臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上字第34號

上　訴　人　李明宗
訴訟代理人　張嘉麟律師
被上訴人　　劉敬隆
訴訟代理人　李仲唯律師
　　陳怡伶律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年10月29日臺灣臺中地方法院114年度重訴字第173號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹萬貳仟肆佰玖拾捌元。

其餘上訴駁回。

被上訴人應以第二項所示金額為本金範圍，給付上訴人自民國一百一十四年九月四日起算，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘追加之訴駁回。

第一審訴訟費用關於命上訴人負擔部分，及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔千分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

㈠按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人原依民法第179條之規定起訴請求被上訴人給付新臺幣（下同）4,388,962元，經原審判決被上訴人給付上訴人247,894元，並駁回上訴人其餘金額之請求。上訴人就此敗訴部分不服提起上訴，並於二審追加請求自受領日起算之法定遲延利息（見本院卷

149-150頁），係就請求被上訴人返還不當得利金額，追加請求被上訴人按上訴金額給付法定遲延利息，核屬就同一基礎事實為追加，與前開規定相符，應予准許。

㈡按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但事實發生於第一審法院言詞辯論終結後、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項但書第2、3款定有明文。查被上訴人已於原審抗辯系爭買賣契約（詳後述）第16條應給付之買回金包含代繳稅費等語，並提出其繳納系爭土地（詳後述）民國110年度至113年度地價稅資料為證（見原審卷一第355-361頁），嗣因其於二審期間又繳納了系爭土地114年度地價稅12,419元，而提出臺中市政府地方稅務局114年地價稅課稅土地清單為證（見本院第115頁），因此係一審言詞辯論終結後才發生之事由，且係對第一審提出系爭買賣契約第16條應給付買回金包含代繳稅費若干之攻擊或防禦方法為補充，合於上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、本件上訴人主張：伊前陸續向被上訴人無息借貸如附表一所示款項，並簽立借據、本票，及以附表二所示土地（下稱系爭土地）設定如附表三所示之最高限額抵押權（下稱系爭最高限額抵押權）為擔保。伊先後清償如附表四所示借款，於109年7月30日仍積欠被上訴人1,550,050元未清償，兩造因而於同年8月19日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由伊將系爭土地過戶登記予被上訴人以清償前開債務。依系爭買賣契約第16條約定，伊還清積欠被上訴人之全部債務及代繳稅費後，得買回系爭土地，而伊已於113年11月26日寄發存證信函向被上訴人行使買回權，並將積欠之款項1,550,050元、本院109年度司票字第3456號本票裁定（下稱系爭本票裁定）所示之遲延利息3萬元、被上訴人代繳之土地增值稅20萬元，共1,780,050元匯入被上訴人帳戶，惟被上訴人竟拒不辦理過戶登記。嗣因兩造間就買回金額有所爭執，

伊為避免本件買回權有罹於除斥期間之爭議，故於114年8月14日依被上訴人所計算再給付4,388,962元予被上訴人，惟被上訴人受領前開差額並無法律上原因，扣除原審判決所命給付之247,894元後，伊尚得請求被上訴人再返還不當得利4,141,068元，並於二審追加請求被上訴人給付上開金額自受領日起算之法定遲延利息。爰依民法第179條之規定，求為命被上訴人再給付4,141,068元，及自114年8月14日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不另贅述）。

二、被上訴人則以：伊除附表一所示款項外，尚於108年1月3日借款150萬元予上訴人，共計借款524萬元，約定利息為月息2分4，上訴人因而簽立借據及如附表五所示之本票，並於108年1月3日簽立抵押權設定借款合約書。因上訴人遲未償還積欠借款，伊持上訴人簽發之本票聲請本票裁定，經系爭本票裁定准予強制執行。上訴人因擔心其名下不動產遭強制執行，故向伊提議以系爭土地作為抵充債務之用，兩造因而簽立系爭買賣契約，並約定上訴人如欲行使買回權，截至109年8月19日止，應清償債務470萬元，及給付109年8月19日至114年3月21日間按週年利率5%計算之利息1,078,425元、代墊稅費即地價稅61,756元、過戶所支付稅金244,031元予伊，故上訴人應給付之買回價金共6,084,212元。伊雖收取上訴人給付之買回金額6,169,012元，惟扣除原審判決命伊返還之247,894元後，未超過上開金額，故伊無不當得利情事等語，資為抗辯。

