

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第83號

上訴人 郭婉婷
訴訟代理人 郭俐瑩律師
被上訴人 松昌開發事業有限公司

法定代理人 辛忠城

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，上訴人對於民國113年1月26日臺灣臺南地方法院111年度訴字第1338號第一審判決提起上訴，本院於113年9月24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

- 一、被上訴人之法定代理人原為吳月霞，嗣變更為辛忠城，有被上訴人之公司基本資料（本院卷第121頁）可考，並經辛忠城聲明承受訴訟（本院卷第119頁），經核並無不合，應予准許。
- 二、被上訴人反訴主張：兩造於民國110年10月6日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），上訴人以總價新臺幣（下同）668萬元，向被上訴人購買坐落臺南市○○區○○○段一小段0000-0（權利範圍全部）、0000（權利範圍12分之1）、000（權利範圍108分之5）地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號即門牌臺南市○○區○○0000號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。被上訴人就系爭房地之履約爭議，曾委任代理人辛忠城，與上訴人委任之代理人李祐陞進行磋商，被上訴人以為商議結果為被上訴人給付上訴人33萬元後，上訴人即給付尾款500萬元，因而於111年3月15日、21日，以匯款方式給付33萬元（下稱系爭款項），惟上訴人嗣又表示被上訴人須撤回臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）110年度司票字第1371號本票准予強制執

01 行之裁定（下稱系爭本票裁定），並負擔上訴人支出之裁判
02 費及律師事務所費用等條件，否則將拒絕簽訂貸款撥款同意
03 書及和解協議書，被上訴人無法同意，兩造因而未達成和
04 解。上訴人受領系爭款項，屬無法律上原因而受有利益，爰
05 依民法第179條規定，反訴請求上訴人給付33萬元，及自反
06 訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
07 計算之利息等語。

08 三、上訴人則以：兩造就系爭房地之履約爭議已達成和解，內容
09 為：被上訴人應給付上訴人46萬元，其中33萬元為系爭房屋
10 之瑕疵修補費用，其餘為上訴人已支付之裁判費、律師費
11 等，被上訴人另應依內政部制頒之不動產買賣契約書範本之
12 交屋程序，完成系爭房屋點交，並撤回系爭本票裁定。兩造
13 僅係未簽訂書面之和解協議書，系爭款項實為被上訴人履行
14 上開和解條件之前金。另系爭房屋尚有外牆龜裂、樓梯與牆
15 面接縫裂開、女兒牆施工粗糙等瑕疵，被上訴人不願修補前
16 開瑕疵，上訴人自得依民法第359條之規定，行使減少價金
17 請求權，上訴人受領系爭款項，亦係行使減少價金請求權之
18 結果，非無法律上之原因。又縱認被上訴人得依民法第179
19 條規定，向上訴人請求返還系爭款項，惟依系爭契約第7條
20 第2項約定，上訴人就本件訴訟已支出之律師酬金6萬元及裁
21 判費5萬3,866元，合計11萬3,866元，應由被上訴人負擔，
22 上訴人主張與系爭款項抵銷等語，資為抗辯。（上訴人所提
23 本訴部分，被上訴人未上訴，不在本院審理範圍）

24 四、原審就前開反訴部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提
25 起上訴，上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上
26 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

27 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 五、兩造不爭執事項：

29 （一）兩造於110年10月6日訂立系爭契約，上訴人以總價668萬元
30 （土地售價400萬8,000元，房屋售價267萬2,000元），向被
31 上訴人購買系爭房地。（橋院審訴卷第15-27頁）

01 (二)系爭契約第2條約定：「二附款方式如下：…第四期款（尾
02 款），金額：534萬元。繳款時間及說明：辦竣所有權移轉
03 登記後，經地政士通知__日內支付。如有貸款者，依第3條
04 約定辦理」。第3條約定：「貸款處理：…買方有無辦理貸
05 款：有，預定貸款金額：534萬元。備註：買方應於支付完
06 稅款同時開立與未付價款同等金額支本票與賣方（專為保證
07 履行買賣不動產尾款給付），俟賣方收受該價款時，應將本
08 票返還買方」。 （橋院審訴卷第23頁）

