

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第531號

原告 陳孟榛
宥軒新能源有限公司

兼 上 一 人
法定代理人 李思漢

共 同
訴訟代理人 鍾秉憲律師
被 告 惠眾保全股份有限公司

兼
法定代理人 呂國麟

被 告 呂承泰

共 同
訴訟代理人 蕭萬龍律師
林庭誼律師

上列當事人間請求返還登記等事件，於民國113年11月7日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告等起訴主張：

1.緣原告李思漢於民國111年11、12月期間，面臨其公司即原

01 告宥軒新能源有限公司(下稱原告宥軒公司)即將倒閉之險，
02 而有亟需資金周轉之窘境，遂經由友人牽線與被告呂國麟結
03 識，原告李思漢並與被告呂國麟約定，由如附表一「買方」
04 欄所示之人，出資如附表一「約定總價」欄所示金額加計相
05 關費用，合計為新臺幣(下同)63,900,000元，購買如附表
06 一「賣方」欄所示之人名下如附表一「契約標的」欄所示之
07 土地及建物(下合稱系爭房地，單指其一逕稱其土地地號、
08 建物門牌號碼)，原告李思漢復與被告呂國麟口頭約定，由
09 被告呂國麟代原告陳孟榛、宥軒新能源有限公司、李思漢等
10 人，於如附表一「尾款給付期日」欄所示之時間前，向銀行
11 清償如附表一「貸款金額」欄所示之抵押債權，再以現金方
12 式交付清償前開款項後之餘額予原告李思漢。同時，兩造為
13 便於系爭房地移轉登記之行政作業流程，另就系爭房地分別
14 訂立買賣契約書，故總共發生5個買賣契約關係(下合稱系爭
15 契約)，然系爭契約雖於效力及履約情形方面本應分別觀
16 察，但因個別買賣契約就價金給付有代償抵押債務之約定，
17 倘所代償之抵押有共同擔保情形，除與債權人有特別約定
18 外，不同標的間即應合併清償，代償債務即給付價金間遂有
19 難以區分之情形，則就該部分之契約，應例外認為有契約聯
20 立之情形，是認系爭契約雖有5個買賣契約關係存在，惟其
21 等之契約效力應視為同一。又原告李思漢迫於需錢孔急，在
22 基於對介紹人之信任關係前提下，深信被告呂國麟既以代書
23 為職業，且係3間資本額均為千萬元以上公司之代表人，自
24 應有足夠財力如期支付所有款項，遂答應被告呂國麟之要
25 求，於兩造簽訂系爭契約後，被告尚未給付全部價金前，原
26 告等先將系爭房地所有權移轉登記予被告等，先予敘明。

27 2. 詎料，被告呂國麟向銀行給付如附表二「被告等已向銀行給
28 付之貸款金額」欄所示之部分抵押債權額後，即不願再支付
29 分文，意即被告呂國麟就系爭房地尚有如附表二「剩餘未繳
30 之貸款金額」欄所示之抵押債權額，共計14,996,854元未向
31 銀行清償，且被告等亦未曾向原告等交付本應給付之現金，

01 即如附表二「被告等應給付予原告等之現金金額」欄所示共
02 計為16,351,310元之金額，甚至被告呂國麟作為主要與原告
03 李思漢聯繫之人，竟刻意避不見面長達半年之久，顯見被告
04 呂國麟係蓄意不履行系爭契約，其心可議。再者，因前列事
05 項本均由原告李思漢及被告呂國麟親力親為，導致在被告呂
06 國麟刻意置原告李思漢於不顧時，原告李思漢即無法與被告
07 等就履行系爭契約相關事項聯繫及詢問，無奈之下，原告李
08 思漢僅得於112年6月18日，以桃園府前郵局存證號碼544號
09 存證信函，催告被告呂國麟履行系爭契約義務，然仍未獲回
10 覆，原告李思漢復於112年7月3日寄發桃園府前郵局存證號
11 碼602號存證信函予被告呂國麟，告知被告呂國麟「經依約
12 催告，台端仍未給付約定尾款，以及清償抵押債務，甚至頭
13 款亦未給付分文，經催告後仍不願履行約定義務」等語，並
14 依系爭契約第9條第1項約定，就系爭契約全數解除。又被告
15 呂國麟收受前開存證信函後，仍未支付如附表二「被告等應
16 給付予原告等之總金額」欄所示之款項予原告等，於原告等
17 解除系爭契約後，被告等亦不願將系爭房地移轉登記予原
18 告。故原告等應得向被告等，依系爭契約第9條第3項約定，
19 以即民法第259條第1項之規定，請求被告等就系爭契約為解
20 除後，負回復原狀之義務，即應將系爭房地返還移轉登記予
21 原告等，亦得依系爭契約第9條第1項、第4項等約定，向被
22 告等請求自給付遲延事實發生後至系爭契約為解除前所計之
23 遲延利息，即如附表一「遲延利息」欄所示之金額。

24 3.退步言之，倘系爭契約之催告及解除過程並未適法，系爭契
25 約即不生合法解除效力，則原告等當仍得依系爭契約所生之
26 買賣關係，請求被告等給付剩餘款項如附表二「被告等應給
27 付予原告等之總金額」欄所示之金額，共計31,348,164元，
28 並依系爭契約第9條第4款約定，即「各方如有遲延給付之情
29 形時，自延遲之日起，應按遲延日數，以總價」等語所示，
30 原告等自得就如附表一「尾款給付日」，至被告等實際支付
31 買賣價金完畢之日止，按總價款千分之一，以每日計算之遲

