

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第100號

上訴人 曾昶智 住○○縣○○鄉○○路0段000號0樓

訴訟代理人 洪志賢律師

複代理人 林宏炫律師

訴訟代理人 曾國珍

被上訴人 蕭清松

訴訟代理人 蔡得謙律師

蔡奕平律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年6月14日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第312號第一審判決提起上訴，本院於114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回(原判決主文第三項減縮為「上訴人應自○○縣○○鄉○○段0000地號土地遷離，並將前述土地及其上如附圖所示編號1334A〈面積707.56平方公尺〉倉庫、編號1334B〈面積19.65平方公尺〉廠房倉庫點交予被上訴人」)。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第200條第1項但書第3款定有明文。

查上訴人於原審提起之本訴，原係請求被上訴人應將○○縣○○鄉○○段0000地號土地(重測前為○○段00地號，下稱系爭土地)所有權移轉登記予上訴人，於本院減縮為僅請求移轉登記系爭土地應有部分所有權16分之13(下稱系爭應有部分)所有權(本院卷一第265頁)；又被上訴人於原審提起之反訴，原請求上訴人應自系爭土地遷離，並將系爭土地及如附圖所示編號1334A(面積707.56平方公尺)倉庫、編號1334B(面積19.65平方公尺)廠房倉庫、編號1334C(面積0.31平方

公尺)倉庫點交予被上訴人，嗣於本院主張因「編號1334C
(面積0.31平方公尺)倉庫」部分現已滅失，不請求點交(本
院卷一第330、358頁)，均屬減縮應受判決事項之聲明，核
與前述規定，並無不合，自應准許。

貳、兩造之陳述：

一、本訴部分：

(一)上訴人主張：伊於民國110年8月20日與被上訴人簽訂不動產
買賣契約（下稱系爭契約），約定伊將系爭應有部分以新臺
幣（下同）5373萬元出賣予被上訴人，伊已於同年9月16日
就系爭應有部分所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人已給
付簽約款、用印款及完稅款(合稱自備款)，共計1074萬6000
元，惟未依系爭契約第2條、第4條約定於同年12月22日前辦
妥銀行貸款手續完竣核撥尾款4298萬4000元，並代償系爭土
地原所設定如附表一所示抵押權擔保之債務並塗銷抵押權。
伊於111年1月7日發函催告被上訴人應於文到7日內繳納價
金、代償上開抵押債務及塗銷抵押權等，如逾期未履行，將
依約解除契約不另通知等語。被上訴人於同年月10日收受後
仍未履行，系爭契約至遲於同年月18日已生解除契約效力。
倘認斯時未生解約效力，因被上訴人遲延未給付剩餘尾款20
00萬元，伊再於113年12月16日當庭對被上訴人為解除契約
之意思表示。系爭契約既已解除，被上訴人取得系爭應有部
分所有權為不當得利，爰依民法第259條第1款、第100條規
定，擇一求為命被上訴人將系爭應有部分所有權移轉登記予
伊之判決。(原審駁回上訴人之本訴，上訴人不服提起上
訴)。上訴聲明：1.原判決關於本訴(除減縮部分外)部分廢
棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應將系爭應有部分所有權移
轉登記予伊(上訴人於原審之本訴聲明逾上開部分，不在本
院審理範圍，茲不贅敘)。

(二)被上訴人則以：合作金庫銀行股份有限公司(下稱合庫)聲請
臺灣彰化地方法院(下稱彰化地院)以90年度執全字第442號
(下稱第442號)假扣押強制執行事件，查封系爭土地及附近

01 土地上未辦保存登記建物，其中編定臨時建號○○段(下同)
02 000-0、000-0、000-0、000-00、000-00、000-00、000-0
03 0、000-00建物(以下各建物分稱其臨時建號)之查封登記(下
04 稱系爭查封登記)，遲至111年1月25日始塗銷完畢；且上訴
05 人遲未依系爭契約第12條第13款約定，將雙方約定買賣在內
06 之原納稅義務人永豐餘建設開發股份有限公司（下稱永豐餘
07 建設公司）有事實上處分權之臨時建號000-00、000-00、00
08 0-00、000-00建物（合稱永豐餘建物）辦理納稅義務人名義
09 變更為伊（下稱稅籍變更），及使伊取得事實上處分權，經
10 伊發函催告上訴人辦理，仍未獲辦理，伊不得已乃自行與該
11 公司洽商而於同年5月23日成立買賣契約，以2000萬元之價
12 金取得永豐餘建物事實上處分權，並於同年5月24日付款完
13 畢，該建物稅籍於同年5月27日變更予伊，伊始能辦理貸款核
14 撥。伊未能在110年12月22日前辦妥貸款銀行核撥貸款，確
15 屬非可歸責於伊之事由所致，上訴人依系爭契約第10條約定
16 解除契約，自屬無據。又伊就原應給付之尾款4298萬4000
17 元，得依兩造間約定扣除伊向永豐餘建設公司支付之上開價
18 金2000萬元。倘認無法依約扣除，因伊就上開支付予永豐餘
19 建設公司之價金2000萬元，對上訴人有不當得利或無因管理
20 之債權，伊自得擇一請求權對上訴人為抵銷。伊已於111年5
21 月30日將剩餘尾款2298萬4000元(4298萬4000元-2000萬元=2
22 298萬4000元)匯入兩造約定以板信銀行台中分行為受任人之
23 履約保證專戶（下稱履保專戶），故已就價金清償完畢。上
24 訴人以伊給付遲延為由再於113年12月16日當庭以口頭為解
25 除契約意思表示，亦不生解約效力等語置辯。答辯聲明：上
26 訴駁回。

27 二、反訴部分：

28 (一)被上訴人主張：系爭契約約定買賣在內之建物，除系爭土地
29 上之000-00、000-00、000-00地上物（000-00部分現已滅
30 失）占用系爭土地部分者外，尚包含永豐餘建物在內。依系
31 爭契約第2、9條約定，上訴人應於111年9月20日前點交標的

01 物予伊，且上訴人就買賣標的物應於伊給付尾款之同時騰遷
02 完畢，點交予伊使用管業；第12條第13款約定上訴人應於點
03 交土地同時點交地上建物交由伊接管。永豐餘建物除其中一
04 部分業經伊依另案即彰化地院108年度訴字第1091號（下稱
05 第1091號）確定判決聲請強制執行而經同院111年度司執字
06 第60088號強制執行事件（下稱第60088號執行事件）執行點交
07 外，尚餘如附圖編號1334A所示倉庫、編號1334B所示廠房倉
08 庫（下稱1334A、1334B建物），未經上訴人點交。爰依系爭契
09 約，請求上訴人應自系爭土地遷離，並將系爭土地及1334
10 A、1334B部分建物點交予伊，並陳明願供擔保請准為假執行
11 之宣告。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。被
12 上訴人於原審之反訴聲明逾上開部分，不在本院審理範圍，
13 茲不贅敘）。並答辯聲明：駁回上訴。

14 (二)上訴人抗辯：系爭契約至遲已於110年1月18日發生解除效
15 力。縱認斯時未合法解除。因被上訴人尚欠價金2000萬元未
16 付，伊再於113年12月16日當庭對被上訴人為解除契約之意
17 思表示，系爭契約業已解除，被上訴人請求履行契約，為無
18 理由。縱認系爭契約尚未解除，惟該約所約定買賣標的不包
19 含永豐餘建物，被上訴人請求點交1334A、1334B建物，為無
20 理由。倘認買賣標的包含永豐餘建物，因被上訴人尚欠2000
21 萬元尾款，伊就被上訴人之反訴請求，自得據為同時履行抗
22 辯。至被上訴人抗辯以其向永豐餘建設公司支付之2000萬元
23 價金予以扣除，欠缺契約依據；另被上訴人對伊並無不當得
24 利或無因管理債權，所為抵銷抗辯，亦屬無據等語。並聲
25 明：原判決關於反訴（除減縮部分外）部分廢棄；上開廢棄部
26 分，被上訴人第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

