

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2661號

原告 蕭振昆

胡家琪

共同

訴訟代理人 蔡德倫律師

被告 鋒勳建設股份有限公司

法定代理人 謝明勳

訴訟代理人 黃勝文律師

黃唐施律師

上列當事人間請求給付價金事件，經本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告蕭振昆、胡家琪各新臺幣200萬元，及自民國113年10月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告各以新臺幣67萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國108年9月27日與訴外人忠富建設公司（下稱忠富公司）簽署投資契約書（下稱系爭投資契約），擬合作開發新北市三重區永安段土地，原告蕭振昆及胡家琪（下合稱原告，各指其一逕稱其名）為投資各與被告簽立土地買賣契約書（下各稱系爭甲、乙買賣契約），並將如附表一、二所示土地及建物移轉過戶予被告。然被告投資款未能完全到位，已屬違約，蕭振昆於111年10月14日發函催討遭拒絕給付。

01 原告已依系爭甲、乙買賣契約將附表一、二所示土地及建物  
02 移轉予被告，則被告應給付買賣價金。縱被告否認買賣關  
03 係，惟其取得龐大土地利益下並完成蓋屋出售，仍應返還該  
04 不當得利。爰依系爭甲、乙買賣契約提起本件訴訟等語，並  
05 聲明：(一)被告應給付蕭振昆新臺幣(下同)200萬元，及自起  
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
07 息。(二)被告應給付胡家琪200萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，  
09 請准宣告假執行。

## 10 二、被告則以：

11 (一)兩造間合約為「土地開發合作」協議：

12 1.查被告與忠富公司於108年9月27日簽立系爭投資契約，約定  
13 由被告給付120,000,000元予忠富公司，而忠富公司依契約  
14 第7條約定應於簽約後15天內完成30戶合建所有人辦理信託  
15 合約完成，又為辦理過戶及便利代書作業，兩造於108年10  
16 月2日簽立系爭甲、乙買賣契約，可知系爭甲、乙買賣契約  
17 僅係忠富公司與被告土地開發之系爭投資契約的一環。是本  
18 案實為「土地開發合作」協議，則得依系爭投資契約請求被  
19 告履行合約者為忠富公司，原告就此當事人並不適格，且被  
20 告對於土地開發合作協議之120,000,000元亦已給付到位：

21 (1)被告已於108年10月1日支付蕭振昆2000萬元。(2)於109年8  
22 月7日代償蕭振昆積欠中華資融股份有限公司之120,795,642  
23 元。(3)111年2月已代蕭振昆代墊8,314,358元。(4)系爭甲買  
24 賣契約載明被告已給付1,360萬元以及2,100萬元。(5)給付訴  
25 外人陳黃桂花之費用15,955,242元，以上共199,665,242  
26 元。

27 2.兩造土地開發合作因忠富公司未確實履約整合地主戶，致契  
28 約有窒礙難行狀況，經被告多次催促忠富公司仍未履行，依  
29 系爭投資契約第7、9條之約定，顯屬違約，被告於111年10  
30 月27日已函予忠富公司表示終止契約之意思表示，嗣忠富公  
31 司與被告後續合意以「等房子蓋好才要結算」為處置，顯見

