最高法院民事判決

110年度台上字第2741號

上　訴　人　帝璽建設有限公司
兼法定代理人　朱宏洋
上　訴　人　陳世豐
　　黃宥縝
　　黃進義
共　　同
訴訟代理人　周進文律師
參　加　人　陳慶鴻
被上訴人　曾義豐（原名曾建福，改名曾守富，嗣改名曾豐
訴訟代理人　洪俊誠律師
　　洪翰今律師
　　洪翰中律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國110年3月16日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（109年度重上更一字第35號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用，由上訴人負擔。因參加訴訟所生之費用，由參加人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：上訴人帝璽建設有限公司（下稱帝璽公司）在臺中市○○區○○路興建房屋（下稱系爭建案）亟需資金，自民國102年1月起陸續向被上訴人借款，並於同年5月10日由帝璽公司及其他上訴人朱宏洋、黃進義（地主），黃宥縝、陳世豐（連帶保證人）等5人（甲方），與被上訴人（乙方）簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定以新臺幣（下同）3億3429萬5760元（每坪12萬9000元），將原判決附表（下稱附表）一至三所示共71筆土地（下合稱系爭土地）出賣予被上訴人。伊等於簽約前、後，已將附表一、二所示69筆土地所有權移轉登記予被上訴人；附表三之2筆土地未

得辦理移轉登記，則非可歸責於伊等。被上訴人依系爭協議書第5條約定，應繼續完成系爭建案之興建、銷售，於結算銷售利潤時給付剩餘價金3529萬5760元（下稱系爭尾款）。因帝璽公司在附表一所示土地就系爭建案建竣之25棟建物（下稱系爭建物），遭債權人聲請拍賣，致無法完成及銷售，均非可歸責於伊等，即兩造約定「待被上訴人完成本建案並銷售後，結算銷售利潤」之事實確定不發生，應認清償期屆至，被上訴人應如數支付該尾款等情。（備位之訴）爰依系爭協議書第5條約定，求為命被上訴人給付3529萬5760元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決【上訴人以先位之訴，對被上訴人及另當事人台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）所為請求，業經本院前審駁回確定】。

二、參加人輔助主張：被上訴人負有給付系爭尾款之義務，其迄未就系爭建物設定抵押權，自不得依系爭協議書第5條後段約定扣除利息；況該約定以6864萬元、每月每萬元240元計算利息（年息28.8%），其中864萬元為利息，不得再請求計付利息；本金6000萬元超過年息20%部分，依民法第205條規定，亦不得請求利息。另被上訴人依系爭協議書第7條約定，提起另件請求上訴人給付20%違約金訴訟，業經原法院以106年度重上字第212號判決駁回確定，無從自系爭尾款中扣除任何款項等語。

三、被上訴人則以：上訴人未依約將附表三所示2筆土地移轉登記予伊，且系爭建物因可歸責於上訴人事由遭法院拍賣，致無法交付伊繼續完成及銷售、結算銷售利潤，與系爭協議書第5條前段之要件不符，上訴人自不得請求伊給付系爭尾款。縱認伊應給付系爭尾款，惟應扣除上訴人依該協議書第1條後段約定之「以6864萬元、每月每萬元240元計算之利息」，又因可歸責上訴人之事由致未設定抵押權，應自簽訂系爭協議書時起，迄今已逾7年，按年息20%計算，利息金額高達1億餘元，扣除後上訴人已無餘額可得請求等語，資為抗

辯。

四、原審以：

㈠兩造於102年5月10日簽訂系爭協議書，約定被上訴人以總價3億3429萬5760元購買系爭土地，係以其承擔上訴人積欠台中商銀之貸款債務2億5600萬元，上訴人負欠之借款債務3000萬元，及被上訴人承擔上訴人就附表三所示土地之抵押債務1300萬元（共計2億9900萬元）作價，剩餘價金即系爭尾款3529萬5760元；上訴人於簽約前、後，將附表一、二所示69筆土地所有權移轉登記予被上訴人（附表三所示2筆土地未移轉登記）。又系爭建物之使用執照雖於102年5月6日獲准核發，惟因帝璽公司與威松營造股份有限公司（下稱威松公司）間工程款糾紛，威松公司拒絕交付使用執照，迨帝璽公司申請補發使用執照後，始於同年10月22日辦妥建物第一次保存登記（所有權人登記為帝璽公司）。另帝璽公司之債權人訴外人涂宗泰、張國賓、王明華等人於同年6、7月間聲請對系爭建物為假扣押執行，另一債權人楊宗堯於同年7月30日持本票確定裁定，聲請強制執行系爭建物【案列臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）102年度司執字第76697號強制執行事件】，被上訴人於同年8月9日持本票確定裁定併案執行（併案債權人），系爭建物其後由被上訴人以配偶柯乃溫名義拍定等情，為兩造所不爭。

