

臺灣高等法院民事判決

108年度重上更二字第144號

上訴人 瑞華事業股份有限公司

法定代理人 李岳霖律師

訴訟代理人 王怡茜律師

被上訴人 朱運平

訴訟代理人 蔡樹基律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國103年11月5日臺灣臺北地方法院第一審判決（103年度重訴字第851號）提起上訴，經最高法院第二次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於110年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原審所命上訴人給付部分，於被上訴人給付上訴人新臺幣參佰玖拾萬元之同時為之。

上訴人如不能為如附表所示房地所有權移轉登記時，應給付被上訴人新臺幣玖佰貳拾萬元，及自民國一百一十年一月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加部分）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按經他造同意者，得於第二審為訴之追加，此觀民事訴訟法第446條第1項規定自明。本件被上訴人於原審原聲明請求：上訴人應將如附表所示房地（下稱系爭房地）之所有權移轉登記予被上訴人（見原審卷第4頁），嗣於本院第二審程序中依兩造於民國103年4月24日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第9條第4項約定追加聲明：如不能移轉時，上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）920萬元，及自10年1月6日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息（見本院卷第159、193、250頁），並經上訴人同意（見本院卷第194頁），被上訴人所為訴之追加，自應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人於103年4月24日與伊簽訂系爭買賣契約，將其所有之系爭房地以總價850萬元出售予伊，伊已支付買賣價金460萬元。嗣兩造於同年5月28日簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議），約定上訴人應自同日起將系爭房地所有權移轉登記予伊，伊則自移轉登記日起給付剩餘買賣價金，伊並同意墊付上訴人應負擔之土地增值稅款，且可自未付之價金390萬元中扣抵。詎上訴人屢經催告，均不依約辦理系爭房地所有權移轉登記等情。依系爭買賣契約第4條第1項、系爭補充協議第2條及民法第348條規定，求為命上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予伊之判決（原審就上開部分判命上訴人應移轉系爭房地所有權登記予被上訴人，上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬於本院部分，不予贅述）。並於本院第二審程序追加請求：如上訴人無法為系爭房地所有權移轉登記時，應依系爭買賣契約第9條第4項約定，加倍返還所受領之460萬元即920萬元予伊。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人尚欠買賣價金390萬元未付，伊於被上訴人履行對待給付前並無先行移轉系爭房地所有權登記予被上訴人之義務。又依系爭補充協議第1項約定，被上訴人應於103年6月30日（即系爭買賣契約所訂過戶日）前為伊墊付系爭房地之土地增值稅款（經預估為90萬元），惟經伊於104年9月9日寄發存證信函催告被上訴人履行，被上訴人仍未為之，伊已於同年月18日解除系爭買賣契約，自不負移轉系爭房地所有權登記或因給付不能時加倍返還已收款項予被上訴人之義務等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人將系爭土地之所有權移轉登記予被上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。答辯聲

01 明：追加之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)兩造於103年4月24日簽訂系爭買賣契約，由上訴人將其所有
04 之系爭房地以總價850萬元出售予被上訴人，被上訴人已支
05 付買賣價金460萬元之事實，業有系爭買賣契約、補充協議
06 為證（見原審卷第6、18至27頁），且為兩造所不爭執（見
07 本院卷第66至67頁），堪認屬實。次依系爭補充協議第2條
08 約定，上訴人應自簽訂該協議書之日即103年5月28日起，移
09 轉系爭房地所有權予被上訴人（見原審卷第6頁），並應依
10 系爭買賣契約第4條第1項約定，將移轉登記所需書類及證明
11 文件蓋妥印鑑章交付地政士辦理權利移轉登記之一切手續
12 （見原審卷第19頁背面）。兩造雖於系爭補充協議第1條約
13 明：「……甲方（即被上訴人）尚欠乙方（即上訴人）390
14 萬元之價金，乙方本應負擔土地增值稅，今甲方同意代墊該
15 土地增值稅款，雙方確認無誤，並同意甲方代墊後得自尚未
16 付清之尾款中扣抵。」（見原審卷第6頁），並均稱前開約
17 定係上訴人欲向被上訴人借貸款項以繳納土地增值稅（見本
18 院卷第166、202頁），惟稱消費借貸者，於當事人間必本於
19 借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他
20 方之行為，始得當之（最高法院108年度台上字第2668號判
21 決意旨參照），該消費借貸法律關係自應以被上訴人實際交
22 付借款（即代墊款）予上訴人，始克成立；被上訴人既尚未
23 墊付該等借款，該消費借貸契約即尚未成立生效。況按土地
24 所有權移轉，除有依規定得由權利人單獨申請登記之情形
25 外，即應由權利人及義務人共同檢附契約影本及有關文件，
26 於法定期間內向主管稽徵機關申報其土地移轉現值，由主管
27 稽徵機關核定其應納土地增值稅額，並於繳納後辦理所有權
28 移轉登記，此觀土地稅法第49條規定自明。參以被上訴人於
29 103年6月19日提起本件訴訟請求上訴人移轉系爭房地所有權
30 登記（見原審卷第4頁），上訴人迄未為之，則上訴人於備
31 齊檢附相關所有權移轉文件，與被上訴人共同申請移轉登記

