臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度重訴字第82號

原　　告　陳信廷
　　張秋
　　陳倚姵
前列共同
訴訟代理人　楊淑華律師
000000000000000000
被　　告　北迴建設股份有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人　　馬惠玲
000000000000000000
000000000000000000
前列共同
訴訟代理人　韓國銓律師
000000000000000000

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告馬惠玲應給付原告張秋、原告陳倚姵各新台幣參佰零伍萬參仟柒佰陸拾陸元，並自民國一一〇年四月八日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔四分之一，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、2款及第2項分別定有明

文。本件原告起訴時原係以原告陳信廷一人起訴，並先位聲明：(一)被告馬惠玲應將所有坐落嘉義縣○○市○○○○段○○○段000000地號土地（面積69平方公尺、權利範圍全部），及其上同段255建號即門牌號碼嘉義縣朴子市蘆菜埔369號房屋（面積142.14平方公尺、附屬建物用途陽台面積16.80平方公尺、權利範圍全部）於民國(下同)109年1月10日以登記字號朴登普字第002030號所為擔保債權總金額新台幣(下同)672萬元之最高限額抵押權設定登記予以塗銷。(二)被告馬惠玲應將上開房地所有權移轉登記予原告。(三)訴訟費用由被告負擔。備位聲明：(一)被告馬惠玲及北迴建設股份有限公司(下稱北迴公司)應給付原告800萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。嗣於110年1月8日以民事訴之變更暨追加狀追加陳光宏為原告，而變更聲明為：(一)先位聲明：1.被告馬惠玲、北迴公司應給付原告陳信廷800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.前項給付，於其中一被告為全部或一部給付時，他被告於給付範圍內，免給付義務。3.訴訟費用由被告負擔。(二)備位聲明：1.被告馬惠玲及北迴公司應給付原告陳光宏800萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.前項給付，於其中一被告為全部或一部給付時，他被告於給付範圍內，免給付義務。3.訴訟費用由被告負擔。復於110年4月7日言詞辯論期日追加張秋、陳倚姵為原告，並變更聲明為：(一)先位聲明：1.被告馬惠玲應給付原告張秋、原告陳倚姵各400 萬元，並自110 年4 月8日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。2.訴訟費用由被告負擔。(二)備位聲明：1.被告北迴公司應給付原告陳信廷800 萬元，並自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。2.訴訟費用由被告負擔。經核原告陳信廷前述之追加其餘原告及變更聲明與原起訴請求之基礎事實均係本於兩造間所簽訂之原證

1合約書(下稱合約書)、原證2「北迴23.5車庫別墅D3建物買賣合約書」(下稱建物買賣合約書)及「北迴23.5車庫別墅D3土地買賣合約書」(下稱土地買賣合約書，與前開合約書合稱建物土地買賣合約書)糾紛，就原請求之訴訟及證據資料，得於追加原告請求之審理中予以利用，堪認追加原告及變更聲明與起訴之基礎事實同一，且被告於110年4月7日言詞辯論時亦表示對於追加部分沒有意見，而為本案之言詞辯論，揆諸首揭規定，原告前開追加及變更部分，自應准許（其中原告陳光宏經最後一次變更聲明後已視為撤回，附此敘明）。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）緣被告馬惠玲為被告北迴公司之負責人，與陳光宏為朋友關係，於108年間提議要購買由原告陳信廷所出資購入，而登記於原告張秋、陳倚姵名下之門牌號碼為台北市○○區○○○路00巷00號4樓之房屋及其坐落土地(下稱系爭台北房地)，經原告商量後同意以價金1,800萬元出售予被告馬惠玲，並由陳光宏及原告張秋出面與被告馬惠玲簽署合約書（原證1，本院卷第19頁），此由該合約書上記載「乙.賣方代表陳光宏、張秋」，而非「乙.賣方陳光宏、張秋」，可得認定。兩造簽署前開合約書後，被告馬惠玲已先行給付1,000萬元（此部份被告馬惠玲以開立4張面額250萬元支票為給付，支票均已兌現），並協議以俗稱「賣清」方式進行移轉登記，亦即賣方僅需負擔增值稅，其餘過戶所需稅賦及費用則由買方負責，經被告馬惠玲同意並支付相關賦稅後，已於108年12月辦妥系爭台北房地之移轉登記予馬惠玲名下。倘當初被告馬惠玲不同意負擔過戶之稅賦，其定會在合約書上記載稅賦由何人負擔之文字，抑或要求代書不要進行後續移轉登記程序來免除稅賦負擔。然查，該前開房地早已辦妥移轉登記予馬惠玲名下，辦理移轉期間也不見被告馬惠玲有反對之意思。被告