三、原審判決就上訴人依民法第179條請求被上訴人返還溢付買回金額4,388,962元部分，判命被上訴人給付上訴人247,894元，並駁回上訴人其餘金額之請求。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後關第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，均廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人4,141,068元。㈢願供擔保請准宣告假執行。並追加聲明：被上訴人應給付前開本金自114年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴及追加

之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事實如下（見本院卷第252-257頁，並依判決格式修正或刪減文句）：

㈠上訴人曾於附表一所示時間向被上訴人借貸附表一所示金額。

㈡上訴人以其所有之系爭土地設定如附表三所示之系爭最高限額抵押權。

㈢上訴人或其配偶於附表四所示時間轉匯如附表四所示金額予被上訴人。

㈣兩造於109年8月19日簽立系爭買賣契約（見原審卷一第143-153頁），由上訴人將系爭土地出售予被上訴人。兩造對系爭買賣契約書之形式上真正不爭執。

㈤被上訴人因系爭買賣契約而支付如被證10所示稅費計244,031元（見原審卷一第323頁）。

㈥被上訴人過戶系爭土地後，繳交系爭土地之110年度至113年度地價稅49,337元（見原審卷○000-000頁）。

㈦上訴人為支付系爭買賣契約之買回金額，分別於113年12月13日、114年8月14日匯款1,780,050元、4,388,962元（合計6,169,012元）予被上訴人。

㈧被上訴人於一審判決之後即114年11月17日匯款235,475元至上訴人指定之銀行帳戶。

五、得心證之理由：

㈠上訴人依系爭買賣契約第16條行使買回權時，所應支付予被上訴人之買回金額為5,908,620元：

1.兩造於109年8月19日簽立系爭買賣契約，由上訴人將系爭土地出售予被上訴人，且系爭買賣契約第16條約定：「雙方約定日後如乙方（即上訴人，下同）清積欠甲方（即被上訴人，下同）之全部債務（含利息）及代繳之稅費（含房地合一稅），並要求過回上開土地時，甲方應配合」，有兩造不爭執形式上真正之系爭買賣契約書影本可憑（見

原審卷第143-153頁，不爭執事項㈣），堪信為真。上訴人業於113年11月26日寄發存證信函依系爭買賣契約第16條向被上訴人行使系爭土地之買回權，有該存證信函可參（見原審卷第173-177頁），是依該條約定，系爭土地之買回金額應為⑴上訴人積欠被上訴人之全部債務、⑵上開債務之利息、⑶被上訴人代繳之稅費，茲分述如下。

2.上訴人於簽立系爭買賣契約時，兩造結算上訴人積欠被上訴人債務為470萬元：

⑴系爭買賣契約第2條約定：「買賣總價款：新臺幣肆佰柒拾萬元正」、第3條第1項約定：「本買賣以第六、七順位抵押權（0000年山普登字第000000號、000年山普登第第000000號）債權抵付價金，乙方應同時用印並將所有過戶文件交地政士保管」（見原審卷第143頁），上開條文記載之第六、七順位抵押權即為系爭最高限額抵押權，而系爭最高限額抵押權之擔保範圍「為債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內之借款、票據之債務」、「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括票據、借款、保證、墊款、委任保等5項」，有系爭土地之土地登記第一類謄本可稽（見原審卷第33-141頁），且兩造亦不爭執有借款關係（見不爭執事項㈠），是依上開契約條文文義以觀，兩造於簽立系爭買賣契約時同意以系爭最高限額抵押權所擔保之債權抵付系爭買賣契約之價金470萬元，且系爭買賣契約第3條第1項並未有抵付後尚有尾款之記載，足見兩造當時合意彼此間之債權債務關係結算為470萬元，並以系爭買賣契約之價金470萬元抵付。