01 系爭投資契約之結算清償期尚未屆至，原告不得請求款項。

02 (二)退步言，縱認兩造間之契約屬於買賣契約，原告之請求仍無  
03 理由：

04 1.蕭振昆部分：依系爭甲買賣契約其後簽收單之付款紀錄以及  
05 蕭振昆之付款簽收單，被告已付款完畢，則蕭振昆請求給付  
06 價金為無理由。

07 2.胡家琪部分：

08 胡家琪出賣附表二所示土地予被告，依系爭乙買賣契約第  
09 7、8條規定，本應擔保第三人不得對買受人主張任何權利，  
10 然其卻以債務人身分於被告不知情下，將前開土地抵押權先  
11 設定予訴外人楊宜鑫，後債權讓與予訴外人趙品鈞，嗣趙品  
12 鈞聲請拍賣附表二所示土地，並由其拍定取得所有權，致被  
13 告就附表二所示土地之權利受到侵害。是被告依系爭乙買賣  
14 契約第9條規定，於112年3月6日發函向胡家琪解除系爭乙買  
15 賣契約。縱認被告解除系爭乙買賣契約不合法，然依被告與  
16 忠富公司之系爭投資契約第1、7條、被告與胡家琪之系爭乙  
17 買賣契約第3條約定可知，土地整合之義務乃屬被告與忠富  
18 公司之系爭投資契約約定，而忠富公司因可歸責於己之事由  
19 致合建無法整合，進而致系爭乙買賣契約因土地整合未成  
20 功，而無法依照契約條件履行，乃屬不可歸責於雙方當事人  
21 陷於給付不能之法律效果，因此胡家琪、被告就此免除給付  
22 義務。另被告依民法第312條規定，屬「擔保物所有人」及  
23 「就債之履行有利害關係之第三人」，因此胡家琪之附表二  
24 所示土地遭拍賣後，被告承受原債權人之利益，亦得以此債  
25 權向胡家琪於本案所請求者主張抵銷，則被告已無給付價金  
26 之義務，胡家琪請求給付價金亦無理由等語，資為抗辯，並  
27 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判  
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本件不爭執事項：

30 (一)被告前與忠富公司（負責人蕭振昆）於108年9月27日簽署系  
31 爭投資契約，約定由被告投資120,000,000元與忠富公司，

01 開發新北市三重區永安段土地，開發新北市三重區永安段土  
02 地，並約定忠富建設公司將三重區永安段1422-2、-3、1409  
03 -6、1426、1430、1430-1、1431、1431-1、1432、1432-1、  
04 1433、1433-2、1433-5、1433-8、1433-9、1433-10、1433-  
05 11、1433-12、1433-13、1433-14、1433-15及建號6136房屋  
06 及地號1426土地移轉登記予被告作投資保證，並辦理土地融  
07 資貸款，貸款數額及貸款交付均由忠富公司使用及清償。詳  
08 如原證1所載。

09 (二)被告與忠富公司分別於109年8月4日、12月29日（簽署兩  
10 份）再行簽署協議書。

11 (三)蕭振昆於108年10月2日與被告簽署系爭甲買賣契約，約定由  
12 蕭振坤出售附表一所示之土地及建物予被告，買賣價款分別  
13 為7,000萬元、2,100萬元、1,360萬元。

14 (四)胡家琪於108年10月2日與被告簽署系爭乙買賣契約，約定由  
15 胡家琪出售如附表二所示之不動產予被告，價款為125,000,  
16 000元。

17 (五)上開買賣契約所示不動產均已移轉登記為被告名下。

18 (六)兩造基於履行投資協議，將系爭甲、乙買賣契約所示不動產  
19 移轉至被告名下。

20 (七)被告有給付蕭振坤關於系爭甲買賣契約中2,000萬元之價  
21 金。

22 (八)胡家琪於108年3月11日以附表二所示土地為擔保，向楊宜鑫  
23 借款850萬元，並設定最高限額抵押權。

24 (九)楊宜鑫於109年12月17日將上開債權及抵押權讓與趙品鈞。

25 (十)趙品鈞於110年12月2日向本院對被告聲請拍賣抵押物，經本  
26 院以112年度司拍更一字第1號裁定附表二所示土地准予拍  
27 賣。

28 □趙品鈞以上開裁定為執行名義向本院聲請強制執行，經本院  
29 以112年度司執59927號執行事件受理，經趙品鈞以債權人身  
30 分承受附表二所示土地。

31 四、原告復主張依系爭甲、乙買賣契約，被告應給付原告買賣價

01 金之一部各200萬元，為被告所否認，並以前開情詞置辯。

02 則本件爭點厥為：(一)附表一、二不動產交易之性質為何？(二)  
03 被告有無給付蕭振昆之買賣契約價金？(三)被告以胡家琪出售  
04 之土地具權利瑕疵為由主張毋庸給付款項，有無理由？

05 (一)附表一、二不動產交易之性質為何？

06 1.按當事人為清償舊債務而成立之新債務，究為舊債務消滅之  
07 債之更改，或舊債務不消滅之新債清償，端視雙方有無消滅  
08 舊債務之意思而定。凡無舊債務消滅之合意者，若新債務不  
09 履行時，其舊債務仍不消滅，此係民法第320條本文規定新  
10 債清償之情形；倘另有消滅舊債務之意思表示，即屬同條除  
11 外規定債之更改之情形。又債之內容變更，有僅發生不失同  
12 一性之債之變更者，亦得為債之更改，即成立新債關係而消  
13 滅舊債關係。以契約為債之變更時，究為不失同一性之內容  
14 變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟上意義定  
15 之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依一般交易  
16 觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應認為債之  
17 更改（最高法院99年度台上字第1583號、104年度台上字第9  
18 12號、86年台上字第2753號判決意旨參照）。

