

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第228號

上訴人 鑫瑞興建設股份有限公司（原名翊申建設股份有限公司）

法定代理人 王義輝

訴訟代理人 林美倫律師

陳勵新律師

安玉婷律師

被上訴人 高永鑫

訴訟代理人 高巧玲律師

胡原龍律師

林颯君律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國113年7月11日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第807號第一審判決提起上訴，本院於115年6月16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：緣訴外人王義源於民國87年3月26日以其所有坐落臺北市○○區○○段00○00地號土地（權利範圍20/100，下稱系爭土地），設定擔保債權總額新臺幣（下同）3,120萬元之最高限額抵押權，向臺北市內湖區農會（下稱內湖農會）借款2,600萬元（下稱系爭借款）。王義源於94年6月29日乃將系爭土地出賣予被上訴人，約定買賣價金為3,600萬元，其中部分價款由被上訴人承擔系爭借款債務以代尾款給付。被上訴人再於97年11月10日將系爭土地出賣予伊，兩造簽訂房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金3,000萬元。然系爭借款債務係伊於98年1月9日代為清償完畢。爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付2,600萬元，並加計自起訴狀繕本送達起算之法定遲延利息（原審為

01 上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲
02 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人2,600萬元，
03 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
04 算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被上訴人則以：依系爭買賣契約第3條第1項約定，上訴人除
06 應給付買賣價金3,000萬元外，尚負有出資清償系爭借款債
07 務之義務，上訴人自不得再向伊請求返還2,600萬元。縱認
08 上訴人得向伊請求返還系爭借款，該請求權自90年3月13日
09 起算迄上訴人提起本件訴訟時，已罹於時效而消滅等語置
10 辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
11 請准宣告免為假執行。

12 三、查兩造於97年11月10日簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價為
13 3,000萬元（不含清償內湖農會債務金額），並同意由上訴
14 人出資清償內湖農會債務、相關稅規費以塗銷法院查封；被
15 上訴人乃於98年1月9日將系爭土地所有權移轉登記予上訴
16 人，上訴人則於同日清償合計3億4,397萬0,492元之債務
17 （含借款人王義全、王高錦清、王繼彥共5筆借款債務），
18 內湖農會則於同日塗銷抵押權登記，上訴人並於同日以系爭
19 土地設定抵押權予安泰商業銀行（下稱安泰銀行），經該行
20 核貸於同日匯款3,000萬元予被上訴人等節，為兩造所不爭
21 執（本院卷三第59、60頁）。上訴人主張被上訴人依約負有
22 清償系爭借款債務之義務，卻由伊代償，自得請求被上訴人
23 如數返還本息等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置
24 辯。本件經協議簡化爭點為（本院卷(三)第60、61頁，並依本
25 院論述之妥適而調整其內容）：依系爭買賣契約之約定，系
26 爭借款債務應由何人負責清償？

27 (一)王義源所原負系爭借款債務，已由被上訴人承擔：

28 1. 王義源於87年3月26日以系爭土地設定擔保債權額3,120萬元
29 之最高限額抵押權，向內湖農會借貸系爭借款；又訴外人王
30 義全、王高錦清（下稱王義全等2人）於90年間，由王義源
31 提供系爭土地擔保設定抵押，各向內湖農會申貸6,000萬元

(後有增貸)、1億1,000萬元，經該農會於90年3月13日撥款，並同時清償系爭借款、王義全3,300萬元、訴外人王義田2,480萬元、王繼寬3,500萬元等貸款債務等情，為兩造所不爭執（本院卷三第59、60頁）。又內湖農會114年6月9日北市內農信字第1140001288號復函覆稱：「(一)王義源貸款案於87年3月26日申貸2,000萬元，後於87年7月30日申請增貸共計2,600萬元（借新還舊）；依90年3月13日交易傳票確認，王義全案及王高錦清案核貸撥款（90年3月13日）同時清償王義源（2,600萬元）、王義全（3,300萬元）、王義田（2,480萬元）及王繼寬（3,500萬元）等4人原貸款案，此次借新還舊應為借款整合及增加貸款額度（王義全、王高錦清分別申貸1億1仟萬元）；(二)如前說明，王義源2,600萬元借款為王義全及王高錦清之借款所清償，且其土地持份繼續提供王義全及王高錦清借款擔保，故本會未開具抵押權塗銷同意書；(三)如前說明，王義源之借款應併入王義全及王高錦清之借款，王義源由借款人轉為保證人兼擔保物提供人；王氏家族借款於98年1月9日方全數清償後，本會出具全部抵押權之塗銷同意書等語（本院卷一第237、238頁），足見對內湖農會之系爭借款債務，已因王義全等2人借新還舊所清償。

