

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第134號

上訴人 財政部國有財產署中區分署（即陳漢修之遺產管
理人）

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 蔣志明律師

複代理人 楊榮富律師

被上訴人 張讚里

訴訟代理人 梁徽志律師

上列當事人間請求清償借款事件，上訴人對於中華民國112年1月18日臺灣彰化地方法院111年度訴字第346號第一審判決提起上訴，本院於114年3月19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

壹、程序事項：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又上開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查上訴人陳漢修於民國112年4月2日訴訟程序中死亡，其遺產管理人為財政部國有財產署中區分署，此有臺灣臺中地方法院113年度司繼字第2500號裁定（本院卷第127至128頁）為證，並經財政部國有財產署中區分署（即陳漢修之遺產管理人）具狀聲明承受訴訟（本院卷131頁），依前揭規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：被上訴人曾委任陳漢修為其購買彰化縣○○市○○○段000地號土地應有部分1/2、同段000地號土地應有

01 部分1/10，上開2筆土地應有部分均已於110年6月23日移轉
02 登記予被上訴人（下稱系爭委任案件）。兩造就系爭委任案
03 件約定相關費用均各負擔一半，是被上訴人就系爭委任案件
04 應給付陳漢修共新臺幣(下同)149萬9567元之款項【下稱系
05 爭款項，含土地價金147萬5000元（295萬元/2）、代書費82
06 17元（1萬6435/2）、仲介費含整地費1萬元（2萬元/2）、
07 地界測量費6350元（1萬2700元/2）】。兩造並約定以先前
08 被上訴人委任陳漢修出售彰化縣○○市○○○段000地號土
09 地（下稱系爭土地）給源永建設有限公司（下稱源永公司）
10 案件中，陳漢修所代收之價金，抵償被上訴人應給付陳漢修
11 之系爭款項。系爭土地買賣價金為300萬元，陳漢修簽收之
12 金額為285萬4783元，惟此代收價金須扣除：1. 陳漢修支付
13 訴外人王重政之買賣居間報酬87萬元；2. 依系爭土地不動產
14 買賣契約書(下稱系爭契約)第21條第5點約定，被上訴人負
15 有拆除系爭土地上建物之義務，上訴人乃為被上訴人委請訴
16 外人江憲政處理拆除等事務而支付費用90萬元；3. 陳漢修已
17 將代收價金給付給被上訴人10萬元。經扣除上開款項後，陳
18 漢修實際僅取得98萬4783元之代收價金【計算式：285萬478
19 3元-87萬元-90萬元-10萬元=98萬4783元】。被上訴人應給
20 付陳漢修之系爭款項149萬9567元，經以上開98萬4783元抵
21 償後，陳漢修尚得請求被上訴人給付51萬4784元，惟上訴人
22 本件僅請求51萬0341元。爰依民法第546條之規定，請求被
23 上訴人給付51萬0341元本息。

24 二、被上訴人則以：被上訴人出售系爭土地給源永公司之買賣價
25 金為300萬元，上訴人迄今未將該筆款項交付被上訴人，該
26 筆價金已足抵償被上訴人應給付上訴人之系爭款項149萬956
27 7元，故上訴人本件請求並無理由等語，資為抗辯。

28 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：
29 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人51萬0341元，及自
30 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
31 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)被上訴人委任陳漢修為其購買彰化縣○○市○○○段000地
03 號土地應有部分1/2、同段000地號土地應有部分1/10，上開
04 2筆土地應有部分均已於110年6月23日移轉登記予被上訴人
05 (即系爭委任案件)。

06 (二)被上訴人與陳漢修就系爭委任案件約定相關費用均各負擔一
07 半，即被上訴人應給付陳漢修共149萬9567元【含土地價金1
08 47萬5000元(295萬元/2)、代書費8217元(1萬6435元/
09 2)、仲介費含整地費1萬元(2萬元/2)、地界測量費6350
10 元(1萬2700元/2)】。

11 (三)系爭契約記載之價款為300萬元，陳漢修簽收之金額為285萬
12 4783元。

13 (四)系爭委任案件中被上訴人應給付陳漢修之系爭款項，雙方約
14 定由上開被上訴人委託陳漢修出售系爭土地給源永公司案件
15 中，陳漢修所代收之價金中抵償。

16 五、本院之判斷：

17 (一)上訴人坦認陳漢修為被上訴人出售系爭土地所代收之價金為
18 285萬4783元，惟主張須扣除陳漢修代為支付之買賣居間報
19 酬87萬元及處理拆除等事務之費用90萬元，及陳漢修已給付
20 被上訴人之價金10萬元；被上訴人則否認陳漢修有支付上開
21 居間報酬87萬元及拆除等事務費用90萬元，並主張其並無義
22 務支付該等報酬及費用。經查，系爭契約已約明系爭土地之
23 買賣總價為300萬元(原審卷第154頁)，就此小規模之不動
24 產交易，上訴人竟主張賣方須支付高達87萬元居間報酬及90
25 萬元拆除費用，則賣方實得價金僅剩123萬元，顯然悖於一
26 般交易常理，殊難採信。上訴人雖以系爭契約第21條第5點
27 約定出賣人使用建物應於交地前拆除完畢(原審卷第158
28 頁)為由，主張被上訴人負有拆除系爭土地上建物之義務，
29 惟陳漢修與被上訴人就系爭土地買賣已立有特別授權書，約
30 明土地增值稅等「全部費用」由買方負擔(原審卷第159
31 頁)，故縱陳漢修與源永公司約定被上訴人負有拆除系爭土

01 地上建物之義務，亦屬越權代理，該拆除費用或居間報酬等
02 一切稅費，不應由陳漢修向被上訴人主張支付。從而，陳漢
03 修縱有支付居間報酬87萬元及拆除等事務費用90萬元，亦不
04 得自代收價金285萬4783元中扣抵。上訴人既不得主張扣
05 抵，則其請求傳喚王重政證明陳漢修有支付居間報酬87萬元
06 及拆除費用90萬元，核即無調查必要。

07 (二)承上述，陳漢修代收之系爭土地買賣價金為285萬4783元，
08 經扣除其主張已付被上訴人之價金10萬元後，尚保有代收款
09 275萬4783元，已足抵償被上訴人應給付上訴人之系爭款項1
10 49萬9567元，故上訴人本件請求並無理由。

11 六、綜上所述，陳漢修代收之系爭土地買賣價金已足抵償被上訴
12 人應給付上訴人之系爭款項，上訴人依民法第546條之規
13 定，請求被上訴人給付51萬0341元本息，即屬無據，應予駁
14 回。原審所為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘
15 原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
17 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

20 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

21 法官 劉惠娟

22 法官 蔡建興

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 書記官 詹雅婷

26 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日