臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第491號

原　　告　王仁心
訴訟代理人　鄭文玲律師
被　　告　元馥建設股份有限公司
法定代理人　林冠之
訴訟代理人　江燕偉律師
　　盧榮昱

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國109 年4 月6 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、原告起訴主張：原告、訴外人葉如玉、葉昭玉3 人於民國105 年12月29日就所有臺北市○○區○○路○○號1 樓、2 樓、4 樓、00之0 號1 樓、2 樓、4 樓建物及所坐落土地（下合稱系爭不動產）與被告簽訂不動產買賣附買回契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價金為新臺幣（下同）1 億8,000 萬元，被告給付價金之方式為：先清償原告及葉如玉、葉昭玉3 人所積欠玉山銀行之貸款債務及積欠被告法定代理人林冠之、訴外人陳鼎禮之借款債務，剩餘價金則應給付予原告，而原告、葉如玉、葉昭玉3 人業於106 年2 月24日將系爭不動產以買賣為原因移轉登記至被告名下。又因系爭買賣契約有附買回條款之約定，故兩造另締結租賃契約（下稱系爭租賃契約）而由原告向被告承租臺北市○○區○○路○○號、00之0 號建物全棟（下合稱系爭租賃物），並約定以被告應給付之上開買賣價金扣除180 萬元作為租金，系爭租賃契約業經公證在案。另被告前雖於107 年3 月9 日執前開公證書為執行名義聲請強制執行，請求原告將系爭租賃物遷讓返還被告，經本院以107 年度司執字第15526 號遷讓房屋事件（下稱系爭執行事件）受理在案，然因被告並未給付上開買

賣價金之尾款3,003萬693元，經原告、葉如玉、葉昭玉3人於107年5月3日以存證信函催告被告給付價金後，仍未獲置理，原告、葉如玉、葉昭玉3人遂於同年月18日依系爭買賣契約第5條第1項約定以存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並請求被告返還系爭不動產，該存證信函已於107年5月21日送達被告。準此，系爭買賣契約已於107年5月21日解除，則雙方應負回復原狀之責，是被告自無權請求原告自系爭不動產搬遷，為此，爰依強制執行法第14條第1項規定，提起本件債務人異議之訴，請求撤銷系爭強制執行事件等語。並聲明：系爭執行事件應予撤銷。

二、被告則以：被告就系爭買賣契約價金之給付，已代原告、葉如玉、葉昭玉3人償還其等所積欠玉山銀行4,095萬8,868元、林冠之4,500萬元、陳鼎禮之6,000萬元之債務，並已代原告、葉如玉、葉昭玉3人繳納系爭不動產買賣之土地增值稅共221萬439元及以買賣價金抵償原告就系爭租賃契約所應給付之租金180萬元，原告、葉如玉、葉昭玉3人復已就餘款3,003萬693元向被告領取現金完畢，從而原告、葉如玉、葉昭玉3人對被告之買賣價金債權業因清償而消滅，並無原告所指買賣價金尾款尚未給付之情事等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告、訴外人葉如玉、葉昭玉3人於105年12月29日就所有系爭不動產與被告簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價金為1億8,000萬元，系爭契約第2條並約定被告應以買賣價金代原告及葉如玉、葉昭玉3人清償其等所欠玉山銀行、被告法定代理人林冠之、訴外人陳鼎禮之債務。原告、葉如玉、葉昭玉3人嗣於106年2月22日就系爭不動產買賣應繳納之土地增值稅部分，與被告合意約定改由被告自應給付予原告、葉如玉、葉昭玉3人之買賣價金中扣除。又系爭不動產業於106年2月24日以買賣為原因，移轉登記為被告所有。

（二）被告已代原告、葉昭玉、葉如玉3人償還其等所積欠玉山銀行之債務共計4,095萬8868元，玉山銀行並因債務業已清償而同意塗銷以系爭不動產所設定擔保債權總金額分別為6,000萬元、1,200萬元之最高限額抵押權。

