臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第104號

上　訴　人　北緯二十二度休閒事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林泇睬

訴訟代理人　王森榮律師

　　賴柏宏律師

被上訴人　　徐麗婷

000000000000000000

訴訟代理人　羅閎逸律師

複代理人　　林吟蘋律師

訴訟代理人　潘仲文律師

　　李依玲律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於中華民國109年6月3日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2276號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於112年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人於上訴人給付新臺幣1399萬4895元之同時，應將臺東市○○段00○0○00○00地號土地（權利範圍全部）及其上同段0000建號建物即門牌號碼為臺東市○○街000號（權利範圍全部）之所有權移轉登記予上訴人。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊法定代理人林泇睬於民國107年3月14日與訴外人洪依瑩簽立借款協議書（下稱系爭借款協議書），向洪依瑩借款新臺幣（下同）600萬元（下稱系爭借款），約定於同年5月14日清償，屆期如未清償，林泇睬願將其借名登記於訴外人戊○○之坐落臺東市○○段00○0○00○00地號土地及其上同段0000建號建物（門牌號碼為臺東市○○街

000號，下合稱系爭不動產）所有權移轉登記與洪依瑩指定之第三人以取償。嗣因林泇睬未能於同年5月14日清償系爭借款，洪依瑩依上開約定，要求林泇睬將系爭不動產移轉予洪依瑩指定之被上訴人，林泇睬遂代理戊○○與被上訴人於同年10月30日簽訂不動產買賣契約（下稱甲買賣契約），並於同年12月27日辦理移轉登記。嗣為約定未來清償系爭借款後應如何返還系爭不動產，伊於108年1月2日復與被上訴人就系爭不動產簽立買賣契約（下稱乙買賣契約），約定由伊形式上以總價2100萬元買回系爭不動產，被上訴人應於伊依約繳納18期分期款共324萬元時，辦理過戶手續。上開甲、乙買賣契約及移轉登記，均係為系爭借款債務所為之擔保，伊已給付如附表所示款項而清償系爭借款債務，依信託讓與擔保之法律關係，被上訴人即應將系爭不動產所有權返還與伊；又縱本件非信託讓與擔保關係，伊亦已依乙買賣契約之約定給付價金，依乙買賣契約第3條第1項、第4條第1項之約定及民法第348條第1項規定，被上訴人亦應移轉系爭不動產所有權與伊。詎迭經催告，其拒不配合辦理過戶手續等情，爰依信託讓與擔保契約、買賣之法律關係，擇一求為命被上訴人移轉系爭不動產所有權予伊（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：因林泇睬積欠洪依瑩系爭借款債務屆期未清償，故兩造簽立甲買賣契約，由上訴人將借名登記於戊○○之系爭不動產以2000萬元出賣與伊，並以600萬元借款債務抵付簽約款100萬元、用印款及完稅款500萬元，共600萬元，其餘1400萬元則以伊向銀行貸款代償戊○○以系爭不動產抵押之原貸款餘額，作為買賣價金之給付方式，足見甲買賣契約係為抵償系爭債務，而非系爭債務之擔保。又依林泇睬於108年5月28日於乙買賣契約第3條旁手寫之補充註記（下稱系爭補充約定），上訴人應於108年7月28日前給付乙

買賣契約之全部價款，伊始須辦理系爭不動產之過戶手續，而上訴人迄至該日止，僅給付181萬元價款，尚有1919萬元價金未於該日前給付，不符系爭補充約定之意旨，伊於109年6月23日發函催告上訴人於函到3日內給付價金無果後，上訴人於同年月24日收受後迄未補足全部價款，乙買賣契約已於同年月27日合法解除，上訴人不得請求伊為移轉登記。且依乙買賣契約，上訴人至少應完成金融機構核貸及給付第19期價款，始得請求被上訴人移轉系爭不動產所有權移轉登記，上訴人逕以完成18期價款為由，請求移轉所有權登記，並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷㈠第260頁、本院前審判決第4至5頁）

㈠、不爭執事項：

１、林泇睬與洪依瑩於107年3月14日簽訂系爭借款協議書（見原審卷第50頁），由林泇睬向洪依瑩借貸系爭借款，並約定於同年5月14日清償，嗣林泇睬於清償期屆至並未清償系爭借款。