19 2.被告與忠富公司於108年9月27日簽訂投資契約書，約定雙方  
20 合作投資興建三重力行路建物，依投資契約書第1條約定：  
21 「甲方(即被告)出資1億2千萬元投資乙方(即忠富公司)」；  
22 第2條約定：「乙方(即忠富公司)允諾並將以下房屋土地過  
23 戶給給甲方作為投資保障協定三重區永安段1422-2、1422-  
24 3、1409-6、1426、1430、1430-1、1431、1431-1、1432、1  
25 432-1、1433、1433-2、1433-5、1433-8、1433-9、1433-1  
26 0、1433-11、1433-12、1433-13、1433-14、1433-15、三重  
27 區力行路二段136巷23弄23號(建號6136、地號1426)」；第5  
28 條約定：「本案登記在甲方名下土地，辦理土地融資貸款額  
29 度歸乙方使用，利息由乙方負責繳納，結案時甲方土地貸款  
30 額度亦由乙方負責清償。乙方建築融資使用於營建工程款，  
31 每期應付營造工程費用不足，由甲方負責墊款補足，以利營

01 造工程進度無誤」；第7條約定：「乙方須於簽約後15天內  
02 完成30戶合建所有權人，辦理信託合約完成配合買賣契約第  
03 2次付款」；第9條約定：「本案由甲方全案執行管理，而管  
04 理執行費由乙方支付給甲方，以1千萬元作為管理執行  
05 費。」；嗣忠富公司之負責人即蕭振昆、蕭振坤之配偶即胡  
06 家琪旋於5天後之108年10月2日分別與被告簽署系爭甲、乙  
07 買賣契約，系爭不動產復移轉登記至被告公司名下，可知被  
08 告與忠富公司於108年9月合意進行新北市三重區永安段土地  
09 之開發，其等約定先由忠富公司將附表一、二所不動產移轉  
10 登記予被告公司，再由被告公司以此不動產為擔保向金融機  
11 構借貸資金俾供土地開發使用，被告公司則為負責進行建案  
12 工程之興建與進度管理，此情亦據證人林其億到庭證述：我  
13 之前擔任里長，曾介紹被告公司投資蕭振昆土地，當時簽署  
14 系爭甲、乙買賣契約係為了將原告所有土地過戶予被告，再  
15 由被告公司以其名義貸款，簽署系爭甲、乙買賣契約時被告  
16 並未付款，契約簽署完畢後就由被告法定代理人將契約攜帶  
17 離開，簽約當時謝明勳有提到要配合銀行貸款必須配合作  
18 帳，即配合簽署簽收單即如被證四所載簽收單，蕭振昆簽署  
19 簽收單時我有在場，但我忘記時間點和簽署張數，其簽署時  
20 並未拿到錢，蕭振坤和謝明勳均未提到何時付款，因系爭  
21 甲、乙買賣契約並非真實買賣，僅是合作投資，因忠富公司  
22 業績不好、貸款條件也不好，故將土地過戶至被告名下較易  
23 向金融機構貸款，故蕭振昆和謝明勳約定將附表一、二所示  
24 不動產過戶至被告名下，以被告公司名義貸款，貸款下來之  
25 款項用以營造使用及償還蕭振坤積欠中華融資之借款等語  
26 (見本院卷一第297至305頁)；被告法定代理人謝明勳到庭亦  
27 自承：系爭甲、乙買賣契約係因合作開發土地始簽立，以買  
28 賣之方式將土地過戶之被告名下，我與蕭振坤並約定系爭不  
29 動產貸款數額用以清償其對中華融資之借款債務後，餘款用  
30 作土地開發等語(見本院卷一第307頁)，顯見被告與忠富公  
31 司初始合意進行土地開發投資，原告為忠富公司之負責人，

