

# 臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第557號

01  
02  
03 上 訴 人 黃業嘉  
04 訴訟代理人 賴瑞珍  
05 被 上 訴 人 洪若郎  
06 訴訟代理人 翁偉倫律師  
07 陳金園律師  
08 陳彥樺律師

09 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113  
10 年1月26日臺灣士林地方法院112年度重訴字第254號判決，提起  
11 上訴，本院於114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

## 12 主 文

13 上訴駁回。

14 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 原判決所命給付，被上訴人如以新臺幣貳佰陸拾陸萬元為上訴人  
16 供擔保後，得假執行。但上訴人如以新臺幣捌佰萬元為被上訴人  
17 供擔保後，得免為假執行。

## 18 事實及理由

### 19 壹、程序方面：

20 按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但  
21 請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第446條第1項  
22 但書、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人主張其向上  
23 訴人買受附表一所示不動產（編號1至4土地合稱系爭土地，  
24 編號5建物稱系爭建物，合稱系爭房地），於民國110年3月1  
25 1日簽訂土地（建物）買賣契約書（下稱系爭契約）。嗣系  
26 爭土地因可歸責於上訴人之事由遭訴外人即上訴人之債權人  
27 王樹堂（下逕稱其名）查封，陷於給付不能，經其解約後，  
28 依民法第226條第1項、第256條、第259條第2款之規定，起  
29 訴請求上訴人返還其已給付之買賣價款共新臺幣（下同）80  
30 0萬元本息，於本院審理時，基於同一基礎事實追加系爭契  
31 約第9、10條之約定為請求權，核與前揭規定相符，應予准

01 許。

02 貳、實體方面：

03 一、被上訴人主張：兩造簽訂系爭契約，伊以7,800萬元向上訴

04 人購買系爭房地，並交付上訴人如附表二所示買賣價金共80

05 0萬元。然系爭土地因上訴人積欠王樹堂債務遭臺灣桃園地

06 方法院查封拍賣，且上訴人於110年6月21日兌領其交付如附

07 表二編號5所示3紙支票共300萬元（下稱系爭支票），迄未

08 辦理撤封事宜，陷於給付不能，伊以起訴狀繕本送達上訴人

09 為解除系爭契約之意思表示等情。爰依民法第226條第1項、

10 第256條、第259條第2款之規定、系爭契約第9條前段及第10

11 條之約定，求為命上訴人返還800萬元，及自起訴狀繕本送

12 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。（原審

13 判令上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。答辯

14 聲明：上訴駁回。並依民事訴訟法第457條第1項規定聲請願

15 供擔保，請准為假執行之宣告。

16 二、上訴人則以：伊雖收到買賣價金800萬元，但被上訴人取得

17 系爭土地所有權狀，未依系爭契約第3條第5款約定辦理貸款

18 清償王樹堂之抵押債權，致系爭土地遭查封，伊無可歸責事

19 由，被上訴人不得解除系爭契約。又被上訴人未依兩造於11

20 0年6月17日所簽訂之過戶同意書第5條及於110年8月24日所

21 簽訂之協議書等約定，貼補伊利息，伊得依系爭契約第10條

22 約定沒收該800萬元等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判

23 決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及追加之訴均駁回。(三)如

24 受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

25 三、查兩造簽訂系爭契約，被上訴人交付上訴人買賣價金800萬

26 元。上訴人之債權人王樹堂於110年6月7日聲請桃園地院

27 （下稱執行法院）110年度司執字第47613號給付票款執行事

28 件（下稱系爭執行事件）查封拍賣系爭土地，經桃園市大溪

29 地政事務所於110年6月10日辦理查封登記完竣，系爭建物因

30 使用系爭土地之法律關係不明未併付拍賣。系爭土地經特別

31 變賣程序之減價拍賣，無人應買，王樹堂原到場承受，嗣又

01 具狀不願承受，視為於112年8月1日撤回系爭執行程序。桃  
02 園市大溪地政事務所於同年9月8日辦妥塗銷系爭土地查封登  
03 記完竣等情，有系爭契約附卷可按（見原審卷20至26頁），  
04 並經本院調閱前揭執行卷宗核閱並影印附卷可參（見外放  
05 卷），且為兩造所不爭執（見本院卷295、296頁），堪信真  
06 實。