01 延利息，即如附表二「遲延利息/日」欄所示之金額請求被
02 告等給付之。

03 4.為此，原告等爰依系爭契約第9條第1項、第3項、第4項等約
04 定，以及民法第259條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並
05 聲明：(1)先位聲明：①被告呂國麟應將如附表一編號1所示
06 之不動產，於111年12月9日以買賣為原因所為之所有權移轉
07 登記予以塗銷，返還予原告李思漢；②被告呂承泰應將如附
08 表一編號2所示之不動產，於111年12月9日以買賣為原因所
09 為之所有權移轉登記予以塗銷，返還予原告陳孟榛；③被告
10 惠眾保全股份有限公司(下稱惠眾公司)應將如附表編號3所
11 示之不動產，於111年12月7日以買賣為原因所為之所有權移
12 轉登記予以塗銷，返還予原告李思漢；④被告惠眾公司應將
13 如附表一編號4所示之不動產，於111年12月14日以買賣為原
14 因所為之所有權移轉登記予以塗銷，返還予原告宥軒公司；
15 ⑤被告呂國麟應將如附表一編號5所示之不動產，於111年12
16 月29日以買賣為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，返還
17 予原告宥軒公司；⑥被告等應向如附表一「賣方」欄所示之
18 原告，給付如附表一「遲延利息」欄所示之金額；⑦原告等
19 願供擔保，請准宣告假執行。(2)備位聲明：①被告呂國麟應
20 給付原告李思漢1,500,000元，及自111年12月31日起至前述
21 價金清償日止，按日給付9,500元予原告等；②被告呂承泰
22 應給付原告陳孟榛5,520,179元，及自112年1月31日起至前
23 述價金清償日止，按日給付28,000元予原告等；③被告惠眾
24 公司應給付原告李思漢13,500,270元，及自111年12月31日
25 起至前述價金清償日止，按日給付13,500元予原告等；④被
26 告惠眾公司應給付原告宥軒公司3,627,715元，及自111年12
27 月21日起至前述價金清償日止，按日給付5,400元予原告
28 等；⑤被告呂國麟應給付原告宥軒公司7,200,000元，及自1
29 12年3月1日起至前述價金清償日止，按日給付7,200元予原
30 告等；⑥原告等願供擔保，請准宣告假執行。

31 (二)原告等就被告等抗辯之回應：

01 1.被告等稱原告等表示欲買回系爭桃園市○○區○○街000巷0
02 0弄00號建物、桃園市○○區○○路0段000巷0號4樓建物
03 等房地部分：

04 (1)就林鈺玲與原告陳孟榛之對話紀錄，即「(林鈺玲表示)老闆
05 剛要我問，你要過回那兩間房子的名義人找到了嗎，他說叫
06 我盡快過還給你們」、「(原告陳孟珍回應)先生說他已委託
07 律師全權處理，以後有什麼問題，之後直接對我們的律師」
08 等語，尚難作為認定兩造已有買回系爭桃園市○○區○○街
09 000巷00弄00號建物、桃園市○○區○○路0段000巷0號4
10 樓建物等房地合意之依據。是認所謂「兩造有買回系爭桃園
11 市○○區○○街000巷00弄00號建物、桃園市○○區○○
12 路0段000巷0號4樓建物等房地之合意」乙節，充其量僅屬磋
13 商階段，不得逕謂已有成立相關買賣契約。

14 (2)除系爭桃園市○○區○○街000巷00弄00號建物、桃園市○
15 ○區○○路0段000巷0號4樓建物等房地尚有爭議外，系爭
16 房地其餘部分自系爭契約成立後亦已至少經過一年以上之
17 久，然被告等均未交付尾款，違約情形甚為明確，是原告等
18 起訴主張自屬合法，自不因兩造是否存有買回系爭桃園市○
19 ○區○○街000巷00弄00號建物、桃園市○○區○○路0段
20 000巷0號4樓建物等房地之合意而受影響。

21 (3)況且，所稱買回，係指於原買賣契約外，再訂立一個新買賣
22 契約，本質即屬存有兩個買賣契約情形。故縱使被告等認定
23 其權益受損，或原告等就所謂新訂立之買賣契約有違約情形
24 時，自可依法另行主張旅行新買回契約或請求賠償，然仍與
25 未履行就買賣契約即系爭契約，則屬另事，自無從免除系爭
26 契約所生債務不履行之相關責任。

27 (4)又系爭桃園市○○區○○路0段000巷0號4樓建物因被告等
28 未履行系爭契約所訂清償抵押債權之義務，導致目前遭到查
29 封，已陷於給付不能，危險自應由未履行義務之人即有過失
30 一方之被告等承擔，是被告等自無再要求原告買回之理。

31 2.被告等稱原告等向台新國際商業銀行股份有限公司(下稱台

01 新銀行)告知，拒絕接受由被告等代為清償債務等情部分：

02 (1)被告等代原告等向台新銀行清償債務之舉，對於台新銀行而
03 言當為百利無一害之事，殊難想像台新銀行竟有拒絕清償之
04 情形，況且選擇是否接受清償之權利在於台新銀行，原告等
05 並無決定權，是認何來原告等阻撓導致被告等不能清償塗銷
06 之理。且被告等既已經移轉登記為系爭桃園市○○區○○○
07 路0段000巷0號4樓建物之所有權人，對於抵押債務之清償顯
08 有利害關係，抵押債權人即彰化銀行、台新銀行自不得拒絕
09 被告等所為之清償。

10 (2)再者，就系爭桃園市○○區○○○路0段000巷0號4樓建物所
11 設之抵押債務金額、台新銀行匯款帳號等資訊，均已為原告
12 等提出，被告等僅需稍加計算後匯付與指定金融帳戶即可完
13 成清償，然被告等仍捨此不為，甚至強辯係遭原告等阻撓而
14 無法完成清償，被告等所述之內容，全然無據。

