臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第102號

原　　告　蔡錦松
訴訟代理人　何永福律師
複代理人　　陳惠敏律師
　　鄭宜傑
被　　告　彭振傳
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

被告與原告委託人鄭文豪於民國109年8月26日訂立成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新台幣（下同）600萬元買受原告所有坐落嘉義市○○段○○段000○號建物（下稱系爭房屋），系爭買賣契約第3條第4款（下稱系爭約定）約定其中270萬元不交付予賣方，買方願負責承接系爭房屋及非買賣標的（同小段8之10地號、0000000/0000000《下稱系爭土地》第一順位抵押權《下稱系爭抵押權》貸款，109年7月30日三信貸款餘額為7,819,252元）。被告係以承受系爭抵押權貸款中之270萬元債務為部分對價取得系爭房屋所有權。惟被告並未依約清償貸款，經嘉義市第三信用合作社（下稱三信）就系爭房屋、土地聲請強制執行（本院110年度司執字第27283號，下稱系爭執行事件），始於系爭執行事件中向三信清償系爭抵押權貸款，並以此為由參與分配，並受全額分配，則被告就270萬元及利息、違約金部分受有雙重得利之不當得利，且被告就兩造約定之新債清償給付方

式已無履行可能，被告原應給付原告270萬元價金之義務仍存在，爰擇一依系爭買賣契約第2條、民法第367條規定，及民法第179條之規定提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告270萬元，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、被告答辯：

本件業經本院111年度重訴字第68號（下稱系爭前案）判決確定，原告重複起訴。另系爭買賣契約僅係被告購買系爭房屋，並在原告與鄭文豪所簽定之信託協議書（下稱系爭協議書）前提下明確約定600萬元買賣價金中270萬元係要清償系爭抵押權貸款中系爭房屋應拆還之貸款270萬元，原告實拿330萬元現金。則依系爭買賣契約及系爭協議，原告本來就不能向被告請求270萬元。另被告於系爭執行事件中係因代償第一順位抵押權三信之抵押債權，依民法第312條、第887條之17準用第879條第1項規定，於清償範圍內承受三信之抵押債權，故於系爭執行事件中列為第一順位抵押權人，由被告代位三信主張債權並分配債權，應屬合法，並無不當得利等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本件不爭執事項（本院卷第74、162、187頁）：

㈠、抵押權人三信以對原告、蔡黃怨度（於109年9月21日死亡，其繼承人為原告、蔡明忠、蔡益勝、蔡秀卿、蔡明義）有7,819,252元，及自109年7月28日起至清償日止，按年息百分之2.75計算之計息，其逾期在6個月以內者，按上開利率百分之10，超過6個月者，按上開利率百分之20計付違約金之債權為由，持本院110年度司拍字第26號裁定為執行名義，對被告所有系爭房屋（被告於109年9月2日以買賣為由自鄭文豪受讓登記取得所有權）及原告、蔡明忠、蔡益勝、蔡秀卿、蔡明義公同共有系爭土地聲請系爭執行案件為強制執行。被告於110年12月3日將三信之抵押債權（含本金、利息、違約金、執行費用等）8,228,107元全數清償，三信乃撤回對系爭房屋之強制執行，僅對系爭土地為強制執行，被

告於111年4月12日以9,740,000元就系爭土地拍定，並於同日繳足價金。

㈡、被告嗣以其承受自三信之抵押債權之債權列入分配，原告就此提起債務人異議之訴，經系爭前案判決原告之訴駁回確定，被告以8,228,107元之債權參與分配，並且受全額分配（分配金額為8,304,693元）。

㈢、系爭房屋於109年7月28日以信託為原因，登記為鄭文豪所有，嗣於109年9月2日以買賣為原因，登記為被告所有，再於112年5月4日以買賣為原因登記為廖鈴敏所有，現所有權人為廖鈴敏。