27 參、本院之判斷：

28 一、本訴部分：

29 (一)上訴人主張其於110年8月20日與被上訴人簽訂系爭契約，約
30 定其將系爭應有部分以5373萬元出賣予被上訴人。被上訴人
31 於同年月26日將簽約款537萬3000元，同年9月11日將用印款

268萬6500元、完稅款268萬6500元，共計1074萬6000元，均存入履保專戶。上訴人於同年9月10日將系爭應有部分所有權移轉登記予被上訴人，惟被上訴人就尾款4298萬4000元，未依第2條約定於同年12月22日前辦妥貸款手續完竣核撥等情，為被上訴人所不爭執，並有系爭契約（原審卷一第17至23頁）附卷可憑，堪以採信。

(二)系爭土地及附近土地上未辦理保存登記建物情形：

1.查合庫前以對曾國珍(上訴人之父)、胡淑玲、曾許玉梨、曾金英等人(下稱曾國珍等人)之債權，聲請對曾國珍等人為假扣押執行，經第442號假扣押執行事件查封曾國珍、曾許玉梨名下系爭土地應有部分4分之3，及重測前○○段(下同)00地號(即系爭土地)與00-0、00-0、00-0、00-00、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-00、00-00、00-0等13筆土地，合庫再於93年8月17日持債權憑證聲請強制執行，經同院93年度執字第14125號(下稱第14125號)事件調上開假扣押執行卷執行，於93年9月22日測量查封前開土地上未保存登記建物，並經彰化縣北斗地政事務所(下稱北斗地政)編定臨時建號(下同)000-0至000-00(下稱合庫查封建物)，於同年10月25日查封登記在案，彰化縣稅捐稽徵處就上開查封建物編定稅籍編號000000000000號等情，為兩造所不爭執(本院卷一第124至125頁)，並有本院調閱之第442號卷、第14125號卷(七)內93年9月3日囑託查封及測量函、93年9月22日查封筆錄、北斗地政囑託登記簡復表及測量成果圖(下稱附圖甲)、93年11月2日囑託鑑價函、上開稅籍編號之房屋稅籍證明書等件在案可憑。

2.上訴人前於103年3月7日取得系爭土地應有部分16分之1所有權，再於106年6月13日因拍賣而取得系爭土地應有部分4分之3所有權，此有上訴人提出之(110年7月29日列印)土地登記謄本可憑(原審卷一第25頁)，亦堪認定。

3.000-00、000-00、000-00、000-00建物(下稱000-00等4建物，或永豐餘建物)部分：

01 (1)000-00等4建物均坐落於系爭土地上，為兩造所不爭執，
02 堪以認定。訴外人○○以信華食品股份有限公司（法定代
03 理人為曾許玉梨）為債務人，聲請強制執行。000-00等4
04 建物，經彰化地院100年度司執字第946號事件拍賣，由永
05 豐資財股份有限公司（該公司於109年11月17日變更名稱
06 為永豐餘建設公司）於102年11月27日承受並於103年6月2
07 5日取得法院核發之權利移轉證書，由該公司取得所有
08 權，此經本院調閱上開執行事件卷宗查明無誤，堪以認
09 定。

10 (2)嗣永豐餘建設公司以藍潔國際開發有限公司(下稱藍潔公
11 司)及其法定代理人曾國珍（合稱藍潔公司等2人）為被
12 告，主張永豐餘建設公司將如第1091號判決附圖（下稱附
13 圖乙）所示編號D、E（1樓至2樓）、F（1樓至2樓）、G
14 （1樓至4樓）、H、I、I1、I2部分出租予曾國珍，惟該租
15 約已終止。且藍潔公司等2人除占用承租範圍，亦占有其
16 他不屬於原租賃範圍者即附圖乙編號A、A1、B、B1、C、E
17 （3樓）所示建物，合計無權占有附圖乙編號A至I2建物，
18 而訴請其2人遷讓返還建物，經第1091號判決曾國珍應自
19 附圖乙編號A、A1、B、B1、C、D、E、F、G、H、I、I1、I
20 2所示建物遷出；藍潔公司應自附圖乙編號D、E、F、G、
21 H、I、I1、I2所示之建物遷出，並均應將上開建物返還與
22 永豐餘建設公司。嗣藍潔公司等2人上訴，經本院110年度
23 上字第203號判決駁回上訴，藍潔公司等2人提起上訴，因
24 本件被上訴人(即蕭清松)自永豐餘建設公司受讓上開建物
25 事實上處分權而承當訴訟，再經最高法院111年度台上字
26 第1138號裁定駁回藍潔公司等2人之上訴而確定，為兩造
27 所不爭執，並有歷審判決及確定證明書（原審卷一第341
28 至300頁）附卷可憑。嗣蕭清松持上開確定判決聲請強制
29 執行，經彰化地院第60088號執行事件於112年6月5日及同
30 年8月17日就該確定判決應遷讓返還內容為一部執行點
31 交，有上開執行筆錄附於本院調閱上開執行卷宗可憑。

01 4.000-0、000-0、000-0、000-00、000-00、000-00、000-0
02 0、000-00建物、000-00地上物部分（合稱000-0等9部
03 分）：

04 合庫於110年12月14日向第442號事件聲請撤銷假扣押，經執
05 行法院調查結果認合庫查封建物其中對債務人曾國珍查封之
06 000-0等9部分，並未有併案或調卷執行情形後，在111年1月
07 22日囑託北斗地政塗銷查封登記，北斗地政於同年月25日塗
08 銷登記完畢，為兩造所不爭執（本院卷一第204至205頁），
09 並有上開執行案卷在案可憑，堪以認定。

10 5.上訴人於本院主張合庫查封建物於查封後，系爭契約簽約前
11 有增建等情，為被上訴人所不爭執（本院卷一第361頁），
12 固堪採信。惟上訴人所稱增建部分既於簽訂系爭契約前已附
13 合於各棟查封建物，則系爭契約所稱買賣在內之建物自包含
14 所買賣建物於查封後增建部分在內，併此說明。

15 (三)系爭契約（以下未記載契約名稱者，指系爭契約）約定買賣
16 在內之標的，尚包含永豐餘建物：

17 1.第1條約定之買賣標的，除系爭應有部分外，並約定「含未
18 保存登記之所有建物均在買賣之內(此部分不計價)」；第12
19 條第13款約定「地上登記在第三人名下未保存登記建物（含
20 水、電並應註銷臨時建號000-00、000-00號）一併買賣在
21 內，賣方應負責將第三人名下納稅義務人名義變更為買方所
22 有，並由買方取得事實上處分權，於點交土地同時點交由買
23 方接管，絕無異議。」（原審卷一第17、22頁）。被上訴人
24 主張買賣在內之地上建物，除納稅義務人原為國榮企業有限
25 公司（下稱國榮公司）之000-00、000-00建物、000-00堆置
26 筒（下稱000-00等3地上物）占用系爭土地之部分(本院卷一
27 第200至256頁）外，尚包含永豐餘建物等語。上訴人於本院
28 除不爭執第1條約定買賣在內者包含000-00部分，並稱第12
29 條第13款所定買賣在內建物僅為000-00、000-00建物等情，
30 否認買賣在內之建物有包含永豐餘建物。

31 2.經查，上訴人於原審已不爭執系爭契約約定其將系爭土地，

01 包含永豐餘建物【即系爭契約第12條第13款：「地上登記在
02 第三人名下未保存登記建物(含水、電並應註銷臨時建號000
03 -00、000-00號)」，未點交部分詳如附圖所示編號1334A
04 (面積707.56平方公尺)倉庫、編號1334B(面積19.65平方公
05 尺)廠房倉庫、編號1334C(面積0.31平方公尺)倉庫】在
06 內(不計價)出售予被上訴人等語(原審卷二第122頁)；
07 於本院亦不爭執：第12條第13款之永豐餘建物(稅籍編號00
08 000000000號建物)納稅義務人名義於111年5月27日變更為
09 被上訴人等情(本院卷一第148至149、205頁)；且其於113
10 年8月27日提出之上訴理由狀自承：第12條第7款及第13款有
11 特約約定系爭土地之抵押權及座落其上之永豐餘建設公司所
12 有之建物如何排除等語(本院卷一第87、90頁)。堪認上訴
13 人前已自認系爭買賣之標的包含永豐餘建物。依民事訴訟法
14 第200條第1項規定，被上訴人就此部分主張即無庸舉證。