15 二、被告則以：

16 (一)原告等慮及資金周轉需求，希望以與市價相距不遠之價格合
17 併出售系爭房地，遂輾轉尋求被告呂國麟之協助，經兩造討
18 論後，原告等同意以總價63,900,000元出售系爭房地予伊
19 等，至給付方式則係約定為如原告等於起訴狀中陳述內容所
20 示，即「由被告呂國麟代原告等向銀行繳清系爭房地之貸
21 款，其餘款項再以現金方式交予原告李思漢」，另由於原告
22 李思漢擔憂系爭房地將遭銀行查收，故兩造另為約定原告等
23 先將系爭房屋移轉登記予伊等，伊等再依兩造約定履行清償
24 貸款及給付現金等義務。

25 (二)再者，前開兩造就系爭房地所立之買賣契約既未以書面定
26 之，而係僅為口頭約定而生，故為便於辦理兩造買賣事宜之
27 代書即訴外人林鈺玲，辦理貸款及塗銷原告等原積欠之債務
28 等情事，遂將前開一件買賣事實、一個買賣總價，拆分五筆
29 房地視之，並就五筆房地之買賣行為各別補立書面契約，即
30 原告等所指系爭契約。是認兩造實際上僅成立一份買賣契
31 約，內容載有5個買賣標的，而非如原告等所指存有5份買賣

01 契約情形，故原告等所述之內容，並非全然與兩造間約定意
02 思相符。

03 (三)又伊等於訂立系爭契約，並依約定內容替原告等清償所謂
04 「銀行貸款」等抵押債權部分款項後方知悉，原告等就系爭
05 房地所應繳納貸款之清償對象並非僅有銀行端，而係共有中
06 租迪和股份有限公司(下稱中租公司)、中國信託商業銀行股
07 份有限公司(下稱中信銀行)、彰化商業銀行股份有限公司
08 (下稱彰化銀行)、台新銀行、富綠新能源股份有限公司(下
09 稱富綠公司)、臺灣土地銀行股份有限公司(下稱土地銀行)
10 等最高限額抵押權登記人，被告呂國麟亦已分別於112年1月
11 6日向中租公司清償14,723,638元貸款、於112年1月18日向
12 中信銀行清償17,479,821元貸款、於112年3月24日向土地銀
13 行清償2,160,000元貸款、於112年8月28日向富綠公司清償8
14 51,484元貸款、於112年10月6日向彰銀清償7,672,313元貸
15 款，另於112年1月5日匯款120,000元予原告李思漢、匯款9
16 2,596元予原告陳孟榛，復分別於112年2月5日、於112年3月
17 5日、於112年4月5日匯款16,048元，合計48,144元予原告李
18 思漢，是伊等實際上已依照系爭契約之約定支付合計43,14
19 7,996元，作為協助原告等清償貸款及給付現金之用途。

20 (四)然而，伊等於清償中租公司、中信銀行、土地銀行之貸款
21 後，方陸續接到臺灣台南地方法院112年度司拍字第33號裁
22 定、臺灣桃園地方法院112年度司拍字第40號裁定，告知因
23 原告宥軒公司曾向彰化銀行分別於106年12月19日借款5,85
24 0,000元、於111年7月8日借款104,500,000元、於110年10月
25 14日借款6,000,000元，並以系爭臺南市1240、1261、1262
26 等地號土地，以及系爭臺南市○○區○○○000000號建物設
27 定抵押權，然原告宥軒公司卻於112年2月8日後即未向彰化
28 銀行償還前開借款，尚欠本金81,158,271元及利息、違約
29 金，及因原告李思漢曾向彰化銀行於106年3月16日借款11,3
30 80,000元，並以系爭桃園市○○區000地號土地、桃園市○
31 ○區○○○路0段000巷0號4樓號建物設定抵押權，然原告李

01 思漢未清償借款，尚欠債款11,380,000元等情，伊等始知悉
02 原告等積欠彰化銀行之款項高達8115萬餘元，顯遠高於系爭
03 契約所約定之買賣價金總額63,900,000元。至伊等向原告等
04 告知上情後，原告等方承認於簽訂系爭契約時，未如實告知
05 所欠債務內容，原告等隨即於112年5月間，向伊等表示欲買
06 回系爭桃園市○○區○○街000巷00弄00號建物、桃園市○
07 ○區○○○路0段000巷0號4樓建物等房地，並由其等自行處
08 理對彰化銀行積欠之債務，伊等對此欣然樂見，遂同代書即
09 訴外人林鈺玲處理前開情事。然前開原告等買回系爭桃園市
10 ○○區○○街000巷00弄00號建物、桃園市○○區○○○路0
11 段000巷0號4樓建物等房地一事尚未完善之際，原告李思漢
12 竟突寄發存證信函催告伊等給付價金，伊等斯時感到錯愕不
13 已，欲尋原告等瞭解詳情，卻均為原告等避不見面，造成兩
14 造後續亦無法再處理相關事宜。

