臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第492號

原　　告　蔡夆澤

000000000000000000

被　　告　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，本院於民國112年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告欲向被告貸款，故於民國110年4月20日與被告就原為原告所有坐落於臺南市○○區○○段○000地號土地（權利範圍為9分之1）、同段第477-2、477-3地號土地(權利範圍為全部)及門牌號碼為臺南市○○區○○里○○00號之房屋（權利範圍為全部）（上開土地及房屋下合稱系爭不動產）簽立附買回條款之買賣契約（下稱系爭契約），約定原告出賣該等不動產予被告，並已移轉所有權完畢，價金共新臺幣（下同）700 萬元，並以被告貸款360 萬元給原告作為部分價金，若原告屆期未還款，系爭不動產原告不得再取回，被告將再給付其餘數額之價金，又依系爭契約第十五條之約定（下稱系爭買回條款），若原告在雙方約定期限內將上開借款清償完畢，被告即應將系爭不動產返還原告，然原告欲於期限內歸還相關借款剩餘款項，卻未見被告配合或同意，原告得依系爭契約關係請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告。為此，爰依系爭契約法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭不動產所有權所有部分，分別移轉予原告。

二、被告則以：

兩造間之法律關係應屬金錢消費借貸關係及讓與擔保而非買回契約關係，實係被告將360萬元貸予原告，原告將系爭不動產所有權移轉登記予被告作為擔保之用，並非如原告所稱存有買回契約關係，是系爭契約中約定附買回之權利，實係原告在全額清償借款及利息後，始能取得請求被告辦理所有權回復原告所有，惟若原告有一期未給付，依系爭契約第15條第8項約定，原告即不得再主張附買回權利，且原告收受借款後，本應於110年8月7日給付第一期利息，詎料原告於8月7日並未如期給付，故已生拋棄附買回之權利，原告無權請求被告移轉系爭不動產所有權予原告；退步言之，如認原告買回權利並未拋棄，然依據系爭契約第15條第7項及第9項約定，原告係在向被告全額清償借款後，被告始須於7日內指定地政士辦理產權回復業務，故原告迄今皆未依約清償借款，自無權請求被告移轉系爭不動產之所有權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷及得心證之理由：

㈠本件原告主張兩造間有就系爭不動產簽立系爭契約，內容包含系爭買回條款等節事實，為被告所不爭執，且據原告提出系爭契約影本在卷可佐(見本院卷第17頁至第29頁)，此部分事實首堪認定。

㈡至原告主張行使系爭買回條款，而得請求被告移轉系爭不動產所有權予原告等節，則為被告所爭執，並以上開情詞置辯，是本件所應審究者乃為原告是否符合系爭買回條款所約定得主張買回系爭不動產之要件，或是否有喪失得主張買回利益之情事，茲敘述如下：

1.稽諸上開契約影本，兩造既於系爭契約中約定以被告對原告原本消費借貸債權作為部分價金，且該契約第十五條第九項雖有約定「賣方向買方所借之全數金額清償時，買方於七日內指定第正式辦理產權回復業務，相關稅費由賣方支付」，然同條第三項、第八項前段亦約定「賣方附買回期限日期為：買方撥款日起算54個月」、「賣方利息支付期間，一期

未如期支付或附買回時間逾期未全數返還借貸金額或本約不動產標的設定抵押權玉山商業銀行股份有限公司之貸款繳息（含信用卡）逾期1個月未繳時，賣方願放棄附買回之權利，並應於15日內點交如附件照片所示交付本標的（即系爭不動產）予買方」等語，是不論系爭契約定性為買賣契約或讓與擔保契約，原告依約均須以將原本消費借貸債務全數清償完畢且無系爭契約第十五條第八項前段約定所示遲延給付利息或買回期限屆至仍未清償全數消費借貸債務等喪失附買回權利之事由存在為前提要件，方得主張系爭買回條款之買回權利，倘原告未符合上開全數清償債務之要件或有上開約定喪失買回權利之情事，則不得主張行使上開買回權利而請求被告移轉系爭不動產所有權予己。

