

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第37號

原告 黃高玉帶

訴訟代理人 黃莉淇

被告 黃泰山

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○○段000地號土地及其上同段90建號建物（即門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00○00號）騰空遷讓返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣26,6000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣800,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原以兩造間簽訂之民國105年11月25日土地房屋買賣契約書（下稱105年11月25日買賣契約）約定及不當得利之法律關係為請求權基礎，並聲明：被告應將坐落屏東縣○○鄉○○路00○00號房屋（下稱系爭房屋）騰空返還交付原告；並自112年4月30日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）15,000元等語（見本院卷第23頁）。嗣於訴狀送達後，迭經變更，最終於本院審理時當庭以言詞變更追加備位之訴即依兩造間簽立之105年10月17日土地房屋買賣契約書（下稱105年10月17日買賣契約）第9條為請求權基礎，並變更聲明如後（見本院卷第423頁），核其上開訴之變更係基於相同房地買賣之同一基礎事實，與前開規定並無不合，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：伊於000年00月間以800,000元向被告購買坐
03 落屏東縣○○鄉○○○段000地號土地（應有部分全部，下
04 稱系爭土地）及其上同段90建號建物（門牌號碼同鄉土庫路
05 71之17號，即系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並有
06 簽訂105年10月17日買賣契約，並於105年11月9日辦畢系爭
07 房地所有權移轉登記予伊。其後，兩造分別再簽立105年11
08 月25日買賣契約及105年11月25日買賣房屋證明書（下稱系
09 爭證明書），約定被告應於112年4月遷離系爭房地，惟被告
10 迄今仍繼續占用而未交付系爭房地予伊，屢經催告仍拒絕搬
11 離，係無權占有系爭房地，爰先位之訴部分，依105年10月
12 17日買賣契約約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房地，備位
13 之訴則依105年10月17日買賣契約第9條約定，被告違背該契
14 約各條所定意旨者視為不賣，將所收金額加一倍賠償與伊，
15 伊前已於106年12月1日付清系爭房地價款計800,000元，請
16 求被告賠償伊一倍即1,600,000元本息等語。並聲明：(一)1.
17 先位之訴：被告應將系爭房地騰空遷讓返還予原告；2.備位
18 之訴：被告應給付原告1,600,000元，及自106年12月1日起
19 至返還系爭房地之日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願
20 供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：系爭房地原欲以總價800,000元、讓被告住到往
22 生等條件出售予第三人享茗茶業老闆娘（被告不知其名），
23 惟原告以較高之900,000元出價，且同意無償讓被告使用系
24 爭房地至114年4月等較有利條件，而兩造達成協議，並簽訂
25 105年11月25日買賣契約。惟原告竟在被告因病住院期間，
26 重新撰擬系爭證明書，再欺騙被告在其上簽名，更擅自塗改
27 為被告應於112年4月遷離系爭房地。再者，依105年11月25
28 日買賣契約之總價款合計為900,000元，原告尚有140,000元
29 之價金未付，故被告得主張同時履行抗辯，於原告付清前開
30 140,000元價款前，得拒絕交付系爭房地等語，資為抗辯。
31 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、兩造不爭執事項（見本院卷第425至427頁，部分文字依判決
02 編輯略為修改）：

03 (一)兩造於105年10月17日就被告所有系爭房地簽立土地房屋買
04 賣契約書（即105年10月17日買賣契約），其中第1條約定：
05 買賣總價款800,000元；第2條約定：契約成立同時原告給付
06 定金20,000元、105年12月31日給付500,000元，其餘每月付
07 款10,000元。

08 (二)兩造於105年11月25日就被告所有系爭房地簽立土地房屋買
09 賣契約書（即105年11月25日買賣契約），其中第1條約定：
10 買賣總價款800,000元；第2條約定：契約成立同時原告應給
11 付定金500,000元，於105年12月16日原告續付給被告每月匯
12 10,000元，共40個月。

13 (三)兩造於105年11月25日經訴外人即見證人釋宗慈見證，簽立
14 買賣房屋證明書（即系爭證明書），其上記載略以：系爭房
15 地定金20,000元整已交，原告於105年11月25日上午再付
16 500,000元餘款，從106年1月16日每月付10,000元，分40
17 期；110年4月付清，被告將於112年4月離開住處等語。

18 (四)被告申設之郵局帳號00000000000000號帳戶於105年12月10
19 日、106年1月10日、106年2月13日、106年3月12日、106年4
20 月12日、106年5月11日、106年6月12日、106年7月14日、
21 106年8月13日、106年9月27日、106年10月13日、106年11月
22 11日分別自原告申設之郵局帳號00000000000000號帳戶匯入
23 10,000元，另於106年12月1日自原告國泰銀行帳號
24 000000000000號帳戶匯入160,000元。

25 (五)原告另向臺灣橋頭地方法院對被告訴請確認其於105年11月
26 25日簽發票號686901號、到期日106年3月10日之票面金額2
27 萬元之本票乙紙債權不存在，經該院以107年度簡上字第95
28 號判決原告勝訴確定。

