最高法院民事判決

110年度台上字第2427號

上　訴　人　北緯二十二度休閒事業有限公司
法定代理人　林泇睜
訴訟代理人　王森榮律師
　　賴柏宏律師
　　許家豪律師
被上訴人　徐麗婷
訴訟代理人　潘仲文律師
　　羅閎逸律師
　　李依玲律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於中華民國 110 年1月13日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度重上字第175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、本件上訴人主張：伊、伊法定代理人林泇睜及林泇睜之配偶林湧貿於民國107年3月14日與訴外人洪依瑩簽立借款協議書（下稱系爭協議書），向洪依瑩借款新臺幣（下同）600 萬元（下稱系爭借款），約定於同年5 月14日清償，屆期如未清償，林泇睜願將其借名登記於訴外人李佾蓁之門牌為臺東市○○街○○○ 號房屋及其坐落基地（下稱系爭房地）所有權移轉登記與被上訴人或其指定之第三人以變現取償。嗣李佾蓁與被上訴人於同年10月30日簽訂不動產買賣契約（下稱甲買賣契約），由被上訴人以2,000 萬元向李佾蓁買受系爭房地，並於同年12月27日辦理移轉登記。嗣伊於108年1月2 日復與被上訴人簽立不動產買賣契約（下稱乙買賣契約），約定由伊以總價2,100 萬元買受該房地，被上訴人應於伊依約繳納18期分期款共324 萬元時，辦理過戶手續。上開甲、乙買賣契約及移轉登記，均係為系爭借款債務所為之擔保，伊已清償該債務，且依約給付乙買賣契約約定之324 萬元分期

款，被上訴人應移轉系爭房地所有權與伊。另依乙買賣契約第3條補充註記（下稱系爭補充約定），被上訴人亦同意先行移轉系爭房地所有權與伊辦理貸款。詎迭經催告，其拒不配合辦理過戶手續等情，爰依民法第348條第1項規定、乙買賣契約第4條第1項約定及系爭補充約定，求為命被上訴人移轉系爭房地所有權之判決。

二、被上訴人則以：李佾蓁將系爭房地移轉登記與伊，係用以抵償林泇睬積欠洪依瑩之系爭借款債務，並非作為債務之擔保。又上訴人迄108年7月28日止，僅給付181 萬元價款，不符約定，且依系爭補充約定，上訴人應於該日前給付乙買賣契約之全部剩餘價款，伊始須辦理系爭房地之過戶手續。伊於定期催告上訴人給付價金無果後，已解除乙買賣契約，上訴人不得請求伊為移轉登記等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：林泇睬因向洪依瑩借款600 萬元，乃以系爭協議書約定於107年5月14日清償，並於第3條第3項約定，林泇睬如屆期未清償，願將其所有系爭房地移轉登記與被上訴人或其指定之第三人以變現取償，林泇睬屆期未為清償，李佾蓁與被上訴人於同年10月30日與被上訴人就系爭房地簽立甲買賣契約書，並於同年12月27日將該房地移轉登記與被上訴人，為兩造所不爭。再依證人即甲買賣契約製作人江俊郁證述甲買賣契約係由李佾蓁將系爭房地以總價2,000 萬元出售與被上訴人，其中600 萬元價金係以系爭借款債務抵付等語，並上訴人亦自承系爭借款債務係以系爭房地買賣價金抵償等詞，復且不爭執兩造於系爭房地租賃契約書上簽章之真正，且其有給付3期共6萬元租金與被上訴人，可見李佾蓁將系爭房地移轉登記與被上訴人，係用以抵償系爭借款債務，而有買賣之合意，非為系爭借款債務之擔保。又兩造於108年1月2 日就系爭房地另簽訂乙買賣契約，亦為兩造所不爭。依乙買賣契約第3條第1項第1款、第2款、第4條第1項、第4 項之約定，兩造僅約定於上訴人交付第18期價款同時，應將移轉登記之相

