臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2276號

原　　告　北緯二十二度休閒事業有限公司
法定代理人　林泇睬
訴訟代理人　陳秉樑律師
　　賴嘉斌律師
　　洪琬琪律師
被　　告　徐麗婷
訴訟代理人　羅閎逸律師
　　李依玲律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，經本院於民國109 年4 月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：（一）訴外人洪依瑩為原告公司之常客，因而與原告公司之法定代理人林泇睬結識，嗣於民國107 年間洪依瑩得知原告公司有資金需要，便主動表示願意貸予金錢，並於同年3 月14日由林泇睬、洪依瑩、原告公司、訴外人即林泇睬之配偶陳湧貿簽立「借款協議書」（下稱系爭協議書），約定由林泇睬向洪依瑩借款新臺幣（下同）600 萬元（下稱系爭借款），並於107 年5 月14日返還。嗣於107 年5 月14日清償期限屆至，因林泇睬未能清償系爭借款，故洪依瑩要求依系爭協議書第3 條第3 項約定要求將坐落臺東市○○段○○○○ ○○○○○○○○號土地及其上建號1619號即門牌號碼臺東市○○街○○○ 號建物（下稱系爭不動產）所有權移轉登記予其指定之人即被告，再由原告公司向被告買回系爭不動產，以給付買賣價金充作清償系爭借款，之後，因被告向銀行申辦貸款遲遲未能獲准，致簽立買賣契約書及過戶手續均暫緩。（二）林泇睬努力湊錢還款，迄至107 年6 月29日向洪依瑩給付款項共計7,798,836 元，系爭借款已全部清償完畢

，詎洪依瑩竟稱林洳睬所給付款項僅清償利息，尚未清償本金，並要求將系爭不動產所有權移轉登記予被告，再由原告公司向被告買回系爭不動產，待給付至第18期買賣價款時，便將系爭不動產所有權移轉登記予原告公司，起初原告公司因認先前給付7,798,836 元已還清借款，不願再履行先前約定，不料，洪依瑩一再帶人登門催討債務，甚至出言恐嚇，最終迫不得已，林洳睬與原告公司只好妥協配合。（三）兩造於108 年1 月2 日簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），就系爭不動產約定總價款為2100萬元，由原告公司分期給付，自108 年1 月1 日起至109 年6 月1 日止，以1 個月為1 期，共計18期，於每月1 日給付18萬元，及於109 年7 月1 日貸款1400萬元，以及尾款為376 萬元。且依系爭買賣契約第4 條第1 項約定，於原告公司交付第18期價款（計算式：18萬元x 18期＝324 萬元）時，兩造應將移轉登記所需文件書類備齊，並蓋妥印鑑章後，交由地政士辦理系爭不動產移轉登記手續。而被告一再要求原告提前給付各期價款，自107 年4 月16日起至108 年5 月28日止，林洳睬為清償系爭借款債務，已向洪依瑩給付如附表所示款項共計11,563,941元，及原告公司向被告給付如附表所示買賣價金共計5,332,800 元，已逾系爭買賣契約之第1 至18期價款總額324 萬元，故被告應依系爭買賣契約第4 條第1 項約定辦理系爭不動產所有權移轉登記。（四）洪依瑩於108 年4 月26日帶一群人至原告公司所經營民宿向林洳睬討債，要求原告公司再給付最後1 筆款項127 萬元，並承諾待原告公司給付該筆款項後，便將系爭不動產所有權移轉登記予原告公司，嗣於108 年5 月28日原告公司將127 萬元匯入被告之帳戶，訴外人洪依瑩卻要求林洳睬在系爭買賣契約註記「雙方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等字樣，林洳睬寫完後有向證人即洪依瑩之配偶黃群叡

