

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第466號

原 告 鄭進發
楊注勝
張春松
鄭順益

共 同

訴訟代理人 何文雄律師
謝允正律師

被 告 綠湖股份有限公司

法定代理人 蔡政治
訴訟代理人 彭文賢

上列當事人間請求返還保留款事件，本院於民國113年11月22日
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：兩造前因不動產買賣關係，於民國110年2月
4日簽訂同意書（下稱系爭同意書），約定由原告及原告仲
介人員提供保留款新臺幣（下同）200萬元（下稱系爭保留
款），待被告取得坐落桃園市中壢區中原段（以下均為同段
土地，逕以地號稱之）666地號土地（下稱系爭土地）面積
相當1坪之應有部分後，被告即應返還系爭保留款。惟系爭
土地共有人均無人有意願出售，堪認作為被告返還系爭保留
款之付款期限所繫不確定事實，已確定不能發生，而認被告
返還款項之清償期已屆至。經原告於112年11月9日寄發存證
信函通知被告應於7日內返還後，被告仍置之不理，爰依系
爭同意書第4條約定，請求被告返還系爭保留款。並聲明：
1.被告應給付原告200萬元，及自112年11月22日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執
02 行。

03 二、被告答辯略以：被告前向原告購買651-16、651-17地號土地
04 之應有部分全部，復購買651、651-1地號土地之部分應有部
05 分作為確保通行使用，惟前開不動產買賣契約簽訂後，始知
06 悉上開土地對外聯絡之普忠路211巷道路，尚有部分範圍屬
07 系爭土地，為確保被告日後通行無礙，兩造爰約定由原告負
08 責購買系爭土地相當1坪面積之所有權並移轉予被告後，被
09 告方返還系爭保留款。原告未履行前開義務，依系爭同意書
10 約定，被告即無須返還系爭保留款，況原告迄未提出有何系
11 爭土地共有人均拒絕出售應有部分之證明等語。並聲明：1.
12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔
13 保請准宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張：兩造前於110年2月4日簽訂系爭同意書，約定由
16 原告及原告仲介人員提供系爭200萬元保留款，待被告取得
17 系爭666地號土地之面積相當1坪的應有部分後，被告應返還
18 系爭保留款予原告一情，業據提出系爭同意書1份為憑，並
19 為被告所不爭執，足信屬實。

20 (二)然原告另主張：因系爭666地號土地共有人均無人有意願出
21 售，堪認作為被告返還系爭保留款之付款期限所繫不確定事
22 實，已確定不能發生，而認被告返還款項之清償期已屆至，
23 被告即應返還系爭保留款予原告一節，則為被告所否認，並
24 以前詞置辯。查：

25 1. 觀諸系爭110.2.4系爭同意書，其第二點約定「賣方（指原
26 告）同意協助買方（指被告）取得666地號1坪（+-0.1）持
27 分土地，土地價款由買方仲介出資10萬元及賣方仲介出資10
28 萬元，先由仲介費扣除。」，其第四點約定「於買方（指被
29 告）取得桃園市○○區○○段000地號，1坪（+-0.1）持分
30 土地權狀後，買方返還賣方（指原告）保留款200萬元」（
31 見本院卷第13頁）。據上可知，需待被告取得666地號之1坪

01 持分後，被告始負返還系爭保留款予原告之義務；至於購買
02 系爭666地號持分之價款，則約定由雙方之仲介各出資10萬
03 元（先由雙方之仲介費扣除），若尚有不足，則審酌上開所
04 購土地之最終歸屬者，應認仍須由被告負擔，蓋原告依同意
05 書第二條僅負「協助」被告取得該持分地之責，並無負支付
06 價款之責，併此敘明。

07 2. 經本院依原告聲請傳喚證人黃仁杼到庭，其證述略以：我是
08 666地號的共有人之一，我從事營造業，我認識原告鄭順
09 益，是之前在開發工業用地時認識他的。鄭順益之前有說想
10 要跟我交換666地號的持分，但我拒絕，這是大約在去年的
11 事，當初鄭順益在666地號旁邊有一塊地但很小，我印象中
12 是鄭順益個人所有的。鄭順益沒有叫我幫忙詢問666地號其
13 他共有人有無出售持分之意願。666地號是我們祖先留下
14 來、有很多人共有的土地，目前現況有些是住家，有一小部
15 分是既成道路即普忠路211巷，當初我會拒絕鄭順益，是因
16 為覺得666地號共有人已經很多，我們不希望再有新的共有
17 人加入讓共有關係更複雜。前陣子有親友（亦為666地號共
18 有人）來問我是否要出售持分，他說因為有仲介問他，所以
19 他再來問我，他說他有出售意願，問我的意見，我跟他說66
20 6地號共有人很多，我自己沒有出售意願，若對方要出售，
21 我沒有意見，那位親友後續有無出售持分，我不知道等語
22 （本院卷第105至109頁筆錄），據上可知，並非全無共有人
23 願意出售土地。

24 3. 原告雖另稱：其於庭後經聯繫證人所指有意願出售土地之共
25 有人，因該共有人之持分經換算面積約為8.03坪，然該共有
26 人無意願僅出售僅「1坪」面積之持分，只好作罷，以此對
27 照證人黃仁杼所述「我們共有人的立場，認為只買1坪的持
28 份那麼少，是否取得後會以共有人身份來影響666地號整筆
29 土地的使用或處分，因此有疑慮」，可認被告欲購得666地
30 號土地「1坪」持分一事，確實不可行，確定無法達成等
31 語，惟如前所述，本件並無證據證明666其他共有人均無出

01 讓持分之意願，則原告僅憑上情即主張「被告購得666地號
02 持分1坪係確定無法達成」，本院實難逕予憑採。況且，綜
03 合審酌系爭同意書之內容及兩造所述，可認系爭同意書之主
04 要目的係為使被告取得666地號之持分，以確保其日後之通
05 行權不受影響，則兩造亦可透過協商，討論是否將「1坪」
06 變更為其他坪數，以配合願出售之共有人的持分，以利達成
07 被告取得666地號持分之結果，以上均有待雙方之溝通協
08 調，尚非全然不可能達成，附此敘明。

09 4. 至原告所稱：兩造前開關於返還保留款之約定，為「期限」
10 並主張該期限屆至繫於不確定之事實，而該不確定事實，
11 已確定不能發生，故可認為期限已屆至一節，本院認容有誤
12 解，尚難憑採。

13 四、綜上所述，原告主張依系爭同意書之約定，請求被告給付系
14 爭保留款200萬元及相關遲延利息，為無理由，應予駁回。

15 其假執行之聲請，因其訴遭駁回而失所依據，應併予駁回。

16 五、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認
17 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

18 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 民事第二庭 法 官 周玉羣

21 以上正本係照原本作成

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

25 書記官 蕭尹吟