

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第33號

上訴人 楊于靚

訴訟代理人 鄭明豐

湯文章律師

複代理人 劉昆鑫律師

被上訴人 林沛妘

訴訟代理人 張秉正律師

吳明益律師

彭鈞律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年7月26日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第207號第一審判決提起上訴，本院於114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應將花蓮縣○○鄉○○段00000地號土地及同段000建號建物(門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街00號)所有權移轉登記予上訴人。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段(本案不動產均同段，下略)000-0、000-0地號土地(下稱000-0地、000-0地)及其上分割前同段000建號建物(門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街00號，分割前總面積257.16平方公尺，與000-0地、000-0地下合稱系爭房地)為訴外人即被上訴人之母李桔娜所有，借名登記在被上訴人名下，以被上訴人為債務人，向花蓮第○○用合作社(下稱花蓮○○)設定新臺幣(下同)200萬元第一順位抵押權及向訴外人彭福德設定200萬元第二順位抵押權。被上訴人於民國106年11月1日以423萬元將系爭房地出售予伊，並簽訂買賣契約(下稱甲契約)約定由伊給付被上訴人現金13萬元、

01 支票10萬元，前述第一、二順位抵押債款由伊承擔，被上訴人
02 同意配合過戶至107年3月1日，復於110年2月25日簽訂買賣協
03 議書（下稱乙契約），約定系爭房地以被上訴人名義登記至11
04 2年2月28日。經伊向地政機關申請建物分割，分割後之000建
05 號建物坐落000-0地（門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街00號，總
06 面積128.58平方公尺，下合稱00號房地），增加分割之000建號
07 建物坐落000-0地（門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街00號，總面
08 積128.58平方公尺，下合稱00號房地）。伊已於110年9月22日
09 將00號房地出售訴外人田忠義，詎被上訴人居期未依約定配合
10 辦理00號房地所有權移轉登記，幾經催告仍置之不理，爰依
11 甲、乙契約法律關係，求為判命被上訴人將00號房地所有權移
12 轉登記予伊等語。

13 二、被上訴人則以：伊已依約提供移轉所有權登記必要文件予上訴
14 人，上訴人有受領、協助履行之義務，卻多次拖延、無理拒絕
15 移轉登記。伊於109年10月29日委託吳秋樵律師去函催告（下稱
16 A律師函），並於109年12月間交付印鑑證明給上訴人以利辦理
17 系爭房地移轉登記事宜，復於110年1月7日委請李文平律師以
18 律師函再次催告上訴人給付尾款及辦理系爭房地所有權移轉登
19 記（下稱B律師函），逾期即依甲契約第9條第1項約定解除契
20 約，上訴人居期仍未置理，B律師函已生解除甲契約之效力。
21 伊與李桔娜無借名登記關係，亦未授權李桔娜與上訴人簽訂乙
22 契約，故上訴人依甲、乙契約請求伊移轉00號房地所有權登
23 記，自無理由等語置辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

24 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，全部上訴，於本院聲明：
25 原判決廢棄，請判准如其上開聲明。被上訴人答辯：上訴駁
26 回。

27 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第120、383至385頁，並考量個人
28 資料保護及依卷證與論述方式修正）：

29 （一）兩造於106年11月1日簽訂甲契約（買方：上訴人、賣方：被上
30 訴人、賣方代理人：李桔娜），買賣標的為：系爭房地（即分
31 割後00號及00號房地）所有權全部。約定及履約情形如下：

