

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第142號

上訴人 敦悅建設股份有限公司（下稱敦悅公司）

法定代理人 許清芳

訴訟代理人 吳孟勳律師

彭國書律師

黃韻宇律師

上訴人 席中珍

訴訟代理人 林維堯律師

被上訴人 陳志棟

訴訟代理人 林慶苗律師

吳姝叡律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年4月23日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第811號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於115年3月18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（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。經查，上訴人於本院提出訴外人臺北市教育會已將臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱320地號土地）所有權移轉登記予訴外人第五大道建設股份有限公司（下稱第五大道公司），席中珍依民法第266條第1項規定免為給付價金義務之防禦方法，如不許其提出顯失公平，核與

01 上開規定相符，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、被上訴人主張：伊原為臺北市○○區○○段○○段○○○○
04 地○○○地段○○○○○○地號土地（下合稱系爭土地）所有
05 人。被上訴人敦悅公司委由其負責人（原審共同被告許清
06 芳）之配偶即被上訴人席中珍於民國95年4月11日與伊簽訂
07 土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下
08 同）1億3,384萬元向伊購買系爭土地，再於95年5月26日簽
09 立協議書（下稱系爭協議書），約定系爭買賣契約第四期以
10 後價款應於95年6月25日前給付。伊已依約移轉系爭土地所
11 有權予席中珍，惟敦悅公司、席中珍藉詞伊未配合辦理貸款
12 及協助合建事務完成為由，拒付第四期款8,299萬6,000元。
13 爰先位依系爭買賣契約第2條、系爭協議書約定、民法第546
14 條第2項、第242條規定，求為命敦悅公司代席中珍給付8,29
15 9萬6,000元，及自106年11月24日起加付法定遲延利息之判
16 決。備位依系爭買賣契約第2條、系爭協議書約定，求為命
17 席中珍給付8,299萬6,000元，及自106年11月14日起加付法
18 定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。原審就
19 先位之訴為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴。答辯聲
20 明：上訴駁回。

21 二、上訴人則以：系爭買賣契約之標的除系爭土地外，尚包括被
22 上訴人於94年11月25日與臺北市教育會所簽訂合作興建房屋
23 契約書（下稱系爭合建契約）之權利義務及（94）年北市建
24 字第0370號建造執照（下稱系爭建照），被上訴人未依系爭
25 買賣契約及系爭協議書約定配合辦理貸款及信託登記等，第
26 四期款之付款條件尚未成就，席中珍不負給付義務。縱席中
27 珍須負給付義務，臺北市教育會已將320地號土地所有權移
28 轉登記予第五大道公司，被上訴人就系爭合建契約權利義務
29 之移轉已屬不能，此給付不能是不可歸責雙方之事由所致，
30 席中珍依民法第266條第1項規定免為給付價金之義務。敦悅
31 公司非席中珍之債務人，且民法第546條第2項受任人請求委

01 任人代其清償債務性質上係行為義務，被上訴人無從代位席
02 中珍請求敦悅公司清償等語，資為抗辯。上訴聲明：(1)原判
03 決不利於上訴人之部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人之
04 先位之訴、備位之訴及假執行之聲請均駁回。

05 三、查被上訴人原為系爭土地所有人，席中珍於95年4月11日與
06 被上訴人簽訂系爭買賣契約，再於95年5月26日簽立系爭協
07 議書，席中珍先後於95年4月2日、同月11日、同月25日給付
08 第一期款500萬元、第二期款838萬4,000元、第三期款2,676
09 萬8,000元，共計4015萬2000元，被上訴人於95年6月16日將
10 系爭土地所有權移轉登記予席中珍。被上訴人另於94年11月
11 25日與臺北市教育會簽訂系爭合建契約，約定被上訴人提供
12 319地號土地，臺北市教育會提供320地號土地及其地上建
13 物，以該2筆土地併同作為基地，被上訴人提供資金負責興
14 建大樓，被上訴人、席中珍於95年4月11日與臺北市教育會
15 簽訂合建增補契約協議書，約定系爭合建契約建主簽約名義
16 人除原有被上訴人外，自即日起增加席中珍，被上訴人、席
17 中珍共同享有及連帶負擔系爭合建契約之權利義務等事實，
18 為兩造所不爭執（見本院卷一第218頁），堪信為真正。上
19 訴人先位請求敦悅公司代席中珍給付第四期款，備位請求席
20 中珍給付第四期款，則為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點論
21 述如下：