#### 07 四、本院之判斷

08 被上訴人主張系爭土地因可歸責於上訴人之事由陷於給付不  
09 能，其已解除系爭契約等語，為上訴人所否認，並以前詞置  
10 辯。查：

11 (一)上訴人抗辯被上訴人於110年5月27日收取系爭土地所有權狀  
12 後，未依系爭契約第3條第5款約定辦理貸款事宜，致系爭土  
13 地遭查封，其無可歸責事由云云。查被上訴人於110年5月27  
14 日向上訴人收取系爭土地所有權狀，固有被上訴人之代理人  
15 許煥章簽名於系爭土地權狀影本可按（見本院卷181至187  
16 頁）。惟依系爭契約第3條第5款約定：「銀行核撥前之抵押  
17 權乙方（即上訴人）應溝通處理（應是理之誤繕）完成便配  
18 合銀行之撥款程序，俟銀行順利撥款同時支付新台幣伍仟萬  
19 元整。（甲方得視私人抵押權之額度後剩餘款如數支付予乙  
20 方）。」（見原審卷20頁），可知上訴人應於被上訴人申請  
21 銀行核撥貸款前溝通處理完成王樹堂之抵押債權。後因系爭  
22 土地於110年6月10日遭查封，被上訴人無法辦理銀行貸款，  
23 被上訴人將原應依系爭契約第3條第4款約定，交付上訴人發  
24 票日110年6月30日、同年7月30日、8月30日共300萬元之價  
25 金支票（見原審卷20頁），提前於同年6月21日交付系爭支  
26 票予上訴人，並約定上訴人應執以辦理撤銷前揭查封事宜等  
27 情，有上訴人提出之系爭支票簽收單記載上訴人收受系爭支  
28 票係為「撤封用」乙語可證（見原審卷58、169頁、本院卷1  
29 71頁）。證人許煥章亦證稱：「…上訴人之系爭土地因有民  
30 間貸款存在，故兩造約定第3條第5款，依該約定上訴人應辦  
31 理抵押權塗銷，將系爭土地過戶給我們後，我們配合的銀行

01 願意撥付5000萬元以代給付土地價款。我代被上訴人向上訴  
02 人收取上開土地所有權狀係為讓銀行評估可以撥付款項的數  
03 額。上訴人未將被上訴人給付之800萬元用於清償土地貸款  
04 利息，致該貸款之債權人查封系爭土地，上訴人不能依約履  
05 行移轉系爭土地之義務，銀行自然就無從撥付前開5000萬元  
06 貸款」等語（見本院卷220頁），核與系爭支票簽收單之記  
07 載大致相符，應堪可採。且上訴人亦不爭執其應負責處理系  
08 爭契約成立前之王樹堂抵押債權（見本院卷318頁），惟上訴  
09 人取得被上訴人交付系爭支票，卻未用以處理撤銷王樹堂查  
10 封系爭土地，致被上訴人無法辦理貸款。則上訴人抗辯其無  
11 可歸責之事由，被上訴人不得解除系爭契約云云，為無理  
12 由。

13 (二)上訴人又抗辯被上訴人未依兩造於110年6月17日簽訂之過戶  
14 同意書（下稱過戶同意書）第5條及110年8月24日所簽訂之  
15 協議書（下稱協議書）貼補其利息，顯已違約，其得依系爭  
16 契約第10條沒收被上訴人已給付買賣價金800萬元云云。查  
17 系爭契約第11條特約事項第1項約定：「或甲方（即被上訴  
18 人）於民國110年6月30日前銀行無法核撥貸款時，乙方（即  
19 上訴人）應無條件配合甲方向租賃公司或私人辦理貸款，便  
20 使本買賣合約順利進行。」（見原審卷24頁），嗣兩造另簽  
21 訂過戶同意書第5條約定：「因疫情影響原合約以銀行貸款  
22 支付展延至110年7月底。或另以租賃公司、私人借貸方式繼  
23 續辦理完成合約。未補7月份利息…54萬元…」（見原審卷1  
24 20頁），兩造既以過戶同意書展延系爭契約契約第11條第1  
25 項關於銀行核撥貸款期限至110年7月底，則上訴人抗辯被上  
26 訴人違反系爭契約第11條約定云云（見原審卷113頁），洵  
27 屬無據。又系爭土地於110年6月10日經執行法院查封，上訴  
28 人未執系爭支票辦理撤封，其違約導致被上訴人無法辦理銀  
29 行貸款在先，則上訴人事後以被上訴人違反過戶同意書之約  
30 定未支付110年7月利息54萬元云云，為無理由。至協議書係  
31 約定：「茲黃業嘉（即賣方）、洪若郎（即買方）有關龍潭

