臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第740號

上　訴　人　王仁心

訴訟代理人　林明輝律師

被　上訴人　元馥建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林冠之

訴訟代理人　江燕偉律師

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111年7月15日臺灣士林地方法院110年度重訴字第48號第一審判決提起上訴，本院於112年1月11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、本件上訴人主張：兩造於民國106年3月9日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），由伊出售附表編號1、2所示房地（下合稱系爭不動產）予被上訴人，由被上訴人給付價金新臺幣（下同）4150萬元（加計土地增值稅），伊於同年3月24日辦畢系爭不動產所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人依約以上開價金先分別代伊償還玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）、中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）之貸款及伊向訴外人林德復之借款總計3015萬6178元（下合稱甲款項）後，遲未給付伊價金餘款計1134萬3822元（下稱系爭餘款），伊於108年1月31日以存證信函催告給付，被上訴人迄今仍未給付系爭餘款，伊自得依系爭契約第6條約定主張解除契約，爰以起訴狀繕本送達被上訴人作為解除系爭契約之意思表示，並依系爭契約第6條、民法第259條第1款規定，請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記至伊名下以回復原狀（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不

服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭不動產之所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：兩造間確有簽訂系爭契約由伊買受系爭不動產，伊已將部分買賣價金代償甲款項，另伊分別於106年5月17日、同年6月5日交付系爭餘款之600萬元、534萬3822元予上訴人，上訴人並於價金交付明細表（下稱系爭明細表）上簽收甲款項及系爭餘款，上訴人主張伊未給付系爭不動產全部買賣價金而解除系爭契約，並主張伊應將系爭不動產移轉登記予上訴人，實無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第135頁至第136頁）：

㈠兩造於106年3月9日簽訂系爭契約，約定由上訴人出售系爭不動產予上訴人，上訴人應支付買賣價金4150萬元（加計土地增值稅），給付方式為：被上訴人應先以上開價金代償還甲款項，再給付系爭餘款予上訴人。系爭契約末頁賣方欄簽名「王仁心」為上訴人所簽，該欄印文「王仁心」亦為上訴人所有之印章所蓋。

㈡兩造業依系爭契約，於106年3月24日以「買賣」為原因辦畢系爭不動產所有權移轉登記，被上訴人並已依系爭契約為上訴人清償甲款項，系爭餘款為1134萬3822元。

㈢被上訴人與第三人葉昭玉於106年3月28日簽訂房屋無償借用契約，約定被上訴人自同年月27日至同年6月27日止將系爭不動產無償借予葉昭玉使用。

㈣原審卷第106頁、108頁（即臺北市○○區○○段○○段000地號及坐落建物）價金交付明細表「收款人簽名」欄「王仁心」簽名為上訴人所簽。

㈤上訴人於108年1月31日以內湖文德存證號碼000021存證信函，通知被上訴人系爭契約尚有系爭餘款未給付。被上訴人已收受上開存證信函。

四、上訴人主張被上訴人向伊購買系爭不動產，惟經催告後仍遲未給付系爭餘款，故依系爭契約第6條約定解除契約，並請

求被上訴人將系爭不動產移轉登記予上訴人等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。則本件之主要爭點為：被上訴人是否已給付系爭餘款？上訴人得否解除系爭契約？經查：

㈠被上訴人已給付系爭餘款予上訴人：

1.證人即被上訴人顧問林樹中於原審結證稱：系爭契約約定買方應代償的債務已處理完畢，剩下金額已給付上訴人，約在106年5、6月間，分2次給付，1次是600萬元，1次是500多萬元，這2次都是楊健福帶著上訴人到被上訴人公司領現金，他們領現金時伊都在場，是伊親手把現金交給他們的，伊在前一天請公司出納即訴外人張雪輝去銀行領現金出來，張雪輝領出現金後就放在公司保險箱，第二天楊健福他們來，伊把現金拿出來在會議室交給他們，有請上訴人於系爭明細表期次5、6簽收，期次1至4是伊陸續清償甲款項後，請上訴人一次簽名，期次5簽一次，期次6簽一次，所以上訴人簽3次等語（原審卷第229頁至第232頁），核與證人張雪輝證稱：系爭明細表格式是伊打的，伊是按照上訴人他們之前有一份也是房屋買賣契約他們的代書有提供一份，伊就按照那份格式打的簽收單，「期次」、「繳款金額」欄是伊寫的，上面期別1至4伊是按照代償金額、代繳金額單據填寫，期別5是林董跟伊說要付系爭不動產價款600萬元，叫伊去銀行領現金出來，領出來後會先放在公司保險箱，等上訴人到公司了，林董通知伊後，伊才會從保險箱把現金拿到會議室，伊也會先在明細表上寫好期別、金額600萬元，再拿到會議室給林董後，伊再從會議室出來，期別6也是這樣的過程；因伊是出納，伊按照契約內容代償、代繳，之後把代償、代繳金額填上明細表，期別1至4是一起補簽的，期別5、6也是每次董事長請伊去領錢時伊才填寫，期別1至4期補簽時伊都有在場，期別5、6現金交給董事長後伊就離開會議室；伊交付期別5、6現金給林董時，同時將系爭明細表交給林董，林董將系爭明細表拿回財務室時上面就有上訴人簽名；伊將現金

