

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4812號

原告 大路觀育樂事業股份有限公司

法定代理人 江鈴鈴

訴訟代理人 吳尚昆律師

葉思慧律師

被告 李正滿

訴訟代理人 唐樺岳律師

游亦筠律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國113年11月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰零陸萬柒仟參佰壹拾玖元，及自民國
一百一十一年七月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之
利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求
之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
2款定有明文。本件原告起訴依民法第367條規定請求被告給
付新臺幣（下同）500萬元，及依民法第312條規定請求被告
返還代償債務6萬7319元。嗣於訴狀送達後，於民國112年1
月5日就請求給付500萬元之部分追加系爭契約第2條、民法
第294條第1項、第295條為請求權；就請求給付6萬7319元之
部分追加民法第179條、第176條第1項規定為請求權，且請
求擇一為有利於原告之判決（本院卷第113至114頁）。核前
開追加請求權，各基於系爭契約、代償信用卡債務之法律關
係等同一基礎事實，揆諸首揭規定，即無不合，應予准許。
- 二、原告主張：緣訴外人阮呂芳周於103年8月28日出售屏東縣○

01 ○鄉○路○段○○路○○段000000000地號土地(下稱181地
02 號土地)與被告，約定買賣價金2400萬元且面積10,000平方
03 公尺(權利範圍：全部)。另於103年10月30日，阮呂芳周出
04 售屏東縣○○鄉○路○段○○路○○段000000000地號土地
05 (下稱540地號土地)與被告，並簽訂不動產買賣契約書(下
06 稱系爭契約)，約定買賣價金2710萬元且面積10,000平方公
07 尺(權利範圍：全部)。系爭契約第2條第三次付款約定：

08 「買方(即被告，下同)於取得所有權名義及連件辦理銀行貸款
09 款500萬元後三日內代清償賣方(即阮呂芳周，下同)原向遠
10 雄人壽之貸款500萬元，此款視同尾款土地現況移交。」因
11 被告已取得540地號土地所有權，然被告拒不辦理被告應另
12 外向銀行辦理貸款500萬元後以清償阮呂芳周向遠雄公司之
13 貸款500萬元之貸款，故500萬元價金債權已可行使，因被告
14 拒不履行且從未給付540地號土地買賣價金之尾款500萬元與
15 原債權人阮呂芳周，嗣於110年11月1日，阮呂芳周將其對於
16 債務人即被告尚未清償之債權及該債權下一切權利等讓與原
17 告，包含系爭契約價金尾款500萬元債權讓與原告，已依民
18 法第297條規定合法通知被告。原告已受讓取得阮呂芳周對
19 被告之系爭契約買賣價金500萬元之債權。另，被告積欠訴
20 外人台北富邦商業銀行(下稱台北富邦銀行)信用卡債務6
21 萬7319元，遭台北富邦銀行向臺灣屏東地方法院聲請強制執
22 行拍賣540地號土地，然540地號土地原先係原告向訴外人遠
23 雄人壽保險事業股份有限公司(下稱遠雄公司)為借款之抵
24 押擔保，該公司知悉540地號土地逕遭拍賣，即請求原告應
25 代被告清償對台北富邦銀行之債務，原告即為被告代償信用
26 卡債務6萬7319元。為此，爰依系爭契約第2條約定、民法第
27 367條、第294條第1項、第295條第1項規定請求被告給付500
28 萬元；及依民法第312條、第179條、第176條第1項規定請求
29 被告返還代償債務6萬7319元，並請求擇一為有利之判決等
30 語。並聲明：被告應給付原告506萬7319元，及自支付命令
31 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 三、被告則以：原告請求代償信用卡債務6萬7319元並不爭執。
02 至原告請求之500萬元，緣訴外人台鳳集團總裁黃宗宏投資
03 原告公司而委由被告承攬大路觀樂園酒店裝修工程，於101
04 年間黃宗宏因案入獄，原告公司總經理陳水在向被告表示無
05 法依約給付承攬工程款項、公司財務周轉困難，向被告借
06 款，承攬工程款項及借款合計1900萬元。且於103年間，原
07 告再向被告借款500萬元作為清償原告對遠雄公司之貸款，
08 並約定將原告公司監察人即阮呂芳周名下之181地號土地讓
09 與擔保與被告，並於103年8月28日簽訂不動產買賣契約書
10 (下稱181地號土地買賣契約)。因181地號土地未分割成得使
11 個人特定所有之土地，被告未能取得土地所有權狀、未辦理
12 所有權移轉登記，被告即無借款500萬元與原告。嗣於103年
13 10月間，原告向被告再借款310萬元，改以540地號土地讓與
14 擔保與被告，並於103年10月30日簽訂系爭契約書，因後續
15 重新簽訂之系爭契約，係以181地號土地買賣契約為原稿修
16 改，面積部分誤植為10,000平方公尺，雙方約定之實際面積
17 為15,000平方公尺。約定之540地號土地已於103年12月9日
18 辦理所有權移轉登記與被告，被告於103年12月18日交付支
19 票面額310萬元與原告，然原告並未依約將土地所有權狀交
20 付被告，經催告後，原告始於105年1月間通知申請鑑界，復
21 於同年5月27日傳真土地所有權狀與被告，然該權狀面積僅
22 有10,000平方公尺，被告驚覺受騙，遂未交付500萬元借款
23 與原告。前開土地所有權移轉登記固以買賣為原因，實係因
24 原告於101年間積欠被告承攬工程款及借款合計1900萬元，
25 且於103年12月間借款310萬元，原告為擔保前開合計2210萬
26 元之債務，遂與被告約定以540地號土地移轉與被告而成立
27 信託讓與擔保法律關係，原告並未依約清償債務，雙方亦無
28 約定取償方式，則被告應得逕將該土地變賣，依變賣後價額
29 抵扣前開債務以受清償。再者，阮呂芳周於95年10月31日即
30 以540地號土地辦理最高限額抵押權設定登記與遠雄人壽公
31 司，擔保債權總金額5億4000萬元，倘兩造間為買賣關係，