㈣、系爭房屋於109年8月26日之實價登錄資料（總價600萬元）係鄭文豪109年9月2日與被告之買賣交易。

四、本院之判斷：

㈠、本件非系爭前案既判力效力所及：

１、按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，依同法第249條第1項第7款規定，法院固應以裁定駁回之。惟民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院90年度台抗字第221號裁定、109年度台上字第3077號判決意旨參照）。

２、經查，原告於系爭前案中係主張依系爭約定，被告應承受系爭抵押權貸款為對價取得系爭房屋之所有權，自不得以向三信清償系爭抵押權貸款為由，主張取得系爭抵押權債權，而提起債務人異議之訴，有系爭前案確定判決可參（本院卷第51至52頁）。而系爭執行事件拍定之標的為系爭土地非系爭房屋，亦如前述，可知原告就被告所受償之分配款，對被告所提系爭前案之訴訟標的，為原告就系爭土拍賣價金之異議權，核與本件訴訟標的為原告主張係本於其自己之不當得利

請求權及系爭買賣契約第2條、民法第367條（本院卷第9、75頁）並不相同，顯非屬同一事件，是被告抗辯本件為系爭前案既判力效力所及，原告起訴有違反一事不再理之原則，容有誤會。

㈡、原告並非系爭買賣契約之出賣人：

１、當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。而當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，固應視同自認，惟倘其於言詞辯論終結前，已追復為爭執之陳述，即不生視同自認之問題（最高法院94年度台上字第685號裁判意旨參照）。查本件兩造雖於113年3月28日言詞辯論中，對於兩造成立系爭買賣契約乙節不爭執（本院卷第74頁兩造不爭之事項㈠），依前揭民事訴訟法第280條第1項規定，固發生視同自認之效力，但被告於113年4月8日民事聲請調查證據暨答辯四狀改稱：「原告當時非買賣簽訂時（109.8.26)之買賣雙方（信託完成後已無決定權）。」等語（本院卷第130頁），即等於否認原告主張系爭買賣契約存在於兩造間，應認被告就原告此部分之主張已追復為爭執，依前揭說明，已不生視同自認之問題，故法院及兩造當事人就系爭買賣契約是否存在於兩造間部分自不受原先視同自認之拘束。

２、原告雖主張被告於系爭前案中承認系爭房屋買賣當事人為兩造，且係以600萬元出售，其中270萬元要清償系爭抵押權貸款部分有爭點效適用，惟查：

⑴、按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果，而為判斷者，除有顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情形外，應解為在同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則。是原確定判決理由中之判斷對於他訴訟有

無拘束力，應以是否符合上開要件為斷，當事人於他訴訟中非不得提出新訴訟資料以推翻原確定判決關於訴訟標的以外重要爭點所為之判斷，此與為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與確定判決意旨相反之主張者，係屬二事（最高法院109年度台上字第451號判決意旨參照）。再按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是當事人如於他訴訟提出新訴訟資料，法院即須判斷是否足以推翻前訴訟之判斷（最高法院111年度台上字第1111號判決意旨參照）。

⑵、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，民法第345條定有明文。另按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87條第1項、第2項亦有明定。而債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務，亦即於契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間。

⑶、本件依原告與鄭文豪簽立之系爭協議書第1條、第7條約定：原告與鄭文豪就系爭房屋於109年7月27日，以330萬元權利金出售予鄭文豪，辦理信託登記於鄭文豪，由鄭文豪開發、管理、處分（含出售、租賃、借貸、抵押權設定、裝修、都市更新合建、委建、共有物分割）信託財產，即日起有關本

