

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第407號

上訴人 陳永昇

彭梅甘

共同

訴訟代理人 楊宗錡

陳志益

陳昱琇

被上訴人 陳世明

0000000000000000

陳永忠

共同

訴訟代理人 蔡奉典律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月24日本院臺中簡易庭112年度中簡字第3545號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易程序之第一審裁判之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明文規定。本件原審判決所載之事實及理由，除以下補充外，核與本判決相同，爰依上開規定引用之，不再重複。
- 二、上訴人上訴主張(除與原判決記載相同者，茲引用之外，並補充)：系爭買賣契約關於上訴人應分得之新臺幣(下同)162

01 5萬元(含頭期款113萬7540元及尾款1511萬2460元)，上訴人
02 並未收取，且其中之1511萬2460元之部分，被上訴人係匯款
03 給案外人陳永和之配偶帳戶，上訴人雖簽署委託書予訴外人
04 陳永和，然並無授權其代為受領價金之權限，是自不生清償
05 之效力，且頭期款113萬7540元部分，雖上訴人於原審自認
06 收受，然上訴人於事後清查發現並無受領，已於原審撤銷該
07 自認。而被上訴人並未交付系爭買賣契約之價金，則上訴人
08 自得援引最高法院大法庭110年度台上大字第1353號裁定之
09 意旨，對被上訴人主張同時履行抗辯權，拒絕返還系爭房
10 屋。

11 三、被上訴人則以(除與原判決記載相同者，茲引用之外，並補
12 充)：陳世明已依系爭買賣契約給付1645萬7540元，其中頭
13 款113萬7540已匯入陳永昇帳戶，並記載於系爭買賣契約第3
14 條，由兩造親自簽名確認，且上訴人於原審亦自認已收取頭
15 款，上訴人事後反覆主張撤銷自認，自不可採；而尾款部
16 分，陳世明已經如數依陳永和即陳永昇之代理人之指示，匯
17 入陳永和指定之帳戶，自己生清償之效力。而上訴人援引之
18 最高法院110年度台大上字第1353號裁定之見解，與本案無
19 關，原審之認定並無違誤。

20 四、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，原審判決上訴人應將系爭
21 房屋返還予被上訴人，上訴人提起上訴，並聲明：(一)原判決
22 廢棄，被上訴人第一審之訴駁回。(二)第一、二審訴訟費用由
23 被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)上訴
24 費用由上訴人負擔。

25 五、不爭執之事項

26 (一)臺中市○里區○○段000○號建物(重測前為塗城段6885
27 號，門牌號碼為臺中市○里區○○路00巷00號，稱系爭房
28 屋)，原為上訴人陳永昇所有，系爭房屋坐落於臺中市○里
29 區○○段000號土地(稱系爭土地)，系爭土地原為陳永昇
30 及訴外人陳清海、林淑緞、陳永育四人共有。

31 (二)系爭土地於民國84年間徵得其餘共有人同意將系爭土地設定

01 抵押權予大里區農會而向該農會借款4500萬元，由陳永育為
02 借款人，陳永昇、訴外人陳永和、陳清海為連帶保證人。

03 (三)陳永昇及訴外人陳清海、林淑緞三人於85年11月16日將系爭
04 房屋、土地出售予陳世明及林汝旋，價金4875萬元，約定陳
05 世明應給付1625萬元，林汝旋應負擔3250萬元。

06 (四)陳世明有將如原審卷第113頁匯款備註二至六之金額，匯款
07 予陳永和之配偶。

08 (五)陳永昇出具授權書，委任陳永和處理系爭房屋、土地（見原
09 審卷第231頁）。

10 (六)系爭土地最高限額抵押權於96年1月4日塗銷。

11 六、爭執事項

12 (一)陳世明有無將頭期款113萬7540元，交付予陳永昇？

13 (二)被上訴人陳世明依陳永和指示匯款1645萬7540元到林淑緞之
14 帳戶，是否有生清償之效力？

15 (三)若未生清償效力，上訴人得否以此為理由，主張同時履行抗
16 辯權，拒絕返還系爭房屋予被上訴人？

17 七、法院之判斷

18 (一)陳世明有無將頭期款113萬7540元交付予陳永昇？

19 1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或
20 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，
21 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意
22 者，始得為之，民事訴訟法第279條定有明文。

23 2.經查，上訴人於原審之答辯狀內自認已收受陳世明給付之11
24 3萬7745元（見原審卷第93頁），依上開法條，已生自認之
25 效力，本院應採為判決基礎。雖上訴人嗣後主張撤銷該自
26 認，然此經被上訴人反對，且並無提出任何證據證明該自認
27 與事實不符，況參照系爭買賣契約第3條之記載「本契約成
28 成立時已由甲方付與乙方價金部分如下：八十五年八月二十
29 日陳世明匯入陳永昇帳戶新臺幣壹佰壹拾參萬柒仟伍佰肆拾
30 元整。」（見原審卷第47頁），已載明陳世明已經給付，並
31 由契約雙方當事人簽名於後（見原審卷第49頁），亦有華南

