臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3366號

原　　告　陳彩潔

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　邱奕澄律師

複　代理人　吳庭毅律師

被　　告　吉田開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾進興

被　　告　謝馥禧

上二人共同

訴訟代理人　陳之琳律師

　　李宗哲律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，經本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為兩造及他共有人共有，被告吉田開發建設有限公司（下稱吉田公司）、謝馥禧（單指其一逕稱其名，合指則稱被告）為擔保其二人負欠訴外人林天明之債務，乃於民國110年11月15日以其二人當時系爭土地應有部分設定登記擔保債權總額新臺幣（下同）4,200萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予林天明，被告於111年1月23日依土地法第34條之1第1項規定出賣系爭土地全部，並於111年1月23日與原買方訴外人森達開發有限公司（下稱森達公司）訂立不動產買賣契約書（下稱原契約），經原告依土地法第34條之1第4項規定行使共有人優先承購權，乃於111年6月8日與

被告訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以150,110,400元之總價買受系爭土地全部，兩造並共同委任訴外人林偉峻地政士處理系爭土地移轉登記及申領新權狀等事務，且約定俟原告全部清償系爭契約尾款完訖後，林偉峻始須將系爭土地新領權狀（下稱系爭權狀）交付原告，而系爭契約第6條第3項約定（下稱系爭條款）違反土地法第34條之1第4項之強制規定、公序良俗及誠信原則，應屬無效，應認系爭條款僅約定原告應負責塗銷系爭抵押權，並未使原告承受系爭抵押權債務，原告僅單純受讓取得系爭土地，不因此成為系爭抵押權債務之債務人，系爭抵押權債務之債務人仍為被告，又原告已給付簽約款4,500萬元、完稅款6,000萬元，並基於系爭土地第三取得人即系爭抵押權債務利害關係人之地位，將尾款45,510,400元中3,500萬元，於111年8月31日，以林天明為受取權人，清償系爭抵押權債務並塗銷系爭抵押權之提存原因，辦理清償提存，而為被告代償系爭抵押權債務，此提存金額業經林天明全數領取並塗銷系爭抵押權，原告依民法第312條、第881條之17準用第879條第1項規定，承受林天明對被告之債權，原告並已通知被告以該債權與系爭契約尾款債權45,110,400元互為抵銷，抵銷後尾款餘額10,110,400元，原告則於111年10月3日以被告為受取權人，辦理清償提存，原告既已全部付清含尾款在內之系爭契約價金，被告自應同意原告向林偉峻取回系爭權狀，爰依民法第348條第1項、第767條第1項前段規定及系爭契約約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應同意原告向林偉峻取回系爭權狀。

二、被告則以：系爭條款約定原告應自行承受或塗銷系爭抵押權並負擔因此所生之清償責任，此為原告應負擔之契約義務，與被告無關，原告為塗銷系爭抵押權所需之花費，應由原告自行負擔，不得事後要求於系爭契約價款中扣除或主張抵銷，且原告清償系爭抵押權債務，係履行其依系爭條款應負擔之契約義務，與民法第312條、第879條第1項規定有別等

語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，以下事實有下列證據可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實：

㈠系爭土地原為兩造及他共有人共有，被告為擔保其二人負欠林天明之債務，乃於110年11月15日以其二人當時系爭土地應有部分設定登記系爭抵押權予林天明（見本院卷第45頁至第50頁、地政資料卷第5頁至第8頁、第51頁系爭土地謄本、地籍異動索引、系爭抵押權設定登記申請書及設定契約書）。

㈡被告於111年1月23日依土地法第34條之1第1項規定出賣系爭土地全部，並於111年1月23日與原買方森達公司訂立原契約，經原告依土地法第34條之1第4項規定行使共有人優先承購權，乃於111年6月8日與被告訂立系爭契約，約定原告以150,110,400元之總價買受系爭土地全部，兩造並共同委任林偉峻地政士處理系爭土地移轉登記及申領新權狀等事務，且約定俟原告全部清償系爭契約尾款完訖後，林偉峻始須將系爭權狀交付原告，而系爭條款約定「甲方（指買方原告）知悉土地現有設定他項權利（指系爭抵押權），本抵押設定（指系爭抵押權設定）由買受人自行承受或塗銷，乙方（指被告）不負任何解除責任」（見本院卷第63頁至第71頁系爭契約、第211頁、臺灣臺北地方法院【下稱北院】111年度訴字第5162號【下稱甲案】卷【下稱甲案一審卷】第163頁至第169頁）。

