最高法院民事判決

110年度台上字第2630號

上　訴　人　財政部國有財產署北區分署（即曾廣平之承受訴訟人）

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　張漢榮律師

游文愷律師

被上訴人　張連進

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國108年4月3日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第1325號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

[本件被上訴人主張：伊於民國105 年5月2日以總價新臺幣（下同）430 萬元，向上訴人之被承受訴訟人曾廣平買受其所有如原判決附表所示之房屋及土地（下稱系爭房地），約定由伊以代償曾廣平積欠訴外人張緯華之借款，及塗銷系爭房地與基隆市○○區○○街○ 巷○○號房地之抵押權設定及預告登記方式，作為簽約款之給付，尾款255 萬元則於系爭房地過戶後，以伊名義向銀行申辦貸款完成後給付，雙方並簽定不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）。伊已於同年月3日代償173萬元予張緯華，及塗銷上開抵押權及預告登記，惟曾廣平拒不辦理系爭房地所有權移轉登記及交付房地等情。爰依買賣契約之法律關係及民法第348條第1項規定，求為命上訴人將系爭房地所有權移轉登記及交付予伊之判決。

) 上訴人則以：曾廣平係向被上訴人借款以清償對於張緯華之170 萬元債務，與被上訴人間就系爭房地並未成立買賣契約。縱成立買賣契約，被上訴人僅代償曾廣平對於張緯華之93萬元債務，尚未履行給付簽約款債務，伊亦得行使同時履行抗辯權；系爭買賣契約並因被上訴人違約而作廢等語，資為抗辯。

(原審將第一審所為被上訴人敗訴判決廢棄，改判上訴人將系爭

房地所有權移轉登記並交付予被上訴人，係以如下理由，為其判斷之基礎：

系爭房地登記為曾廣平所有，其上依序設定次序1至3之最高限額抵押權予聯邦商業銀行股份有限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司及被上訴人；系爭房地所有權狀及曾廣平之印鑑章現由被上訴人持有中，為兩造所不爭。

綜參曾廣平在第一審及檢察官偵查時之陳述、證人黃秀惠於偵查中之證述，及卷附房子過戶同意書、系爭買賣契約之記載，可知曾廣平曾向張緯華借款，因張緯華向其催討借款，被上訴人經黃秀惠介紹而向曾廣平買受系爭房地，雙方約定由被上訴人代償曾廣平積欠張緯華之部分抵押借款。曾廣平除於105年5月2日簽署房子過戶同意書外，並與被上訴人於同年月6日簽訂系爭買賣契約。

曾廣平與被上訴人彼此認識時間短暫，並非親朋故舊，衡諸事理，被上訴人不可能未要求擔保、利息、借據，即出借款項代償曾廣平之債務，上訴人抗辯曾廣平與被上訴人間僅成立借貸關係，委不足採。被上訴人並非單純代曾廣平清償其積欠張緯華之債務，兩造間應有買賣系爭房地之合意。

ŋ 系爭買賣契約第3條雖記載簽約款為175萬元，惟依證人黃秀惠、林孫田之證述及曾廣平於偵查中之陳述，曾廣平與被上訴人係約定以被上訴人出資93萬元及預估代書費2 萬元，合計共95萬元作為簽約款，惟因代書不清楚細節，而將金額繕打為175萬元。兩造不爭執被上訴人於105 年5月3日出資93萬元，連同曾廣平交付之80萬元，一併用以清償曾廣平所積欠張緯華之173 萬元借款債務。被上訴人雖僅履行給付簽約款93萬元之義務，惟兩造不爭執第1、2順位之抵押債務本金各為189 萬1365元、253萬7737元，合計共442萬9102元；上開抵押債務已逾被上訴人尚未交付之337 萬元價金，參以被上訴人依系爭買賣契約第3條第2點之約定，僅須於系爭房地過戶完成後，在337 萬元範圍內代償上開抵押債務，此外不須再對曾廣平為給付，堪認被上訴人已履行給付簽約款之義務。

ē被上訴人已給付簽約款予上訴人，自得依系爭買賣契約第3條、第5條、第7條約定，求為命上訴人將系爭房地移轉登記並交付予伊之判決。

本院廢棄原判決之理由：

按法院認定事實應依憑證據，而證據之證明力固由法院依其自由心證斷定之，法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，惟取捨證據、認定事實固屬事實審法院之職權，然其認定須合於論理法則、經驗法則與證據法則，否則即屬違背法令。

查系爭買賣契約第3條約定簽約款、備證款175萬元，由買方（即被上訴人）於簽訂契約時支付之；交屋款255 萬元，則於產權過戶完成後，以買方名義向銀行貸款，俟貸款手續完成後再付給賣方（即曾廣平），惟付款前應優先償還賣方原有之貸款（見一審卷第21頁）。原審認系爭買賣契約第3條所載簽約款175萬元係屬誤繕，實際金額僅為93萬元；果爾，買賣系爭房地之簽約款為93萬元，加計交屋款255萬元後之總價款僅348萬元，此與雙方同意以430 萬元買賣系爭房地之原意是否相符？並非無疑。次查系爭買賣契約第7 條約定：賣方應於收到簽約款之同時，將不動產騰空移交買方接管（見同上卷第22頁），倘被上訴人交付93萬元即已履行交付簽約款義務，曾廣平既應同時將系爭房地交付被上訴人，被上訴人並無訴請上訴人交付系爭房地之可能。則上訴人據以抗辯被上訴人尚未履行交付簽約款，是否不可採，非無再為研求餘地。原審逕認被上訴人交付93萬元，即已履行交付簽約款義務，尚嫌速斷。

曾廣平於105年5月24日以系爭房地設定擔保債權總金額200 萬元之第3 順位最高限額抵押權予被上訴人，擔保曾廣平對被上訴人現在及將來在最高限額內所負之債務，包括借款、票據（見同上卷第12、15頁）。被上訴人於同年月3 日出資93萬元，連同曾廣平交付之80萬元，一併用以清償曾廣平所積欠張緯華之173萬元借款債務，雙方並於同年月6日簽訂系爭買賣契約，亦為原審所認定。上訴人抗辯曾廣平實係向被上訴人借款以清

償積欠張緯華之170 萬元借款債務，雙方並未成立系爭買賣關係等語，原審未遑詳查究明曾廣平與被上訴人間倘無借款之債權債務存在，何以曾廣平願設定該第3 順位抵押權予被上訴人？該抵押權所擔保之債權究為何？乃逕認曾廣平與被上訴人彼此認識時間短暫，並非親朋故舊，被上訴人不可能未要求擔保、利息、借據，即出借款項代曾廣平清償其債務，雙方間就被上訴人交付之93萬元並非借貸關係，亦有可議。本件事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　6　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　邱　瑞　祥

法官　林　玉　珮

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　13　　日