15 (五)至此，由於原告等僅主張欲買回系爭桃園市○○區○○街00
16 0巷00弄00號建物、桃園市○○區○○○路0段000巷0號4樓
17 建物等房地，以及清償就前開房地所生對彰化銀行之債務，
18 然未曾就系爭房地其餘抵押債權部分提起是否亦有清償之
19 意，故伊等於避免系爭臺南市○○區○○段0000○0000○00
20 00○地號土地，以及系爭臺南市○○區○○○000000號建物
21 等房地遭拍賣之目的下，遂與彰化銀行協調，並隨即於112
22 年10月6日給付7,672,312元予彰化銀行。且原告等雖稱欲買
23 回系爭桃園市○○區○○街000巷00弄00號建物、桃園市○
24 ○區○○○路0段000巷0號4樓建物等房地，以及清償就前開
25 房地所生對彰化銀行之債務等情，惟原告等因遲遲無法找到
26 前開房地買回後之登記名義人，伊等亦因原告等避不見面而
27 無法取得聯繫。無奈之下，伊等僅得賡續與彰化銀行就系爭
28 桃園市○○區○○○路0段000巷0號4樓建物所設定之抵押權
29 協商清償事宜，伊等與彰化銀行達成共識後，卻遭系爭桃園
30 市○○區○○○路0段000巷0號4樓建物所設定之第二順位抵
31 押權人台新銀行拒絕由伊等清償債務，蓋原告等向台新銀行

告知不同意由伊等清償債務，造成系爭桃園市○○區○○○路0段000巷0號4樓建物仍為遭彰化銀行強制執行之狀態。是認兩造就系爭房地之買賣無法繼續履行、結算，實際上係出於原告等百般阻撓、拒絕配合之故，給付遲延之情形及相關損失，亦顯非可歸咎於伊等。

(六)此外，原告等雖稱系爭契約有約定如附表一「尾款給付日」欄所示之給付期限，且原告等業於112年6月18日踐行催告程序，並於112年7月3日主張解除系爭契約，因而向伊等沒收已給付之價金充作違約金，及請求遲延利息云云。然就系爭契約內容所載，即「案件因需確認賣方之債權，故先同意過戶，再與債權人確認還款金額，不足之金額再補上。賣方需確認能拿到清償證明，確保產權清楚」等語可知，於原告等債權確認還款金額前，兩造並無補足差額之問題。又伊等於112年6月18日原告李思漢催告前，已給付34,624,199元，已高於系爭契約約定之簽約款、完稅款等合計16,200,000元之款項，故原告等逕稱伊等未支付頭款分文，因而向伊等催告等節，自與實情不符，原告李思漢所為之催告亦不生效力。再就系爭契約第8條約定，即「賣方擔保本約買賣標的產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人房地，亦無出租、設定他項權利或債務糾紛等情事。如有，賣方應於_____款交付前負責理清完畢」等語可知，兩造雖未載明原告等係於何筆款項交付前應負責理清債務，然衡諸兩造係約定由伊等清償貸款後，餘款再以現金交付，復循不動產交易慣例，亦為尾款交付前應完成他項權利或債務之理清，故斯時伊等究應以多少金額給付予原告等之債權人方能取得塗銷文件根本無法確定，意即於抵押債務無法確認之情形下，原告等本無從請求給付尾款，原告等之催告自屬不合法，進而為解除契約之主張更屬無稽。

(七)末以，就原告等請求違約金部分，伊等其實已經就系爭契約支付約4,300多萬元，相較於剩餘價金乘以法定遲延利息計算，僅約100多萬元之下，原告等主張沒收伊等已給付之價

01 金作為違約金，即屬過高。且如按系爭契約第9條第4項約定
02 所指，以買賣總價千分之一計算違約金，則一年遲延利息將
03 會變成36.5%，已高於民法所規定之法定利息兩倍以上，意
04 屬顯有過苛之情。

05 (八)從而，伊等仍認定兩造係約定，由伊等繳清系爭房地之貸款
06 後，其餘款項再以現金方式交付原告等，且伊等不僅仍有就
07 系爭房地之抵押權進行清償之意，亦已備足相關款項，卻受
08 原告等阻止而未能完成相關程序，是認伊等並無給付遲延之
09 情事，原告等解除契約或請求遲延利息均屬無據，且系爭契
10 約僅為辦理貸款之用而簽，並不當全然符合兩造約定意思。
11 縱認伊等有遲延之情事或原告等解除契約係屬適法，且伊等
12 應受系爭契約拘束，然原告等請求之違約金、遲延利息均屬
13 過高等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不
14 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項

16 (一)兩造以口頭約定系爭房地之買賣總價金為63,900,000元(見
17 本院卷(一)第13、279頁)。

18 (二)兩造以口頭約定系爭房地之價金給付方式，係由被告呂國麟
19 就系爭房地繳清原告積欠之貸款後，再以總價金扣除貸款後
20 之餘款，以現金方式交予原告李思漢(見本院卷(一)第269
21 頁)。

22 (三)兩造就系爭房地之買賣情事，確有達意思表示合致(見本院
23 卷(二)第223頁)。

24 (四)原告等對彰化銀行之抵押權金額共計約8,000餘萬元(見本院
25 卷(二)第445頁)。

26 四、本院之判斷

27 (一)原告等稱兩造就系爭房地訂有買賣契約，約定內容為「買賣
28 價金總價為63,900,000元」、「價金給付方式為由被告呂國
29 麟就系爭房地繳清貸款，其餘款項再以現金方式交予原告李
30 思漢」、「原告等先將系爭房地移轉登記予被告等，復向原
31 告等收取買賣價金」等節，為兩造所不爭執(見兩造不爭執

