

01 臺灣桃園地方法院民事判決

02 113年度重訴字第209號

03 原 告 呂學乾

04 0000000000000000
呂昭文

05 0000000000000000
呂紹男

06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 被 告 佳紡國際貿易有限公司

11 0000000000000000
12 法定代理人 張寺榮

13 訴訟代理人 蔡瑞芳律師

14 王曹正雄律師

15 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年1月2日言詞
16 辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

19 二、訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 一、原告呂昭文、呂紹男經合法通知，未於言詞辯論期日到場，
22 核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依被告之聲請，
23 由其一造辯論為判決，合先敘明。

24 二、原告主張：

25 (一)被告於民國111年12月26日向原告購買坐落於桃園市○○區
26 ○○段000地號土地之應有部分(權利範圍43/448，下稱系爭
27 土地)，買賣價金共新臺幣(下同)2,100萬元，約定被告應將
28 買賣價金存入僑馥建築經理股份有限公司在中國信託商業銀
29 行股份有限公司之受託財產專戶00000-00000000-0號帳戶內
30 (下稱系爭履保帳戶)，兩造並簽立土地買賣契約書(下稱系
31 爭買賣契約)及不動產買賣價金履約保證書(下稱系爭履約保

證書)，上開契約簽立後，被告即將價金2,100萬元匯入系爭履保帳戶中。嗣兩造又約定被告委任原告就系爭土地為共有物之分割，若未完成共有物分割，買賣總價降至1,050萬元，如無法於111年12月31日前分割為獨立地號時，視為無法完成共有物分割，並簽立協議書(下稱系爭協議書)。原告依約向法院就系爭土地提出分割共有物之訴訟，然法院迄今尚未開庭審理，致原告無法如期完成分割共有物，原告無法如期完成分割共有物，應屬不可歸責原告之事由所致，原告依民法第255條第1項應免給付義務。原告於112年3月24日已將系爭土地所有權移轉予被告名下，亦使原告無法整合土地進行分割，被告應屬可歸責，故依民法第267條之規定，被告不得減少價金，仍應給付原告2,100萬元之買賣價金，又被告已領取系爭履保帳戶中之1,050萬元，被告應再同意原告領取系爭履保帳戶中之尾款共1,050萬元。

(二)原告無法於期限內完成系爭土地之共有物分割，應不可歸責於原告，原告應無配合減少買賣價金之義務，縱原告有此義務，則分割共有物訴訟進行遲緩，非兩造所能預料，且共有物若分割完成，利益均歸屬被告，被告並無損失可言，若強令原告負擔無法完成分割共有物之結果，對原告顯失公平，得依民法第227條之2第1項之規定，請求變更原約定之效果，即被告應同意原告領取系爭履保帳戶內之尾款1,050萬元，爰依系爭買賣契約及民法第227條之2第1項之規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司領取系爭履保帳戶內之1,050萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)兩造在簽立系爭賣賣契約後，就買賣價金部分另簽署系爭協議書，系爭協議書第2、4條分別約定：「本買賣契約於產權移轉至買方名下後，由買方委任賣方申請共有物分割，若日後無法完成共有物分割，買賣雙方協議本標的買賣總價調降

至1,050萬元」、「如無法於112年12月31日前分割為獨立地號時，視為無法完成共有物分割」等語，是兩造係約定原告未於112年12月31日前完成系爭土地之共有物分割為解除條件，條件成立後，系爭土地之買賣總價逾1,050萬元之部分即告失效，故系爭土地之買賣價金應視前開解除條件成就與否而定，又系爭土地未於112年12月31日前分割為獨立地號，系爭土地之價金因解除條件成就而應以1,050萬元計算，而原告前已自系爭履保帳戶中領取被告所給付之1,050萬元價金，從而被告已無再給付價金之義務，原告請求被告應同意自系爭履保帳戶撥付1,050萬元予原告，為無理由。

(二)另原告締約時已衡量自身能力，系爭協議書並無顯失公平，依私法自治原則，原告既已簽立系爭協議書，自應受系爭協議書之約束，應無情事變更之適用。系爭土地之分割共有物訴訟現已繫屬在法院，並無給付不能之情形，原告亦應舉證說明其有不可歸責之事由等語置辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行

四、本院之判斷：

(一)按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」、「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務」、「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。依當事人之特約，使條件成就之效果，不於條件成就之時發生者，依其特約」，民法第345條、第348條第1項、第367條、第99條分別定有明文。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，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，故事實之不確定性，為條件之特徵。

(二)經查：兩造於111年12月26日就系爭土地訂立系爭買賣契約，約定價金為2,100萬元，於同日兩造另就系爭土地之買賣價

01 金簽訂系爭協議書，有系爭買賣契約書、系爭協議書可稽
02 （本院卷第12-23頁、第87頁），又系爭協議書第2、4條分
03 別約定：「本買賣契約於產權移轉至買方名下後，由買方委
04 任賣方申請共有物分割，若日後無法完成共有物分割，買賣
05 雙方協議本標的買賣總價調降至1,050萬元」、「如無法於1
06 12年12月31日前分割為獨立地號時，視為無法完成共有物分
07 割」等語（本院卷第87頁），可知系爭協議書係針對系爭買賣
08 契約所約定之價金再行協議。

