

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1932號

原告 李金美

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被告 鄭金勝

訴訟代理人 林錫恩律師

複代理人 鄭硯萍律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告於原告清償如附表所示第一順位及第二順位最高限額抵押權所擔保之抵押債務完畢，及繳納不動產所有權移轉登記前所欠稅捐暨因辦理所有權移轉登記所需各項費用（土地增值稅除外）之同時，應將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國000年0月間向訴外人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）借款，並將其名下如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）設定第一順位最高限額新臺幣（下同）252萬元抵押權（下稱系爭第一順位抵押權）給玉山銀行作為擔保。嗣被告自110年6月起無法按期清償本息，其於同年00月間因已連續半年未按期繳款，擔心玉山銀行日後會向法院聲請強制執行系爭不動產，遂與原告協議將系爭不動產出售給原告，並以被告積欠玉山銀行之借款餘額及108年2月1日設定給訴外人李幸蓮之第二順位最高限額抵押權（下稱系爭第二順位抵押權）所擔保之借款300萬元作為買賣價金，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。

01 原告於簽約後，即向玉山銀行一次清償被告所積欠之半年本
02 息，並依玉山銀行之要求，一次預付3個月本息。系爭買賣
03 契約第1條載明：「被告所有之系爭不動產同意出賣予原
04 告，原告願意承買系爭不動產。」第2條雖未記載買賣價
05 金，惟原告已連續繳納數期本息，整修房屋內部，並已居住
06 在內，且被告已於000年0月間將系爭不動產點交給原告占有
07 迄今。又由被告於000年0月00日出具保證書（下稱系爭保證
08 書）內容：「被告同意於塗銷抵押權登記後，無條件提供印
09 鑑證明及相關文件，以利辦理過戶，於塗銷抵押權登記前，
10 被告提供玉山銀行壠新分行存簿及提款卡給原告繳交房屋貸
11 款。」可知兩造係合意以清償抵押債務作為買賣價金抵償，
12 系爭買賣契約已經成立，且兩造約定原告塗銷抵押權登記
13 後，被告即有辦理所有權移轉登記之責任。詎原告於數月前
14 備妥資金，欲辦理塗銷抵押權登記，被告聽聞後，即避不見
15 面，依民法第235條但書之規定，應認原告已依債務本旨提
16 出給付，原告現再以民事起訴狀繕本之送達作為意思表示通
17 知，及依民法第348條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：
18 被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。

19 二、被告則以：兩造間並無買賣之合意，被告曾提供存摺給原
20 告，以方便其繳納房屋貸款，嗣因被告臨時缺錢，未經原告
21 同意，自該帳戶提領1萬元花用，原告向被告謊稱其涉有竊
22 盜罪嫌，脅迫被告於111年4月15日簽立系爭保證書，此由系
23 爭保證書記載：「如有盜用本帳戶之款項願承受竊盜罪並以
24 盜用金額百倍償還李金美小姐等語。」及系爭不動產附近房
25 屋之111年至112年成交行情為650萬至800萬元，與買賣價金
26 顯不相當，均足以證明被告係被脅迫而簽立系爭保證書。再
27 者，原告未曾要求被告提供抵押債務金額，其於起訴時，方
28 聲請調查證據，待證事實為原告塗銷抵押權應清償之金額，
29 足徵原告於起訴時，無法確定抵押債務金額，等同原告自認
30 其於起訴時，無法確定買賣價金。原告主張兩造係合意以清
31 償抵押債務作為買賣價金抵償，惟原告曾對被告聲請假處

分，經本院112年度裁全字第28號裁定准許在案，依該裁定理由：「兩造於111年4月15日再行簽訂系爭保證書確認以系爭不動產全部抵押債務作為買賣價金…，原告承擔系爭不動產抵押債務，負責為被告清償玉山銀行及第三人最高限額300萬元全部債務，被告並提供其玉山銀行存摺供原告定期存入款項…，原告主張兩造係約定由原告負責為被告清償系爭不動產抵押債務作為買賣之對價，然經本院詢問其依約應清償之貸款金額為何後，仍無法為明確之陳述等語。」可知原告不知道抵押債務金額若干，應認兩造就系爭不動產之買賣價金並未達成合意。若兩造有買賣之合意，原告為何迄今尚未將抵押債務清償完畢，被告豈會容忍原告積欠買賣價金。又原告占有系爭不動產及繳納貸款之本息，僅係租賃之對價，不能據此即謂兩造有買賣之合意；否則，原告若遲至137年始繳清貸款，買賣價金不隨著利率調整，而繼續變更，將處於無法確定之狀態。又縱兩造間有買賣合意，被告得主張同時履行抗辯等語。並聲明：原告之訴駁回。被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（訴卷147-148、163頁）

