

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第475號

上訴人 陳素秋

送達代收人 蔡竺芸

訴訟代理人 唐正昱律師

被上訴人 陳信強

林淑華

共 同

訴訟代理人 黃麗岑律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年12月29日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第279號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國106年2月3日將名下如附表所示土地（下稱系爭土地）出售予陳信強，約定買賣價金共新臺幣（下同）660萬元，付款方式為陳信強給付上訴人140萬元，並負擔仲介費20萬元、土地增值稅200萬元，餘款300萬元（下稱系爭餘款）指定給付予訴外人即系爭土地地上權人陳運亭（下稱系爭買賣契約）；另於同年8月4日與陳信強簽立自益信託性質之信託契約書（下稱系爭信託契約），於附表編號1所示時間將系爭土地所有權移轉登記予陳信強（下稱系爭移轉登記）；陳信強受讓後復辦理如附表編號2所示之預告登記予林淑華（下稱系爭預告登記），及向林淑華及訴外人謝家嘉（下合稱林淑華等2人）借款500萬元，而設定如附表編號3所示擔保債權額750萬元之最高限額抵押權予林淑華等2人（下稱系爭抵押權登記）。嗣陳信強經上訴人限期催告後，仍未給付系爭餘款予陳運亭，上訴人已於112年6

01 月解除系爭買賣契約。陳信強於解約後應依民法第259條第1  
02 款規定塗銷系爭移轉登記，回復為上訴人所有，及依同條第  
03 6款規定就系爭抵押權登記償還750萬元本息予上訴人；林淑  
04 華則應依民法第767條第1項、第179條規定塗銷系爭預告登  
05 記。如認解約不生效力，上訴人仍應備位依系爭買賣契約、  
06 民法第367條規定給付系爭餘款本息予陳運亭（原審為上訴  
07 人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並依民事訴訟法第  
08 446條第1項、第255條第1項第2款規定，基於同一買賣之基  
09 礎事實所衍生之爭議，就備位部分追加依系爭信託契約之法  
10 律關係，請求陳信強將其向林淑華等2人抵押借款所得之500  
11 萬元利益交予上訴人，並加計法定遲延利息《見本院卷第  
12 255至257、350至351頁》）。上訴及追加之訴聲明：(一)原判  
13 決廢棄。(二)先位部分：1.陳信強應將系爭移轉登記予以塗  
14 銷，回復為上訴人所有；2.林淑華應將系爭預告登記予以塗  
15 銷；3.陳信強應給付上訴人750萬元，及自107年1月5日起至  
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)備位部分：1.陳  
17 信強應給付陳運亭300萬元，及自112年6月16日起至清償日  
18 止，按週年利率5%計算之利息；2.陳信強應給付上訴人500  
19 萬元，及自114年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計  
20 算之利息。(四)就前述金錢請求部分，願供擔保請准宣告假執  
21 行。

22 二、被上訴人辯以：上訴人與陳信強於106年2月3日就系爭土地  
23 買賣事宜簽立合約書（下稱書面買賣合約），約定買賣價金  
24 為140萬元，並由陳信強負擔仲介費及土地增值稅，上訴人  
25 業已收取全額價金140萬元，陳信強並無給付遲延之情事，  
26 上訴人以陳信強未給付系爭餘款為由解除契約不合法，無權  
27 請求塗銷系爭移轉登記及預告登記，或要求陳信強給付系爭  
28 餘款予陳運亭。上訴人與陳信強係因土地增值稅較預估為  
29 高，因此另協議先將系爭土地以信託為由登記於陳信強名  
30 下，並同意陳信強就系爭土地得辦理系爭預告及抵押權登記  
31 予林淑華等2人，上訴人並未因此支出750萬元，其請求償還

