臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第48號

原　　告　王仁心

訴訟代理人　林明輝律師

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　元馥建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林冠之

訴訟代理人　江沁澤律師

複　代理人　林詠善律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於中華民國111年6月14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：兩造約定將伊所有如附表編號1、2所示房地（下合稱系爭不動產）售予被告，價金為新臺幣（下同）4,150萬元（加計土地增值稅），並於民國106年3月9日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），伊已於同年月24日辦畢系爭不動產所有權移轉登記予被告，依系爭契約第2條約定，被告應以上開價金先分別代伊償還玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）、中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）之貸款及伊向訴外人林德復之借款，如有餘額應交予伊，詎被告代伊清償前揭借貸計3,015萬6,178元（下合稱甲款項）後，遲未給付伊價金餘款計1,134萬3,822元（下稱系爭餘款），經伊於108年1月31日以內湖文德存證號碼000021號存證信函（下稱0021存證信函）催告被告給付，其迄未置

理。被告未依系爭契約將系爭不動產全部買賣價金給付予伊，應屬違約，伊自得依系爭契約第6條約定主張解除系爭契約，並請求被告將系爭不動產所有權移轉登記至伊名下以回復原狀。爰以起訴狀繕本送達被告作為解除系爭契約之意思表示，並依民法第259條第1款規定，求為判命被告應將系爭不動產所有權移轉登記予伊等語。並聲明：被告應將系爭不動產所有權移轉登記予伊。

二、被告則以：伊固對兩造間簽訂系爭契約由伊買受系爭不動產，及伊已以部分買賣價金代償甲款項等情，並不爭執，但伊已各於106年5月17日、同年6月5日交付系爭餘款之600萬元、534 萬3,822元予原告，原告並於價金交付明細表（下稱系爭明細表）上簽收甲款項及系爭餘款，原告主張伊未給付系爭不動產全部買賣價金而解除系爭契約，並主張伊應將系爭不動產移轉登記予原告，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第420至421頁，並依判決格式修正、補充或刪減文句）：

㈠兩造於106年3月9日簽訂系爭契約，約定由原告出售系爭不動產予被告，被告應支付買賣價金4,150萬元（加計土地增值稅），給付方式為：被告應先以上開價金代償還原告向玉山銀行所借2,015萬6,178元、向中租迪和公司所借400萬元及向林德復所借600萬元之款項（上開3筆借款即甲款項），餘款（即系爭餘款）再給付給原告。系爭契約末頁賣方欄簽名「王仁心」為原告所簽，該欄印文「王仁心」亦為原告所有之印章所蓋。（本院卷第16至24頁系爭契約）

㈡兩造業依系爭契約，於106年3月24日以「買賣」為原因辦畢系爭不動產所有權移轉登記，被告並已依系爭契約為原告清償甲款項，依系爭契約約定，被告尚應給付系爭餘款即1,134萬3,822元予原告。（本院卷第26至32頁系爭不動產第二類謄本）

㈢被告與第三人葉昭玉於106年3月28日簽訂房屋無償借用契

約，約定被告自同年月27日至同年6月27日止將系爭不動產無償借予葉昭玉使用。（本院卷第86至88頁房屋無償借用契約）

㈣本院卷第106頁、108頁（即臺北市○○區○○段○○段000地號及坐落建物）價金交付明細表「收款人簽名」欄「王仁心」簽名為原告所簽。（本院卷第106頁、第108頁價金交付明細表）

㈤原告於108年1月31日以0021存證信函，通知被告系爭契約尚有系爭餘款未給付。被告已收受上開存證信函。（本院卷第34至40頁0021存證信函）

㈥上開事實，有上㈠至㈤括弧所示文書可證，且為兩造所不爭執，堪予信實。

四、得心證之理由

原告主張兩造簽訂系爭契約，約定被告給付價金4,150萬元向其購買系爭不動產，並約定被告以上開價金代其清償甲款項後，將系爭餘款交付予己，其已依約辦竣所有權移轉登記，被告竟未依約給付系爭餘款而違約，其得依系爭契約第6條約定，以本件起訴狀繕本通知被告解除系爭契約，並依民法第259條第1款規定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予己等語，被告固不否認兩造以系爭契約買賣系爭不動產及代償甲款項之事實，惟抗辯系爭餘款已交付原告且經其於系爭明細表簽收等語，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠證人即被告顧問林樹中證稱：原告女婿即訴外人楊健福說他開了一間前進航空公司，因資金短缺請伊幫忙，找伊周轉，因楊健福在外債信不佳，伊要求要提出不動產為伊的借款質押，102年間楊健福用他岳母即原告所有幽雅路的不動產向伊借4,500萬元，隔1年多約103、104年間又帶他岳母及太太來找伊，當時他們在幽雅路、大直街（即系爭不動產）、北安路（下稱北安路房屋）房子已經開始起拍，幽雅路是原告與她3個女兒的名字，系爭不動產及北安路是原告名字，楊健福說要把航空公司賣掉會有10億的入帳可以有錢還伊，希