（一）兩造於110年12月14日簽立系爭買賣契約，被告將系爭不動產出售予原告。又系爭買賣契約書內關於買賣總價欄為空白。

（二）兩造於111年4月15日簽立系爭保證書（保證人為被告）。

（三）系爭不動產於108年2月1日設定登記最高限額抵押權，擔保債權總金額為300萬元，擔保債權確定日期為109年1月30日，權利人兼債權人為李幸蓮，義務人兼債務人為被告。

（四）系爭不動產於107年8月28日設定最高限額抵押權予玉山銀行，截至112年11月23日止，債務人鄭金勝尚欠139萬7864元本金（訴卷75-81頁，此筆借款曾於110年11月27日轉催收款174萬1895元，至110年12月16日以後又陸續繳息還本）。

四、得心證之理由：

（一）系爭買賣契約已成立：

01 1.按買賣契約必須當事人就標的物及其價金互相表示意思一致
02 者，其契約始成立，此觀民法第153條、第345條規定自明。
03 又民法第346條第1項規定：「價金雖未具體約定，而依情形
04 可得而定者，視為定有價金。」據此可知，當事人就價金雖
05 未具體約定其數額，但亦須互相同意依某種得據以確定之事
06 實而定者，始得謂之定有價金。

07 2.經查：

08 (1)兩造於110年12月14日簽立系爭買賣契約，約定被告將系爭
09 不動產出售予原告，嗣於111年4月15日簽立系爭保證書等
10 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），而系爭買賣
11 契約係以價金及標的物為其要素，價金及標的物自屬買賣契
12 約必要之點，兩造須意思一致，系爭買賣契約方能成立。觀
13 諸系爭買賣契約第1條約定：「乙方（即被告）所有下列不
14 動產同意出賣予甲方（即原告），甲方願意承買之土地：台
15 南縣市南鄉鎮市區○○地段00000000地號，面積765.00平方
16 公尺，持分範圍1/20；台南縣市南鄉鎮市區○○地段00000
17 ○號，面積77.19平方公尺，持分範圍1/1（即系爭不動
18 產）。」可知兩造係於110年12月14日簽立系爭買賣契約，
19 約定被告將系爭不動產出賣給原告，系爭買賣契約之標的物
20 為系爭不動產，兩造對於此契約必要之點意思一致。

21 (2)關於買賣價金部分，觀諸系爭買賣契約第2條：「本買賣土
22 地願意以總價新台幣__萬元出售，其付款方式如下：第一期
23 付款：新台幣__元整，於雙方簽約之日，由甲方（即原告）
24 支付予乙方（即被告），作為土地買賣之訂金。第二期付
25 款：新台幣__元整，於土地增值稅單核發之日，扣除土地增
26 值稅款__元（該稅款係試算結果之金額），剩餘__元，由甲
27 方支付予乙方。」可知兩造並未具體約定價金為若干，依上
28 開說明，若兩造同意依某種得據以確定之事實作為價金之約
29 定，視為定有價金。

