

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1987號

原告 黃元靖  
訴訟代理人 蕭萬龍律師  
複代理人 黃有咸律師  
陳德恩律師  
被告 黃婕榆  
訴訟代理人 王永春律師

上列當事人間請求清償債務事件，經本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣635萬7,464元，及自民國112年6月3日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之68，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解。前項情形，督促程序費用，應作為訴訟費用或調解程序費用之一部，民事訴訟法第519條分別定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張、減縮應受判決事項之聲明，或因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、4款定有明文。查本件原告對被告聲請核發支付命令，起訴聲明為：一、債務人應給付債權人新台幣(下同)280萬元，及自民國110年6月22日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、債務人應給付債權人60萬元，及自111年3月22日起至清償日止，每月給付6萬元。嗣變更聲明為：被告應將新北市○○區○○段000地號土地及其上2326建號建物移轉登記予原告。其

01 後因被告變賣系爭不動產，再變更聲明為：一、被告應給付  
02 原告635萬7,464元，及自民事變更聲明二狀繕本送達翌日起  
03 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告應  
04 給付原告297萬元，及自民事變更聲明二狀繕本送達翌日起  
05 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為  
06 係屬擴張應受判決事項之聲明及因情事變更而以他項聲明代  
07 最初之聲明，且其所請求之基礎事實同一，參諸前揭規定，  
08 應予准許。

09 貳、原告主張：

10 一、被告於110年6月16日向訴外人羅雋茵承購原告以訴外人羅雋  
11 茵名義登記之新北市○○區○○段000地號土地及其上2326  
12 建號建物(下稱系爭不動產)，雙方簽訂有不動產買賣契約書  
13 (下稱系爭買賣契約)，然自羅雋茵依約於110年6月21日將系  
14 爭不動產過戶於被告後，被告迄未依系爭買賣契約書第3條  
15 及附表之約定，償還羅雋茵向新北市鶯歌區農會(下稱鶯歌  
16 農會)及台中商業銀行(下稱台中商銀)借貸之房屋貸款，亦  
17 未繳納該貸款利息，致系爭不動產遭鶯歌農會請求拍賣，被  
18 告顯已給付遲延甚明。為此，訴外人羅雋茵於112年3月17日  
19 以桃園民生路郵局存證號碼125號存證信函限期催告被告履  
20 行系爭買賣契約，並強調逾期不履行則逕行解除契約，不另  
21 函達。該存證信函於112年3月20日經被告之受雇人即該地址  
22 管理員收受，而發生合法送達之效力。詎被告於112年3月27  
23 日期限屆至時，仍未履行系爭買賣契約之義務，故系爭買賣  
24 契約業經訴外人羅雋茵依法解除。

25 二、嗣訴外人羅雋茵與原告於112年4月21日簽立債權讓與合約  
26 書，並於第1條約定羅雋茵願將對於第三人黃婕榆因系爭買  
27 賣契約及因解除系爭買賣契約所得主張之權利，包括但不限  
28 於因解除契約所生之回復原狀請求權、違約金請求權、損害  
29 賠償請求權及其他因契約內容衍生之權利，均依債權讓與之  
30 法律關係讓與原告，則訴外人羅雋茵對被告因系爭買賣契約  
31 及因解除系爭買賣契約所得主張之權利，於債權讓與合約書

01 簽立時起，由原告所受讓，此經原告以繕本通知被告，並為  
02 被告於112年5月8日言詞辯論時所自承。

03 三、據此，系爭買賣契約既經羅雋茵合法解除，羅雋茵自得依民  
04 法第259條第1款，請求被告返還系爭不動產。如系爭不動產  
05 有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，並得依同條第  
06 6款請求被告償還其價額。而上開羅雋茵對被告因系爭買賣  
07 契約及因解除系爭買賣契約所得主張之權利，因債權讓與關  
08 係而由原告所受讓。又因被告於112年4月26日將系爭不動產  
09 移轉登記予第三人，致不能返還，原告自得請求被告償還系  
10 爭不動產之價額，依實價登錄資料所示，被告出售系爭不動  
11 產之價額為2,510萬元，則縱扣除被告於系爭契約業應經合  
12 法解除後，分別於112年4月12日清償羅雋茵對於台中商銀10  
13 0萬7,381元貸款、同年月18日清償羅雋茵對於鶯歌農會之17  
14 73萬5,155元貸款，尚應返還原告635萬7,464元。