15 3.上訴人於本院嗣就上開事項雖撤銷自認，改稱第1條所定者
16 不含永豐餘建物(本院卷一第206頁)，並辯稱僅含000-00
17 建物云云，再更正為僅含000-00部分云云；另稱第12條第13
18 款約定建物僅限000-00、000-00建物云云(本院卷一第15
19 0、216至217、300頁)。惟按自認之撤銷，除別有規定外，
20 以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民
21 事訴訟法第200條第3項定有明文。因被上訴人不同意其撤銷
22 自認，上訴人自應舉證證明其前開自認內容與事實不符。經
23 查：

24 (1)上訴人雖主張：因伊於締約時，系爭土地上僅000-00(堆
25 置筒)部分為伊使用，故第1條買賣在內建物僅指000-00之
26 殘餘部分，因該建物所占面積甚微，方約定不計價，否則
27 焉有不計價之理。至坐落系爭土地上之000-00等4建物，
28 因屬永豐餘建設公司所有，非伊能支配，且上開建物均為
29 外觀宏偉之鋼筋混凝土造建物，其造價不斐，當無可能會
30 同意不計價售出，故非該條約定範圍云云(本院卷一第21
31 6、298頁)，並提出000-00等4建物外觀照片為證(本院

卷一第313至325頁）。惟查：

- ①000-00部分於查封時大部分占用00-0地號土地，其主要用途為「堆置桶」，主要建材為「鐵皮鐵架造」，為兩造所不爭執（本院卷一第207、200頁），並有前述附圖甲及北斗地政囑託登記簡復表可憑。嗣原審至現場測量時，就000-00地上物部分測量如附圖編號1334C所示面積0.31平方公尺占用系爭土地，為兩造所不爭執。其後於本院審理中，上訴人主張000-00堆置桶，現已不存在，現場僅地上殘留白色澱粉部分，為被上訴人所不爭執（本院卷一第266、330頁），故000-00地上物部分現已未占用系爭土地。
- ②上訴人雖主張由曾國珍、藍潔公司與國榮公司於109年8月15日以協議書所訂立共同開發契約，可知國榮公司有將000-00部分交給曾國珍使用，上開地上物當時已殘破，曾國珍認為他可以處理該地上物，故系爭契約所稱買賣在內的建物是指000-00部分云云，並提出上開協議書為證（本院卷二第9至15頁）。惟依該協議書之內容可知，此協議書係在系爭契約於110年8月20日簽訂前1年所簽訂，國榮公司、藍潔公司與曾國珍當時係約定由國榮公司出資以藍潔公司名義向彰化地院優先承買108年度司執字第521號事件拍賣之不動產（○○段00-0、00-0、00-00地號土地），因此三方共同簽訂該協議書；而上開不動產並未包含000-00部分所坐落之00、00-0地號土地，且該協議書並未提及有關上訴人所稱國榮公司有將000-00部分交給曾國珍使用等情。是該協議書不能證明系爭契約第1條約定買賣在內之建物僅有000-00部分，而不包含其他建物。
- ③上訴人於111年8月15日委請律師寄予被上訴人之台中大全街270號存證信函載有：「第12條第13款所載之『地上登記在台端第三人名下未保存登記建物』等語……台端與本人簽立契約之時，早已明知該建物非本人所有，且早已於簽立系爭契約之前，即與永豐餘建設公司取得聯繫，詳知建物為永豐餘建設公司所有……」等語，有兩造不爭執其

形式真正之存證信函在卷可憑(本院卷二第33、56至57頁)。則上訴人於上開存證信函中已自承第12條第13款約定之建物，確有包含永豐餘建物。

- ④曾國珍曾於110年12月30日以藍潔公司法定代理人名義簽立委任書予陳○○，其內容載明：茲為○○縣○○鄉○○段00地號農地上之未保存登記建物納稅義務人名義變更，特授權耘家集團陳○○女士全權代立授權人向目前建物納稅義務人協商應補代償之金額及交還房屋等一切事宜。處理建物特約事項：1. 處理建物之金額上限不得高於2000萬元。2. 超過2000萬元之差額不得從藍潔公司及曾昶智的土地買賣之價金扣除。3. 低於2000萬的價差也絕不向滙歐公司所(索)取。4. 此委任書有效期間為110年12月30日至111年1月6日等語，有兩造不爭執為真正(本院卷一第364頁)之委任書附卷可憑(原審卷一第335頁)。綜合該委任書所載意旨，反面解釋即如取得建物之價金未逾2000萬元部分得由藍潔公司及上訴人的土地買賣價金扣除。又證人即兩造委任處理系爭契約事宜(見系爭契約第6條約定)之地政士林○○於原審就有關第12條第13款約定部分證稱：簽約時有約定賣方去向永豐餘建設公司買回系爭土地上該公司所有建物後過戶給買方，上訴人授權陳○○6天時間以2000萬跟永豐餘建設公司談，但永豐餘建設公司要求2800萬，故無法談成，買方為了把產權處理清楚，親自找永豐餘建設公司向該公司買回等語(原審卷一第200頁)。證人陳○○亦證稱：簽約過程林○○有提到未保存登記建物要先處理好才能貸款，賣方要確保權利全部都可以移轉給買方。原本在做買賣時，賣方就有說已經跟永豐餘討論金額，後來賣方父親(指曾國珍)有給其6天委託其跟永豐餘建設公司談，但因為賣方沒有付租金，稅籍過回來的交易價格沒有談攏，且授權僅6天，賣方有說會自己去處理等語(原審卷一第322至324頁)。上2證人之證述互核相符，並與前述委任書內容相符，堪信屬實。綜上證述及委任書

01 內容，可證曾國珍曾以藍潔公司法定代理人名義出具上開
02 委任書，委託陳○○向永豐餘建設公司洽談永豐餘建物稅
03 籍變更等事宜，且永豐餘建物係屬系爭契約約定買賣在內
04 且應辦理稅籍變更之建物。

05 ⑤上訴人雖主張系爭委任書為曾國珍以藍潔公司法代身分簽
06 立，而上訴人簽立予曾國珍之授權書僅授權曾國珍處理土
07 地，未包含其他部分，故該委任書效力不及於上訴人云
08 云，並提出授權書為證（本院卷一第365頁）。惟被上訴
09 人抗辯該授權書有記載「授權辦理所有土地之不動產買賣
10 契約書暨買賣價金信託契約簽約事宜(包含2021/8/24)簽
11 訂之合約」，而其中「2021/8/24之合約」，即指曾國珍
12 代理上訴人與被上訴人於110年8月24日簽訂之協議書等
13 語。核對被上訴人提出兩造不爭執為真正之110年8月24日
14 協議書第1條定有「雙方於110年8月20日所訂立坐落○○
15 縣○○鄉○○段00地號土地(含未保登記建物)買賣契約，
16 雙方同意變更過戶流程，由買方先行報稅辦理過戶」等語
17 （本院卷一第119、124頁）。則該協議書所稱110年8月20
18 日訂立之系爭契約即有約定「含未保存登記之所有建物均
19 在買賣之內」，足證上訴人授權曾國珍處理買賣契約之範
20 圍，包含有關地上未保存登記建物之買賣部分，再佐以系
21 爭契約係由曾國珍代理上訴人簽訂等情(見系爭契約簽名
22 欄，原審卷一第23頁)，顯見上訴人授權簽訂系爭契約之
23 代理人曾國珍明知系爭契約約定買賣在內之建物包含永豐
24 餘建物，否則曾國珍豈會以藍潔公司名義委任陳○○向永
25 豐餘建設公司洽商永豐餘建物納稅義務人名義變更及建物
26 買賣之事宜，並載明買賣永豐餘建物金額超過2000萬元差
27 額不得自上訴人之買賣價金中扣除。