09 (三)系爭契約第7條約定：「一賣方擔保本標的物產權清楚，並
10 無一物數賣，被他人佔用或佔用他人之土地等情形，如有出
11 租或債務糾紛，賣方應於完稅款交付日前負責理清；賣方擔
12 保農業土地未曾合併申請農舍或農業設施等情形，或建地為
13 可合法申請建造之建築用地，不得為法定空地及使用過建蔽
14 率或容積率之土地。二本契約成立後，如因其他關係而發生
15 訴訟案、受假扣押、假處分、強制執行、宣告破產與其他法
16 律處分時，出賣人即視為違約，一切責任由賣方負責。如買
17 方向司法機關提出訴訟時，一切訴訟費及律師費等均出賣人
18 負責如數賠償不得異議。又地政士除僅做證該不動產買賣契
19 約成立事實之證明外，不負產權、債務、糾紛及日後該不動
20 產如因受都市計劃變更之責及其他一切法律責任」。 （橋院
21 審訴卷第25頁）

22 (四)上訴人已於附表所示時間及方式，給付被上訴人共計168萬
23 元，並於110年10月6日簽發票面金額534萬元（票據號碼：5
24 49499）之本票1紙（下稱系爭本票）予被上訴人，以擔保給
25 付尾款義務之履行。 （橋院審訴卷第19、23、31、29頁）

26 (五)被上訴人於110年11月17日將系爭房地所有權移轉登記予上
27 訴人，並於110年12月6日以佳里郵局第190號存證信函，請
28 求上訴人依系爭契約第3條約定，於3日內完成500萬元貸款
29 核撥手續。上訴人有收受，並於110年12月14日以茄萣郵局
30 第48號存證信函，要求被上訴人會同公證單位，與上訴人協
31 商處理系爭房屋後頂樓女兒牆內外牆有嚴重裂縫，且外牆裂

01 縫延伸到三樓房間窗戶上方所生漏水之疑慮。（橋院審訴卷
02 第37、39-43、本院卷第81-95頁）

03 (六)被上訴人持系爭本票向橋頭地院聲請本票裁定，經橋頭地院
04 於110年12月20日以系爭本票裁定准許強制執行。（橋院審
05 訴卷第49-50頁）

06 (七)被上訴人執系爭本票裁定，就其中之500萬元，聲請強制執
07 行系爭房地，經臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）111年
08 度司執字第81654號強制執行事件進行3次拍賣、特別拍賣，
09 均無人應買而視為撤回。（原審卷第133、190、201頁）

10 (八)橋頭地院審訴卷第33頁上方、36頁，為上訴人與被上訴人法
11 定代理人於110年11月16日、110年12月間之LINE對話紀錄。
12 橋頭地院審訴卷第33下方至35頁，為上訴人與代書許秀盡11
13 0年11月24日至110年12月10日之LINE對話紀錄。橋頭地院審
14 訴卷第69頁，為上訴人與代書許秀盡間於110年12月10日至1
15 2日之LINE對話紀錄，代書許秀盡於前開對話中，有將上訴
16 人向代書許秀盡傳送之通訊內容傳予被上訴人。

17 (九)原審卷第69-86頁為上訴人代理人李祐陞與被上訴人代理人
18 辛忠城間之LINE對話紀錄。其中部分對話內容如原判決附表
19 所示。

20 (十)被上訴人曾於111年3月15日、111年3月21日委由辛忠城分別
21 匯款10萬元、26萬元，共計36萬元予上訴人（其中3萬元係
22 上訴人之代理人李祐陞先前所給付，故被上訴人給付上訴人
23 之金額為33萬元），經上訴人收受。（橋院訴字卷第75-76
24 頁、原審卷第90頁）

25 (十一)上訴人於111年4月25日，以兩造有進行和解協議書之協商程
26 序，並已達成共識，委請律師寄發如橋頭地院審訴卷第23-2
27 6頁之律師函及和解協議書予被上訴人，請求被上訴人完成
28 和解簽署及交屋程序。被上訴人於111年4月26日收受。（橋
29 院審訴卷第23-28頁）

30 (十二)被上訴人另向臺南地院起訴請求上訴人給付買賣價金（臺南
31 地院111年度訴字第1838號，下稱另案），並於訴訟中，以1

01 12年3月30日書狀之送達，向上訴人解除系爭契約，上訴人
02 於翌日收受該書狀繕本。另案於113年1月19日就先位聲明判
03 決上訴人應將系爭房地移轉登記予被上訴人。上訴人提起上
04 訴，由本院113年度重上字第47號審理中。（原審卷第197-2
05 05頁）