關文件交付被上訴人指定之地政士辦理產權移轉登記手續而已，並非約定被上訴人應即為移轉登記，且上訴人係應於完成金融機構核貸並完成給付第19期價款後，始得請求被上訴人為移轉登記。上訴人雖有給付如第一審判決附表（下稱附表）所示自107年4月16日起至108年1月1 日止之款項，然其給付時間均係兩造於108年1月2 日簽訂乙買賣契約之前，其中107年11月13日至同年月17日之8筆共300 萬元款項，係被上訴人配合製作資金紀錄匯款600 萬元與李佾蓁後所返還，難認係用以給付乙買賣契約之價金。另上訴人於該附表所示108年1月2日至同年5月28日所給付之款項中，給付對象為被上訴人者僅有5筆計239萬2,800 元，其餘款項之給付對象為洪依瑩，亦難認與乙買賣契約有關聯。而上訴人自承該 239萬2,800元，其中6萬元為其向被上訴人租賃系爭房地之租金，則上訴人給付與被上訴人之價金僅有233萬2,800元，尚不得請求移轉登記。另依證人即洪依瑩之配偶黃群叡之證詞，可知依系爭補充約定，上訴人應於108年7月28日前將乙買賣契約之其餘價款全部給付完畢，始得辦理系爭房地之過戶手續。上訴人既未於該日前給付全部剩餘價金，已違約且可歸責，縱其於違約後之109年6月15日再給付被上訴人90萬7,200元，仍有1,776萬元價金逾期未給付，被上訴人於同年月23日以存證信函定期催告上訴人給付無果，已解除該買賣契約，亦為兩造所不爭，上訴人自不得請求移轉系爭房地所有權。從而，上訴人依民法第348條第1項規定、乙買賣契約第 4條第1 項約定及系爭約定，請求被上訴人移轉系爭房地所有權，洵非正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、惟查林洳睬係依系爭協議書第3條第3項之約定，將系爭房地移轉與洪依瑩指定之被上訴人，並上訴人於乙買賣契約簽訂前之107年11月13日至同年月17日間，有給付8筆共300 萬元款項與被上訴人，為原審認定之事實。而依證人黃群叡證述：該8 筆款項，係上訴人用以清償其對洪依瑩之債務等語（見一審卷第204 頁）。果爾，上訴人將上開款項給付與被上

訴人，洪依瑩亦認已生清償債務效果。又黃群叡於系爭房地移轉與被上訴人後之108年5月28日，猶與上訴人協商系爭房地價款之給付、過戶事宜，業據上訴人提出光碟及部分談話譯文（見一審卷第94、96至100 頁）為證。而依黃群叡就當日簽訂系爭補充約定之經過，證述：「我跟林洳睬約定在108年7月28日之前林洳睬必須把尾款還有尚欠的期款還有銀行的貸款清償後，我們才願意辦理房屋買賣過戶」等詞（見一審卷第204 頁及背面），其與洪依瑩於乙買賣契約簽訂後，似仍積極關涉、支配該契約之履行。若此，上訴人主張被上訴人僅為洪依瑩之人頭，其於附表所示108年1月4 日至同年月26日給付與洪依瑩之5 筆款項，係用以給付乙買賣契約之價金云云（見原審卷第160 頁），是否毫無足採，非無再予斟酌之必要。原審就此未詳加審究，遽以上訴人係將上開款項給付與洪依瑩，即認與乙買賣契約無涉，已嫌速斷。次查，依系爭補充約定：「雙方同意於108年7月28日前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等語，兩造僅約定上訴人應於108年7月28日前開始辦理買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含「未匯尾款及貸款辦理開始」，似未約定上訴人應於該期限前給付其餘價款完畢，究竟兩造依該約定應如何進行過戶及支付相關價款程序，仍有進一步審究之必要。又依乙買賣契約第3條第1項第1款、第2款、第4條第1項、第4 項之約定，於上訴人交付第18期價款同時，兩造應將移轉登記之相關文件交付指定之地政士辦理產權移轉登記手續，亦為原審所認定。則系爭補充約定所稱「貸款辦理開始」，是否須被上訴人協力提供相關文件始得為之，攸關上訴人有無違約及被上訴人得否解除乙買賣契約，亦非無調查審認之必要。原審就此未詳加研求，遽以上訴人未依系爭補充約定，給付其餘價款與被上訴人，即認被上訴人得解除乙買賣契約，進而為上訴人不利之判斷，並有可議。上訴論旨，指摘

原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　20　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　梁　玉　芬

法官　黃　書　苑

法官　謝　說　容

法官　陳　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日