- 1.被上訴人以423萬元出售與上訴人，並約定本案第一順位抵押貸款200萬元(債權人：花蓮○○)及第二順位抵押借款200萬元(債權人：彭福德)，自簽約日起由上訴人承擔。
 - 2.第3條「付款及交屋相關約定」手寫記載：「106年11月1日、全期、肆佰貳拾參萬元正、簽約日乙次付清」。
 - 3.第10條第5項：賣方同意配合過戶期間至107年3月1日止。
 - 4.被上訴人於簽約日收受現金13萬元及支票10萬元，支票已兌現。
 - 5.兩造業依甲契約7條第2項約定，於106年11月13日完成系爭房地之點交。
- (二)上開第一、二順位抵押債務清償情形：
- 1.第二順位抵押權部分(債權人彭福德)：
 - (1)兩造(被上訴人代理人：李桔娜)與彭福德於107年8月7日簽立抵押權讓與協議書，約定由上訴人代為向彭福德清償被上訴人之借款200萬元，並協議借款由200萬元減價為170萬元，由上訴人開立花蓮○○支票3張，均已兌現清償完畢。
 - 2.第一順位抵押權部分(債權人：花蓮○○)：
 - (1)上訴人於109年6月29日清償全部貸款債務並塗銷第一順位抵押權。
 - (2)自甲契約簽訂之日起至全部清償止，期間貸款本息均由上訴人繳納。
- (三)系爭房地資訊如下：
- 1.被上訴人於104年2月9日以買賣為原因登記為系爭房地所有權人。
 - 2.鄭明豐以被上訴人代理人身分，於109年9月7日申請建物分割，分割後為：000建號建物坐落000-0地(00號房地)，000建號建物坐落000-0地(00號房地)。
 - 3.鄭明豐以被上訴人代理人身分，於110年9月22日申請房屋稅籍分割，分割後增加門牌：花蓮縣○○鄉○○○街00號。
 - 4.00號房地於110年9月22日以被上訴人於109年12月22日所申請之印鑑證明(下稱系爭印鑑證明)、身分證影本及相關土地移轉

01 登記文件，以買賣為原因移轉登記予田忠義。被上訴人所有如
02 被上證3 所示花蓮○○帳戶於110 年10月20日匯款轉入40萬
03 元、35萬元(匯款人：王含茹)、翌(21)日匯款轉入365 萬元(
04 匯款人：○○銀行)，為上開買賣價金，於同年月22日轉帳14
05 0萬元、300萬元至上訴人花蓮○○帳戶。

06 (四)被上訴人委託吳秋樵律師於109年10月29日寄發A律師函催告上
07 訴人，內容略以：系爭房地展延過戶期間至107年3月1日止，
08 請求上訴人於函到15日內辦理系爭房地所有權移轉登記。上訴
09 人於109年10月30日收受A律師函。

10 (五)被上訴人委託李文平律師於110年1月7日寄發B律師函催告上訴
11 人，內容略以：上訴人應於函到7日給付尾款30萬元，款項給
12 付後，於函到15日內辦妥所有權移轉登記。如逾期不理，依甲
13 契約第9條解除契約。上訴人於110年1月8日收受B律師函。

14 (六)除上訴人提出之原證三(原審卷一第29頁)、上訴人民事準備
15 (二)狀「上證2」(本院卷一第365頁)及上訴人訴訟代理人鄭明豐
16 114年2月19日所庭呈之00號房地買賣契約、房屋買賣授權書
17 (本院卷一第415、419至433頁)外，兩造對於卷附證據之形式
18 上真正均不爭執。

19 五、本院之判斷

20 (一)兩造攻防迭有變更，經同意簡化爭點如下：(一)乙契約是否對
21 被上訴人發生效力？(二)被上訴人委任李文平律師所寄發B律師
22 函，是否已生合法解除甲契約之效力？至其餘爭點即不再主張
23 (本院卷二第182頁)，合先敘明。

24 (二)乙契約應對被上訴人發生效力：

25 上訴人主張：李桔娜為本案房地之實際所有人，借名登記在被
26 上訴人名下，李桔娜有權簽訂乙契約。縱認無借名登記關係，
27 被上訴人亦有授權李桔娜簽訂乙契約等語。為被上訴人否認，
28 辯以：被上訴人與李桔娜就本案房地無借名登記關係，伊亦未
29 授權李桔娜簽訂乙契約等語。茲說明如下：

30 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事
31 訴訟法(下稱民訴法)第277條本文定有明文。又當事人就利己

之待證事實，苟能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證事實存在之間接事實，即無不可，非以直接證明該待證事實為必要（民訴法第282條規定參照）。