及系爭明細表拿到會議室時，有看到上訴人及楊健福等語（原審卷第233頁至第238頁），大致相符，參以被上訴人於106年5月17日自其台新及兆豐銀行帳戶總計提領現金600萬元及於同年6月5日自其陽信銀行帳戶提領現金534萬3822元，有被上訴人之前開銀行存摺交易明細在卷可佐（原審卷第272頁、第274頁、第276頁），堪認證人張雪輝自被上訴人帳戶提領第5、6期款後，交由證人林樹中交付上訴人，上訴人並於取得系爭尾款後，同時在系爭明細表期次5、6之收款人簽名欄簽名。

2.上訴人雖主張系爭明細表簽收欄位非伊所簽，且「期次」、「繳款金額」、「收款人簽名」等欄位所載筆跡墨色相同應屬同時書寫，非證人林樹中、張雪輝所稱係分期填寫、簽收，該明細表未與系爭契約裝訂在一起，顯然事後黏貼製作而為不實等語（原審卷第419頁）。惟查，上訴人另案請求被上訴人給付北安路房屋買賣價金餘款1274萬5727元（臺灣士林地方法院110年度重訴字第49號給付買賣價金事件，下稱原法院49號事件），被上訴人抗辯餘款已交付且由上訴人於格式與系爭明細表完全相同之價金交付明細表（下稱北安路明細表，原審卷第110頁）簽收，上訴人於該案亦否認該明細表為其所簽，經原法院49號事件囑託內政部警政署刑事警察局（下稱刑事局）就北安路明細表及上訴人未爭執簽名真正之文件，包含系爭契約（原法院49號事件卷二第161至167頁、第233頁），以特徵比對法進行鑑定，北安路明細表所列上訴人簽名與上訴人字跡之佈局、字體結構、連筆及運筆方式相符，有該局111年3月14日刑鑑字第1110014719號鑑定書暨所附字跡鑑定說明足考（原審卷第376頁、原法院49號事件卷二第233頁至第235頁），堪認北安路明細表上訴人之簽名應係上訴人所簽，則上訴人於本件復提出系爭明細表非其所簽之相同主張，是否屬實，即非無疑。且核對系爭明細表期次1至6「收款人簽名」欄「王仁心」簽名與北安路明細表上之「王仁心」簽名，已可見兩者筆順勾勒、結構走勢

及運筆特徵、習慣均相符合，尚無從認定前開證人證稱上訴人確有在系爭明細表上簽名等語為不實，則上訴人於本件復否認未於系爭明細表簽名，尚難採信。又系爭明細表既係張雪輝一人繕寫，其各期筆跡、墨色相同，並無違常情；至上訴人主張系爭契約未記載該契約併附價金交付明細表於後，系爭明細表係事後偽造云云，然兩造訂立買賣契約後，為明確支付買賣價金之情形而製作系爭明細表，與交易常情無違，自難以此認系爭明細表為被上訴人所偽造。

