臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第150號

上　訴　人　首富實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林建良

訴訟代理人　李宏文律師

被上訴人　　張明正

訴訟代理人　李榮唐律師

　　陳欣怡律師

　　蔡蒨奇律師

上列當事人間請求確認所有權等事件，上訴人對於民國112年10月23日臺灣橋頭地方法院111年度重訴字第49號第一審判決提起上訴，本院於114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國110年5月21日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，由伊以新臺幣（下同）38,089,000元，向被上訴人買受其所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱845土地）及其上興建中未完成保存登記建物1棟（門牌號碼為高雄市○○區○○○街000號，與845土地合稱160號房地)、同段845-1地號土地（下稱845-1土地）及其上興建中未完成保存登記建物1棟（門牌號碼為高雄市○○區○○○街000號，與845-1土地合稱158號房地）。伊旋依系爭買賣契約第2條約定，以被上訴人為出賣人，於110年5月24日與訴外人陳孟綺簽立買賣契約，由陳孟綺以2,740萬元買受158號房地（下稱系爭代理買賣契約），並通知被上訴人辦理所有權移轉登記，竟遭被上訴人拒絕。依系爭買賣契約第5條約定，被上訴人須先為158號房地、160號房地所有權移轉登記，讓伊向銀行貸款以給付買賣價金，被上訴人

拒不配合辦理，更以律師函為解約之意思表示，被上訴人之解約自不合法。詎被上訴人於111年10月20日原法院111年度橋司調字第342號調解程序與原審共同被告李偉君成立調解，並111年12月13日將158號房地所有權移轉登記予李偉君，系爭買賣契約因可歸責於被上訴人之事由致生給付不能情事，伊受有買賣價差之損害8,355,500元，爰依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償，並聲明：㈠被上訴人應給付上訴人8,355,500元，及自111年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息：㈡願供擔保請准宣告假執行（上訴人就原審駁回其先位請求部分，未聲明不服，該部分已確定，不予載述）。

二、被上訴人則以：上訴人無權代理伊簽立系爭代理買賣契約，不得要求伊將158號房地移轉登記予陳孟綺，且依系爭買賣契約第9條約定，上訴人應於110年11月20日前完成158號房地及160號房地之移轉登記、塗銷訴外人陳柏銓就845土地及845-1土地（下合稱系爭土地）所為抵押權登記暨給付全數買賣價金，詎上訴人未依約履行，伊乃於110年12月1日以律師函對上訴人為解約之意思表示，經上訴人於翌日收受該律師函。系爭買賣契約既經伊合法解除，伊自有權將158號房地出售予李偉君，對被上訴人無何債務不履行情事。如認上訴人得向伊請求債務不履行之損害賠償，然兩造於系爭買賣契約第3條約定抵押權內之債務金額不含買賣價金內，於系爭買賣契約簽立後由上訴人負責清償，因上訴人遲未清償，致陳柏銓行使抵押權，伊迫不得已而代為清償1,700萬元，並塗銷該抵押權登記，伊以該筆債權與上訴人之本件債權抵銷等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決駁回上訴人後開請求部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人8,355,500元，及自111年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁

回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於110年5月21日簽訂系爭買賣契約，由上訴人以38,089,000元買受被上訴人所有之158號房地及160號房地。

㈡上訴人之法定代理人林建良於110年5月24日，以被上訴人代理人名義代理被上訴人與陳孟綺簽訂系爭代理買賣契約（被上訴人爭執林建良係無權代理），約定由陳孟綺以2,740萬元買受158號房地。

㈢於110年11月20日前，被上訴人未完成158號房地、160號房地所有權移轉及抵押權塗銷登記，上訴人亦未完成聯號辦理貸款給付買賣價金。

㈣被上訴人於110年12月1日寄發律師函予上訴人，以上訴人未於110年11月20日屆滿前完成塗銷抵押權及給付買賣價款為由，解除系爭買賣契約，上訴人於110年12月2日收受該律師函。

㈤被上訴人於111年12月13日以原法院111年10月20日111年度橋司調字第342號調解筆錄為原因，將158號房地所有權移轉登記予李偉君。

㈥系爭買賣契約第3條約定之抵押權所擔保之債權為陳柏銓之1,700萬元債權，被上訴人已於111年3月25日清償完畢。

五、本院之判斷：

㈠兩造於110年5月21日簽訂系爭買賣契約，由上訴人以38,089,000元買受被上訴人所有之158號房地及160號房地，被上訴人嗣於110年12月1日寄發律師函予上訴人，以上訴人未於110年11月20日屆滿前完成塗銷抵押權及給付買賣價款為由，解除系爭買賣契約，上訴人於110年12月2日收受該律師函等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠㈢），並有系爭買賣契約、律師函在卷可稽（原審審重訴字卷第19至21、47、48頁），堪認屬實。惟被上訴人抗辯其已合法解除系爭買賣契約，為上訴人所否認，並陳稱系爭買賣契約係因可歸責於被上訴人之事由，致無法於110年11月20日前履約完畢等