2. 惟觀諸王義源與王義輝、王義全、王繼彥於90年3月27日簽立協議書（下稱系爭協議書），第1條約定：「乙方（王義源）之土地（○○區○○段00之00地號）向臺北市內湖區農會設定抵押借款新台幣貳仟陸佰萬元正自本（九十）年三月十三日起壹年利息由乙方負擔，滿壹年以後，土地未出賣時，利息由甲方（王義輝、王義全、王繼彥）負擔。」、第2條約定：「甲方內王義輝名下之土地坐落○○區○○段00地號、○○區○○段0-0地號，原乙方需分配1/8部分，抵償乙方應負擔債務，本二筆土地乙方即不再分得」等語（原審卷一第285頁、卷二第459頁），足見系爭借款債務雖因王義全等2人出名借新還舊而清償，然王義源與王義輝、王義

全、王繼彥間尚約定王義源就系爭借款金額2,600萬元部分之利息負有清償之責。嗣王義源於94年6月27日與被上訴人簽立土地買賣契約書，約定由被上訴人以總價款3,600萬元向王義源購買系爭土地，其中第3條第3項約定：「第參次付款即尾款：甲（被上訴人）、乙（王義源）雙方議定由甲方承接乙方原有臺北市內湖區農會借款新台幣貳仟陸佰萬元整（未給付之利息亦由甲方負擔）」等語（原審卷一第15頁）。參以王義源證稱：其將系爭土地以3,600萬元出賣予被上訴人，並約定由總價金中扣除2,600萬元逕行清償內湖農會貸款；其餘價款1,000萬元中之750萬元係由王義道經王義輝轉交予伊；250萬元則分別用於繳納稅金50萬元，及退還前出賣系爭土地予第三人之定金200萬元等語（本院卷三第162、163頁）。由此可見，王義源自87年間向內湖農會所負系爭借款債務，雖於90年3月13日由王義全等2人另行申貸款項予以清償，然實屬王氏家族內部整合借款之借新還舊。王義源不僅未以自身資金清償該筆借款，且持續提供系爭土地作為擔保，復於同年月27日與其他家族成員簽立系爭協議書約定利息負擔及債務抵償方式，足認對內湖農會而言，系爭借款債權固已因借新還舊而消滅，然於王義源與王義輝、王繼彥、王義全間，仍約定另有清償之責，此由王義源於94年6月27日將系爭土地出賣予被上訴人，雙方復約定由被上訴人承受系爭借款本息，以充作買賣價金之一部給付，更可得證。

3. 至王義源雖證稱：王義全等2人於90年間向內湖農會借款應在其出賣土地予被上訴人之後，且系爭協議書與出賣土地為同一時間，故伊未依系爭協議書繳付1年內之利息等語（本院卷三第163、164頁）。然其此部分證述與前開內湖農會函文內容顯然不符。況王義源與被上訴人間之土地買賣契約書業經公證，公證日期為民國94年6月29日（原審卷一第11頁公證書參照），王義源亦自承該公證書上之印章為其所有（本院卷三第165頁）。堪認王義源此部分證詞，應係時隔

