

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第526號

上訴人 蔡峯澤（原名蔡錫欽）

被上訴人 楊信廣

訴訟代理人 鄒孟昇律師

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112年11月30日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第492號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29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、上訴人主張：伊因向被上訴人借款新臺幣（下同）360萬元，兩造於民國110年4月20日，就伊所有如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）簽立不動產附買回契約（下稱系爭契約），約定由伊出賣系爭不動產予被上訴人，價金共新臺幣（下同）700萬元，已於同年5月4日移轉所有權完畢，買回期限為被上訴人撥款日即同年月6日起算54個月，若伊屆期未還款，即不得買回系爭不動產，被上訴人將再給付其餘價金，又若伊屆期清償，被上訴人即應返還伊系爭不動產。惟被上訴人收取重利，系爭契約違法部分應屬無效，伊於清償部分利息後，於期限內欲返還款項，未見被上訴人配合或同意。爰依系爭契約第15條第9項約定，求為判命被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予伊等語。

二、被上訴人則以：上訴人向伊借款360萬元，乃將系爭不動產所有權移轉登記予伊作為擔保之用，系爭契約約定附買回之權利，實係上訴人在全額清償借款後，始能請求伊將所有權回復登記為上訴人所有，惟依系爭契約第15條第8項約定，上訴人若1期利息未給付，不得再主張買回權利。而上訴人

01 收受前開借款後，本應於110年8月7日給付第1期利息，詎其
02 未如期給付，且僅支付利息至111年7月，已無買回系爭不動
03 產權利。又縱認上訴人仍有買回權利，依系爭契約第15條第
04 7項、第9項約定，於其全額清償借款後，伊始須於7日內指
05 定地政士辦理產權回復業務，上訴人迄未依約清償借款，自
06 無權為本件請求等語。

07 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴
08 聲明：(一)原判決廢棄，(二)被上訴人應將系爭不動產所有權移
09 轉登記予上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項（見本院卷第121頁）：

11 (一)上訴人向被上訴人借用360萬元，兩造於110年4月20日簽訂
12 系爭契約。

13 (二)上訴人於110年5月4日將系爭不動產移轉登記予被上訴人，
14 被上訴人則於同年月6日匯款3筆共360萬元予上訴人。

15 (三)上訴人未於110年8月7日給付被上訴人第1期利息，且給付利
16 息至111年7月，即未再繳利息。

17 五、兩造爭執要點為：上訴人得否請求被上訴人將系爭不動產所
18 有權移轉登記予伊？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如
19 下：

20 (一)上訴人主張：被上訴人收取重利，系爭契約違法部分應屬無
21 效云云。經查：

22 1.按民法第205條規定於110年1月20日修正為「約定利率，超
23 過週16%者，超過部分之約定，無效。」，並於110年7月20
24 日施行。民法債編施行法第10條之1則規定：「修正之民法
25 第205條之規定，於民法債編修正施行前約定，而於修正施
26 行後發生之利息債務，亦適用之。」。經查兩造於110年4月
27 20日訂立系爭契約，於第15條第4項約定：「本約借款利
28 息，110年8月7日起算，每月2分計算，並於每月7日計提利
29 息」等語（見原審卷第22頁），則其利息為每月2分即週年
30 利率24%，核算為每月7萬2,000元（計算式：360,000×24%÷1
31 2=72,000）。從而依上開說明，兩造雖於民法第205條規定

01 修正前訂立系爭契約，惟系爭契約約定之利息債務於民法第
02 205條規定施行後始告發生，仍有該項規定之適用，故系爭
03 契約約定之利息債務，於按週年利率16%計算即每月4萬8,00
04 0元部分為有效（計算式： $360,000 \times 16\% \div 12 = 48,000$ ），超
05 出部分即屬無效。是上訴人此部分主張，固屬有據。

