臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第111號

上　訴　人　源聯建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭瑞璋

訴訟代理人　林紹源律師

　　李慧君律師

被 上訴 人　何依珍

訴訟代理人　林月雪律師

　　江鶴鵬律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣新北地方法院109年度重訴字第504號第一審判決提起上訴，本院於111年4月12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

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人原為林桂玉，於訴訟進行中變更為蕭瑞璋，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第155、329、331頁），於法相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人公司係由原審被告林桂玉、蕭瑞璋（林桂玉配偶）共同經營。林桂玉、蕭瑞璋對伊佯稱如向上訴人購買松下雲品建案預售屋，上訴人會於2年半加計18.75%向伊買回，伊誤信有利可圖，乃於民國（下同）106年2月15日與李宜蓁簽訂不動產借名購買協議書（下稱系爭借名購買協議），再由李宜蓁與上訴人簽訂松下雲品00-00房地（下稱系爭房地）預定買賣附買回契約書（下稱系爭買賣契約），約定系爭房地總價新臺幣（下同）587萬5000元，分為5個單位，伊出資470萬元購買4個單位，李宜蓁出資117萬

5000元購買1個單位，伊依約給付470萬元至上訴人指定之銀行帳戶。詎上訴人於108年8月15日後未通知伊買回系爭房地，伊多次催告上訴人買回，上訴人於108年12月30日與伊簽訂系爭買賣契約補充協議2（下稱系爭補充協議2），依系爭補充協議2第3條約定，上訴人以585萬元向伊買回系爭房地權利5分之4，於109年2月29日前給付146萬2500元，於109年4月15日前付清尾款438萬7500元，付款如有遲延，應分別加計5萬元罰款及按月加計遲延違約金1%。嗣上訴人未依約付款，經伊查詢法學資料檢索，發現上訴人早已於105年間無清償能力而遭多位債權人追償，伊始知被騙。爰先位依民法第184條第1項前段、第185條、第28條、公司法第23條規定，求為命⑴林桂玉、蕭瑞璋、上訴人應連帶給付伊470萬元，及自106年2月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。備位依系爭補充協議2第3條約定，求為命⑴上訴人應給付伊610萬4750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、上訴人則以：被上訴人與李宜蓁合資購買之系爭房地，因李宜蓁於109年4月9日簽訂預售屋換屋協議書（下稱系爭換屋協議），擅自將系爭房地所有權利，與松下雲品00-00-0房地（下稱00-00-0房地）購買人陳淑敏進行換屋，且最後已完成產權登記，李宜蓁並取得伊為補償被上訴人因此特別贈與之平面大車位，是伊已完成系爭買賣契約之義務，即無再買回被上訴人系爭房地權利5分之4之義務。退步言，縱認伊應依系爭補充協議2買回被上訴人系爭房地權利5分之4，伊給付買回價金同時，被上訴人應返還系爭房地權利5分之4，伊依民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯等語，資為抗辯。

三、本件經原審依被上訴人備位聲明判決上訴人應給付被上訴人610萬4750元本息，另為准、免假執行之宣告，並駁回被上訴人先位聲明（此部分未據被上訴人聲明不服，已告確定，

以下茲不贅述）。上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：⑴原判決不利於上訴人部分及該部分假執行之判決均廢棄。⑵上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

㈠被上訴人於106年2月15日與李宜蓁簽訂系爭借名購買協議，李宜蓁並於同日與上訴人簽訂系爭買賣契約，並有系爭借名購買協議、系爭買賣契約可證（見原審卷第27至48頁）。

㈡被上訴人於108年9月6日與上訴人簽訂系爭買賣契約補充協議（下稱系爭補充協議），並有系爭補充協議可證（見原審卷第129、131頁）。

㈢被上訴人於108年12月30日與上訴人簽訂系爭補充協議2，並有系爭補充協議2可證（見原審卷第51、52頁）。

㈣李宜蓁、陳淑敏、上訴人於109年4月9日簽訂系爭換屋協議，並有系爭換屋協議可證（見原審卷第139頁）。

五、得心證之理由：

㈠經查：

1.依系爭借名購買協議第2條、第3條第1款、第2款約定（見原審卷第27頁），被上訴人、證人李宜蓁（下直稱其名）合購被上訴人「松下雲品」建案之系爭房地，等同5個單位，被上訴人出資470萬元購買4個單位，李宜蓁出資117萬5000元購買1個單位。被上訴人、李宜蓁協議以李宜蓁名義與上訴人簽訂系爭買賣契約，被上訴人對系爭房地權利為5分之4，李宜蓁對系爭房地權利為5分之1，李宜蓁不得擅自出賣、移轉系爭房地，且系爭買賣契約由被上訴人保管。另依系爭借名購買協議第4條第6款約定（見原審卷第28頁），系爭借名購買協議共4份，由被上訴人、李宜蓁、上訴人、見證人林森敏律師各執1份，則上訴人就系爭借名購買協議內容自當知悉。

