

最高法院民事判決

114年度台上字第1709號

上訴人 曾昶智

訴訟代理人 洪志賢律師

被上訴人 巫美純（蕭清松之承受訴訟人）

蕭苡安（蕭清松之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 蔡奕平律師

蔡得謙律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年5月27日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度重上字第179號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件於第三審上訴程序中，被上訴人蕭清松於民國000年0月00日死亡，其繼承人為巫美純、蕭苡安，有戶口名簿、戶籍謄本、繼承系統表在卷可憑，渠等具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、上訴人主張：伊於110年8月20日與被上訴人之被繼承人蕭清松簽訂買賣契約（下稱系爭契約），約定蕭清松以新臺幣（下同）5,373萬元購買伊所有坐落○○縣○○鄉○○段（下稱○○段）00地號（重測後為○○段0000地號）土地（下稱系爭土地）應有部分13/16（下稱系爭應有部分），伊已於同年9月16日移轉系爭應有部分予蕭清松。惟蕭清松僅給付簽約款、用印款及完稅款（下合稱自備款）共計1,074萬6,000元，未依系爭契約第2條、第4條約定於同年12月22日前辦妥貸款、給付尾款4,298萬4,000元，並代償系爭土地上如原判決附表（下稱附表）一所示抵押權

擔保之債務（下稱附表一債務）、塗銷該抵押權設定登記。伊於111年1月7日催告蕭清松於文到7日內履行上開義務，逾期未履行，將依約解除契約不另通知。蕭清松於同年月10日收受通知逾期仍未履行，嗣僅於111年5月30日匯款2,298萬4,000元，迄未給付剩餘尾款2,000萬元，伊復於113年12月16日當庭對蕭清松重申解約之意思表示。系爭契約業經伊合法解除，被上訴人保有系爭應有部分亦屬不當得利等情，依民法第259條第1款、第179條規定，求為擇一命被上訴人將系爭應有部分所有權移轉登記予伊之判決。

三、被上訴人則以：訴外人合作金庫銀行股份有限公司（下稱合庫）前聲請臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）假扣押系爭土地及其上未辦保存登記之建物，經彰化地院以90年度執全字第442號強制執行事件受理，並辦理查封登記（下稱系爭查封登記），其中查封之○○段000之00至00、00暫編臨時建號建物（下合稱永豐餘建物）之房屋稅稅籍名義人及事實上處分權人為訴外人永豐餘建設開發股份有限公司（下稱永豐餘公司），上訴人遲未依系爭契約第12條第13款約定，將該建物納稅義務人名義變更為蕭清松，並使蕭清松取得事實上處分權，經蕭清松發函催告上訴人辦理亦未獲置理，致蕭清松未能在110年12月22日前辦妥銀行貸款以清償尾款，非可歸責於蕭清松。又蕭清松因上訴人遲未履行上開義務，乃於111年5月23日以2,000萬元向永豐餘公司購得上開建物之事實上處分權，並於同年月27日登記為稅籍名義人，蕭清松對上訴人有2,000萬元之不當得利或無因管理債權，得逕自尾款4,298萬4,000元扣除，或與之為抵銷。蕭清松已於111年5月30日將剩餘尾款2,298萬4,000元匯入兩造約定之履約保證專戶（下稱履保專戶）。上訴人以蕭清松給付遲延為由解除系爭契約，自不生效力等語，資為抗辯。蕭清松並於第一審提起反訴主張：系爭契約之買賣標的包含永豐餘建物，惟上訴人迄未依系爭契約第2條、第9條及第12條第13款約定，將系爭土地及永豐餘建物如原判決附圖編號1334A所示倉庫、編號1334B所示廠房倉庫（下稱1334A、1334B建物）點交予伊等情，依系爭契約關係，求為命上訴人