⑵證人○○○即製作系爭買賣契約書之地政士於原審證稱：上訴人有跟被上訴人借錢，被上訴人要聲請拍賣上

訴人所有之不動產，上訴人為了不要讓不動產被拍賣，故表示先將不動產過戶給被上訴人作為保障，系爭買賣契約的總價款470萬元是兩造同意後才寫上，470萬元好像是本金、利息及稅金，只是如何計算伊不清楚，應是包含本金及利息才會做系爭買賣契約，因為被上訴人沒有付錢給上訴人，故以債權抵價金，兩造在簽系爭買賣契約時，沒有提到被上訴人要另外給上訴人多少買賣價金，當時就是說好債權抵價金，所以被上訴人沒有再付錢等語（見原審卷二第42、44頁），復於本院證稱：買賣的價錢是他們自己結算出來，上訴人欠被上訴人本金好像是400萬，加上一些利息及過戶的稅費、增值稅、印花稅、登記費、代書費，他們二人自己算出這個金額，470萬元雖然低於公契所載的公告現值，但這不是很正常的一個買賣，純粹就是為了抵債用，可能是被上訴人要提出拍賣，上訴人就說那我先過給你，等我還你錢的時候，你再過還給我；兩造簽立系爭買賣契約時，並沒有說被上訴人日後須結算尾款給上訴人等語（見本院卷第215-216頁、第217-218頁）。另證人○○○於原審證稱：兩造簽立系爭買賣契約時，伊有在場，買賣價金是兩造說好以積欠的本金、利息加計產生的稅費；當初因上訴人無法負擔利息，上訴人希望將土地過戶予被上訴人，總價就是他們自己計算之470萬元，470萬元是兩造同意的，470萬元是積欠的本金、利息及過戶產生的稅金；兩造簽立系爭買賣契約時，沒有提到被上訴人要另外給上訴人多少買賣價金等語（見原審卷二第49、48、50頁）。綜合兩位證人證詞，對於系爭買賣契約價金470萬元是兩造合意結算，包含本金、利息、稅金，用以抵付上訴人之債務，且並未約定被上訴人尚需給付尾款予上訴人等情，兩人互核相符，且與系爭買賣契約之記載一致，自堪信為真實。證人○○○雖證稱本金好像是400萬等語，核與被上訴人辯稱本金450萬元不符，

惟證人○○○既已證述不清楚兩造如何算出470萬元，且觀諸其作證時間與簽立系爭買賣契約當時約超過6年，則此金額不同乃證人○○○記憶模糊所致，尚不得以此而推論兩造未曾結算債務總額為470萬元。至上訴人雖質疑證人○○○於原審證稱簽立系爭買賣契約是坐在另外一個小辦公室，卻可瞭解買賣價金為何約定470萬元乙節，惟證人○○○於原審係證稱：代書事務所有另一個小辦公室，金額確認後代書在填寫時，伊是坐在另外一個小辦公室等語（見原審卷二第49頁），則證人○○○是在470萬元金額確認後，證人○○○製作系爭買賣契約時，才到另外一個小辦公室，並無上訴人所質疑無從瞭解買賣價金為何約定470萬元情事，本院認無庸因此再傳喚證人○○○到庭釐清。

⑶上訴人主張：系爭買賣契約第4條第7項有尾款之記載，故兩造有約定被上訴人應再給付尾款292萬元云云。查系爭買賣契約第4條第7項後段固記載「至於乙方若有已設定之抵押權登記，應於尾款交付前負責將塗銷證件交予地政士辦理塗銷登記，否則乙方同意甲方就未付款中優先代為清償或保留相當金額，於該項情事解決時才交付乙方」（見原審卷一第145頁），然系爭買賣契約除前揭「尾款」二字外，並無其他地方有記載被上訴人應給付尾款292萬元予上訴人，且據證人○○○前開證述，兩造簽立系爭買賣契約主因乃係上訴人為免系爭土地遭被上訴人強制執行，而將系爭土地抵付其積欠被上訴人之債務，上訴人日後仍可依系爭買賣契約第16條買回系爭土地，實與一般買賣契約不同，被上訴人取得系爭土地僅為擔保其債權，並不著重上訴人應交付無擔保物權之系爭土地，蓋系爭土地尚存有其他第三人之前順位高額抵押權，如要求上訴人將之塗銷，實無從達成兩造當時之締約目的，故系爭買賣契約第4條第7項後段應係一般買賣契約公版之記載，並無從以此推論兩造就系