㈡依系爭協議書第5條約定，被上訴人買受系爭建案基地剩餘之買賣價金3529萬5760元，上訴人同意待被上訴人完成本建案並銷售後，結算銷售利潤時再支付，並應扣除第1條後段約定之上訴人應支付之利息及支付訴外人陳順福地政士作業酬勞費用120萬元。惟系爭建物嗣遭假扣押查封並拍定，上開「被上訴人完成系爭建案並銷售，結算利潤」為系爭尾款之清償期限，該銷售並結算利潤之事實業經兩造確定不會發生，應認清償期已屆至，被上訴人負有履行義務。然依該條後段約定「尚應扣除第1條後段上訴人同意自設定抵押權時，以6864萬元、每月每萬元240元計付之利息」，帝璽公司

同意以系爭建物設定抵押權迄未為之，係因該等建物遭假扣押查封並拍定，有可歸責性。審酌計算利息之基礎6864萬元，係上訴人負欠被上訴人之借款本金其中6000萬元及全部借款利息864 萬元，雖未設定抵押權，應自系爭協議書簽訂時（102年5月10日）起算利息，方屬公平合理。又上開每月每萬元240元計息，折算年息高達28.8%，依民法第205 條規定，被上訴人就超過年息20%部分無請求權。則以借款本金6000萬元，自102 年5月10日起算至本件訴訟事實審言詞辯論終結（110年1月26日）為止（逾7年），按年息20%計算利息數額超過系爭尾款，上訴人已無款項可得請求。

㈢從而，上訴人依系爭協議書第5 條約定，請求被上訴人給付系爭尾款本息，為無理由，不應准許，為其心證所由得，並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，與第一審判決理由雖有不同，惟結論並無不合，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

五、本院判斷：

㈠按當事人就已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行，係清償期之約定，而非條件，應認該事實之發生，或確定不發生時，為清償期屆至之時。又土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，除有土地登記規則第141條第1項所定各款情形外，登記機關應停止與其權利有關之新登記，此觀該登記規則同條項本文規定即明。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能（即確定不發生）之狀態。

㈡原審本其採證、認事及解釋契約之職權行使，綜據相關事證，合法認定被上訴人以總價3 億3429萬5760元購買系爭土地，扣除其承擔上訴人之貸款債務2 億5600萬元、上訴人負欠之借款債務3000萬元及承擔附表三所示土地之抵押債務1300萬元後，剩餘價金為3529萬5760元，並於系爭協議書第5 條

載明，該條約定「被上訴人完成系爭建案並銷售後，結算銷售利潤」，為系爭尾款之清償期，該事實確定不會發生，則清償期屆至，上訴人依第5條約定請求被上訴人給付系爭尾款，固屬有據。然依同條後段約定，應扣除上訴人依第1條後段同意支付被上訴人之利息，應按借款本金6000萬元、年息20%計算，被上訴人就超過年息20%部分無請求權等情，經核於法並無違誤。又系爭協議書第1條後段約定，上訴人同意自「設定抵押權時」起計付利息，「設定抵押權」係利息起算點，核屬給付（清償）期。查系爭建物嗣經帝璽公司之債權人聲請假扣押執行，其後遭拍定，亦為原審所認定。依前開說明，系爭建物經臺中地院民事執行處以102年6月5日中院東民執102司執全松字第613號函辦理假扣押查封登記（見一審卷㈡311-320頁）時，確定上訴人無從設定抵押權登記予被上訴人，利息起算日已屆至。則被上訴人應給付之系爭尾款3529萬5760元，扣除上訴人應自102年6月5日起，按借款本金6000萬元、年息20%計算至本件訴訟事實審言詞辯論終結（110年1月26日）為止（逾7年7個月）之利息（超過9100萬元），上訴人已無款項可得請求。原審為上訴人不利之判決，理由雖有未當，結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。末查，上訴人於原審更一審表明：僅依系爭協議書第5條約定請求給付系爭尾款，不再主張該協議書第2條、第3條；復經審判長詢問後，於110年1月26日言詞辯論中陳明：其他價金不在本件請求範圍等語（見原審更一卷㈠第241頁；卷㈡第212頁），核屬上訴人之處分權範圍，不得再於第三審翻異爭執第3條有關被上訴人承擔台中商銀貸款債務之確切金額，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條、第78條、第86條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　16　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　袁　靜　文
法官　陳　靜　芬
法官　石　有　為
法官　許　秀　芬
法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日