01 自系爭土地遷離，並點交系爭土地及1334A、1334B建物之判決
02 （未繫屬本院者，不予贅述）。

03 四、原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上
04 訴，係以：上訴人與蕭清松於110年8月20日簽訂系爭契約，上訴
05 人已於同年9月10日將系爭應有部分移轉登記予蕭清松；蕭清松
06 依約應支付價金5,373萬元，其中自備款應交履保專戶用為清償
07 合庫之債務（下稱合庫債務），以撤銷上開建物之系爭查封登
08 記；其餘尾款4,298萬4,000元，則依系爭契約第2條約定以買賣
09 標的之不動產辦理抵押貸款，並於同年12月22日前以貸得款項匯
10 入履保專戶，用為清償附表一債務，以塗銷該抵押權登記。惟自
11 備款未用以清償合庫債務，蕭清松亦未依限辦理抵押貸款、給付
12 尾款；合庫債務、附表一債務，業由蕭清松任法定代理人之訴外
13 人滙歐科技開發股份有限公司於110年12月13日、自110年11月4
14 日至111年2月24日止依序清償本息633萬985元、6,984萬64元完
15 畢；蕭清松以上訴人未辦理永豐餘建物之稅籍名義人變更為由，
16 自111年1月17日至同年3月31日止先後3次催告上訴人履行未果，
17 於同年5月24日以2,000萬元向永豐餘公司購得永豐餘建物，並於
18 同年5月27日登記為稅籍名義人；蕭清松於111年5月30日將2,298
19 萬4,000元匯入履保專戶，為兩造所不爭執。次查（一）本訴部
20 分，上訴人於第一審已自認其依系爭契約出售予蕭清松之不動
21 產，包括永豐餘建物，其於原審所提各項證據不能證明其自認內
22 容與事實不符，亦未獲蕭清松同意撤銷自認，其不得撤銷上開自
23 認；上訴人依約負有將上開建物之稅籍名義人變更為蕭清松，及
24 使蕭清松取得事實上處分權之義務。關於合庫債務部分，係因買
25 賣雙方合意以自備款先行清償上訴人個人債務，致履保專戶所餘
26 款項不足清償該債務；以抵押貸款支付尾款部分，雙方於簽約時
27 已約明上訴人應於買方貸款前向永豐餘公司買回永豐餘建物，俾
28 蕭清松辦理抵押貸款，惟上訴人遲未履行上開義務，致蕭清松未
29 能依約以買賣標的之不動產辦理抵押貸款、給付尾款；堪認前揭
30 債務不履行之情事，不可歸責於蕭清松。又蕭清松係自行向永豐
31 餘公司購得永豐餘建物，其未舉證證明兩造曾有倘買方自行購得

01 該建物時，得以該取得價格自系爭契約價金扣除之約定，不得逕
02 自尾款扣除2,000萬元；惟代理上訴人簽訂系爭契約之訴外人曾
03 國珍，曾以訴外人藍潔國際開發有限公司法定代理人身分出具委
04 任書，授權訴外人陳好葳以2,000萬元為上限，向永豐餘公司取
05 得永豐餘建物；堪認蕭清松為購得該建物所支出之2,000萬元，
06 應屬合理相當之價格，係有利於上訴人本人，且不違反本人明示
07 或可得推知之意思，而為上訴人支出之有益費用，上訴人應依民
08 法第176條第1項規定負擔償還義務。蕭清松既以之與其負欠之尾
09 款債務主張抵銷，並將所餘尾款2,298萬4,000元於111年5月30日
10 匯入履保專戶，復無其他違反誠實信用原則之情事，上訴人先後
11 於111年1月7日、113年12月16日以蕭清松給付遲延為由，解除系
12 爭契約，均不生效力。故上訴人依民法第259條第1款、第179條
13 規定，請求被上訴人移轉登記系爭應有部分，為無理由，不應准
14 許。（二）反訴部分，系爭契約第2條、第9條第1項約明，上訴
15 人應於111年9月20日前自買賣標的物騰遷完畢，點交予買方，則
16 上訴人自有依約履行之義務。上訴人迄未將系爭土地及1334A、1
17 334B建物點交予蕭清松，蕭清松已給付尾款，亦如前述，故被上
18 訴人依系爭契約關係，請求上訴人自系爭土地遷離，並點交系爭
19 土地及其上1334A、1334B建物，為有理由，應予准許等詞，為其
20 判斷之基礎。

21 五、按無因管理必須管理人有為本人管理事務之意思，即以其管
22 理行為所生事實上之利益，歸屬於本人之意思，始能成立。又依
23 民法第176條第1項之規定，必須管理事務利於本人，且不違反本
24 人明示或可得推知之意思，管理人始得請求本人償還其支出之必
25 要或有益費用及利息。兩造對於系爭買賣標的之範圍有爭執，蕭
26 清松自111年1月17日至同年3月31日止，先後3次催告上訴人履行
27 將永豐餘建物之稅籍名義人變更為蕭清松，及使蕭清松取得事實
28 上處分權之義務未果，乃於同年5月24日以2,000萬元向永豐餘公
29 司購得永豐餘建物，為原審認定之事實。果爾，倘上訴人因認系
30 爭買賣標的範圍不包括永豐餘建物，並無履行上開義務之意，而
31 蕭清松為滿足其所認依約可得之利益，出資購買永豐餘建物，能

01 否謂蕭清松係出於為上訴人管理事務之意，有利於本人，且不違
02 反上訴人明示或可得推知之意思，而支出該價金，自滋疑問。原
03 審未詳予研求，遽以蕭清松為購得該建物所支出之2,000萬元，
04 係有利於上訴人本人，且不違反本人明示或可得推知之意思，而
05 為上訴人支出之有益費用，蕭清松得依民法第176條第1項規定請
06 求上訴人償還2,000萬元，並以之與其所負之尾款債務為抵銷，
07 進而為上訴人本、反訴不利之判決，自有可議。上訴論旨，指摘
08 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，被上訴人依不當
09 得利法律關係主張抵銷部分，案經發回，應併注意及之。
10 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
11 487條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

13 最高法院民事第九庭

14 審判長法官 鄭 純 惠

15 法官 吳 青 蓉

16 法官 林 慧 貞

17 法官 陳 秀 貞

18 法官 石 有 為

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 林 蔚 菁

21 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日