01 依投資契約之約定將包含附表一、二所示不動產(系爭投資  
02 契約載明移轉之不動產為22筆，附表一、二共16筆)以買賣  
03 為由移轉登記予被告，以籌募投資契約所需資金，其等間就  
04 附表一、二所示不動產之移轉登記並未實質上約定買賣價  
05 金，兩造間亦未存在買賣之真意。

06 2.惟，忠富公司與被告嗣於109年8月4日簽署協議書(下稱109  
07 年8月4日協議書)，約定被告退出系爭投資案，有109年8月4  
08 日協議書在卷可參(見本院卷第19頁)，嗣其等再於109年12  
09 月29日簽署協議書(下稱109年12月29日協議書)，依109年12  
10 月29日協議書所示(見本院卷一第17頁)，為妥適處理甲(即  
11 被告)、乙(即忠富公司)於108年9月27日簽署之投資契約  
12 書，以及109年8月4日簽署之協議書所衍生之爭議，雙方協  
13 議如下：一、乙方確認甲方因投資協議書而給付乙方之款項  
14 2億8100萬元整，為購買1401-2、1422-2、1422-3、1409-  
15 6、1426、1430、1430-1、1431、1431-1、1432、1432-1、1  
16 433、1433-2、1433-5、1433-8、1433-9、1433-10、1433-1  
17 1、1433-12、1433-13、1433-14、1433-15等22筆土地之款  
18 項；二、依投資契約書而登記在甲方名下之上開22筆土地，  
19 為甲方出資購入，甲方為真正所有權人，乙方無爭執；三、  
20 甲乙雙方合意終止109年8月4日所簽署之協議書。原告蕭振  
21 昆與被告法定代理人謝明勳均於109年12月29日協議書人欄  
22 位署名，可知被告於109年退出系爭投資案，兩造遂就包含  
23 附表一、二所示之不動產簽訂協議書，認定被告依投資契約  
24 給付之款項變更為上開22筆不動產之買賣價金，被告並取得  
25 上開22筆不動產(包含附表一、二所示不動產)之實質所有權  
26 人，其等對於附表一、二所示不動產之移轉登記原因關係變  
27 更為買賣之合意，被告法定代理人謝明勳亦到庭自承：取得  
28 系爭不動產一開始是投資，但因為蕭振昆誠信問題無法整合  
29 破局，蕭振昆由我付土地的錢，後續由我來興建，等於是買  
30 賣，胡家琪部分亦同，但胡家琪之買賣合約已經終止等語  
31 (見本院卷一第312頁)，顯見系爭投資契約關於附表一、二

01 不動產之轉讓實際內容已有重大變更，已合意變更為買賣契  
02 約，而非系爭投資契約所訂之「投資關係性質」，故難認新  
03 舊契約仍具有債之同一性，核屬債之變更，堪信雙方已成立  
04 新債關係而消滅舊債關係。基此，雙方就附表一、二不動產  
05 之投資契約已消滅，兩造就附表一、二不動產交易變更為買  
06 賣之意思合意，可以認定。

07 (二)被告有無給付蕭振昆之買賣契約價金？

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；  
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。被告主張其已給付買賣  
10 契約價金完畢乙情，為原告所否認，揆諸前開規定，應由被  
11 告就此有利於己之事實，負舉證之責。

12 2.查，系爭甲買賣契約剩餘8,204,358元尚未清償乙情，為兩  
13 造所不爭執(見本院卷二第153至154頁)，此部分事實，可以  
14 認定。又被告主張其為蕭振昆代付1433地號土地之土地增值  
15 稅259,937元、1433-5地號土地之土地增值稅142,546元、14  
16 33-8地號土地之土地增值稅392,962元、1433-10地號土地之  
17 土地增值稅25,155元、1433-11地號土地之土地增值稅75,46  
18 6元、1433-12地號土地之土地增值稅75,466元、1433-13地  
19 號土地之土地增值稅83,851元、1433-14地號土地之土地增  
20 值稅83,851元、1433-15地號土地之土地增值稅83,851元，  
21 共計1,223,085；1433地號土地等9筆之印花稅19,748元、14  
22 01-2地號土地之印花稅2,844元、1426地號土地印花稅7,524  
23 元、6136、4735建號之印花稅76元、168元等，共計30,360  
24 元；1401-2土地、4735建號之代書費16,000元、1433等9筆  
25 土地之代書費25,000元、1426土地代書費18,000元共計59,0  
26 00元，總計1,312,445元未予爭執，同意扣抵價金等語(見本  
27 院卷二第152頁)，是扣除上開金額後，尚餘價金6,891,913  
28 元。