望伊先協助他們看用什麼方式處理不要讓房子被法拍，後來伊就幫他們把2胎、3胎、4胎債務還清，共約3億多元；其中2億4、5,000多萬元用幽雅路房子過戶到被告名下，系爭不動產及北安路房屋6,000多萬元部分，也是將房子過戶到被告名下，剩下近7,000萬元債務楊健福說他在法院有一筆1億6,000多萬元擔保金可拿回來還伊，所以伊才借他那麼多錢，上開伊所述的過戶是買賣附買回，基本上就是買賣，合約上有寫如在3個月內可拿錢出來，房子就是原價還給他們；系爭契約是原告他們打好拿到被告公司來簽約的，簽約時伊在場；系爭契約約定買方應代償的債務，原告已處理完畢，剩下金額已給付原告，約在106年5、6月間，分2次給付，1次是600萬元，1次是500多萬元，這2次都是楊健福帶著原告到被告公司領現金，他們領現金時伊都在場，是伊親手把現金交給他們的，伊在前一天請公司出納即訴外人張雪輝去銀行領現金出來，張雪輝領出現金後就放在公司保險箱，第二天楊健福他們來，伊把現金拿出來在會議室交給他們，有請原告於系爭明細表簽收，就是明細表期次5、6，期次1至4是伊陸續清償甲款項後，請原告一次簽名，期次5簽一次，期次6簽一次，所以原告簽3次，系爭明細表「期次」、「繳款金額」欄文字應該是張雪輝寫的，但伊沒把握，因公司有4位會計、2位出納，所以不知是誰寫的，但一定是被告會計部製作的等語（本院卷第229至232頁），核與證人張雪輝證陳：系爭明細表格式是伊打的，伊是按照原告他們之前有一份也是房屋買賣契約他們的代書有提供一份，伊就按照那份格式打的簽收單，「期次」、「繳款金額」欄是伊寫的，上面期別1至4伊是按照代償金額、代繳金額單據填寫，期別5、6是現金部分，例如期別5是林董會跟我們說要付系爭不動產價款600萬元，叫我們去銀行領現金出來，領出來後會先放在公司保險箱，等林董通知原告到公司了，我們才會從保險箱把現金拿到會議室，伊也會先在明細表上寫好期別、金額600萬元，再拿到會議室給林董，之後林董

叫我們出去我們就出來了，期別6也是這樣的過程；因伊是出納，董事長把契約給我們時，有講依照契約內容伊做代償、代繳，我們就按照契約內容代償、代繳，之後把代償、代繳金額填上明細表，期別1至4是一起補簽的，伊做好代償、代繳後會跟董事長說，再由董事長聯繫原告來補簽，每次代繳完就按照單子填寫1期，伊並沒有一次填寫好幾期，期別5、6也是每次董事長請伊去領錢時伊才填寫，期別1至4期補簽時伊都有在場，期別5、6的現金交給董事長後伊就離開會議室；系爭明細表簽完後就會放在財務室，我們有1個櫃子專門放合約，就放在裡面，每次要簽時再拿出來，第6期簽完後也是放回財務室保管，伊交付期別5、6現金給林董時，同時將系爭明細表交給林董，林董將系爭明細表拿回財務室時上面就有原告簽名；伊將現金及系爭明細表拿到會議室時，有看到原告及楊健福，有無其他人伊不記得等語（本院卷第233至238頁），關於被告交付系爭餘款予原告及原告於系爭明細表簽收等情節相符，並有被告於106年5月17日提領現金600萬元、同年6月5日提領現金534 萬3,822元之存摺交易明細可佐（本院卷第272頁、第274頁、第276頁），觀諸上開領現金額與系爭明細表期次5、6所載數額大致相同，其中106年6月5日提領現金金額與期次5所載完全相同，堪信上開證人所述領現交付系爭餘款予原告等情屬實，則被告辯稱系爭餘款即系爭明細表所示期次5、6之款項業經原告簽收等語，要非無據。

㈡原告固主張系爭明細表簽收欄位非伊所簽，且「期次」、「繳款金額」、「收款人簽名」等欄位所載筆跡墨色相同應屬同時書寫，非證人林樹中、張雪輝所稱係分期填寫、簽收，且該明細表未與系爭契約裝訂在一起，顯然事後黏貼製作而為不實等語（本院卷第419頁）。惟查，原告另案請求被告給付北安路房屋買賣價金餘款1,274萬5,727元（案列本院110年度重訴字第49號給付買賣價金事件，下稱本院49號事件），被告抗辯餘款已交付且由原告於格式與系爭明細表