15 四、又被告依系爭買賣契約第3條約定，應於110年8月16日代償  
16 羅雋茵之銀行貸款約1920萬元作為價金期款，然被告遲未履  
17 約，致原告不得不籌資自行繳納銀行利息，計至112年3月27  
18 日系爭買賣契約經合法解除止已遲延588日，依系爭買賣契  
19 約第9條規定，原告得依約沒收被告已給付之300萬元簽約  
20 款，並請求被告給付1470萬元(計算式：2,500萬元 × 1/100  
21 0 × 588日=1,470萬元)。然因原告就此部分已於112年1月13  
22 日減縮聲明為297萬元，爰維持一部請求其中297萬元。

23 五、為此，原告原告自得依債權讓與之法律關係、民法第182條  
24 第2項前段、226條第1項、第259條第6款、系爭買賣契約第9  
25 條之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告63  
26 5萬7,464元，及自民事變更聲明二狀繕本送達翌日起至清償  
27 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付  
28 原告297萬元，及自民事變更聲明二狀繕本送達翌日起至清  
29 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

30 參、被告則以：

31 一、本案之緣起乃因原告欲以本案系爭不動產與訴外人劉承傳進

01 行合建，起初因上開不動產除貸款外，尚有其他債務，故劉  
02 承傳本不願與原告進行合建，然因原告苦苦哀求，且向劉承  
03 傳誣稱本件系爭不動產已申請危老重建，並提出林木村建築  
04 師設計之重建計畫案，用以取信劉承傳，因此劉承傳依上開  
05 危老重建計畫計算合建坪數為258.67坪，並向中租迪合股份  
06 有限公司(下稱中租公司)進行合建案之土、建融評估，此有  
07 中租公司不動產融資專案說明可稽，認為尚有合建之機會，  
08 因此乃同意以保成開發建設股份有限公司(下稱保成公司)名  
09 義與原告簽立合建契約書，此有土地合建意向書可稽。然因  
10 原告表示須先返還民間借款300萬元合建案才能繼續進行，  
11 故劉承傳乃向被告借款300萬元交付原告，而原告即將本件  
12 系爭不動產先以買賣方式過戶至被告名下作為擔保，日後於  
13 合建案之貸款下來後，保成公司及原告再向被告買回並進行  
14 後續合建事宜。

15 二、又依被證3土地合建意向書第4條第1項所約定，原告須擔任  
16 申請融資之借款擔保人，然劉承傳依約進行融資申請時，原  
17 告才告知其無法擔任借款保證人，又另提供訴外人李柔易之  
18 資料，此有李柔易身分證影本可稽，表示將以李柔易擔任保  
19 證人，惟因李柔易經徵信後資格不符，因此中租公司不同意  
20 由李柔易擔任保證人，也因此融資部分因原告違約之故，根  
21 本無法進行。而事後劉承傳向林木村建築師詢問建照相關事  
22 宜時，才赫然發現原告與林木村建築師早已終止委任，而上  
23 開系爭不動產根本也無法以危老重建計算坪數，以致合建坪  
24 數從原告誣稱之259.67坪，遽減為只剩215.51坪，此有林木  
25 村建築師對話紀錄可稽，至此劉承傳才警覺受騙，並告知被  
26 告，於是被告及劉承傳乃找原告討論如何解決後續問題，孰  
27 料原告竟均置之不理，且藉此提出各種不實之民、刑事訴  
28 訟，令被告不堪其擾。

29 三、又查被告曾委請訴外人劉承傳向訴外人羅雋茵及原告表示，  
30 可以通知貸款銀行由被告代償貸款餘額，惟原告及羅雋茵不  
31 願將貸款帳戶交由被告結清，並通知貸款銀行不同意由被告

代償，因此被告無法代償貸款，是故被告並無任何可歸責之給付遲延事由，訴外人羅雋茵解除本件系爭買賣契約實屬無據。

四、原告主張解除契約並無理由，業經被告說明在案。更有甚者，羅雋茵於111年10月24日寄發桃園南門郵局423存證信函，既未送達被告，則其主張催告及解除契約之意思表示自未生效。且經查，原告另案對被告提起刑事告訴，而上開刑事案件，目前業經新北地方檢察署不起訴處分在案，此有不起訴處分書可稽。