（三）被告已代原告、葉如玉、葉昭玉3人償還其等所積欠訴外人林冠之之債務4,500萬元及所積欠訴外人陳鼎禮之債務6,000萬元。

（四）被告已就系爭不動產買賣繳納土地增值稅共221萬439元。

（五）兩造於106年3月28日簽訂系爭租賃契約，約定由原告向被告承租系爭租賃物，租賃期限為106年3月3日至107年3月2日，每月租金15萬元，原告應於簽約日一次繳納全部租金180萬元予被告及簽發面額30萬元之本票予被告以供擔保金；系爭租賃契約第8條第1項「應逕受強制執行之事項」並約定：承租人（即原告）於期限屆滿應交還系爭租賃物，如不履行時，應逕受強制執行。系爭租賃契約復於締約當日經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人以106年度北院民公英字第50130號公證書公證在案。

（六）被告曾簽發面額共計180萬元之支票12紙予原告以給付系爭不動產之買賣價金，原告嗣將上開支票交予被告以抵償上開180萬元之租金。

（七）被告於107年3月9日以前開公證書為執行名義，向本院聲請強制執行，請求原告自系爭租賃物遷出並交付予被告，經本院以系爭執行事件受理在案。

四、本件爭點：

原告得否以被告未給付系爭買賣契約之尾款共3,003萬693元為由，依系爭買賣契約第5條第1項約定解除契約？

五、得心證之理由：

（一）原告不得請求撤銷系爭強制執行之「全部」：

經查，臺北市○○區○○路○○號3樓及00之0號3樓雖為系爭租賃契約標的物之一部分，然非系爭買賣契約之標的

物，從而系爭買賣契約之標的物即系爭不動產與系爭租賃契約之標的物即系爭租賃物，其範圍固有重疊，但究非完全一致。再者，依系爭買賣契約第1條約定，原告所出售者為臺北市○○區○○路○○號1樓、00之0號1樓房地，至系爭不動產其餘部分即臺北市○○區○○路○○號2樓、4樓、00之0號2樓、4樓房地則分別為葉如玉、葉昭玉所出售。據上，縱認系爭買賣契約業經解除，然原告於系爭買賣契約解除後，至多僅能就其所出售之部分即臺北市○○區○○路○○號1樓、00之0號1樓房屋及所坐落土地部分請求被告回復原狀，而不得請求被告就葉如玉、葉昭玉所出售臺北市○○區○○路○○號2樓、4樓、00之0號2樓、4樓房屋部分亦負回復原狀之義務，更不得就非系爭買賣契約之標的物即臺北市○○區○○路○○號3樓及00之0號3樓部分主張任何權利。準此，原告就系爭租賃物除臺北市○○區○○路○○號1樓、00之0號1樓房屋以外部分，均不因系爭買賣契約之解除而得對被告主張任何權利，是被告本於系爭租賃契約及上開公證書就系爭租賃物除臺北市○○區○○路○○號1樓、00之0號1樓房屋以外部分所聲請之強制執行，自不因系爭買賣契約之解除而有執行名義之請求權及執行力消滅之情事，從而原告以系爭買賣契約業經解除為由，訴請被告將其本於上開執行名義所為強制執行程序即系爭執行事件之「全部」予以撤銷，已非有據。

（二）原告以被告遲延給付買賣價金為由主張解除契約，與系爭買賣契約第5條第1項約定不符：

1.按系爭買賣契約第5條「違約罰責」第1項固約定：「如甲方（即被告）違約，乙方、丙方、丁方（即原告、葉如玉、葉昭玉3人）任一方得解除本契約」，惟同條第5項另約定：「甲方履行本契約義務如有遲延，每逾期乙日應依當期遲付價款萬分之5加計遲延利息給付予乙方、丙方、丁方；任一方逾期30天以上時，視為重大違約，依本條