28 ⑥上訴人另主張依(重測前)○○段於108年至110年間實價登
29 錄交易資料，建地每坪價格至少6萬元，附近農地每坪4萬
30 2975元，而本件交易每坪單價僅4萬5000元（計算式：537
31 3萬元÷1194m²=4萬5000元），顯然偏低，故買賣在內之

建物僅有無價值之000-00部分，不含永豐餘建物云云，並提出上證1（建地部分）、上證2（農地部分）實價登錄資料為據（本院卷一第157至168、249至250頁）。惟被上訴人予以否認，並抗辯按上訴人於106年間法拍系爭土地應有部分4分之3之價格為3100萬元換算結果，本件買賣之系爭應有部分價格為3358萬1076元（ $31,000,000 \text{元} \div (4,858 \text{m}^2 \times 3/4) = 8508.3 \text{元}$ ； $8508 \times 4,858 \text{m}^2 \times 13/16 = 33,581,076$ ）。

再以系爭契約定總價5373萬元扣除3358萬1076元，價差2014萬8924元與被上訴人買受永豐餘建物之價格2000萬元差距甚微等語（本院卷二第110頁），並提出上訴人拍定上開權利範圍之權利移轉證明書為證（本院卷二第61頁）。上訴人對此則陳稱106年法拍時至110年間簽訂系爭契約時，已相隔多年，地價已有波動，被上訴人上開計算金額並不可採云云。審酌系爭委任書既明定授權陳○○洽談買受第三人名下建物上限價格2000萬元，且未逾上限之金額得自系爭契約之價金扣除，足見系爭契約買賣在內之建物顯具有相當之價值，顯與上訴人所稱並無價值之000-00堆置筒之殘餘部分不符。況查，上訴人自稱其於簽訂系爭契約時，因已受強制執行而陷於財務困窘之情狀，需錢孔急方會同意遠低於市價之售價云云（本院卷一第154、100頁）。則上訴人陳稱系爭契約售價偏低並欲以證明約定買賣在內之建物不包含永豐餘建物云云，實無從為其有利之認定。

(2)上訴人另主張：由第12條第13款約定內容可知該款所稱一併買賣在內而上訴人應辦理稅籍變更部分，僅限於000-00、000-00建物。因該建物稅籍名義人為國榮公司，故被上訴人為確保取得上開建物之事實上處分權，於兩造簽訂系爭契約時，邀請國榮公司派員參與，國榮公司因此指派與國榮公司共同開發土地之訴外人陳○○前來參與簽約前之協商，陳○○代表國榮公司保證同意變更000-00、000-00建物稅籍為被上訴人所有，兩造方同意簽訂系爭契約，並將此義務訂入系爭契約第12條第13款，依該約款上訴人

01 僅有同意將臨時建號000-00、000-00建物一併買賣，不包
02 含坐落系爭土地上之永豐餘建物云云。惟查：

03 ①兩造訂立系爭契約時，滙歐公司（其負責人為被上訴人）
04 與藍潔公司（其負責人為曾國珍）同時簽訂另一份不動產
05 買賣契約書（下稱契約B），約定由藍潔公司將其所有00-
06 0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-0、00-00、00-00（面
07 積合計1677.62坪）之土地、00建號（門牌○○縣○○鄉
08 ○○路0段000號建物，面積698.18平方公尺，權利範圍全
09 部），及上開土地之地上未辦理保存登記建物，一併買賣
10 在內，以總價金1億4343萬8220元出賣予滙歐公司。契約B
11 第12條第13款約定：「地上所有未保存登記建物（含水電
12 及並應註銷000-0、000-00、000-00、000-00、000-00、0
13 00-00號）一併買賣在內但不計價，賣方應將納稅義務人
14 國榮企業有限公司名義全部變更為買方，並由買方取得事
15 實上處分權，於點交土地同時點交由買方接管，絕無異
16 議。」，為兩造所不爭執（本院卷一第268頁），並有契
17 約B在卷可憑（原審卷一第269至277頁）。可知契約B第12
18 條第13款亦提及應註銷000-00、000-00等語，故不能僅以
19 系爭契約第12條第13款前段約定有關於「（含水、電並應
20 註銷臨時建號000-00、000-00號）」等內容，即認系爭契
21 約此約定所指買賣在內而應辦理稅籍變更者，僅限於000-
22 00、000-00號建物，不包含永豐餘建物。上訴人此部分主
23 張，實不可採。

24 ②審酌本件附圖、滙歐公司依契約B請求藍潔公司履行契約
25 之另案即臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）111年度重
26 訴字第350號（該案上訴後由本院113年度重上字第57號事
27 件審理中）民事判決附圖（下稱附圖丙）編號G、G1部分
28 （約相當於000-00建物）、K、K1、K2、K3、K4部分（約
29 相當於000-00建物）位置（原審卷二第189頁）及上訴人
30 提出附圖丙之放大圖（本院卷二第37頁）比對結果，可知
31 000-00建物大部分位於00-0、00-00地號土地上、000-00

建物大部分位於00-0、00-0、00-0、00-00、00-00地號土地上。核對契約B條款可知，此部分土地上之未辦保存登記建物，均屬於契約B之買賣標的（原審卷一第274至277頁）。上訴人自陳000-00、000-00、000-00建物之原納稅義務人為國榮公司（本院卷一第301、359頁）；兩造亦不爭執國榮公司於113年3月25日將包含000-00建物在內之建物稅籍變更予滙歐公司（本院卷一第275頁、本院卷二第7頁），復有被上訴人提出之上開稅籍編號000000000000號房屋稅籍證明書附卷可憑（本院卷一第200至282頁）。審酌系爭契約與契約B係同時簽訂，契約B已明定國榮公司應辦理其名下建物（包含000-00、000-00、000-00在內）之稅籍變更予滙歐公司事宜，則上訴人所稱陳○○當時在場同意辦理000-00、000-00稅籍變更等情，尚不能證明系爭契約所約定買賣在內及應辦理稅籍變更之建物並未包含永豐餘建物。

4.綜上各節，上訴人所舉證據均不能證明系爭契約約定買賣及上訴人依第12條第13款約定應辦理稅籍變更之建物，並未包含永豐餘建物。上訴人既未證明所自認內容與事實不符，所為撤銷自認，不生效力。

(四)被上訴人就辦理銀行貸款手續完竣核撥等事項之給付遲延，係出於不可歸責於己之事由，應不負給付遲延之責：

上訴人主張被上訴人未依第2條約定於110年12月22日前辦妥銀行貸款手續完竣核撥，及依第4條約定以貸款代償附表一之六信抵押債務及塗銷該抵押權（下稱銀行貸款手續完竣核撥等），應負給付遲延之責云云。被上訴人抗辯：伊未能如期辦妥銀行貸款手續完竣核撥等，係出於不可歸責於伊之事由等語。上訴人予以否認，並主張合庫債務依約應由被上訴人負責代償，且上訴人應辦理稅籍變更之建物並不包含永豐餘建物，被上訴人應負給付遲延之責云云。經查：

