臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1303號

原　　告　羅右育
訴訟代理人　歐斐文律師
被　　告　葉福記建設有限公司
法定代理人　陳信強

上列當事人間請求不動產移轉登記等事件，本院於民國108 年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將附表一所示土地及房屋移轉登記並交付予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十三，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或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 項但書第3 款定有明文。查，原告於民國107 年5 月29日起訴時原聲明：「　被告應將如附表一、二所示之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）登記予以塗銷。　被告應將坐落桃園市○鎮區○○段○○○○○號土地與其上同段2917建號建物（門牌號碼為桃園市○鎮區○○路○　巷○　號），及同段1133地號土地及其上同段2914建號建物（門牌號碼為桃園市○鎮區○○路○　巷○　號）之所有權移轉登記予原告。」，嗣於108 年8 月21日具狀變更聲明為「　被告應將系爭抵押權登記予以塗銷。　被告應將如附表一、二之土地及房屋之所有權移轉登記並交付予原告（以下就附表一所示土地及房屋，稱甲房地；就附表二所示土地及房屋，稱乙房地，合稱系爭房地，見本院卷二第133 頁至第137 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為訴外人吉進營造有限公司（下稱吉進公司）之負責人。吉進公司前於104 年6 月25日向被告承攬坐落

桃園市○鎮區○○段○○○

代理人陳信強及原告復於104年7月3日於記載「廣東段建案1134等地號龍邊建物壹樓同意以300萬元出售，抵開工款」約款之系爭協議書上簽名。其後工程完工後，被告拒絕將系爭房地移轉登記予原告，並於107年3月27日將系爭房地設定系爭抵押權予朱和順等情，為兩造所不爭執，並有系爭甲房地買賣契約、系爭協議書、二聯式統一發票、系爭房地之第二類謄本及公務用謄本、土地及建築改良物抵押權設定契約書、系爭工程合約等件在卷可證（見本院卷一第7-16頁、第22-34頁、第43-69頁，本院卷二第152-162頁），堪信為真實。

四、惟原告主張被告應塗銷系爭抵押權登記、並將系爭房地之所有權移轉登記並點交予原告等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：　原告依系爭甲房地買賣契約、系爭協議書法律關係及民法第348條規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記並點交予原告，有無理由？　原告依民法權利瑕疵擔保之法律關係，請求被告塗銷系爭抵押權，有無理由？茲分敘如下：

（一）原告請求被告將甲房地之所有權移轉登記並點交予原告有無理由部分：

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項定有明文。換言之，買賣契約之買受人，依約應負擔之主給付義務應係給付買賣價金，並不負有將買賣標的物之不動產完工之義務。是縱使原告擔任負責人之吉進公司係系爭工程之承攬人，負有將系爭工程完工之義務，因原告與吉進公司在民事法律人格上各自獨立，吉進公司是否有履行將系爭工程完工之義務，均不影響被告依買賣契約關係應將甲房地移轉登記並交付予原告之義務。況且，經本院核閱系爭甲房地買賣契約，均未見兩造另有出賣人得以吉進公司是否履行承攬義務作為抗辯事由之合

意，是被告既已收取約定價金200 萬元，其以吉進公司未完成系爭工程為由拒絕將甲房地之所有權移轉登記並交付予原告，不論是否屬實，均屬無據。是原告請求被告將甲房地之所有權移轉登記並交付予原告，自有理由，可以准許。

（二）原告請求被告將乙房地之所有權移轉登記並交付予原告有無理由部分：

1.按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又契約乃當事人間本其自主之意思，自我決定及自我約束所成立之法律行為，基於司法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在裁判中亦成為法院之裁判規範。倘當事人契約發生疑義，法院應觀契約全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。法院進行契約之解釋，除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義，最高法院103 年度台上第713 號判決意旨可資參照。

2.經查，觀諸系爭協議書記載甲方為「陳信強」，乙方為「羅右育」，則如單從契約文義觀之，本件系爭協議書法律關係當事人應為原告及陳信強，而非原告主張之原告及被告，足見單以契約文義解釋而論，已無以支持原告聲稱其與被告為系爭協議書法律關係當事人之主張。此外，衡諸系爭協議書係約定以乙房地之所有權抵償吉進公司對被告之開工款，而對被告存在開工款債權者，既為吉進公司而非原告，且原告雖為吉進公司之負責人，但公司負責人與公司在民事上法人格並不同一，縱為公司負責人亦無權在

未依循公司法定程序下，逕行將公司之財產挪為私用，是本件原告既全未提出已透過合於吉進公司規定之法定程序受讓吉進公司對被告開工款債權之證明或依據，依法對被告存在開工款債權而得合法將其處分者自為吉進公司而非原告，從而，以締約目的而論，如認為系爭協議書法律關係之買受人一方為原告而非吉進公司，則原告締結系爭協議書不僅屬擅自出賣他人之權利，甚至可能有侵占吉進公司財產之嫌，此等解釋不僅無從達成系爭協議書締約之目的，甚至將導致原告可能負有刑責。是以，縱系爭協議書記載之甲方及乙方分別為陳信強及羅右育，但締約當時雙方主觀上均係以各自擔任負責人之吉進公司及葉福記建設有限公司作為締約主體，應甚屬明灼。

3.綜上，系爭協議書法律關係之主體既為吉進公司及被告，縱被告有移轉乙房地所有權並將之交付之義務，對象亦為吉進公司而非原告。從而，原告依系爭協議書之法律關係及民法第348條規定，請求被告移轉乙房地所有權並將之交付，於法無據，應予駁回。