06 2.次按系爭契約第15條第3項、第9項約定：「賣方（上訴人）
07 附買回期限日期為：買方（被上訴人）撥款日起算54個
08 月」、「賣方向買方所借之全數金額清償時，買方於7日內
09 指定地政士辦理產權回復業務，相關稅費由賣方支付」等語
10 （見原審卷第22-23頁）。則依上開約定之文義解釋，上訴
11 人於被上訴人撥款日起算54個月內，清償向被上訴人所借
12 「全數金額」即360萬元時，即得請求被上訴人返還系爭不
13 動產，且所謂「全數金額」，意指借款本金，不包括利息。
14 惟按民法第323條前段規定：「清償人所提出之給付，應先
15 抵充費用，次充利息，次充原本。」。債務人對於債權人欠
16 有本息而為給付者，如未得債權人之同意，應以之先充利息
17 之清償，不能主張係屬還本（最高法院18年上字第1661號判
18 決先例意旨參照）。然民法第204條第1項復規定：「約定利
19 率逾週年12%者，經1年後，債務人得隨時清償原本。但須於
20 1個月前預告債權人。」，第2項規定：「前項清償之權利，
21 不得以契約除去或限制之。」，足見第1項為強制規定，以
22 保障資力薄弱之債務人得隨時清償原本，並兼顧債權人之利
23 益。故上訴人於110年8月7日前對於被上訴人清償債務所提
24 出之給付，均應抵充原本；自110年8月7日起依系爭契約第
25 15條第4項約定，始負有給付利息之義務，故應先抵充利
26 息，次充原本，並自111年8月7日起得隨時清償原本。從而
27 上訴人依約雖負有按週年利率16%計算之利息給付義務，惟
28 經1年後得隨時清償原本，且其清償期自110年5月6日被上訴
29 人匯款予上訴人起算長達4年6月，衡其情事並無違反國家社
30 會一般利益及道德觀念，是系爭契約第15條第3項、第9項約
31 定並無背於公共秩序或善良風俗，均屬有效。是上訴人主張

01 系爭契約上開約定違法云云，應屬無據。

02 (二)上訴人又主張：伊已於111年7月前對於被上訴人清償債務如
03 附表二所示共計194萬4,000元云云，被上訴人則否認之。經
04 查：

05 (1)證人何麗芳於原審到庭結證稱：伊曾為上訴人聘請的會計人
06 員，當時伊幫上訴人管帳，上訴人相關工程款都是伊收的，
07 兩造有債務糾紛，但伊不知道是借錢還是買賣契約，上訴人
08 曾付被上訴人利息，若是固定還款就是每月7萬2,000元，若
09 超過還款期限就是每個月付18萬多的利息。伊忘記陪上訴人
10 去付了幾次現金，一直到111年3月都是付現金，從去年3月
11 份之後都用匯款的，我陪上訴人付現金時有付過7萬2,000
12 元，也有付過18萬多；只有上訴人下車去交，我沒有下車等
13 語（見原審卷第119-120頁），可見證人何麗芳對於上訴人
14 具體償還利息情形，已不復記憶，亦未下車陪同上訴人給付
15 利息。上訴人亦自陳其自111年4月至7月，係以匯款給付利
16 息各7萬2,000元，其餘利息則以現金交付，證人何麗芳僅有
17 去KTV那次還款56萬2800元有在場等語（見本院卷第128
18 頁）。是證人何麗芳於上訴人歷次給息時既未到場親見，縱
19 其曾親見上訴人還款56萬2,800元，仍難遽認上訴人已給付
20 利息約200萬元。故何麗芳之證言，並不足以證明上訴人業
21 已對被上訴人清償債務如附表二所示。