29 (六)系爭房地以買賣為原因，於105年11月9日辦理所有權移轉登
30 記完畢，迄今原告均登記為系爭房地之所有人。

31 (七)系爭房地自105年10月17日起迄今均由被告占有使用。

01 四、兩造爭執事項（見本院卷第427頁，部分文字依判決編輯略
02 為修改）：

03 (一)原告先位依105年10月17日買賣契約之約定，請求被告將系
04 爭房地騰空遷讓返還予原告，有無理由？被告所為同時履行
05 抗辯，是否可採？

06 (二)原告備位依105年10月17日買賣契約第9條約定，請求被告給
07 付1,600,000元，及自106年12月1日起至返還系爭房地之日
08 止之法定遲延利息，有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)原告先位依105年10月17日買賣契約之約定，請求被告將系
11 爭房地騰空遷讓返還予原告，而被告所為同時履行抗辯，是
12 否可採部分：

13 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
14 辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，固須探求當事人
15 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
16 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
17 為曲解（最高法院105年度台上字第2070號判決意旨參
18 照）。又依兩造簽立之105年10月17日、105年11月25日買賣
19 契約第1條約定：「甲方（即被告）所有本件土地房屋今願
20 意以價款新台幣捌拾萬元整出賣與乙方（即原告，下同）而
21 乙方喜諾承買是實。」（見本院卷第190、361頁），係以大
22 寫國字慎重書寫，且無任何勘誤補註，該文義已載明系爭房
23 地買賣總價為800,000元，又其中105年11月25日買賣契約為
24 兩造親自簽訂，為兩造所不爭執（見本院卷第424至425
25 頁），經核系爭房地所有權移轉原因發生日期均為「105年
26 10月21日」，有系爭房地登記第一類謄本在卷可參（見本院
27 卷第53至59頁），足徵兩造間就系爭房地之買賣契約至遲於
28 105年11月25日即已成立生效。雖105年10月17日、105年11月
29 25日買賣契約第2條及系爭證明書所定之買賣價款分期給付
30 方式加總為900,000元，致與上開第1條買賣總價800,000元
31 二者所為之表示不合，然價款分期給付方式應僅為補充性

01 質，記載雖有計算錯誤，基於誤載不害真意之契約解釋原則
02 及上開實務見解，應認兩造就系爭房地之買賣總價為
03 800,000元，已互相意思表示一致而達成合致，合先敘明。

04 2.查原告既已付清系爭房地之買賣價款800,000元，業據其提出
05 出105年10月17日、105年11月25日買賣契約、原告申設之郵
06 局帳戶客戶歷史交易清單及國泰銀行匯出匯款憑證等件為憑
07 （見本院卷第27、190至193、361至367、377至387頁），並
08 與被告提出其申設之郵政存簿儲金簿勾稽（見本院卷第181
09 至187頁），互核相符，則原告依系爭證明書約定：「黃泰
10 山（即被告）將2023年四月離開住處」等語，請求被告騰空
11 遷讓返還系爭房地，即屬有據。至被告先後抗辯：其因受原
12 告詐欺而簽訂105年10月17日買賣契約、105年10月17日買賣
13 契約非其親自簽名，另系爭證明書係經原告擅自塗改，又原
14 告匯入之款項有部分為清償先前之借款，原告仍未給付系爭
15 房地之價款計140,000元，而主張同時履行抗辯等節，均為
16 原告所否認。而本件被告既未舉證證明其於簽定105年10月
17 17日買賣契約時有受原告何具體之詐欺行為致陷於錯誤，且
18 且未依法撤銷其簽訂該契約之意思表示；至抗辯105年10月
19 17日買賣契約非被告親自簽名，縱為屬實，然105年10月17
20 日、105年11月25日買賣契約之意旨大致相同，是否經被告
21 授權而簽立，容有疑義，難以據此為有利於被告之認定；另
22 辯以兩造間確另有成立借款關係，則就借款之時間、金額、
23 過程、還款期限及有無利息約定等攸關消費借貸之要件，均
24 未能舉證以實其說，況被告辯詞一再更迭，無從逕信為真，
25 則被告主張得依民法第264條規定為同時履行抗辯等語，自
26 屬無據。

27 (二)原告先位聲明部分既有理由，其備位依105年10月17日買賣
28 契約第9條約定，請求被告給付1,600,000元，及自106年12
29 月1日起至返還系爭房地之日止之法定遲延利息，有無理由
30 部分，即無庸審究。

01 六、綜上所述，原告先位之訴部分，依105年10月17日買賣契約
02 約定，請求被告將系爭房地騰空返還予原告，為有理由，則
03 本院自毋庸就其備位之訴再為審酌。原告陳明願供擔保，請
04 准宣告假執行，經核合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額
05 宣告之，並依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執
06 行。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

12 民事第一庭 法官 沈蓉佳

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

18 書記官 鄒秀珍