01 依常理應塗銷抵押權登記，然被告取得土地所有權迄今並未
02 占有、使用或收益之情，且前開抵押權所擔保債權債務皆由
03 原告清償，兩造間並非買賣關係，實係信託讓與擔保關係。
04 縱認兩造間就540地號土地為買賣關係，因原告迄未交付剩
05 餘土地面積5,000平方公尺，被告主張同時履行抗辯權，待
06 原告移轉剩餘土地面積予被告，被告始交付尾款500萬元等
07 語置辯。並聲明：原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供
08 擔保請准宣告免為假執行。

09 四、查，被告與阮呂芳周簽訂540地號土地之買賣契約，被告業
10 已清償渠等約定之第一次付款1900萬元、第二次付款310萬
11 元等情，有系爭契約及交款備忘錄、支票影本可證(本院110
12 年度司促字第19997號卷第16至26頁、本院卷第79至91頁)。
13 嗣於103年11月21日，因540地號土地為分割，被告所買受標
14 的經分割為屏東縣○○鄉○路○段○○路○○段000000000
15 地號土地(面積10,000平方公尺)，且阮呂芳周已於103年12
16 月9日移轉登記與被告(登記原因：買賣)一節，有土地登記
17 第一類謄本及被告所提所有權狀影本可證(本院卷第73、163
18 頁)。又，阮呂芳周將其依系爭契約之買賣價金500萬元債權
19 讓與原告，且已通知被告一節，亦有債權讓與證明書及存證
20 信函可證(本院卷110年度司促字第19997號卷第28至30頁)。
21 另，原告代被告清償信用卡債務6萬7319元之情，則有清償
22 證明書及代償協議書可查(本院卷110年度司促字第19997號
23 卷第32至34頁、本院卷第93至95頁)，且為兩造所不爭執，
24 是上情堪信為真。

25 五、原告主張被告應給付系爭契約買賣價金500萬元及原告代償
26 信用卡債務6萬7319元等情，被告就代償信用卡6萬7319元部
27 分並不爭執，然就系爭契約買賣價金500萬元則予以否認，
28 並以前情置辯。茲析述如下：