01 事項(一)、(二)、(三)，且被告等亦已經移轉登記為系爭房地之
02 所有權人，此有土地登記第一類謄本(見本院卷(一)第185至26
03 4頁)在卷可稽，堪信為真實。惟原告等所稱，被告等就系爭
04 契約所約定之「代原告等繳清系爭房地之貸款予銀行」一事
05 未盡履行義務，且經原告等催告被告等履行後，被告等仍置
06 之不理，原告等因而依系爭契約第9條第1項之約定，主張解
07 除系爭契約，並依系爭契約第9條第3項約定、民法第259條
08 之規定，主張被告等應將系爭房地返還登記予原告等。又縱
09 使認定系爭契約因前開原告等之催告、解除契約等舉均不合
10 法，系爭契約仍有存續效力，則被告等亦因已逾如附表一所
11 示之尾款給付日而未盡清償義務，自應依系爭契約本旨給付
12 剩餘款項31,348,164元，並依系爭契約第9條第4項約定負給付
13 遲延責任等情，則為被告等所否認，並以前揭情詞置辯。是
14 認本件爭點厥為：1.原告等依系爭契約第9條第1項約定，主
15 張解除系爭契約，有無理由？2.原告等依系爭契約第9條第3
16 項、第4項等約定，以及民法第259條第1項之規定，請求被
17 告等將系爭房地返還登記予原告等，並給付遲延利息予原告
18 等，有無理由？3.原告等依系爭契約主張被告等給付剩餘款
19 項，並依系爭契約第9條第4項約定，主張被告等應就遲延利
20 息負給付義務，有無理由？茲分述如下：

21 (二)原告等依系爭契約第9條第1項約定，主張解除系爭契約，有
22 無理由？

- 23 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人
25 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
26 如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項前
27 段、第254條分別定有明文。
- 28 2.按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
29 句，民法第98條定有明文。又按解釋契約，固須採求當事人
30 立約時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示
31 當事人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為

01 曲解；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一
02 切證據資料為其判斷之標準；解釋契約，應探求當事人立約
03 之真意，而於文義及論理上詳為探求當時之真意如何，又應
04 斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習
05 慣，而本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。又探求
06 契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契
07 約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察，此有最高法院17
08 年度上字第1118號、19年度上字第28號、74年度台上字第35
09 5號、108年度台上字第448號裁判意旨可資參照。

10 3. 查兩造就系爭房地所訂之買賣契約(下稱系爭買賣契約)，僅
11 為口頭約定而未有立有書面，由前開兩造不爭執事項(一)、
12 (二)、(三)可知，兩造就系爭買賣契約所約定之價金總額應為6
13 3,900,000元，價金給付方式為「被告呂國麟就系爭房地繳
14 清貸款，其餘款項再以現金方式交予原告李思漢」，前開系
15 爭買賣契約所約定之內容既為所不爭執，自應認定為兩造之
16 真意，則兩造就應給付價金總額、給付方式所為之約定，當
17 有因系爭買賣契約而生之法律效力，兩造自應受系爭買賣契
18 約拘束。

19 4. 又雖原告等稱既然系爭契約僅為系爭房地個別買賣關係視為
20 具有同一效力而合稱，則實際上應存有5個契約關係，並非
21 如被告等所採之1個契約關係內含5個買賣標的之認定，然經
22 辦理系爭房地買賣事宜之代書即證人林鈺玲於本院113年4月
23 23日言詞辯論期日時到庭結證稱：「(問：證人所謂買賣的
24 口頭約定是指何意?)買賣雙方在對談時，是用一個總價好
25 像是63,600,000元，但是時間有點遠，不是記得很清楚，當
26 初也沒有說要立契約書，當初原告陳孟榛及原告李思漢說因
27 為5間房子有可能會被債權人給法拍，所以再當時要求買方
28 先過戶，後面再辦理貸款；(問：為何買賣契約簽立時間有3
29 個時間點，分別為中山東路及金門房地是111年11月18日、
30 華勳街及中豐路房地是111年12月1日、台南善化房地是111
31 年12月12日?)因為針對買方要貸款用，是針對當初過戶的

01 時間下去推算，因為也是代書的工作經驗，契約書送給銀行
02 一般會抓過戶的時間，也就是我寫的買賣契約書的時間點要
03 早於送給地政事務所公契的時間點，不能矛盾，銀行也會參
04 考我寫的契約書及公契；(問：關於個標的的買賣契約的付
05 款期程是誰決定的？被告是不是有付頭期款？)被告無須付
06 頭期款，因為當初雙方有口頭約定先由被告將原先標的物的一
07 胎、二胎抵押權包含利息、違約金等先清償後，再付尾
08 款。至於付款期程的部分，因為銀行會審查，所以我就要抓
09 個時間填寫上去，就是要對照已經過戶的公契上的時間點。
10 買賣契約上有約定付款期程及頭期款、尾款的部份是我私底
11 下寫上去的，主要是配合貸款用，但兩造並無如此約定，且
12 系爭房地之5份買賣契約只有我有，兩造也沒有，原告等是
13 以會計師要報稅還有債權人要看私契，我有跟原告說我不能
14 給你契約，因為契約也沒有完整，而且契約是要提供給銀行
15 貸款用，不是兩造真正的約定，後來原告等就影印5份契約
16 回去，也可以看書該等契約很多都是不完整的；(問：依照
17 各標的的買賣契約，點交日期分別為，華勛街房地111年12
18 月30日、中豐路房地112年1月30日、中山東路房地111年12
19 月30日、金門房地111年12月20日、台南善化房地112年2月2
20 8日，點交日即是尾款給付日？)並非如此。這些點交日並無
21 意義，是我自己填寫的，主要是要給銀行看的；(問：何時
22 才需要付尾款)5間房子的債務均已清償，總價扣除被告等代
23 為清償之債務，才知道被告等需支付多少尾款，但現在原告
24 去阻止台新銀行二胎的清償，導致我們沒有辦法再繼續完
25 成；(問：有無約定何時過戶、交屋)沒有；(問：兩造是否
26 約定買方要先幫賣方代為清償抵押權後，把尾款交付給賣
27 方？)是；(問：系爭房地中，現在第一、第二順位抵押權均
28 有清償完畢的有幾件？)目前就是中山東路房地的尚未清償
29 無辯，其餘都已清償完畢；(問：有4筆房地既然已經清償完
30 畢，是否被告等應交付尾款？)不用。因為中山東路房地尚
31 未清償，全部5間房地也還沒有交屋，而且代書的文件也還