２、被上訴人與戊○○於107年10月30日簽訂甲買賣契約，由被上訴人買受系爭不動產，買賣價金為2000萬元，並於107年12月27日移轉登記予被上訴人，另於108年2月19日為有限責任花蓮第二信用合作社（下稱花蓮二信）設定最高限額抵押權，擔保債權總金額為1620萬元，債務人為被上訴人。

３、兩造於108年1月2日就系爭不動產簽訂乙買賣契約。依乙買賣契約第4條第1項之約定，於第18期價款交付同時，兩造應將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並蓋妥印鑑後，交由地政士辦理系爭不動產之所有權移轉登記手續。

４、林泇睬於108年5月28日在乙買賣契約第3條：付款之約定處，親自手寫補充註記「雙方同意於108年7月28日前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等字句（即系爭補

充約定，見原審卷第13頁）。

5、上訴人分別於108年1月2日、同年2月13日、同年3月16日各給付被上訴人18萬元、同年5月28日給付被上訴人127萬元、109年6月15日給付被上訴人90萬7200元，做為乙買賣契約之價款。

6、被上訴人於109年6月23日以存證信函通知上訴人於函到3日內補足乙買賣契約價款總額，逾期不履行，依乙買賣契約第8條第1項解除契約。經上訴人於109年6月24日收受送達（見前審卷第109頁）。

7、被上訴人於109年7月3日以存證信函通知上訴人依乙買賣契約第8條第1項解除契約，依乙買賣契約第9條第1項約定，按乙買賣契約記載之地址即臺中市○○區○○路000號發出後，經過3日即於109年7月6日視為送達上訴人（見原審卷第9頁）。

㈡、爭點：

1、上訴人主張系爭不動產移轉登記予被上訴人及兩造簽訂乙買賣契約，均為擔保系爭借款，有無理由？

2、上訴人主張依信託讓與擔保之法律關係，及依乙買賣契約第3條第1項、第4條第1項及民法第348條第1項規定，請求被上訴人將系爭不動產移轉登記予上訴人，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠、甲、乙買賣契約均為買賣性質，並非信託讓與擔保契約：

1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條定有明文。另按債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉登記與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內取得擔保物所有權者，為信託讓與擔保。債務人在未清償其債務前，不得片面終止信託讓與擔保關係，請求債權人返還擔保物（最高法院84年度台上字第808號民事判決意旨參照）。而解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全

文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號民事判決意旨可資參照）。經查：

⑴、依據系爭借款協議書第一條約定：乙方（指洪依瑩）同意借款600萬元予甲方（指林泇睬）；第二條約定：甲方同意於107年5月14日一次返還600萬元於乙方；第三條約定：一、甲方應於收受第一條借款之同時，開立面額600萬元，到期日107年5月14日之本票、支票各乙張予乙方以擔保償還借款。乙方應於甲方依前條約定償還全數借款時，返還前開本票、支票各乙張予甲方。三、甲方如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方或乙方指定之第三人，並任由乙方處分（包含但不限於出租、出售等行為）以變現取償，待甲方全數償還借款時，乙方始依當時變現取償之現況，返還前開不動產予甲方：⑴丙方（即上訴人）所有坐落臺東縣○○市○○街000巷00號即臺東市○○段0000○號建物及其上000-0、000地號土地不動產。⑵丙方（即上訴人）所有坐落於臺東縣○○市○○街000號建物及其下臺東市○○段0000地號土地之不動產。⑶丁方（即陳湧貿）所有坐落臺中市○○區○○路000號即臺中市○○段000○號建物及其下000地號土地之不動產。」（見原審卷第50至51頁）。則洪依瑩、林泇睬及上訴人於簽署系爭借款協議書時，係約定如林泇睬未於107年5月14日償還系爭借款時，則同意提供上列不動產所有權移轉予洪依瑩或其指定之人，並任由洪依瑩處分該等不動產，以變現取償。

⑵、上訴人自承林泇睬於107年5月14日未全數清償600萬元，而由上訴人與洪依瑩指定之被上訴人於107年10月30日簽立甲買賣契約等語（見本院卷㈠第74頁）。再參甲買賣契約之記載，係約定由戊○○（為林泇睬之兒媳，並由林泇睬代理簽約）將系爭不動產以2000萬元出售予被上訴人，簽約款為

