

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度重訴字第42號

原告 陽明山後花園樂活股份有限公司

法定代理人 曾江山

被告 陳建豪

陳昱齊

共同

訴訟代理人 黃重鋼律師

謝和軒律師

林詠嵐律師

魏士軒律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國114年10月23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：

(一)原告與被告陳建豪於民國112年6月6日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭112年6月買賣契約書)，約定由被告陳建豪買受原告所有，坐落新北市○○區○○段○○○○段000地號土地(下稱系爭土地)及其上同小段28建號至44建號等17筆建築物(與基地下合稱系爭17筆不動產)，買賣價金總計為新臺幣(下同)9,700萬元。依系爭112年6月買賣契約書第2條「價額及付款表」(下稱系爭付款表)記載，被告陳建豪應於簽約日即112年6月6日將第一期簽約款及第二期備證款合計3,000萬元，交由承辦代書代為保管至清償系爭17筆不動產設定之抵押權擔保債權時止，並記載雙方合意原告同意被告陳建豪自

01 簽約日起二個月期限付訖前揭3,000萬元。原告與被告陳建  
02 豪另約定，原告於被告陳建豪自簽約日起二個月付訖3,000  
03 萬元時，應系爭17筆不動產中之8筆移轉登記予被告或其指  
04 定人名義。惟被告陳建豪迄112年9月間僅給付第一、二期款  
05 中之2,000萬元，屢經原告催告仍未給付餘款，雙方乃於112  
06 年9月7日進行協商，並就系爭17筆不動產中之新北市○○區  
07 ○○段○○○○段00○號房屋暨其基地(即系爭土地應有部分  
08 分2056/30000，與前揭房屋下合稱系爭不動產)訂立買賣契  
09 約(下稱系爭買賣契約)，被告陳建豪並指定將系爭不動產登  
10 記為被告陳昱齊所有；原告與被告陳建豪復於112年11月2日  
11 另簽立「第一次修約」(下稱系爭新契約)，約定因被告陳建  
12 豪無法依約給付第一、二期款之餘款1,000萬元，因此改以  
13 於原告移轉系爭17筆不動產時，清償以各該筆不動產提供訴  
14 外人京城銀國際租賃股份有限公司(下稱京城租賃公司)設定  
15 抵押權擔保之借款，給付剩餘買賣價金，原告並於次日依系  
16 爭新契約之約定提出「金山17戶價金明細表」(下稱系爭價  
17 金明細表)供被告陳建豪參考。惟被告陳建豪於原告移轉系  
18 爭不動產所有權予被告陳昱齊後，並未依系爭買賣契約之約  
19 定給付買賣價金，原告已分別於113年2月6日、113年2月16  
20 日以存證信函催促被告陳建豪履約，惟被告陳建豪迄未給付  
21 價金餘款，原告遂於113年3月11日、113年3月24日、113年5  
22 月14日依系爭112年6月買賣契約第9條之約定以存證信函向  
23 被告陳建豪解除契約。為此爰依系爭買賣契約第9條之約  
24 定，請求被告陳建豪並應將已登記於其指定名義人即被告陳  
25 昱齊名下之系爭不動產，返還予原告。又被告陳昱齊為被告  
26 陳建豪指定之不動產移轉登記之名義人，即借名登記人，依  
27 據本件不動產買賣契約第九條第1、2、3項之規定，被告陳  
28 昱齊亦應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

29 (二)並聲明：

30 被告陳建豪及被告陳昱齊應將坐落新北市○○區○○段○○  
31 ○○段000地號土地應有部分2056/30000及同小段32建號房

01 屋返還登記予原告。

02 二、被告等則均聲明請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，  
03 願供擔保請准免為假執行之宣告，並答辯略以：

