臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第926號

原　　告　張庭輝
訴訟代理人　黃慧敏律師
被　　告　陳正任
000000000000000000
訴訟代理人　蔡宜臻律師
複代理人　　林意紋律師

上列當事人間請求給付價金等事件，經本院於民國112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍佰參拾參萬玖仟陸佰陸拾伍元，及自民國一一二年三月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：於民國105年9月14日，兩造就坐落新北市○○區○○段000地號土地（應有部分為全部，下稱系爭土地）暨其上同段1581建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號房屋，應有部分為全部，下稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房地）簽訂房地產買賣契約書，約定買賣價金為新臺幣（下同）23,000,000元，且被告應於簽約時給付第1期款2,300,000元，於完稅時給付第2期款3,450,000元，第3期尾款則為17,250,000元，另以契約書第14條特別約定事項第2項約定總價23,000,000元雙方債務混同後不交付，另增值稅買方代付（下稱系爭買賣契約），混同結算後實則被告尚有餘款55,339,665元尚未付清，經原告於111年5月16日以存證信函催告被告給付，惟未獲置理。又兩造間並無流抵之約定，且被告前向原告提起遷讓房屋事件之民事訴訟，經本院以111年度重訴字第73號審理、判決在案（下稱另案），另案已否定系爭買賣契約書為保留真意之法律行為，

至兩造雖有於105年9月14日簽立補充契約（下稱系爭補充契約），然系爭補充契約僅係明訂如能在2年內買回金額為若干，無法據此證明系爭買賣契約之買賣價金並非23,000,000元，且因迄未點交系爭房地，原告始未立即催討買賣價金，而被告亦未就票款2,500,000元、利息500,000元等部分提出金流關係，單以兩造於105年4月25日所簽訂協議書（下稱系爭協議書）為憑，尚嫌速斷。爰依系爭買賣契約之契約書第3條約定及民法第345條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告5,339,665元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：於103年3月10日，原告及訴外人即原告之前配偶葉束真向被告借款10,000,000元，並於103年3月12日將系爭房地設定抵押權予被告，又於105年4月25日，原告復向被告借款7,660,335元，且於同日兩造簽訂系爭協議書，約定借款總額17,660,335元，若原告無法如期清償債務時，則同意將系爭房地所有權移轉登記予被告，使被告真正取得系爭房地所有權，是系爭買賣契約文義雖約定兩造係以23,000,000元出售，然簽約前因原告積欠被告前開債務無力清償，原告遂洽詢被告可否將系爭房地以債抵價出售，2年後再以原債務加計本次買方代付增值稅、每年750,000元等金額作為買回條件，2年買回期間原告每月願支付租金45,000元，有兩造所簽訂系爭補充契約可佐，是兩造簽訂系爭買賣契約時係以原告對被告債務作為買賣價金，系爭買賣契約所載總價23,000,000元顯非兩造約定真意至明。又參以系爭買賣契約第12條約定，可知原告理應待被告付清價款後，始會移轉系爭房地所有權，然於105年10月6日原告即以買賣為原因而將系爭房地所有權移轉登記予被告，若被告有積欠原告買賣價金，原告豈有可能將系爭房地所有權移轉登記與被告，且自該時未置一詞持續給付原告租金以承租系爭房地，況被告向原告催討房屋租金時，原告一再向被告表示我已經叫妹妹盡快處理、妹妹稱晚點會匯給陳老闆、剩下的我會叫妹妹盡快

補齊、我會叫他快一點等語，益徵被告從未有積欠原告買賣價金5,339,665元。另衡情兩造於105年間買賣系爭房地，倘被告積欠買賣價金，原告豈有未即時向被告催討，反而按月給付房租45,000元，遲至兩造間另案事件於111年3月21日開庭後，原告始於111年5月16日寄發存證信函向被告催討買賣價金之理，顯與常情有違，甚而原告明知兩造無受系爭買賣契約之23,000,000元價金拘束，卻為脫免債務事後翻異其詞、恣意提起訴訟，且希望另案停止訴訟程序，顯有濫訴之嫌。再另案認定兩造簽訂系爭買賣契約時有以借款作價視為買賣價金之合意，關於此部分應有爭點效之適用，兩造間所成立者為買賣式讓與擔保即附買回條件之買賣契約，並非流抵約定，且無被告負有清算義務之約定等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，於103年3月10日原告及葉束真向被告借款2,000,000元、8,000,000元，合計10,000,000元，並於103年3月12日將系爭房地設定抵押權予被告；又於105年4月25日原告復向被告借款7,660,335元，並於同日兩造簽訂系爭協議書，約定以系爭房地為抵押標的物，借款總金額為17,660,335元，被告為原告清償三重農會貸款，再以系爭房地增加設定擔保7,660,335元借款之抵押權，給予原告3個月時間至銀行申請貸款，貸得金額足夠清償時全數清償，被告配合塗銷，不足額時貸得金額先行清償被告，在就不足額部分設定抵押權，若原告無法順利貸款，須將系爭房地所有權移轉登記予被告，若移轉登記半年後仍無法清償債務，則系爭房地所有權真正歸屬被告等節，且經兩造將系爭協議書辦理公證；後於105年9月14日，兩造就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，約定買賣價金為23,000,000元，而成立系爭買賣契約，並於同日兩造簽訂系爭補充契約，約定原告於2年內有買回之權，買回金額係以原債務加計被告代付增值稅、每年750,000元等金額，系爭房地過戶後被告承諾出租予原告，租金為每月45,000元；嗣於105年10月6日，被告經以買賣為原因而登記