29 (一)系爭契約第2條就第三次付款約定：「買方(即被告)於取得
30 所有權名義及連件辦理銀行貸款500萬元後三日內代清償賣
31 方(即阮呂芳周)原向遠雄人壽之貸款500萬元，此款視同尾

01 款土地現況移交。」被告已取得540地號土地所有權移轉登
02 記，且被告迄未辦理約定之貸款以清償約定之債務，為兩造
03 所不爭執，阮呂芳周即得請求被告給付系爭契約買賣價金尾
04 款500萬元，經阮呂芳周讓與該500萬元價金債權後，被告仍
05 未履約，則原告依約請求被告應給付價金500萬元，即為有
06 理，應予准許。

07 (二)被告雖辯稱系爭契約為讓與擔保之性質，然為原告所否認，
08 並稱：因181地號土地經遠雄公司貸款達4億5000萬元，無法
09 再向銀行告貸，協議改以540地號土地為標的，並約定買賣
10 價金為2710萬元，並簽訂系爭契約，被告業已依系爭契約為
11 第一次付款、第二次付款，即被告已同意以2710萬元向阮呂
12 芳周買受540地號土地，且知悉540地號土地面積為10,000平
13 方公尺，故於系爭契約其他約定事項第(2)點約定540地號土
14 地依地政機關登載面積為買賣面積，雙方互不找補。系爭契
15 約確為買賣契約，而與讓與擔保無關。540地號土地縱有為
16 第三人設定抵押權為擔保，然此至多為被告是否基於買受人
17 地位向出賣人主張權利瑕疵擔保之問題，斷不能以此逕謂系
18 爭契約之性質即非買賣契約。且系爭契約之尾款500萬元，
19 並非借款之性質，被告應就消費借貸負舉證責任等語。

20 (三)經查，系爭契約均係以買賣關係為約定，且就被告所辯1900
21 萬元，於第2條第一次付款係以：「買方於簽訂本契約時給
22 付賣方1900萬元。此為買方之債權抵付賣方。(簽約款)」、
23 交款備忘錄亦為相同記載。且觀之被告所簽訂之契約，均載
24 為買賣契約，且約款內容，亦僅有買賣雙方應如何履行土地
25 買賣之權利義務約款內容，並無被告所辯之讓與擔保性質，
26 被告所辯，不足為採。被告另辯原告向被告借款，系爭契約
27 款項為借款性質，且原告請求500萬元係向被告借款云云，
28 然為原告所否認，就此即應由被告就消費借貸之要件負舉證
29 證明之責，然被告並未舉證證明消費借貸之情，被告此部分
30 所辯，亦不可採。

31 (四)被告另辯稱：系爭契約約定價款數額為1500萬元/1公頃，被

01 告總共購買1.5公頃（本院卷第77頁），價金為2250萬元。
02 但簽訂系爭契約時，第一次約定2400萬元，後改為2710萬
03 元，這兩份契約的確是被告與出賣人所簽立的。上開2250萬
04 元以外之數額，是因為後來權狀有登記要以被告名義向遠雄
05 貸款500萬元，所以才增加該等數額，原告請求的500萬元，
06 被告認為不需要給付，因為被告沒有向遠雄貸款，所以不需
07 要給付等語（本院卷第100頁）。然則，181地號土地買賣契
08 約、系爭契約並非相同標的，已如前述；且181地號土地之
09 買賣契約亦約定第2次付款：「買方(李正滿)於取得所有權
10 名義及連件辦理銀行貸款500萬元後三日內代清償賣方(阮呂
11 芳周)原向遠雄人壽之貸款500萬元，此款視同尾款土地現況
12 移交。（尾款）」。被告既已取得土地所有權，自應依約給
13 付買賣價金，被告上開所辯顯與契約約款不符，並不足採。

14 (五)綜上，被告業已依系爭契約而移轉登記取得540地號土地所
15 有權，然被告並未履行系爭契約約定，阮呂芳周對於被告仍
16 有買賣價金之500萬元債權，又阮呂芳周業已將該500萬元債
17 權讓與原告，已如前述，從而，原告請求被告應給付500萬
18 元，為有理由，應予准許。