01 久遠而記憶模糊所致，因與客觀事證不符，自不影響本院前
02 開認定，附此敘明。

03 (二)系爭買賣契約所約定買賣總價金為3,000萬元，然上訴人並
04 負有清償被上訴人所承擔系爭借款債務之義務：

05 1. 按解釋契約，固應通觀契約全文，並斟酌訂約當時之客觀事
06 實及交易習慣等為綜合判斷，不得截取書據中一二語任意推
07 解；惟若契約特定條款之文字已明文表示當事人真意，無須
08 別事探求者，即無反捨契約文字而更為曲解之餘地（最高法
09 院17年上字第1118號判例意旨參照）。是以，倘契約約定明
10 確，當事人即應受其拘束，並應以此明確之文義為基礎，綜
11 觀契約整體架構，據以解釋、釐清其他條款之文義。查兩造
12 於97年11月10日簽訂系爭買賣契約，約定由被上訴人將系爭
13 土地出賣予上訴人。觀諸系爭買賣契約第2條關於買賣價款
14 之約定：「本約土地買賣總金額為新台幣參仟萬元（不含清
15 償內湖農會債務金額）」，既已特別註明「不含清償內湖農
16 會債務金額」之文字，且內湖農會債務包含前述王氏家族整
17 合由王義全等2人所借金額（內含系爭借款債務），足見兩
18 造於締約時，已排除農會貸款債務為買賣價金之一部。又兩
19 造於97年11月10日簽訂系爭買賣契約時，系爭土地已由內湖
20 農會聲請查封拍賣（原審卷二第409至445頁之拍賣抵押物聲
21 請狀、原法院91年度拍字第2916號及本院92年度抗字第318
22 號拍賣抵押物裁定），並為兩造所不爭（本院卷二第139
23 頁）；細繹系爭買賣契約第3條關於付款方式之約定：
24 「一、甲（上訴人）、乙（被上訴人）雙方同意先由甲方出
25 資清償內湖農會債務及相關稅金與規費，塗銷法院查封。
26 二、甲方依第五條約定完稅後，乙方同意移轉本買賣土地所
27 有權於甲方；在甲方申辦融資供銀行設定第一順位抵押權
28 後，扣除土地增值稅後，由甲方辦理予銀行融資撥款同時支
29 付乙方」等語（原審卷一第505至513頁）。由此可知，上訴
30 人出資清償內湖農會債務及相關稅費之目的，係為塗銷系爭
31 土地之法院查封，俾利後續辦理系爭土地所有權移轉登記、

01 完稅及申辦銀行融資撥款給付上開買賣價金，核屬履行系爭
02 買賣契約之義務。故依系爭買賣契約第2條、第3條之約定內
03 容，足認系爭買賣契約所約定買賣總價金為3,000萬元。

- 04 2. 上訴人主張：系爭買賣契約第3條約定，係指兩造約定由伊
05 先代為出資清償系爭借款債務云云。惟系爭借款債務因原為
06 被上訴人承擔自王義源，已因系爭買賣契約約定由上訴人負
07 責清償，已如前述。又王義源於87年間即以系爭土地設定擔
08 保債權額3,120萬元之最高限額抵押權以擔保系爭借款；嗣
09 於94年間，以3,600萬元將系爭土地出賣予被上訴人；被上
10 訴人復於97年間將之出賣予上訴人。衡諸系爭土地位處臺北
11 市精華地段，歷年不動產價格整體呈上漲趨勢，兩造於97年
12 間交易時，倘認被上訴人仍負有清償系爭借款債務，則被上
13 訴人實際取得之交易利益僅400萬元，反低於其前次取得系
14 爭土地時所實際支付之1,000萬元，顯與一般不動產交易追
15 求經濟利益之常情不符。又若謂系爭借款債務仍應由被上訴
16 人負擔，則上訴人於98年1月9日辦理清償及融資撥款時，本
17 得逕自於應給付價金中扣除相關債務金額，而僅支付其餘差
18 額，殊無逕給付買賣價金3,000萬元，再請求返還代償2,600
19 萬元之理。是上訴人主張其僅係暫代清償系爭借款債務，核
20 與系爭買賣契約之文義、兩造實際履約經過及一般交易常情
21 均有未合，委無可採。

- 22 (三) 上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還2,600萬
23 元，為無理由：

24 按民法上不當得利之成立，以一方受有利益、他方受有損
25 害，且受利益無法律上原因為要件。查上訴人於98年1月9日
26 清償包含系爭借款在內之內湖農會債務，係履行系爭買賣契
27 約所約定義務，並非代被上訴人墊款清償，已如前述，是被
28 上訴人自非無法律上原因而受有利益，核與不當得利之構成
29 要件不符。從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴
30 人返還2,600萬元，洵屬無據。

31 四、綜上所述，上訴人依不當得利法律關係，請求被上訴人給付

2,600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，
為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決並駁回假
執行之聲請，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍
應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第三庭

審判長法 官 李昆霖

法 官 吳素勤

法 官 何悅芳

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。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 115 年 6 月 30 日

書記官 常淑慧