第1至4項之違約罰則處理。」（見本院卷第12頁），而系爭買賣契約第5條第5項既約定被告遲延給付各期買賣價金時，應賠償賣方即原告、葉如玉、葉昭玉3人按日計算之遲延利息，僅於逾期30日以上時，方視為重大違約而得依同條第1項規定由原告、葉如玉、葉昭玉任一人逕為解除契約，是上開約定堪認係原告、葉如玉、葉昭玉3人與被告間就被告遲延給付買賣價金所為違約責任之特別約定。準此，被告遲延給付買賣價金如未逾30日時，原告自僅得依系爭買賣契約第5條第5項前段之約定請求被告給付遲延利息，必待被告遲延給付逾30日後，原告方得依系爭買賣契約第5條第5項後段及同條第1項約定主張解除契約。

2.次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第2項前段、第3項定有明文。查，系爭買賣契約第2條「買賣價金及付款方式」部分並未就買賣價金給付期限為約定，則系爭買賣契約價金之清償期自屬無確定期限者，而原告、葉如玉、葉昭玉3人係於107年5月3日方以存證信函催告被告於7日內給付買賣價金之尾款，該存證信函並於同年月4日送達被告，此有該存證信函及其投遞記要影本在卷可稽（見本院卷第26至32頁），則依上開規定，被告應於受原告、葉如玉、葉昭玉3人以上開存證信函所為催告期限屆滿即107年5月12日起方負遲延責任，惟原告、葉如玉、葉昭玉3人嗣於被告遲延給付未逾30日之107年5月18日即再寄發存證信函予被告而主張本於系爭買賣契約第5條第1項之約定解除系爭買賣契約，該存證信函並於同年月21日送達被告，此亦有該存證信函及其投遞記要存卷可考（見本院卷第33至35頁），揆諸首揭說明，原告、葉如玉、葉昭玉3人所為解除系爭買賣契約之行為顯與系爭買賣契約第5條第5項後段及同條

第1項所約定解除契約之要件不符，自難認已生解除契約之效力，是原告本於系爭買賣契約業經解除為由而提起本件債務人異議之訴，更難為有據。

（三）被告已給付系爭買賣契約之尾款完畢：

1.被告就其所辯其已給付系爭買賣契約之尾款共計3,003萬693元完畢乙節，業據提出原告、葉如玉、葉昭玉3人所簽署載有其等就上開買賣價金尾款分3期向被告領取900萬、900萬、1,203萬693元，共計3,003萬693元之價金交付明細表以資為證（見本院卷第75、76頁），且被告確有於106年4月11日、13日、19日先後提領900萬、900萬、1,203萬693元現金乙節，此亦有被告所提其存摺封面及內頁明細影本附卷可參（見本院卷第77、78頁），核與上開價金交付明細表所載相符，是已足認被告所辯非虛。衡以，曾任職於被告公司擔任出納職務之張雪輝亦出具書狀陳稱：其任職被告公司期間，就系爭買賣契約之尾款，有依被告董事長林樹中之指示到銀行提領現金，領款後即將現金交給林樹中，之後林樹中會將原告簽名的明細表拿給其去對帳等情（見本院卷第179頁），足見被告確有為給付系爭買賣契約尾款而提領現金之事實，核與上開價金交付明細表所載原告、葉如玉、葉昭玉3人簽收尾款之客觀情狀若合符節。而證人即被告法定代理人林冠之之父林樹中復證稱：被告公司業務交給林冠之，我負責輔導林冠之，上開價金交付明細表都是原告、葉昭玉、葉如玉簽的。上開價金交付明細表是原告代書所製作，其7、8、9項即共計3,003萬693元之尾款部分是個別簽的，都是訴外人即葉昭玉之前夫楊健福在要領款的前1、2天打電話給我，跟我說要用錢，付款時，楊健福帶原告到被告公司，由我點交如價金交付明細表7、8、9項所載之現金給楊健福及原告，葉如玉、葉昭玉都知道錢是楊健福領走了，所以才來公司補簽等語（見本院卷第197頁），此亦核與張雪輝所陳其就系爭不動產買賣價金尾款提領現金