3.參以系爭餘款之金額高達1134萬3822元，若被上訴人有未交付餘款之情事，衡之上訴人及楊健福因需款孔急簽立系爭契約後，應會即時催促被上訴人履約而無不予置理之理，然上訴人於106年3月9日簽訂系爭買賣契約、106年3月24日移轉登記系爭房地予被上訴人後，在長達二年多之期間內均未向被上訴人索取系爭餘款，迄至被上訴人於108年10月21日向臺灣臺北地方法院提起108年度重訴字第1106號遷讓房屋訴訟後（下稱遷讓房屋之訴），上訴人始於109年8月31日在該案提出被上訴人未給付餘款之抗辯，顯與常情有違，並有本院111年度重上更一字第105號民事判決在卷可參（本院卷第153頁至第163頁），益見被上訴人應已給付系爭餘款予上訴人。甚至，上訴人於遷讓房屋之訴係答辯稱：伊係向被上訴人借款，移轉系爭不動產所有權擔保，並非出售系爭房地予上訴人等語（本院卷第147頁），於本案則改稱兩造間為買賣關係，並主張被上訴人未付系爭餘款，其前後不一之陳述，益難令本院認其於本案所主張之事實為真。

㈡上訴人雖提出楊健福與林樹中間之通訊對話記錄（下稱系爭對話，原審卷第242頁至第246頁），主張系爭對話中林樹中所列明細金額（原審卷第246頁）未包含系爭餘款，可知伊未領取系爭餘款，被上訴人既未給付餘款，伊自得解除系爭契約云云。惟查兩造曾就系爭不動產、北安路房地等房地訂立買賣契約，106年7月28日、同年10月間之系爭對話中，楊健福詢問林樹中：「林董！大直的二個房子！要還多少才能

過回來」、「另外房子全部拿回來要多少款可以先算一下嗎？」、「林董以上付清北投！大直！北安路房子就可以拿回了是嗎？」等語（原審卷第242頁、第244頁），然依系爭契約第5條買回條款約定，上訴人於契約生效日後3個月內得以書面通知被上訴人以4150萬元買回系爭不動產，被上訴人不得拒絕（原審卷第20頁），而上開楊健福詢問將房屋移轉登記回上訴人名下之對話，時間已逾系爭契約106年3月9日生效後之3個月，則楊健福透過上開對話所詢，應非為行使上訴人得依系爭契約行使之買回權，而是另與林樹中就系爭不動產、北安路房屋等房地買賣之議約；依系爭對話前後脈絡所示，對話中林樹中於楊健福詢問：「另外房子全部拿回來要多少款可以先算一下嗎？」後所提出之代墊費用明細表（原審卷第244頁、第246頁），僅能認係林樹中就楊健福之請求為粗略計算，難以該明細未記載系爭餘款即遽認被上訴人未交付系爭餘款。被上訴人辯稱：系爭對話係考量楊健福清償全部債務有其困難，故同意楊健福先清償4800萬，即可取回大直兩間房屋，若要取回全部三間房屋，則要先償還明細表所列之1億2367萬4499元，其餘價金及債務，由楊健福再向銀行貸款或慢慢清償等語，核亦非毫無理由，即難僅憑系爭對話明細表中未列入系爭餘款乙情即推翻本院前開上訴人業已領取系爭餘款之認定。據上所述，上訴人所提系爭對話既未能影響本院所認被上訴人已給付餘款之心證，上訴人自無由解除系爭契約，其請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人，為無理由。

㈢另證人楊健福雖證稱其未與上訴人前往被上訴人公司領取系爭餘款（原審卷第309頁至第310頁），惟審酌上訴人與楊健福為前岳母、女婿關係，且兩造簽訂系爭契約約定將系爭不動產售予被上訴人，係起因楊健福與被上訴人金錢借貸關係（原審卷第229頁、第309頁），其為免因積欠龐大債務之故而致上訴人之不動產無法取回，因而為與事實不符之陳述，亦無違於常情，故實難期待其於原審就系爭餘款是否交付予

上訴人一事，為毫無偏頗且符合事實之證述，其前開證詞自為本院所不採，併此說明。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第6條約定，主張因被上訴人未給付系爭餘款違約而解除契約後，依民法第259條第1款規定請求被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予伊，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、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　　112　　年　　2　　月　　15　　日

民事第十三庭

審判長法　官　林純如

法　官　邱蓮華

法　官　林于人

附表：

土地部分	土地標示					面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
	臺北市	中山區	北安	2	314	508	4596/50800

建物部分	建號	基地坐落	建物門牌	建物面積(平方公尺)		權利範圍
				主建物	附屬建物	
	1974	同上地號	臺北市○○區○○街00巷0號2樓	177.34	陽台：20.41 雨遮：2.29	全部（含共有部分：北安段2小段1981建號、16.31平方公尺、權利範圍1631/15638）

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　　112　　年　　2　　月　　15　　日

書記官　王靜怡