

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第175號

上訴人 宸和管理顧問有限公司

法定代理人 王詩瑋

訴訟代理人 李韶生律師

楊敏玲律師

洪士淵律師

被上訴人 龍熙澂

訴訟代理人 張原瑞律師

彭上華律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國109年12月24日臺灣新北地方法院109年度重訴字第158號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國108年12月16日以每筆房地新臺幣（下同）1180萬元，向被上訴人買受門牌桃園市○○區○○街000巷00號0至0樓房屋及其坐落基地共4筆房地（下稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書4份（下稱系爭契約），當場交付被上訴人定金30萬元，翌日匯寄簽約款每筆房地118萬元（共472萬元），復於同年12月24日應被上訴人要求匯款40萬元，以清償訴外人鑫沅建設有限公司（下稱鑫沅公司）積欠訴外人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）之貸款利息。嗣被上訴人未依系爭契約第3條約定，備齊第二順位清償證明文件及塗銷該順位抵押權登記，伊於109年2月18日、同年3月6日函催其履行未果，為給付遲延，

伊以起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，被上訴人於109年3月14日收受，則系爭契約已經伊合法解除，依系爭契約第9條第2項約定、民法第259條第1款規定，被上訴人自應返還已收款項542萬元及賠償違約金542萬元（合計1084萬元），及自109年3月15日起加付法定遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，本院前審駁回其上訴，嗣經最高法院廢棄發回）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1084萬元，及自109年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭契約係由仲介即訴外人陳進南先代為磋商，由伊與上訴人實際負責人即訴外人朱永輝共同協商成立，實際成交價雖為每戶實拿825萬元，惟朱永輝為向上訴人交代，要求墊高價金金額為每戶1180萬元，並於108年12月16日由上訴人法定代理人王詩瑋、上訴人委任代書、陳進南及伊在上訴人辦公室簽約，上訴人雖於翌日匯簽約款共472萬元至被上訴人之陽信銀行帳號000000000000號帳戶，惟隔日即由陳進南與朱永輝一同前往設於上訴人營業處所樓下之陽信陽行桃園分行領出，並由朱永輝取回其中342萬元，其餘130萬元則為朱永輝與陳進南約定給付之仲介費用。伊於簽約時即交付系爭房地所有權狀正本予代書保管，並與上訴人口頭約定：簽約後隔週上訴人給付備證款（每筆房地118萬元，4筆共472萬元），及於109年2月底完成所有權移轉登記手續等事。伊於108年12月23日已備妥塗銷第二順位抵押權所需文件，惟遲未接獲上訴人通知，多次透過仲介即訴外人陳進南口頭催告上訴人履約，上訴人頻以貸款不順為由延期，經伊於109年2月25日以LINE簡訊連絡朱永輝儘快完成移轉登記手續，未獲置理，乃於109年3月23日函知上訴人於同年月30日下午1時至桃園市桃園地政事務所給付備證款，伊同時交付清償證明文件，行使同時履行抗辯權，並無給付遲延，上訴人無權解除契約。況上訴人於簽約當日並未給付

01 伊定金30萬元，其匯款40萬元與系爭房地價金亦無涉等語，
02 資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願
03 供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項（本審卷一第139頁至第140頁）：

05 (一)系爭房地係於108年2月22日以信託為原因登記為被上訴人所
06 有，於同年月26日設定第二順位抵押權。

07 (二)上訴人向被上訴人購買系爭房地，約定每筆房地價金1,180
08 萬元，並於108年12月16日簽訂系爭契約。被上訴人已於簽
09 約時交付系爭房地所有權狀正本予上訴人之代書保管，上訴
10 人則於翌日匯款472萬元予被上訴人為簽約款（每筆房地118
11 萬元，4筆房地簽約款合計472萬元）。