100萬元、用印款及完稅款共計500萬元，尾款1400萬元則向銀行貸款。另於特別約定事項約定：1.自移轉登記完畢之日起，由買方負責清償賣方本件標的在第一商業銀行台東分行之抵押權貸款。2.買方應於108年1月25日前，由買方另行貸款並清償本件賣方原有之抵押權貸款（見原審卷第114至122頁）。

⑶、兩造其後於108年1月2日則簽立乙買賣契約，約定由上訴人以2100萬元向被上訴人買受系爭不動產，約定上訴人依乙買賣契約附件一（即本判決附件）之付款方式給付，即分1至18期，自108年1月1日起至109年6月1日止每月（每期）給付18萬元，於上訴人完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所需文件及證件交予雙方指定之地政士，上訴人應於買賣標的物所有權移轉過戶完成同時給付第19期1400萬元予被上訴人，另再繳付376萬元之尾款（見原審卷第77至80頁）。

⑷、上訴人雖主張前揭甲買賣契約性質上為信託讓與擔保，於林泇睜清償借款債務後，被上訴人再依乙買賣契約返還系爭不動產等語。惟查，買賣契約係以移轉所有權為目的所為之法律關係，而信託讓與擔保，形式上雖有所有權之移轉，然其目的係在擔保債務之履行，而非所有權之移轉。然非謂兩造間存有債務，即謂兩造所訂之契約均屬信託讓與擔保契約，仍應視兩造締約時真意及目的。而查，甲買賣契約固係因林泇睜無法於107年5月14日前清償系爭借款所簽定，業如前述，惟上訴人、林泇睜、洪依瑩於系爭借款協議書已約明，如未如期清償，願將不動產移轉予洪依瑩或指定之第三人，任由洪依瑩處分變現取償，待林泇睜全數償還借款時，洪依瑩始依當時變現取償之現況，返還不動產（按系爭借款協議書上所列不動產有數筆，並未特定指系爭不動產）。亦即由上訴人、林泇睜移轉不動產所有權，並任由洪依瑩處分以變現取償之意；再觀之甲買賣契約之內容，除約定將系爭不動產所有權移轉予被上訴人外，尚約定由被上訴人另行貸款，負責清償系爭不動產於第一銀行設定之抵押權貸款。而系爭

不動產所有權移轉予被上訴人後，被上訴人確有依甲買賣契約之約定，於108年2月25日向花蓮二信貸得1350萬元，並於同日代償系爭不動產上原向第一銀行之抵押貸款1373萬4542元，於同年月27日將原第一銀行設定之抵押權塗銷等情，亦為兩造所不爭執，並有被上訴人提出之花蓮二信00000000000000號帳戶（下稱系爭花蓮二信帳戶）存摺內頁及臺東縣地籍異動索引可參（見本院卷㈠第243至255頁）。倘若甲買賣契約僅為信託讓與擔保性質，實無約定由被上訴人清償戊○○以系爭不動產向第一銀行之抵押貸款之必要。就此，上訴人雖稱系爭不動產所有權移轉後，其仍有繳納銀行貸款云云，並提出洪依瑩於LINE向林泇睬表示「麻煩明天開票245690」、「大姐您沒有給我們貸款要付的金額」等語為證（見本院卷㈠第90至91頁）。然上開洪依瑩與林泇睬之LINE對話日期係在108年2月12日之前所為，而系爭不動產係於108年2月27日始塗銷系爭不動產原抵押權登記（見本院卷㈠第251至255頁），且被上訴人向花蓮二信貸款之1350萬元貸款利息，均係由被上訴人系爭花蓮二信帳戶扣款（見本院卷㈠第244至248頁），上訴人復未提出其他事證證明系爭不動產向花蓮二信貸款之本息仍由上訴人負擔，自難信上訴人此部分主張為真實。是以，綜合系爭借款協議書已有約定將不動產移轉於洪依瑩任意處分之意旨，且於簽立甲買賣契約並移轉系爭不動產所有權後，被上訴人尚且代償系爭不動產原於第一銀行之抵押貸款，且塗銷該抵押權，且由被上訴人另行向花蓮二信設定抵押貸款並支付貸款利息等情觀之，甲買賣契約應係以移轉所有權為目的而簽立之買賣契約。否則，如甲買賣契約僅具有信託讓與擔保性質，系爭不動產僅供洪依瑩擔保，於林泇睬完成履行償還系爭借款之義務，被上訴人即應返還系爭不動產，則只需於簽立甲買賣契約時載明此意旨，實無需再約定由被上訴人代償系爭不動產於第一銀行所設定之抵押債務，及被上訴人為繳納尾款1400萬元而另行向花蓮二信抵押貸款並繳納利息之必要。因此，上訴人

