爭協議書後，復以其內容對
28 其甚為不利為由，就契約文字業已表明當事人真意之約定事
29 項，提出前揭顯然違反契約文義之解釋，自難認可採。

30 (三)再查，上訴人並未於112年12月31日前，將系爭土地分割為
31 獨立地號，此為兩造所不爭執（見本院卷第133、158頁），

01 則依系爭協議書第2條、第4條之約定，應認兩造約定之解除
02 條件業已成就，系爭買賣契約所定買賣價金於超過1,050萬
03 元部分，即告失效，且被上訴人業已繳付至系爭履保專戶之
04 此部分價款，亦應返還。上訴人雖稱：其業於112年2月22日
05 提起系爭分割共有物訴訟，惟被上訴人於112年3月24日就系
06 爭土地辦理所有權移轉登記後，其已無法就分割事宜進行整
07 合，且法院審理進度緩慢，亦非可歸責於上訴人，是依民法
08 第225條第1項規定，其應可免除辦理共有物分割事宜之義
09 務，被上訴人自不得以其未於112年12月31日前完成共有物
10 分割，主張解除條件業已成就云云。然依系爭協議書第2條
11 所定：「本買賣契約於產權移轉至買方名下後，由買方委任
12 賣方申請共有物分割」（見原審卷第87頁），可知兩造本約
13 定於系爭土地移轉登記至被上訴人名下後，再由被上訴人委
14 任上訴人辦理分割事宜，自難認被上訴人取得系爭土地所有
15 權乙事，有何致上訴人無法辦理系爭土地分割事宜之情事；
16 另上訴人指稱法院審理系爭分割共有物事件進度緩慢云云，
17 亦與上訴人能否處理系爭土地分割事宜無關。是上訴人以被
18 上訴人已於112年3月24日辦理系爭土地所有權移轉登記，及
19 法院審理進度緩慢為由，主張其所負辦理系爭土地分割事宜
20 之義務，有給付不能之情形，依民法第225條第1項規定，得
21 免給付義務，故不得以其未於112年12月31日前完成分割，
22 認解除條件業已成就云云，自非可取。

23 (四)上訴人復主張被上訴人擅於112年3月24日辦理系爭土地所有
24 權移轉登記，致其無法處理整合共有物分割事宜，及系爭分
25 割共有物訴訟審理進度緩慢，均非其簽訂系爭協議書時所得
26 預料，如因此認其未能於112年12月31日前完成共有物分
27 割，買賣價金即應減少為1,050萬元，對其顯失公平，其自
28 得依民法第227條之2第1項規定，請求法院變更前開效果，
29 使買賣價金不需調降為1,050萬元云云。然：

30 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
31 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他

01 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定
02 請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，
03 發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公
04 平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般
05 觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足
06 以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適
07 用（最高法院110年度台上字第1696號判決意旨參照）。

08 2.上訴人雖指被上訴人擅於112年3月24日辦理系爭土地所有權
09 移轉登記，致其無法繼續整合處理共有物分割事宜，乃簽訂
10 系爭協議書後，所發生之情事變更云云。然觀諸系爭協議書
11 第2條既明定：「本買賣契約於產權移轉至買方名下後，由
12 買方委任賣方申請共有物分割」（見原審卷第87頁），顯已
13 預期在系爭土地尚未完成分割之前，即先由被上訴人取得該
14 土地所有權之情形，則關於被上訴人於112年3月24日辦理系
15 爭土地所有權移轉登記，及此事對上訴人處理土地分割事宜
16 可能造成之影響，自非上訴人於簽訂系爭協議書時，所無法
17 預料評估之情況，是上訴人以前述事由，主張符合民法第22
18 7條之2第1項規定所指情事變更云云，顯非可採。且查，依
19 系爭買賣契約第4條第6項所定：「甲方如須以買賣標的向金
20 融機構申辦之貸款支付尾款時，應於完稅前確認貸款額度及
21 辦妥相關之對保借款及指定撥款手續，並同意產權移轉與抵
22 押權設定應同時辦理。…」等語（見原審卷第17頁），可知
23 被上訴人僅需完成確認貸款額度、辦妥相關對保借款及指定
24 撥款手續，即可將系爭土地所有權移轉登記至其名下，觀諸
25 系爭協議書亦未就所有權移轉登記事宜另為約定，則被上訴
26 人既已向金融機構完成貸款手續，甚而全部價金均已撥入系
27 爭履保專戶，自非不得依前揭約定辦理系爭土地所有權移轉
28 登記。是上訴人主張被上訴人應配合系爭分割共有物訴訟之
29 進度，暫緩辦理所有權移轉登記，顯屬無據，其據此指稱被
30 上訴人逕將系爭土地所有權移轉登記至其名下，有違誠信原
31 則云云，亦非可取。

01 3.上訴人雖另稱系爭分割共有物訴訟審理進度緩慢，亦非其簽
02 訂系爭協議書時所得預料云云，然系爭協議書第4條已明
03 定：「如無法於112年12月31日前分割為獨立地號時，視為
04 無法完成共有物分割」，且未限定必須為裁判分割，則關於
05 將系爭土地分割為獨立地號乙事，依其複雜程度及一般處理
06 流程，究能否於112年12月31日前完成，本應由上訴人自行
07 斟酌考量，顯非屬系爭協議書簽訂時，無法預為衡量及評估
08 風險之事項；況依上訴人提起系爭分割共有物訴訟時，各級
09 法院辦案期限實施要點第2點第2、5、6項之規定，分割共有
10 物事件民事通常程序第一審之辦案期限為2年，第二審、第
11 三審之辦案期限分別為2年、1年，且訴訟事件之審理，依其
12 繁雜程度需時不一，多有曠日廢時不易於短時間內終結確定
13 之情形，乃屬一般社會常識，則上訴人於112年2月22日提起
14 系爭分割共有物訴訟，而該事件可能無法於同年12月31日前
15 終結，自非上訴人簽訂系爭協議書時無法預料之劇變，亦未
16 超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，揆諸前揭說明，
17 即難認有何情事變更。是上訴人以此事由，主張本件得適用
18 民法第227條之2第1項之規定云云，亦非可採。

19 六、綜上所述，系爭買賣契約所定買賣價金於超過1,050萬元部
20 分，業因解除條件成就而失其效力，是上訴人依系爭買賣契
21 約、民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人同意其向僑
22 馥公司領取系爭履保專戶內之1,050萬元，及自起訴狀繕本
23 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬無據，
24 不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
25 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
26 其上訴。

27 七、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

民事第二十庭

審判長法官 劉素如

法官 何若薇

法官 馬傲霜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 1 月 20 日

書記官 林孟和