2.經查：

- (1)被上訴人對原證三「乙契約影本」與原本內容相符，並未爭執，僅以其未在乙契約簽名為由，否認形式真正（原審卷一第224頁），惟上訴人未主張被上訴人於乙契約簽名，兩造僅就被上訴人有無授權李桔娜簽訂乙契約存有爭執，故原證三「乙契約影本」應具形式真正，先予敘明。
- (2)從甲、乙契約形式上觀之，簽約當事人為兩造，李桔娜為被上訴人之代理人，上訴人亦依甲、乙契約法律關係，以被上訴人為被告提起本件訴訟，故甲、乙契約之實質當事人為兩造，應屬明悉。至被上訴人與李桔娜間有無借名登記關係，僅屬其內部關係，效力本不及於第三人，在外部關係上，出名人於形式上始為借名財產之所有人或權利人，與第三人所為之法律行為應屬有效。故李桔娜以被上訴人代理人身分所為法律行為，是否對被上訴人發生效力，端視李桔娜有無經被上訴人授權，與李桔娜是否為系爭房地實際所有權人，實屬無涉，故上訴人抗辯李桔娜為實際所有權人，有權簽訂乙契約等語，容係混淆借名登記內、外部關係，應屬無據。
- (3)被上訴人自承：當時我在高雄，系爭房地是委託母親李桔娜管理，向彭福德借款借據所蓋的印章，是我所有，交給李桔娜保管。A、B律師函均是伊偕同李桔娜前往律師事務所委託律師辦理等語（原審卷一第326至329頁，本院卷一第183頁）。嗣李桔娜以被上訴人代理人身分與上訴人簽訂乙契約，該契約第1條所約定補償費12萬元，匯入被上訴人所有○○銀行帳戶，用以支付寄發B律師函之李文平律師費用，業經證人即乙契約見證人廖學章於原審證述在卷（原審卷一第340頁），足認被上訴人有取得乙契約補償金之利益，故被上訴人抗辯：乙契約補償費12萬元支票係由伊所有○○銀行帳戶兌現，但該帳戶是李桔娜在使用，跟伊無關等語，並非可採。

01 (4)被上訴人事前應知悉並授權李桔娜處理00號房地出售田忠義事
02 宜：

03 ①被上訴人於109年12月22日申請系爭印鑑證明係為供上訴人辦
04 理系爭房地所有權移轉登記，為被上訴人所是認(本院卷一第1
05 22頁)，復與系爭印鑑證明申請目的原記載：「只限於○○鄉
06 ○○段地號：0000-0、0000-0，建號：0000買賣過戶用」，嗣
07 予刪除(原因應係建號記載有誤)並更正為「不動產過戶使用」
08 乙情契合(原審卷一第589頁)。

09 ②兩造就被上訴人何時交付系爭印鑑證明予上訴人存有爭執。經
10 觀之被上訴人所提出之被證12「證明書」(下稱系爭證明書)記
11 載：「接前買賣協議書，今出售○○○街00號予他人，林沛妘
12 授權李雁(母親)出示身分證影本、印鑑證明書，並在買賣契約
13 書上用印，並需提供為貸款使用。中華民國110年9月22日。花
14 蓮○○存摺封面影本1份。楊于靚」(原審卷一第219頁)，該證
15 明書為上訴人所出具，交予李桔娜收受，為被上訴人所是認
16 (本院卷一第184頁)，顯係作為被上訴人已交付移轉所有權登
17 記所需文件予上訴人之憑據，衡情應係上訴人收受A律師函
18 後，曾於109年11月6日催告被上訴人應提供文件以供辦理移轉
19 登記(原審卷一第207頁)之故，被上訴人方要求上訴人出具系
20 爭證明書以作為其已履行提供文件義務之證明；系爭證明書僅
21 製作1份交付李桔娜，上訴人既未存底保留，足見上訴人出具
22 系爭證明書交付李桔娜，係單純供上述證明之用，並非預為日
23 後訴訟使用，既由被上訴人自行提出，應具相當憑信性。

24 ③其次，00號房地所有權移轉登記申請係檢附系爭印鑑證明及被
25 上訴人於109年12月22日所換發身分證之影本，公契上亦蓋用
26 系爭印鑑章，有00號房地所有權移轉登記申請資料及系爭印鑑
27 證明可參(原審卷一第573至583、589頁)；而田忠義依約應付
28 之買賣價金亦匯入系爭證明書所示被上訴人所有花蓮○○帳
29 戶，再轉匯至上訴人帳戶(見不爭執事項(三)4)；可知00號房地
30 所有權移轉登記過程，實與系爭證明書所載內容彼此相應，益
31 證系爭證明書應屬可信。