主張甲買賣契約性質上為信託讓與擔保，並無移轉所有權之真意，尚無足採。

⑸、又系爭不動產於107年12月27日移轉於被上訴人而取得所有權，兩造旋於108年1月2日再簽立乙買賣契約，並約定上訴人以2100萬元價款買受系爭不動產，參諸上訴人於系爭不動產上經營民宿事業，另據證人江俊郁於原審證稱：伊辦完系爭不動產過戶後，雙方有說林泇睬想把系爭不動產買回來，請伊幫忙擬買賣契約，所以伊有依雙方意思擬定契約內容，所擬內容與提示之乙買賣契約大致一樣等語（見原審卷第160頁），足見兩造簽定乙買賣契約，應係系爭不動產出賣予被上訴人後，為使上訴人有買回系爭不動產之機會而為，並非基於信託讓與擔保而為。上訴人雖以兩造於108年1月2日簽立之合夥售屋協議書，主張甲買賣契約並無移轉所有權真意，應為信託讓與擔保之證明云云。惟觀之上開合夥售屋協議書，係兩造於簽立乙買賣契約之同日簽立，該合夥售屋協議書係約定兩造「自乙買賣契約成立至完成期間」，均可自行覓得以高於2100萬元價金之第三方而出售系爭不動產，並就出售超過2100萬元部分，於扣除出售成本後由兩造均分等語（見本院卷㈠第179頁）。則依上開約定，上訴人並未否認被上訴人已依甲買賣契約取得系爭不動產所有權之意思，且其約定之目的，無非是希望獲取較乙買賣契約更優之出售條件而為，與乙買賣契約並不衝突，且合夥售屋協議書之期間僅限至乙買賣契約履行完成為止，故如期間未覓得上述第三方買主，兩造仍依乙買賣契約履行甚明。故自難僅以兩造簽立上開合夥售屋協議書乙節，即認甲、乙買賣契約均係為信託讓與擔保而為。