04 (一)被告陳建豪原與原告簽訂系爭17筆不動產之買賣契約，並於  
05 在112年8月間支付價金2千萬元，尚有1千萬元價金因遇資金  
06 困難而未能支付，雙方乃於112年9月7日會商並協議將被告  
07 陳建豪已支付之2千萬元，折抵系爭17筆不動產中之10筆不  
08 動產價金，每筆不動產可折抵部分價金200萬元，原告並同  
09 意先過戶上開10筆不動產中的5筆即系爭不動產及建號29、3  
10 0、31、42號房屋及基地予被告陳建豪，價金除前揭折抵之2  
11 00萬元外，餘款則以由被告陳建豪負責清償該5戶房屋及基  
12 地擔保之京城公司抵押借款之方式清償。惟因被告陳昱齊於  
13 原告與被告陳建豪112年9月7日會商當日已確定欲購買系爭  
14 不動產，為節省房地合一稅，三方協議乃由被告陳昱齊直接  
15 向原告購買系爭不動產，被告陳昱齊並與原告簽訂系爭買賣  
16 契約書，故系爭買賣契約係存在於原告與被告陳昱齊之間。

17 (二)依原告與被告陳昱齊之約定，系爭不動產之買賣價金為被告  
18 陳建豪之已支付之200萬元，加上前以系爭不動產供京城公  
19 司設定抵押權之貸款(下稱系爭貸款)金額，至於京城公司之  
20 貸款金額為何，原告與被告陳昱齊於簽約當時尚無法確知，  
21 尚待與京城公司確認、清償並辦理塗銷抵押權登記時始能確  
22 定，然不影響兩造合意以被告陳建豪之已付款200萬元加系  
23 爭不動產積欠京城公司之貸款金額作為系爭系爭不動產之價  
24 金之事實。嗣經被告陳昱齊實際清償結果，系爭不動產擔保  
25 之抵押貸款金額為4,652,000元，加上陳建豪已付款200萬  
26 元，系爭不動產之價金應為6,652,000元【計算式：200萬元  
27 +4,652,000元=6,652,000千元】。又因被告等原計畫由被  
28 告陳建豪出售予被告陳昱齊，並以被告陳建豪之父即訴外人  
29 陳文裕對被告陳昱齊所負1,280萬元，加計被告陳昱齊向銀  
30 行申貸之320萬元，合計1,600萬元，作為買賣價金，訴外人  
31 即代書祝鳳黛於112年9月7日會商前預先擬定系爭買賣契約

01 時，始依被告陳建豪之指示，記載買賣價金為1,600萬元，  
02 惟該金額並非原告與被告陳昱齊達成合意之買賣價金。

03 (三)被告陳昱齊於系爭買賣契約成立後，即向訴外人淡水第一信  
04 用合作社申貸320萬元，並於113年5月14日匯入京城公司帳  
05 戶，其餘1,452,000元則由被告陳建豪之父陳文裕向芮億科  
06 技股股份有限公司借調，而於113年3月14日匯入京城公司帳  
07 戶，故系爭不動產擔保之系爭貸款已全部清償完畢，京城租  
08 賃公司亦已塗銷設定於系爭不動產上之抵押權登記。而依系  
09 爭價金明細表內容，原告將系爭不動產之買賣價金估算為6,  
10 514,950元，其金額組成為扣抵陳建豪已付款200萬元、預估  
11 清償京城租賃公司貸款269萬元、預估尾款1,824,950元，惟  
12 被告陳昱齊清償京城公司貸款後，實際給付之買賣價金高達  
13 4,652,000元，加上被告陳建豪給付之200萬元，合計共支付  
14 價金6,652,000元，已超過原告估算之價金6,514,950元，顯  
15 見原告係低估京城租賃公司貸款清償金額，始誤認尚有尾款  
16 應給付。實際上因系爭貸款金額高達4,652,000元，比原告  
17 預估之269萬元多出1,962,000元，此項差額高於原告預計之  
18 尾款1,824,950元，故被告陳昱齊清償貸款及折抵被告陳建  
19 豪已付款後，已無所謂尾款可言。原告雖於本院言詞辯論期  
20 日陳稱其計算尾款1,314,950元之方式為「價金6,514,950元  
21 一京城租賃貸款320萬元一被告陳建豪已付款200萬元=1,31  
22 4,950元」，惟原告漏未扣除前揭被告陳建豪透過芮億公司  
23 匯予京城租賃公司清償貸款之1,452,000元，此筆1,452,000  
24 元亦高於原告主張之尾款1,314,950元，故扣除此筆1,452,0  
25 00元後，原告亦無任何尾款餘額可資請求，原告主張被告尚  
26 有尾款1,824,950元或1,314,950元未給付云云，顯係基於其  
27 上述錯誤之估算，與被告實際清償京城貸款之情形不符，其  
28 主張自無可採。