2.依系爭買賣契約第3條第2款約定（見原審卷第32頁），李宜蓁購買系爭房地單價為每坪36.67萬元計算，計587萬5000

元，上訴人於產權登記前依李宜蓁購買實價加計18.75%固定成數（每年7.5%，計2.5年期）及補貼稅金由上訴人為唯一買主買回，計710萬元（含補貼稅金），是上訴人行使買回權期限係自簽約日106年2月15日起算2年6月，至108年8月15日屆期。

3.上訴人至108年8月15日屆期仍未向被上訴人買回系爭房地權利5分之4，兩造乃於108年9月6日簽訂系爭補充協議，並將系爭借名購買協議影本作為附件（見原審卷第131頁）。依系爭補充協議第3條約定（見原審卷第129、131頁），經兩造協議，同意延長上訴人附買回權利4個月（108年12月16日），並將被上訴人合購時價加計18.75%固定成數提升至22%，以延長上訴人買回其權利範圍。

4.上訴人至108年12月16日屆期復未向被上訴人買回系爭房地權利5分之4，兩造乃於108年12月30日簽訂系爭補充協議2，並將系爭借名購買協議影本作為附件（見原審卷第52頁）。系爭補充協議2第3條約定：「…雙方協議由乙方（即上訴人）購回第2層A3戶（即系爭房地）甲方（即被上訴人）持有之4/5權利房地權利，並依前項付款甲方，乙方如未依協議時間於109年2月29日前給付甲方第一期款146.25萬元，以5萬元為罰責及於109年3月1日起計算延遲違約金1%/月。尾款（438.75萬元）於109年4月15日未辦理購屋融資作業繳付尾款起計算延遲違約金1%/月」（見原審卷第51、52頁）。又上訴人迄未依前揭約定給付買回價金，而被上訴人係於109年8月3日起訴（見原審卷第11頁），就第一期款146萬2500元之約定付款日期109年2月29日，已逾5個月，就尾款438萬7500元之付款日期109年4月15日已逾3個月。準此，被上訴人依系爭補充協議2第3條約定，請求上訴人給付買回價金、罰款、罰款及遲延違約金共計610萬4750元【（第一期款146萬2500元＋罰款5萬元＋遲延違約金7萬3125元《146萬2500元×1%×5個月＝7萬3125元》）＋（尾款438萬7500元＋遲延違約金13萬1625元《438萬7500元×1%×3個月＝13萬1625

元》）＝610萬4750元】，即非無憑。

㈡上訴人雖辯稱：被上訴人與李宜蓁合資購買之系爭房地，因李宜蓁於109年4月9日簽訂系爭換屋協議，擅自將系爭房地所有權利，與00-00-0房地購買人陳淑敏進行換屋，最後已完成產權登記，伊已完成系爭買賣契約之義務，即無再買回被上訴人系爭房地權利5分之4之義務云云。然被上訴人係依兩造於108年12月30日簽訂之系爭補充協議2第3條約定而對上訴人有所請求，縱上訴人事後於109年4月9日復與李宜蓁、陳淑敏簽訂系爭換屋協議，究屬二事，上訴人與李宜蓁簽訂109年4月9日系爭換屋協議並未經被上訴人同意，乃上訴人與李宜蓁間之法律關係，上訴人自無從據此而謂其得不依系爭補充協議2第3條約定履行。上訴人此部分所辯，顯非可採。

㈢上訴人另辯稱：伊給付買回價金同時，被上訴人應返還系爭房地權利5分之4，伊依民法第264條第1項規定主張同時履行抗辯云云。惟由系爭補充協議2第3條約定：「…雙方協議由乙方購回第2層A3戶甲方持有之4/5權利房地權利，並依前項付款甲方…」文義，兩造於108年12月30日簽訂系爭補充協議2後，被上訴人系爭房地權利5分之4即移轉予上訴人，此由李宜蓁、陳淑敏、上訴人於109年4月9日簽訂系爭換屋協議，李宜蓁以系爭房地權利範圍5分之5與陳淑敏以00-00-0房地權利範圍15分之5進行交換（見原審卷第139頁），嗣李宜蓁雖登記為00-00-0房地名義上所有權人（有建物所有權狀、土地所有權狀可憑，見原審卷第133、135、1437頁），但李宜蓁00-00-0房地權利範圍實際上僅為15分之1，其餘權利範圍15分之4則非被上訴人而係他人所有【此經李宜蓁到庭結證明確（見本院卷第192、193頁），並有00-00-0房地投資人資料可考（見本院卷第307頁）】，益徵斯理，自無上訴人所謂被上訴人未為對待給付情事。故上訴人前開所辯，亦難憑採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭補充協議2第3條約定，請求上訴

人應給付被上訴人610萬4750元，及自109年9月9日（起訴狀繕本送達翌日應為109年8月22日，見原審卷第83頁，原審雖認定為109年9月9日，但被上訴人就此並未提起上訴或附帶上訴）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。就上開應准許部分，原審為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　10　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　高明德

法　官　張文毓

正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　劉文珠