２、基上，甲、乙買賣契約均係買賣契約性質，上訴人主張甲、乙買賣契約並無移轉系爭不動產所有權之真意，性質上為信託讓與擔保契約，應無可採。

㈡、上訴人依據乙買賣契約，請求被上訴人移轉系爭不動產所有權登記，為有理由：

１、甲買賣契約簽立時，林泇睬對洪依瑩之借款債務金額應為600萬元，並用以之抵償甲買賣契約之買賣價金：

⑴、上訴人雖主張於系爭借款協議書簽立後，林泇睬自107年4月16日至107年6月29日已清償如附表編號1至15所示金額共779萬8836元。然而，倘若林泇睬於斯時已全數清償系爭借款，林泇睬又何需於107年10月30日代理戊○○與被上訴人簽立甲買賣契約。另參諸甲買賣契約約定價金為2000萬元，除約定銀行貸款之1400萬元外，被上訴人於107年10月31日匯款100萬元、107年11月13日匯款200萬元、107年11月16日匯款100萬元、107年12月28日匯款200萬元（共計600萬元）至戊○○第一銀行帳戶，再由林泇睬於107年11月13日簽發面額42萬元、36萬元、33萬元支票，於同年月14日簽發46萬元、43萬元支票、同年月16日簽發41萬元、21萬元支票、於同月17日簽發38萬元支票，共300萬元；另交付現金300萬元予被上訴人等情，有國泰世華銀行匯出匯款憑證、支票存根，並據兩造陳明在卷（見原審卷第61頁、124頁、92頁、110頁反面、本院卷㈠第142至143頁）。而兩造對於上開甲買賣契約之價金600萬元僅係製作金流，被上訴人並未實際交付等情，並不爭執（見本院卷㈠第199頁），再據江俊郁於原審證稱：匯款600萬元是要做資金紀錄，600萬元是用債務抵償，其餘向銀行貸款，不足部分再付現金；林泇睬應該沒有還系爭借款協議之600萬元，所以雙方才會簽立甲買賣契約買賣系爭不動產，其中600萬元用債務抵償；108年元旦過後，伊與洪依瑩、林泇睬約在洪依瑩家見面，當天主要把伊擬的林泇睬買回系爭不動產之契約交給買賣雙方，之後林泇睬離開，洪依瑩跟伊說她有把600萬元借款的文件正本還給林泇睬等語（見原審卷第162至163頁）。則綜合上情，堪認簽立甲買賣契約時，林泇睬負欠洪依瑩之借款債務，應係600萬元無訛。且此600萬元係做為被上訴人抵償甲買賣契約之買賣價金，亦可認定。

⑵、被上訴人雖另提出林泇睬與洪依瑩於107年1月29日所簽借款

金額600萬元之借款協議書及107年2月13日借款金額200萬元之借款協議書（見本院卷㈠第85至88頁），主張除上開600萬元借款外，林泇睬尚欠洪依瑩多筆借款債務云云。惟查，於簽立甲買賣契約之前，除上開2份借款契約，林泇睬與洪依瑩並簽立系爭借款協議書，林泇睬亦陸續交付如附表編號1至15之支票，足見林泇睬在上開期間已陸續清償對於洪依瑩之債務。而參以甲買賣契約簽立時，林泇睬、洪依瑩即約定以處分系爭不動產方式解決其間之借款債務，故倘若林泇睬負欠洪依瑩之借款數額逾600萬元，其2人豈有僅以600萬元抵償系爭不動產買賣價金之理。從而，被上訴人主張於簽立甲買賣契約時，林泇睬所欠金額不只600萬元云云，並無從採信。因此，於簽立甲買賣契約後，除以洪依瑩對林泇睬之上開600萬元借款債權抵償買賣價金，再由被上訴人向花蓮二信貸款後代償系爭不動產關於之第一銀行抵押債務1373萬4542元；另餘額26萬5608元部分，則於108年3月5日匯至戊○○第一銀行帳戶（見本院卷㈠第244頁、453頁），系爭不動產已完全交由被上訴人任意處分，林泇睬即無積欠洪依瑩借款債務。

2、兩造於108年1月2日簽立乙買賣契約，依據乙買賣契約約定，買賣價金為2100萬元，上訴人應依附件所示之付款方式將各期價款支付被上訴人，即自108年1月1日至109年6月1日每月給付18萬元，於系爭不動產完成過戶之同時給付第19期款1400萬元，1400萬元部分，係由上訴人以系爭不動產向銀行申貸，貸款如有不足，上訴人應負責補償，另支付尾款376萬元（見原審卷第77至80頁）。上訴人於附表編號16至54所示日期，有匯如各編號所示金額予洪依瑩、被上訴人等情，據上訴人提出支票存根、第一銀行支票存款對帳單、國泰世華銀行存款憑證等為證（見原審卷第10頁、33至34頁、91頁、93頁），並為被上訴人所不爭執，惟被上訴人則否認該等金額均係為支付乙買賣契約之價金所為（見本院卷㈠第445至447頁）。而查：

⑴、兩造於甲買賣契約簽立後，另簽立房屋租賃契約，約定由上訴人以每月2萬元承租系爭不動產，租賃期限自108年1月1日至109年6月30日等情，有房屋租賃契約在卷可稽（見原審卷第56至59頁）。則被上訴人主張附表編號17所示108年1月2日之25萬元支票其中2萬元，附表編號25所示108年2月13日匯款20萬元其中2萬元，附表編號26所示108年3月6日匯款20萬元其中2萬元，均為租金；另附表編號27至28、編號30至40、編號41至54，為108年4月至110年8月2日之每月2萬元，亦為上訴人依上開房屋租賃契約所付之每月2萬元租金，堪可採信。