確認，是否於108 年7 月28日前找地政士辦理過戶即可，證人黃群叡回答「對」，可見被告自承原告已享有系爭不動產之移轉登記請求權。（五）系爭不動產所有權移轉登記於被告名下，及兩造簽署系爭買賣契約，均為擔保系爭借款債務，倘系爭借款債務已全部清償完畢，被告應將系爭不動產返還予原告。而林洳睬與原告公司為清償系爭借款債務，實際支付已高達16,896,741元（計算式：00000000＋0000000 ＝00000000），且原告公司於108 年5 月28日將127 萬元匯入被告之帳戶後，證人黃群叡已將系爭協議書及供擔保支票及本票返還予林洳睬，故被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。（六）林洳睬曾多次促請被告協同辦理系爭不動產過戶手續，卻始終未獲回覆及理會，顯見被告有意拖延，待108 年7 月28日過後，便得以上述加註內容拒絕將系爭不動產所有權移轉登記予原告公司，為此爰依民法第348 條第1 項規定及系爭買賣契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告等語。並聲明：（一）被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：（一）林洳睬向洪依瑩借款並簽署系爭協議書，約定林洳睬應於107 年5 月14日返還系爭借款，如未依約還款時，願將借名登記於訴外人即林洳睬之兒媳李佾蓁名下系爭不動產移轉予洪依瑩或其指定之人，且任由洪依瑩處分系爭不動產，以變現取償。嗣因林洳睬未依約返還系爭借款，故系爭不動產於107 年12月27日以買賣為原因移轉登記於洪依瑩指定其乾女兒即被告名下，被告並與訴外人李佾蓁於107 年10月30日簽署「不動產買賣契約書」，且林洳睬要求被告將該「不動產買賣契約書」記載簽約款、用印款及完稅款共計600 萬元，匯予訴外人李佾蓁，製造買賣金流，不要將系爭協議書提供予貸款銀行，以免遭銀行認定債信不良，故被告自107 年10月31日起至107 年12月28日止陸續將100 萬元、200 萬元、100 萬元、200 萬元，共計600 萬元匯入

訴外人李俏蓁之帳戶，之後，原告公司再將如附表所示自107年11月13日起至同年11月17日止，共計8筆款項，合計300萬元返還予被告，其餘300萬元則以現金交付方式返還。（二）系爭不動產所有權於107年12月27日移轉登記於被告名下，係用以抵償系爭借款債務，被告已取得系爭不動產所有權，除非原告公司買回系爭不動產，否則被告並無返還系爭不動產之義務，故兩造於108年1月2簽訂系爭買賣契約，由原告公司買回系爭不動產。（三）原告公司就系爭買賣契約，僅陸續於108年1月2日、同年2月13日、同年3月6日各給付18萬元，故林洳睬與證人黃群叡於108年5月28日協商約定，原告公司先給付被告127萬元，並於108年7月28日將系爭買賣契約之第1至18期價款全部給付完畢，始得辦理系爭不動產之過戶手續，否則將沒收原告公司已付所有款項，原告公司於當日匯予被告127萬元，並由林洳睬在系爭買賣契約第3條「付款之約定」旁加註「雙方同意於108/ 7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等字樣，之後，原告公司未再給付系爭買賣契約之任何價款。（四）因系爭買賣契約之第1至18期價款共計324萬元，原告公司迄未全部給付完畢，故被告不願意辦理系爭不動產所有權移轉登記等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張：原告公司、林洳睬、洪依瑩、陳湧貿於107年3月14日簽立「借款協議書」（即系爭協議書），約定由林洳睬向洪依瑩借款600萬元（即系爭借款），並於107年5月14日返還。嗣於107年5月14日清償期限屆至，林洳睬並未清償系爭借款等情，為被告所不爭執（見本院卷第101頁背面），並有「借款協議書」影本在卷可稽（見

本院卷第50至51頁），自堪信為真實。及原告主張：兩造於108 年1 月2 日簽訂「不動產買賣契約書」（即系爭買賣契約），就坐落臺東市○○段○○○○ ○○○○○○○○號土地及其上建號1619號即門牌號碼臺東市○○街○○○ 號建物（即系爭不動產），約定總價款為2100萬元，由原告公司分期給付，自108 年1 月1 日起至109 年6 月1 日止，以1 個月為1 期，共計18期，於每月1 日給付18萬元，及於109 年7 月1 日貸款1400萬元，以及尾款為376 萬元，且依系爭買賣契約第4 條第1 項約定，於原告公司交付第18期價款（計算式：18萬元x 18期＝324 萬元）時，兩造應將移轉登記所需文件書類備齊，並蓋妥印鑑章後，交由地政士辦理系爭不動產移轉登記手續等情，業據其提出與所述相符之「不動產買賣契約書」影本為證（見本院卷第70至73頁），並為被告所不爭執（見本院卷第101 頁背面），自堪信為真實。

（二）原告主張：因林泇睬未能依約清償系爭借款，故洪依瑩要求依系爭協議書第3 條第3 項約定將系爭不動產所有權移轉登記予其指定之人即被告，再由原告公司向被告買回系爭不動產，以給付買賣價金充作清償系爭借款，故系爭不動產所有權移轉登記於被告名下，及兩造簽署系爭買賣契約，均為擔保系爭借款債務，倘系爭借款債務已全部清償完畢，被告應將系爭不動產返還予原告等情，被告則辯稱：系爭不動產所有權於107 年12月27日移轉登記於被告名下，係用以抵償系爭借款債務，被告已取得系爭不動產所有權，除非原告公司買回系爭不動產，否則被告並無返還系爭不動產之義務，故兩造於108 年1 月2 簽訂系爭買賣契約，由原告公司買回系爭不動產等語，經查：