㈢原告已給付系爭契約價金中簽約款4,500萬元、完稅款6,000萬元。

㈣系爭土地於111年8月24日以買賣為原因所有權移轉登記予原告（見地政資料卷第55頁至第63頁系爭土地謄本、地籍異動索引）。

㈤原告於111年8月31日，以林天明為受取權人，清償系爭抵押權債務並塗銷系爭抵押權之提存原因，清償提存3,500萬元，此提存金額業經林天明全數領取，系爭抵押權並於111

年9月22日塗銷（見本院卷第103頁提存書、北院111年度存字第1989號、111年度取字第2048號卷宗、地政資料卷第61頁地籍異動索引）。

㈥原告於111年10月3日以被告為受取權人，清償提存系爭契約價金10,110,400元（見本院卷第105頁提存書、本院111年度存字第1419號卷宗）。

㈦原告於甲案依民法第541條第1項、第767條第1項前段規定，起訴請求林偉峻交付系爭權狀，被告為輔助林偉峻而參加甲案訴訟，經甲案第二審判決駁回原告之訴，上訴後經最高法院以113年度台上字第1939號裁定駁回上訴確定（見甲案歷審卷宗）。

㈧原告前於111年3月起訴請求確認就系爭土地有以原契約相同條件訂立買賣契約之優先承購權，並請求被告依原契約相同條件與原告簽立買賣契約等，經本院以111年度重訴字137號確認優先承買權存在等事件（下稱乙案）受理，其後於111年6月撤回乙案之起訴（見乙案卷宗）。

四、本院之判斷：

㈠系爭條款之解釋及效力？

1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。土地或建築改良物共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第1項、第4項定有明文。考之土地法第34條之1第4項立法意旨在於藉共有物應有部分之出賣，承認他共有人有優先承購權，以簡化共有關係，使共有關係趨於單純（最高法院72年台抗字第94號裁判、100年度台再字第24號判決參照）。部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地全部，他共有人仍有優先承購之權利（最高法院109年度台上字第3136號裁定、最高法院民事大法庭109年度台上大字第216號裁定理由參照）。部分共有人既係出賣共有物全

物，則主張優先承購之共有人自應就共有物全部按同一價格為承購（最高法院109年度台上字第1391號判決參照）。所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指他共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之優先承購權。申言之，出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之「一切條件」，諸如買賣標的、範圍、價金、付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字第1493號、111年度台上字第1902號判決參照）。而部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地全部，依同條第2項規定，應以書面通知他共有人。此書面通知規定之立法目的，在使優先購買權人知悉出賣條件，以利其決定是否行使優先購買權，書面通知並無格式或名稱之限制，無論其係訴訟上或訴訟外為之，凡得以使優先購買權人知悉出賣之條件者即足，並包括提出出賣人與買受人間之買賣契約書，亦可認係書面之通知（最高法院107年度台上字第288號判決參照）。另解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解。

2.原告依土地法第34條之1第4項規定行使共有人優先承購權，揆之前揭說明，其須以原契約同樣條件訂立買賣契約，且須完全接受原契約之一切條件，而勾稽原契約與系爭契約各條款內容（見本院卷第66頁至第71頁、甲案一審卷第163頁至第169頁），除買方不同外，其餘各條款內容均一致無異，足認原告係以原契約同樣條件訂立買賣契約而買受系爭土地。

3.細繹系爭條款（內容同原契約第6條第3項，下不贅述）明載系爭抵押權設定由買受人自行承受或塗銷，賣方被告不負任何解除責任，其使用之文字平易，非艱澀難懂，且原告為行使優先承購權，亦委任具法律專業之律師處理，應無閱讀及

