臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第661號

原　　告　林意栗
訴訟代理人　江慧敏律師
　　洪大明律師
複代理人　鄭玉金律師
被　　告　永盛土地開發股份有限公司
法定代理人　劉俊宏
即清算人
　　范蓁宜
被　　告　林昌忠

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109 年3 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告永盛土地開發股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰玖拾柒萬元，及自民國一0九年三月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告林昌忠應給付原告新臺幣壹佰肆拾參萬元，及自民國一0八年十月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告永盛土地開發股份有限公司負擔百分之六十五，餘由被告林昌忠負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告永盛土地開發股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告永盛土地開發股份有限公司如以新臺幣貳佰玖拾柒萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告林昌忠供擔保後，得假執行；但被告林昌忠如以新臺幣壹佰肆拾參萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事　實　及　理　由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應受

判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時，就法定遲延利息之起息日，原聲明均自起訴狀繕本送達翌日起，嗣於辯論期日當庭減縮第1項部分為自起訴狀繕本送達被告永盛土地開發股份有限公司（下稱永盛公司）之清算人劉俊宏翌日即民國109年3月4日起（本院卷第83頁），核與前揭規定無違，應予准許。

二、被告永盛公司前經經濟部於106年8月16日以經授中字第10633483390號函為廢止登記（本院卷第48頁），依公司法第322條第1項規定，原董事范蓁宜、劉俊宏為清算人。

三、被告林昌忠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠原告於106年2月15日向被告林昌忠購買坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○ ○號土地（應有部分全部，下稱系爭土地）；及向被告永盛公司購買坐落系爭土地上同段2164建號4層樓建物（門牌號碼新竹縣○○鎮○○○路○○巷○○號，應有部分全部，下稱系爭房屋）（下合稱系爭房地），分別訂有成屋買賣契約書、土地買賣契約書（下合稱系爭契約），原告並已支付被告永盛公司系爭房屋價金新臺幣（下同）117萬元、支付被告林昌忠系爭土地價金143萬元。

㈡此外，被告永盛公司於106年8月間以系爭房屋向訴外人彭鵬元借款並設定最高限額抵押權，原告為期系爭房屋得以過戶及避免紛爭，與彭鵬元協議由原告為被告永盛公司代償180萬元，依民法第312條規定，原告於其清償之限度內受讓彭鵬元之權利。

㈢詎被告2人前以系爭房地為新竹縣竹東地區農會（下稱竹東農會）設定最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）向竹東農會借款未清償，經竹東農會向本院聲請假扣押查封登記，被告

林昌忠亦因無力清償債務，逃逸無蹤，故被告2 人迄今未移轉系爭房地所有權予原告。系爭房地經查封登記，構成民法第226 條規定之可歸責於被告2 人之給付不能，原告得依民法第256 條規定解除系爭契約，被告2 人應返還原告已給付之價金。被告永盛公司另應返還原告代償彭鵬元之款項。

㈣為此，爰依民法第226 條第1 項、第256 條、第259 條第1 款、第2 款、第179 條、第312 條規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第一、二項所示；訴訟費用由被告負擔；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告2 人則以：

㈠被告永盛公司：不爭執與原告就系爭房屋簽立成屋買賣契約書，並受領價金117 萬元完畢，亦不爭執被告2 人以系爭房地為竹東農會設定系爭抵押權，且系爭房地經竹東農會向本院聲請假扣押查封登記等情，惟系爭抵押權所擔保之債務應已清償完畢，不清楚系爭房地為何被查封；另否認以系爭房地為訴外人彭鵬元設定最高限額抵押權，故原告主張返還其為被告永盛公司代償之180 萬元應無理由等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告林昌忠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第345 條第1 項、第348 條第1 項分別定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226 條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第226 條第1 項、第256 條、第259 條第1 款、第2 款亦有明文。再者，無法律上之原因而受利益

，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法第179 條所明定。次按，不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，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，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院88年度台上字第880 號裁判意旨參照）。經查：

1.原告主張於106 年2 月15日向被告永盛公司、林昌忠購買系爭房地（應有部分均為全部），兩造訂有系爭契約，原告已各支付被告永盛公司117 萬元、林昌忠143 萬元，惟被告2 人未依約移轉系爭房地所有權等情，業據其提出成屋買賣契約書、土地買賣契約書、匯款申請書、建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本在卷為憑（本院卷第8-36頁），且為被告永盛公司所不爭執，而被告林昌忠經於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項規定，視同自認，堪信原告此部分主張為真實。

