

# 臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第96號

上訴人 吳筠楠（原名吳雲南）

訴訟代理人 簡坤山律師

被上訴人 王麗君

上列當事人間確認抵押權不存在等事件，上訴人對於中華民國109年1月3日臺灣新北地方法院108年度重訴字第269號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

追加之訴駁回。

追加之訴及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序方面：

按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第2款定有明文。經查：

一、上訴人於原審主張伊與被上訴人就附表所示不動產（下稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），並將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，惟被上訴人尚未給付尾款新臺幣（下同）1,240萬元，更將系爭房地虛偽設定擔保債權金額為1,800萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予原審共同被告陳玉玫（下逕稱姓名）；伊已解除系爭買賣契約，依民法第259條之規定，被上訴人應回復原狀、將系爭房地所有移轉登記予伊；且系爭抵押權所擔保債權並不存在，陳玉玫自應塗銷系爭抵押權登記，如不能塗銷系爭抵押權登記，則依侵權行為之法律關係，請求被上訴人、陳玉玫應賠償1,240萬元本息之損害，並負不真正連帶責任。

二、經原審駁回上訴人回復原狀、塗銷系爭抵押權登記之請求，另判命被上訴人應給付上訴人1,240萬元本息後，上訴人不服提起上訴，並於本院前審（即109年度重上字第205號）主

01 張如被上訴人不能將系爭房地所有權移轉登記予伊，則追加  
02 依民法第226條第1項規定，請求被上訴人應賠償新臺幣（下  
03 同）1,240萬元及加計自民國108年5月24日起算之法定遲延  
04 利息（見本院前審卷一第166、174頁，卷二第506頁）。復  
05 經本院前審將上訴人之上訴及追加之訴均駁回後，上訴人仍  
06 不服提起上訴，經最高法院以111年度台上字第654號判決將  
07 上訴人上開追加之訴發回本院更為審理後，上訴人則主張系  
08 爭房地業經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）民事執行處  
09 於113年5月9日以1,622萬元拍定，伊除受有尾款1,240萬之  
10 損失（此部分業已確定）外，另受有系爭房地價值上漲差額  
11 72萬元之預期利益損失，遂依民法第226條第1項規定，追加  
12 請求被上訴人應賠償72萬元及加計自前審上訴理由狀繕本送  
13 達翌日起算之法定遲延利息（見本院卷第93頁）（上訴人於  
14 本院前審係追加請求被上訴人給付1,240萬元本息，經最高  
15 法院將該追加之訴發回更審後，上訴人表明其追加之數額僅  
16 為72萬元本息，其餘部分均撤回不予追加，該部分即非屬本  
17 院審理範圍，見本院卷第84頁）。

18 三、經核被上訴人所為追加，與原起訴請求均係本於系爭買賣契  
19 約履行所生爭議之同一基礎事實，揆諸上開規定，並無不  
20 合，應予准許。

21 貳、實體方面：

22 一、上訴人主張：伊於107年1月25日與被上訴人簽立系爭買賣契  
23 約，約定將系爭房地以1,550萬元出售予被上訴人，並於107  
24 年2月2日移轉系爭房地所有權登記予被上訴人，惟被上訴人  
25 僅給付第1期簽約用印款155萬元、第2期完稅款155萬元，尚  
26 欠第3期尾款1,240萬元未給付，經伊發函催告仍未獲置理，  
27 爰以起訴狀繕本之送達解除系爭買賣契約，被上訴人因此即  
28 有返還系爭房地之義務。詎系爭房地遭抵押權人陳玉玫聲請  
29 查封，故被上訴人已無法履行前開移轉系爭房地所有權登記  
30 予伊之回復原狀義務，屬可歸責於被上訴人之給付不能；而  
31 系爭房地係於113年5月9日以總價1,622萬元拍定，致伊除受

01 有第3期尾款1,240萬之損失（此部分已獲勝訴確定）外，另  
02 受有系爭房地價值上漲差額72萬元（拍定價1,622萬元—系  
03 爭買賣契約價金1,550萬元）之預期利益損失，爰追加依民  
04 法第226條第1項規定，求為判令被上訴人應給付72萬元，及  
05 自前審上訴理由狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
06 5%計算之利息等語（未繫屬於本院者，茲不贅述）。