⑵、復查，上訴人、林泇睬與被上訴人間，除為處理系爭借款，而由洪依瑩指定被上訴人為甲買賣契約之買受人及登記為系爭不動產之所有權人；而上訴人為買回系爭不動產，而與被上訴人簽立乙買賣契約外，並無其他債權債務關係，是以被上訴人實則為洪依瑩為處理與林泇睬、上訴人間之債權債務關係而使用之名義人（即人頭），應可認定。又林泇睬與洪依瑩間於簽立甲買賣契約時，借款債權債務金額為600萬元，於完成履行甲買賣契約後，林泇睬已無負欠洪依瑩任何債務等情，業如前述。又乙買賣契約雖於108年1月2日簽立，然觀諸洪依瑩與林泇睬於107年12月27日之LINE對話，洪依瑩說：「大姐可以先請您多開一張25給我好嗎？開1/2好嗎？我這筆錢我入我公司戶頭，簽約時我在註記已經收第一期款了」、「因為您18個月要買回去」、「一樣是你的」、「這樣明天您是否給代書3張票」（見本院卷㈠第89頁），足見兩造雖於108年1月2日簽立乙買賣契約，然在該日期之前實際已開始履行部分價金之支付，是以上訴人主張如附表編號16至18之金額部分，均係為乙買賣契約而支付，亦堪採信。且由上開對話內容亦可知，關於買賣價金之支付方式係由洪依瑩告知林泇睬，是以林泇睬就附表編號16至22，給付對象雖為洪依瑩，然上訴人對洪依瑩已無任何借款債務，且洪依瑩亦係實際主導乙買賣契約之人，被上訴人僅

為洪依瑩之人頭，則上訴人所為之給付自係基於履行給付乙買賣契約買賣價金而為，洵堪認定。基此，上訴人自109年6月15日前已給付乙買賣契約價金共700萬5105元【85萬元+23萬元+115萬元+42萬700元+42萬8000元+36萬700元+30萬5025元+25萬680元+47萬2800元+18萬元+18萬元+127萬元+90萬7200元=700萬5105元】，即已交付逾附件所示之1至18期價款324萬元及尾款376萬元之金額。

3、被上訴人雖主張上訴人應再完成給付第19期價款1400萬元後，始得請求系爭不動產所有權移轉云云（見本院卷㈠第241頁、前審卷第206頁）。惟查，依據乙買賣契約第3條：付款之約定：一、甲方（即上訴人）應支付乙方（即被上訴人）之各期價款，雙方同意按附件之付款方式…支付乙方。㈠於雙方簽訂本契約書並由甲方支付完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所須交付之文件書類及證件交付雙方指定之地政士。㈡於土地增值稅及契稅單核發，經雙方繳清稅負並查無欠稅後，乙方並應於甲方依本條第二項完成金融機構核貸及抵押權設定書類準備完竣後，將本件買賣標的物所有權過戶登記予甲方，且同意由承辦本案之地政士代辦本件買賣標的物所有權之移轉事宜。另：甲方應簽發以乙方為受款人，金額為1400萬元之商業本票乙紙，交付乙方作為甲方履行付清價款之擔保。倘甲方未依約付清買賣價款者，乙方得逕自行使上開本票之法定權利。㈢甲方應於本件買賣標的物所有權移轉過戶完成同時給付第19期價款1400萬元予乙方，乙方並應於第19期價款給付後(該款項以票據支付者經兌現後）返還其依前款所收取之本票予甲方。第4條：產權之移轉：一、雙方應於第三條所定第18期價款交付同時將移轉登記（即過戶）所須檢附之文件書類（如：甲方之戶籍資料，乙方之土地權狀、建物權狀、房屋稅單影本、公司抄錄本等）備齊 ，並蓋妥印鑑後，應即交由乙方指定之地政士辦理產權移轉登記手續。…四、以本買賣標的物向地政機關辦理之所有權移轉登記，應與為貸款銀行所做之抵押權設定登

記併件申請（見原審卷第77至78頁），足見乙買賣契約之第19期價款1400萬元，係以被上訴人將系爭不動產所有權移轉過戶予上訴人，並由上訴人以系爭不動產向銀行辦貸款而支付，是以被上訴人主張上訴人應先行支付第19期價款，始得請求移轉不動產所有權云云，洵屬無據。