1.依系爭協議書第1 條第1 項記載：「乙方（指洪依瑩）同意借款新台幣（下同）陸佰萬元整予甲方（指林泇睬）。」等語，及第2 條第1 項記載：「甲方同意於一○七年五月十四日一次返還陸佰萬元整於乙方。」等語，及第3 條

記載：「一、甲方應於收受第一條借款之同時，開立面額新台幣陸佰萬元整、到期日民國一〇七年五月十四日之本票、支票各乙張予乙方以擔保償還借款。乙方應於甲方依前條約定償還全數借款時，返還前開本票、支票各乙張予甲方。二、甲方已確實認知乙方係以自身之信用向他人調借金額來借款予甲方，如未能如期償還將對乙方造成莫大困擾更因而背負債務，除特此保證絕對如期償還外，並願再承諾收受此筆款項後，直接存入甲方之銀行帳戶，決不挪作他用（包含但不限於償還個人或公司債務、支付其他費用或大額消費等用途），如有挪作他用導致屆期無力償還，願負刑法詐欺罪之刑責。三、甲方如未依前條約定如期償還借款，願將下列不動產所有權移轉予乙方或乙方指定之第三人，並任由乙方處分（包含但不限於出租、出售等行為）以變現取償，待甲方全數償還借款時，乙方始依當時變現取償之現況，返還前開不動產予甲方：（1）…。（2）丙方（指原告公司）所有坐落於台東縣〇〇市〇〇街〇〇〇 號建物及其下臺東市〇〇段〇〇〇〇〇號土地之不動產。…。」等語（見本院卷第50頁），足見兩造簽署系爭協議書時，已於第3 條明訂如林洳睬未於107 年5 月14日償還系爭借款時，願將系爭不動產所有權移轉予洪依瑩或其指定之人，且任由洪依瑩處分系爭不動產，以變現取償。

2.被告與訴外人李佾蓁於107 年10月30日簽署「不動產買賣契約書」，並約定訴外人李佾蓁將系爭不動產以2000萬元出售予被告，簽約款為100 萬元、用印款及完稅款共計500 萬元，尾款1400萬元則向銀行貸款，且該契約書「收款明細」之「簽約款」、「用印款」、「完稅款」之「收款人簽章」欄內均有「林洳睬代簽」字樣等情，有「不動產買賣契約書」影本在卷可稽（見本院卷第114 至122 頁），參以，原告訴訟代理人於108 年12月25日本院言詞辯論期日陳稱：「（提示被證七『不動產買賣契約書』〈見

本院卷第114 至122 頁〉，原告法定代理人有無簽署此份文件？）有。」等語（見本院卷第159 頁），自堪信為真實。

3.系爭不動產所有權於107 年12月27日以買賣為原因移轉登記於被告名下，並於108 年2 月19日為有限責任花蓮第二信用合作社設定最高限額抵押權，擔保債權總金額為1620萬元，債務人為被告等情，有土地及建物登記謄本正本在卷可稽（見本院卷第35至40頁），自堪信為真實。

4.證人江俊郁於108 年12月25日本院言詞辯論期日具結證稱：「（提示本院卷第35至39頁土地及建物登記謄本記載坐落臺東市○○段○○○○ ○○○○○○○○號土地及其上建號1619號即門牌號碼臺東市○○街○○○ 號建物於民國107 年12月27日辦理移轉登記，證人江俊郁有無經手承辦移轉登記申請事宜？如有，請一併敘明何人出面與證人江俊郁洽談移轉登記事宜？）移轉登記是我承辦的，是買方洪依瑩與徐麗婷請我去辦移轉登記。（提示原證7『不動產買賣契約書』影本〈見本院卷第70至73頁〉，證人江俊郁有無經手承辦簽約事宜？）在我辦完前開土地及房屋過戶之後，買賣雙方有說林洳睬有想把土地及房屋買回來，請我幫忙擬買賣契約，所以我依照買賣雙方的意思擬定契約內容，現在提示給我看的契約內容跟我當初擬的大致一樣。（提示本院卷第35-39 頁土地及建物之前手為何人？）前手是李佾蓁，李佾蓁是林洳睬的兒媳婦。」、「（提示被證7『不動產買賣契約書』記載買賣價金兩千萬元〈見本院卷第114-122 頁〉，請證人確認前開所述以林洳睬欠洪依瑩的600 萬元抵付買賣價金是否指此筆買賣價金兩千萬元？）是。買賣價金兩千萬元扣除六百萬元後，剩下一千四百萬元，徐麗婷是向花蓮第二信用合作社貸款。花蓮二信貸款是我經手辦理，所以我知道貸款有不足的情形，貸款不足的部分徐麗婷是用現金給付給李佾蓁，至於實際付款情形，我沒有經手。（提示被證一借款協議書記載六百萬元〈