07 二、被上訴人則以：本件係伊弟弟陳永謙（原名陳國帥，下稱陳  
08 國帥）以伊之名義去購買系爭房地，亦是陳國帥以系爭房地  
09 向陳玉玫抵押借款，借得款項均匯入陳國帥帳戶，伊未取得  
10 分文，刑事部分亦判決伊無罪，伊並無義務賠償上訴人之損  
11 害等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：追加之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)上訴人係於107年1月25日與被上訴人簽立系爭買賣契約，將  
14 系爭房地以1,550萬元出售予被上訴人，惟被上訴人僅給付  
15 第1期簽約用印款155萬元、第2期完稅款155萬元，尚有第3  
16 期尾款1,240萬元未曾給付，經上訴人於107年12月14日以新  
17 北市政府郵局第799號存證信函（下稱系爭信函）催告被上  
18 訴人應於文到10日內給付尾款，並以本件起訴狀繕本之送達  
19 為解除系爭買賣契約之意思表示，該書狀繕本已於108年5月  
20 23日送達予被上訴人，有系爭買賣契約、存證信函、送達回  
21 證等件在卷可稽（見原審卷一第65、227至238、289頁）。

22 (二)系爭房地係於107年2月2日以買賣為原因，辦竣所有權移轉  
23 登記至被上訴人名下，復於107年2月8日遭設定抵押權人為  
24 陳玉玫、債務人及義務人均為被上訴人之系爭抵押權登記，  
25 有登記謄本、異動索引等件在卷可稽（見原審卷一第363至3  
26 81頁）。

27 (三)系爭房地係於107年3月27日經新北地院民事執行處107年度  
28 司執全地字第190號假扣押事件囑託地政機關辦理查封登記  
29 （債權人為上訴人、債務人為被上訴人，登記日期為107年3  
30 月27日，字號：板登字第66580號），及依臺灣士林地方檢  
31 察署於107年9月5日以士檢貴德106他4978字第38164號函辦

01 理禁止處分登記（登記日期為107年9月7日，字號：板登字  
02 第250820號）。又陳玉玫係於107年12月10日持新北地院107  
03 年度司拍字第888號拍賣抵押物裁定為執行名義，向新北地  
04 院民事執行處聲請對被上訴人名下之系爭房地為強制執行，  
05 並經以107年度司執字第144605號強制執行事件受理在案  
06 （下稱系爭執行事件，見原審卷三第139至145頁）；再被上  
07 訴人其他債權人即訴外人華南商業銀行股份有限公司（下稱  
08 華南銀行）聲請假扣押併案執行（新北地院民事執行處108  
09 年度司執全字第482號）。嗣上訴人於107年12月24日向新北  
10 地院民事執行處具狀撤回107年度司執全地字第190號假扣押  
11 執行，華南銀行亦撤回其假扣押執行，惟系爭房地因系爭執  
12 行事件調卷執行，故不得啟封（見原審卷三第55、56頁，本  
13 院前審卷二第344頁）。

14 (四)系爭房地業於113年5月9日以總價1,622萬元拍定，新北地院  
15 民事執行處並於113年5月22日核發權利移轉證書，有投標  
16 書、拍賣筆錄、不動產權利移轉證書等件在卷可稽（見本院  
17 卷第67至75頁）。

#### 18 四、得心證之理由：

19 (一)上訴人主張伊已合法解除系爭買賣契約，被上訴人應負回復  
20 原狀、返還系爭房地之義務之義務，是否有理？

21 1.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  
22 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解  
23 除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方受領之給付物，  
24 應返還之。民法第254條、第259條第1款分別定有明文。

25 2.經查，系爭買賣契約第7條第1項係約定：「本約標的應於尾  
26 款交付日（預定107年4月30日前），由賣方（指上訴人）依  
27 簽約時現況點交交付予登記名義人…」（見原審卷一第230  
28 頁），而被上訴人於107年4月30日前僅給付第1、2期款各15  
29 5萬元，尚有第3期尾款1,240萬元並未給付，上訴人遂於107  
30 年12月14日以系爭信函催告被上訴人應於函到10日內給付尾  
31 款，然被上訴人仍未給付，經上訴人以本件起訴狀繕本送達

01 解除系爭買賣契約，被上訴人係於108年5月23日收受等情，  
02 為兩造所不爭執（參不爭執事項(一)），堪認系爭買賣契約業  
03 經上訴人合法解除，依民法第259條第1款之規定，被上訴人  
04 自應負回復原狀、將系爭房地所有移轉登記予上訴人之義  
05 務。

06 (二)上訴人主張其因被上訴人無法返還系爭房地，除受有第3期  
07 尾款1,240萬之損失（此部分已獲勝訴確定）外，另受有系  
08 爭房地價值上漲差額72萬元（拍定價1,622萬元—系爭買賣  
09 契約價金1,550萬元）之預期利益損失，故依民法第226條第  
10 1項規定追加請求被上訴人應賠償72萬元，是否有理？

11 1.被上訴人能否返還系爭房地？

12 (1)按土地登記規則第141條第1項規定：「土地經辦理查封、假  
13 扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算  
14 登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登  
15 記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一徵收、區段  
16 徵收或照價收買。二依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷  
17 登記之權利人為原假處分登記之債權人。三共同共有繼承。  
18 四、其他無礙禁止處分之登記」。又土地經辦理查封、假扣  
19 押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登  
20 記後，未為塗銷前，除有土地登記規則第141條第1項所定各  
21 款情形外，登記機關應停止與其權利有關之新登記，是對該  
22 不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院  
23 自不得命相關權利之登記（最高法院109年度台上字第1913  
24 號判決意旨參照）。

