最高法院民事判決

115年度台上字第57號

上　訴　人　陳明瀚
訴訟代理人　任　順律師
被 上訴 人　陳啟斌
訴訟代理人　劉允正律師
　　蔡菁華律師
　　黃詩嵐律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國114年8月19日臺灣高等法院第二審判決（114年度重上字第252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。

理　由

一、上訴人主張：被上訴人因向伊購買坐落○○市○○區○○段○小段（下同）000至000、000-1、000-1、000-2地號土地所有權全部及000至000、000至000、000-1地號土地應有部分各2分之1（下合稱系爭土地），於民國77年10月4日與伊簽訂土地買賣契約書(下稱系爭契約)，嗣因未依約給付價金尾款新臺幣（下同）1億4418萬元，於107年12月1日與伊簽立協議書（下稱系爭協議），約定共同開發00、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000-1地號土地，俾被上訴人以土地開發之利益清償上述債務，並於同日簽立承諾書（下稱系爭承諾），約定如未完成系爭協議，被上訴人仍應給付伊系爭土地之買賣價金尾款9000萬元。系爭協議已逾約定有效期間1年，並未完成等情，爰依民法第367條規定，求為命被上訴人給付9000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年2月3日起計付法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：伊非系爭契約之當事人，亦未與上訴人就系爭承諾達成合意，上訴人無從依民法第367條規定，請求伊給付買賣價金尾款9000萬元。縱伊為系爭契約當事人，該契

約附有停止條件未成就，上訴人亦不得請求伊給付。又縱認該條件已成就，上訴人遲至113年間始起訴請求給付，其請求權已罹於時效而消滅等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人變更之訴，理由如下：

㈠訴外人吳世材於77年10月4日與上訴人簽訂系爭契約，約定由乙方（即上訴人）將系爭土地出售予甲方（即吳世材），為兩造所不爭執。

㈡吳世材係隱名代理被上訴人簽立系爭契約，被上訴人係該契約當事人，而兩造不爭執該契約第7條約定：「本約買賣土地住10部份須『整体開發』，住2山部份亦須滿2萬平方公尺『始准使用』，故甲方得附下列條件為本買賣契約成立之要件：⑴座落○○區○○段○小段000、000、000地號參筆土地所有權全部，面積九九四㎡(300.69坪），每坪新台幣伍萬伍仟元正。⑵○○區○○段小段000、000、000、000、000、000、000、000、000、00-地號等11筆土地所有權全部，面積約一二九0㎡(約390.23坪)每坪新台幣陸萬元正。以上兩項乙方保證以上述單價購得，如超出時乙方同意甲方由本買賣契約書第二條之總價款中逕行扣付。⑶本買賣標示⑵所列21筆土地另持分1/2部份，面積一0七一六㎡(3241.59坪）乙方承諾預計以每坪新台幣陸萬元正可購得，但如低於該單價時，則以實際成交額為準」，足見系爭契約附加停止條件。

㈢上訴人未舉證證明上開停止條件已成就，或被上訴人以不正當行為阻其條件之成就，該買賣未發生效力，從而，上訴人依民法第367條規定，就系爭契約請求被上訴人給付買賣價金尾款9000萬元本息，不應准許。

四、本院廢棄發回之理由：

㈠按解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。查被上訴人為系爭契約甲方當事人，該契約第7條約定：「……甲方得附

下列條件為本買賣契約成立之要件……」為原審認定之事實。倘若屬實，系爭契約是否附條件，似取決於被上訴人之選擇，則上訴人於原審主張：被上訴人曾支付系爭土地買賣部分價金，並取得000、000、000-1、000-1、000-2等地號土地之銀行貸款等語（見原審卷第31至35頁），可否採信，即攸關系爭土地買賣是否因被上訴人未選擇附條件而已成立生效並開始履行之判斷，應予釐清，乃原審未予詳查推闡，使兩造有充分攻擊防禦及辯論之機會，僅擷取系爭契約一二語，遽認兩造間就系爭土地買賣附有停止條件，進而為上訴人不利之認定，核有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

㈡末查系爭契約第8條約定：「前條所附條件未能完成時，則視狀況得選擇將該買賣不動產出售，其出售額扣除本契約價款及甲方所支付銀行之利息等成本後之餘額，雙方同意甲方分得百分之柒拾，乙方分得百分之參拾。」真意為何？是否為土地買賣契約未能生效預為約定？及兩造訂立系爭協議之目的性質，其與系爭契約之關係為何？是否影響系爭契約之成立生效？案經發回，均宜併予注意及之。又本件事實未明，且所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

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　　2　　月　　10　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　玉　珮

法官　李　國　增

法官　陳　婷　玉

法官　周　群　翔

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　115　年　　2　　月　　13　　日