為系爭房地所有權人等節，有不動產買賣契約書、借貸協議書、新北市地籍異動索引，公證書暨所附系爭協議書、補充契約、補充契約、房屋租賃契約書、兩造間LINE通訊軟體對話紀錄翻拍照片、系爭房地建物及土地登記第一類謄本等件為證（見本院卷第17至27頁、第89至90頁、第95頁、第91至93頁、第97至101頁、第105至112頁、第113至139頁、第65至71頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張兩造間就系爭房地成立系爭買賣契約，約定買賣價金為23,000,000元，經扣除原告積欠被告之借款17,660,335元後，被告尚應給付買賣價金5,339,665元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：原告依系爭買賣契約法律關係請求被告給付買賣價金5,339,665元，有無理由？茲敘述如下：

㈠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；又稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立；金錢借貸契約為要物契約，以貸與人「金錢之交付」為該消費借貸契約成立之要件。此所謂交付，指貸與人將其對為借貸標的款項之事實上管領力移轉與借用人而言。換言之，須借用人就貸與人所移轉之款項有自由支配之能力，始足當之（最高法院17年上字第118號判例、98年度台上字第1045號、88年度台上字第1858號判決意旨可資參照）。經查，前於103年3月10日，原告與葉束真向被告借款2,000,000元、8,000,000元，後於103年3月12日經原告將系爭房地所有權設定抵押權予被告；又於105年4月25日原告復向被告借款7,660,335元等節，為兩造所不爭執，已如前述，又自被告所提出借貸協議書以觀（見本院卷第89

至90頁、第95頁），其上均有載明借款業經原告、葉束真收訖之字樣，且於105年4月25日，兩造所簽立系爭協議書第2條載明：「借款總金額17,660,335元（設定1000萬元、票款250萬元、利息50萬元、代償三重農會貸款餘額4,660,335元）」等語，亦有系爭協議書在卷可參（見本院卷第100頁），足徵原告前後向被告借款合計17,660,335元甚明。又原告本係與葉束真一同借款，然迄至105年4月25日，由原告出面再向被告借款，並就全部債務與被告進行結算或承擔債務，遂經兩造簽訂系爭協議書，並將系爭協議書辦理公證，自堪認經兩造結算後，原告向被告借款金額合計為17,660,335元之事實，則原告於本件始翻異其詞稱被告未就票款2,500,000元、利息500,000元提出金流關係云云，即非可採。

㈡其次，於105年4月25日兩造簽訂系爭協議書時，系爭協議書第5條即已約定：「若乙方（按即原告，下同）無法順利貸款時，則需將產權過戶至甲方（按即被告，下同）名下，經雙方協議乙方若在過戶半年後無法清償債務時，則產權真正歸屬於甲方，乙方不得有異。」等語，有系爭協議書1份在卷可佐（見本院卷第100頁），可知原告向被告借款17,660,335元後，兩造約定在一定時間內原告可得另行申辦貸款以清償前開借款，惟倘無法申辦貸款以清償借款時，兩造則約定抵押物所有權移屬於抵押權人被告之意，此時因原告有以系爭房地設定抵押權予被告，此部分之約定原應屬流抵契約，且經登記在案，有系爭房地土地、建物登記第二類謄本附卷為憑（見本院卷第179至185頁），依民法第873條之1第2項規定被告顯負有清算之義務，亦即系爭房地價值超過原告所積欠借款債權部分，被告仍應返還予原告，自不待言。然查，於兩造簽訂系爭協議書之日起將近5個月後，於105年9月14日兩造復就系爭房地簽訂系爭買賣契約，並約定買賣價金為23,000,000元等事，已如前述，是兩造顯係另行合意就抵押物成立系爭買賣契約，以取代前開流抵契約之約定，且經兩造約明系爭房地之買賣價金為23,000,000元，則原本

