臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第459號

原　　告　吳婉綾

000000000000000000

訴訟代理人　許景翔律師

被　　告　吳翊瑄

訴訟代理人　黃小舫律師

上列當事人間請求返還不動產事件，經本院於民國115年8月21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、原告主張：

㈠兩造為姐妹關係，於民國108年6月20日簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），由原告以總價新台幣（下同）250萬元（下稱系爭款項）出售所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（權利範圍605/20000）及其上同段1459建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號3樓之1（權利範圍1/2，下合稱系爭房地）予被告，原告並已辦畢所有權移轉登記且交付予被告。

㈡惟依系爭契約第2條、第4條約定，被告應於109年9月25日支付100萬，110年9月起至114年9月止，每年9月25日支付30萬予原告，並應將系爭款項匯入原告指定之星展銀行帳戶（帳號：00000000000，下稱系爭帳戶），然被告迄今均未給付系爭款項，原告為此於114年3月25日以律師函向被告為催告給付價金之表示，因被告仍未給付，原告再於114年4月15日以律師函向被告為解除契約之意思表示，被告嗣於114年5月2日以律師函覆原告，略謂其分別於114年4月1日、4月28日收受上開原告委請律師寄發之律師函，但主張已給付價金予原告，並有諸多證人可資為憑云云，查兩造於系爭契約中約

定被告需以匯款方式將價金匯入原告指定之星展銀行帳戶，然原告之上開帳戶至今並未見被告匯入款項，足見被告所辯不足為採。系爭契約因被告未給付買賣價金，已遭原告依法解約，則原告自得請求被告將系爭房地返還。為此，爰依民法第179條、第259條規定提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭房地原為訴外人吳啟隆即兩造之父於102年6月間出資購買並登記於兩造名下各1/2，嗣因兩造關係不佳，且原告表示需要現金，遂由兩造之父母即吳啟隆、訴外人吳金燕與原告商議，由吳啟隆代為支付系爭房地之買賣價金250萬元予原告，原告則將系爭房地移轉登記予被告。

㈡吳啟隆確實於108年6月20日起，即依附表所示時間，陸續交付款項或匯款予原告，甚而交付之款項已超越原告應收受價金250萬元，是以本件已由吳啟隆清償系爭款項無訛，又兩造已多年無互動，如原告自109年迄至114年從未收受價金分文，豈會從未追討，更證原告所稱洵無可採等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保准免假執行。

三、兩造不爭執事項（卷三第203頁至第204頁）

㈠兩造於108年6月20日簽定系爭契約，約定原告出售系爭房地予被告，被告需支付系爭款項予原告，支付方式為匯入原告名下之系爭帳戶，並於109年9月25日支付100萬元，110年9月至114年9月止每年9月25日支付30萬元予原告。

㈡系爭契約形式上真正。

㈢原告於108年7月8 日將系爭房地以贈與移轉登記予被告，惟實際上兩造就系爭房地係成立買賣契約。

㈣證人廖煌堅係處理系爭契約之代書，當日簽約地點即為證人事務所簽定。

㈤證人吳啟隆於附表編號4、5、5-1、11、13所示時間，匯入

如附表所示金額至系爭帳戶；至附表編號1-1、2、3、7、8、9、10、12之「現金存款」部分，係證人吳啟隆交付現金予原告，由原告自行匯入系爭帳戶。

四、得心證之理由

按債之清償，得由第三人為之，但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清償者，不在此限；第三人之清償，債務人有異議時，債權人得拒絕其清償，但第三人就債之履行有利害關係者，債權人不得拒絕；就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益，民法第311條第1項、第2項、第312條分別定有明文。原告固不否認證人吳啟隆有於附表所示時間交付或匯入如附表所示款項，惟主張被告未依系爭契約約定方式支付系爭款項，仍應返還系爭房地所有權云云，惟查：

㈠據證人廖煌堅證稱：伊是系爭契約簽約時之代書，當日即是在伊的事務所簽訂契約的，伊全程都在場，這案件是兩造產權的調整，伊是從兩造的母親處了解到的，兩造的父母本來把系爭房地登記在兩造名下，但姊妹後來吵架，就改將系爭房地登記在被告名下，再補償原告250萬元，但因為被告經濟能力不足，兩造的父母說會幫被告支付，在場的有兩造父母及兩造，當日也有交付30萬元現金予原告，這30萬元就是買賣的價金等語（卷三第78頁至第80頁），查證人廖煌堅僅為代書，非兩造親屬亦無利害關係，是其證詞應無偏頗之虞，自屬可信，堪認被告辯稱當日已先由證人吳啟隆交付30萬元現金乙節，應為可採，從而原告既已收受30萬元現金，且當場已由兩造父母即證人吳啟隆表示代被告清償系爭款項，嗣後亦無證據可證兩造有何反對或為異議之意思表示，應可據此推論兩造確有達成合意由第三人即吳啟隆代為清償系爭款項，而已合意變更系爭款項之支付方式甚明。