2. 經查，原告於本院審理中已自陳：被告110年5月6日匯款3筆共360萬元款項給我，我於110年8月就上開消費借貸債務有遲延給付利息等語（見本院卷第58頁及第103頁），是本件原告依系爭契約第十五條第八項前段約定，業已喪失上開買回之權利。至原告雖又主張：被告對於原告上開110年8月遲延還利息，有同意若原告按月息5分還款，就願意把系爭房地返還給我云云（見本院卷第103頁），然原告對於此節權利存在事實應負舉證責任，查原告就此固於本院審理中聲請傳喚證人即其前會計員工何麗芳到庭具結證稱：我之前是原告聘請的會計人員，當時我幫原告管帳，原告相關工程款都是我收的，原告與被告有債務糾紛，但我不知道是借錢還是買賣契約，原告曾付被告利息，若是固定還款就是每月7萬2,000元，若超過還款期限就是每個月付18萬多的利息等語（見本院卷第116頁至第117頁），固可證明原告曾就遲延給付之利息改按月息5分為給付，然稽諸系爭契約影本，顯示兩造於該約第十五條第五項約定「雙方約定：懲罰性延遲利息依月息5%計算」等語（見本院卷第22頁），可知兩造本就原告遲延給付利息時有約定按月息5%計算之違約金，是縱原告就110年8月遲延還款之利息有曾改按月息5%計算之金額為

給付，亦僅能證明其有依約給付違約金，而難憑此即推認原告已取得被告同意回復其買回之權利，原告就上開被告同意回復其買回之權利之主張，亦未進一步舉證以實其說，是其此部分主張即難認可採。則本件原告既已因於110年8月遲延償還利息喪失買回之權利，是其主張行使上開買回之權利而請求被告移轉系爭不動產所有權云云，即難認可採。

3. 退步言之，縱認原告就110年8月遲延給付利息一節未喪失上開買回之權利，然其於本院審理中亦自陳：我付利息到111年7月，之後我就沒有再繳利息等語（見本院卷第58頁），可知原告於111年7月後即拒繳利息而有遲延之情事，自亦符合上開喪失買回權利之事由，而不得再主張行使買回系爭不動產之權利。至被告雖另陳稱：我於111年7月跟被告說要把借款還清，被告不同意，故之後我就未繳息云云（見本院卷第58頁及第103頁），然原告就此部分關於不可歸責於己而未續還息之主張存在，亦應負舉證責任，原告就此固於本院審理中聲請傳喚證人何麗芳到庭具結證稱：我曾跟原告去微笑咖啡找一個叫「莊董」的人，我不知道該人姓名為何，原告有請該人代為協調，看能否使被告讓原告將錢一次還清；111年3月9日我有與原告一起去被告經營之KTV去還利息錢，原告有向被告說要還本金，被告說先繳利息就好，當時原告公司有一筆600多萬元的工程款，後來這筆錢有進來原告公司云云一節（見本院卷第119頁至第120頁），然該證人於同次庭期已先證稱：印象中我有聽過原告說曾在電話中向被告講要把借款一次還清，但具體內容我不清楚，因兩造講電話時我不在場；我是聽原告說要籌錢一次還清，但我沒有實際看到他有那筆要還款的錢，我是聽原告說他曾要籌錢一次還清，但被告拒絕云云（見本院卷第118頁及第119頁），其同次庭期就有關自身是否有見聞兩造間洽談還清債務及原告是否有備齊足額款項之證述前後不一且矛盾，其證述可信性已然有疑，何況本件兩造間原本消費借貸之本金債權債務高達360萬元，倘原告確有備齊款項預備還款，則應有相關帳務

紀錄等文件可資證明，然迄本件言詞辯論終結前均未見原告提出，證人何麗芳對於上開證稱：當時原告公司有600多萬元款項要進來云云，經被告訴訟代理人詢問其性質為純粹利潤或還是有其他款項要以該筆進項支付時，亦僅證稱：原告剩餘款項要付給其他人要怎麼安排我不知道等語（見本院卷第121頁），衡酌原告既係經營工程業務之人，縱有工程款項收入進帳，亦可預期尚有相關經營業務成本支出要仰賴工程款項收入支應，是縱使原告公司曾有600多萬元工程款項收入，亦難認原告已備齊足額款項預備對被告還款，遑論原告迄今亦未提出相關帳務紀錄以證明其確實有該筆工程款項入帳，是縱使原告有上開證人所稱曾向被告表達要一次還清款項之舉，至多亦僅係單純原告自己意向表明，於無足夠事證可認原告確實備齊足額款項待償而遭被告拒絕前，尚無從認其上開拒付利息之作為有何不可歸責性，是原告此部分主張亦難認可採。

4. 再者，原告除有上開喪失買回權利之事由存在外，其迄本件言詞辯論終結前亦未舉證證明其就相關消費借貸債務已全數清償完畢，自難認其已依約符合得行使買回權利之要件。綜上，本件原告主張依約得行使買回權利，而請求被告應將系爭不動產所有權移轉予己云云，自不足為採，為無理由。

四、綜上所述，原告已喪失買回之權利，亦未能舉證證明其符合行使系爭契約買回權利之前提要件，是其基於系爭契約關係，訴請被告給付如其上開訴之聲明所示內容，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　陳炫谷

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　112　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　盧佳莉