兩造之前結算原告積欠借款總金額為17,660,335元，倘兩造確實係以前開借款金額作為本件系爭房地之買賣價金，兩造自得在上開不動產買賣契約書記載清楚，然兩造捨此不為，非逕以前開借款總金額為買賣價金數額，另行約定買賣價金之金額為23,000,000元，衡情此顯係兩造基於不動產市場價值據以評估系爭房地之價額為若干，始為前開買賣價金之約定，況兩造於簽約時均為具有相當智識程度、社會經驗之成年人，殊無就不動產買賣契約書所載買賣價金與借款金額不同乙事諉為不知之理，被告一再辯稱兩造簽訂系爭買賣契約時係以原告對被告債務作為買賣價金，系爭買賣契約所載總價23,000,000元顯非兩造約定真意云云，洵無足採。又參諸系爭買賣契約之不動產買賣契約書第14條特別約定事項第2項載明：「總價2300萬双方債務混同後不交付，另增值稅買方代付。」等語，有不動產買賣契約書1份可參（見本院卷第27頁），則由前開契約所載內容以觀，可知兩造就系爭房地簽訂系爭買賣契約時，固有以原告所積欠被告借款債務作價為部分買賣價金之意思，然兩造既已明確約定系爭房地之買賣價金為23,000,000元，在原告積欠被告之借款17,660,335元之範圍內固可相互抵銷，然超出前開借款金額之部分，被告本即應再行給付買賣價金，被告空言兩造係以借款金額為全部買賣價金，其毋須再行給付買賣價金云云，即難憑採。

㈢另按買回契約效力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內，提出買回價金，向買受人表示買回為要件，此觀民法第379條第1項之規定自明。上訴人僅於買回期限內，向被上訴人表示買回其原出賣之系爭不動產，並未將約定之買回價金提出，則買回契約尚未發生效力（最高法院79年度台上字第2231號判決意旨可資參照）。經查，於105年9月14日經兩造另簽立系爭補充契約，系爭補充契約第1條約定：「105年9月14日雙方簽訂買賣契約，原賣方（按即原告，下同）於二年內（107年9月14日）有其買回之權，價格以原債務＋本次

買方（按即被告）代付增值稅＋75萬（106年9月14日止）＋75萬（107年9月14日止）。」；第3條則約定：「買回權僅二年，若原賣方無法買回，則放棄買回權，賣方應無條件騰空，不得異議。」，有系爭補充契約1份為憑（見本院卷第103頁），堪認兩造雖另以系爭補充契約約定原告可於2年內以一定價款買回系爭房地，然揆諸前揭說明，此僅係兩造另行約定買回契約，由出賣人即買回人在買回期限內，提出買回價金，向買受人表示買回為要件，與兩造就系爭房地所約定買賣價金為23,000,000元之事無涉，尚難因兩造另以系爭補充契約約定買回要件，即可遽認兩造間前開就系爭房地所約定買賣價金非出於真意。至被告另辯稱本件可得適用爭點效，且系爭房地所有權前早已移轉予被告，原告卻未請求被告給付買賣價金餘款，反而按月給付房租予被告，與常情有違云云。然另案迄未確定在案，尚無從發生爭點效，被告此部分所辯容有誤會；又縱使系爭房地所有權業已移轉登記至被告名下，原告未即向被告請求剩餘買賣價金，甚而按月給付房租予被告等事屬實，惟此或係因原告認其得依系爭補充契約再行買回，且其尚得繼續占有使用系爭房地，原告上開舉措難認與一般社會常情相違，自無從據此認定兩造間就系爭買賣契約之買賣價金約定非出於真意。此外，被告就其前開所辯情詞，亦未提出其他事證可資佐證，其既未舉證以實其說，其空言兩造就系爭買賣契約所載買賣價金並非出於兩造真意云云，洵無足採。

㈣從而，本件經兩造就系爭房地約定買賣價金為23,000,000元，而成立系爭買賣契約，業經本院認定如前，又經原告以借款債務之17,660,335元與被告所付買賣價金債務相互抵銷，且依系爭買賣契約第4條約定，在系爭房地所有權移轉登記事宜辦理完畢後，被告即應給付剩餘款項，再於105年10月6日被告經以買賣為原因而登記為系爭房地所有權人一節，為兩造所不爭執，亦如前述，是被告即應給付系爭房地剩餘買賣價金5,339,665元（計算式：23,000,000元－17,66

0,335元＝5,339,665元）予原告，原告依系爭買賣契約法律關係，請求被告給付5,339,665元，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約法律關係，請求被告給付原告5,339,665元，及自起訴狀繕本送達翌日之112年3月29日（見本院卷第45頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　4　　日

民事第五庭　法　官　黃乃瑩

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　　113　　年　　1　　月　　4　　日

書記官　陳睿亭