事後竟稱其代墊稅費200萬元欲解除合約云云，均為臨訟辯解之詞，實不足採。

（二）其次，依兩造之合約書約定被告馬惠玲給付現金1,000萬元，其餘價金800萬元部分，則作為原告陳信廷向被告北迴公司購買坐落於嘉義縣○○市○○○○段○○○段000000地號土地（面積69平方公尺、權利範圍全部）及其上同段255建號即門牌號碼嘉義縣朴子市蘆菜埔369號房屋（面積142.14平方公尺、附屬建物用途陽台面積16.80平方公尺、權利範圍全部，下合稱系爭嘉義房地)之價金，亦有原告陳信廷與被告北迴公司所簽訂建物土地買賣合約書為證。綜觀原證1合約書第二點記載「捌佰萬是換D3房位用」、原證2建物土地買賣合約書分別載明土地價金為320萬元，建物價金為480萬元（共計800萬元），足見原告陳信廷早在簽立原證2建物土地買賣合約書時即已選定B案「捌佰萬是換D3房位用」為800萬元餘款之支付方式。至被告抗辯原告尚未依約選定B案或C案致其無從付款等語，顯為臨訟拖詞，應無可採。

（三）再者，原告既已選定B案「捌佰萬是換D3房位用」為800萬元餘款之支付方式，原告陳信廷自無須再給付價金予被告北迴公司，此觀原證2建物買賣合約書第七條：付款條件及履約保證機制上方有打「X」之註記，並有原告陳信廷、被告馬惠玲及北迴公司用印於其上方即可得證。被告抗辯原告陳信廷應給付其800萬元始能過戶系爭嘉義房地云云，顯為推諉卸責之詞，要無可採。又陳光宏、原告陳信廷從未向被告表示同意解除系爭合約或返還已付價金，被告陳稱陳光宏同意解約等語，均無法舉證以實其說，實屬無據。

（四）復查，原告於109年7月13日調取系爭嘉義房地謄本，始發現被告北迴公司早已於109年1月2日將系爭嘉義房地所有權以買賣為原因，逕自移轉登記至被告馬惠玲名下，並於同年月10日持向訴外人雲林縣北港鎮農會辦理擔保債權總

金額672萬元之最高限額抵押權，另於109年1月22日再次將前開嘉義房地設定擔保債權總金額180萬元之最高限額抵押權予他人，嗣後更遭另一債權人葉秉洋於109年3月2日予以查封，在客觀上系爭嘉義房地顯已無法再辦理移轉登記予原告陳信廷，因而有給付不能之情事，致原告陳信廷受有系爭嘉義房地價額800萬元之財產上損害，且係可歸責於被告北迴公司、馬惠玲之事由，爰依原證1合約書、原證2建物土地買賣合約書、民法第226條第1項之規定，先位聲明請求被告馬惠玲應給付原告張秋、原告陳倚姵各400 萬元，並備位聲明請求被告北迴公司應給付原告陳信廷800 萬元。

（五）並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告馬惠玲應給付原告張秋、原告陳倚姵各400 萬元，並自110 年4 月8日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

(2)訴訟費用由被告負擔。

2.備位聲明：

(1)被告北迴公司應給付原告陳信廷800 萬元，並自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

(2)訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯則略以：

（一）就原告主張早在簽立原證2建物土地買賣合約書時即已選定B案「捌佰萬是換D3房位用」為800萬元餘款之支付云云，若係如此，原證1合約書「三C案下營或東石投資再議」等文所議為何事？「捌佰萬元是換3D用」之前端特別手寫備註為「B案」，又與上開C案等文字相接，並未特別有選定「B案」之文意存在，則事實是否如原告前揭主張已選定B案，已非無疑；再從原告陳信廷於偵查中自承：「因為被告無法拿出全額1,800萬元的現金，只付1,000萬

元，餘款800萬元被告要以前揭建案D3房屋來抵銷，『C案下營或東石』是指被告在該二地點還有建案，如果前揭建案好賣的話，被告會通知我們，幫我們賣，價金再給我們。」等語，可知被告尚得任意以出賣D3房地，由原告取得所得價金之方式充當前開800萬元之餘款，何來立即移轉所有權登記之義務存在，否則原證2建物土地買賣合約書於108年9月21日早已訂立，原告陳信廷於109年7月13日始催告履行契約，亦與交易常態有違，自可見原告主張早在簽立原證2建物土地買賣合約書時即已選定B案云云，並非可採。則原告既尚未選定B案，被告即無給付不能之情事。