1.關於塗銷系爭查封登記之約定及實際辦理情形：

(1)依系爭契約第2條、第3條、第4條、第12條第7款、第8

款、第9款約定(原審卷一第17至23頁)，雙方約定被上訴人依約應按期將簽約款、用印款、完稅款(合計1074萬6,000元，合稱自備款)存入履保專戶，被上訴人給付用印款後，同意上訴人動用履保專戶款項清償如附表二之1050萬元抵押權所擔保債務並據以塗銷該抵押權登記；上訴人於110年12月22日前辦妥買賣標的產權過戶後，被上訴人同意上訴人動用履保專戶內買賣價金出款向合庫清償債務，及辦理關於塗銷彰化地院第442號假扣押執行事件(兩造均不爭執第12條第7款內容所載案號「110執全甲77字第1104011913號」誤載，本院卷一第205頁)系爭查封登記。兩造亦不爭執曾國珍曾代理上訴人與被上訴人於110年8月24日簽訂協議書約定：「一、……賣方同意變更過戶流程，由買方先行報稅辦理過戶。二、買方同意賣方先行動用已交付簽約款中部分應清償私人借款塗銷抵押權，取回土地所有權狀。三、自備款仍應按原合約時間入履保專戶，貸款若有不足額俟貸款貸出同時補足。四、買賣契約除變動上述程序外，其餘內容不便。五、本協議書視為買賣契約之一部分。」等內容(本院卷一第119頁)。則兩造已依該協議書變更同意上訴人提早辦理所有權移轉登記，並同意上訴人先動用被上訴人給付之簽約款用以清償其私人借款等事項，惟被上訴人所應給付之自備款及貸款期程並未改變，仍依原契約之約定。

(2)證人林○○於原審證述：第12條第7款約定之意，因當時有債權人合庫聲請查封未辦理保存登記建物，賣方要清償該筆債務讓合庫撤回假扣押之聲請。該約定沒有載明要上訴人來清償合庫債務的原因，因為那是上訴人欠的錢，應由上訴人清償。該約定沒有載明要先塗銷抵押再辦理貸款之原因，因為產權清楚權利沒有瑕疵是賣方應盡義務，不需要寫。第12條第7款本來就是賣方處理，且系爭契約第8條已寫的很清楚，賣方要擔保產權清楚、權利無瑕疵等語(原審卷一第253至254、257至259頁)。證人陳○○於原

01 審亦證稱：其於系爭契約討論過程有在場，簽約時有討論
02 賣方會把永豐餘跟合庫假扣押部分處理掉，第12條第7款
03 約定，是指辦妥產權過戶時，買方的錢會進入履保專戶，
04 履保專戶會去代償，幫賣方清理之前債務。……一般產權
05 清楚都是賣方要處理，但本件因為賣方已經沒有錢，所以
06 約定買方先出款到履保專戶處理，並將這款項認定為價金
07 之一部。要代償過程中是賣方要去了解債務，買方將款項
08 匯入履保專戶，金流才清楚等語（原審卷一第320至322
09 頁）。2位證人之證述互核相符，可證兩造就合庫債務之
10 清償，係約定被上訴人依約將自備款存入履保專戶內，上
11 訴人則動支上開自備款以向合庫清償債務。

12 (3)兩造均不爭執被上訴人已依約將自備款即上開3筆款項合
13 計1074萬6,000元在110年9月11日之前存入履保專戶（本院
14 卷一第204頁）。上訴人亦自承其動支履保專戶內款項時有
15 開立本票予被上訴人以供擔保等情（本院卷一第152頁）。
16 關於被上訴人存入履保專戶之1074萬6000元自備款存提情
17 形，依序為110年9月3日支出400萬元、110年9月6日支出3
18 0萬元、110年9月14日支出600萬元，其用途均為上訴人動
19 支款項，再扣除開票費、信託費用等小額買賣相關費用支
20 出，迄110年9月14日止餘額僅43萬8957元，此有板信商業
21 銀行台中分行111年8月4日函附不動產買賣價金之信託帳
22 戶交易明細表在卷可憑（原審卷一第213至215頁）。查該
23 履保專戶內款項於110年9月3日及同年月6日支出合計430
24 萬元之用途，係用以清償對洪明隆所負債務即系爭契約第
25 4條一、（2）所稱如附表二所示1050萬元抵押權擔保之債
26 務；另上訴人於同年月14日動支600萬元，係用以清償上
27 訴人其他私人債務，並非合庫債務，以上均為兩造所不爭
28 執（本院卷一第151至152、175頁），堪以採信。則被上
29 訴人已依約將自備款存入履保專戶，經上訴人動用上述43
30 0萬元及600萬元後，餘額已不足供上訴人動支而清償合庫
31 債務。參以證人林○○證述：合庫債務本來就是要用履保

專戶的錢來清償，只是後來履保專戶的錢被動用，所以沒有錢可以清償，事實上後來合庫債務也是買方清償等語（原審卷一第259頁）；證人陳○○亦證稱：賣方無錢清償合庫債務是因為有其他欠款，簽約時賣方有跟買方討論，先讓賣方動撥履保專戶款項去清償其他債務等語（原審卷一第324頁）。可證因上訴人動支履保專戶內600萬元清償其他私人債務，致該帳戶餘額已不足供上訴人依原約定動支以清償合庫債務並塗銷系爭查封登記。

(4)系爭合庫債務，實際上係由滙歐公司於110年12月13日匯款633萬985元(其中271萬0028元為本金，其餘為利息及違約金)予合庫，以清償債務人為曾國珍之債務（即系爭契約第12條其他特約事項第7款之合庫債務），為兩造所不爭執（本院卷一第268頁），並有合庫113年11月15日陳報狀及匯款明細附卷可憑（本院卷一第225至227頁），自堪採憑。

(5)滙歐公司於110年12月13日代償合庫債務後，合庫於翌日即同年月14日向彰化地院聲請撤銷假扣押，該院在111年1月22日囑託北斗地政塗銷查封登記，嗣於111年1月25日辦理塗銷登記完畢等情，為兩造所不爭執之事實（本院卷一第205頁）。上開查封登記延至111年1月25日始辦理塗銷完畢之緣由，證人林○○證稱：上訴人於110年12月3日清償後（按：兩造於本院已不爭執正確事實應為滙歐公司於110年12月13日代償），執行處一個月後還是沒有塗銷，打電話詢問結果說該案很複雜，所以直至111年1月25日才塗銷（原審卷一第254至200頁）；證人陳○○亦證稱：買方代償完畢後，法院說合庫有聲請解除假扣押，但還沒有辦法解除，曾國珍才委任其去閱卷，後來確定沒有其他併案，法院有解除假扣押等語（原審卷一第323頁）。可知滙歐公司代償後，合庫雖隨即聲請撤銷查封，惟因該案查封標的所涉相關執行案卷情形複雜，經執行法院調查有無併案或調卷執行情事，故至111年1月25日始塗銷系爭查封

01 登記完畢，此有本院調閱上開執行卷宗影卷可憑。則系爭
02 查封登記因前述原因遲至111年1月25日始塗銷完畢，顯非
03 出於可歸責於被上訴人之事由。

04 (6)綜上各節，上訴人本應依系爭契約動用被上訴人存入履保
05 專戶之自備款用以清償合庫債務，惟因上訴人動用以清償
06 其他私人債務，致該自備款餘額不足清償合庫債務，上訴
07 人主張合庫債務依約應由被上訴人負責代償云云，為不可
08 採。

09 2.關於永豐餘建物稅籍變更之約定及實際辦理情形：

10 兩造買賣之建物，包含稅籍原為永豐餘建設公司名義之永豐
11 餘建物，已如前述，是上訴人依第12條第13款約定負有就永
12 豐餘建物辦理稅籍變更為被上訴人之義務。惟被上訴人主張
13 其曾陸續以111年1月17日律師函、111年3月10日台中民權路
14 郵局392號存證信函，111年3月31日台中民權路郵局521號存
15 證信函催告上訴人辦理永豐餘建物稅籍變更等事項，並提出
16 上開各函件為證(原審卷一第77至81頁、149至159頁、83至9
17 9頁)，核屬相符，堪以採信。又上訴人並未辦理永豐餘建物
18 稅籍變更為被上訴人之事項，而係由被上訴人於111年5月24
19 日與永豐餘建設公司簽訂買賣契約書，以2400萬元向其購買
20 (稅籍編號00000000000號)門牌號碼○○鄉○○路○段000
21 號之永豐餘建物(該金額包含藍潔公司及曾國珍應給付永豐
22 餘建設公司之租金及相關費用400萬元，扣除400萬元外之價
23 金為2000萬元)，而取得永豐餘建物事實上處分權，且上開
24 建物之稅籍於111年5月27日變更為被上訴人之事實，為兩造
25 所不爭執(原審卷二第125頁，本院卷一第205頁)，並有被
26 上訴人提出之稅籍證明書附卷可憑(原審卷一第109至111
27 頁)，自堪採信。