五、退步言，被告與羅雋茵簽立之買賣契約雖約定買賣價款為2,500萬元，但羅雋茵於簽立上開買賣契約書時，另與原告於110年6月16日共同簽立切結書，並載明「尾款280萬元正為乙方配合甲方之實價登記所用，雙方願就此金額做金流，若日後因此有任何糾紛或相關其他責任費用皆由甲方全權負責，與乙方無關。」此有切結書可稽。經核以上開切結內容，羅雋茵及原告對於系爭買賣契約尾款本無任何請求權利。爰此，被告既已依約給付簽約款300萬元及清償本件系爭房屋貸款，亦無任何違約情事，是故原告主張確屬無據。再退步言，原告雖提出原證10及原證11用以證明羅雋茵給付貸款利息，惟查原證10及原證11之記載，並無法證明所繳款項即為本件系爭房屋之利息支出。更何況縱有上開利息支出，亦係羅雋茵不同意被告代為清償貸款所致，是故原告請求亦屬無據。另被告亦否認原證12之形式真正，且縱屬真正，上開借款契約亦與被告無關。上開借款契約係原告於110年7月5日與訴外人李金妹簽立，係原告個人所負擔債務，根本與羅雋茵無關。退步言，被告縱使清償貸款，亦係向銀行清償，羅雋茵根本無法受領任何款項，而尾款280萬元亦有被證7號切結書證明，僅係為羅雋茵辦理實價登錄所用，根本不須被告實際給付，易言之被告給付羅雋茵簽約款300萬元後，即未再有任何給付羅雋茵款項之義務，則又何來因被告未清償羅雋茵款項，以致原告須負擔遲延利息。原告主張顯屬無稽，

01 乃至為灼然。

02 六、原告主張被告違反買賣契約顯屬無據，業經被告於歷次書狀  
03 中陳述綦詳。退步言，縱使原告解除契約有理由，然原告請  
04 求如訴之聲明所示亦屬無據。按「無法律上之原因而受利  
05 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，  
06 而其後已不存在者，亦同。」民法第179條定有明文。又  
07 「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
08 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」民法第334條第  
09 一項前段定有明文。經查，被告於112年4月12日清償羅雋茵  
10 於台中商銀之貸款100萬7,381元，同年4月18日清償羅雋茵  
11 於鶯歌農會之貸款1,773萬5,155元。倘原告主張解除契約為  
12 有理由，則被告給付上開二筆貸款合計1,874萬2,536元，即  
13 無任何法律上之原因，且羅雋茵即因此而受有利益，並致被  
14 告受有損害，若羅雋茵將相關債權讓與原告為有理由(被告  
15 否認上開債權讓與為真正)，則被告自得將上開羅雋茵不當  
16 得利之1,874萬2,536元向原告主張抵銷，是故原告自無任何  
17 可再向被告請求之權利。並聲明：原告之訴駁回。

18 肆、本院之判斷：

19 一、被告於110年6月16日向訴外人羅雋茵承購原告以訴外人羅雋  
20 茵名義登記之系爭不動產，雙方簽訂有系爭買賣契約為據，  
21 被告已依約交付300萬元之簽約款，羅雋茵依約亦已於110年  
22 6月21日將系爭不動產移轉過戶於被告名下。嗣被告於112年  
23 4月26日將系爭不動產以2,510萬元之價格出售予第三人，並  
24 辦畢移轉登記等情。此有原告提出之系爭買賣契約、被告簽  
25 發面額300萬元之支票、系爭不動產之土地建物第一類登記  
26 謄本、第二類登記謄本、內政部不動產交易實價查詢服務網  
27 列印資料等附卷可證(見本院卷一第51至61、67至70、133至  
28 141頁)，並為兩造所不爭執，首堪認定。

29 二、有關原告主張被告未依約償還系爭不動產向鶯歌農會及台中  
30 商銀借貸之房屋貸款，亦未繳納該貸款利息，致系爭不動產  
31 遭鶯歌農會請求拍賣，被告已給付遲延，經羅雋茵以存證信

01 函限期催告被告履行契約義務，詎被告期限屆至仍未履行，  
02 系爭買賣契約業經依法解除。爰依債權讓與之法律關係、民  
03 法第182條第2項前段、226條第1項、第259條第6款、系爭買  
04 賣契約第9條之規定，沒收被告已給付之300萬元簽約款，並  
05 請求被告給付635萬7,464元及297萬元等情，則為被告所否  
06 認，並以前開情詞置辯。本院查：