交由林樹中，在由林樹中交付與原告等人之情節大致相符，是益徵被告所辯本件買賣價金尾款業經原告、葉如玉、葉昭玉3人簽領而已給付完畢等情，應堪採信。

2.至原告就此雖陳稱：其與葉如玉、葉昭玉3人係於106年3月28日與被告簽訂系爭租賃契約時，因葉如玉當時可能隨時出國，為被告作帳方便，故預先一次於上開價金交付明細表第3至9期處簽名，然其等簽署上開價金交付明細表後，其3人從未收取被告所給付之買賣價金等語（見本院卷第100、101、145、161頁）。而證人即原告之女葉昭玉就此亦證稱：系爭明細表上1、2項是一起簽的，3到9項是一起簽的；被告未給付上開價金交付明細表編號7至9所載之款項即共計3,003萬693元之尾款等語（見本院卷第195、196頁）。惟查：

（1）原告既不爭執其確有於上開價金交付明細表簽名之事實，且證人葉昭玉復證稱：上開價金交付明細表係其於被告辦公室簽名的，在場者有其與原告、葉如玉、張雪輝，是張雪輝將上開價金交付明細表交給其等簽名；其簽名當時有手寫的期次及金額，其不可能離譜到去簽完全空白的。其等一個人簽完自己的部分，再交給另外一個人簽等語（見本院卷第195頁、第196頁反面），準此，上開價金交付明細表既已明確載明「價金交付」之意思，並有記載被告所交付各期款項之金額，則原告、葉如玉、葉昭玉3人於在上開價金交付明細表上簽名當時，就其等所為簽名具有表彰其等確認、簽收各期買賣價金之意涵自無不知之理，要難認其等會於未受領各期款項前，在無任何擔保之情形下，即願承受被告可能憑此拒絕履行後續給付義務之高度風險，而任意預先於上開價金交付明細表上簽名，致自陷於不利益之狀態。衡以，證人葉昭玉自稱：其為碩士畢業，工作經驗是雲仙樂園的總經理等語（見本院卷第195頁反面），足見證人葉昭玉乃為有具有相當智識、經驗之人，是其更無可能

在未受領任何款項且無任何擔保之情形下，明知其簽名具有代表簽收款項之意涵，仍任意預先於上開價金交付明細表上簽名之理。此外，葉如玉縱有因出國而無法即時領取被告所交付之價金，本可待其回國實際領取款項後再於上開價金交付明細表上簽名確認，實難認原告、葉如玉、葉昭玉3人有僅因葉如玉預備出國即預先於上開價金交付明細表上簽名之必要，是葉如玉是否即將出國，此與原告、葉如玉、葉昭玉3人是否簽收上開款項間，難認有何關連性，從而原告執此所為主張，亦非可採。

(2)再者，上開尾款之金額高達3,003萬693元，若被告確有遲不交付尾款之情事，衡之常情，原告、葉如玉、葉昭玉3人應會即時催促被告履約而無不予置理之理，然原告、葉如玉、葉昭玉3人於105年12月間締結系爭買賣契約、106年2月24日移轉登記系爭不動產予被告後，經過相當期日卻均未向被告索取上開尾款、主張被告遲延交付尾款，迄至被告本於系爭租賃契約及公證書向本院聲請強制執行後，方於107年5月間主張被告未給付尾款，則依原告、葉如玉、葉昭玉3人長期未向被告索取尾款之情狀觀之，益難認被告確有原告所主張遲不履行尾款交付義務之情事。而證人葉昭玉就此雖稱：因為我們覺得當時是跟被告借款，所以才沒有跟被告要尾款等語（見本院卷第196頁反面），然若原告、葉如玉、葉昭玉3人僅係為借款之目的而將系爭不動產過戶予被告以供擔保，實無簽訂「買賣契約」之必要，而其等就系爭不動產所締結者既為「買賣契約」，嗣復以「買賣」為原因而將系爭不動產所有權移轉登記予被告，則本難謂兩造間就此僅為單純之借貸關係，沒有買賣不動產之真意，從而原告及葉如玉、葉昭玉3人自無放棄收取尾款之權利而不向被告請求之理，是證人葉昭玉上開證述，已與系爭買賣契約締結之客觀情狀不符。復以，