前，自無從先行請求被上訴人辦理代墊土地增值稅款或支付預估稅額。是上訴人辯稱：被上訴人依約應於103年6月30日前代墊系爭房地之土地增值稅款而未履行，經伊於104年9月9日寄發台北法院郵局存證號碼000497號存證信函，催告被上訴人於文到7日內給付剩餘買賣價金，並寓有請求被上訴人協同辦理系爭土地所有權移轉登記及代墊土地增額稅款之意，因被上訴人於同年月10日收受該函仍未依限為之，伊乃於同年月17日寄發台北中崙郵局存證號碼002006號存證信函解除系爭買賣契約，並經被上訴人於同年月18日收受該函，自得不負移轉所有權登記予被上訴人義務云云，即非有據。惟被上訴人既自陳：買賣價金還有尾款390萬元未給付，伊同意給付390萬元同時，移轉所有權等語（見本院104年度重上字第7號卷第96頁），上訴人亦辯稱伊無先行移轉系爭房地義務（見本院105年度重上更(一)字第25號卷第24頁背面），而為同時履行抗辯，是本件自應為上訴人於被上訴人給付390萬元之同時，移轉系爭房地所有權登記予被上訴人之對待給付判決。又依系爭買賣契約書第9條第4項約定：「如乙方（即上訴人）毀約不賣或給付不能或不為給付或其他違約情事時，甲方（即被上訴人）除得解除本契約外，乙方應於5日內將所收款項加倍返還甲方，以為違約之損害賠償。雙方並同時申請撤銷已進行之產權移轉，若因此所發生之稅捐、費用均由乙方負擔。」（見原審卷第26頁），系爭房地經臺灣新北地方法院民事執行處查封在案，目前執行程序尚未終結等情，有該院108年6月19日新北院輝105司執實字44339號函、土地及建物登記謄本為憑（見本院卷第35至40、47、55、57、59頁），並為兩造所是認（見本院卷第236、253頁）。系爭房地既有因查封之可歸責於上訴人之事由，無法移轉登記予被上訴人致給付不能之虞，是被上訴人依前開約定，請求上訴人於不能移轉時，應加倍返還已受領之460萬元（即920萬元）予被上訴人，亦有理由。至被上訴人依系爭買賣契約第4條第1項、系爭補充協議第2條約定請

01 求上訴人為系爭房地所有權移轉登記既有理由，其另依民法
02 第348條規定，對上訴人為同一聲明之請求，即無庸審究，
03 附此敘明。

04 (二)綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第4條第1項、系爭補充
05 協議第2條約定，請求上訴人移轉系爭房地所有權登記予被
06 上訴人，為有理由，應予准許。惟上訴人就其所負移轉系爭
07 房地所有權登記之義務為同時履行之抗辯，亦有理由，原審
08 雖未及審究，本院仍應為被上訴人提出對待給付即給付上訴
09 人390萬元之同時，上訴人應對之為給付即移轉系爭房地所
10 有權登記之判決。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
11 判，為無理由，應駁回其上訴。至其同時履行抗辯部分，應
12 由本院命被上訴人為同時履行之判決。又被上訴人依系爭買
13 賣契約第9條第4項約定，追加請求如上訴人不能為系爭房地
14 所有權移轉登記時，應給付被上訴人920萬元，及自110年1
15 月6日民事變更聲明狀繕本送達翌日即110年1月12日（見本
16 院卷第161頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
17 亦有理由，應併予准許。

18 四、被上訴人雖請求訊問證人高毓茹，欲證明上訴人已將系爭房
19 地之所有權狀交付高毓茹（見本院卷第251頁），惟上情無
20 論屬實與否，並不影響上訴人應移轉系爭房地所有權移轉登
21 記予被上訴人之判斷，因此上開證人自無贅予調查之必要。
22 此外，雖本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
23 提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
24 果，爰不逐一論列，附此敘明。

25 五、據上論結，本件上訴為無理由、追加之訴為有理由，依民事
26 訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 4 月 21 日

28 民事第二十三庭

29 審判長法 官 蕭胤璫

30 法 官 楊舒嵐

31 法 官 許勻睿

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

08 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日

09 書記官 秦湘羽