（二）再就原告主張兩造間以「賣清」方式進行移轉登記，賣方僅需負擔所得稅，其餘過戶所需稅賦及費用則由買方負責云云，被告2人均否認之，蓋若有此約定時，買賣合約書上必有特別記載，但從卷內所有文件中俱未提及，且土地增值稅繳款書仍記載為「張秋」、「陳倚姵」為納稅義務人，而非被告2人，申言之，土地增值稅係就原土地所有權人因享有土地增值之利益而需負擔之稅捐，納稅義務人本為原土地所有權人，除有特別約定情形下，始得由買方負擔，甚至充作買賣價金之一部，而原告對此並未舉證以實其說，顯然無據。

（三）另對於追加張秋、陳倚姵為原告部分無意見，但被告馬惠玲已為原告張秋、陳倚姵代墊土地增值稅各946,234 元部分，以及外牆剝落、漏水及租客戶籍未遷出等事，與陳光宏間尚有紛爭，被告馬惠玲向陳光宏表示欲解除系爭台北房地買賣契約，陳光宏口頭同意解除契約，但卻聲稱就被告馬惠玲原給付之1,000萬元已分配給其子女，代墊稅費約200萬元無力返還為由而擱置迄今。綜上，兩造並未約定土地增值稅由被告負擔，倘若被告馬惠玲應支付原告張秋、陳倚姵各400萬元，則亦應扣除代墊土地增值稅各946,234 元。

（四）並答辯聲明：

1.原告先位、備位聲明均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

（一）不爭執事項：

1.原證1合約書為陳光宏與被告馬惠玲所簽訂，原證2系爭D3建物土地買賣合約書為原告陳信廷與被告北迴公司所簽訂。

2.系爭台北房地之所有權人為原告張秋、陳倚姵，被告馬惠玲已先行給付1,000萬元（被告馬惠玲以開立4張面額250萬元支票為給付，支票均已兌現），目前尚未支付800 萬元的價金。

3.被告北迴公司已於109年1月2日將系爭嘉義房地所有權以買賣為原因，移轉登記至被告馬惠玲名下，並於同年月10日持向訴外人雲林縣北港鎮農會辦理擔保債權總金額672萬元之最高限額抵押權，另於109年1月22日再次將系爭嘉義房地設定擔保債權總金額180萬元之最高限額抵押權予他人，嗣後更遭另一債權人葉秉洋於109年3月2日予以查封。

4.被告馬惠玲為原告張秋、陳倚姵代墊土地增值稅各946,234 元。

（二）爭執事項：

1.原告張秋、陳倚姵請求被告馬惠玲各給付400萬元是否有理由？

2.原告陳信廷請求被告北迴公司給付800萬元，是否有理由？

四、法院之判斷

（一）原告先位聲明主張被告馬惠玲向原告張秋、陳倚姵購買系爭台北房地，尚餘尾款800萬元未給付，依照原告張秋、陳倚姵各1/2之持分，請求被告馬惠玲給付原告張秋、陳倚姵各400萬元等情，被告馬惠玲對上開事實並

不爭執，僅辯稱應扣除為原告張秋、陳倚姵代墊土地增值稅各946,234 元等詞，經查被告馬惠玲提出為原告張秋、陳倚姵代墊土地增值稅各946,234元之繳款書為證（本院卷第165頁），原告張秋、陳倚姵雖主張有口頭協議由被告馬惠玲繳納土地增值稅等語，惟為被告馬惠玲所否認，且原告張秋、陳倚姵為土地增值稅之納稅義務人，並未提出與被告馬惠玲間有口頭協議由被告馬惠玲繳納土地增值稅之證據，尚難認被告馬惠玲應繳納上開土地增值稅，故應扣除為原告張秋、陳倚姵玲代墊土地增值稅各946,234 元，則原告張秋、陳倚姵僅各得向被告馬惠玲請求3,053,766元（計算式:4,000,000－946,234 ＝3,053,766），並自110 年4 月8日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

（二）原告備位聲明主張被告北迴公司應給付原告陳信廷800萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，惟備位聲明係以前揭原告張秋、陳倚姵買賣契約之尾款，作為原告陳信廷向被告北迴公司購買系爭房地之價款，原告既已請求先位聲明之買賣契約尾款，本院即無再審酌備位聲明之必要，併此說明。

五、綜上所述，原告張秋、陳倚姵請求被告馬惠玲各給付3,053,766元，並自110 年4 月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　21　　日

民事第三庭　法　官　林芮玲

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　　4　　月　　21　　日

書記官　陳怡辰