22 (一)被上訴人得請求席中珍給付第四期款8,299萬6,000元：

23 1.系爭買賣契約第1條「買賣標的」約定：「乙方（即被上訴
24 人）同意就下列標示之2筆土地所有權……全部願以1億3,38
25 4萬元整售予甲方（即席中珍）管業：(一)1.319地號土地，面
26 積153平方公尺。2.321地號土地，面積77方公尺……(三)本買
27 賣標的除上引(一)(二)之土地外，並包含附件一：合建契約書影
28 本所示，乙方與臺北市教育會之合建契約之權利與義務在
29 內。暨包括系爭建照……」（見原審卷一第29頁），足認系
30 爭買賣契約之買賣標的除系爭土地外，尚包括系爭合建契約
31 之權利義務及系爭建照，甚為明確。

01 2.系爭買賣契約第2條「付款條件」約定：「(一)第一期款：甲
02 乙雙方於95年4月2日簽立本標的買賣定金契約並支付定金50
03 0萬元整予乙方……(二)第二期款：甲乙雙方於95年4月11日正
04 式簽訂本約支付簽約金838萬4,000元整……(三)第三期款：95
05 年4月25日前甲方於報稅、過戶用時，同時交付乙方本期款
06 項2,676萬8,000元整之即期支票，而乙方應於同時將過戶所
07 需文件交甲方指定地政士代理人保管。……(四)第四期款：8,
08 299萬6,000元整，應於本約簽訂日起75日前支付。本期款項
09 係由甲方向銀行辦理抵押貸款支付。其付款方式係由本核貸
10 款項中代為清償乙方借款，並於清償後2日內乙方負責交付
11 甲方清償證明文件以塗銷該借款擔保之最高限額抵押權。本
12 項向銀行申辦貸款作業如有乙方配合事項，在不違反法令規
13 定及損害乙方權益原則下，乙方應無條件配合。(五)第五期款
14 即交地款：乙方應於甲方支付第四期款後5日內將本件買賣
15 標的點交予甲方點收無誤，甲方同時應支付乙方669萬2,000
16 元之即期支票。(六)第六期款：本土地買賣契約含乙方與臺北
17 市教育會之合建契約之內容，乙方應負責配合完全履行、協
18 助土地之全部合建事務完成。而於甲方完成合建契約（即系
19 爭合建契約）第11條特約事項之信託約定後5日內支付本期
20 款400萬元整」（見原審卷一第29、30頁）。另系爭協議書
21 約定：「……雙方同意變更契約（即系爭買賣契約）內容如
22 後：(一)就該契約第2條付款條件第四、五、六期款應於95年6
23 月25日前付清。(二)乙方（即被上訴人）已付臺北市教育會第
24 一期保證金78萬6,600元應於95年6月25日前返還乙方。(三)乙
25 方同意交付系爭建照正本及副本圖，交付甲方（即席中珍）
26 辦理起造人及設計人變更。……」（見原審卷一第47頁）。
27 由上可知，系爭買賣契約關於買賣價金之給付共分為六期
28 款，其中第一期款至第五期款乃關於系爭土地，第六期款則
29 關於系爭合建契約之權利義務及系爭建照。又席中珍、被上
30 訴人在系爭協議書僅約定將第四期款至第六期款之付款期限
31 提前為95年6月25日，並未增減、更動席中珍、被上訴人就

01 系爭買賣契約之其他權利義務，是上訴人辯稱：系爭協議書
02 約定被上訴人須將第四期款至第六期款所定義務全部履行
03 後，席中珍始須一次付清買賣價金云云，洵非可採。

04 3.另自系爭買賣契約第2條第(三)項、第(四)項約定文義可知，席
05 中珍於95年4月25日給付第三期款2,676萬8,000元時，被上
06 訴人應同時將系爭土地過戶所需文件交席中珍指定之地政士
07 代理人保管，而第四期款係由席中珍向銀行辦理抵押貸款支
08 付，如席中珍覓得同意辦理之貸款銀行，上訴人有配合辦理
09 該貸款事宜之義務。又被上訴人已於95年6月16日將系爭土
10 地所有權移轉登記予席中珍，系爭協議書並約定第四期款應
11 於95年6月25日前給付，故應認於95年6月25日以後，除席中
12 珍覓得同意辦理之貸款銀行，被上訴人未配合辦理該貸款事
13 宜且具可歸責事由而不得請求外，被上訴人得請求席中珍給
14 付第四期款。經查：