爭買賣契約尚有交付尾款之合意。況證人○○○於本院證稱：系爭買賣契約第4條第7項後段是制式的版本，內政部版都有這條，伊沒有刪除，事實上沒有任何尾款的約定等語（見本院卷第221、222頁），益見系爭買賣契約第4條第7項後段僅係一般買賣契約都有之制式化條文，但兩造並無塗銷所有抵押權之需求，該條文實無記載必要，證人○○○忘記刪除而已，並非兩造另有尾款之約定。再者，倘被上訴人尚應給付尾款292萬元予上訴人，該金額非低，理應於系爭買賣契約明文記載，以釐清雙方權益，上訴人乃具有一般知識經驗之人，豈會不加要求，且上訴人自陳於系爭買賣契約簽立後，未向被上訴人請求給付差額等語（見原審卷一第307頁），是依系爭買賣契約之記載及證人○○○、○○○之證詞，難認兩造另有交付尾款之約定。

⑷據被上訴人提出兩造間對話紀錄所示，上訴人即暱稱「柴犬○○○」於109年10月11日稱：「你的債務是470萬元，不會讓你損失一毛錢」（見原審卷一第381頁）、於110年1月3日稱：「我也只能通知楊董，是不是請她先購買你的部分產權？」等語，並傳送與訴外人即名稱「○○○」之對話紀錄截圖予被上訴人，該對話紀錄截圖顯示上訴人向「○○○」表示：「楊董對於台中公園路還有購買意願嗎？如果有興趣，我們可以先購買劉敬隆部分嗎？買賣價金就是新台幣470萬元」等語（見原審卷一第385頁），益徵系爭買賣契約所約定抵付之債權額為470萬元。

⑸按民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責。倘一方已有適當之證明，他方欲否認其主張，即不得不更舉反證，以使法院就該待證事實所得之心證度，降至證明度之下，而回復至待證事實未經證立之狀態，或另證明與待證事實不相容之別一事實，使法院得於斟酌全辯論意旨及調查證

據之結果，依自由心證判斷事實之真偽後，據以為法律之適用（最高法院112年度台上字第2342號判決意旨參照）。被上訴人以前開證人○○○、○○○之證詞，及系爭買賣契約記載、前揭對話紀錄，已足使本院得兩造當時合意彼此間之債權債務關係結算為470萬元之確實心證，堪認被上訴人就系爭買賣契約第16條所載之債務金額為470萬元部分已盡相當舉證之責，上訴人主張其係無息借貸附表一所示金額，且已清償附表四所示之借款金額，兩造間借款債務僅餘1,550,050元云云，揆諸前揭判決意旨，自應由上訴人另舉反證以資證明。經查：

①上訴人僅空言稱兩造間為無息借貸，且附表四所示匯款係為清償附表一所示借款云云，然此均為被上訴人所否認，上訴人復未提出任何證據以實其說，實難認上訴人主張為真，自不得僅以附表一所示借款金額減去附表四所示匯款金額，而推認兩造間借款債務僅餘1,550,050元。

②上訴人否認曾於108年1月3日向被上訴人借款150萬元，惟被上訴人提出抵押權設定借款合約書及附表五編號4所示之本票原本及影本為證（見原審卷第167、169頁，本院卷第146頁）。觀諸抵押權設定借款合約書記載「債務人（即上訴人）確實於民國108年1月3日收到債權人（即被上訴人）所給付之現金新臺幣壹佰伍拾萬元整。並以此條為收據，不另立據」，且證人○○○於原審證稱：抵押權設定借款合約書及所附本票上的壹佰伍拾萬元是伊所填載，先填壹佰伍拾萬元，上訴人才簽名，伊是幫他們辦理抵押權設定，伊有詢問雙方這次的借貸是多少，他們說150萬元，伊填上之後給他們看，兩造才簽名等語（見原審卷二第41-42頁），證人○○○於原審證稱：伊於兩造簽立抵押權設定借款合約書及所附本票時在場，其上的壹