2.系爭房地業於106 年9 月5 日，經新竹縣竹東地政事務所依本院106 年9 月4 日新院千106 司執全孔字第214 號函辦理假扣押查封登記之事實，有前開土地、建物登記謄本在卷可佐（本院卷第31、34頁），則系爭房地既經債權人竹東農會聲請執行，並經登記機關查封登記在案，於塗銷查封登記前，被告2 人不得就系爭房地為移轉登記或相類處分行為，揆諸前揭裁判意旨，堪認被告2 人已陷於給付不能之情形，足徵本件係因可歸責於被告2 人之事由，致未能依買賣契約移轉系爭房地所有權予原告，而構成給付不能，被告2 人應負債務不履行責任甚明，是原告主張以系爭房地經查封登記而陷於給付不能為由解除系爭契約，應屬有據。

3.系爭契約既經原告以108 年8 月7 日民事起訴狀為解除契約之意思表示，並於108 年10月15日公示送達被告林昌忠；於

109年3月3日送達被告永盛公司，而生合法解除效力（本院卷第75-78頁、第3、83頁），則原告請求被告永盛公司返還原告前所交付之系爭房屋價金117萬元、被告林昌忠返還原告前所交付之系爭土地價金143萬元，自屬有理由。

㈡按就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益，民法第312條定有明文。原告主張其為被告永盛公司代償訴外人彭鵬元之借款180萬元，並與彭鵬元協議塗銷對被告永盛公司就系爭房屋設定之最高限額抵押權，固為被告所否認，惟查，系爭房屋於106年8月10日設定最高限額抵押權予彭鵬元，嗣經彭鵬元於106年12月6日以部份清償為原因申請塗銷，並於106年12月11日刪除上開登記，有原告所提地籍異動索引、竹東地政事務所人民申請登記案件收據、地政規費徵收聯單、他項權利證明書、建物抵押權設定契約書附卷為證（本院卷第37-40、86-94頁），足見被告永盛公司確曾以系爭房屋為彭鵬元設定最高限額抵押權，嗣經彭鵬元申請塗銷該抵押權；佐以原告於106年12月6日與彭鵬元協議：「一、甲（彭鵬元）、乙（原告）雙方約定甲方應將設定於新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○ ○號不動產（建物門牌號碼：新竹縣○○鎮○○○路○○巷○○號）之最高限額抵押權辦理塗銷登記，以利乙方辦理貸款事宜。二、甲、乙雙方約定甲方將前條所列不動產之最高限額抵押權辦理塗銷登記後，乙方應依下列時間給付下列金額予甲方：（一）乙方應於106年11月30日給付甲方50萬元整。（二）乙方應於106年12月6日給付甲方50萬元整。（三）乙方應於106年12月31日給付甲方80萬元整。三、甲、乙雙方於簽訂本協議書時，乙方應簽發與第二條所列金額相同之本票三紙作為擔保，待乙方履行完畢後甲方應無條件將上開三紙本票返還予甲方。如乙方有債務不履行情事者，甲方得就上開三張本票向管轄法院聲請本票裁定准予強制執行。」，及原告給付彭鵬元20萬元、60萬元、100萬元，共計180萬元，並簽發本票予彭鵬元

等情，亦有經彭鵬元簽名用印之塗銷抵押權協議書、匯款申請書、原告名下第一銀行帳戶存摺內頁、本票在卷可參（本院卷第41-44 、58-59 、84-85 頁），核與原告主張相符，準此，原告此部分主張應堪信實，被告永盛公司空言否認，要無可採，是依前揭規定，原告於其清償之限度內，承受債權人即彭鵬元之債權，請求被告永盛公司返還其代為清償之借款債務180 萬元，自亦有據。

㈢末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第1 項、第2 項、第233 條第1 項、第203 條亦分別規定甚明。原告請求被告2 人給付上開款項，係以支付金錢為標的，而本件起訴狀繕本係於108 年10月15日送達被告林昌忠；於109 年3 月3 日送達被告永盛公司，已如上述，從而，原告請求被告永盛公司給付自起訴狀繕本送達翌日（即109 年3 月4 日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；及請求被告林昌忠給付自起訴狀繕本送達翌日（即108 年10月16日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第226 條第1 項、第256 條、第259 條第1 款、第2 款、第179 條、第312 條規定，請求被告永盛公司給付原告297 萬元（包含原告前所交付之系爭房屋價金117 萬元及代償彭鵬元之借款債權180 萬元），及自109 年3 月4 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及請求被告林昌忠給付原告143 萬元，及自108 年10月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，均應予准許。

五、原告陳明願供擔保請求宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告2 人預供擔保後得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　17　　日

民事第二庭　　法　官　陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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　　109　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　曾煜智