29 3.再依系爭甲買賣契約第5條稅費負擔之約定，其中第2項約定  
30 辦理產權移轉應納之印花稅、登記規費、代書費等相關費用  
31 賣方(即蕭振昆)負擔；第3項約定：賣方負擔土地增值稅；

01 第5項約定：應由賣方負擔之稅費，買方得予代繳納並自未  
02 付之價款中憑單扣抵，如有其他未約定之稅捐、費用應依有  
03 關法令或慣例辦理之(見本院卷一第23頁)；另系爭甲買賣契  
04 約中，關於1401-2地號土地及其上4735建號建物之買賣，其  
05 稅費負擔約定，第5條第1項約定：房屋稅雙方約定於點交日  
06 前由賣方負擔，點交日後由買方負擔；同條第2項辦理產權  
07 移轉應納之契稅、印花稅、登記規費、代書費等相關費用買  
08 方(即被告)負擔；第3項約定：賣方負擔土地增值稅；第5項  
09 約定：應由賣方負擔之稅費，買方得予代繳納並自未付之價  
10 款中憑單扣抵，如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令  
11 或慣例辦理之(見本院卷一第193頁)，是依兩造間買賣契約  
12 之約定，被告代原告繳納之稅費，得於價款中扣抵。查，被  
13 告繳納1433地號等8筆土地規費4,239元、1426地號土地規費  
14 1,483元，共計5,722元，有規費聯單在卷可參(見本院卷二  
15 第107至113頁)，依前約定，上開被告代為繳納之費用得於  
16 買賣價款扣抵，是此部分金額亦應予以扣除。

17 4.被告再主張忠富公司、陳黃桂花及胡家琪等其餘土地之稅費  
18 亦一併扣抵等語，固提出附表二、土地增值稅繳款書、房屋  
19 稅繳款書、印花稅繳款書、登記費用明細表為據。然查，上  
20 開稅費均非系爭甲買賣契約所載標的，縱認被告有代為繳納  
21 之情事，亦無從於系爭甲買賣契約標的之價金扣抵，是被告  
22 此部分所辯，難認有據。被告再稱蕭振昆向其借款500萬  
23 元，此部分金額亦經兩造同意扣抵價金等語，固據其提出支  
24 票為證(見本院卷二第17頁)。然查，上開支票之發票人為忠  
25 富公司，難認為兩造間之借貸證明，且被告復未就蕭振昆同  
26 意上開借款與系爭甲買賣契約價金為相互扣抵乙事舉證以實  
27 其說，要難以此支票金額據以認定為其清償系爭甲買賣契約  
28 之依據。被告再主張有代蕭振昆繳納利息705萬2560元，固  
29 據其提出銀行明細表為證(見本院卷二第135至137頁)，然上  
30 開款項與系爭甲買賣契約標的有何關聯，未見被告舉證以實  
31 其說，自無從為被告有利之認定。被告固再提出付款簽收書

01 為證(見本院卷一第119至147頁)，然上開被告並未實際支付  
02 簽收書所載款項乙情，為被告法定代理人到庭證述在案(見  
03 本院卷一第309頁)，是無從以此簽收書遽認被告有支付簽收  
04 書所載款項。

05 5.基此，系爭甲買賣契約剩餘8,204,358元，扣除1,312,445  
06 元、5,722元，尚餘6,886,191元，是原告於上開範圍內請求  
07 200萬元，為有理由，應予准許。

08 (三)原告胡家琪請求被告給付附表二所示不動產之價款，有無理  
09 由？被告以胡家琪出售之土地具權利瑕疵為由主張毋庸給付  
10 款項，有無理由？

11 1.買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。  
12 民法第367條定有明文。查，兩造就附表二所示不動產之轉  
13 讓已合意變更為買賣契約之意思表示，已如前述，而附表二  
14 所示不動產已移轉登記至被告名下，揆諸前開規定，被告負  
15 有依系爭乙買賣契約給付價金之義務至明。