06 (三)上訴人已支付本件訴訟律師酬金6萬元及裁判費5萬3,866
07 元。（橋院審訴卷第7頁）

08 六、兩造爭執事項：

09 (一)被上訴人依民法第179條規定，反訴請求上訴人給付33萬元
10 本息，有無理由？

11 (二)上訴人以其就本件訴訟支出之律師酬金6萬元及裁判費5萬3,
12 866元，共計11萬3,866元，依系爭契約第7條第2項約定，主
13 張應由被上訴人負擔，並自前開33萬元中抵銷，有無理由？

14 七、得心證之理由：

15 (一)被上訴人曾於111年3月15日、111年3月21日委由辛忠城分別
16 匯款10萬元、26萬元，共計36萬元予上訴人（其中3萬元係
17 上訴人之代理人李祐陞先前所給付，故被上訴人給付上訴人
18 之金額為33萬元，即系爭款項），經上訴人收受，為兩造所
19 不爭執（不爭執事項(十)）。

20 (二)按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
21 爭執發生之契約。當事人互相表示意思一致者，無論其為明
22 示或默示，契約即為成立。將要約擴張、限制或為其他變更
23 而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。民法第736條、第1
24 53條第1項、第160條第2項分別定有明文。

25 1.被上訴人主張：兩造係以被上訴人給付33萬元予上訴人為和
26 解條件，上訴人則抗辯：兩造係以被上訴人給付46萬元予上
27 訴人為和解條件。堪認兩造就和解金額之認知不同，已難認
28 兩造有意思表示合致。

29 2.又依兩造協商和解時，各自之代理人李祐陞、辛忠城間如原
30 判決附表所示LINE對話紀錄（不爭執事項(九)），可知辛忠城
31 將系爭款項匯予上訴人，並告知李祐陞時，李祐陞係表示：

01 「為什麼要匯款？不是回答你拖延太久了，不處理了」等
02 語，且兩人嗣後仍就和解條件繼續協商，李祐陞並先後提出
03 不同版本之和解協議書，終因雙方就和解條件無法達成共
04 識，經辛忠城要求上訴人將系爭款項匯回。益徵兩造就和解
05 條件尚未意思表示一致，而未成立和解。上訴人抗辯：依雙
06 方間之LINE對話，已達成默示上之合意云云，並無可採。

07 3.上訴人雖曾於111年4月25日，以兩造有進行和解協議書之協
08 商程序，並已達成共識，委請律師寄發如橋頭地院審訴卷第
09 23-26頁之律師函及和解協議書予被上訴人，請求被上訴人
10 完成和解簽署及交屋程序（不爭執事項(二)），惟前開律師函
11 僅係律師受上訴人之委任，而依上訴人之主張所寄發，且該
12 律師函所附之和解協議書影本，亦無兩造或其代理人之簽名
13 用印，不足為有利於上訴人之認定。

14 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
16 第179條定有明文。

17 1.上訴人抗辯：系爭房屋有瑕疵，被上訴人未修補，被上訴人
18 給付系爭款項予上訴人，目的是要讓上訴人自行修繕系爭房
19 屋之費用，且係上訴人減少價金請求權之結果云云。查：

20 (1)依上訴人於另案陳稱：兩造係於110年11月21日至111年4月2
21 5日期間，協調由被上訴人給付修繕費予上訴人自行修繕之
22 事等語（另案本院卷第140頁），及於本院陳稱：系爭款項
23 係被上訴人給付之和解前金等語（原審卷第104頁），暨兩
24 造各自之代理人李祐陞、辛忠城於協商時之LINE對話內容
25 （前述(二)2.），可知系爭款項係兩造協商和解過程中，被上
26 訴人自行依其認知之和解金額所匯。惟兩造嗣後既就和解條
27 件無法達成共識而未成立和解，則上訴人受領系爭款項之法
28 律上原因已不存在。

29 (2)再者，被上訴人於其向臺南地院起訴請求上訴人給付買賣價
30 金之另案訴訟中，已以112年3月30日書狀之送達，向上訴人
31 解除系爭契約，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)）。上訴人

