

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第220號

上訴人 方大同

訴訟代理人 曾梅齡律師

被上訴人 華安建設股份有限公司

法定代理人 郭麗英

訴訟代理人 林清奇

吳玉豐律師

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113年8月15日臺灣新北地方法院112年度重訴字第754號第一審判決提起一部上訴，本院於114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣參佰壹拾捌萬捌仟伍佰伍拾元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔千分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國105年間簽立合作興建協議書

（下稱系爭合建協議）及分屋協議書（下稱系爭分屋協議），約定合建住宅，分配比例為各1/2，如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）則分配為兩造共有，嗣上訴人於108年間將該不動產所有權應有部分1/2借名登記在伊名下，並委託伊出售，日後出售該不動產價金扣除費用後，由上訴人取得其中1/2款項（下稱系爭契約）。又上訴人於110年6月間向伊借款新臺幣（下同）200萬元（下稱系爭款項），並約定自系爭不動產應分配價金扣還（下稱系爭約定），惟上訴人已終止系爭契約致系爭約定確定不能發生，爰依民法

第478條之規定請求上訴人返還系爭款項；另伊代上訴人墊付如附表二「原審判決金額」欄所示款項，爰依系爭合建協議第4條第4項第1款、第3至5款之約定請求上訴人給付99萬6,263元及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即113年4月12日）起計算之法定遲延利息（原審就此部分判令上訴人給付299萬6,263元本息，上訴人就該敗訴部分提起上訴，其餘未繫屬本院部分不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊雖終止借用被上訴人名義登記系爭不動產，但未終止委託被上訴人出售該不動產，被上訴人預先支付系爭不動產出售後應分配之系爭款項，尚不得請求返還；如附表二「原審判決金額」欄所示款項應由被上訴人負擔，況伊已於分配之不動產所有權移轉登記前與被上訴人結算完畢，被上訴人自不得再為請求等語，資為抗辯。於本院上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付逾19萬9,718元本息部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造於105年間簽立系爭合建協議及系爭分屋協議，約定在上訴人所有坐落新北市○○區○○段000○○000○○0地號土地上合建地上5層之大樓，其中2層及5層分配由上訴人取得、3層及4層分配為被上訴人取得，地面層1戶即系爭不動產及車位1個則由兩造共有，嗣兩造於108年間簽立系爭契約，約定上訴人將系爭不動產所有權應有部分1/2登記在被上訴人名下，待日後出售時，於扣除必要費用後，再由上訴人取得所餘價金之半數，另被上訴人於110年6月30日交付系爭款項予上訴人，並為系爭約定等情，為兩造所不爭執（見本院卷第207至208、204、241頁），並有系爭合建協議、系爭分屋協議及兩造間LINE通訊軟體（下稱LINE）訊息紀錄中所附匯款申請書截圖在卷可稽（見原審卷第17至25、171頁），堪信為真實。被上訴人主張上訴人應返還系爭款項及如附表二所示代墊款，則為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執析述如下：

01 (一)被上訴人得依民法第478條規定請求上訴人返還系爭款項。

02 1.按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就  
03 或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘  
04 當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既  
05 存債務履行之期限者，則屬清償期之約定。又按當事人以不  
06 確定事實之發生為債務之清償期，如該事實已確定不能發  
07 生，應認其清償期已屆至。

08 2.觀諸兩造於110年6月30日之LINE訊息紀錄(見原審卷第169頁  
09 至第171頁)，顯示被上訴人向上訴人表示同意借支200萬  
10 元，今天公司會匯款等語，上訴人則覆以：無息預支了一樓  
11 屋款，請代為致謝郭董批准房款預支等語之內容，核與上訴  
12 人自承伊尚有借款200萬元未清償，系爭不動產如日後出  
13 售，伊就所分得之買賣價款須扣除預先交付之系爭款項等語  
14 (見原審卷第210頁，本院卷第241頁)相符，堪認上訴人確  
15 有向被上訴人借款200萬元，並約定以系爭不動產出售可受  
16 分配價金清償，則被上訴人主張兩造間就系爭款項有消費借  
17 貸關係存在，並約定以被上訴人出售系爭不動產時作為該借  
18 款之清償期限(即系爭約定)，即屬有據。又上訴人業已終  
19 止系爭契約乙節，為兩造所是認(見本院卷第206頁)，且  
20 有存證信函及回執(見原審卷第31至38頁)可稽。則系爭約  
21 定已確定不能發生，依上說明，應認系爭款項之清償期已屆  
22 至，故被上訴人依民法第478條規定請求返還系爭款項，即  
23 為可採。

