

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第171號

原告 望月股份有限公司

法定代理人 賴蘋涓

訴訟代理人 蔡文彬律師

被告 吳秋瑛

王博文

共同

訴訟代理人 唐小菁律師

上列當事人間清償債務事件，本院民國110年2月24日言詞辯論終結，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、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴請求被告吳秋瑛、王博文連帶給付原告美金（下同）68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於訴訟進行中，除保留上開請求外，另追加請求被告王博文、吳秋瑛連帶給付人民幣8萬5,140元，及自追加暨準備狀（一）繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣就追加請求部分，又撤回關於被告王博文之請求，並變更聲明為：被告吳秋瑛應給付人民幣7萬7,877元，及自民事減縮聲明狀送達翌日（即民國110年2月2日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，均係基於同一和解書而衍生之糾紛，其請求之基礎事實同一，則依上開規定，原告所為訴之變更、追加，於法即無不合，應予准許。

二、原告主張：被告吳秋瑛（下稱吳秋瑛）與其夫即被告王博文（下稱王博文）先後擔任伊公司之董事長，惟吳秋瑛於86年至103年5月間任職期間，曾因不當投資造成伊公司鉅額虧損

，伊公司於103年間查知上情，幾經協調，兩造達成和解，並簽立和解書（下稱系爭和解書），王博文、吳秋瑛同意連帶賠償伊公司218萬元，其中130萬元以現金分四期清償，另88萬元則由被告2人出售坐落廣州市○○區○○鎮○○路○號2層B區（下稱系爭房地）後，以所得價款清償。又因系爭和解書簽訂時，系爭房地正出租予○○外語培訓中心（下稱○○外語）使用，一時間難以變賣，兩造復於系爭和解書第二條第(三)、(四)項及第三條第(一)項約定，被告二人如未能於105年6月30日前變賣系爭房地，則應先於105年6月30日清償原告20萬元，並應繼續出售系爭房地，再以出售所得清償原告剩餘之68萬元；且於系爭房地出租期間，被告應將其所得租金之1/3分配予原告取得，以彌補伊公司於系爭房地出售前未能即時獲償之損失，然被告固依約先清償130萬元，並因未能於105年6月30日前變賣系爭房地，再清償20萬元（共計清償150萬元），惟原告於給付第五期款20萬元後，即故意不依約履行繼續出售系爭房地，以清償其餘68萬元，反向伊公司謊稱：被告吳秋瑛已於108年10月15日終止系爭房地租約，故於108年10月15日後即不需再依系爭和解書第三條第(一)項按月給付租金1/3即人民幣5,562元云云，惟經伊公司託人至系爭房地查訪結果，發現系爭房地仍繼續出租予○○外語，租約至109年12月始告終止，足見，被告不僅未依約出售系爭房地，吳秋瑛更蓄意隱瞞繼續出租之事實，被告2人顯係故意不履行出售系爭房地以清償債務之作為義務，有害伊公司之債權，應類推適用民法第101條第1項規定，視為被告2人積欠伊公司68萬元清償期已屆至，伊公司自得依民法第199條第1項規定，及系爭和解書第二條第(四)項，請求被告2人加計法定遲延利息連帶給付68萬元，又就吳秋瑛隱匿系爭房屋出租部分，依系爭和解書第三條第(一)項約定，伊公司另得向吳秋瑛請求自108年10月15日至109年12月31日止（共14個月）租金之1/3即人民幣7萬7,877元，惟迭經催討，未獲置理，為此，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)、被告2人