29 (四)原告與被告陳昱齊簽訂系爭買賣契約後，被告陳昱齊已  
30 支付價金完畢，原告則依約過戶系爭房地予被告陳昱齊，被  
31 告陳昱齊持有系爭房地自屬有正當合法權源；至於被告陳建

01 豪並非系爭買賣契約當事人，目前亦非系爭不動產之所有人  
02 或占有人，且被告陳建豪亦無任何其他未履約之情事，原告  
03 請求被告陳建豪亦應返還系爭不動產於法無據，其請求亦無  
04 足採。

05 三、經查，原告與被告陳建豪於112年6月6日簽立不動產買賣契  
06 約書，約定由被告陳建豪買受原告所有，坐落新北市○○區  
07 ○○○段○○○○段000地號之土地及其上同小段28建號至44  
08 建號等17筆建築物，買賣價金總計為9,700萬元。依系爭112  
09 年6月買賣契約書第2條「價額及付款表」記載，被告陳建豪  
10 應於簽約日即112年6月6日將第一期簽約款及第二期備證款  
11 合計3,000萬元，交由承辦代書代為保管至清償系爭17筆不  
12 動產設定之抵押權擔保債權時止，並記載雙方合意原告同意  
13 被告陳建豪自簽約日起二個月期限付訖前揭3,000萬元。原  
14 告與被告陳建豪另約定，原告於被告陳建豪自簽約日起二個  
15 月付訖3,000萬元時，應將系爭17筆不動產中之8筆移轉登記  
16 予被告或其指定人名義。惟被告陳建豪迄112年9月間僅給付  
17 第一、二期款中之2,000萬元，雙方乃於112年9月7日進行協  
18 商，原告並於同日就系爭17筆不動產中之新北市○○區○○  
19 段○○○○段00○號房屋暨其基地簽立以被告陳昱齊為買受  
20 人之買賣契約，復於112年11月2日與被告陳建豪簽立「第一  
21 次修約」，約定因被告陳建豪無法依約給付第一、二期款之  
22 餘款1,000萬元，因此改以於原告移轉系爭17筆不動產所有  
23 權時，清償以各該筆不動產提供訴外人京城租賃公司設定抵  
24 押權擔保之借款，給付剩餘買賣價金，原告並於次日依系爭  
25 新契約之約定提出「金山17戶價金明細表」予被告陳建豪等  
26 事實，為兩造所不爭執，並有系爭112年6月買賣契約、系爭  
27 新契約、系爭買賣契約、系爭價金明細表等件影本附卷可  
28 稽，應堪信為真實。

29 四、原告主張其係依系爭112年6月買賣契約之約定，將系爭不動  
30 產所有權移轉登記被告陳建豪指定登記名義人即被告陳昱  
31 齊，惟被告陳建豪於與原告簽立系爭新契約後經原告催告仍

01 未依約給付系爭不動產之價金餘款，原告已解除系爭112年6  
02 月買賣契約，故被告等應將系爭不動產返還登記並交付予原  
03 告云云，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