22 (2)依兩造以社群通訊軟體Line所為對話紀錄所示，上訴人係向
23 被上訴人表示「老闆，可以列一下我總共給你多少現金的
24 帳，我要把帳理清楚」、「楊老闆你好，我跟您之間的房屋
25 買賣附帶條件之事即將進入司法程序，若您有意願將剩餘款
26 項一次結清，請您與我委託之人聯絡……」、「我們約9月7
27 日晚上見面」等語（見本院卷第137、149、151頁），並無
28 任何關於上訴人業已清償系爭契約約定本金或利息債務之對
29 話，則據此亦不足以證明上訴人業已對被上訴人清償債務如
30 附表二所示。

31 (3)又被上訴人雖抗辯：上訴人至111年7月7日止，陸續共計給

01 付75萬4,000元，其僅於111年6月7日、同年7月7日，以匯款
02 方式各給付利息7萬2,000元云云（見本院卷第103-104
03 頁）。然上訴人主張其自111年4月至7月以匯款方式各給付
04 利息7萬2,000元（見本院卷第129頁），並提出匯款紀錄為
05 證（見本院卷第141-147頁），被上訴人對於前開匯款紀錄
06 形式真正，亦不爭執（見本院卷第129頁），則上訴人至111
07 年7月7日止，除陸續共計給付被上訴人75萬4,000元，尚有
08 於111年4月、5月以匯款方式各給付利息7萬2,000元。

09 (4)此外，上訴人並無舉證證明業已對被上訴人清償債務如附表
10 二所示，應認上訴人至111年7月7日止，係陸續給付被上訴
11 人89萬8,000元（75萬4,000元+7萬2,000元+7萬2,000元=
12 89萬8,000元）。

13 (三)綜上，上訴人依系爭契約第15條第4項約定，自110年8月7日
14 起負有義務每月給付利息4萬8,000元（計算式：
15 $3,600,000 \times 16\% \div 12 = 48,000$ ），則上訴人對被上訴人所給付
16 之89萬8,000元，依民法第323條前段規定，應先抵充自110
17 年8月7日起至111年8月6日止之利息債務共計57萬6,000元
18 （計算式： $48,000 \times 12 = 576,000$ ）。至於餘款32萬2,000元
19 部分，上訴人得依民法第204條第1項規定，於1個月前預告
20 被上訴人後抵充原本，則上訴人應給付之買回價金即清償借
21 款金額尚餘327萬8,000元（計算式： $3,600,000 - 32,2000元$
22 $= 3,278,000$ ）。經查上訴人自陳尚未全額清償借款（見本
23 院卷第126頁），則上訴人依系爭契約第15條第9項約定，主
24 張買回系爭不動產，並請求被上訴人移轉所有權登記云云，
25 應屬無據。

26 六、從而，上訴人依系爭契約第15條第9項約定，請求被上訴人
27 應將系爭不動產所有權移轉登記予其，非屬正當。原審為上
28 訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求
29 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

04 民事第十庭

05 審判長法 官 邱 琦

06 法 官 張文毓

07 法 官 邱靜琪

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 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
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

17 書記官 張淨卿

18 附表一：

19

土地										
編號	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍	備考		
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	地目					
1	臺南市	○○區	○○段	000	道	104	9分之1			
2	臺南市	○○區	○○段	000-0	建	265	全部			
3	臺南市	○○區	○○段	000-0	建	264	全部			
房屋										
編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)				權利範圍	備考
					層次	總面積	層次面積	附屬 建物 用途 及 面積		
1	93	臺南市 ○○區 ○○里 ○○00號	臺南市○○區 ○○段000-0、 000-0地號	2 層 加強磚造	1、2	187.71	1層:93.87 2層:71.56	陽台 22.28	全部	含增建 部分

20 附表二：

編號	日期(年/月)	已還款金額
1	110/5	72,000
2	110/6	72,000
3	110/7	72,000
4	110/8	180,000
5	110/9	180,000
6	110/10	180,000
7	110/11	180,000
8	110/12	180,000
9	111/1	180,000
10	111/2	180,000
11	111/3	180,000
12	111/4	72,000
13	111/5	72,000
14	111/6	72,000
15	111/7	72,000
合計		1,944,000