01 價額亦於法未合。系爭信託契約純為確保前述買賣之履行，  
02 信託利益應歸屬陳信強，且陳信強基於該買賣關係，有權以  
03 系爭土地抵押借款，所得利益亦應歸屬陳信強。否則，陳信  
04 強已給付價金140萬元，亦得主張同時履行抗辯，於上訴人  
05 如數返還140萬元本息之同時，始應塗銷系爭移轉登記等  
06 語。答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判  
07 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、查陳運亭於86年2月19日登記為系爭土地地上權人；上訴人  
09 原就系爭土地於105年12月28日與訴外人喬莉芸簽立買賣契  
10 約書（下稱喬莉芸契約書），但未履約，嗣於106年2月3日  
11 另與陳信強簽立書面買賣合約，並已受領價金140萬元；系  
12 爭土地於附表所示時間分別為系爭移轉、預告及抵押權登記  
13 等情，為兩造所不爭執（見本院卷第226頁），堪信為真  
14 實。

15 四、本院之判斷：

16 (一)上訴人未能證明其與陳信強合意之買賣價金含系爭餘款在  
17 內，其先位請求陳信強塗銷系爭移轉登記、給付750萬元本  
18 息，及請求林淑華塗銷系爭預告登記，均無理由：

19 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
20 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
21 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查書面買賣合約記  
22 載：「甲方：陳素秋乃桃園市○○區○○段000地號（即系  
23 爭土地）地主…，茲出售上述土地予乙方：陳信強先生…，  
24 雙方同意以新台幣壹佰肆拾萬，另由乙方支付仲介費貳拾萬  
25 元整，另增值稅約新台幣貳佰萬元整亦由乙方支付，並授權  
26 葉福記建設有限公司負責興建建築、銷售，所得款項、全部  
27 收益由乙方：陳信強所有，於之前因增值稅問題，同意先行  
28 信託給乙方：陳信強先生全權處理…」（見原審卷第133  
29 頁）；上訴人於106年2月3日簽立之同意書亦記載：「立同  
30 意書人陳素秋小姐為就坐落於桃園市○○區○○段000地號  
31 土地一筆，出售予陳信強先生乙事…其同意事項如后：一、該

01 筆土地於民國106年間已收取全部價金無誤…立同意書人同  
02 意…交付買方陳信強先生處理地上權設定。二……又該筆土  
03 地現有之地上權登記，概由買方陳信強先生委託律師辦理塗  
04 銷地上權訴訟」（見原審卷第135頁）。其上均無有關係爭  
05 餘款之任何隻字片語，甚至表明上訴人已收取「全部價金」  
06 無誤。足見其二人已約明陳信強除應負擔仲介費及土地增值  
07 稅，以及給付上訴人140萬元做為價金以外，並無陳信強尚  
08 應給付系爭餘款予陳運亭做為系爭土地買賣價金一部之合意  
09 存在。

10 2.上訴人雖主張本件係因喬莉芸未繼續履約，上訴人方與陳信  
11 強另訂立條件相同之系爭買賣契約，由喬莉芸契約書內容，  
12 可推知其價金應含給付系爭餘款予陳運亭在內云云。查喬莉  
13 芸契約書（見本院卷第145至151頁）第3條固記載：「本買  
14 賣總價款，雙方議定為新臺幣陸佰陸拾萬元整。此為成交價  
15 格，賣方實拿壹佰肆拾萬（賣清）」等語，然對照同約第9  
16 條第9項：「本件因有地上權登記，故賣方主張賣清，實拿  
17 壹佰肆拾萬元，所有稅費及清理費用均由買方自行處理」之  
18 記載，可知所稱660萬元乃含預估之所有稅費及清理費用在  
19 內，出賣之上訴人不負塗銷地上權之權利瑕疵擔保義務，因  
20 而約明實拿價金140萬元，地上權應由交買方自行處理。申  
21 言之，縱事後買方為取得系爭土地所有權並塗銷現存之地上  
22 權登記，其實際支出之稅費及處理費用（例如：土地增值  
23 稅、規費、仲介費、塗銷地上權之訴訟費用或滿足地上權人  
24 要求之補償費等）可能高於預估之520萬元（即660萬元－  
25 140萬元），買方應自行吸收，不得再向上訴人要求退款；  
26 同理，若實際執行結果低於上開預估數額，上訴人亦不得另  
27 向買方為請求。因此，上開契約中方多次強調「實拿140萬  
28 元」、「賣清」等語。是前、後兩次買賣之條件即令相同，  
29 上訴人仍無從據此主張其得請求陳信強給付價金即系爭餘款  
30 予陳運亭。