01 沒結案，所以不用交付尾款。」等語(見本院卷(二)第193至20
02 0頁)，足見系爭契約含有5個買賣標契約，然系爭契約僅為
03 兩造與代書即證人林鈺玲為辦理系爭房地買賣情事向銀行貸
04 款之便而訂立，兩造並無以系爭契約約定系爭房地買賣情事
05 之意，而係以系爭買賣契約就系爭房地買賣情事作一統合之
06 約定，意即僅存有1個契約，即系爭買賣契約，並於契約內
07 容載有5個買賣標的物，即系爭房地，僅生一契約效力，是
08 原告等所稱就系爭房地買賣情事，存有5個獨立之買賣契
09 約，應發生5個契約效力等語，即屬無據。

- 10 5.因此，既系爭買賣契約僅有約定「被告呂國麟就系爭房地繳
11 清貸款，其餘款項再以現金方式交予原告李思漢」等情，且
12 經前開證人林鈺玲證述亦可得知，於被告等就系爭房地所生
13 之所有抵押債權尚未清償完畢前，即應認定尚未生清償完畢
14 之效力，被告等應給付之尾款數額及日期亦因而無法確定。
15 又兩造既已於系爭買賣契約約定買賣總價金為63,900,000
16 元、價金給付方式為「被告呂國麟就系爭房地繳清貸款，其
17 餘款項再以現金方式交予原告李思漢」，此情均為兩造所不
18 爭執(見兩造不爭執事項(一)、(二)、(三))，則依上開契約之約
19 定，被告呂國麟就系爭房地貸款數額及應給付予原告李思漢
20 之現金，應認定係以63,900,000元為上限，意即被告等僅就
21 63,900,000元負有給付義務。然於系爭買賣契約簽訂之後，
22 被告等方知悉原告等就彰化銀行實際尚積欠近81,158,271元
23 之債務，並因而導致系爭桃園市○○區○○段000地號土
24 地、桃園市○○區○○路0段000巷0號4樓建物等不動產遭
25 查封並聲請強制執行，此有臺灣台南地方法院112年度司拍
26 字第33號裁定(見本院卷(一)第313至322頁)、彰化銀行一般週
27 轉金借款契約(見本院卷(一)第323至328頁)、臺灣桃園地方法
28 院112年度司拍字第40號裁定(見本院卷(一)第329至332頁)、
29 原告等於113年11月7日言詞辯論期日之言詞辯論筆錄(見本
30 院卷(二)第445頁、兩造不爭執事項(四))等附卷可參。從而，倘
31 被告等欲就系爭房地履行清償貸款之義務，則須負擔至少8

01 1,158,271元之債務，顯逾兩造本於系爭買賣契約所約定之6
02 3,900,000元範圍，自不得遽認被告呂國麟就逾系爭買賣契
03 約約定總價金數額部分之債務，亦有清償之義務。故原告等
04 逕以被告呂國麟未就系爭房地之全數抵押債權清償，作為催
05 告履行給付義務之依據(見本院卷(-)第121至124頁)，進而主
06 張解除系爭買賣契約(見本院卷(-)第127至132頁)等節，均屬
07 無據。

08 6.此外，經上開證人林鈺玲證述可知，被告等就系爭買賣契約之
09 清償貸款義務，目前僅餘系爭桃園市○○區○○段000地號
10 土地、桃園市○○區○○路0段000巷0號4樓建物等不動產
11 部分貸款，尚未清償完畢。縱使原告等積欠彰化銀行之貸款
12 數額顯逾兩造原先約定之總價金範圍，但被告呂國麟自陳經
13 與彰化銀行協商後，仍有代原告等清償貸款之意願，卻為系
14 爭桃園市○○區○○段000地號土地、桃園市○○區○○路
15 0段000巷0號4樓建物等不動產之第二順位抵押權人，即台
16 新銀行以「原告等李思漢本人正常繳納中，故不同意(被告
17 等)代償塗銷」等語，拒絕由被告呂國麟代為清償貸款，此
18 有證人林鈺玲之證述(見本院卷(二)第195頁)、台新銀行113年
19 8月22日台新總個資字第1130020519號函(見本院卷(二)第291
20 頁)等在卷可憑，且原告等對此僅以「當時已經是解約狀
21 態」(見本院卷(二)第402頁)等詞回應，未就前開「原告等項
22 台新銀行告知拒絕被告等代為清償」等情否認，足認被告等
23 所述應為真實，又原告李思漢於112年6月18日，以桃園府前
24 郵局存證號碼544號存證信函，於112年7月3日，以桃園府前
25 郵局存證號碼602號存證信函向被告呂國麟所為之催
26 告，以及經本件民事起訴狀項被告等所為之催告，均僅提及
27 「被告等應清償抵押債權」等語，然究竟應以多少金額給付
28 原告之債權人方能取得塗銷抵押權之文件，因原告未出面與
29 貸款人諸如彰化銀行等協調，反而丟予被告自行處理，在抵
30 押權債務即附表一編號3之房地是否僅需清償1,200餘萬元即
31 可塗銷彰化銀行抵押權抑或需清償8700餘萬元(包含原告所