04 (一)被告陳建豪與原告於112年9月7日會商時，並協議將被告陳  
05 建豪已支付之2千萬元折抵系爭17筆不動產中之10筆不動產  
06 價金，每筆不動產可折抵部分價金200萬元，原告並同意先  
07 移轉登記上開10筆不動產中的5筆，又因系爭17筆不動產前  
08 曾提供予京城租賃公司作為共同擔保物設定抵押權，原告與  
09 被告陳建豪遂於同日約定，前揭包含系爭不動產在內之5筆  
10 不動產之價金除上開折抵之200萬元外，餘款則以由被告陳  
11 建豪負責清償該5戶房屋及基地擔保之京城租賃公司抵押借  
12 款之方式清償；而系爭買賣契約之買受人為被告陳昱齊，而  
13 非被告陳建豪，又系爭不動產業經原告於113年5月1日以買  
14 賣為原因移轉登記予被告陳昱齊所有，申請所有權移轉登記  
15 時提出之建築改良物所有權買賣移轉契約書記載之買受人為  
16 被告陳昱齊等事實，有系爭新契約、系爭買賣契約、建築改  
17 良物有權買賣移轉契約書等件影本及系爭不動產異動索引查  
18 詢資料附卷可稽。再查，證人即受兩造委託處理系爭112年6  
19 月買賣契約、系爭買賣契約、系爭不動產移轉登記事宜之代  
20 書祝鳳黛於本院言詞辯論期日就系爭買賣契約之訂立及系爭  
21 不動產之移轉經過，到庭證稱：「(問：原告與被告陳建豪  
22 是否曾於112年9月7日在原告辦公室就 系爭買賣契約進行  
23 會商？原因為何？當時在場有何人？會商情形及結果為何？  
24 有無簽立任何書面協議？)112年9月7日我就接到陳文裕通  
25 知，我就到曾江山辦公室去用印、簽約，因為他們在簽約後  
26 有協議過陳文裕可以指定登記名義人，所以我們到公司去  
27 時，沈朝伍、陳文裕、王正男及被告2人都在，要重新簽  
28 約，因為被告陳建豪認為如果以他的名義和原告簽約，之後  
29 會有房地合一稅之問題，所以要找真正的買主重新簽約。當  
30 天他們有提到應該付的3千萬，只付了2千萬。他們講說2千  
31 萬就過5戶，包含系爭不動產，所以當天被告陳昱齊就跟原

01 告簽約（就是被證1的不動產買賣契約），王正男是簽另外4  
02 戶中其中2戶。價金只所以寫1600萬是因為陳文裕有跟被告  
03 陳昱齊周轉1280萬，被告陳昱齊必須跟銀行貸款320萬，因  
04 為他要還京城租賃公司的貸款。」等語（見本院114年10月23  
05 日言詞辯論筆錄），足見系爭不動產係以「原告與被告陳昱  
06 齊所訂立之系爭買賣契約」，而非「原告與被告陳建豪所訂  
07 立之系爭112年6月買賣契約」為所有權移轉登記之原因關  
08 係，且系爭買賣契約之真正買受人為被告陳昱齊而非被告陳  
09 建豪，亦即系爭不動產所有權移轉登記予被告陳昱齊係因其  
10 乃系爭買賣契約之買受人，而非因其為系爭112年6月買賣契  
11 約買受人陳建豪之指定登記人，被告等抗辯被告陳昱齊係因  
12 於原告與被告陳建豪112年9月7日會商時，已確定欲買受系  
13 爭不動產，為節省房地合一稅始以自己名義與原告簽立系爭  
14 買賣契約等語，應為可採，則原告以其已解除系爭112年6月  
15 買賣契約為由，請求被告等返還系爭不動產所有權，自非有  
16 理。至原告雖於證人祝鳳黛為前揭證言後，當庭主張「我沒  
17 有要簽被證1的買賣契約（即系爭買賣契約），是代書騙我說  
18 被告要還我3千萬，我才把印章交給代書。」云云（見本院前  
19 揭言詞辯論筆錄），惟查，原告不僅未就其主張舉證以實其  
20 說，且受領買賣價金本無交付印鑑、印鑑證明等辦理所有權  
21 移轉登記必要資料，益見原告上開主張與事實不符，無足採  
22 取。