語。經查：

1.系爭買賣契約第9條固約明：「本契約須於110年11月20日前完成，若未完成，得解除契約」等語，惟由系爭買賣契約第5條：「乙方（即被上訴人）同意有關買賣價金之給付方式，由甲方（即上訴人）以取得買賣標的物所有權後辦理銀行貸款所得金額給付（送件須以連件處理，不得單件處理），如有不足者，應由甲方於銀行核撥貸款金額確定後另為補足。乙方印鑑證明於送地政時間交付，貸款金額不足部分需於送地政機關辦理過戶登記之前完成補足」及第3條：「乙方同意依甲方通知，無條件於甲方指定時間，提出配合辦理買賣標的房屋與土地部分之所有權移轉登記但房屋須辦理保存登記、抵押權塗銷程序所需一切相關文件、證件及用印程序」（原審審重訴字卷第19、20頁），足見被上訴人負有依上訴人通知先行移轉買賣標的物、配合辦理抵押權塗銷登記之給付義務，上訴人則於房地過戶後以貸款所得給付價金。

2.上訴人雖主張其法定代理人林建良於110年5月24日代理被上訴人與陳孟綺簽訂系爭代理買賣契約，約定由陳孟綺以2,740萬元買受158號房地，被上訴人拒絕將158號房地所有權移轉登記予陳孟綺，違反系爭買賣契約第2條約定云云。然系爭買賣契約第2條約定「甲方有權指定第三人為買賣標的所有權移轉登記名義人」等語，僅使上訴人取得指定第三人為系爭買賣契約買賣標的物所有權移轉登記名義人之權利，並非授權上訴人代理被上訴人與第三人另行簽立買賣契約，則被上訴人以其未授權訂立系爭代理買賣契約為由，拒絕依系爭代理買賣契約為158號房地所有權移轉登記，難認有違反系爭買賣契約第2條之情事，上訴人據此主張被上訴人違約，委無足採。

3.惟被上訴人未於110年11月20日前完成158號房地、160號房地所有權移轉及抵押權塗銷登記，為兩造所不爭執（不爭執事項㈢），且被上訴人未證明其曾為完成履行買賣標

的所有權移轉登記義務之準備並通知上訴人準備履行，以代給付之提出之事實，自無從免除其所負先行移轉買賣標的物之給付義務，其不得逕行請求上訴人給付買賣價金。從而，系爭買賣契約未能於110年11月20日前履約完畢，係因被上訴人未能遵期完成先行移轉買賣標的物之給付義務所致，被上訴人即不得依系爭買賣契約第9條約定解除契約，是被上訴人之解約不合法，堪予認定。

㈡按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，為民法第226條第1項所明定。被上訴人負有先行移轉買賣標的物之給付義務，其解約不合法，系爭買賣契約仍有效存在，已如前述，然被上訴人已於111年12月13日以原法院111年10月20日111年度橋司調字第342號調解筆錄為原因，將158號房地所有權移轉登記予李偉君（不爭執事項㈤），被上訴人就其移轉158號房地所有權之給付義務，已生給付不能情事，且係可歸責於被上訴人所致，則上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償損害，即屬有據。查，系爭買賣契約買賣標的包含158房地及160號房地，二者面積價值約略相當，以系爭買賣契約總價38,089,000元之半數即19,044,500元計算上訴人買受158號房地之價格，應屬合理；又依系爭代理買賣契約所載，上訴人法定代理人林建良與陳孟綺談妥之158號房地買賣價金為2,740萬元，此為上訴人出售158號房地原可收取之價金數額，則上訴人因被上訴人給付不能所受損害，即為前揭買入價格與出售價格之價差8,355,500元（計算式：27,400,000－19,044,500＝8,355,500）。

㈢被上訴人另抗辯依系爭買賣契約第3條約定，陳柏銓就系爭土地設定之抵押權應由上訴人負責清償，然上訴人遲未清償，其為避免系爭土地遭拍賣，乃代為給付1,700萬元予陳柏銓，其對上訴人有1,700萬元債權存在，以之與上訴人之本件債權抵銷等語，為上訴人所否認。經查：

1.按契約乃當事人間本其自主之意思、自我決定及自我拘束

所成立之法律行為，基於私法自治 及契約自由之原則，契約內容對契約當事人自具有拘束效力，於不違反法律強制禁止規定或公序良俗情形下，法院亦應以契約內容之具體約定作為裁判之依據。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