07 (一)原告主張系爭買賣契約已因被告違約，而遭羅雋茵合法解  
08 除，是否有據：

09 1、被告依約應於110年8月16日前代償羅雋茵於鶯歌農會及台中  
10 商銀之貸款，預計1,920萬元，若有差額，應於尾款中互相  
11 找補，此有系爭買賣契約書第3條及附表附卷可證(見本院卷  
12 一第54、59頁)。然被告遲未代償房屋貸款，亦未繳納該貸  
13 款利息，致系爭不動產遭鶯歌農會聲請拍賣，而構成給付遲  
14 延之違約責任，出賣人羅雋茵於112年3月17日以桃園民生路  
15 郵局存證號碼125號存證信函限期催告被告於文到7日內清償  
16 前開房屋貸款，若逾期不履行則逕行解除契約，該存證信函  
17 於112年3月20日送達被告，發生合法送達之效力，此亦有存  
18 證信函及送達回證在卷可佐(見本院卷一第109至132頁)。詎  
19 被告於112年3月27日期限屆至時，仍未履行系爭買賣契約之  
20 義務(按：被告遲至112年4月12日始清償台中商銀之剩餘貸  
21 款100萬7,381元、同年4月18日清償鶯歌農會之貸款本息177  
22 3萬5,155元)，則系爭買賣契約已因停止條件成就而發生解  
23 除之效力。是原告主張系爭買賣契約業經訴外人羅雋茵依法  
24 解除，洵屬有據。

25 2、被告辯稱其曾委請劉承傳向羅雋茵及原告表示，可以通知貸  
26 款銀行由被告代償貸款餘額，惟原告及羅雋茵不願將貸款帳  
27 戶交由被告結清，並通知貸款銀行不同意由被告代償，因此  
28 被告無法代償貸款云云。經查，證人劉承傳於本院審理中證  
29 稱：「(法官問)是否知悉本件買賣契約簽訂後，黃婕榆為何  
30 未依買賣契約所訂期限，代償系爭不動產台中商業銀行及新  
31 北市鶯歌區農會之貸款?請陳述經過?(答)其實黃婕榆跟我有

01 打電話到鶯歌農會跟台中商銀，要清償所有款項，但是鶯歌  
02 農會跟台中商銀說要問羅雋茵後才回覆我們，那時候我們有  
03 跟他們講你們已經寄送存證信函要拍賣房地的通知，為何還  
04 不讓我們清償貸款，後來他們說到時候再回我們電話，結果  
05 不了了之。」等語(見本院卷二第68頁筆錄)。據證人證述內  
06 容可知，乃鶯歌農會跟台中商銀表示要問羅雋茵後才回覆被  
07 告，然其後不了了之。並不足以證明原告或羅雋茵有阻止被  
08 告清償本件貸款之情事。況「就債之履行有利害關係之第三  
09 人，為債務人清償債務時，縱債務人有異議，債權人仍不得  
10 拒絕其清償」(最高法院85年度台上字第1821號判決意旨參  
11 照)。倘原告真能阻止被告代償農會及銀行貸款，被告其後  
12 又如何能繳清貸款，是被告所辯原告及羅雋茵阻止其代償房  
13 屋貸款云云，難認可採。

14 (二)原告主張依債權讓與之法律關係、民法第182條第2項前段、  
15 226條第1項、第259條第6款、系爭買賣契約第9條之規定，  
16 沒收已收價款300萬元及請求被告給付635萬7,464元，是否  
17 有據：

18 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規  
19 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。  
20 民法第259條第1款定有明文。其次「按契約解除時，當事人  
21 之一方應返還之物有毀損、滅失，或因其他事由，致不能返  
22 還者，他方當事人固得依民法第259條第6款規定請求償還其  
23 價額；惟倘契約解除後，始發生不能返還之情形，即無上開  
24 規定之適用，應依給付不能之規定解決。」；又「按損害賠  
25 償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非『原來狀  
26 態』，而係『應有狀態』，其價格應以債務人應為給付之時  
27 為準；債權人請求賠償時，債務人即有給付義務，故應以原  
28 給付標的物於起訴時之市價為準。債權人於起訴前曾為請求  
29 者，以請求時之市價為準；如能證明在請求或起訴前有具體  
30 事實，可以獲得較高之交換價格者，應以該較高之價格為  
31 準。」；再者，「接受領人於受領時，知無法律上之原因或

其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時，所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法第182條第2項前段所明定。此係課惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，與民法第233條第1項規定債務人對於以支付金錢為標的之遲延債務應負給付遲延利息之責任，有所不同。」（最高法院91年度台上字第1290號民事判決、105年度台上字第1036號民事判決、89年度台上字第2398號民事判決意旨參照）。