佰伍拾萬元是○○○所填載，先填金額後上訴人才簽名，此壹佰伍拾萬元是經上訴人同意後始填載等語（見原審卷二第第47-48頁），足見兩造於108年1月3日確有借貸合意，且從上開抵押權設定借款合約書之記載，亦可證明有150萬元金錢之交付。上訴人質疑抵押權設定借款合約書及本票上簽名與「壹佰伍拾萬元」之墨色不同，有事後填寫疑慮云云，惟法無明文規定契約書或本票全部要以同一支筆書寫，尚難因上訴人簽名與「壹佰伍拾萬元」之墨色不同，而得認抵押權設定借款合約書及本票無效或不成立，況證人○○○、○○○已明確證述金額為○○○填載，簽名為上訴人親簽，則兩人使用不同支筆書寫，並無違常理，自不得以此認定證人○○○、○○○所述不實在，上訴人主觀臆測金額是事後填寫云云，要無可採。另關於簽立抵押權設定借款合約書之地點，證人○○○證稱在板橋的一個咖啡飲料店（見原審卷第49頁），證人○○○證稱在板橋縣立醫院的對面，好像是咖啡廳或便利商店外面等語（見原審卷第43頁），兩人對地點商店性質之描述雖有些微出入，然對於在新北市板橋區有賣咖啡的店則屬一致，參以兩人做證時間為114年9月17日，距108年1月3日簽立抵押權設定借款合約書，已隔逾6年，則因時間久遠導致證人對部分細節性事項記憶有誤，並無礙於證人證詞真實性之認定，自無庸再傳訊證人○○○到庭釐清。是以，上訴人所舉之主張或反證並未能使本院得其未曾在108年1月3日向被上訴人借款150萬元之心證，益徵上訴人以附表一所示借款金額減去附表四所示匯款金額，而主張兩造間借款債務僅餘1,550,050元，並無可採。

③綜上，上訴人之主張或反證，並無法使本院就兩造合意結算債務金額470萬元之心證程度有所下降，且無

從認定上訴人已就兩造間借款債務僅餘1,550,050元，此一不相容之別一事實善盡舉證之責，難認上訴人主張為實在。

3.上訴人依系爭買賣契約第16條應給付之買回金包含利息1,146,864元：

⑴按民法第379條第3項規定，原價金之利息與買受人就標的物所得之利益視為互相抵銷。此項規定並未禁止當事人間就利息或標的物之利益另為約定（最高法院80年度台上字第2565號民事判決意旨參照）。又民法第379條第3項之規定，乃因買回契約之買受人除受移轉標的物之所有權，並因占有使用標的物而受有利益，與買回人所取得原買賣價金之利息，於買回人行使買回權時，倘欲就二者計算差額，難免繁複，故規定二者視為互相抵消。買受人倘僅受移轉標的物之所有權，並未占有使用標的物而受有利益者，因無從抵銷，則約定買回人就原價金應支付利息，應無不可。且觀同條文第1、2項規定：「出賣人於買賣契約保留買回之權利者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物。前項買回之價金，另有特約者，從其特約」，該條文既規定「返還」其所受領之價金，亦即買回人應支付買回之價金與原買賣契約相同，但仍可特別約定其價金。準此，買回之價金既可特別約定較高或較低，舉重明輕，是否支付利息，要無不可特別約定之理。

⑵系爭買賣契約第16條約定：「雙方約定日後如乙方還清積欠甲方之全部債務（含利息）及代繳之稅費（含房地合一稅），並要求過回上開土地時，甲方應配合」（見原審卷一第151頁），是兩造已明文約定買回金額包含以上訴人簽約時積欠被上訴人債務計算之利息，揆諸前揭說明，應無不許兩造就買回金額之利息另為特別約定之限制。又證人○○○於原審證稱：買回價金照買賣契約上的金額，兩造有說過戶到上訴人買回間的利息要加

計進去，如何計算利息伊忘記了，好像是說照法定利息等語（見原審卷二第50頁），證人○○○於本院證稱：系爭買賣契約第16條所謂含利息，是因兩造結清的買賣價金為470萬元，系爭土地不是今天過給被上訴人，明天就還給上訴人，兩造本來就是一個借貸，上訴人如果要買回系爭土地，中間的利息當然要給被上訴人等語（見本院卷第220頁）；再參以兩造間對話紀錄，上訴人曾於110年9月21日向被上訴人表示：「你要2,000萬元，真的無法接受，我相信我大哥也不能接受」，被上訴人回以：「那我請問你大哥多少要買回？你也了解你大哥的處事方式」，上訴人則稱：「按照本金＋利息，總是有一個換算機制」（見原審卷一第373頁），足見系爭買賣契約第16條所定之「含利息」係指兩造於109年8月19日簽立系爭買賣契約起（被上訴人此時以470萬元債權抵付買賣價金），至清償完畢止，此期間之利息。上訴人主張：系爭買賣契約第16條約定之「利息」為系爭本票裁定所示之遲延利息3萬元云云，尚無證據可供支持，並非可採。再者，系爭土地為多人共有之土地，上訴人僅將系爭土地過戶登記至被上訴人名下，復未能證明被上訴人有占有使用系爭土地之客觀事實存在（見本院卷第289頁），難認被上訴人就系爭土地有所得之利益，自無從抵銷，是上訴人主張民法第379條第3項規定，無庸額外給付109年8月19日起至行使買回權止之利息云云，亦無可取。