09 (三)觀諸系爭協議書第2條、第4條之約定，系爭土地是否得於11
10 2年12月31日前分割為獨立地號，為一將來客觀上不確定事
11 實，又若未能於112年12月31日分割為獨立地號，則總價金
12 由2,100萬元降為1,050萬元，其應屬一解除條件之約定，即
13 兩造約定以原告未能於112年12月31日前將系爭土地完成共
14 有物分割，為解除條件，依民法第99條第2項規定，倘該解
15 除條件成就，則總價金約定逾1,050萬元部分即告失效；倘
16 該解除條件確定不成就，則總價金約定逾1,050萬元部分即
17 有效。系爭土地未於112年12月31日前完成共有物之分割，
18 為兩造所不爭執，是系爭協議書之解除條件已確定成就，兩
19 造間就系爭土地買賣總價金約定超過1,050萬元之部分應告
20 失效，從而，系爭土地之買賣價金應僅有1,050萬元，堪以
21 認定。又被告已匯入2,100萬元至系爭履保帳戶中，且其中
22 1,050萬元已由原告領取乙節，為兩造所不爭執，則足認被
23 告已依約給付全部之買賣價金即1,050萬元予原告，是原告
24 請求被告應再同意自系爭履保帳戶中撥付1,050萬元予原
25 告，即屬無據。

26 (四)原告固主張系爭土地無法分割不可歸責於原告，且被告於11
27 2年3月24日即將系爭土地所有權移轉予被告名下，致原告無
28 法於112年12月31日前完成共有物之分割，有可歸責事由、
29 並違反誠信原則，故依民法第225條第1項、第267條，被告
30 仍應再給付1,050萬元等語，然系爭協議書第2條、第4條之
31 約定應屬解除條件之約定，且解除條件已成就，業經本院認

定如上，又條件僅有成就與否之認定，要與兩造是否有可歸責事由無涉，原告此部分主張，容有誤會，難認有據。另系爭協議書第2條之約定，系爭土地移轉至買方即被告名下後，被告始委任原告進行共有物之分割，是被告依系爭買賣契約、系爭協議書將系爭土地於進行共有物之分割前移轉至自己名下，難認有何可歸責事由，其亦未違反誠信原則、或有以不正當行為促其條件之成就可言。再者，原告係於112年2月22日就系爭土地提出分割共有物訴訟，被告則係於起訴後之112年3月24日登記為系爭土地之所有權人(本院卷第29-37頁)，則依民事訴訟法第254條第1項當事人恆定之規定，縱系爭土地之所有權人已為被告，其對於原告提起之分割共有物訴訟亦無影響，原告此部分主張，亦屬無據。

(五)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用。查原告以分割共有物訴訟進行進度遲緩，非兩造所能預料作為依民法第227條之2第1項之規定變更原約定之效果之理由，然各級法院之辦案期限規定於各級法院辦案期限實施要點中，原告本得自行查知，並推論分割共有物訴訟可能需耗費之時日，再者原告所提出系爭土地之分割共有物訴訟，其訴訟標的價額高達5,635,560元，屬得上訴第三審之案件，共有人多達36人，且原告所主張之分割方案，尚須計算找補(本院卷第29-33頁)，其訴訟是否得於1年內確定等節，於系爭協議書簽定時原告本得納入考量，原告既已衡量其履約能力及共有物分割所需之時間等因素，進而同意系爭協議書第2、4條之約定，實難認定系爭協議書有何非當時所得預料之情形，原告復未舉證現在之環境或基礎有所遽變，非當時所得預料，已超過其依原有效果足以承受風險範圍之情事，則其主張本件有民法第227條

01 之2第1項之情事變更原則適用，要無可採。

02 (六)從而，兩造間所約定之解除條件既已成就，系爭買賣契約總
03 價金逾1,050萬元部分即告失效，系爭買賣契約之價金僅有
04 1,050萬元，被告既已自系爭履保帳戶中領取被告所給付之
05 1,050萬元，則原告於本件再請求被告應同意自系爭履保帳
06 戶中撥付1,050萬元予原告，為無理由，應予駁回。

07 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約及民法第227條之2第1項之
08 規定，請求被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司領
09 取系爭履保帳戶內之1,050萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
11 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依據，應
12 併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
14 酌均與本院前掲判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
16 段。

17 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　13　　日
18 　　　　　　　　民事第一庭　　法　　官　　江碧珊

19 正本係照原本作成。

20 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。
21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　13　　日
23 　　　　　　　　書記官　　林冠諭