理解之困難，而「承受」意指承擔繼受，「解除」則指解消，概已明示其真意為買受人應一己承受系爭抵押權債務，並自行負擔解消系爭抵押權設定之一切責任，而排除賣方被告對系爭抵押權債務及設定解消之一切責任，無須別事探求，自不得反捨其文字更為曲解，既系爭抵押權債務應由買受人一己承受，並應由買受人自行處理系爭抵押權設定之解消且負擔相應責任，而與賣方被告無涉，復參之原買方森達公司陳明原契約第6條第3項意指買方除應支付系爭契約全數價款外，並應自行承擔解除系爭抵押權設定所發生之清償責任（見甲案一審卷第254頁之1），以及系爭契約第3條就尾款45,110,400元之給付方式僅約定為「雙方同意於所有權移轉登記完成，地政事務所核發權狀後，由甲方（指買方」付給乙方（指賣方）」，價金分配表就價金之分配則約定簽約款4,500萬元、尾款45,110,400元皆付款予被告，完稅款6,000萬元則付款予共有人全體，均未見有買方得清償系爭抵押權債務代尾款給付之約定（見本院卷第67頁、第70頁、甲案一審卷第164頁、第167頁），足徵買受人就系爭抵押權債務所為之清償，非屬買賣價金之一部或縮短給付，亦不得代尾款之給付甚明。

4.被告於111年1月23日依土地法第34條之1第1項規定出賣系爭土地全部並與原買方森達公司訂立原契約後，即於111年1月24日以板橋莒光郵局存證號碼第21號存證信函，通知含原告在內之他共有人此事，並限期函到15日內表示是否行使優先承購權，該信函固未檢附原契約本文，但已檢附原契約價金分配表，且內文第四點已載明「標的現有抵押權設定，本抵押設定由買受人自行承受或塗銷，賣方不負任何解除責任（相當於系爭條款全文）」（見本院卷第59頁至第62頁），原告收受該信函後，即於111年1月26日以陽澄律字第2號律師函通知被告於111年1月28日前提供完整原契約，俾其決定是否行使優先承購權（見乙案卷第45頁至第48頁），並於111年1月27日以桃園成功路郵局存證號碼第121號存證信函，

通知被告原告願依同一價格、同一條件行使優先承購權，並再次要求被告提供完整原契約（見乙案卷第49頁至第51頁），經被告於111年1月28日提供完整原契約影本予原告收受閱覽後（見乙案卷第55頁至第56頁說明一、乙案卷第62頁說明四），原告於111年2月7日以桃園南門郵局存證號碼第64號存證信函，通知被告提供原契約正本以查驗，並要求被告說明系爭抵押權債務清償狀況（見乙案卷第55頁至第58頁），被告於111年2月11日提供原契約正本予原告方查驗後（見乙案卷第61頁至第63頁、第177頁至第179頁），原告於111年2月15日以桃園南門郵局存證號碼第73號存證信函，通知被告並重申原告就系爭土地全部行使優先承購權，並要求被告提供系爭抵押權債務清償狀況及債務詳細資料（見乙案卷第65頁至第70頁），被告乃於111年2月18日以板橋文化路郵局存證號碼第232號存證信函，通知原告系爭抵押債務金額為3,500萬元（見乙案卷第73頁至第76頁），足見原告於111年1月28日已知原契約含原契約第6條第3項、第3條及價金分配表在內之一切條件，並於111年2月18日已悉系爭抵押權債務尚負欠3,500萬元。

5.原告就原契約第6條第3項約定，雖於111年2月7日、111年2月15日、111年2月24日以桃園南門郵局存證號碼第64號、第73號、第81號存證信函，一再爭執原告僅負責塗銷系爭抵押權，無義務承擔系爭抵押權債務，而其為塗銷系爭抵押權而清償系爭抵押權債務之金額，應視作買賣價金之一部，買賣價金在其清償系爭抵押權債務與塗銷系爭抵押權之限度內應扣除之，或其得依民法第312條規定承受原債權人對被告之權利而向被告請求云云（見乙案卷第55頁至第58頁、第65頁至第70頁、第77頁至第83頁），惟被告先於111年2月18日以板橋文化路郵局存證號碼第232號存證信函，嚴正表明原契約第6條第3項約定系爭抵押權應由買受人自行承受或塗銷，此為行使優先承購權之同一條件（見乙案卷第75頁），復於111年4月25日以111法明字第1115號律師函，再次重申原契

約第6條第3項內容，並強調原契約未將系爭抵押權之塗銷作為買賣價金給付及移轉所有權之對價條件（見本院卷第73頁至第75頁），再於111年5月18日以111法明字第1116號律師函，催告原告簽署與原契約內容完全相同之買賣契約，並依原契約第3條約定給付簽約款4,500萬元，給付對象與金額如價金分配表所示（見本院卷第191頁至第193頁），嗣原告於111年5月23日以陽澄律字第11號律師函，通知被告原告同意簽署與原契約內容完全相同之買賣契約，並同時給付第一期買賣價款4,500萬元（見本院卷第195頁至第196頁），並於111年6月8日以原契約同一條件簽立系爭契約。