01 商業銀行存款往來明細表暨對帳單（見原審卷第133頁）在
02 卷可佐，足徵上訴人之上開自認並無與事實不符之情況，上
03 訴人自主張撤銷該自認，應屬無據。是陳世明已將113萬754
04 0元頭期款交付予陳永昇一情，應採為判決基礎。

05 (二)陳世明依陳永和指示，匯款1532萬元至林淑緞之帳戶是否對
06 陳永昇生清償之效力？

07 1.經查，陳世明於85年11月18日陸續自自己及親友帳戶匯款合
08 計1532萬元(細目見原審卷第133頁)，至林淑緞即陳永和之
09 配偶之帳戶一情，為兩造所不爭執，並有匯款紀錄在卷可佐
10 (見原審卷第133-153頁)。上訴人雖稱，其並未授權陳永
11 和決定上開款項匯入何人帳戶之權利，而上開款項最後均匯
12 入林淑緞之帳戶，並非匯入出賣人陳永昇之帳戶，對陳永昇
13 而言，應為未為給付，然此經陳世明否認，辯稱上開給付係
14 基於陳永和即陳永昇授權之代理人之指示，自應發生給付之
15 效力等語。首先，陳永昇於85年5月30日之委託書，載明委
16 任陳永和「全權代表本人處理土地及房屋買賣及一切有關登
17 記事宜」，此有授權書（見原審卷第231頁）在卷可憑，而
18 買賣價金如何給付，依社會一般通念，顯然為土地及房屋買
19 賣之必要一環，自應認上訴人之授權，包括陳永和得決定上
20 開款項應匯到何人戶頭，是上訴人所辯，是否可採，已非無
21 疑。況上開款項匯款日期為85年，至今已經近30年，金額高
22 達1532萬元，若陳永昇確實未授權陳永和決定匯款事宜，亦
23 不知或未同意上開款項最後匯入林淑緞之帳戶，豈可能30年
24 中，對該1532萬元之去向均不聞不問，亦未曾催討，益徵上
25 訴人所稱，未授權陳永和決定同意匯款帳戶，且不知亦不同
26 意將尾款1532萬元最後匯到林淑緞之帳戶等情，均不足採。
27 陳世明之匯款，應生給付之效力，被上訴人之抗辯，應屬有
28 據。

29 2.而依系爭買賣契約第2條約定陳世明應給付之金額為1625萬
30 元（見原審卷第47頁），而陳世明已陸續給付113萬7540元
31 及1532萬元(合計：1645萬7540元)一情，已堪認定，是陳世

01 明既已如數給付價金，則上訴人主張陳世明未給價金，進而
02 主張同時履行抗辯權，自屬無據。

03 (三)末查，被上訴人主張系爭房屋、土地由陳永昇、陳清海、陳
04 淑緞於85年11月16日出售予陳世明、林汝旋，並指定登記於
05 陳欽輝名下，其後陳欽輝於101年間死亡，由陳世明、陳永
06 忠二人繼承，系爭房屋現為上訴人占有等情，已有系爭房
07 屋、土地所有權狀、登記謄本、地籍異動索引、系爭契約書
08 等件為憑（見原審卷第15至49頁），是被上訴人2人為系爭
09 房屋、土地所有權人合先敘明。而系爭契約第7條約定：

10 「六八八五建物（即系爭房屋）甲方（即陳世明、林汝旋）
11 同意乙方（在此應指陳永昇）無償使用至八十七年十二月參
12 拾壹日止，期限屆滿陳永昇應將建物點交甲方。」；第八條
13 約定：「期限屆滿陳永昇欲續住，須與甲方另訂契約。若未
14 得甲方書面同意，應即無條件遷離。」，是陳永昇至遲應使
15 用借貸期限屆滿，即負有返還系爭房屋之義務，其未予返
16 還，連同使用系爭房屋之彭梅甘，均屬無權占有，上訴人亦
17 任何無權利得對抗被上訴人，是被上訴人請求上訴人遷讓交
18 還系爭房屋，應予准許。

19 八、綜上所述，被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，為
20 有理由，應予准許。原審命上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，
21 並依職權宣告假執行暨免為假執行之宣告，經核並無違誤，
22 上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應
23 予駁回。

24 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
25 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
27 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

29 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

30 法官 陳昱翔

31 法官 陳冠霖

01 以上正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日

04 書記官 廖日晟