01 ○○段218、220、221、222四筆土地買賣事宜，買方願意結  
02 案後補賣方利息壹佰伍拾萬元…」（見原審卷122頁），然  
03 系爭契約業經被上訴人於112年7月21日解除（詳如後述），  
04 被上訴人無庸依前揭約定給付上訴人150萬元利息，難認被  
05 上訴人有何違約之情事。則上訴人抗辯其得依系爭契約第10  
06 條約定沒收被上訴人已給付之800萬元價金云云，洵屬無  
07 據。

08 (三)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
09 賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。  
10 又契約解除時，雙方回復原狀之義務，如受領之給付為金錢  
11 者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第226條第1項、  
12 第256條、第259條第2款規定分別定有明文。查兩造不爭執  
13 系爭土地經桃園市大溪地政事務所於110年6月10日辦理查封  
14 登記，上訴人已喪失處分之權能，後未執被上訴人交付系爭  
15 支票辦理撤封事宜，陷於給付不能之狀態。再經審視系爭契  
16 約，系爭房地並無分別標示售價，被上訴人應無單獨買受系  
17 爭建物之意。則被上訴人主張依民法第226條第1項、第256  
18 條之規定，以起訴狀繕本送達上訴人即112年7月21日（112  
19 年7月11日寄存送達，經10日生效，見原審卷78頁）為解除  
20 系爭契約之意思表示，再依民法第259條第2款規定，請求上  
21 訴人應返還800萬元買賣價金，並加計自112年7月22日起算  
22 之法定遲延利息，為有理由。本院無庸再審究被上訴人追加  
23 依系爭契約第9條、第10條約定為同一請求部分，併予敘  
24 明。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第226條第1項、第256條、第259  
26 條第2款之規定，請求上訴人給付800萬元，及自起訴狀繕本  
27 送達翌日即112年7月22日（見原審卷78頁送達證書）起，至  
28 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從  
29 而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原  
30 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上  
31 訴人依民事訴訟法第457條第1項規定，聲請宣告假執行；上

01 訴人陳明願供擔保，免為假執行，均核無不合，爰分別酌定  
02 相當擔保金額准許之。

03 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  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
07 項、第78條、第457條第1項、第463條、第392條第2項，判  
08 決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日  
10 民事第四庭

11 審判長法官 傅中樂  
12 法官 黃欣怡  
13 法官 洪純莉

14 正本係照原本作成。

15 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  
16 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  
17 （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  
18 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  
19 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  
20 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  
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日

23 書記官 何旻珈

24

編號	附表一：不動產	
1	土地	桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍：1/1）
2	土地	桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍：1/1）

(續上頁)

01

3	土地	桃園市○○區○○段000地號土地 (權利範圍：1/1)
4	土地	桃園市○○區○○段000地號土地 (權利範圍：1/1)
5	建物	桃園市○○區○○段000○000○000○000地號土地上未辦理保存登記之建物 (權利範圍：1/1)

02

附表二：被上訴人已支付之買賣價金			
編號	A	B	C
	日期 (民國)	款項	價金數額 (新臺幣)
1	110年3月11日	簽約金	50萬元
2	110年3月25日	第2期款	50萬元
3	110年4月20日	第3期款	200萬元
4	110年5月25日	第4期款	200萬元
5	110年6月21日	第4期款	120萬元 (支票號碼：0000000000)
			160萬元 (支票號碼：0000000000)
			20萬元 (支票號碼：0000000000)
合計	800萬元		