2.觀諸系爭買賣契約第3條載明：「乙方（即被上訴人）同意依甲方（即上訴人）通知，無條件於甲方指定時間，提出配合辦理買賣標的房屋與土地部分之所有權移轉登記但房屋須辦理保存登記、抵押權塗銷程序所需一切相關文件、證件及用印程序（但抵押權內之債務金額不含買賣價金內，於本契約書簽立後由甲方負責清償），不得有誤」等語（原審審重訴字卷第19頁），及該約款所稱抵押權所擔保之債權為陳柏銓之17,000,000元債權，為兩造所不爭執（不爭執事項㈥），足認該約款文字已明白表示系爭買賣契約所載買賣價金38,089,000元並不包括陳柏銓之抵押債權數額，陳柏銓之抵押債權應由上訴人負清償之責；又系爭買賣契約條款乃上訴人擬定，被上訴人委請代書看過後，修改部分內容（在系爭買賣契約第3條加載「但房屋需辦理保存登記」字語及增列第9條）後簽立，業據上訴人法定代理人當庭陳明在卷（本院卷一第272、273頁），可見上訴人對系爭買賣契約第3條約定事項知之甚詳。至上訴人雖以系爭買賣契約約定之買賣總價為38,089,000元，與附件買賣標的成本明細表（下稱成本明細表，原審審重訴字卷第21頁）記載之計算總和相同，而成本明細列具「土地成本1,800萬元」即為被上訴人買入系爭土地之價金，故系爭買賣契約第3條之真意顯非在原定38,089,000元價金外，上訴人另須額外承擔陳柏銓之1,700萬元抵押債權之清償責任云云。然成本明細表係記載兩造估算系爭買賣契約標的之內容、數額，與抵押權債務應由何人負擔

無涉。且兩造並不否認系爭買賣契約之買賣總價為38,089,000元，系爭買賣契約亦明確記載買賣總價後，再以前揭但書文字明文將抵押權債務排除在買賣價金外，約明應由上訴人負清償責任，可見該抵押權債務與買賣價金無關，則上訴人反於該約款明確之文字，指稱該約款之真意非由其另外負擔抵押債務云云，顯乏依據。

3.又系爭土地原為洪緯翔所有，洪緯翔先後於104年7月30日、同年8月4日以系爭土地設定抵押權予保證責任高雄市第三信用合作社（下稱第三信合社）、陳柏銓，系爭土地於106年11月30日以買賣為原因移轉登記至被上訴人名下，上開第三信合社抵押權係於109年1月15日塗銷等情，有系爭土地異動索引在卷可稽（原審重訴字卷第153至155、309至311頁）；而據證人洪緯翔於原審及本院到庭證稱：伊有以系爭土地向第三信合社、陳柏銓抵押借款各900多萬元、700多萬元，因伊無力繳納貸款，乃將系爭土地出售予被上訴人，雙方約定以系爭土地抵押貸款未清償數額1,700多萬元為買賣價金，並以將上開抵押貸款轉嫁由被上訴人清償之方式作為價金之給付，伊實際上並未向被上訴人收取任何款項，伊將系爭土地移轉登記予被上訴人後，並未辦理系爭土地前揭抵押權塗銷或轉貸事宜，第三信合社有向伊催繳，伊怕會有信用瑕疵，遂仍陸續清償該筆貸款，後來第三信合社表示要拍賣土地，伊才請被上訴人去清償該筆貸款，伊另將陳柏銓借款部分委由林建良（即上訴人法定代理人）處理，因為當初是透過林建良向陳柏銓抵押借款，伊出售系爭土地後就未再清償陳柏銓之借款等語（本院卷二第116至127頁、原審重訴字卷第372至377頁），參酌洪緯翔之第三信合社帳戶開戶資料、往來明細、現金存入憑條（本院卷二第39至51、149至163頁），堪認自被上訴人買受系爭土地時起至108年12月底止，上述第三信合社之抵押貸款乃洪緯翔所清償。然該段時間之第三信合社之抵押貸款雖非由被上訴人清償，洪緯

翔向陳柏銓之抵押借款縱有未清償情事，均僅屬被上訴人就其與洪緯翔間之買賣契約有無依約履行之問題，與系爭買賣契約之買賣價金數額、是否包含抵押債務等並無相關性，是上訴人徒以被上訴人與洪緯翔間系爭土地買賣契約之履約情事（被上訴人未支付買賣價金、塗銷原設定之抵押權），主張兩造間無由上訴人承擔陳柏銓抵押債權1,700萬元之清償責任之真意云云，委無足採。

4.被上訴人已於111年3月25日清償陳柏銓就系爭土地之抵押債權1,700萬元，為兩造所不爭執（不爭執事項㈥），並有支票2張在券可佐（原審重訴字卷第313頁），依系爭買賣契約第3條約定，此筆款項本應由上訴人負責清償，惟已由被上訴人代為清償，則被上訴人主張其對上訴人有1,700萬元之債權存在，即屬有據。而上訴人得請求被上訴人給付之損害數額為8,355,500元，業經本院認定如前，經與被上訴人之上述債權抵銷後，上訴人已無餘款可資請求。

六、綜上所述，上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付上訴人8,355,500元，及自111年12月20日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回上訴人假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無不合，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　3　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　114　　年　　12　　月　　3　　日

書記官　秦富潔

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。