最高法院民事判決

115年度台上字第696號

上　訴　人　李文均

訴訟代理人　侯傑中律師

　　游文愷律師

被 上訴 人　良機開曼責任有限公司

法定代理人　張恒欽

訴訟代理人　劉冠廷律師

　　張道鈞律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國114年12月23日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第249號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國108年5月20日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由上訴人以美金（下同）75萬6,000元向伊買受坐落柬埔寨之土地7,278平方公尺（下稱系爭土地）。系爭土地之所有權已於同年12月23日移轉登記予上訴人指定之第三人任美香，上訴人應依系爭買賣契約第4條第4項約定，於系爭土地移轉登記完成1個月內即109年1月23日前，交付尾款52萬9,000元，該金額僅為試算，須待取得新式土地硬卡權狀（下稱新式權狀）後按該權狀所載土地面積計算金額，多退少補。兩造於同年5月14日簽訂之備忘錄（下稱系爭備忘錄）已約定由上訴人辦理系爭土地過戶及換發新式權狀事宜，詎上訴人故意不換發新式權狀，以此違反誠信原則之不正當行為阻止支付尾款條件之成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就等情。爰依系爭買

賣契約第4條第4項、第7項約定，求為命上訴人給付52萬9,000元本息之判決。

二、上訴人則以：依系爭買賣契約第4條第5項及系爭備忘錄約定，被上訴人負有交付其所持有之系爭土地舊式土地硬卡權狀、協助伊辦理土地移轉登記程序、取得系爭土地新式權狀之義務，且有先為上開給付之義務。被上訴人拒絕協助伊取得新式權狀，致無法結算尾款金額，伊未以不正當方式阻止給付價金尾款之條件成就等語，資為抗辯。

三、原審以：兩造於108年5月20日簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人向被上訴人買受系爭土地，系爭土地之所有權業於同年12月23日移轉登記予上訴人指定之第三人，上訴人尚未給付系爭買賣契約第4條第4項所約定之價金尾款52萬9,000元，該項另約定價金尾款之實際數額，需以新式權狀所載之土地面積計算，兩造目前尚未取得新式權狀等情，為兩造所不爭執。系爭買賣契約第4條第5項固約定被上訴人有交付新式權狀予上訴人之義務，惟兩造簽訂系爭備忘錄，約定被上訴人將系爭土地過戶及取得新式權狀之事務，委由上訴人辦理，上訴人之母李玉珍亦於簽訂系爭買賣契約時在場積極表示其有熟人可辦理過戶相關手續。系爭土地嗣後已過戶予上訴人，惟上訴人因其關於優先承買土地、十米道路無償轉讓等額外要求未獲滿足，而不積極辦理或拒絕由被上訴人辦理新式權狀，並以其他不存在之原因聲稱其無法辦理，致迄未取得新式權狀，自有違誠信原則。兩造既約定按新式權狀記載之土地面積計算尾款金額，多退少補，上訴人藉詞不辦理新式權狀，係以不正當之行為阻止給付尾款條件之成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已經成就，如上訴人因兩造未能結算尾款金額而受有不利益，應自行承擔。上訴人嗣亦簽署109年7月13日備忘錄同意給付被上訴人52萬9,000元。從而，被上訴人依系爭買賣契約第4條第4項約定，請求上訴人給付52萬9,000元，及自109年1月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許等情。因而

廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人如數給付。

四、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或不成就，決定法律行為效力發生之一種附款。苟當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其履行繫於不確定事實之到來者，則非條件，應解釋為於其事實到來時，為權利行使期限之屆至。在此情形，如該事實之到來確定不發生，亦應認其期限已屆至。查系爭買賣契約第4條第4項約定：B方（上訴人）應於土地移轉完成一個月內，將餘款52萬9,000元匯款至履約專戶內（實際價格依本契約標的取得之新式權狀計算面積減去道路面積400平方米後，以每平方米110元單價計算多退少補為最終土地價款，並扣除過戶期間B方所代墊之過戶辦理費用及稅費等費用後之結算總額）等語（見第一審卷第22頁）。兩造既已約定上訴人於系爭土地過戶後1個月內給付被上訴人52萬9,000元，作為買受系爭土地之對價，則取得新式權狀與否並非用以決定系爭買賣契約效力是否發生，僅為決定尾款金額須否多退少補之計算依據，自非條件，而屬結算履行期之約定。如其已確定發生不能，履行期亦屆至。兩造既均未取得新式權狀，且互相指責應歸責於對方，其結算履行期自已屆至，上訴人有按結算前之金額給付52萬9,000元尾款之義務，其並以109年7月13日備忘錄同意如數給付。從而，被上訴人依系爭買賣契約第4條第4項約定，請求上訴人給付52萬9,000元本息，自有理由。至原審其餘贅論，無論當否，於判決結果不生影響。原審為不利上訴人之判決，理由雖未盡相同，但結論並無二致。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　蔡　孟　珊

法官　吳　美　蒼

法官　王　怡　雯

本件正本證明與原本無異

書　記　官　劉　祐　廷

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　22　　日