19 (六)至被告為同時履行抗辯之部分，原告則主張：被告與阮呂芳
20 周簽訂540地號土地之買賣契約，被告業已清償約定之第一
21 次付款1900萬元、第二次付款310萬元等情，因540地號土地
22 為分割，被告所買受標的經分割為屏東縣○○鄉○路○段○
23 ○路○○段000000000地號土地(面積10,000平方公尺)，且
24 阮呂芳周已於103年12月9日移轉登記與被告(登記原因：買
25 賣)。又541地號土地，於105年11月1日因地籍圖重測之故，
26 變更為屏東縣○○鄉○○段0000地號土地，重測後面積為1
27 0,092.32平方公尺，故系爭契約其他約定事項第(2)點：「雙
28 方約定本買賣土地為山坡地，部分土地在溪崁下，依地政機
29 關登載之面積為買賣面積，雙方互不找補。」，且系爭契約
30 之不動產標示內容：「土地坐落屏東縣○○鄉○路○段○○
31 路○○段000000000地號，地目：旱，面積：10,000平方公

01 尺」可證系爭契約已確認移轉土地所有權範圍，阮呂芳周業
02 已依約全部履行，並無任何債務不履行之情形；且於前開土
03 地重測後，面積更多出92.32平方公尺，出賣人並無債務不
04 履行，甚超額履行，被告辯稱因出賣人土地未達15,000平方
05 公尺而為同時履行抗辯，與前開約款不合等語。茲查，系爭
06 契約確實約定互不找補一節，業經證人陳美洲到庭結證：前
07 開約款之約定，係因該土地下面是隘寮溪，因地形、坡度關
08 係明確，有部分土地在隘寮溪，隘寮溪面積沒辦法測量，該
09 約款是要表示買賣契約之兩造皆知此事，要移轉之面積以地
10 政事務所登載為準等語（本院卷第445頁），至被告所執電
11 子郵件略以：茲被告購買土地，地號181地號土地共1.5公
12 頃，由原告於105年2月底負責砍樹整理已完成，並申請土地
13 鑑界，但里港地政為公部門以申請後通知日期為主。立據人
14 原告，代理人：邱麗慧（本院卷第77頁），經證人邱麗慧證
15 稱：其自97年4月間任職原告公司迄今，為本件土地之管理
16 人員；前約約款之約定，係因部分土地存在溪坎下，依地政
17 機關登記為1公頃，雙方約定買賣面積以地政機關登載之面
18 積為準，互不找補等語可查（本院卷第439、443頁），互核電
19 子郵件內容與證人邱麗慧證述內容可知，該電子郵件內容係
20 在土地鑑界之前，然仍重申以地政機關測量結果為依據，自
21 與系爭契約約款相符，自尚難依電子郵件內容遽認兩造約定
22 買賣土地標的面積達15,000平方公尺，被告此部分所辯，並
23 不可採。

24 (七)關於請求被告返還代償債務6萬7319元，因原告受讓阮呂芳
25 周之債權，且因被告積欠台北富邦銀行信用卡債務，致本件
26 土地遭執行之情，為兩造所不爭執，則原告代被告償還債務
27 6萬7319元後，自得依民法第312條請求被告如數給付。原告
28 此部分請求，亦有理由，應予准許。至原告另依民法第179
29 條、第176條第1項規定請求被告返還代償債務6萬7319元，
30 即無析論之必要，附此敘明。

31 六、綜上所述，原告依系爭契約第2條約定、民法第367條、第29

01 4條第1項、第295條第1項規定請求被告給付500萬元；及依
02 民法第312條規定請求被告返還代償債務6萬7319元，合計6
03 萬7319元及自111年7月30日(本院卷111年度司促更一字第9
04 號卷第23頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

06 七、未按法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求
07 標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第392條第2項定有明文。是法院依聲請宣告免為假執行，應以原告在本案訴訟受
08 勝訴判決並宣告假執行為前提要件；若原告雖受勝訴判決而未
09 經宣告假執行，即無宣告免為假執行之必要。本件被告雖
10 陳明願供擔保，請求免為假執行，惟原告雖受勝訴判決然未
11 經宣告假執行，依前開說明，本件即無宣告免為假執行之必要，併予敘明。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
18 民事第六庭 法官 陳智暉

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 書記官 簡辰峰