23 (二)又系爭買賣契約書雖記載買賣價金為1,600萬元，惟查，系  
24 爭買賣契約之真正約定價金為原告法定代理人曾江山製作之  
25 系爭價金明細表中記載之6,514,950元之事實，為兩造所不  
26 爭執，並經證人祝鳳黛到庭證稱：「（問：證人是否見過原  
27 證6中之「金山17戶價金明細表」？該明細表中之金額如何  
28 而來？）有看過，這是曾江山於9月7日以後叫我做一個表，  
29 但我實在不懂曾江山的邏輯，所以做不出來，曾江山就自己  
30 做，曾江山於辦理登記要塗銷時給我看的。其中出售價金應  
31 該是原告法代依照6月間買賣契約總價金9,700萬依每戶坪數

01 比例計算得出，200萬是2,000萬除以10，269萬應該也是用  
02 設定抵押權的總債權金額依坪數比例去算出來的。」、  
03 「(問：被證1買賣契約1,600萬何以能以陳文裕積欠被告陳  
04 昱齊之款項作為買賣價金?)這數字是陳文裕與被告陳昱齊  
05 希望用來證明他們之間有債權債務關係，不是真正的價金，  
06 原告和被告陳昱齊買賣契約約定的價金，應該是價金明細表  
07 上的數字，我記得簽約時有說是600多萬，但不記得有無說  
08 確切數字。被證1,600萬元扣除1,280萬元所得的320萬元，  
09 後來我們去問銀行被告陳昱齊可以以系爭不動產貸得多少  
10 錢，銀行也願意貸320萬，這應該是貸款金額的上限，貸款  
11 辦完之後，後來我去問了京城租賃公司，京城租賃公司口頭  
12 跟我說除了貸款320萬元之外，被告陳昱齊還要再清償145萬  
13 2千元，這個金額是京城租賃公司自己算出來的，後來145萬  
14 2千元是陳文裕去借錢來還京城租賃公司，我也不知道為何  
15 陳文裕會幫被告陳昱齊借。」、「(問：原證6所附明細表  
16 中所謂『清償京城』是不是就是曾江山自己估算，要塗銷京  
17 城抵押權要清償的金額，只是他低估實際數額?)是。所以  
18 本件已經付了6,652,000元，沒有補足尾款之問題，皆付清  
19 了。」等語(見本院前揭言詞辯論筆錄)。而系爭不動產與其他系爭17筆不動產共同擔保設定之抵押權，就系爭不動產部分業已因清償而塗銷之事實，亦有新北市板橋地政事務所114年9月9日新北板地籍字第1446056629號函檢送之抵押權塗銷及設定登記變更資料，及新北市三重地政事務所114年9月12日新北重地籍字第1446195488號函檢送之抵押權設定登記資料附卷可稽，綜上足徵被告陳昱齊確已清償系爭抵押權擔保之借款債務4,652,000元【計算式：320萬元+1,452,000元=4,652,000元】，加計兩造約定用以折抵系爭買賣契約價金，被告陳建豪前依系爭112年6月買賣契約給付之200萬元，被告陳昱齊給付之買賣價金數額為6,652,000元【計算式：4,652,000元+200萬元=6,652,000元】已逾系爭買賣契約約定之價金6,514,950元，是原告主張其已因被告陳

01 建豪未依約給付買賣價金而解除契約，並請求返還系爭不動  
02 產，亦非有理。

03 五、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係，請求被告等將系爭  
04 不動產返還登記予原告，為無理由，不應准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

11 民事第二庭法 官 姚貴美

12 以上正本係照原本作成

13 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

16 書記官 翁其良