見本院卷第50頁〉，是否就是前開證人所述林洳睬欠洪依瑩的六百萬元？）我有看過這份協議書，是洪依瑩拿給我看的，這份協議書記載的就是我剛剛說的林洳睬欠洪依瑩的六百萬元。（提示被證七『不動產買賣契約書』〈見本院卷第114 至122 頁〉，證人江俊郁有無經手承辦簽約事宜？）我有承辦。」、「（提示被證一協議書第二條〈見本院卷第50頁〉，甲方有無依約於107 年5 月14日還款600 萬元？）應該是沒有還，所以雙方才會在107 年10月簽買賣契約用兩千萬元買賣房屋，其中六百萬元用債務抵償。（提示本院卷第35至39頁土地及建物登記謄本記載坐落臺東市○○段○○○○ ○○○○○○○○號土地及其上建號1619號即門牌號碼臺東市○○街○○○ 號建物於民國107 年12月27日辦理移轉登記，與被證一協議書第三條記載移轉登記不動產〈提示本院卷第50頁〉，有無關聯？）有關連。」、「（提示被證七買賣契約書〈見本院卷第114-122 頁〉，及提示被證一借款協議書〈見本院卷第50-51 頁〉，買賣雙方簽署被證七買賣契約書之用意，只是單純為了擔保被證一借款協議書所載的債務，所以先移轉登記於債權人名下，等到債務清償完畢後，需要再移轉登記回來給債務人，或者依被證一借款協議書第三條規定，移轉登記給債權人用來抵償債務，任由債權人處分以變現取償？）被證七買賣契約書就是由李佾蓁將土地及建物出售給徐麗婷，只是其中價金六百萬元以被證一的債務來抵付。（提示被證七買賣契約書〈見本院卷第114-122 頁〉，買賣雙方有無約定被證一借款協議書〈見本院卷第50-51 頁〉所載債務清償完畢後，需要再移轉登記回來給債務人？）沒有，108 年1 月份再簽一份買賣契約，是因為賣方想把土地及建物買回來。」等語（見本院卷第160 至163 頁）。

5.觀諸上開證人江俊郁之證述內容，已詳述其先後經手被告向訴外人李佾蓁購買系爭不動產，及原告公司向被告購買系爭不動產之過程，且關於因林洳睬未於107 年5 月14日

償還系爭借款，故由被告以2000萬元向訴外人即林泇睬之兒媳李佾蓁購買系爭不動產，其中價金600 萬元以系爭借款抵付，其餘價金則由被告向金融機構辦理貸款，貸款不足部分再由被告給付現金。之後，因原告公司欲買回系爭不動產，故兩造簽署系爭買賣契約等情，核與前揭系爭協議書記載內容，及被告與訴外人李佾蓁於107 年10月30日簽署「不動產買賣契約書」記載買賣價金給付方式，以及系爭不動產所有權於107 年12月27日以買賣為原因移轉登記於被告名下，並於108 年2 月19日為有限責任花蓮第二信用合作社設定最高限額抵押權，擔保債權總金額為1620萬元，債務人為被告等情，均大致相符，是以，上開證人江俊郁之證詞，應堪採信。

6.綜上以析，林泇睬向洪依瑩借款並簽署系爭協議書，約定林泇睬應於107 年5 月14日返還系爭借款，如未依約還款時，願將系爭不動產所有權移轉予洪依瑩或其指定之人，且任由洪依瑩處分系爭不動產，以變現取償。嗣因林泇睬未依約返還系爭借款，故依系爭協議書第3 條第3 項約定，由被告以2000萬元向訴外人李佾蓁購買系爭不動產，其中價金600 萬元以系爭借款抵付，其餘價金則由被告向金融機構辦理貸款，貸款不足部分再由被告給付現金，且系爭不動產所有權於107 年12月27日以買賣為原因移轉登記於被告名下後，因原告公司欲買回系爭不動產，故兩造簽署系爭買賣契約。則原告主張系爭不動產所有權移轉登記於被告名下，及兩造簽署系爭買賣契約，均為擔保系爭借款債務，倘系爭借款債務已全部清償完畢，被告應將系爭不動產返還予原告等情，尚非可採。