12 (三)上訴人於109年2月18日以桃園民生路郵局38號存證信函通知
13 被上訴人於函到3日內塗銷系爭房地第二順位抵押權並交付
14 清償證明，於翌日寄達被上訴人戶籍址苗栗縣○○鎮○○路
15 000號0樓；復於109年3月6日以桃園民生路郵局00號存證信
16 函通知被上訴人於函到3日內塗銷系爭房地第二順位抵押權
17 並交付清償證明，於翌日寄達被上訴人上開戶籍址及現住○
18 ○○市○○區○○街000○0號0樓，被上訴人經催告後，迄
19 今尚未交付清償證明文件（原審卷第47頁至第55頁、前審卷
20 第226頁至第227頁）。

21 (四)上訴人以起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，被上訴
22 人於109年3月14日收受（原審卷第9頁至第12頁、前審卷第2
23 27頁）。

24 (五)被上訴人於109年3月23日以新莊思源路郵局94號存證信函通
25 知上訴人於109年3月30日至地政事務所支付備證款，及賣方
26 準備清償系爭房地第二順位及信託之清償證明文件，雙方同
27 時清償交付證明文件，於109年3月25日寄達於上訴人（原審
28 卷第145頁、前審卷第227頁）。

29 四、上訴人主張：伊於108年12月16日以每筆房地1180萬元，向
30 被上訴人買受系爭房地，並簽訂系爭契約，當場交付被上訴
31 人定金30萬元，翌日匯寄簽約款472萬元，復於同年12月24

01 日應被上訴人要求匯款40萬元，以清償鑫沅公司積欠板信銀
02 行之貸款利息。嗣被上訴人未依約備齊第二順位清償證明文
03 件及塗銷該順位抵押權登記，伊先後以38號、60號存證信函
04 通知被上訴人塗銷抵押權，被上訴人均未履行，伊業以被上
05 訴人給付遲延為由解除契約，自得請求被上訴人返還已收款
06 項542萬元及賠償違約金542萬元，為被上訴人所拒，並以前
07 揭情詞置辯，則本件應審就之爭點為：(一)系爭契約是否業經
08 合法解除？被上訴人是否有於上訴人交付備證款前先清償並
09 塗銷第二順位抵押權之義務？(二)若系爭契約業經解除，上訴
10 人請求被上訴人返還已付價金542萬元，有無理由？(三)上訴
11 人請求被上訴人賠償違約金542萬元，有無理由？如有理
12 由，是否應予酌減？茲判斷如下。

13 五、本院之判斷：

14 (一)系爭契約是否業經合法解除？被上訴人是否有於上訴人交付
15 備證款前先清償並塗銷第二順位抵押權之義務？

16 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 詞句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之
18 真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟
19 契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為
20 斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要。又解
21 釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
22 句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩
23 造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、
24 經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所
25 欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵
26 攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公
27 平正義（最高法院80年度台上字第1541號及96年度台上字第
28 286號判決意旨參照）。次按債務人之給付需債權人之協力
29 者，縱未約定債權人為協力行為之期限，然依一般社會觀
30 念，債權人仍應於合理之期間內完成其協力行為。倘因債權
31 人不於合理期間完成協力行為，致債務人遲延給付者，尚難

謂係因可歸責於債務人之事由致未為給付，債務人自不負遲延責任(最高法院97年度台上字第1207號判決意旨參照)。再按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，為民法第254條所明定。是以，當事人間若無特別之約定，契約當事人之一方欲解除契約者，必他方當事人有履行遲延之情形，且經定相當期限催告其履行而不履行時，始得解除其契約；如他方當事人無履行遲延情形，縱定相當期限催告其履行，亦不生催告履行之效力，當無解除其契約之餘地（最高法院95年度台上字第1075號判決意旨參照）。