30 (3)原告主張，兩造係約定以原告清償被告積欠玉山銀行、李幸
31 蓮之系爭第一、二順位抵押債務金額作為買賣價金等語，並

提出系爭保證書、被告之玉山銀行壠新分行帳號0000-000-000000號帳戶（下稱系爭帳戶）存摺封面及提款存款明細為證（補卷37、39-41頁）。而依系爭不動產之建物登記第二類謄本及臺南市永康地政事務所於112年11月21日以所登記字第1120109243號函檢送之土地、建築改良物抵押權設定契約書（補卷31-32頁、訴卷第47-49頁），系爭不動產分別於107年8月28日、108年2月1日分別設定系爭第一順位抵押權、系爭第二順位抵押權給玉山銀行、李幸蓮。再依系爭保證書內容：「本人鄭金勝先生（即被告）因債務問題於110年12月14日將系爭不動產賣給李金美小姐（即原告）於雙方簽訂買賣契約書後即刻生效，並於設定塗銷後本人無條件提供印鑑證明和相關文件交予李金美小姐以利辦理過戶，在未塗銷過戶前本人鄭金勝無條件提供玉山銀行壠新分行戶名鄭金勝先生帳號0000-000-000000（即系爭帳戶）之存簿及提款卡交李金美小姐以方便繳交房屋貸款……。」（補卷37頁），可知兩造約定被告提供系爭帳戶之存摺及提款卡給原告，讓原告繳納系爭不動產抵押貸款。再者，原告主張其於簽約後之110年12月16日向玉山銀行一次清償被告所積欠之半年本息及一次預付3個月本息，共16萬元等語（補卷41頁），而依玉山銀行113年1月2日民事陳報狀內容（訴卷187頁），系爭帳戶於110年12月16日入款16萬元，用以清償被告積欠之本金12萬0642元、利息2萬4358元、違約金478元及訴訟代墊款1萬4522元，核與原告之上開主張相符，且為被告所不爭（訴卷212頁），參以玉山銀行係於107年8月30日撥款210萬元給被告，被告還本繳息至110年5月3日，玉山銀行於同年8月4日因對被告聲請支付命令而支出費用500元，同年10月4日因對被告聲請強制執行而支出費用1萬3939元，同年10月13日支出鑑價費5230元，同年11月27日轉催收款，貸款餘額為174萬1,895元，有玉山銀行於112年11月24日、113年1月2日提供之交易明細、授信款查詢資料在卷可稽（訴卷79-81、191頁），審酌被告積欠玉山銀行之貸款已轉為催

收款，玉山銀行對被告已取得執行名義，且於000年00月間對被告聲請強制執行，而被告係於玉山銀行聲請強制執行後之同年12月14日與原告簽立系爭買賣契約，並將系爭帳戶之存摺及提款卡交給原告，讓原告繳納系爭不動產抵押之貸款，復於111年2月將系爭不動產點交予原告占有至今，衡理若兩造未達成以「原告清償系爭第一、二順位抵押債務作為買賣價金」之合意，被告豈會於其遭強制執行後，與原告簽立系爭買賣契約，且將系爭帳戶之存摺及提款卡交給原告，並依系爭買賣契約第4條之約定，將系爭不動產點交給原告，原告又豈會代被告清償系爭第一順位抵押債務。因認原告前開主張兩造有合意以「原告清償系爭第一、二順位抵押債務」作為買賣價金，應可採信。系爭買賣契約雖未載明買賣價金之具體數額，然兩造既合意以原告清償抵押債務作為買賣價金，而該貸款本息之數額，應屬可得而定，揆諸上開說明，仍得謂兩造有約定買賣價金。系爭買賣契約已具備一般成立要件即當事人、意思表示及標的，則原告主張系爭買賣契約已成立，即屬可採。

(二)被告並未舉證證明其係受原告脅迫而簽立系爭保證書：

- 1.因被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項本文固有明文。惟當事人主張其意思表示係因被脅迫而為之者，應就其被脅迫之事實，負舉證之責任。
- 2.被告辯稱，其係因原告謊稱其涉嫌竊盜罪，情急之下才簽立系爭保證書云云。惟原告否認其有脅迫之情事，依上開說明，被告應就其係受原告脅迫而簽立系爭保證書之事實負舉證責任。本院審酌被告並未提出相關證據證明其係因原告以不法危害之言語或舉動，使其心生恐怖，致其與原告簽立系爭保證書，是被告上開辯詞不足採信。
- 3.又被告辯稱，系爭不動產附近房屋之111年至112年成交行情為650萬至800萬元，與買賣價金顯不相當，足以證明被告係被脅迫而簽立系爭保證書云云。惟買賣價金係買賣雙方依買賣標的物之面積、地段、未來發展性、生活機能、市價等因

01 素，及經雙方相互磋商議價後所為之合意，會因人、時、地
02 等因素而異；易言之，縱於同一時期、就同一不動產為買賣
03 交易，其買賣價金未必同一，被告該部分答辯，難認有據。