01 ④從而，上訴人主張：李桔娜係於110年9月22日將系爭印鑑證
02 明、「109年12月22日換發」身分證影本及花蓮○○帳戶資
03 料，交予上訴人，並由李桔娜於公契蓋用系爭印鑑章，以辦理
04 00號房地所有權移轉登記予田忠義及收受價金等語，應屬可
05 信。另，被上訴人於原審稱：伊於109年12月22日申請系爭印
06 鑑證明後，馬上就給上訴人等語，上訴人對此雖稱：被上訴人
07 所述實在(原審卷二第247至000頁)，惟所謂「馬上就給」究指
08 何時，並非明確，是否已生不利事實自認之效力，容非無疑；
09 況上訴人訴訟代理人鄭明豐於本院連續陳述時，明白表示李桔
10 娜係於110年9月間交付系爭印鑑證明等文件(本院卷一第123
11 頁)，對此已追復爭執，並以系爭證明書為據；考量00號房地
12 公契簽訂時間為「110年9月22日」(原審卷一第581至583頁)，
13 與系爭證明書所載時間相同，公契既由李桔娜持系爭印鑑章蓋
14 印，系爭證明書復具相當憑信性，堪認上訴人已證明其先前自
15 認與事實不符，准予撤銷，併予敘明。至被上訴人抗辯：係因
16 上訴人向李桔娜偽稱欲辦貸款，李桔娜才依上訴人要求交付伊
17 所有花蓮○○帳戶資料等語，惟李桔娜為相當智識經驗之人，
18 被上訴人以系爭房地向花蓮○○抵押貸款(即第一順位抵押債
19 務)於109年6月29日已清償完畢(見不爭執事項(二)2(1))，被上訴
20 人亦稱業於110年1月7日以B律師函解約，何以於110年9月仍願
21 提供帳戶資料予上訴人？又所謂「辦貸款」意指為何，亦屬不
22 明，被上訴人既未舉證，應非可採。

23 ⑤被上訴人係親自臨櫃申請系爭印鑑證明，有系爭印鑑證明申請
24 書可參(本院卷一第177頁)。其將印鑑章及系爭印鑑證明交予
25 李桔娜，持以辦理00號房地所有權移轉登記，與申請系爭印鑑
26 證明之目的相合，復提供帳戶資料供上訴人收受價金並轉匯至
27 上訴人帳戶，堪認被上訴人事前應知悉並授權李桔娜處理00號
28 房地出售田忠義事宜。被上訴人雖提出李桔娜與上訴人訴訟代
29 理人鄭明豐於112年6月13日之LINE通訊對話(本院卷二第99
30 頁)，欲證明被上訴人及李桔娜均不知00號房地出售事宜，惟
31 上開對話乃本件起訴後所為，臨訟刻意所為之可能性甚高，李

01 桔娜復與本案有利害關係(詳下述)，證明力薄弱，尚非可信，
02 故被上訴人抗辯：伊不知道00號房地出售田忠義之事，該買賣
03 契約未經伊同意，應不生效力等語，尚非可採。

- 04 (5)依上，審酌被上訴人為供上訴人辦理系爭房地所有權移轉登記
05 而申請系爭印鑑證明，並將印鑑章及系爭印鑑證明交予李桔
06 娜，乙契約所約定之補償金乃用以支付被上訴人委任律師費
07 用，於110年2月25日簽訂乙契約後，被上訴人復授權李桔娜，
08 於110年9月22日交付系爭印鑑證明、身分證影本等移轉登記文
09 件及花蓮○○帳戶資料予上訴人，並由李桔娜於公契蓋用印鑑
10 章，以辦理00號房地所有權移轉登記予田忠義及收受價款。被
11 上訴人從乙契約受利，嗣後復有提供文件以利上訴人辦理00號
12 房地所有權移轉登記之履約行為，在在可證被上訴人應有授權
13 李桔娜簽訂乙契約之事實，至為明灼。上訴人主張花費300萬
14 元整修系爭房地，有整修前、後照片可參(本院卷一第289至34
15 9頁)；甲契約約定被上訴人配合移轉登記期間於107年3月1日
16 屆至(見不爭執事項(一)3)，被上訴人屆期未即時催告上訴人辦
17 理移轉登記、解除契約，卻待上訴人清償第一、二順位抵押債
18 務，並斥資整修、申請分割建物、水電，大幅增加系爭房地市
19 場交易價額，方於109年10月30日、110年1月7日寄發A、B律師
20 函，已有可議，故其否認授權李桔娜簽訂乙契約，並非可採。
- 21 (6)至李桔娜於原審雖證稱：簽乙契約當天，廖學章剛好下班，伊
22 請他載我去。伊簽乙契約之前，沒有告知被上訴人等語(原審
23 卷一第338至339頁)，證人即乙契約見證人廖學章亦證稱：被
24 上訴人不知道簽乙契約等語(原審卷一第340頁)。審酌李桔娜
25 與被上訴人為母女，代為管理系爭房地，依被上訴人所述，系
26 爭房地原由李桔娜介紹訴外人姚美玉向前手購買，嗣因故由被
27 上訴人向姚美玉購買，並直接移轉登記予被上訴人(本院卷二
28 第211頁)，可知不論是買入或出售系爭房地之交易過程，李桔
29 娜均參與其中，尤以兩造買賣過程，幾未見被上訴人親力親
30 為，其將印章(含印鑑章)、身分證件、銀行帳戶等重要資料，
31 均交李桔娜保管，事後僅擇有利部分承認授權李桔娜，否認部