15 (1)席中珍於95年5月10日洽妥大中票券金融股份有限公司（下
16 稱大中票券公司）融資貸款1億5,000萬元，其中系爭土地融
17 資1億元、建築融資5,000萬元，但融資條件為於含臺北市教
18 育會之320地號土地及其上建物全案信託後，始可撥款，席
19 中珍並覓得東亞建築經紀股份有限公司（下稱東亞建經公
20 司）擔任土地信託之受託人，有大中票券公司授信案件簡便
21 行文表、信託契約書可憑（見原審卷二第141至153頁），但
22 訴外人黃振吉（土地開發人員）在本院100年度重上更(二)字
23 第33號確認信託契約無效事件（下稱前案）結證稱：6月中
24 時，伊跟臺北市教育會鄭秘書取得聯絡，並去拜訪溝通信託
25 契約，前後經過很多次溝通，因許清芳與被上訴人就尾款之
26 取得有爭議，鄭秘書就有疑義部分希望被上訴人出面洽談，
27 但被上訴人沒有出面與臺北市教育會洽談等語（見原審卷一
28 第80頁）；訴外人李世聰（許清芳公司法務經理）在前案結
29 證稱：簽訂系爭買賣契約後2、3天，被上訴人就派許秘書、
30 李志雄及伊一起去臺北市教育會與鄭秘書洽商信託事情，過
31 了約2、3個禮拜，即6月中之前伊與李志雄又去了2、3次，

01 但最後還是沒有達成信託，因為鄭秘書要求被上訴人一起來
02 辦，但被上訴人沒有配合等語（見原審卷二第231、232
03 頁），可知被上訴人未配合臺北市教育會要求出面辦理系爭
04 合建契約第11條第1項約定之以自益信託方式與東亞建經公
05 司簽訂信託契約並辦妥信託登記，致席中珍未取得融資貸
06 款，應認被上訴人未配合辦理貸款事宜且具可歸責事由。前
07 案確定判決並於理由中認定：席中珍未按期支付第四期款，
08 係因不可歸責於席中珍之事由所致，不負給付遲延之責等語
09 （見原審卷一第232、239頁），有本院100年度重上更(二)字
10 第33號判決、最高法院106年度台上字第189號裁定可考（見
11 原審卷一第207至236、237至240頁）。

12 (2)惟於前案判決確定後，被上訴人以106年11月10日存證信函
13 告知席中珍謂「……買方（即席中珍）倘若無法獲得銀行核
14 准貸款，本人（即被上訴人）已為買方覓得願以與銀行相同
15 放款條件而提供借款之第三人……」（見原審卷一第53、54
16 頁），足認被上訴人係促請席中珍依系爭買賣契約第2條第(四)
17 項約定再覓得貸放之銀行，被上訴人並提出訴外人張國章出
18 具之聲明書（見原審卷二第237頁），佐證其確已覓得他人
19 願以與銀行相同擔保放款條件借款8,299萬6,000元予席中
20 珍。況且，系爭土地於111年4月間經原法院民事執行處委託
21 第一太平戴維斯不動產估價師事務所鑑定，319地號土地評
22 估價值為1億6,573萬7,633元，321地號土地評估價值為7,97
23 7萬6,813元，合計2億4,551萬4,446元（見本院卷一第311
24 頁），可認席中珍應得以系爭土地向銀行辦理抵押貸款8,29
25 9萬6,000元，然席中珍拒絕與張國章實際接洽，復未另覓其
26 他辦理抵押貸款之銀行，致被上訴人無法取得第四期款，足
27 徵席中珍並無以系爭土地向銀行辦理抵押貸款之意願，難謂
28 無可歸責事由。則被上訴人依系爭買賣契約第2條、系爭協
29 議書約定，即得請求席中珍給付第四期款8,299萬6,000元。
30 至席中珍固提出大中票券公司114年3月18日授信案件簡便行
31 文表，其上記載：「……僅該319、321地號土地顯屬非可單

獨開發之土地，故在台端未取得同小段320地號土地合建契約權利義務前，無法辦理全案開發」等語（見本院卷一第417頁），即謂需有320地號土地大中票券公司始願為抵押貸款，但臺北市教育會已於110年9月28日將320地號土地所有權移轉登記予第五大道公司，有土地建物查詢資料可稽（見本院前審卷二第250頁），被上訴人就320地號土地已無從再為處理，則被上訴人於此未能配合大中票券公司之貸款事宜，不具可歸責事由。另被上訴人係以前案判決確定後之新事實對席中珍為請求，本件自不受前案確定判決之拘束，故上訴人辯稱：前案確定判決認定席中珍未按期支付第四期款，不負給付遲延之責，被上訴人應受該確定判決爭點效之拘束云云，難認有據。