28 3.關於附表一之六信貸款及塗銷抵押權約定與實際辦理情形：

29 (1)第4條約定應於貸款撥付後，由兩造會同辦理清償附表一
30 所示抵押債務及應塗銷原抵押權。查附表一之六信抵押權
31 債務高達6千餘萬元(詳後述清償金額)，系爭契約約定之

01 尾款僅4298萬4000元，另滙歐公司與藍潔公司同時簽訂之
02 契約B第4條亦有以貸款(1億1475萬8220元)會同代償同上
03 六信貸款之約定(原審卷一第270頁)。可知兩份契約之買
04 賣當事人，係約定以該2契約約定之貸款核撥時共同會同
05 代償六信貸款。

06 (2)兩造不爭執附表一之六信貸款債務，嗣經滙歐公司代償，
07 分別於110年11月4日給付利息108萬元、同年12月13日給
08 付本金6,330,985元、111年1月3日給付利息108萬元、同
09 年2月18日給付利息121萬元、同年2月24日給付本金及利
10 息，共69,840,064元之事實(本院卷一第152至153、176
11 頁)。則在塗銷系爭查封登記及永豐建物稅籍變更等事項
12 (下稱塗銷查封等2事項)完成前，該六信貸款債務已由
13 滙歐公司代償完畢，併此敘明。

14 4.被上訴人未於110年12月22日前就銀行貸款核撥及代償附表
15 一之抵押債務、塗銷抵押權之給付遲延，係出於不可歸責於
16 被上訴人之事由：

17 (1)被上訴人於塗銷查封等2事項完成後，隨即於111年5月30
18 日將扣除2000萬元後之餘額2298萬4000元存入履保專戶，
19 此為兩造所不爭執之事實(本院卷一第205頁)。

20 (2)證人林○○就第12條第13款約定，證述：這筆土地上有永
21 豐餘建設公司的建物，簽約時就有約定賣方去向永豐餘建
22 設公司買回後過戶給買方，應該在買方貸款前處理完畢，
23 因為如果土地上有第三人地上物，貸款是不可能核准的
24 (原審卷一第200頁)。上訴人雖質疑上開證述不可採，
25 並主張證人林○○為執業代書，若知辦理貸款前須清償系
26 爭土地及其上未辦保存登記建物之債務，當將履行期約定
27 於點交前，然系爭契約既未約定點交前履行，依契約文義
28 解釋原則自不得以擬定契約之代書將未列入系爭契約之條
29 款納入契約範圍，是以上訴人僅需於系爭土地點交前取得
30 事實上處分權即可云云。惟依第12條第13款內容，可知上
31 訴人應先負責辦理納稅義務人名義變更及由被上訴人取得

事實上處分權，嗣後於點交土地時再將該建物點交由買方接管。上訴人前開主張顯與契約約定不符，即無足採。其據此指摘證人林○○上開證述不實，亦不可採。

(3)證人林○○並證稱：賣方要清償合庫債務讓合庫撤回假扣押之聲請。因為會影響到買方向銀行辦理貸款。簽約時就有合庫、兆豐金假扣押事情，第12條第7款只有記載合庫債務，是因為兆豐金查封的土地大部分是藍潔公司的土地，所以約定在藍潔公司契約（即契約B）內，該部分處理掉後就會連系爭土地一併處理。系爭土地上有查封登記，銀行會不准貸款。上訴人要先清償債務去撤銷查封登記後，被上訴人才能貸款，才能去清償上訴人本來在土地上的貸款。在塗銷之前被上訴人沒有辦法申辦貸款。銀行一直問其清楚了沒有，其說只能等，因為本件貸款也是其幫忙送件的；上訴人有找永豐餘建設公司，但也談不攏，授權陳○○6天以2000萬元跟永豐餘談，亦未談成。被上訴人向永豐餘建設公司買回建物後，就可以貸款。另外系爭土地上原本還有六信貸款，六信一直催還款，不還款要查封拍賣，買方在2月24日自行籌款還清並塗銷。第12條第7款沒有載明要先塗銷抵押再辦理貸款之原因，因為產權清楚權利沒有瑕疵是賣方應盡義務，不需要寫。銀行貸款不是代書可以掌握，如銀行認為有需要，才會要代書通知賣方把瑕疵處理掉等語（原審卷一第253至257頁）。證人陳○○亦證稱：地上有很多沒有保存登記之建物，僅有稅籍編號，有被合庫假扣押，有些未保存登記建物之稅籍編號也不在賣方名下當初簽約時，有討論賣方會把永豐餘跟合庫假扣押部分處理掉，上訴人農地上面有一未保存登記建物稅籍編號不是登記賣方；若不把臨編建物之假扣押解除，無法跟銀行貸款，產權也無法清楚等語（原審卷一第320至321頁）；另證稱：簽約過程中林○○都有提到一定要先解除假扣押，未保存登記建物要先處理好才能貸款，賣方要確保權利全部都可以移轉給買方。取得永豐餘

建物與銀行是否核貸有關。第12條第13款約定就是產權要清楚等語(原審卷一第322至325頁)。

- (4)綜合2位證人之證述，足見塗銷查封等2事項完成前，被上訴人確實無法獲得銀行辦理貸款核撥，待塗銷查封等2事項完成後，被上訴人始能辦理貸款完竣核撥。上訴人雖主張依第12條第7款約定需「本案辦妥產權過戶後」，方委由「履保銀行代為清償查封未辦保存登記建務之債權人合作金商業銀行債務約新台幣500萬元整」，故上訴人清償合庫銀行帳戶之時間點應為交付點交款之111年9月20日前(見系爭契約第2條)，締約時當已預見貸款時仍存有合庫銀行債務，自不會影響被上訴人於110年12月22日前辦理貸款事宜云云。惟第12條第7款已明定上訴人委由履保專戶清償合庫債務之時點，為辦妥產權過戶後，且系爭契約就「產權過戶」與「點交」分別有明確之約定，上訴人反於上開條款之約定而主張上訴人清償合庫銀行帳戶之時間點應為交付點交款之111年9月20日前，即無可採。上訴人再主張第12條13款約定其應負責將第三人名下納稅義務人名義變更為買方所有之義務，因點交日依據系爭契約第2條為111年9月20日，是以在111年9月20日前上訴人尚無上述稅籍變更之給付義務，亦不影響被上訴人於110年12月22日前辦理貸款事宜云云。惟查，第12條13款係約定「賣方應負責將第三人名下納稅義務人名義變更為買方所有，並由買方取得事實上處分權」、「於點交土地同時點交由買方接管」(原審卷一第17、22頁)，已明確上訴人應先辦理稅籍變更，嗣於點交土地再同時點交該建物由買方接管，上訴人將辦理稅籍變更與點交接管二事混為一談，所為上訴人於點交時始應辦理稅籍變更等主張，自無可採。
- (5)上訴人雖主張兩造已於第12條第7款及第13款就上訴人之合庫銀行及永豐餘建設公司債務如何處置有特約約定，故此特別約定當已構成第8條之「本約另有約定」，上訴人對合庫銀行及永豐餘建設公司債務即不負擔權利瑕疵擔保

01 責任，證人林○○認上訴人應依上開約定負擔瑕疵擔保責
02 任，與事實不符。且被上訴人於簽訂系爭契約前已知悉系
03 爭土地上有設定抵押權及其上有他人所有之建物存在，上
04 訴人依民法第351條本文不負擔權利瑕疵擔保責任云云