31 3.又上訴人所提其與其子及陳信強間之通話譯文（見原審卷第

01 173至198頁），乃顯示陳信強多次表明因陳運亭不同意塗銷  
02 地上權，相關爭議應至第三方處協調溝通（見原審卷第173  
03 至175頁），並無肯認系爭餘款屬買賣價金之一部，上訴人  
04 得逕自請求其給付系爭餘款予陳運亭情事；另上訴人引用  
05 103至107年間周遭土地實價登錄紀錄（見本院卷第37至41  
06 頁），主張系爭土地價值至少千萬餘元，不可能僅約定140  
07 萬元云云。惟參酌陳運亭就系爭土地所設定之地上權，經原  
08 法院108年度訴字第1899號、本院110年度上易字第229號及  
09 最高法院111年度台上字第1226號認定該地上權設定有效，  
10 且約定存續期間為永久，陳運亭取得地上權後確有使用管理  
11 系爭土地之行為，並未違反其設定目的及約定使用方法，不  
12 能因該期限已逾20年予以判決終止，因此駁回陳信強所為塗  
13 銷地上權之請求確定（見原審卷第139至154頁），顯見系爭  
14 土地買賣時除設有上開存續期間為永久之地上權，並在陳運  
15 亭之實際占有、管領中，其交易價值自與未有上開負擔者有  
16 別。故前開通話譯文及實價登錄紀錄，均不足以採為有利於  
17 上訴人之認定。

18 4.至上訴人執兩造間所涉原法院109年度重訴字第347號（下稱  
19 第347號）終止信託關係等事件，主張其判決理由肯認陳信  
20 強應給付系爭餘款予陳運亭屬實（見原審卷第26頁），本件  
21 應受爭點效拘束云云。惟查，該事件嗣上訴本院110年度重  
22 上字第505號審理後，另於判決理由中認定：系爭土地本由  
23 喬莉芸購買，其後喬莉芸不買而改由陳信強以相同條件向上  
24 訴人購買，因該土地存有地上權，且土地增值稅達200萬  
25 元，上訴人、陳信強乃約定上訴人實拿買賣價金140萬元，  
26 其餘稅費、地上權處理費用均由陳信強負擔；並經最高法院  
27 112年台上字第410號裁定予以維持確定（見原審卷第120至  
28 121、129至131頁），有前述第二、三審判決在卷可考，並  
29 經本院調卷核閱無訛。是上訴人所引第347號判決內容，非  
30 屬前案訴訟之確定判決理由，自無爭點效之適用，不足為  
31 採。

01 5.從而，上訴人既未能證明其與陳信強合意之買賣價金含系爭  
02 餘款在內，其以陳信強未給付系爭餘款為由解除買賣契約，  
03 並於解約後依民法第259條第1款、第6款規定請求陳信強塗  
04 銷系爭移轉登記，回復為上訴人所有，及償還750萬元本  
05 息；以及依民法第767條第1項、第179條規定請求林淑華塗  
06 銷系爭預告登記，均無理由。