25 (2)查系爭房地前經抵押權人陳玉玫於107年12月10日聲請查封  
26 拍賣（參不爭執事項(三)），且始終未塗銷查封，復於113年5  
27 月9日拍定，新北地院民事執行處並於113年5月22日核發權  
28 利移轉證書（參不爭執事項(四)），又本件並無土地登記規則  
29 第141條第1項但書所定各款事由，揆諸上開說明，系爭買賣  
30 契約雖經上訴人於108年5月23日合法解除，惟系爭房地於解  
31 約前既已遭陳玉玫聲請查封，上訴人自無從請求被上訴人移

01 轉系爭房地所有權登記。

02 2.上訴人主張被上訴人應依民法第226條第1項規定賠償系爭房  
03 地價值上漲差額之預期利益損失，是否有理？

04 (1)按民法第259條規定契約解除時，當事人互負回復原狀之義  
05 務，所稱回復原狀，係指契約成立前之原狀而言（最高法院  
06 102年度台上字第1431號判決意旨參照）。而契約解除時，  
07 當事人之一方應返還之物有毀損、滅失，或因其他事由，致  
08 不能返還者，應償還其價額，民法第259條第6款定有明文；  
09 倘契約解除後，始發生不能返還之情形，自應適用關於給付  
10 不能之規定（最高法院89年度台上字第539號判決意旨參  
11 照）。又民法第259條第6款所指之價額，應係解除契約時之  
12 合理價額而言（最高法院88年台上字第1458號判決意旨參  
13 照）。復按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
14 在於填補債權人所受之損害及所失之利益，此觀民法第216  
15 條第1項規定甚明。該所失利益，固不以現實有此具體利益  
16 為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或  
17 可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其  
18 他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院110  
19 年度台上字第1064號判決意旨參照）。

20 (2)準此，系爭買賣契約經上訴人於108年5月23日合法解除，惟  
21 系爭房地於解約前業經陳玉玫聲請查封，且始終未塗銷查  
22 封，已發生被上訴人無法返還系爭房地之事由，自應依民法  
23 第259條第6款規定，返還解除契約時之合理價額，是上訴人  
24 依民法第226條第1項之規定，請求被上訴人賠償系爭房地嗣  
25 後給付不能之損害，自屬無據。況被上訴人應返還之價額應  
26 以系爭買賣契約解除之108年5月23日為基準日，惟上訴人係  
27 以系爭房地於113年5月9日之拍定價1,622萬元為舉證，並陳  
28 稱該72萬元漲價利益（拍定價1,622萬元－系爭買賣契約價  
29 金1,550萬元）應歸其所有云云（見本院卷第94頁），而就  
30 系爭房地於108年5月23日之合理市場行情價格並未舉證以實  
31 其說，自難僅以上訴人所舉前揭拍賣資料，逕認系爭房地於

01 108年5月23日之市價確實高於系爭買賣契約價金，是上訴人  
02 主張其受有漲價利益之損害云云，非為有理。再者，上訴人  
03 表示其因被上訴人未能返還系爭房地致無法以較高價出售，  
04 此價差損害為所失利益等語（見本院卷第93至94頁），然未  
05 能舉證其於108年間若能回復系爭房地所有權，將於113年間  
06 出售而能享受漲價利益之確實計畫，尚難認其可得預期享有  
07 系爭房地於113年5月9日拍定時之漲價利益，是上訴人請求  
08 被上訴人賠償系爭房地按113年5月9日拍定價計算之漲價利  
09 益損失云云，亦難認可取。

10 五、綜上所陳，上訴人依民法第226條第1項之規定，追加請求被  
11 上訴人應給付72萬元，及自本院前審上訴理由狀繕本送達翌  
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，  
13 應予駁回。

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

17 七、據上論結，本件追加之訴為無理由，依民事訴訟法第449條  
18 第1項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日  
20 民事第十四庭  
21 審判長法 官 李媛媛  
22 法 官 陳雯珊  
23 法 官 周珮琦

24 正本係照原本作成。

25 不得上訴。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日  
27 書記官 強梅芳

28 附表：

29

編	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式 樣主要 建築材	建物面積（平方公尺）		權利
				樓 層 面 積	附屬建物主 要建築材料 及用途	
				合 計		

(續上頁)

01

號			料及房 屋層數			範圍
1	0000	新北市○○區○ ○段0000地號 ----- 新北市○○區縣 ○○道0段000○ 0號13樓	鋼筋混 凝土造 15層樓 房	13層：54.80 合計：54.80	陽台：5.80	全部
	備考	含共同使用部分0000、0000建號				