24 3.上訴人雖辯稱：伊僅終止借用被上訴人名義登記系爭不動  
25 產，並未終止委託被上訴人銷售該不動產，則系爭約定仍可  
26 能發生，難認系爭款項之清償期已屆至云云。惟上訴人於本  
27 院審理中自認委託銷售系爭不動產之委任契約業已終止等語  
28 (見本院卷第206頁)，嗣後追復爭執，惟未證明其自認與  
29 事實不符或經被上訴人同意，依民事訴訟法第279條第3項規  
30 定，自不生撤銷自認之效力。上訴人此部分所辯，即不可  
31 採。

01 (二)被上訴人依如附表二編號1、3、4、5所示之約定，請求上訴  
02 人給付98萬8,832元為有理由，逾此範圍之請求，則無理  
03 由。

04 1.系爭合建協議第4條第4項第1款約定：土地增值稅簽約日前  
05 由上訴人負擔，簽約後被上訴人就合建條件分得土地部分由  
06 被上訴人負擔自簽約後所產生之增值稅。同條項第3款約  
07 定：兩造雙方互易之房地及被上訴人分攤之土地增值稅等稅  
08 費，雙方同意互立憑證。其憑證之稅賦，雙方同意依稅法規  
09 定之納稅義務人各自負擔。被上訴人銷售房屋之營業稅由被  
10 上訴人自行負擔。同條項第4款約定：本產權移轉登記所須  
11 之複丈費、登記費、印花稅、代書費等各項規費、瓦斯設計  
12 裝置費、依建管相關法令應提撥之公共開放空間管理維護基  
13 金及依公寓大廈管理條例應提列之公共基金等，兩造雙方依  
14 分配比例各自負擔。同條項第5款約定：前述費用若因作業  
15 時效由被上訴人代墊時，上訴人應於受被上訴人通知日起7  
16 日內返還（見原審卷第20頁）。是以，倘被上訴人代上訴人  
17 墊付應分擔之土地增值稅、契稅、複丈費、登記費、印花  
18 稅、代書費等各項規費，被上訴人自得請求上訴人返還之。

19 2.被上訴人業已於如附表二所示之日期，因系爭不動產而支付  
20 該等項目及金額乙節，為上訴人所不爭執（見本院卷第208  
21 頁之不爭執事項(三)），並有房地產登記費用明細表暨收據、  
22 108年10月印花稅大額憑證應納稅額繳款書暨課稅資料明細  
23 表、土地增值稅繳款書暨臺灣土地銀行代收款項證明聯、契  
24 稅繳款書、106年至112年地價稅繳款書、109年至112年房屋  
25 稅繳款書、電梯保養費電子發票證明聯、臺灣銀行代理公庫  
26 送款憑單、LINE對話紀錄、土地信託契約書、大眾銀行取款  
27 憑條及存摺明細、元大銀行取款憑條及存摺明細等件可稽  
28 （見原審卷第85頁至第89頁、第93頁至第165頁、第169頁至  
29 第171頁、第239頁至第249頁、第299頁至第305頁），堪認符  
30 實。又被上訴人主張如附表二編號1、3之項目依系爭合建協  
31 議第4條第4項之約定由上訴人負擔1/2，編號2之項目則因被

01 上訴人交換取得房屋核定契價小於被交換土地之公告現值，  
02 而依系爭合建協議第4條第4項第3款之約定，應以2%交換稅  
03 率計算上訴人應負擔之契稅，至編號4之項目則依系爭合建  
04 協議第4條第4項第1款、第3款以如附表三之持有年份比例計  
05 算等語，上訴人亦自承：如認伊需分擔，則同意按前揭比例  
06 及計算後之結果如「原審判決金額」欄所示等語（見本院卷  
07 第345、350頁），則被上訴人依如附表二編號1、3、4、5所  
08 示之約定，請求上訴人給付98萬8,832元（各項金額如附表  
09 二「原審判決金額」欄所示），應屬有據。至如附表二編號  
10 2所示之費用，依系爭合建協議第3條第3項約定：相關辦理  
11 信託手續所生費用（含移轉登記、塗銷信託登記等有關稅費  
12 及代書費等）由被上訴人負擔等語（見原審卷第19頁），被  
13 上訴人亦自承該筆土地信託登記費用7,431元應由其負擔等  
14 語（見本院卷第341頁），故被上訴人該部分請求，即屬無  
15 據。

16 3.上訴人雖辯稱：如附表二編號1、4之費用非屬產權移轉登記  
17 必須費用，應由被上訴人負擔等語。惟上訴人依系爭合建協  
18 議第4條第4項第1款前段約定，本應分擔土地增值稅，至土  
19 地合併、土地鑑界、土地分割登記、簽立合作興建協議書、  
20 分屋協議書，均屬辦理產權登記所需要，而屬系爭合建協議  
21 第4條第4項約定應依兩造分配比例各自負擔之費用。故上訴  
22 人辯稱：如附表二編號1、4之費用應由被上訴人負擔云云，  
23 即不可採。至上訴人空言抗辯伊於108年10、11月間進行分  
24 戶所有權移轉登記前已與被上訴人結算完畢應負擔費用云  
25 云，既未舉出任何證據以實其說，自難為其有利之認定。