01 應連帶給付原告68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按年息5%計算之利息。(二)、吳秋瑛應給付原告人民
03 幣7萬7,877元及民事減縮聲明狀送達翌日起（即110年2月2
04 日）至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 三、被告則以：被告從未故意不出售系爭房地，簽訂系爭和解書
06 後，被告即一再尋求各類管道出售系爭房地，例如：請廣州
07 當地友人留意有無有意購買之人士、並於109年間委託廣州
08 當地仲介出售系爭房地，然因系爭房地依系爭和解書約定之
09 售價高達188萬元，又逢新冠肺炎疫情之故，廣州房地產市
10 場蕭條，故遲遲無法售出系爭房屋，原告主張被告故意不出
11 售系爭房地，以規避清償其餘債務68萬元，容有誤解，至吳
12 秋瑛與○○外語就系爭房地之租約確於108年10月15日即告
13 終止，○○外語與吳秋瑛並曾簽立「解約協議書」，雖原告
14 委請第三人查訪結果雖與上開事實不符，然經吳秋瑛向委任
15 銷售之仲介黎姨查詢，經黎姨告知其對系爭房地詢問者，均
16 告知現出租中以吸引投資客，此為仲介銷售辦公大樓之技巧
17 ，並非系爭房地確有出租他人，縱原告因此誤解，亦屬誤會
18 ，吳秋瑛並無隱匿原告出租系爭房地之情事，況因新冠肺炎
19 之故，倘至廣州需遭隔離，吳秋瑛亦無法親至系爭房地查證
20 ，縱系爭房地如原告所稱遭○○外語占有，亦屬無權占有，
21 吳秋瑛既未因此獲得租金，自無給付原告系爭房地遭無權占
22 有期間租金1/3之義務等語，資為抗辯，並聲明：(一)、原告
23 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)、被告如受不利判決，願供
24 擔保請准免為假行。

25 四、兩造不爭執事項：

26 (一)、吳秋瑛於86年間擔任原告公司之董事長，於103年5月間辭任
27 董事長，由其夫即王博文接任董事長。

28 (二)、系爭房地於100年間購買後登記於吳秋瑛名下。

29 (三)、兩造於104年2月3日簽立系爭和解書。

30 (四)、被告2人已依系爭和解書第二條第(一)項、第二條第(三)項約定
31 各給付原告130萬元、20萬元。

01 (五)、系爭房地原出租予○○外語使用，吳秋瑛委由律師於108年
02 10月23日發函向原告表示該租約已於108年10月15日終止。

03 (六)、系爭房地迄今尚未售出。

04 五、本件爭點為：(一)、被告2人是否對原告負有68萬元債務？該
05 債務之清償期是否已屆至，或給付條件是否已成就？(二)、原
06 告請求吳秋瑛依系爭和解書第三條第(一)項，給付人民幣7萬7
07 ,877元，是否有理由？茲分別論述如下：

08 (一)、被告2人是否對原告負有68萬元債務？該債務之清償期是否
09 已屆至，或給付條件是否已成就？

10 1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
11 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文
12 。次按系爭和解書第二條(四)項約定：「以上乙、丙方（按即
13 被告2人）清償之金額共計為150萬元，此外，乙、丙（按即
14 被告2人）尚應繼續出售廣州房地產，就其出售所得，再清
15 償甲方（按即原告）68萬元，其清償方式與上開第二條第(一)
16 項第1、2款所述相同，亦即廣州房地產之售價如達188萬元
17 ，則以其中68萬元甲方（按即原告），餘歸乙方（按即吳秋
18 瑛）所有，如未達188萬元，需經甲方（按即原告）同意始
19 可出售，在此情形，以售價所得款項中之120萬元歸乙方（
20 按即吳秋瑛），其餘款項歸甲方（按即原告），甲、乙（按
21 即原告、吳秋瑛）雙方之債務視為全部清償完畢，例如甲方
22 （按即原告）同意之售價為160萬元，則乙方（按即吳秋瑛）
23 取得120萬元，甲方（按即原告）取得40萬元，乙方（按即
24 吳秋瑛）積欠甲方（按即原告）之債務，視為全部清償。」
25 ，有系爭和解書在卷可稽（見審卷第39-41頁）以此觀之，
26 僅於系爭房屋售價達於188萬元之條件成就時，原告始取得
27 對被告68萬元之債權。原告就此主張：被告等人故意不出售
28 系爭房地係屬以不正當之行為阻止上開條件成就，應類推民
29 法第101條規定，應視為條件已成就，亦即應視為系爭房地
30 之售價已達188萬元，被告應對原告連帶負擔68萬元之債務
31 云云，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件首應被告有