㈡證人吳啟隆曾於附表編號4、5、5-1、11、13所示時間，匯入如附表所示金額至系爭帳戶；至附表編號1-1、2、3 、

7、8、9、10、12之「現金存款」部分，則係證人吳啟隆交付現金予原告，由原告自行匯入系爭帳戶乙節，已為原告所不爭執【見不爭執事項㈤】，惟主張前開款項或為證人吳啟隆交付之生活費用、購車款項、設立公司之款項及繳納房貸云云，然查：據證人吳啟隆證稱：系爭房地是伊購買的，想到將來的事情，就先過戶給兩造，108年時，原告要被告把房子買走，伊就跟被告說好沒關係，就把房子買過來，伊會幫他付錢，因為被告當時還沒有經濟能力，簽約當天，伊就先給原告30萬元支付系爭房屋價金，也有跟原告說這30萬元就是先部分支付系爭款項的，原告就是有收這30萬元才會把系爭房地過戶給被告，附表編號1-1、3、5、5-1、6、7、8、9、10、11、13所列之交付現金或是匯款金額，都是伊給原告要還這250萬元的，伊給付予原告之金額早已超過250萬元，超過的錢就當作是伊給他的，而伊於給付前有告知原告是要支付系爭房屋的錢等語在卷（卷三第72頁至第78頁），可知證人吳啟隆支付前開款項均是為了清償系爭款項，且已告知原告前情甚明，另參以前開附表編號1-1、3、5、5-1、6、7、8、9、10、11、13加計之金額總數為276萬元（計算式：10萬5,000+25萬+10萬+3萬+10萬+25萬+30萬+40萬+10萬+80萬+32萬5,000＝276萬），再加計簽約當日交付30萬元現金，證人吳啟隆為被告代償之金額已達306萬元，早逾系爭契約約定之買賣價金數額，是以被告原應清償之系爭款項，既經第三人即證人吳啟隆代為清償完畢，依民法第311條規定意旨，該債務自清償完畢時起即歸於消滅，從而系爭款項之債務既因第三人代為清償而消滅，原告猶執前詞主張解除系爭契約並請求被告移轉系爭房屋所有權云云，即屬無據，不應准許。

㈢原告再主張：證人吳啟隆給付之附表編號1-1、3、5、5-1、6為生活費；附表編號7至10是伊要支助吳啟隆所有公司鎮隆貿易公司，始收受此筆款項作為伊設定美利安國際貿易有限公司（下稱美利安公司）之籌備款；附表11是證人吳啟隆購

車款項；附表編號13是鎮隆貿易公司商業往來款項，而與系爭債務無涉云云，惟查：證人吳啟隆證稱前開款項均是為支付系爭款項乙節，已如前述，其又證稱：伊沒有要跟原告一起設立美利安公司，那是原告自己個人申請，與伊無涉，鎮隆公司是伊個人的公司，伊用公司帳戶匯款與用伊個人帳戶匯款都是一樣的，附表編號11之80萬元也跟伊買車無關，伊是購買130萬元車輛，買車是付現金30萬元，再從公司的帳戶匯100萬元至車商帳戶，並有109年7月28日匯款至太古國際公司之明細在卷（卷三第200頁），是據前開證詞，已難認原告上開主張有據，再者，原告雖舉美利安公司設定登記表、原告電子郵件為據（卷三第51頁、第53頁），然依美利安公司設定登記表之代表人為原告，證人吳啟隆未具名其上，亦無其他證據可佐，自難認此證人吳啟隆與美利安公司有何涉，進而推得前開款項是為資助原告設立美利安公司為真，又觀諸前開電子郵件日期為109年11月16日，內容是「..鎮隆已確認收到匯款金額，回傳簽收單據...」、引用之郵件內容日期為109年11月13日「...今日已經匯款，金額385,000元，請和吳總確認收到金額後，再回傳....這是我訂購鎮隆訂購之雪悅通單據...請待我匯款後，並且吳總那邊收到款項後，請再回傳....」，除日期及金額均非附表編號11所示外，自前開內容亦可知鎮隆公司是收受款項，而非匯款之一方，顯與證人吳啟隆以鎮隆公司匯款之理由互斥，自難引之對原告為有利之認定，此外，原告未再為任何舉證，是其主張證人吳啟隆交付款項非為清償系爭債務云云，要無所據，為不可採。

㈣綜上，系爭款項既已經第三人即證人吳啟隆代為清償完畢，依民法第311條規定，該債務自清償時起即已消滅,被告自無再負清償義務之可言。原告猶執被告未依約清償為由，主張解除系爭契約，並請求被告移轉系爭房地所有權登記云云，自屬無據，委無足採。

五、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第179條，請求被告

移轉系爭房地所有權為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　楊景婷

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　林惟英

附表

編號	日期	金額（新臺幣）	交付方式	備註
1	108年6月20日	30萬元	簽約時現金交付	
1-1	108年7月25日	10萬5,000元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
2	108年12月13日	30萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
3	109年2月11日	25萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
4	109年2月14日	30萬元	吳啟隆匯款至系爭帳戶	
5	109年2月17日	10萬元	吳啟隆匯款至系爭帳戶	
5-1	109年3月2日	3萬元	吳啟隆匯款至系爭帳戶	
6	109年3月5日	10萬元	吳啟隆匯款至系爭帳戶	
7	109年7月2日	25萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
8	109年7月6日	30萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
9	109年7月10日	40萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	

（續上頁）

10	109年7月13日	10萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
11	109年7月22日	80萬元	吳啟隆匯款至系爭帳戶	
12	109年9月4日	30萬元	由吳啟隆交付現金與原告後，原告自行以現金存款至系爭帳戶	
13	109年9月22日	32萬5,000元	由吳啟隆以鎮隆貿易公司名義匯款至系爭帳戶	