16 2.被告雖抗辯附表二所示不動產具有系爭抵押權而具權利瑕  
17 疵，其主張解除契約毋庸給付款項等語。然依系爭乙契約第  
18 7條擔保責任約定：「賣方(即胡家琪)擔保本標的物產權清  
19 楚，並無一物數賣、被他人占有或三七五租約及其他糾葛等  
20 事項，除原有抵押權外，於訂立契約後不得再設定抵押權、  
21 地上權、設定他項權利或與他人訂立任何租約，若有前述情  
22 形發生，且因此致買方權益受損時，賣方應負賠償責任。有  
23 關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他法令規定辦  
24 理」；第8條貸款約定：買方需申辦貸款作為尾款給付用，  
25 賣方原有銀行借款，於產權過戶登記完成後7個銀行營業日  
26 內撥款代清償賣方原有銀行貸款並塗銷抵押權登記，可知兩  
27 造已約定以買賣標的物向貸款機構貸款來代償前述原有抵押  
28 權債務，並以該貸款款抵付尾款。而附表二所示不動產早於  
29 108年10月2日兩造簽署系爭乙買賣契約前即已設定系爭抵押  
30 權予訴外人楊宜鑫乙情，此為兩造所不爭執，依前開約定，  
31 兩造於簽約時，被告既允以附表二所示不動產辦理申貸並以

01 該款項代為清償附表二所不動產原有抵押權擔保債務後塗銷  
02 抵押權，餘額為尾款給付，顯見被告於簽約時早已知悉知悉  
03 附表二之不動產上存在原有抵押權之設定，依民法第355 條  
04 第1項規定，原告胡家琪對此自不負擔保責任。至被告辯稱  
05 不知悉系爭抵押權存在，然附表二所示不動產買賣價金高達  
06 1億2500萬元，且被告係欲將附表二所不動產辦理貸款，依  
07 經驗法則，被告應於簽約前申請附表二所示不動產之土地之  
08 登記謄本以瞭解土地所有權、他項權利設定狀況是為常情，  
09 其稱不知悉原抵押權存在等語，不可採信。再退步言，縱認  
10 被告主張不知土地上原有抵押權之事屬實，其亦顯有重大過  
11 失，依民法第355 條第2 項前段規定，胡家琪亦不負擔保責  
12 任。故被告以此權利瑕疵為由主張解除系爭乙買賣契約，自  
13 屬無據。

14 3.被告再稱忠富公司因可歸貴於己之事由致合建無法整合，進  
15 而致系爭乙買賣契約因土地整合未成功，屬不可歸貴於雙方  
16 當事人陷於給付不能之法律效果，因此胡家琪、被告就此免  
17 除給付義務等語。然查，附表二所示不動產係因履行系爭投  
18 資契約所為之移轉，嗣系爭投資契約未能繼續進行，兩造遂  
19 將附表二所示不動產之移轉合意更改為買賣契約之意思表示  
20 乙情，已如前述，被告自應依更改後之買賣契約履約負給付  
21 價金之義務，其再以投資契約履約未果為由拒絕給付價金，  
22 自屬無據。

23 4.被告再稱其依民法第312條規定承受原債權人之利益，得以  
24 此債權向胡家琪於本案所請求者主張抵銷等語。按債之清  
25 償，得由第三人為之。第三人之清償，債務人有異議時，債  
26 權人得拒絕其清償。但第三人就債之履行有利害關係者，債  
27 權人不得拒絕。就債之履行有利害關係之第三人為清償者，  
28 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  
29 之利益，民法第311條第1項前段、第2項、第312條定有明  
30 文。所謂就債之履行有利害關係之第三人，即指第三人因清  
31 償而發生法律上之利害關係而言，如擔保物所有人、保證