05 （本院卷一第86至87頁）。按出賣人擔保本約標的物產權
06 清楚，權利絕無任何瑕疵。如有他人主張權利或他項權利
07 設定之任何產權糾紛情事，除本約另有約定外，出賣人應
08 於移轉登記前理清或排除，系爭契約第8條定有明文。又
09 買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔
10 保之責。但契約另有訂定者，不在此限，民法第351條亦
11 有明文。系爭契約既定有第12條第7款及第13款，即屬上
12 開法律規定所指「契約另有訂定者」，且上開約定已明定
13 上訴人負有上開2款約定義務，上訴人自不因被上訴人簽
14 約時已知悉有系爭查封登記及土地上有永豐餘建物存在，
15 即得免除其依第8條約定所應負之擔保責任。上訴人此部
16 分主張，即無可採，亦不能反推被上訴人當時尚未能辦理
17 貸款手續完竣核撥，係出於可歸責於被上訴人之事由。

18 (6)上訴人另主張陳○○本向上訴人購買稅籍編號0000000000
19 0建物，後再將稅籍編號建物以國榮公司名義出售予滙歐
20 公司，另陳○○於簽訂本件及藍潔公司契約均在場，可證
21 明簽約時係經彼時稅籍登記權人同意後所簽訂，故履約過
22 程中縱因系爭土地上有他人建物無法獲得貸款，亦非可歸
23 責於上訴人事由等情，並聲請訊問證人陳○○(本院卷一
24 第151、247頁)。惟查，上訴人上開所稱陳○○同意辦理
25 稅籍變更之建物係指原稅籍為國榮公司之000-00地上物或
26 000-00、000-00建物，而非永豐餘建物。是上開待證事項
27 與永豐餘建物稅籍變更之爭執事項無涉，即無調查之必
28 要。

29 (7)從而，被上訴人在塗銷查封等2事項完成前，確因系爭土
30 地上有遭查封登記之建物及稅籍為第三人之建物等情事，
31 而有產權不清楚之情事，而未能辦理貸款，則被上訴人未

如期辦理貸款完竣核撥等事項，應屬出於不可歸責於被上訴人之事由。

(五)上訴人主張被上訴人有上開給付遲延情事，經伊催告而未履行，系爭契約於111年1月18日發生解除之效力，為不可採：

1.系爭契約第10條第1項：「買受人因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經出賣人定期催告仍不履行者，出賣人除得解除契約外，亦得沒收買受人已繳之所有價金，做為懲罰性違約金，如尚有其它損害，並得請求賠償。」。惟因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。

2.上訴人以被上訴人未依約於110年12月22日前辦理貸款手續完竣核撥，及代償附表一之六信抵押債務及塗銷該抵押權之給付遲延，而以111年1月7日臺中大全街郵局26號存證信函（下稱26號存證信函）催告被上訴人函到後7日內依約履行，逾期將解除契約不另通知等內容，業據其提出上開存證信函為證（原審卷一第31至35頁），被上訴人雖自承於同年1月10日收受該函（本院卷一第204頁）。惟被上訴人當時未能辦理上開事項，係出於不可歸責於己之事由，自不負給付遲延之責，已如前述，則上訴人111年1月7日所為催告，與系爭契約第10條第1項約定即有不合，上訴人主張其得依該約定不另通知而解除契約，即屬無據，不生解約效力。

(六)上訴人以被上訴人就尾款2000萬元給付遲延為由，其再於113年12月16日當庭以口頭對被上訴人為解除契約之意思表示，亦不生解除契約效力：

1.查被上訴人於同年5月30日將2298萬4000元匯款至履保專戶等情，為兩造所不爭執之事實（本院卷一第205頁）。茲有爭執者為，被上訴人是否尚欠上訴人價金尾款2000萬元？

2.被上訴人主張就其自行向永豐餘建設公司買受永豐餘建物事實上處分權支付之2000萬元價金得依兩造間約定自系爭尾款中扣除，為無理由：

被上訴人雖主張其買受永豐餘建物所支付之2000萬元，為契

約價金之一部分，其得於系爭契約之尾款中扣除云云。惟查，第1條約定「未保存登記之所有建物均在買賣之內(此部分不計價)」，可知兩造就建物部分並未約定買賣金額。曾國珍雖曾以藍潔公司法定代理人名義出具委任書，授權陳○○以2000萬元為上限協商取得永豐餘建物事宜，惟上開委任書亦非兩造所簽訂，且陳○○逾授權期間並未完成受託事項，該委任書即因逾期而失其效力。嗣被上訴人自行與永豐餘建設公司訂立買賣契約，非屬上開委任書約定範圍，且被上訴人並未舉證證明兩造曾約定其如自行買賣取得該建物，得自系爭契約價金扣除取得之價格。被上訴人抗辯其得依兩造間約定扣除價金2000萬元，尚欠依據。

3.被上訴人依無因管理之法律關係，對上訴人有2000萬元之債權，並據以對上訴人之系爭2000萬尾款債權為抵銷抗辯，為有理由：

(1)按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條定有明文。

(2)上訴人雖否認被上訴人對其有上開債權，惟依系爭契約第12條第13款約定，上訴人負有將永豐餘建物稅籍變更予被上訴人，由被上訴人取得事實上處分權，及於點交系爭土地時交由被上訴人所有之義務。參以受上訴人授權簽訂系爭契約之代理人曾國珍，曾以藍潔公司法定代理人身份出具委任書授權陳○○在該委任書所定授權期間內以2000萬元為上限向永豐餘建設公司取得永豐餘建物，並於委任書中表明在2000萬元上限內可自系爭契約價金扣除，僅因未能與永豐餘建設公司達成合意而未完成等情。則被上訴人自行與永豐餘建設公司約定受讓永豐餘建物之價格2000萬元，應屬合理相當之價格。綜上，被上訴人與永豐餘建設公司約定以2000萬元之價格受讓該建物，及辦理稅籍變更

予被上訴人，堪認係就利於上訴人本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，而為上訴人管理事務，核與民法第176條第1項規定相符，其主張得依無因管理之規定，就代上訴人所為處理上開事務而支出之費用即上開2000萬元，向上訴人請求應償還必要或有益之費用，即屬有據。

(3)上訴人對被上訴人之2000萬元尾款債權，與被上訴人對上訴人之上開2000萬元無因管理債權，均為金錢債權，並已屆清償期。上訴人於本院審理中以該2000萬元之無因管理債權，對上訴人主張就系爭契約價金予以抵銷（本院卷一第210、257頁），核與民法第334條第1項本文相符，自有理由。兩造已同意倘認被上訴人對上訴人有此部分抵銷債權，則同意以2000萬元之債權本金互抵（本院卷二第120頁）。從而，經被上訴人為上開抵銷後，依民法第335條第1項規定，上訴人對被上訴人之2000萬元尾款債權即溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。又被上訴人係就其支付永豐餘建設公司之2000萬元價金部分，主張依無因管理或不當得利債權，擇一對上訴人為抵銷抗辯，本院既認以無因管理債權為抵銷有理由，關於不當得利部分即無審酌之必要，併此說明。

4.被上訴人對上訴人所負給付2000萬元尾款債務，既因抵銷而已履行完畢。上訴人於113年12月16日當庭以被上訴人尚未給付2000萬元為由，而口頭為解除契約之意思表示（本院卷一第263頁），自不生解除契約之效力。

5.上訴人雖主張被上訴人依約應於110年12月22日辦理4298萬4000元之銀行貸款核撥，然其卻以訂約時已知坐落系爭土地之第三人所有建物為由，主張無法取得銀行貸款，因而遲至111年5月30日方給付尾款，此舉已造成伊於遲延給付期間財務吃緊產生經營上困境，嚴重影響伊之信用；況滙歐公司於110年12月30日給付國榮公司5000萬元，又於111年3月23日給付藍潔公司高達3千5百多萬元尾款，顯示被上訴人於110年12月30日及111年3月間均可先行給付伊已屆清償期之尾