01 並於另案中陳稱：被上訴人已於112年3月30日主張解除系爭
02 契約，已發生契約解除之效力等語（另案本院卷第97頁）明
03 確，則亦難認上訴人有行使減少價金之請求權存在。且上訴
04 人得否行使減少價金請求權，與其在兩造協商和解過程中，
05 因被上訴人自行依其認知之和解金額所匯之系爭款項，亦屬
06 無涉。

07 2.兩造既未成立和解，則上訴人收受系爭款項，已無法律上原
08 因，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還系爭款
09 項，即屬有據。

10 (四)再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
11 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不
12 能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第33
13 4條第1項定有明文。又解釋契約應通觀全文，並斟酌訂立契
14 約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，
15 本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事
16 實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示
17 之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院11
18 0年度台上字第857號判決參照）。

19 1.上訴人已支付本件訴訟律師酬金6萬元及裁判費5萬3,866
20 元，固為兩造所不爭執（不爭執事項(三)），惟上訴人抗辯：
21 依系爭契約第7條第2項規定，前開費用應由被上訴人負擔云
22 云，則為被上訴人所否認。

23 2.依系爭契約第7條「擔保責任」約定：「一賣方擔保本標的
24 物產權清楚，並無一物數賣，被他人佔用或佔用他人之土地
25 等情形，如有出租或債務糾紛，賣方應於完稅款交付日前負
26 責理清；賣方擔保農業土地未曾合併申請農舍或農業設施等
27 情形，或建地為可合法申請建造之建築用地，不得為法定空
28 地及使用過建蔽率或容積率之土地。二本契約成立後，如因
29 其他關係而發生訴訟案、受假扣押、假處分、強制執行、宣
30 告破產與其他法律處分時，出賣人即視為違約，一切責任由
31 賣方負責。如買方向司法機關提出訴訟時，一切訴訟費及律

01 師費等均出賣人負責如數賠償不得異議。…」等語（不爭執
02 事項(三)）以觀，第1項係就賣方應負擔保責任之事項（如無
03 一物數賣或遭他人佔用土地等；負責理清出租或債務糾紛；
04 建地不得為法定空地及使用過建蔽率或容積率之土地等）為
05 約定，第2項則係就賣方違約之賠償內容為約定。考量違約
06 賠償責任，通常以約定有可歸責於賠償義務人之事由為原
07 則，及依前開契約條款前後項約定之體系解釋，該條第2項
08 所稱「本契約成立後，如因其他關係而發生訴訟案…出賣人
09 即視為違約，一切責任由賣方負責。如買方向司法機關提出
10 訴訟時，一切訴訟費及律師費等均出賣人負責如數賠償不得
11 異議」等語，應係指賣方因違反第1項之擔保責任而發生訴
12 訟案，或買方因賣方違反第1項之擔保責任而提出訴訟者而
13 言，並非所有因系爭契約所生之訴訟案，均應由賣方負一切
14 責任，始符契約目的及公平、誠信原則。

15 3. 上訴人就本訴部分所提訴訟，係因系爭房屋是否存在瑕疵所
16 衍生，與前開系爭契約第7條約定被上訴人應負擔保責任之
17 事項無關，則上訴人抗辯：其支出之前開律師酬金及裁判
18 費，依系爭契約第7條第2項約定，應由被上訴人負擔，並主
19 張自系爭款項中抵銷云云，尚屬無據。

20 八、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，反訴請求上訴人
21 給付33萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即111年11月3
22 日，原審卷第193頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計
23 算之利息，應予准許。原審就前開部分為上訴人敗訴之判
24 決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
25 改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
28 一論列，附此敘明。

29 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

01

民事第二庭 審判長法官 李素靖

02

法官 余玟慧

03

法官 林育幟

04 上為正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

07

書記官 羅珮寧

08 附表：

09

期次	約定付款日期	金額	上訴人給付日期
1	第一期款 (簽約款含訂金)	100萬元	110年10月7日給付現金20萬元，匯款80萬元
2	第二期款 (備證用印款)	17萬元	110年10月20日匯款17萬元
3	第三期款 (完稅款)	17萬元	110年11月12日匯款51萬元中之17萬元
4	第四期款 (尾款)	534萬元	110年11月12日匯款51萬元中之34萬元