完全相同之價金交付明細表（下稱北安路明細表，本院卷第110頁）簽收，原告則否認該明細表為其所簽，經本院49號事件囑託內政部警政署刑事警察局（下稱刑事局）就該明細表及原告未爭執簽名真正之文件，包含系爭契約（本院49號事件卷二第161至167頁、第233頁，置外放卷），以特徵比對法進行鑑定，該明細表所列原告簽名與原告字跡之佈局、字體結構、連筆及運筆方式相符，有該局111年3月14日刑鑑字第1110014719號鑑定書暨所附字跡鑑定說明足考（本院卷第376頁）。而經本院詳對系爭明細表期次1至6「收款人簽名」欄「王仁心」三字與北安路明細表上之「王仁心」三字簽名，足見兩者筆順勾勒、結構走勢及運筆特徵、習慣均顯相符，佐衡北安路明細表之「王仁心」簽名與原告不爭執為其筆跡之系爭契約末頁「賣方」簽名「王仁心」三字（上三、㈠）之筆跡相符乙情，有上開刑事局鑑定書可稽，是被告辯稱系爭明細表收款人欄「王仁心」三字為原告所簽等語，洵非無徵，原告否認簽收系爭明細表，非值採信。又證人張雪輝證稱系爭明細表為其繕打，各期金額亦由其填寫等語，如上㈠已述，則該明細表由張雪輝以其慣用筆繕寫而致各期筆跡、墨色相同，實屬常情；而系爭契約任一條款均未記載該契約併附價金交付明細表於後，無以認定系爭明細表本應於兩造簽約時與系爭契約併同裝訂，則被告辯稱其事後為證明交付買賣價金而另製作明細表由原告簽收等語，亦非難信，故原告此部分主張，仍難逕取。

㈢原告雖又據楊健福證述（本院卷第309至312頁）及楊健福與林樹中間之通訊對話紀錄（下稱系爭對話，本院卷第242至246頁），主張伊與楊健福未前往被告公司受領系爭餘款，系爭對話中林樹中所列買回不動產明細未包含系爭餘款一情，亦可證明被告未給付系爭餘款等語（本院卷第290頁、第312頁）。查系爭對話於106年7月28日、同年10月間雖有楊健福詢問林樹中：「林董！大直的二個房子！要還多少才能過回來」、「另外房子全部拿回來要多少款可以先算一下

嗎？」、「林董以上付清北投！大直！北安路房子就可以拿回了是嗎？」等語（本院卷第242頁、第244頁），然依系爭契約第5條買回條款約定，原告於契約生效日後3個月內得以書面通知被告以4,150萬元買回系爭不動產，被告不得拒絕（本院卷第20頁），而上開楊健福詢問將房屋移轉登記回原告名下之對話，時間顯已逾系爭契約106年3月9日生效後之3個月，易言之，楊健福透過上開對話所詢，已非係為行使原告得依系爭契約行使之買回權，而是另與林樹中就系爭不動產、北安路房屋等房地買賣之議約，則依系爭對話前後脈絡所示，對話中林樹中於楊健福詢問：「另外房子全部拿回來要多少款可以先算一下嗎？」後所提出之代墊費用明細表（本院卷第244頁、第246頁），僅能認係林樹中提出之買賣價金要約，難以該明細未記載系爭餘款即遽認被告未交付該筆款項，是原告以系爭對話及該對話中林樹中所傳明細表內容，主張被告未給付系爭餘款，難認值取。至楊健福雖證稱其未與原告前往被告公司領取系爭餘款（本院卷第309至310頁），但原告與楊健福為岳母、女婿關係，兩造簽訂系爭契約約定將系爭不動產售予被告，係因楊健福向被告借貸金錢乙節，亦迭為證人林樹中、楊健福所證（本院卷第229頁、第309頁），足見原告以系爭不動產協助楊健福處理對外債務關係而售予被告，參之系爭對話中楊健福多次向林樹中確認借貸金額及欲拿回系爭不動產、北安路房屋等情，益徵楊健福急於將原告所有之上開不動產回復至原告名下，酌上可知，楊健福始終係與被告協調債務處理及將系爭不動產所有權移轉登記回原告名下之人，其與被告即處於相對立場之地位，復以其自身與被告間存有金額龐大之金錢借貸關係如上所述，實難期待其於本院就被告辯稱於其在場時曾交付系爭餘款予原告一事，為毫無偏頗之中立證述，故原告以楊健福證述所為之主張，亦難執為其有利之認定。

㈣綜上，依證人林樹中、張雪輝前揭證述、系爭餘款提款存摺交易明細表及原告簽收系爭明細表等情，堪認被告就「已交

付系爭餘款予原告」之事實，已盡證明責任，原告未提出足以推翻上開事證之反證，則其主張被告未交付系爭餘款之事實，自乏所據，原告另以上開事實為由主張解除系爭契約，亦屬無憑。

五、從而，原告依系爭契約第6條約定，主張因被告未給付系爭餘款違約而解除契約後，依民法第259條第1款規定請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予己，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院悉予斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

民事第三庭　法　官　李嘉慧

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　林瀚章