無故意不出售系爭房屋，阻止系爭房屋售價達188萬元之條件成就為審究，經查：

- ①兩造均不爭執系爭房地迄今尚未出售（見前揭不爭執事項六），本院卷第290頁），惟系爭房屋迄今尚未出售之原因，原告主張因被告消極不作為所致，惟為被告所否認，並據其提出與系爭房屋原承租人○○外語負責人呂○員108年6月、7月間之對話記錄、委託出售房屋契約、109年間委託仲介出售系爭房地之網路刊登照片、微信推廣照片、售屋看板照片等件為證為證，查被告吳秋瑛與呂○員上開對話記錄之內容為：（呂○員問）：妳的樓有幾位買家詢價？妳要賣多少錢？（吳秋瑛則以）：商品樓不太好賣，因銀行不願意放款。那天銀行朋友說評估價12000/平方...，（呂○員則回應）：做了這PPT交給廣州朋友的公司找買家或租戶，你的樓要賣多少錢？週四有人來看。希望有人承接等語，有系爭對話紀錄在卷可稽（見本院卷第123、125、127、131頁），又依被告所提出之房屋仲介委託契約，其上載明：吳秋瑛委託廣州匯堂達房地產代理有限公司出售系爭房地，授權期間為一年，授權出售金額則為人民幣1,398萬元（折合新臺幣約5,769萬5,460元，以109年7月17日之匯價），核與系爭和解書所要求系爭房地出售價188萬元（美元188萬以同日匯價折合新臺幣約5,482萬800元）大致相當，有系爭委託銷售契約、臺灣銀行歷史匯率收盤價紀錄在卷可稽（見本院卷第41-45頁），另參以原告所提出109年間委託仲介出售系爭房地之網路刊登照片、微信推廣照片、售屋看板照片觀之（見本院卷第159頁至163頁），堪認，被告抗辯自系爭和解書簽約後，即陸續透過銀行詢價、製作PPT透過朋友公司找買家、於微信等網路上刊登售屋資訊、透過仲介售屋等多方管道出售系爭房地等情，堪信為實在。
- ②至原告雖主張被告消極不作為故意不出售系爭房地，惟僅以系爭房地迄今尚未售出為據，然系爭房地迄今尚未售出之原因眾多，諸如：和解書所要求之價金需達188萬元（美金188

萬元換算新臺幣約5,482萬800元，已如前述）有能力購買者本不多，加之因新冠肺炎疫情之故，全球均呈現不景氣，大陸地區之房市亦然，均為可能之原因，尚難僅以系爭房地迄今尚未售出，即遽認被告確有故意不出售系爭房地，以規避清償68萬元之條件成就，是原告此部分主張，尚難認為可採。

2.承上，依系爭和解書第二條(四)項約定，僅於系爭房屋售價達於188萬元之條件成就時，原告始對被告2人取得68萬元之債權，而被告已透過多方銷售管道企圖出售系爭房地，並無故意不出售系爭房地，已如前述，則被告對原告負有68萬元債務之條件尚未成就，該債務之清償期亦尚未屆至，原告請求被告連帶給付68萬元，亦為無理由。