其等若認僅係為向被告借款，原無向被告索取買賣價金尾款之意，則被告自無就此尾款部分實際支出款項及作帳之需要，原告、葉如玉、葉昭玉3人更無於上開價金交付明細表上預為簽名以供被告作帳使用之必要，從而證人葉昭玉上開證述，益難信實。

3.又證人楊健福固另證稱：簽立系爭買賣契約書後，其未以系爭不動產向林樹中借款等語（見本院卷第284頁），並否認有證人林樹中所述就上開價金交付明細表所載7至9期即尾款部分，事先打電話予林樹中請其準備後，再偕同原告至被告公司請款、由原告簽收之情事（見本院卷第285頁）。然查：

（1）證人楊健福所述系爭買賣契約書締結後，未以系爭不動產借款等語，與證人葉昭玉前所證述締結系爭買賣契約當時認為是向被告借款等語，已有未合。且證人楊健福就系爭買賣契約締結之經過，原係證稱：當時是我拜託原告、葉如玉、葉昭玉3人把系爭不動產借給我去向被告借錢。當時是因為上開房地要被拍賣了，所以被告教我們用買賣的方式比較不會讓其他債權人主張權利；我就用系爭不動產跟林樹中借錢；簽立系爭買賣契約書後，向林樹中借款約500萬元等語（見本院卷第283、284頁），後又改稱：我總共以系爭不動產向林樹中借款1億2,000萬元左右等語（見本院卷第284頁），就此已足見證人楊健福所為證述顯有前後不一、任意翻異之情而難信為真實。

（2）況且，系爭買賣契約價金交付方式乃由被告代為清償原告及葉如玉、葉昭玉3人所欠債務，此為兩造所不爭執，足見系爭買賣契約締結之始，並非係為供證人楊健福向被告借款之目的。而證人楊健福前所證述：當時是原告、葉如玉、葉昭玉3人將系爭不動產借給其去向被告借款乙節，毋寧反與證人林樹中所述：楊健福在要領款的前1、2天打電話給我，跟我說要用錢，付款時，楊

健福帶原告到被告公司，由我點交如價金交付明細表7、8、9項所載之現金給楊健福及原告等情，更屬相符，是足徵證人林樹中所述上開尾款交付情形應堪信實，從而楊健福以系爭不動產向被告所借款項，足認應即為被告所交付之尾款部分。

(3)衡以，證人楊健福為葉昭玉之前夫、原告之前女婿（見本院卷第282頁），與原告、葉如玉、葉昭玉3人之關係親密，則其所為證述本有偏頗之虞。據上，本院實難據證人楊健福證稱其未以系爭不動產借款等語，即認證人林樹中所為證述不實，並為有利於原告之認定，附此敘明。

4.綜上，被告辯稱其已給付系爭買賣契約之尾款完畢乙節既堪採信，原告主張其與葉如玉、葉昭玉3人於上開價金交付明細表上簽名後，並未領取相關尾款等情，復非可採，是原告本此主張解除系爭買賣契約，即非有據。

六、綜上所述，原告主張系爭買賣契約業經解除，被告無權請求其自系爭不動產搬遷等情既非可採，則其本於強制執行法第14條第1項之規定提起本件債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

民事第五庭　法　官　趙彥強

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　呂子彥