26 四、綜上所述，除原判決已判命確定之19萬9,718元外，被上訴  
27 人依民法第478條之規定、系爭合建協議第4條第4項第1款、  
28 第3款至第5款之約定請求上訴人給付298萬8,832元（計算  
29 式：2,000,000+988,832=2,988,832元），及自反訴起訴狀  
30 繕本送達翌日即自113年4月12日起（見原審卷第191頁）至  
31 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾

此部分，則無理由。從而，原審就超過上開應予准許部分，  
為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部  
分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主  
文第2項所示。至於上開應准許部分，原審判令上訴人如數  
給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨仍執陳詞，  
指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回  
其該部分上訴。

五、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  
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日  
民事第八庭

審判長法 官 邱育佩

法 官 趙雪瑛

法 官 劉宇霖

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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。如委任律師提起上  
訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

書記官 黃麒倫

01 附表一：系爭不動產

02

|                                            |                              |                                   |                    |                |           |
|--------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| 土地標示                                       |                              |                                   |                    |                |           |
| 土地坐落                                       |                              |                                   |                    | 面積（平方公尺）       | 權利範圍      |
| 縣市                                         | 鄉鎮市                          | 段                                 | 地號                 |                |           |
| 新北市                                        | 永和區                          | 中正段                               | 969                | 141            | 988/10000 |
| 建物標示                                       |                              |                                   |                    |                |           |
| 建號                                         | 基地坐落                         | 建物門牌                              | 建築式樣<br>主要建築<br>材料 | 建物面積<br>（平方公尺） | 權利範圍      |
| 2745                                       | 新北市○<br>○區○○<br>段 000 地<br>號 | 新北市○<br>○區○○<br>路 00 巷 0<br>弄 0 號 | 鋼筋混凝土造             | 1 層：29.96      | 1/1       |
| 含共有部分同段2754建號（面積188.32平方公尺、權利範圍1744/10000） |                              |                                   |                    |                |           |

03 附表二：被上訴人墊付項目之明細表

04

| 編號 | 日期                     | 項目                                               | 被上訴人<br>繳納金額 | 被上訴人於<br>原審請求金額                   | 原審判決金額 | 請求權基礎               | 本院認定<br>金額 |
|----|------------------------|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------|---------------------|------------|
| 1  | 105 年<br>8 月 17<br>日   | 土地合併、<br>土地鑑界、<br>土地分割登記、<br>簽立合作興建協議書、<br>分屋協議書 | 22,810       | 11,405<br>(計算式：22,810×1/2=11,405) | 11,405 | 系爭合建協議第4條第4項第4款、第5款 | 11,405     |
| 2  | 105 年<br>10 月 1<br>9 日 | 土地信託登記                                           | 14,862       | 7,431<br>(計算式：14,862×1/2=7,431)   | 7,431  | 同上                  | 0          |
| 3  | 108 年<br>11 月 1        | 印花稅                                              | 1,438        | 719                               | 719    | 同上                  | 719        |

(續上頁)

01

|    |                    |       |           |                             |         |                                             |         |
|----|--------------------|-------|-----------|-----------------------------|---------|---------------------------------------------|---------|
|    | 4日                 |       |           | (計算式：<br>1,438×1/2=<br>719) |         |                                             |         |
| 4  | 108年<br>10月3<br>日  | 土地增值稅 | 1,179,675 | 947,950                     | 947,950 | 系爭合建<br>協議第4<br>條第4項<br>第1款、<br>第3款、<br>第5款 | 947,950 |
| 5  | 108年<br>11月1<br>4日 | 契稅    | 86,274    | 86,274                      | 28,758  | 系爭合建<br>協議第4<br>條第4項<br>第3款、<br>第5款         | 28,758  |
| 合計 |                    |       | 1,305,059 | 1,053,779                   | 996,263 |                                             | 988,832 |

02

附表三：附表二編號4之費用分擔比例

03

| 地號                 | 總持有年份 | 土地增值稅繳<br>納之金額 | 上訴人  |           |
|--------------------|-------|----------------|------|-----------|
|                    |       |                | 持有年份 | 應分攤金額     |
| 新北市○○區<br>○○段000地號 | 31    | 44萬2,269元      | 28   | 39萬9,469元 |
|                    | 28    | 15萬3,252元      | 25   | 13萬6,832元 |
|                    | 8     | 32萬3,452元      | 5    | 20萬2,157元 |
| 同段969-1地號          | 31    | 12萬5,467元      | 28   | 11萬3,325元 |
|                    | 28    | 4萬3,476元       | 25   | 3萬8,818元  |
|                    | 8     | 9萬1,759元       | 5    | 5萬7,349元  |
| 總計                 |       | 117萬9,675元     |      | 94萬7,950元 |