(二)、原告請求被告吳秋瑛依系爭和解書第三條第(一)項，給付人民幣7萬7,877元，是否有理由？

1.依系爭和解契約書第三條第(一)項約定：「乙丙方（按即被告2人）於2016年6月30日清償第五期款20萬元美金後，租金1/3歸甲方（按即原告）所有。於廣州房地（按即系爭房地）出售後，全部租金歸乙方（按即吳秋瑛）所有。」有系爭和解書在卷可稽（見審卷第39-41頁），又兩造對於被告2人已清償第五期款20萬元並不爭執（見前述不爭執事項（四），及本院卷第290頁），準此，於106年6月30日後至系爭房地出售前，倘系爭房地有出租，吳秋瑛即負有將租金1/3交付原告之義務，而原告就此主張：系爭房地於108年10月16日起至109年12月31日止，仍以每月租金人民幣1萬6,688元有出租於○○外語，原告自得向吳秋瑛請求14個月出租系爭房地租金之1/3即人民幣7萬7,877元云云，惟被告所否認，並抗辯：系爭房地之租約於108年10月15日即告終止，其後即無租金收入，原告請求租金收入1/3，為無理由等語，是關此部分，首應審究於108年10月16日至109年12月31日止系爭房地有無出租○○外語，茲分別論述如下：

①原告就此固提出第三人與系爭房地房仲黎姨之對話記錄、10

9年9月份系爭房地之現場照片為據，依該對話記錄房仲黎姨確實告知訪客系爭房屋之現況為○○外語承租中，租期至109年12月30日止，有該對話紀錄在卷可稽（見本院卷第252-253頁），上開照片則顯示系爭房地內○○外語之設備並未搬遷，並呈現窗明几淨之現狀，似有人固定打掃清潔，然無任何○○人員在場，有該照片附卷可稽（見本院卷第87-91頁）。惟關此部分，被告亦提出詢問同一房仲黎姨之對話紀錄，依該對話記錄：（吳秋瑛問：黎姨不好意思為什麼今天收到法院狀紙，得知我的房子有人在租？）（仲介黎姨則以：）系爭房地並未出租，但為了適應當地推銷寫字樓習慣之技巧，也想儘快順利賣掉系爭房屋，我對每一位來看寫字樓的潛在買家都統一說有客戶要租，因為買商鋪的客戶大多是投資客，買來出租的，且有每日請人打掃..我還是建議一邊租一邊賣，如果有人願意全部租下來，也希望可以考慮，有助銷售，我就不用找人去冒充有人租的樣子等語，有對話紀錄在卷可稽（見本院卷第217-219頁），由同一仲介黎姨之前後對話記錄觀之，被告確有將系爭房地交由仲介出售，該房仲先向原告所委任之查訪者，表示系爭房地出租屋中，租期至109年12月30日，卻又對吳秋瑛為完全相反之陳述，並告知吳秋瑛謊稱出租僅為銷售技巧，該仲介黎姨對兩造就系爭房地出租與否，確有陳述前後不一之情形，是否可信顯有疑義。

- ②另參以，被告所提出之解約協議書，其上業已載明吳秋瑛與○○外語間就系爭房地之租約已於108年10月15日終止，有解約協議書在卷可稽（見審卷第47頁），其內容核與前述原告所提吳秋瑛與○○外語負責人呂○員之對話記錄內容（見本院卷第129、135-137頁）大致吻合。參酌前揭證據資料，相較於房仲黎姨前後不一之陳述，經承租人○○外語負責人呂○員簽名、蓋有○○外語公司章印文之解約協議書內容顯然較為可信，至原告所提出之前揭系爭房地照片，雖顯示現場仍存有○○外語之裝潢未移除，但未見任何○○人員在場

，無法僅憑裝潢尚未拆遷即遽認○○外語仍承租系爭房地，是應認被告抗辯：系爭租約已於108年10月15日即告終止，堪信為真，至原告主張：系爭房地於108年10月16日至109年12月31日仍續租於○○外語云云，則難認為可採。

2.從而，系爭房地既未於108年10月16日至109年12月31日止出租於○○外語，原告依系爭和解書第三條第(一)項向吳秋瑛請求上開期間租金所得1/3人民幣7萬7,877元，亦屬無據。

六、綜上所述，本件原告依系爭和解書之法律關係請求：(一)、被告2人應連帶給付原告68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)、被告吳秋瑛應給付原告人民幣7萬7,877元及自民事減縮聲明狀送達翌日（即110年2月2日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。均為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據資料，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
民事第六庭 法官 林綉君

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
書記官 徐美婷