建物所衍生之系爭抵押權貸款，受託人（即買方）（按：指鄭文豪，下同）必須負責清償或按月準時繳本息攤還等貸款事宜，就信託簽約成立後，則一切權利義務全部歸受託人（買方）與委託人（賣）（按：指原告）無關。本件信託登記及信託協議書實際上係房屋買賣，爾後自無信託返還之權利義務等語，有系爭協議書可參（本院卷第83頁）。而證人即原告委任代書許文藝證稱：原告請其辦系爭協議書、寫系爭買賣契約。簽立系爭協議書時原告已經清楚知道是以330萬元出售系爭房屋，房屋貸款由鄭文豪清償，因此系爭約定之賣方是指鄭文豪非原告。330萬元是買斷，以後的利息、違約金都由鄭文豪吸收。簽系爭買賣契約前三信才告知系爭房屋、土地貸款拆還本金各約270萬元、550幾萬元，故系爭約定才會有房屋270萬元之金額等語（本院卷第188至190、192頁）。核與證人即鄭文豪委任代書沈經凱證稱：本件因為原告要求一次全拿330萬元，辦理買賣所有權移轉登記需要2至3週，以信託方式辦理僅需3天，為避免買賣移轉登記期間系爭房屋可能被查封，故以信託方式為之。另在辦理買賣移轉過程，因系爭房屋、土地共有700多萬元貸款，如原告實拿330萬元，應有些貸款的比例是要分配在房屋、土地上，不是單純寫330萬元，所以才把系爭房屋應拆還的貸款270萬元加入。另系爭協議書寫的很清楚，原告拿到330萬元後所有的權利就沒有了等語（本院卷第194至196頁）相符。是依系爭協議書第7條之約定內容及證人許文藝、沈經凱前揭證述，足認原告與鄭文豪所簽立之系爭協議書雖以信託為名，解釋當事人真意，實屬買賣契約，依民法第87條第2項之規定，自應適用買賣契約之規定，原告為出賣人，鄭文豪為買受人。

⑷、另觀諸系爭買賣契約第一行記載：「立契約書人買方：彭振傳、賣方（受託人）：鄭文豪、委託人：蔡錦松」，第8頁就立契約人部分亦記載：「立契約人（買方）：彭振傳、立契約人（賣方）信託受託人：鄭文豪、立契約人信託委託

人：蔡錦松」，有系爭買賣契約書可參（本院卷第14、21頁）。則鄭文豪買受系爭房屋後，與被告簽立系爭買賣契約，僅因原告與鄭文豪間就系爭房屋有信託登記之外觀，故系爭買賣契約中記載原告為委託人、信託委託人，系爭買賣契約之出賣人為鄭文豪，而非原告。

㈤、是前開資料已足以推翻系爭前案關於不爭執事項㈠「於109年8月26日，被告與受原告委託之鄭文豪，就原告所有系爭房屋訂立系爭買賣契約書，買賣價款為600萬元」所為判斷，應認該判斷於本件並無爭點效。原告主張前揭部分對於本件發生爭點效，本院不得為相反判斷等語，洵非可採。

㈢、原告主張被告獲有270萬元不當得利為無理由：

１、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。是依該法條之不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變動，即一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件事實，應負舉證責任，如不能舉證，即應認無不當得利請求權存在。

２、依系爭協議第7條約定系爭信託登記及信託協議書實際上係房屋買賣，爾後自無信託返還之權利義務，足認原告係以鄭文豪給付330萬元價金之方式出賣系爭房屋予鄭文豪，系爭房屋相關之貸款債務，亦一併移轉由鄭文豪負責，原告並已受領330萬元。另系爭買賣契約當事人為鄭文豪及被告，原告並非系爭買賣契約之出賣人，自非系爭約定之當事人。因此，因系爭約定所生之相關權利義務，亦與原告無關，原告主張被告於系爭執行事件參與分配，就系爭土地之拍定價金受全額分配，其中270萬元為原告所受之損害云云，自無從採。

㈢、原告主張被告未依系爭約定履行，應依系爭買賣契約第2條、民法第367條規定給付270萬元，亦無理由：

查原告並非系爭買賣契約之出賣人，並非系爭約定之主體，

自無從依系爭約定請求被告履行，而兩造間既無買賣契約存在，原告主張被告應依民法第367條規定給付，亦無理由。

五、綜上所述，本件原告依民法第179條、系爭買賣契約第2條、民法第367條之規定，請求被告給付270萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　27　　日

民事第二庭法　官　陳美利

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（應附繕本）。

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　　113　　年　　6　　月　　27　　日

書記官　黃亭嘉