2.上訴人主張：依系爭契約第3條第2項約定，伊應支付每筆房地備證款118萬元，被上訴人則應備齊第二順位清償證明文件，故被上訴人應先清償第二順位抵押債務，伊於109年2月19日、同年3月7日通知被上訴人限期交付第二順位抵押權清償證明文件，被上訴人收受後迄未履行，為給付遲延，伊於109年3月14日解除契約為合法云云。惟依系爭契約第3條第2項約定：「各期付款金額、支付日期及應履行之事項如下：...期款別：備證款。買方應支付賣方金額：新臺幣壹佰壹拾捌萬元。應同時履行之事項：於__年__月__日，雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方支付本期價款。備註：賣方同時備齊第二順位清償證明文件。」併參系爭契約第5條「雙方應依第三條約定，備齊所需文件書類、用印及完稅，並交予地政士辦理有關程序。」等約定之文義，其中關於被上訴人同時備齊第二順位清償證明文件係記載於備註欄，而非「應同時履行之事項」欄，依此文義，被上訴人備齊已用印之產權移轉登記應備文件之同時，上訴人似即應支付每戶118萬元之備證款，雙方於用印、完稅後，應將產權移轉及第二順位清償證明文件交付地政士辦理後續登記事宜；而系爭契約並未明文約定雙方前開同時履行事項之履行期日，證人即上訴人委任地政士黃美玲亦結證稱：上訴人老闆（指朱永輝）沒有要求填寫備證款履行日

01 期，也沒有口頭約定，說會自己去聯繫等語（原審卷第241
02 頁、前審卷第229頁），自應由兩造本於誠信原則協議定履
03 行日期，即互負有協商交付相關文件及備證款時間、地點之
04 協力義務。

05 3.再證人陳進南到庭結證稱：上訴人老闆朱永輝同意於108年1
06 2月22日持備證款480萬元至地政事務所，同時辦理塗銷第二
07 順位抵押權，嗣後朱永輝又改成108年12月24日，之後就完
08 全沒有消息等語（本審卷一第344頁、第348頁），另衡諸系
09 爭契約第3條第2項並未將賣方備齊第二順位清償證明文件列
10 為同時履行事項欄乙節，則被上訴人辯稱：實務上同時履行
11 流程係辦理買賣之代書，於約定期日通知買方準備該期價
12 金，通知賣方攜同第二順位抵押權人持塗銷抵押權所需文
13 件，至地政事務所會合，於檢查塗銷抵押權所需文件及印
14 鑑，經地政機關受理收件同時，由出賣人與第二順位抵押權
15 人給付、簽收該期價金，並非被上訴人需先行辦理塗銷第二
16 順位抵押權方可請求第二期備證款等語，尚非無據。雖證人
17 黃美玲到庭另證稱：系爭契約第3條備註所稱第二順位清償
18 證明文件，係指塗銷證明文件等語（原審卷第239頁），惟
19 上開證詞與系爭契約文義不符，尚難逕採，自難以之認定上
20 訴人交付備證款前，被上訴人依約即應先塗銷第二順位抵押
21 權。

22 4.又證人陳進南復證稱：因鑫沅公司黃健郎要借錢，伊評估黃
23 健郎的擔保物（即系爭房地）每戶可以借款120萬元後，告
24 知被上訴人，被上訴人同意借款，黃健郎即請代書辦理設定
25 及信託；兩造係約在地政事務所，朱永輝交付480萬元現金
26 予被上訴人即能馬上辦理塗銷等語（本審卷一第345頁至第3
27 46頁、第349頁），核與被上訴人到庭具結稱：第二順位抵
28 押權人何雪玲、韓瑋係伊金主，委託伊放貸及處理後續事
29 宜，若鑫沅公司無法清償貸款，伊有權出售系爭房地取償，
30 上訴人清償二胎後，伊即將清償資料全部交付上訴人等語悉
31 相符合（本審卷一第471頁至第475頁），堪認被上訴人為系