04 (三)原告得請求被告移轉系爭不動產之所有權：

05 承上所述，系爭買賣契約具備一般成立要件，而兩造為有行
06 為能力之成年人，被告雖抗辯其係受脅迫而簽立系爭保證
07 書，惟此部分之抗辯，業經本院認為不可採，兩造復未主張
08 其等於110年12月14日簽立系爭買賣契約時之買賣意思表示
09 有其他瑕疵；又系爭買賣契約之標的即系爭不動產及價金屬
10 可能實現，且可得確定，亦無違反強制規定、禁止規定、公
11 共秩序或善良風俗之情事，本院審酌上情，認為系爭買賣契
12 約已生效，則原告依民法第348條第1項規定，請求被告將系
13 爭不動產之所有權移轉登記給原告，即屬有據。

14 (四)被告得主張同時履行抗辯：

15 1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
16 務；買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另
17 有訂定或另有習慣外，應同時為之，民法第367條、第369條
18 分別定有明文。次按因契約互負債務者，於他方當事人未為
19 對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項本文亦
20 有明文。又同時履行抗辯權乃基於雙務契約而發生，倘雙方
21 之債權債務，本於同一雙務契約而生，且其一方之給付與他
22 方之給付，立於互為對待給付之關係，又未約定何方有先為
23 給付之義務者，即得為同時履行之抗辯。是以買受人對於出
24 賣人請求履行因買賣契約所負債務，倘其未付清價金，出賣
25 人就無先為給付義務；出賣人得拒絕履行「交付標的物及使
26 買受人取得標的物所有權」之義務。

27 2.經查，兩造訂立之系爭買賣契約既已成立及生效，依上開說
28 明，被告即負有依約將系爭不動產之所有權移轉登記給原告
29 之義務；惟兩造係因系爭買賣契約而互負債務，被告於原告
30 未為對待給付前，得拒絕自己之給付。原告主張，其於數月
31 前已備妥資金，計劃辦理塗銷抵押權登記等語（見補卷第16

頁），顯見原告尚未將系爭第一、二順位抵押債務清償完畢。又兩造於系爭買賣契約第6條約定：「本約不動產移交之日以前，若有應繳而未繳之稅捐費用，悉由甲方（即原告）負責繳清。」第7條約定：「本約不動產買賣登記，其土地增值稅由甲方於土地價款中扣除，其他之費用全部由甲方負擔。」（補卷35頁），兩造既約定系爭不動產除土地增值稅以外之相關稅捐及費用均由原告負擔，則原告自應依約繳納該稅捐及費用。再者，原告復未舉證證明被告有先行移轉所有權之義務，被告復已行使同時履行抗辯權，是本院認為被告應於原告將系爭第一、二順位抵押債務清償完畢及繳納除土地增值稅以外之相關稅捐及費用之同時，將系爭不動產所有權移轉登記給原告。

五、綜上所述，原告依民法第348條第1項規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記給原告，為有理由，應予准許。而被告為同時履行抗辯，請求其移轉所有權給原告之同時，原告亦應同時清償系爭第一、二順位抵押債務及繳納除土地增值稅以外之相關稅捐及登記所需費用之抗辯，亦為有理由，爰於主文中諭知原告應同時履行上開義務。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論列。又被告陳明其願供擔保，聲請免為假執行，然原告並未聲請假執行，自無庸再為免為假執行之宣告，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
民事第三庭 法 官 蔡雅惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

02 附表：

03

編號	土 地		權利範圍
1	臺南市○區○○段00000000地號		20分之1
編號	建 物	門 牌	權利範圍
1	臺南市○區○○段 00000○號	臺南市○區○○路 00巷0號	全部
包含共有部分鹽埕段15849建號（權利範圍20分之1）			
第一順位最高限額抵押權登記之內容：			
①收件字號：107年普字第107650號。			
②登記日期：107年8月28日。			
③權利人：玉山商業銀行股份有限公司。			
④債權額比例：全部 1/1。			
⑤擔保債權總金額：252萬元。			
⑥設定權利範圍：全部。			
第二順位最高限額抵押權登記之內容：			
①收件字號：108年普跨（永康東南）字第000610號。			
②登記日期：108年2月1日。			
③權利人：李幸蓮。			
④債權額比例：全部 1/1。			
⑤擔保債權總金額：300萬元。			
⑥設定權利範圍：全部。			