⑶按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率5%；又清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本。民法第203條、第323條前段分別定有明文。兩造就系爭買賣契約第16條所載之利息，並未約定利率，依上開條文，以週年利率5%計算。從而，系爭買賣契約第16條所載之利息，應自兩造於109年8月19日簽立系爭買賣契約起，至清償完畢止，按週

年利率5%計算之利息。又上訴人分別於113年12月13日、114年8月14日匯款1,780,050元、4,388,962元予被上訴人（見不爭執事項㈦），故自109年8月19日至113年12月12日利息為1,015,329元（計算式：109年8月19日至113年12月12日共1,577日，0000000□1577□5%□365≒0000000.76，小數點以下四捨五入，下同）。113年12月13日所匯1,780,050元清償上開利息1,015,329元後，所餘金額可抵本金764,721元（計算式：0000000－0000000＝764721），則自113年12月13日至114年8月13日利息為131,535元〔計算式：113年12月13日至114年8月13日共244日，（0000000－000000）□244□5%□365≒131535.35〕，合計利息1,146,864元（計算式：0000000＋131535＝0000000）。

4.上訴人依系爭買賣契約第16條應給付之買回金包含代繳稅費61,756元：

⑴證人○○○於原審證稱：系爭買賣契約簽立後之地價稅，如是由被上訴人墊付，亦包含在系爭買賣契約第16條「代繳之稅費」之約定內；買回價金470萬元已加計被上訴人已經墊繳之20幾萬稅金，故系爭買賣契約第16條約定是指簽約後再產生之稅金等語（本院卷二第44、45頁），復參以證人○○○、○○○前述證詞均稱470萬元包含本金、利息、稅金，可知被上訴人就系爭土地過戶前所代繳之稅費業已包含在上訴人所負債務內，而以買賣價金470萬元抵扣，且系爭買賣契約第16條既就上訴人所積欠「全部債務（含利息）」外，另外約定上訴人尚需還清被上訴人「代墊之稅費」，足見該「代墊之稅費」與包含在470萬元之過戶前所代繳稅費不同，應係指系爭土地過戶後被上訴人就系爭土地所代繳之稅費。

⑵系爭土地過戶所需支付之費用為244,031元，有地政士費用收據明細表（原審卷一第323頁）為證，是依系爭

買賣契約第16條及證人○○○、○○○之證詞，該地政士費用收據明細表所示之包含土地移轉登記費、實價登錄、簽約費、外縣市郵資及匯費、買賣登記費、土地增值稅、印花稅、書狀及影印費等共244,031元即已包含在上訴人所積欠之470萬元債務內，非屬系爭買賣契約第16條約定之「代繳之稅費」內。又被上訴人於系爭土地過戶後就系爭土地所繳110年度至113年度之地價稅，合計共49,337元等情，有被上訴人提出之地價稅繳款書可稽（原審卷一第355至361頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥）；另被上訴人於一審言詞辯論終結後又繳納114年度地價稅12,419元，有臺中市政府地方稅務局114年地價稅課稅土地清單可憑（見本院第115頁），合計繳納地價稅61,756元，堪信為真。本院參以兩造簽立系爭買賣契約，過戶系爭土地至被上訴人名下之目的乃為擔保被上訴人對上訴人之債權，兩造真意並非終局移轉系爭土地之所有權予被上訴人，且上訴人既已行使買回權給付買回價金，系爭土地即應移轉登記予上訴人，據此上情，應認被上訴人繳納上開110年度至114年度之地價稅，係為等待上訴人行使買回權而為上訴人繳納地價稅，自應屬系爭買賣契約第16條約定之「代繳之稅費」，以符合系爭買賣契約特性及兩造真意，是依系爭買賣契約第16條，上開61,756元應計入買回金額。

5.綜上，上訴人依系爭買賣契約第16條應給付之買回金額為5,908,620元（計算式：4700000＋1146864＋61756＝5908620）。

㈡上訴人已於113年11月26日寄發存證信函向被上訴人行使買回權，於同日匯款1,780,050元，復於114年8月14日匯款4,388,962元予被上訴人，合計6,169,012元等情，有存證信函、匯款申請書可稽（見原審卷一第173-177、179頁，卷二第25頁），且為被上訴人所不爭執（見不爭執事項㈦）。惟