01 經營之訴外公司債務) 才能塗銷抵押權? 在此部分無確認情
02 況下, 被告無從替原告清償貸款, 原告自亦無從請求被告給
03 付尾款, 則前開原告催告均應屬不合法, 其進而以此解除系
04 爭買賣契約亦屬不合法。則系爭買賣契約既仍有存續效力,
05 被告等即仍有向台新銀行清償貸款之義務, 卻為原告等拒絕
06 被告等代為清償, 是認系爭買賣契約所生之清償貸款之義務
07 尚未為被告等履行, 係由原告等拒絕代為清償而致, 自不得
08 歸責於被告等, 即難謂被告等有何違約情形。

09 7. 是以, 被告等就系爭房地之抵押債權尚未清償一事既無違約
10 情形, 則原告等逕自僅以「清償系爭房地之抵押債權」等語
11 向被告等催告自屬不合法, 進而依系爭契約第9條第1項約
12 定, 向被告等解除契約等主張, 應屬無據, 應予駁回。

13 (三)原告等依系爭契約第9條第3項、第4項等約定, 以及民法第2
14 59條第1款之規定, 請求被告等將系爭房地返還登記予原告
15 等, 並給付遲延利息予原告等, 有無理由?

16 1. 按契約解除時, 當事人雙方回復原狀之義務, 除法律另有規
17 定或契約另有訂定外, 依左列之規定: 一、由他方所受領之
18 給付物, 應返還之, 民法第259條第1款定有明文。

19 2. 又觀諸原告主張之系爭契約第9條第3項約定: 「如因一方違
20 約致本契約解除, 雙方應無條件配合辦理回復原狀手續, 並
21 由可歸責之一方負有關稅費」、第4項, 「各方如有遲延給
22 付之情形時, 自遲延之日起, 應按遲延日數, 以總價款千分
23 之一計算遲延利息予他方」等約定可知, 所謂「無條件配合
24 辦理回復原狀手續」、「給付遲延利息予他方」等義務之發
25 生, 應係以兩造有其中一方發生違約情形導致遲延給付、系
26 爭契約已解除等情形為前提, 先予敘明。

27 3. 然查, 被告等就「清償系爭房地之抵押債權」義務未為履行
28 乙節, 係因系爭房地之抵押債權總額顯已逾兩造原先約定之
29 總價金數額, 甚至實際抵押債權額尚屬未明, 以及原告等向
30 台新銀行告知拒絕被告等代為清償等情而致, 已如前述, 自
31 難謂被告等有何違約情事, 原告等進而所為之催告、解除系

01 爭契約等舉即均屬不合法，自不生解除契約之效力。

02 4.是以，系爭契約既未合法解除，被告等亦不存有何等違約導
03 致給付遲延之情形，則原告等逕依系爭契約第9條第3項、第
04 4項等約定，以及民法第259條第1款之規定，請求被告等將
05 系爭房地返還登記予原告等，並給付遲延利息予原告等之主
06 張，即無理由，自應駁回。

07 (四)原告等依系爭契約買賣關係主張被告等給付剩餘款項，並依
08 系爭契約第9條第4項約定，主張被告等應就遲延利息負給付
09 義務，有無理由？

10 1.觀諸系爭契約第4項約定，即「各方如有遲延給付之情形
11 時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千分之一計算
12 遲延利息予他方」等語及上開所述可知，給付遲延利息予他
13 方此義務之發生，應係以兩造有其中一方發生違約情形導致
14 遲延給付之情形為前提，已如前述。

15 2.惟查，兩造就系爭房地買賣價金之給付方式，僅以「被告呂
16 國麟應代原告等清償抵押債權，再以現金方式交付其餘款項
17 予原告李思漢」等詞約定，並約定系爭房地買賣總價金為6
18 3,900,000元，是認被告呂國麟就應代原告等清償之系爭房
19 地抵押債權額，應以63,900,000元為其上限，亦已如前所
20 述。然系爭房地抵押債權額實際達至少8,000餘萬元以上，
21 此情亦為兩造所不爭執(見兩造不爭執(四)、本院卷(二)第445
22 頁)，又兩造就尾款之約定為「餘款」，參以兩造訂立系爭
23 買賣契約之真意，所謂「餘款」，應指被告呂國麟於63,90
24 0,000元範圍內，清償系爭房地抵押債權額後，所支付之款
25 項與總價金63,900,000元間之差額。然原告等就系爭房地設
26 定之抵押債權額實際已逾63,900,000元，被告呂國麟就超過
27 63,900,000元範圍之抵押債權額自無代為清償之義務，更難
28 謂有清償抵押債權後而生「餘款」之可能。是認被告呂國麟
29 就原先兩造約定應給付予原告等之「尾款」，無法特定其數
30 額，即無從認定被告呂國麟有何給付尾款之義務，自難謂有
31 何違反履行義務之情形。