01 分卻未見其對李桔娜提起刑事告訴，其等利害關係一致之可能
02 性甚高，故李桔娜之證詞，實難逕信。廖學章為李桔娜之友
03 人，簽約當天僅係恰巧陪同李桔娜在場而為見證，何以得知被
04 上訴人知情與否及被上訴人與李桔娜間授權事實之有無？廖學
05 章既認被上訴人不知悉簽約之事，為何又於見證人欄簽名？其
06 所言存有瑕疵且與客觀見證行為相悖，尚難執為有利被上訴人
07 之認定。

08 (三)B律師函不生合法解除甲契約之效力：

09 上訴人主張：甲契約雖約定伊應於107年3月1日前完成系爭房
10 地所有權移轉登記，惟被上訴人於寄發A律師函後，即申請系
11 爭印鑑證明，已同意延緩上開期限；況被上訴人迄110年9月間
12 才交付系爭印鑑證明，之前並未交付移轉所有權登記所需資
13 料，伊請律師催告被上訴人提供資料，兩造之後才簽訂乙契
14 約，故A、B律師函均不生催告、解約之效力等語。被上訴人抗
15 辯：上訴人於107年3月1日未完成移轉登記已屬遲延，伊寄發A
16 律師函催告後，於109年12月22日申請系爭印鑑證明後即交付
17 上訴人，是避免讓上訴人說伊不配合，並無同意延緩期限之
18 意。伊以A律師函催告上訴人限期完成移轉登記，再以B律師函
19 限期催告未果，以B律師函解除甲契約等語。茲說明如下：

- 20 1.契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告
21 其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第254條
22 定有明文，故債權人因債務人遲延給付而解除契約，必定相當
23 期限催告其履行，如於期限內不履行時，始得解除契約。次按
24 甲契約第9條第1項約定：買方(上訴人)不依約履行付款或本契
25 約所定其他各項義務者，即為違約。賣方(被上訴人)得限期催
26 告履行，逾期仍不履行，賣方得逕自解除契約，並將已收之價
27 款全數沒收，充作違約賠償，但以不超過房地總價百分之15為
28 限(原審卷一第22頁)。甲契約第10條第5項約定：賣方同意配
29 合過戶期間至107年3月1日止，係指上訴人應完成系爭房地所
30 有權移轉登記之期限，為兩造所是認(本院卷一第119頁)，依
31 前說明，於上開期限屆至後，被上訴人應定相當期限催告上訴