4.上訴人復辯稱：臺北市教育會已將320地號土地所有權移轉登記予第五大道公司，被上訴人就系爭合建契約權利義務之移轉已屬不能，此給付不能是不可歸責雙方之事由所致，席中珍依民法第266條第1項規定就第四期款免為給付義務云云。惟因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付，民法第266條第1項定有明文。查系爭買賣契約之標的包括系爭土地、系爭合建契約之權利義務及系爭建照，而系爭買賣契約關於買賣價金之給付共分為六期款，其中第一期款至第五期款係關於系爭土地，第六期款則關於系爭合建契約之權利義務及系爭建照，已如前述，故縱臺北市教育會將320地號土地所有權移轉登記予第五大道公司，被上訴人就系爭合建契約權利義務之移轉，構成不可歸責雙方當事人事由之給付不能，但就系爭買賣契約之標的而言僅屬一部不能，參酌民法第266條第1項規定意旨，應認席中珍免為對待給付部分僅限於第六期款，並不包括第四期款，則被上訴人自仍得向席中珍請求第四期款。上訴人此部分所辯，亦難憑採。

5.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催

告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第3項、第233條第1項本文、第203條規定可明。被上訴人以106年11月10日存證信函催告席中珍於函到10日內給付第四期款8,299萬6,000元，該存證信函於106年11月13日送達席中珍，有收件回執可佐（見原審卷一第56頁），該催告並定有10日期限，依上規定，席中珍自106年11月24日起負遲延責任。

(二)被上訴人得代位席中珍請求敦悅公司代清償第四期款8,299萬6,000元：

1.受任人因處理委任事務，負擔必要債務者，得請求委任人代其清償，未至清償期者，得請求委任人提出相當擔保；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限，民法第546條第2項、第242條第1項分別著有規定。又受任人因處理委任事務，負擔必要債務，怠於請求委任人代其清償時，債權人因保全債權，得以自己之名義請求委任人代受任人清償（最高法院112年度台上字第1342號判決同此意旨）。

2.經查，席中珍係受敦悅公司委任以自己名義與被上訴人簽訂系爭買賣契約乙節，為上訴人所不爭執（見原審卷三第84頁），基於委任關係，敦悅公司自屬席中珍之債務人，上訴人辯稱：敦悅公司非席中珍之債務人云云，實無可採。又席中珍因系爭買賣契約，對被上訴人負有給付第四期款債務，即屬受任人因處理委任事務所負擔之必要債務，依民法第546條第2項規定，席中珍得請求敦悅公司代其清償。再參諸席中珍於95年6月16日取得系爭土地所有權後，同日即將系爭土地信託登記予訴外人黃旭田，黃旭田復於98年8月31日移

轉系爭土地所有權予敦悅公司，為兩造所不爭執（見本院卷一第218頁），現名下已無任何資產，資力不足清償其對被上訴人之第四期款債務，有席中珍之財政部北區國稅局104至108年度稅務電子閘門財產所得調件明細表在卷可憑（見原審卷二第501至509頁），而席中珍迄未依民法第546條第2項規定請求敦悅公司代其清償，亦為席中珍所不爭執（見原審卷三第84頁），則席中珍確有怠於行使權利情事，則被上訴人依系爭買賣契約第2條、系爭協議書約定、民法第546條第2項、第242條規定，請求命敦悅公司代席中珍清償8,299萬6,000元，及自106年11月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱8,299萬6,000元本息），應屬有據。

3.上訴人雖辯稱：民法第546條第2項受任人請求委任人代其清償債務，性質上為行為義務，被上訴人無從代位云云，然此見解乃增加法無明文之限制，自非可採。再者，若受任人對第三人負擔債務而尚未支出者，則僅得請求委任人代其清償或提出擔保，尚不得請求委任人逕對自己為給付（最高法院112年度台上字第18號判決意旨參照），則被上訴人聲明請求敦悅公司代席中珍清償8,299萬6,000元本息，核無不合，並無上訴人所稱被上訴人聲明違反最高法院64年台上字第2916號判決意旨：「債權人代位債務人起訴請求給付者，須聲明被告（第三債務人）應向債務人為給付之旨，並就代位受領為適當之表明，始與代位權行使效果之法理相符」情事。另被上訴人先位之訴既經本院認定為有理由，則備位之訴無庸裁判，併為敘明。

四、從而，被上訴人先位依系爭買賣契約第2條、系爭協議書約定、民法第546條第2項、第242條規定，請求敦悅公司代席中珍清償8,299萬6,000元本息，為有理由，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國 115 年 4 月 15 日

民事第十八庭

審判長法官 黃明發

法官 林尚諭

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。

中華民國 115 年 4 月 16 日

書記官 劉文珠