（三）原告依民法權利瑕疵擔保之法律關係，請求被告塗銷系爭抵押權，有無理由部分：

1.本件原告並非系爭協議書法律關係之當事人，已如前述，其主張依民法權利瑕疵擔保之法律關係，請求被告將乙房地之最高限額抵押權塗銷，於法無據，已無庸贅言。

2.另就原告主張依民法權利瑕疵擔保之法律關係，請求被告將甲房地之最高限額抵押權塗銷部分。查：按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利，出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，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。民法第349條、第353條、第226條第1項、第256條分別定有明文。是依上規定可知，出賣人對買受人雖負有擔保買賣

標的物權利無缺之責，但出賣人縱然違背此一權利瑕疵擔保義務，買受人亦僅能依關於債務不履行之規定行使其權利，尚非當然有權請求出賣人將買賣標的物回復至權利無缺之狀態，是以，本件被告將甲房地設定最高限額抵押權予朱和順時，其既為甲房地所有人，將甲房地設定最高限額抵押權予朱和順自屬有效，其後除非朱和順自願放棄就甲房地之抵押權，他人尚無權逕行排除朱和順就甲房地所有之抵押權利，從而，自可認被告就甲房地對原告應負之權利無缺擔保義務，已陷於給付不能狀態，惟縱係如此，揆諸上揭法條規定，原告亦僅有權對被告主張損害賠償或主張解除契約並回復原狀而已，並無權主張被告應塗銷甲房地之抵押權登記，否則豈非原告得以其與被告間之契約關係剝奪第三人適法之抵押權利？從而，原告主張依民法權利瑕疵擔保之法律關係，請求被告塗銷甲房地之抵押權登記，亦無理由。

3.綜上，原告依民法權利瑕疵擔保之法律關係，請求被告塗銷系爭抵押權，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭甲房地買賣契約法律關係及民法第348條規定，請求被告將甲房地之所有權移轉登記並交付予原告，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　蕭淳尹

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　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　蔡佳芳

附表一

土地						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區	○段	地號	平方公尺	
9	桃園市	○○鎮區	○○○段	1133	66	1,000 分之40
含建築基地權利範圍：桃園市○鎮區○○段○○○○○號1000分之12、同段1131地號1000之12、、同段1132地號1000分之10、同段1133地號1000分之30、同段1134地號1000分之12						

建物						
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	權利範圍
9	2914	桃園市平鎮區廣東段1133地號	桃園市平鎮區育達路4巷6號	5 層鋼筋混凝土造	1 層： 6.84	全部

編號	抵押權設定內容
9	登記日期：民國107年3月27日 建物登記次序：1；土地登記次序：1 權利種類：最高限額抵押權 收件年期：民國107年 收件字號：平資字第19560號 登記日期：民國107年3月27日 登記原因：設定 權利人：朱和順 債權額比例：全部 擔保債權總金額：新臺幣400萬元 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負，現在尚未清償）及將來所負在本最高限額抵押權內之借款、票據、保證、利息 債權確定期日：民國108年3月25日 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期 利息、遲延利息（率）：無 違約金：每逾1 日每萬元以新臺幣20元計算

（續上頁）

	其他擔保範圍約定：－、取得執行名義之費用。—、保全抵押物之費用。．、因債務不履行而發生之全部損害賠償。j 、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。 債務人及債務額比例：葉福記建設有限公司，全部 權利標的：所有權 建物設定權利範圍：全部 證明書字號：107桃平資字第1303號 流抵約定：擔保之債權屆清償期而債務人未為清償時，抵押權人（即權利人）有權要求擔保物提供人（即義務人）將擔保物所有權移轉於抵押權人 設定義務人：葉福記建設有限公司 共同擔保地號：廣東段1130、1131、1132、1133、1134 共同擔保建號：廣東段2914

附表二

土地						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區	○段	地號	平方公尺	
9	桃園市	○○鎮區	○○○段	1132	75	1,000 分之40
含建築基地權利範圍：桃園市○鎮區○○段○○○○○號1000分之12、同段1131地號1000之12、同段1132地號1000分之30、同段1133地號1000分之10、同段1134地號1000分之12						
建物						
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	權利範圍
9	2919	桃園市平鎮區廣東段1132地號	桃園市平鎮區育達路4 巷8號	5 層鋼筋混凝土造	1 層： 6.84	全部
編號	抵押權設定內容					
9	登記日期：民國107年3月27日					
	建物登記次序：1；土地登記次序：1 權利種類：最高限額抵押權 收件年期：民國107年					

（續上頁）

	收件字號：平資字第19570號 登記日期：民國107年3月27日 登記原因：設定 權利人：朱和順 債權額比例：全部 擔保債權總金額：新臺幣400萬元 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負，現在尚未清償）及將來所負在本最高限額抵押權內之借款、票據、保證、利息 債權確定期日：民國108年3月25日 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期 利息、遲延利息（率）：無 違約金：每逾1 日每萬元以新臺幣20元計算 其他擔保範圍約定：－、取得執行名義之費用。—、保全抵押物之費用。．、因債務不履行而發生之全部損害賠償。j 、因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。 債務人及債務額比例：葉福記建設有限公司，全部 權利標的：所有權 建物設定權利範圍：全部 證明書字號：107桃平資字第1304號 流抵約定：擔保之債權屆清償期而債務人未為清償時，抵押權人（即權利人）有權要求擔保物提供人（即義務人）將擔保物所有權移轉於抵押權人 設定義務人：葉福記建設有限公司 共同擔保地號：廣東段1130、1131、1132、1133、1134 共同擔保建號：廣東段2919