最高法院民事判決

115年度台上字第1228號

上　訴　人　許穎芝

訴訟代理人　何曜男律師

被 上訴 人　許辰名

上列當事人間請求履行協議事件，上訴人對於中華民國115年3月11日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（114年度上字第210號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、上訴人主張：兩造為姊弟，因登記於被上訴人名下之高雄市○○區○○段000-00地號土地及其上同段000建號房屋（門牌號碼高雄市○○區○○街00號，與前述土地合稱系爭房地）使用爭議涉訟，於民國111年8月10日在臺灣高雄地方法院成立111年度移調字第69號調解（下稱系爭調解），約定被上訴人同意出售系爭房地，所得價金扣除相關費用後，由兩造及兩造父母各取得1/3。被上訴人於系爭調解成立後故意以遠高於市價新臺幣（下同）969萬元之1,988萬元委售系爭房地，並阻撓系爭房地售出，應類推適用民法第101條規定，視為其依系爭調解給付1/3價金之條件已成就等情。爰依系爭調解，求為命上訴人給付323萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：伊參酌鄰近相同條件之同區○○路00號房地（下稱甲房地）成交價設定委售價格，未刻意阻撓系爭房地出售等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：

㈠兩造為姊弟，被上訴人於103年9月18日以買賣為原因取得系爭房地所有權；系爭房地原由上訴人及其子女居住使用，兩造於111年8月10日成立系爭調解，約定被上訴人同意出售系

爭房地，出售期間上訴人應配合房仲帶人看屋，所得價金於扣除所需稅金、代書費、仲介費及相關一切費用後，由兩造、兩造父母各取得1/3；上訴人與其子女已依約於同年11月10日前遷讓返還系爭房地等情，為兩造所不爭。

㈡鄰近系爭房地之同區○○街00號房地（下稱乙房地）、○○路0號房地（下稱丙房地）112年9月、同年5月出售之實價登錄金額分別為1,266萬元、1,100萬元，每坪單價各12.72萬元、15.13萬元。而系爭房地於112年9月曾以1,988萬元委售，每坪單價26.04萬元，開價高於乙、丙房地。惟鄰近之甲房地112年11月成交價1,900萬元，每坪單價25.9萬元，非無參考價值，難認系爭房地委售價格明顯過高。且影響房地銷售價格之因素眾多，買賣雙方亦多有認知開價金額有減價空間，日後成交價須視雙方議價能力而定，尚難逕因與鄰近區域相似條件個案買賣價格有落差，即斷言被上訴人故意設定不合理開價1,988萬元阻撓成交，俾拒付1/3價金予上訴人。

㈢況被上訴人於成立系爭調解後，於111年8、9月間委託永慶房屋以1,988萬元出售系爭房地，期間1年，經仲介人員要求漸次降價至1,398萬元。嗣因被上訴人認為仲介服務不佳且要求降價，先後委託信義房屋、永義房屋以1,788萬元出售系爭房地，最後委由幸福不動產以2,388萬元出售，為符合市場現況降價為2,198萬元等情，亦為上訴人所不爭執。堪認被上訴人除持續委由不動產仲介業者銷售系爭房地，亦配合減價以提昇出售機率。另參諸被上訴人與不動產仲介業者成立系爭調解前之對話內容，可知其係經由仲介人員之分析、建議設定開價金額，非故意設定過高開價以阻撓系爭房地出售，上訴人主張視為系爭調解之給付條件已成就，尚非可採。

㈣從而，上訴人依系爭調解，請求被上訴人給付323萬元本息，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至。所謂不正當行為，並不以積極行為為限，如當事人故意不為一定之行為，該消極不作為依社會通念及誠信原則，與不正當之積極行為等值者，亦屬之。而故意係主觀要件，屬潛藏個人意識之內在心理狀態，通常較難取得外部直接證據，以證明其內心之意思活動，法院除當事人本人之陳述外，得由其外在表徵及行為時客觀狀況，綜合各種間接或情況證據，本諸社會常情及人性觀點，依據經驗法則及論理法則，予以審酌判斷。又當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，此觀民事訴訟法第286條規定即明。所謂不必要者，係指當事人聲明之證據，與應證事實無關，或即令屬實，亦不足以影響法院心證裁判基礎而言。苟依當事人聲明之意旨，某證據方法與待證之事項有關聯性者，不得預斷為難得結果，認無必要而不予調查。查被上訴人委售系爭房地時，無故意設定過高之不合理開價，固為原審認定之事實。然被上訴人陳稱：系爭房屋有壁癌、漏水、地形傾斜、風水等問題、伊不想當敗家子將價格壓低等語（見第一審司調字卷第247頁、原審卷第119頁）。上訴人於事實審主張：被上訴人應於出售系爭房地合理金額及期限內完成價金分配，惟其無正當理由持續拒絕出售，係以不正當方法阻止系爭房地買賣成立、取得價金之事實發生，應類推適用民法第101條第1項規定，伊依系爭調解約定分配價金權利之期限視為屆至等語，並聲請訊問曾經手系爭房地委售事宜之證人吳偉章、侯勝芳、吳豐丞、宿傳龍、楊慧文、呂上太6人（見第一審司調字卷第13-15頁、原審卷第27-31頁）。倘被上訴人出售系爭房地時，未設定不合理之過高開價，則系爭房地委售經過及未售出或成交原因為何？攸關被上訴人是否以持續拒絕出售等不正當行為阻止該房地出售，自有調查審認之必要。原審就此悉未調查，徒以個別仲介業者不同定價意見，無從推

認被上訴人故意阻撓系爭房地出售，預斷無調查是項證據必要，並進而為不利上訴人之判斷，自有適用上開證據法則不當之違法。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　周　舒　雁

法官　方　彬　彬

法官　吳　美　蒼

法官　蘇　姿　月

法官　陳　婷　玉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　吳　依　磷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　3　　日