01 爭契約之出賣人，亦為系爭房地第二順位抵押權人委託之受
02 任人，有權出具清償第二順位抵押債權清償證明以塗銷系爭
03 房地之第二順位抵押權及信託登記，且被上訴人出售系爭房
04 地之目的係為使第二順位抵押債權受償，而備證款主要係用
05 於清償第二順位抵押權，被上訴人於上訴人交付備證款同時
06 確能立即出具第二順位抵押權清償證明文件，實無可能於上
07 訴人交付備證款前，即先行清償第二順位抵押債權及出具清
08 償證明，益堪認被上訴人辯稱系爭契約第3條第2項係約定上
09 訴人交付備證款清償第二順位抵押債權之同時，由被上訴人
10 同時出具第二順位抵押債權清償證明及抵押權塗銷同意書等
11 相關文件等語，確有所據，被上訴人依約自無須於上訴人交
12 付備證款前即先行清償第二順位抵押債權。則上訴人於雙方
13 未議定交付備證款及相關文件之時間地點前，亦未交付備證
14 款，即逕於109年2月18日以桃園民生路郵局38號存證信函通
15 知被上訴人於函到3日內塗銷系爭房地第二順位抵押權並交
16 付清償證明，自難認有據。

- 17 5.另朱永輝為上訴人之實際負責人，業據朱永輝自承及證人黃
18 美玲證述在卷（原審卷第238頁、前審卷第237頁、本審卷一
19 第334頁），並有其上印有其為宸和集團創辦人暨總裁之名
20 片可佐（原審卷第139頁），而被上訴人於收受38號存證信
21 函後，於109年2月25日以Line通訊軟體寄發訊息予朱永輝，
22 其內容為「朱先生您好，我們原約定二月底完成過戶程序，
23 至今尚未得到進一步消息，現也已經將至約定日期，煩請盡
24 快完成過戶程序，請您確認回覆過戶日期，若有任何需要溝
25 通協助的地方請您與我聯繫，若沒有收到您確切的回覆將考
26 慮以違約的方式處理。請您看到訊息後儘速與我聯絡，謝
27 謝。」等語（原審卷第143頁），係被上訴人邀約上訴人完
28 成過戶程序，以盡其契約義務，而朱永輝讀取上開訊息後，
29 本應與被上訴人協商履約相關事宜，以履行上訴人前開契約
30 義務，然其竟未續與被上訴人協商履約時間地點，亦未見有
31 何履行上開協力及交付備證款義務之行為，上訴人嗣又以桃

園民生路郵局60號存證信函催告被上訴人限期塗銷第二順位抵押權及交付清償文件證明（不爭執事項(三)），自難謂合於誠信及系爭契約約定。

6.上訴人復主張：系爭房地設有二筆抵押，第一順位為3920萬元、第二順位為720萬元，於第二順位抵押權未塗銷情形下，伊給付簽約款及備證款各472萬元、定金30萬元、代墊利息40萬元，計1014萬元，後續剩餘款項為3706萬元，根本不足支付第一順位抵押權擔保債務，兩造於備證款之備註欄註明「賣方同時備齊第二順位清償證明文件」，就是特別要求被上訴人於伊給付備證款之前，應完成第二順位抵押權塗銷清償證明，方足保障上訴人之權利云云。惟查：

(1)證人陳進南到庭證稱：本件實際真實買價為一戶825萬元，但朱永輝要求在契約記載每戶1180萬元，並先以472萬元作為簽約款，上訴人於108年12月17日給付簽約款後，伊與朱永輝於108年12月18日，前往上訴人公司樓下之桃園陽信銀行持被上訴人銀行存摺、印章領取472萬元，其中342萬元交給朱永輝；系爭房地實際買賣價金為3300萬元，仲介費以實際買賣價金6%計算為198萬元（計算式：3300萬元×6%），伊與朱永輝談好仲介費減少38萬元至160萬元，朱永輝先支付其中30萬元仲介費予伊，嗣領出472萬元中之130萬元由伊收取作為仲介費等語（前審卷第243頁、本審卷一第342頁至第343頁），並提出當天拍攝照片一張可佐（前審卷343頁），核與證人即陽信銀行桃園分行承辦人鄧學儒到庭證稱：前審卷343頁照片（即朱永輝座車副駕駛座地上有三捆千元現鈔）看起來像是從我們分行領的錢等語大致相符（本審卷一第425頁至第426頁），復有陽信銀行桃園分行大額現金收付、換鈔（50萬元以上）登記簿、取款條（本審卷一第361頁、第363頁）、被上訴人帳戶確有由陳進南提領472萬元之記錄及證人陳進南與朱永輝當天前往提款之監視器錄影記錄及翻拍照片在卷可證（臺灣桃園地方檢察署110年度檔偵字第36188號卷第71頁至第79頁及證物袋），堪認證人陳進南