上訴人應給付之買回金額為5,908,620元，顯已溢付260,392元（計算式：6169012－5908620＝260392）。上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人返還260,392元，即屬有據，扣除原審判命被上訴人給付247,894元，被上訴人應再給付上訴人12,498元（計算式：260392－247894＝12498）。

㈢按給付無確定期限者，依民法第229條第2項之規定，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一效力。而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項、第203條所明定。本件上訴人對被上訴人之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經上訴人於114年9月2日在原審以民事變更聲明暨準備㈤狀追加以民法第179條之規定，請求被上訴人溢付之買回價金4,388,962元，該書狀繕本於114年9月3日由送達被上訴人（見本院卷第297頁），而上訴人於本院就上訴部分之4,141,068元追加請求被上訴人給付法定遲延利息，則以12,498元為本金範圍，自上開書狀送達被上訴人之翌日即114年9月4日起算，至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付上訴人260,392元，為有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。上開應准許之部分，扣除原審判命被上訴人給付247,894元，被上訴人應再給付上訴人12,498元。前述應再給付部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示。上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至前述應再給付部分，被上訴人不得上訴三審，無庸宣告假執行，原審駁回上訴人此部分假執行之聲

請，理由雖有不同，結論則無二致，原判決此部分應予維持。另上訴人追加請求被上訴人按上訴金額給付法定遲延利息部分，於以12,498元為本金範圍內，自114年9月4日起算至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，亦應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，上訴人聲請再次訊問證人○○○，本院認無必要，業如前述；又兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第八庭 審判長法　官　黃裕仁

法　官　蔡建興

法　官　林秉暉

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　李欣憲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

附表一：

編	日期	借款金額

號		
1	107年8月7日	25萬元
2	107年8月8日	94萬元
3	107年8月13日	100萬元
4	107年9月17日	5萬元
5	107年11月13日	50萬元
6	108年1月8日	100萬元
7		共計374萬元

附表二：

編號	土地	權利範圍
1	坐落○○市○區○○段○○段000地號土地	三分之一
2	坐落○○市○區○○段○○段000地號土地	三分之一
3	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
4	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
5	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
6	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
7	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
8	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一

9	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
10	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一
11	坐落○○市○區○○段○○段0000地號土地	三分之一

附表三（單位：新臺幣）

編號	標的	權利種類	收件年期字號	登記日期	權利人 權利比例	債務人 債務比例	擔保債權 總金額	擔保債權確定日期	設定權利範圍
1	如附表二所示地號土地	最高限額抵押權	000年山普登字第000000號	107年8月10日	劉敬隆 1分之1	李明宗 全部	350萬元	108年8月7日	3分之1
2	如附表二所示地號土地	最高限額抵押權	000年山普登字第000000號	108年1月9日	劉敬隆 1分之1	李明宗 全部	300萬元	109年1月2日	3分之1

附表四：

編號	日期	還款金額
1	107年9月6日	6萬元
2	107年11月7日	6萬元
3	107年11月15日	6萬元
4	107年12月7日	12,000元
5	108年1月9日	102,000元
6	108年2月11日	4萬元
7	108年2月11日	62,000元
8	108年3月8日	62,000元
9	108年3月11日	4萬元
10	108年4月8日	32,000元
11	108年4月9日	7萬元

12	108年6月6日	29,985元
13	108年6月8日	72,015元
14	108年7月8日	750,950元
15	108年8月8日	8萬元
16	108年9月6日	8萬元
17	108年10月8日	8萬元
18	108年11月8日	8萬元
19	108年12月9日	77,000元
20	109年1月20日	8萬元
21	109年2月7日	8萬元
22	109年3月9日	8萬元
23	109年6月22日	6萬元
24	109年7月9日	4萬元
		共計2,189,950元

附表五：

編號	發票日	金額	備註
1	107年8月8日	50萬元	被證1（本院卷第247至253頁）
2	107年8月8日	200萬元	
3	107年11月13日	50萬元	被證3（本院卷第265、267頁）
4	108年1月3日	150萬元	被證5（本院卷第271、273頁）
		合計450萬元	