6.由前述脈絡觀之，原告於111年6月8日簽立系爭契約前，已有相當充裕之時間（長達4個多月），充分了解原契約含第6條第3項、第3條及價金分配表在內之一切條件，且知悉系爭抵押權債務負欠金額為3,500萬元，對於買受人應一已承受系爭抵押權債務，並自行負擔系爭抵押權及設定之解消責任，被告就系爭抵押權債務債務及設定之解消並不負任何責任，而含尾款在內之買賣價金的給付方式，並不及於系爭抵押權債務之清償，不容許買受人以清償系爭抵押權債務代尾款之給付等節，亦皆清楚知曉，已足使原告充分了解原契約之一切條件，並得自行權衡行使優先承購權將負擔之義務、責任及可取得之價值、利益，而自行決定是否行使優先承購權，土地法第34條之1第2項通知義務及第4項共有人優先承購權之立法目的即已達到，不違各該條項之立法意旨，而不動產之買賣，該不動產所負擔之既存債務應由買賣雙方中何方負終局清償責任，以及若買方予以清償，其清償得否代價金之給付，基於私法自治及契約自由原則，買賣雙方自可自行約定並有效成立，並不背於法律強行規定及公序良俗，此在部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有不動產全部時亦無二致，系爭條款內容自無違反強制、禁止規定或公序良俗可言，復未剝奪或限制共有人知悉出賣條件後決定是否以同樣條件行使優先承購權之權利，與土地法第34條之

1第4項法律意旨並無不符，亦未增加法律所無之限制，即難謂系爭條款為無效，而系爭土地共有人皆按應有部分比例分配買賣價金，並未損及全體共有人應得之利益，至原告依系爭條款應一己承受系爭抵押權債務，並自行負擔系爭抵押權設定之解消責任，被告則不與焉，乃私法自治與契約自由原則之範疇及結果，自應予以尊重，亦無違反誠信原則之問題，則原告主張系爭條款違反強制規定、公序良俗或誠信原則而屬無效云云，殊非有理。

7.茲原告充分了解上情，並自行權衡利弊得失後，仍自行選擇行使優先承購權，並本於自主意思以原契約同一條件簽立系爭契約，自應受系爭契約含系爭條款在內各條款內容之拘束，並以之為行為規範，不容原告於本件復事爭執。

㈡系爭契約尾款45,110,400元是否已全數給付？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，為民法第334條第1項所明定。是抵銷以主張抵銷之一方對他方有可為抵銷之債權存在為前提。

2.原告就系爭抵押權債務之清償，不得視作買賣價金之一部或縮短給付，或代尾款之給付，且被告就系爭抵押權債務及設定之解消並不負包含清償在內之一切責任，業如前述，則無論原告是否清償系爭抵押權債務，原告就此均不得再向被告主張任何權利，對被告均無可抵銷之債權存在，無從以之為抵銷，適可徵被告111年4月25日111法明字第1115號律師函謂：買受人基於承受或塗銷系爭抵押權，依法得所得行使之權利（見本院卷第74頁），並不及於被告。綜上，系爭契約尾款仍欠3,500萬元未清償，原告主張系爭契約尾款中3,500萬元經抵銷後已消滅云云，咸非有據。

㈢原告請求被告同意原告向林偉峻取回系爭權狀有無理由？

1.按當事人約定義務之履行，繫於不確定之事實者，屬權利行使時期即清償期之約定，應認該事實發生時，為清償期屆至之時。當事人以法律行為之履行繫於不確定之事實之到來

者，應解釋為於其事實之發生時，為權利行使期限之屆至。

2.兩造約定俟原告全部清償系爭契約尾款完訖後，林偉峻方須將系爭權狀交付原告，係將系爭權狀交付義務之履行，繫於原告全數清償系爭契約尾款不確定事實之發生到來，為權利行使期限即清償期之約定，矧系爭契約尾款迄未全部清償完畢，該事實尚未發生到來，兩造就系爭權狀交付義務約定之清償期仍未屆至，原告自不得請求被告同意向林偉峻領取系爭權狀。

五、綜上所述，原告依民法第348條第1項、第767條第1項前段規定及系爭契約約定，請求被告同意原告向林偉峻取回系爭權狀，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　10　　日

民事第四庭　法　官　陳佳君

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。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　　3　　月　　11　　日

書記官　林正薇