01 款，卻捨此不為，實係以違反契約並犧牲伊權益方式履行契
02 約，已違反誠實信用原則，是以伊據此主張解除契約，亦屬
03 有據云云。惟被上訴人否認有違反誠實信用原則情事。經
04 查：

05 (1)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
06 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法
07 第148條固定有明文。

08 (2)系爭契約第4條第2項本文約定系爭買賣尾款4298萬4000元
09 係以銀行貸款支付，同項第3款並明定「核貸金額若少於
10 預定貸款金額或因而歸責於買受人之事由，致無法貸款
11 者，除本約另有約定外，買受人應於產權移轉登記前，以
12 即期支票或現金一次付清」，足見兩造已約定僅因可歸責
13 於被上訴人之事由，致無法向銀行辦理貸款或貸款金額不
14 足之情形下，被上訴人方有以支票或現金一次付清尾款之
15 義務。然本件被上訴人無法辦理銀行貸款核撥，係出於不
16 可歸責被上訴人之事由，自無系爭契約第4條第2項第3款
17 約定之適用，即被上訴人就尾款並無以支票或現金付清之
18 義務。至於上訴人所稱滙歐公司給付國榮公司5000萬元，
19 及給付藍潔公司3千5百多萬元之尾款，係屬滙歐公司與藍
20 潔公司就契約B之相關事項，與兩造訂立之系爭契約無
21 涉，尚難謂被上訴人就系爭契約之履行或行使權利有何違
22 反誠實信用原則情事。是上訴人主張被上訴人有上開違反
23 誠信原則情事，故上訴人得據以解除契約云云，均無可
24 採。

25 (七)上訴人係為履行系爭契約而將系爭應有部分所有權移轉登記
26 予被上訴人，因系爭契約並未經合法解除而仍有效存在，上
27 訴人依民法第259條規定請求被上訴人移轉登記系爭應有部
28 分，即屬無據。又被上訴人基於系爭契約而受上訴人移轉登
29 記系爭應有部分所有權，有法律上原因，無不當得利之可
30 言。上訴人依民法第100條規定，請求被上訴人將系爭應有
31 部分所有權移轉登記予上訴人，亦無理由。

01 二、反訴部分：

02 (一)按物之出賣人，負交付其物於買受人之義務，此觀之民法第
03 348條第1項規定自明。系爭契約第2條約定：點交款（537萬
04 3000元）應於111年9月20日前，出賣人依本約第9條規定點
05 交標的物予買受人之同時，買受人應由履保專戶撥付之。第
06 9條第1項約定，上訴人就買賣標的物應於伊給付尾款之同時
07 騰遷完畢，點交予買受人使用管業。第12條第13款約定：地
08 上所有未保存登記建物（含水、電並應註銷臨時建號000-0
09 0、000-00）一併買賣在內，賣方應負責將第三人名下納稅
10 義務人名義變更為買方，並由買方取得事實上處分權，於點
11 交土地同時點交由買方接管。依上開約定，上訴人負有於11
12 1年9月20日前自系爭土地騰遷並點交系爭土地及買賣之建物
13 予被上訴人之義務。

14 (二)被上訴人主張其另於110年8月31日分別向訴外人呂○○、呂
15 ○○（下稱呂○○等2人）買受系爭土地剩餘應有部分16分
16 之2、16分之1部分，業據提出土地買賣契約書2件為證（本
17 院卷一第335至341頁），且該部分已辦理所有權移轉予被上
18 訴人，亦有土地登記謄本可憑（原審卷一第63至65頁）；又
19 被上訴人主張呂○○等2人於出賣前原使用系爭土地之區域
20 係作香蕉園使用，現已未占用系爭土地等情，均為上訴人所
21 不爭執（本院卷一第363頁、卷二第33頁），復有被上訴人
22 提出之國土測繪圖資服務雲空照圖附卷可憑（本院卷二第47
23 頁），均堪採信。則被上訴人已向系爭土地原共有人買受土
24 地全部，並向上訴人買受其上之未保存登記建物，應堪認
25 定。

26 (三)上訴人雖抗辯系爭契約業已解除，且買賣標的物不含永豐餘
27 建物，被上訴人不得請求點交1334A、1334B部分建物云云。
28 惟查，系爭契約並未合法解除，且兩造約定買賣之建物包含
29 永豐餘建物，已如前述（詳本訴部分理由）。上訴人上開抗
30 辯，均無可採。

31 (四)上訴人於原審已自認其永豐餘建物（稅籍編號000000000000

01 號建物，除附圖所示編號1334A、1334B、1334C外均已點交
02 (按：兩造於本院就1334C部分確認現已未占用系爭土地)；
03 上訴人就1334A(面積707.56平方公尺)倉庫、1334B(面積1
04 9.65平方公尺)廠房倉庫尚未點交予被上訴人等情，且上訴
05 人訴訟代理人之律師為上開自認時，上訴人訴訟代理人曾國
06 珍均同時在場，並無為不同之陳述(原審卷二第115、119、
07 122頁)。又被上訴人已主張原審判決主文第三項之准許範
08 圍，並未經第60088號執行事件之執行程序點交完畢等語，
09 上訴人對此表示無意見(本院卷一第267頁)。堪認上訴人
10 確已自認1334A、1334B部分建物尚未點交。上訴人於本院嗣
11 雖否認1334A、1334B建物均屬未點交部分，抗辯1334A、133
12 4B建物有一部分在鐵柵欄(或鐵皮圍牆)內，係屬另案執行已
13 點交部分云云，並撤銷上開自認(本院卷一第298、362頁、
14 卷二第34頁)，惟被上訴人不同意其撤銷自認(本院卷二第
15 118頁)。查被上訴人聲請之另案執行，於執行期日實際上
16 僅為部分執行點交，此有本院調閱第60088號事件卷內112年
17 6月5日及同年8月17日執行筆錄可憑。上訴人提出之上證3照
18 片及上證6第3至5張照片(本院卷一第303至311頁、卷二第2
19 1至25頁)，僅為實景照片，並不能證明1334A、1334B建物
20 有部分業經該案執行點交。此外，上訴人並未提出其他證據
21 證明其前述自認內容與事實不符，其撤銷上開自認，為無理
22 由。

23 (五)被上訴人已於111年5月31日以台中民權路郵局894號存證信
24 函催告上訴人依約辦理點交等內容，有其提出之存證信函附
25 卷可憑(原審卷一第115至125頁)。又系爭契約第2條約定
26 之點交日期111年9月20日既已屆至。被上訴人依系爭契約請
27 求上訴人自系爭土地遷離，並點交系爭土地及1334A、1334B
28 部分建物，自無不合。

29 (六)上訴人雖抗辯被上訴人尚餘2000萬元尾款未交付，其就反訴
30 之請求得為同時履行抗辯云云。惟查，被上訴人對上訴人原
31 負之2000萬元尾款債務，已以2000萬元之無因管理債權對上

01 訴人為抵銷而有理由，已如前述（見本訴之理由），被上訴
02 人之給付價金義務既已履行完畢，上訴人所為同時履行抗
03 辯，即無理由。

04 肆、從而，上訴人提起之本訴，依民法第100條、第259條規定，
05 請求被上訴人將系爭應有部分所有權移轉登記予上訴人，均
06 無理由，不能准許。被上訴人提起之反訴，依系爭契約請求
07 上訴人自系爭土地遷離，並將系爭土地及1334A、1334B部分
08 建物點交被上訴人，為有理由，應予准許。原審就本訴及反
09 訴部分為上訴人敗訴之判決，及就反訴部分併為兩造附條件
10 之准、免假執行宣告部分，均無不合。上訴意旨指摘原判決
11 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人
12 之反訴聲明已於本院減縮，原判決主文第三項即應減縮如本
13 判決主文第一項所示，併此敘明。

14 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
15 與判決結果不生影響，不另論述。

16 陸、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

18 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

19 法官 林孟和

20 法官 鄭舜元

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

25 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
26 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
27 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

29 書記官 郭振祥

30 中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

02

03 附表二：

04