

01 費、律師費等費用。上列費用皆由買方自行負擔，與賣方無
02 涉」，並載明若共有人同意出售土地，得按持分比例獲得
03 「遷移獎勵金」作為買賣條件，並稱若原告同意，得依其名
04 下所有之持分獲得遷移獎勵金，總計145,030元。

05 (二)嗣於113年8月29日，原告收受由系爭5筆地號土地中共229位
06 同意出售土地之共有人，其等一同委託陳詠潔寄發大園郵局
07 第276號存證信函（下稱系爭存證信函），該存證信函內容
08 略以「寄件人為桃園市桃園區埔子段北門埔子小段90（下稱
09 A區）、90-2、91、92（下稱B區）、91-5（下稱C區）等五
10 筆地號之229位共有人，併委託陳詠潔寄發該函...」，並稱
11 因寄件人人數已達土地法第34條之1所規定多數決要件，出
12 售總價為1,506,071,875元，另依系爭存證信函所附之不動
13 產買賣契約書，買賣總價款付款約定分為「土地價款」及
14 「其他費用」，所謂「其他費用」，A區為5,780,775元、B
15 區為230,244,580元、C區為306,296,375元，並詢問原告對
16 於系爭存證信函所示之買賣條件有無優先承購意願；系爭存
17 證信函另記載「包含買賣標的物權利瑕疵及物之瑕疵，及進
18 行地上物補償費與遷移獎勵金、拆除清運費、整合處理
19 費、提存代辦費」、「其他費用付款約定：雙方約定在本約
20 買賣總價款之『其他費用』，因屬於買賣過程中陸續發生之
21 費用（包含但不限於行政作業費、管理費、法律專業服務
22 費、拆除費以及建築廢棄物清運等），故本『其他費用』雙
23 方同意授權鄭根旺全權處理，雙方並約定本費用支付如有不
24 足或剩餘皆不作多退少補」，原告對於系爭5筆地號土地出
25 售予被告並無意見，然不認同被告於系爭存證信函所敘明關
26 於「其他費用」之處置，並認所謂「其他費用」，實與系爭
27 價金分配書所述之「遷移獎勵金」相同，皆屬於被告對原告
28 所持有系爭5筆地號土地持分之買賣價金一部，原告自得向
29 被告請求給付總計1,970,570元之買賣價金（計算式詳如附
30 表）。

31 (三)為此，爰依民法第367條之規定，提起訴訟等語。並聲明：

01 1.被告應於114年12月31日前給付1,970,570元至「113年6月
02 25日不動產買賣契約第3頁第2期款所開立之價金信託專
03 戶」，並由價金信託專戶結算撥付予原告，及自115年1月1
04 日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；2.願供擔保，
05 請准宣告假執行。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
07 述。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起
10 之，民事訴訟法第246條定有明文。按將來給付之訴，雖可
11 提前實現原告權利之時間，但亦可能增加被告嗣後救濟之困
12 難及負擔，故原告就有預為請求之必要性負主張及舉證之
13 責，法院應依具體個案情形，權衡兩造利益，判斷原告是否
14 具有受權利保護之必要與實益（最高法院112年度台上字第4
15 31號判決意旨參照）。是提起將來給付之訴之原告，須就債
16 權有到期不履行之虞等負舉證責任，且將來給付之訴，以債
17 權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之
18 虞，為其要件（最高法院86年度台上字第1385號判決意旨參
19 照）。

20 (二)原告主張被告依民法第367條、買賣契約及系爭價金分配書
21 之約定，總計應給付1,970,570元之買賣價款予原告，且依
22 系爭存證信函之內容，系爭5筆地號土地出售之其他費用係
23 由訴外人鄭根旺全權處理，被告又未回覆原告寄送之存證信
24 函，可認原告有預先請求被告給付上開買賣價金之必要等
25 語，然查：

26 1.原告所提出不動產買賣契約書中之第2條為「價款及付款約
27 定」，其中總價款約定及計算說明略以「不動產買賣總價款
28 共計1,506,071,875元，本買賣總價款分為『土地價款』及
29 『其他費用』，『其他費用』包含買賣標的物權利瑕疵及物
30 之瑕疵，及進行地上物補償費與遷移獎勵金（補償費或獎勵
31 金發放對象請參本約地上物使用人附表）、拆除清運費用、

01 整合處理費、提存代辦費（以下簡稱『其他費用』）。...
02 其他費用付款約定：雙方約定在本約買賣總價款之『其他費
03 用』，因屬於買賣過程中陸續發生之費用（包含但不限於行
04 政作業費、管理費、法律專業服務費、拆除費以及建築廢棄
05 物清運等...），故本『其他費用』雙方同意授權鄭根旺全
06 權處理，雙方並約定本費用支付如有不足或剩餘皆不作多退
07 少補）」，有該不動產買賣契約書在卷可佐（本院卷第29-3
08 0頁），另同條「第4期款（尾款）」，復約定「甲乙雙方履
09 約給付最遲日期為114年12月31日，即倘有乙方土地未過
10 戶、或甲方價金未給付之原因為可歸責於某方，則該歸責方
11 即負有本約所定之違約責任...」（本院卷第30頁），該不
12 動產買賣契約書之附表另載明原告可分得之土地價款、其他
13 費用分別為何（詳如附表，本院卷第35-55），則被告依上
14 開不動產買賣契約書之約定，應給付附表所示之「土地價
15 款」、「其他費用」予原告乙節，勘予認定。