人履行，始得解除契約。

- 2.登記義務人如未親自到場申請不動產所有權移轉登記，應檢附登記義務人之印鑑證明，此觀土地登記規則第40第1項、第41條第6款規定自明。甲契約第5條雖約定：賣方應於備證款交付同時將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士專責辦理，未經雙方同意，任一方不得擅自將文件取回(原審卷一第20頁)，惟甲契約第3條並未約定備證款，證人即甲契約承辦地政士劉惠美於原審證稱：簽訂甲契約時，被上訴人代理人李桔娜有帶權狀、被上訴人身分證影本、印章，但沒有印鑑證明等語(原審卷二第13頁)，被上訴人復稱其於109年12月22日申請系爭印鑑證明之目的係為供系爭房地移轉所有權登記之用(本院卷一第122頁)，足認被上訴人於申請系爭印鑑證明之前，並未交付印鑑證明予上訴人，應屬明悉。另外，鄭明豐以被上訴人代理人身分於109年9月7日申請建物分割時所檢附之被上訴人身分證影本係「104年5月6日換發」(原審卷一第553、559頁)，足知被上訴人於簽訂甲契約時係交付「104年5月6日換發」之身分證影本予上訴人，嗣被上訴人於107年9月6日換發身分證，有換領國民身分證申請書可參(原審卷一第307頁)，故上訴人主張於收受A律師函後，因欠缺被上訴人最新換發身分證之影本，無法辦理移轉登記，亦非無憑。是以，A律師函催告上訴人於函到15日內辦理系爭房地所有權移轉登記，意思表示於109年10月30日達到上訴人(見不爭執事項(四))，上訴人業於109年11月6日以律師函通知被上訴人提供移轉登記所需文件，有該律師函可參(原審卷一第207至208頁)，被上訴人於109年12月22日始申請系爭印鑑證明及換發身分證，可知上訴人顯無從於A律師函催告期限內完成移轉登記，該次催告應不生效力。
- 3.嗣被上訴人寄發B律師函催告上訴人於函到15日內辦妥系爭房地所有權移轉登記，逾期未理，依甲契約第9條約定解除契約，意思表示於110年1月8日達到上訴人(見不爭執事項(五))。惟被上訴人於110年10月22日始將系爭印鑑證明及身分證影本

01 交付上訴人，如前說明，故此部分催告不生效力。至被上訴人
02 抗辯：伊經系爭房地第二順位抵押權人彭福德同意，減免30萬
03 元債務，並未減免上訴人清償義務，上訴人僅給付彭福德170
04 萬元，尚有尾款30萬元未給付等語，為上訴人否認；經查，兩
05 造於106年11月1日簽訂甲契約時，約定系爭房地總價金為423
06 萬元，簽約日1次付清，給付方式為上訴人自簽約時起承擔系
07 爭房地第一、二順位抵押債務各200萬元，並由上訴人於簽約
08 給付被上訴人23萬元；嗣上訴人與彭福德於107年8月7日約定
09 將第二順位抵押債務減為170萬元，由上訴人代為清償(見不爭
10 執事項(一)1、4，(二))；兩造既以債務承擔作為部分價金給付之
11 替代方式，約定自簽約日起由上訴人承擔且載明價金於簽約日
12 1次付清，探其真意，兩造於簽訂甲契約時，應係同時成立免
13 責之債務承擔，既經第二順位抵押債權人彭福德同意，則原債
14 務人即被上訴人即脫離該債務關係。上訴人承擔第二順位抵押
15 債務後，以170萬元清償該筆債務，乃其與彭福德協商結果，
16 不影響其於簽訂甲契約時，以承擔被上訴人所欠彭福德200萬
17 元債務作為200萬元價金給付之等值性，被上訴人並無保有差
18 額30萬元利益之法律權源。上訴人既已全部清償第一、二順位
19 抵押債務，被上訴人於簽約日亦已收受23萬元價金(見不爭執
20 事項(一)4、(二))，足認上訴人已依約給付全部價金，應屬明悉，
21 則B律師函以上訴人未給付尾款30萬元為由，依甲契約第9條第
22 1項約定解除契約，亦不合法。

23 (四)從而，被上訴人授權李桔娜與上訴人簽訂乙契約，自應受拘
24 束。乙契約第4條約定：賣方(被上訴人)願意繼續提供為登記
25 名義人，期限至112年2月28日，應屬兩造履行移轉系爭房地所
26 有權登記之期限約定，則上訴人於期限屆至後，依甲、乙契約
27 法律關係，起訴請求被上訴人履行系爭房地所有權移轉登記義
28 務，為有理由，應予准許。

29 六綜上所述，上訴人依甲、乙契約法律關係，請求被上訴人將00
30 號房地所有權移轉登記予上訴人，為有理由。原審判決上訴人
31 敗訴，容有違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，

01 為有理由，爰予廢棄，並改判如主文第2項所示。

02 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
03 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
04 一詳予論駁之必要，併此敘明。

05 八據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

07 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

08 法官 鍾志雄

09 法官 廖曉萍

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
14 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
15 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
16 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
17 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

19 書記官 廖子絜

20 附 註：

21 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

22 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
23 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

24 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
25 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
26 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。