01 所述有與朱永輝於108年12月18日前往陽信銀行桃園分行提
02 領472萬元，並將其中342萬元交予朱永輝，130萬元作為其
03 仲介費等語，可信為真實，則證人朱永輝到庭證稱：伊並未
04 與陳進南前往陽信銀行桃園分行領款等語（本審卷一第348
05 頁），上訴人亦否認陳進南有將342萬元交付朱永輝等情
06 （本審卷一第234頁），均與事實不符，不足採信。

07 (2)再系爭房地及6樓房屋等5戶房地原共同擔保向板信商業銀行
08 貸款之債務餘額為3366萬元，嗣板信商業銀行同意系爭房地
09 改僅擔保上開債務餘額其中2692萬8000元之貸款債務，有板
10 信商業銀行授信變更條件核定通知書在卷可稽（本審卷一第
11 291頁），並經證人即板信銀行經理何功印到庭證述屬實，
12 核與證人陳進南到庭證稱：第一順位抵押債務餘額每戶剩約
13 670萬元，第二順位抵押債務餘額每戶約120萬元，故每戶擔
14 保債務總額大約790萬元等語（本審卷一第346頁），大致相
15 符，則上訴人稱第一順位及第二順位抵押權擔保債務金額各
16 為3920萬元、720萬元，後續剩餘價金3706萬元不足以支付
17 抵押權擔保之債務云云，亦與事實不符。

18 7.綜上所述，被上訴人未負有先為清償及塗銷第二順位抵押權
19 之義務，並有與上訴人協商交付備證款及清償證明之時間地
20 點之要約，上訴人卻未履行協力義務，逕以存證信函要求被
21 上訴人塗銷抵押權，自難認被上訴人有遲延履行交付移轉登
22 記及清償證明文件之情形，則上訴人主張被上訴人給付遲延
23 並以本件起訴狀解除系爭契約，並不合法，自不生解除系爭
24 契約之效力。

25 (二)再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受
26 領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。系爭
27 契約第9條第2項亦有：「賣方如有違反本約各項義務者，即
28 為賣方違約。買方得訂相當期限催告履行，逾期未履行，買
29 方得解除本契約，賣方除應將已收款項退還外，並應同時賠
30 償與已收價款同額之違約金」之約定（原審卷第17頁、第25
31 頁、第33頁、第41頁），上訴人雖據此請求被上訴人返還已

01 收之簽約款542萬元及賠償同額之違約金，惟被上訴人並無
02 給付遲延之情事，上訴人解除系爭契約不合法，且其所交付
03 之簽約款業由朱永輝取回342萬元，亦經本院認定於前，則
04 上訴人請求被上訴人回復原狀，返還已收款項542萬元及賠
05 償同額違約金，與前開規定及約定之要件均不相符，均屬無
06 據。

07 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第1款規定及系爭契約第9
08 條第2項約定，請求被上訴人給付1084萬元，及自109年3月1
09 5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，
10 不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
11 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
12 其上訴。

13 七、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

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

18 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日
19 民事第十三庭

20 審判長法 官 林純如

21 法 官 江春瑩

22 法 官 林于人

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

30 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日
31 書記官 王靜怡