- 01 3.此外，佐以證人林玉玲所述，即「(問：何時才需要付尾款)
02 5間房子的債務均已清償，總價扣除被告等代為清償之債
03 務，才知道被告等需支付多少尾款，但現在原告去阻止台新
04 銀行二胎的清償，導致我們沒有辦法再繼續完成；(問：有
05 無約定何時過戶、交屋)沒有；(問：兩造是否約定買方要先
06 幫賣方代為清償抵押權後，把尾款交付給賣方?)是；(問：
07 有4筆房地既然已經清償完畢，是否被告等應交付尾款?)不
08 用。因為中山東路房地尚未清償，全部5間房地也還沒有交
09 屋，而且代書的文件也還沒結案，所以不用交付尾款。」等
10 語可知，被告呂國麟既然就應向原告等給付之尾款尚無法確
11 定其數額，即無從知悉應履行「給付尾款」此一義務之內容
12 為何，亦無法定其應給付日，則被告呂國麟自無「逾尾款給
13 付日尚未交付尾款」此一違約情形發生之可能。再者，縱使
14 原告等稱兩造本於系爭買賣契約已有約定如附表一所示之尾
15 款給付日，然該等日期生效之前提仍係以系爭房地之抵押債
16 權為被告等全數清償為前提，與本件實際而言，系爭房地之
17 抵押債權額與兩造認知之金額不符、無法特定抵押債權額等
18 情形尚屬有間，即難逕以原告等所稱之日期為被告等應給付
19 尾款之期限，遽論被告等有違反給付義務之違約情事。
- 20 4.從而，系爭房地之抵押債權額於原告催告或起訴時既無法特
21 定，被告呂國麟即無從就系爭房地之抵押債權清償完畢，亦
22 無法得知應給付予原告等之尾款數額為何，應給付尾款之期
23 限日更屬未明，則本件被告等雖確有尚未履行給付尾款義務
24 之情形，然依前開所述，彼等未完全清償付系爭房地銀行貸款
25 款，以及尚未支付偉款，實因系爭房地抵押債權額未明、被
26 告呂國麟等無從履行清償抵押債權義務、被告等應給付予原
27 告之尾款數額及應給付日亦屬未明等原因所致，自難謂被告
28 等有何違約情節，更遑論被告等有何給付遲延情形。
- 29 5.是以，被告等既就兩造約定之給付尾款義務無違約情形，亦
30 因原先兩造約定之尾款給付日實際上無從特定，即無生給付
31 遲延之可能，原告等逕指被告等應就本件給付遲延情形負給

付利息義務，即屬無據。是認原告等依系爭契約買賣關係主張被告等給付剩餘款項，並依系爭契約第9條第4項約定，主張被告等應就遲延利息負給付義務，自無理由，亦應駁回。

五、綜上所述，原告以先位之訴主張，依系爭契約第9條第1項、第3項、第4項等約定，以及民法第259條第1項之規定，稱系爭契約已解除，並請求被告等應將系爭房地返還登記予原告等，以及被告等應給付遲延利息予原告等；復以備位之訴主張，依系爭契約買賣關係，以及系爭契約第9條第4項之約定，請求被告等給付原告等剩餘款項，併付遲延利息等情，均無理由，皆應駁回。又原告等既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊防禦方法及提出未經援用之證據，經斟酌後認不影響判決基礎，即無逐一論述必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中華民國 113 年 11 月 29 日
民事第四庭 法官 徐培元

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 113 年 11 月 29 日
書記官 石幸子

附表一：原告主張系爭房地買賣契約內容

編號	賣方	買方	契約標的		約定價金 (新臺幣)	系爭建物 貸款金額 (新臺幣)	尾款給付日 (民國)	遲延日數	遲延利息
			土地	建物					
1	李思漢	呂國麟	桃園市○ ○區○○ 段000地 號土地	桃園市○○ 區○○街00 0巷00弄00 號	9,500,000元	8,000,000元	111年12月30日	186日	1,767,000元
2	陳孟榛	呂承泰	桃園市○ 鎮區○○ 段000地 號土地	桃園市○鎮 區○○街00 0巷00號	28,000,000元	一胎： 17,479,821元 二胎： 5,000,000元	112年1月30日	155日	4,340,000元
			桃園市○ 鎮區○○						

(續上頁)

01

			段0000地號土地						
			桃園市○鎮區○○段000地號土地						
3	李思漢	惠眾保全股份有限公司	桃園市○區○○段000地號土地	桃園市○○區○○路0段000巷0號4樓	13,500,000元	一胎： 8,732,741元 二胎： 1,531,113元	111年12月30日	186日	2,511,000元
4	宥軒新能源有限公司	會眾保全股份有限公司	金門縣○○鎮○○段00地號土地	金門縣○○鎮○○○○00號	5,400,000元	1,772,285元	111年12月20日	196日	1,058,400元
5	宥軒新能源有限公司	呂國麟	臺南市○區○○段0000地號土地	臺南市○○區○○○○0000號	7,200,000元	一胎： 3,900,000元 二胎： 833,000元	112年2月28日	126日	909,200元
			臺南市○區○○段0000地號土地						
			臺南市○區○○段0000地號土地						
總計					63,600,000元	-	-	-	10,585,600元

02

附表二：原告等主張被告等已給付及未給付之金額

03

編號	契約標的：建物	契約約定總價(A)	原告等以系爭建物向銀行貸款金額(B)		被告等已向銀行給付之貸款金額(C)	剩餘未繳之貸款額(D) (B-C)	被告等應給付原告等之現金金額(E) (A-B)	被告等應給付原告等之總金額(F) (D+E)	遲延利息/日
1	桃園市○○區○○街000巷00弄00號	9,500,000元	8,000,000元		8,000,000元	0	1,500,000元	1,500,000元	9,500元
2	桃園市○鎮區○○街000巷00號	28,000,000元	一胎	17,479,821元	17,479,821元	0	5,520,179元	5,520,179元	28,000元
			二胎	5,000,000元	5,000,000元				
3	桃園市○○區○○路0段000巷0號4樓	13,500,000元	一胎	8,732,741元	0	10,263,854元	3,236,416元	13,500,270元	13,500元
			二胎	1,531,113元					
4	金門縣○○鎮○○○○000號	5,400,000元	1,772,285元		1,772,285元	0	3,627,715元	3,627,715元	5,400元
5	臺南市○○區○○○○0000號	7,200,000元	一胎	3,900,000元	0	4,733,000元	2,467,000元	7,200,000元	7,200元
			二胎	833,000元					
總計		63,600,000元	47,248,960元		32,252,106元	14,996,854元	16,351,310元	31,348,164元	