01 人、無擔保債權之債權人、中人等均是。查，胡家琪前於10  
02 8年3月11日以附表二所示土地為擔保向楊宜鑫借款850萬  
03 元，並設定最高限額抵押權，嗣楊宜鑫於109年12月17日將  
04 上開債權及抵押權讓與趙品鈞乙情，已如前述，再依卷附系  
05 爭執行卷宗所示，胡家琪前於107年8月間有以附表二所示不  
06 動產為擔保向訴外人林娟佐等人借款3,400萬元，並設定最  
07 高限額抵押權，嗣林娟佐等人再於109年12月將該筆債權及  
08 抵押權讓與趙品鈞，可知兩造於108年2月簽訂系爭乙買賣契  
09 約時，附表二所示不動產存有上開850萬元、3,400萬元之抵  
10 押債權存在，而附表二所示不動產已於108年10月間以買賣  
11 為原因登記為被告所有，胡家琪未清償上開抵押貸款，附表  
12 二所示不動產即可能遭抵押權人趙品鈞拍賣以清償上開抵押  
13 債權，被告就上開貸款之履行即有利害關係。而附表二所示  
14 不動產業經本院以系爭執行程序進行拍賣，經趙品鈞以債權  
15 人身分承受附表二所示土地，趙品鈞之上開抵押債權分別受  
16 償3,250萬元、2,606,710元元，揆諸前開說明，被告於35,1  
17 06,710元之限度內，承受趙品鈞對胡家琪之上開抵押權債  
18 權，是被告以此35,106,710元為抵銷抗辯，應屬有據。基  
19 此，系爭乙買賣契約之價金1億2500萬元，扣除上開35,106,  
20 710元，尚餘89,893,290元。

- 21 5.再依系爭乙買賣契約第5條稅費負擔之約定，其中第2項約定  
22 辦理產權移轉應納之印花稅、登記規費、代書費等相關費用  
23 賣方(即蕭振昆)負擔；第3項約定：賣方負擔土地增值稅；  
24 第5項約定：應由賣方負擔之稅費，買方得予代繳納並自未  
25 付之價款中憑單扣抵，如有其他未約定之稅捐、費用應依有  
26 關法令或慣例辦理之(見本院卷一第28頁)，是兩造間買賣契  
27 約之約定，被告代胡家琪繳納之稅費，得於價款中扣抵。  
28 查，被告繳納之附表二所示不動產之土地增值稅931,513  
29 元、印花稅34,925元、規費6,052元、代書費15,500元，有  
30 規費聯單在卷可參(見本院卷二第19至37、75、103至105  
31 頁、125頁)，依前約定，上開被告代為繳納之費用得於買賣

01 價款扣抵，是此部分金額總計987,990元亦應予以扣除，尚  
02 餘88,905,300元。

03 6. 基此，系爭乙買賣契約之價金尚餘88,905,300元未給付，原  
04 告於上開範圍內請求200萬元，為有理由，應予准許。

05 7. 另本案僅就兩造關於系爭甲、乙買賣契約所示不動產之價金  
06 清償與否為審酌，至兩造因系爭投資契約所給付之其餘款項  
07 (包含附表一、二不動產以外之其餘不動產之款項)之結算則  
08 不再審酌之列，附此敘明。

09 五、按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
12 相類之行為者，與催告有同一之效力」；「應付利息之債  
13 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之  
14 五」，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。查本件  
15 起訴狀係於113年10月21日送達被告，有本院送達證書可稽  
16 (見本院卷一第71頁)，經此請求後，迄未給付，應負遲延  
17 責任，是原告請求被告給付自113年10月22日起至清償日  
18 止，按年息百分之5計算之利息，應屬有據。

19 六、綜上所述，原告依系爭甲、乙買賣契約，請求被告各給付原  
20 告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月22日起至  
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准  
22 許。

23 七、原告、被告均陳明願供擔保請准為假執行及免為假執行之宣  
24 告，爰酌定相當之擔保金額分別准許之。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
26 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論斷，附此  
27 敘明。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日  
30 民事第六庭 法官 陳幽蘭

01 附表一：蕭振昆出售予被告之土地

02

編號	土地地號、建物建號
1	新北市○○區○○段0000地號土地
2	新北市○○區○○段000000地號土地
3	新北市○○區○○段000000地號土地
4	新北市○○區○○段0000000地號土地
5	新北市○○區○○段0000000地號土地
6	新北市○○區○○段0000000地號土地
7	新北市○○區○○段0000000地號土地
8	新北市○○區○○段0000000地號土地
9	新北市○○區○○段0000000地號土地
10	新北市○○區○○段0000地號土地
11	新北市○○區○○段0000○號建物
12	新北市○○區○○段000000地號土地
13	新北市○○區○○段0000○號建物

03 附表二：胡家琪出售予被告之土地

04

編號	土地地號
1	新北市○○區○○段000000地號土地
2	新北市○○區○○段000000地號土地
3	新北市○○區○○段000000地號土地

05 以上正本係照原本作成

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