07 (二)上訴人備位請求陳信強給付系爭餘款本息予陳運亭，及請求  
08 陳信強給付500萬元本息予上訴人，均屬無據：

09 1.上訴人就系爭土地已依書面買賣合約實拿價金140萬元，其  
10 未能證明與陳信強合意之買賣價金另含系爭餘款在內，陳信  
11 強雖依約應負擔系爭土地買賣之仲介費、土地增值稅，並應  
12 自行處理陳運亭之地上權塗銷事宜，然上訴人並無權逕請求  
13 陳信強給付系爭餘款予陳運亭，均如前述。則上訴人依系爭  
14 買賣契約及第367條規定，請求上訴人給付系爭餘款予陳運  
15 亭，自乏其據。

16 2.又系爭信託契約（見本院卷第309頁）第3條固記載：信託財  
17 產（即系爭土地）之歸屬權利人及信託之受益人均為上訴  
18 人。然對照其二人另立之書面買賣契約（見原審卷第133  
19 頁）記載上訴人因增值稅問題，同意先行信託給陳信強全權  
20 處理地上權設定；上訴人復於106年2月3日及107年1月5日另  
21 出具兩紙同意書（見原審卷第135、137頁）予陳信強分別記  
22 載：就該筆土地於106年間已收取全部價金，同意以信託方  
23 式登記全權交付買方陳信強，以及陳信強有任何處分之權  
24 利；同意陳信強就系爭土地設定抵押權予林淑華等2人，設  
25 定金額750萬元，並同意同時辦理預告登記予林淑華等語。  
26 足徵上訴人雖已取得系爭土地買賣應受給付之全部價金（即  
27 140萬元），但因陳信強應負擔之土地增值稅超過預期，且  
28 尚有塗銷地上權事宜待處理，未能實際進行開發，因此約定  
29 以前述信託方式先過戶至陳信強名下，以兼顧買賣雙方利  
30 益。陳信強依前述買賣契約之目的，於取得系爭土地所有權  
31 後已得就該地為抵押借款等利用，縱其以個人名義借貸款

01 項，有以系爭土地設定抵押擔保之情事，亦難認該款項係其  
02 為上訴人管理信託財產所得之利益。因此，陳信強就其個人  
03 向林淑華等2人所借用之500萬元（見臺灣新北地方檢察署  
04 110年度他字第6573號卷第27至31頁），對上訴人應不負交  
05 付義務。上訴人主張依系爭信託契約，得請求陳信強給付  
06 500萬元本息，難認有據。

07 五、綜上所述，上訴人先位依民法第259條第1款、第6款、第767  
08 條第1項、第179條規定，請求陳信強塗銷系爭移轉登記，回  
09 復為上訴人所有，及給付750萬元暨自107年1月5日起至清償  
10 日止，按週年利率5%計算之利息，以及林淑華塗銷系爭預  
11 告登記；備位依系爭買賣契約、民法第367條規定，請求陳  
12 信強給付300萬元，及自112年6月16日起至清償日止，按週  
13 年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審為  
14 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，  
15 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院  
16 追加備位依系爭信託契約，請求陳信強給付500萬元，及自  
17 114年2月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
18 亦無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核  
20 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主  
22 文。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

24 民事第七庭

25 審判長法 官 林翠華

26 法 官 藍家偉

27 法 官 梁夢迪

28 附表：

29 桃園市○○區○○段000地號土地（權利範圍：全部）

30

編號	登記時間	登記事項	當事人	備註
1	106年3月28日	所有權移轉登記 (原因：信託)	委託人：上訴人 受託人：陳信強	原審卷第45頁

(續上頁)

01

2	107年1月10日	預告登記	請求權人：林淑華 義務人：陳信強	原審卷第45頁
3	107年1月10日	最高限額抵押權 設定（擔保債權 總額750萬元）	義務人：陳信強 權利人：林淑華、謝家嘉 （權利範圍各1/2）	原審卷第47、 57至65頁

02

正本係照原本作成。

03

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  
04 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  
05 （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  
06 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  
07 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  
08 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  
09 者，應一併繳納上訴審裁判費。

10

中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

11

書記官 蕭英傑