4、另被上訴人雖主張依據林伽睬於108年5月28日在乙買賣契約第3條註記之系爭補充約定，上訴人未於108年7月28日履行完畢，已視同放棄，被上訴人得依乙買賣契約沒收已繳價款，且上訴人不得請求移轉系爭不動產所有權云云。而查，依據系爭補充約定記載「雙方同意於108年7月28日前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等語（見原審卷第77頁）。又參以附表所示上訴人關於乙買賣契約，截至108年5月28日已給付609萬7905元，上訴人業完成給付附件所示之18期款項，已符合乙買賣契約第3條，雙方應備妥移轉過戶登記所須文件書類及證件予雙方指定代書之規定，則被上訴人主張上訴人未完成給付18期價款，已視同放棄云云，已屬無據。此外，上訴人再於109年6月15日給付90萬7200元，連同上開609萬7905元，共計支付買賣價金700萬5105元。而參諸系爭手寫補充約定：108年7月28日前開始辦理此案件買賣過戶手續，包括…未匯尾款及貸款辦理開始。然並未約明給付尾款及辦理貸款之期限，被上訴人亦未在109年6月15日前定期命上訴人催告給付尾款，亦難認上訴人109年6月15日匯款90萬7200元，有何遲延給付尾款之情事。另系爭補充約定末行雖記載：「買方應在期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄」，何謂「期限後未執行辦理過戶手續，視同放棄」，非但語意不明，況辦理系爭不動產之過戶尚須被上訴人協力提供相關文件始得為之，自不得以被上訴人未提供過戶相關文件辦理過戶，即認上訴人已放棄其請求過戶之權利，否則只要被上訴人拖延不辦理，即認上訴人已放棄權

利，顯屬不公。又雖據己○○於原審證稱：系爭補充約定是約定林泇睬必須在108年7月28日前把期款、尾款、銀行貸款清償，伊才願意辦理買賣過戶手續云云，惟系爭補充僅約定108年7月28日前開始辦理執行過戶程序，並未明白約定何時完成，況且依據乙買賣契約約定，須被上訴人完成過戶，才由上訴人向銀行辦理貸款，己○○前揭證稱應清償貸款再辦理過戶，已與乙買賣契約之意旨不符，復衡以己○○與洪依瑩係配偶關係，非無偏頗被上訴人之情事，其所為逾越系爭補充約定之解釋，自無足採。

5、上訴人至遲已於109年6月15日給付乙買賣契約所定之18期價款及尾款，合計700萬5105元；則被上訴人依乙買賣契約第3條、第4條上開約定，即應備齊移轉過戶文件、印鑑，交付地政士辦理系爭不動產所有權移轉登記，而第19期價款部分，則由被上訴人移轉系爭不動產所有權予上訴人之同時，由上訴人辦理銀行貸款後支付。因此，被上訴人以上訴人未依約給付買賣價金，於109年6月23日以台中○○○郵局營收股第0000號存證信函，及於同年7月3日以存證信函通知上訴人解除乙買賣契約（見不爭執事項６、７），均非合法。則上訴人依據乙買賣契約第3條第1項、第4條之約定，請求被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，自屬有據。又按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。乙買賣契約第3條第1項第3款既約明上訴人應於系爭不動產所有權移轉過戶完成同時應給付上訴人第19期價款，被上訴人並於本院為同時履行之抗辯（見本院卷㈡第46頁），應予准許。則上訴人依據乙買賣契約之約定，請求於其給付1399萬4895元【第19價期款實際賸餘買賣價金應為2100萬元-700萬5105元=1399萬4895元】之同時，被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，洵屬有據。

五、綜上所述，上訴人依據乙買賣契約之約定，請求被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記為上訴人所有，為有理由，應

予准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，容有違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判。另被上訴人提出同時履行抗辯，亦屬有據，並由本院命上訴人為前開對待給付，爰判決如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　25　　日

民事第五庭　　審判長法　官　黃綵君

法　官　楊珮瑛

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

兩造均得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳秀鳳

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　25　　日