16 2.再者，原告雖提出系爭價金分配書（本院卷第23頁），並主
17 張依照該價金分配書所載之內容，被告除應依上開不動產買
18 賣契約書給付「土地價款」、「其他費用」予原告外，尚應
19 依照系爭價金分配書之內容，給付總計145,030元之遷移獎
20 勵金予原告等語：

21 (1)惟觀諸原告所提出之系爭價金分配書，該分配書並未有被告
22 之簽名，或兩造確實就系爭價金分配書內容已達成意思表示
23 合致之任何記載，則系爭價金分配書與上開不動產買賣契約
24 間究竟有無關聯，實非無疑，況誠如前述，上開買賣契約書
25 第2條即已載明「...『其他費用』包含買賣標的物權利瑕疵
26 及物之瑕疵，及進行地上物補償費與遷移獎勵金...」，則
27 原告可否再以上開毫無被告署名之系爭價金分配書，向被告
28 請求給付總計145,030元之遷移獎勵金，誠非無疑。

29 (2)依上開不動產買賣契約之內容，被告故應給付如附表所示總
30 計1,825,540元之買賣價款（即「土地價款」加計「其他費
31 用」）予原告，然原告另主張被告尚應給付原告總計145,03

01 0元遷移獎勵金乙節，系爭價金分配書除無被告任何之署
02 名，且該分配書所計算之土地價款亦與不動產買賣契約所計
03 算之土地價款相異，實無法排除系爭價金分配書，恐係兩造
04 就系爭5筆地號土地成立買賣關係前，協議、斡旋價金之過
05 程，縱原告另提出代書傳送之通訊軟體Line對話紀錄（本院
06 卷第99-100頁），然該對話紀錄，亦僅係傳送文件與約定土
07 地共有人辦理手續之時間，無從判斷系爭價金分配書所載明
08 之內容，同屬兩造間買賣契約之一部，原告既未提出其他事
09 證證明系爭價金分配書亦屬兩造間買賣契約之一部分，則原
10 告以此主張被告須給付原告145,030元之遷移獎勵金，自屬
11 無據。

12 (3)是以，原告請求被告給付總計1,970,570元，其中145,030元
13 部分，難認屬於兩造間「確定之債權」，原告就此部分款項
14 之請求，已不符將來給付之訴之要件，自無從准許。

15 3.另誠如前述，上開不動產買賣契約書約定被告之履約日期最
16 遲至114年12月31日，則被告享有之期限利益實至114年12月
17 31日，原告雖主張依照不動產買賣契約書及原告寄送遭退回
18 之存證信函等節，可認被告有拒絕給付「其他費用」及「遷
19 移獎勵金」予原告之情形等語，然遍查原告提出之事證，原
20 告未提出任何客觀事證證明被告有拒絕給付附表所示「土地
21 價款」之情況，況縱使不動產買賣契約書約定就「其他費
22 用」部分，乃授權「鄭根旺」全權處理，然此與「被告有無
23 拒絕給付」，顯屬相異之二事，換言之，該事項究竟是由何
24 人處理，與被告有無意願給付該部分款項予原告，分屬毫無
25 關係之二事，縱使非由被告本人處理該款項之給付，亦無法
26 等同被告不願意給付該款項，原告此部分之主張，顯屬無
27 據，至於原告另稱其寄送之存證信函遭退回乙節，然該存證
28 信函既因原址查無此人，而遭退回（本院卷第65頁），難認
29 被告確有收受原告所寄送之存證信函，被告既未收受原告寄
30 送之存證信函，豈能逕予認定被告不願給付款項？故而，原
31 告既未提出任何客觀事證證明被告拒絕給付「土地價款」與

01 「其他費用」，自無從認定被告究竟有何屆期不履行之虞等
02 情形，則原告就此部分將來給付之主張，當無預為請求之必
03 要，亦屬無據（至於「遷移獎勵金」部分，因已不符將來給
04 付之訴「債權已確定存在」之要件，故毋庸再行判斷是否符
05 合「屆期不履行之虞」此要件，併予敘明）。

06 四、綜上所述，原告雖依上開民法第367條之規定，請求被告應
07 於114年12月31日前給付1,970,570元予原告，原告之請求，
08 實屬未屆清償期之將來給付之訴，而原告既未提出事證證明
09 被告就附表所示「土地價款」與「其他費用」有何屆期不履
10 行之虞，就「遷移獎勵金」部分，亦未舉證證明該部分費用
11 之債權已確定存在，原告又未提出其他事證證明上開款項之
12 請求，已符合將來給付之訴之要件，故難認原告有預為請求
13 之必要，原告之請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
14 回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

15 五、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘主張、陳述並所提證
16 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

19 民事第三庭 法官 潘曉萱

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

24 書記官 陳佩伶

25 附表

26

編號	土地地號	權利範圍	被告所稱土地價款 (每坪/萬元)	坪數	土地價款 (新臺幣)	其他費用 (新臺幣)	買賣總價款 (新臺幣)
1	埔子段北門埔子小段 第90地號	2/1650	65	16.6375	13,109元	7,007元	20,116元
2	埔子段北門埔子小段 第90-2地號	2/1650	90	144.8975	158,070元	66,740元	224,810元
3	埔子段北門埔子小段 第91地號	2/1650	90	248.9575	271,590元	114,671元	386,261元
4	埔子段北門埔子小段 第91-5地號	2/1650	70	582.3125	494,083元	371,268元	865,351元
5	埔子段北門埔子小段 第92地號	2/1650	90	212.0525	231,330元	97,672元	329,002元

(續上頁)

01

總計					1,168,182元	657,358元	1,825,540元
----	--	--	--	--	------------	----------	------------