- 2、而依前所述，被告因違反系爭買賣契約第3條及附表約定，未於110年8月16日前代償羅雋茵於鶯歌農會及台中商銀之貸款，而遭羅雋茵合法解除契約，羅雋茵對被告因系爭買賣契約及因解除系爭買賣契約所得主張之所有權利，因債權讓與關係而由原告受讓，此有債權讓與合約書附卷可證（見本院卷一第111至112頁），並經原告以民事變更訴之聲明狀繕本之送達通知被告，已生債權讓與之效力。
- 3、其次，依據系爭買賣契約第9條1項規定：「買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金。」；第3項規定：「如因一方違約致本契約解除，雙方應無條件配合辦理回復原狀手續，並由可歸責之一方負擔有關稅費。」（見本院卷一第57頁）。依前所述，被告因違反系爭買賣契約第3條及附表約定，未於110年8月16日前代償羅雋茵於鶯歌農會及台中商銀之貸款，而遭羅雋茵合法解除契約，則原告主張依債權讓與之法律關係及系爭買賣契約第9條第1項規定沒收已收價款300萬元充作違約金，即屬有據。
- 4、又被告於系爭買賣契約經解除後，依系爭買賣契約第9條第3項及民法第259條第1款之規定負有回復原狀之義務，因被告於112年4月26日將系爭不動產移轉登記予第三人，致不能返還，原告自得請求被告償還系爭不動產之價額，依實價登錄資料所示，被告出售系爭不動產之價額為2,510萬元，有內

政部不動產交易實價查詢服務網列印資料可證(見本院卷一第141頁)，此價額較之系爭買賣契約或切結書所載有利於原告，依前揭實務見解，原告主張以較高之價格即2,510萬元計算，應屬可採。則扣除被告分別於112年4月12日清償羅雋茵對於台中商銀100萬7,381元貸款、同年月18日清償羅雋茵對於鶯歌農會之1773萬5,155元貸款後之餘額，尚有635萬7,464元(計算：2510萬元-100萬7,381元-1773萬5,155元)。是原告依債權讓與之法律關係、民法第182條第2項前段、226條第1項、系爭買賣契約第9條第1、3項之規定，請求被告給付635萬7,464元，堪認可採。至於兩造對於系爭買賣契約及切結書所載買賣總價為2,500萬元或應否扣除280萬元之爭執，即無庸審酌。

(三)原告依債權讓與之法律關係及系爭買賣契約第9條第4項之規定，請求被告給付297萬元，是否有據：

1、原告另主張依系爭買賣契約第3條及其附表之約定，被告本應於110年8月16日前代償羅雋茵之房屋貸款約1920萬元作為價金期款，然被告遲未履約，致原告不得不籌資自行繳納銀行利息，計至112年3月27日系爭買賣契約經合法解除止已遲延588日，依系爭買賣契約第9條第4項規定計算，原告本得請求被告給付1470萬元(計算式：2,500萬元 $\times$ 1/1000 $\times$ 588日=1,470萬元)。原告就此部分因前於112年1月13日曾減縮聲明為297萬元，願維持一部請求其中297萬元云云。

2、經查，系爭買賣契約第9條第1項規定：「買方如有違反本約各項義務者，即為買方違約。賣方得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，賣方得解除本契約，並將已收價款全數沒收，充作違約金。」；第4項則規定：「各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千分之一計算遲延利息予他方」。由此可見，第9條第1項係規定「解除契約」所生之法律效果，而第9條第4項則係規定「遲延給付」所生之法律效果。被告固因未依約代償羅雋茵之房屋貸款，而生遲延給付之責任，惟其後經羅雋茵解除契約，

則被告所應負擔之義務應係解除契約後之法律效果，原告據此已為前開請求，是原告另依債權讓與及系爭買賣契約第9條第4項之規定請求被告給付遲延利息297萬元，難認有理。

三、有關被告另辯稱本件原係原告欲以本案系爭不動產與訴外人劉承傳進行合建，然因原告須先返還民間借款300萬元，合建案才能繼續進行，故訴外人劉承傳乃向被告借款300萬元交付原告，原告即將本件系爭不動產先以買賣方式過戶至被告名下作為擔保，日後於合建案之貸款下來後，保成公司及原告再向被告買回並進行後續合建事宜。證人劉承傳本院審理中亦證稱：本件不是買賣，而是借貸云云。然此與卷附之系爭買賣契約書等客觀事證不符，且被告於臺灣新北地方檢察署112年偵字第1423號偵查時已供陳本件係屬買賣，其供稱：伊係受保成公司實際負責人劉承傳請託買下該屋、算是透過劉承傳購買該屋、保成公司再跟伊買等語(見本院卷二第18頁)。是被告前開所辯顯難憑採。

四、從而，原告依債權讓與之法律關係、民法第182條第2項前段、226條第1項、系爭買賣契約第9條第1、3項之規定，請求被告給付635萬7,464元，並自民事變更聲明二狀繕本送達翌日即112年6月3日(見本院卷一第181頁之送達回證)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列。

六、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日  
民事第一庭 法 官 毛 崑 山

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 114 年 2 月 27 日