（三）原告主張：原告公司向被告給付如附表所示買賣價金共計5,332,800 元，已逾系爭買賣契約之第1 至18期價款總額324 萬元等情，為被告所否認，復查：

1.如附表所示自107 年4 月16日起至108 年1 月1 日止之款項，其給付時間均係於108 年1 月2 日兩造簽署系爭買賣

契約之前，則該等款項是否用以給付系爭買賣契約之價款，容有疑義。

2.如附表所示自108 年1 月2 日起至同年5 月28日止之款項，其給付時間固於108 年1 月2 日兩造簽署系爭買賣契約之後，惟其中僅有5 筆款項共計2,392,800 元（計算式：250000＋472800＋200000＋200000＋0000000 ＝0000000），其給付對象為被告，其餘款項之給付對象則為洪依瑩，自難認與系爭買賣契約有何關聯。

3.被告辯稱：被告與訴外人李俏蓁於107 年10月30日簽署「不動產買賣契約書」記載簽約款、用印款及完稅款共計600 萬元，林洳睬要求被告匯予訴外人李俏蓁，製造買賣金流，不要將系爭協議書提供予貸款銀行，以免遭銀行認定債信不良，故被告自107 年10月31日起至107 年12月28日止陸續將100 萬元、200 萬元、100 萬元、200 萬元，共計600 萬元匯入訴外人李俏蓁之帳戶，之後，原告公司再將如附表所示自107 年11月13日起至同年11月17日止，共計8 筆款項，合計300 萬元返還予被告，其餘300 萬元則以現金交付方式返還等情，業據其提出與所述相符之匯出匯款憑證影本為證（見本院卷第123 至124 頁），亦與證人江俊郁於108 年12月25日本院言詞辯論期日具結證稱：「（提示被證七『不動產買賣契約書』之收款明細及後附匯出匯款憑證〈見本院卷第122 至124 頁〉，4 筆匯款共計600 萬元之用途為何？）匯款600 萬元都是要做資金紀錄，關於被證七記載買賣價金兩千萬的付款方式就像我剛剛說的，六百萬元用債務抵償，其餘向銀行貸款，不足部分再付現金。（製作資金紀錄用途為何？）107 年10月30日簽署被證七買賣契約的時候，林洳睬要求要製作資金紀錄給台東一銀看，林洳睬講說銀行要看這些資金紀錄，買方也願意配合，但是就我所知，一般銀行只會看私契記載的價金金額，不會追究付款紀錄。」等語（見本院卷第161 頁背面至第162 頁），互核一致，是以，被告所辯前

情，尚屬有據，應堪採信。

4.綜上，足認如附表所示自107 年4 月16日起至108 年5月28日止之款項，充其量僅有5 筆共計2,392,800 元與系爭買賣契約有所關聯。則原告主張前情，尚非可採。

（四）原告主張：訴外人洪依瑩要求原告公司給付127 萬元，並承諾待原告公司給付該筆款項後，便將系爭不動產所有權移轉登記予原告公司，嗣於108年5 月28日原告公司將127萬元匯入被告之帳戶，訴外人洪依瑩卻要求林洳睬在系爭買賣契約註記「雙方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等字樣，林洳睬寫完後有向證人即洪依瑩之配偶黃群叡確認，是否於108 年7 月28日前找地政士辦理過戶即可，證人黃群叡回答「對」，可見被告自承原告已享有系爭不動產之移轉登記請求權等情，為被告所否認，又查：

1.觀諸系爭買賣契約第3 條「付款之約定」，經人手寫「雙方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序，包含賣方已簽收支票、匯款金流款項、及未匯尾款及貸款辦理開始，買方應在期限後未執行辦理過戶手續視同放棄」等字樣，有原告提出系爭買賣契約影本在卷可稽（見本院卷第13頁），可見前開手寫內容充其量僅敘明原訂於109 年6 月1 日原告公司給付第18期價款時，始得辦理系爭不動產移轉登記手續，同意提前至108 年7月28日開始辦理，並未提及原告主張訴外人洪依瑩承諾於原告公司給付127 萬元後，便將系爭不動產移轉登記予原告公司乙節。

2.證人即洪依瑩之配偶黃群叡於109 年4 月8 日本院言詞辯論期日具結證稱：「（提示原證3『不動產買賣契約書』下方藍色手寫文字〈見本院卷第13頁〉，有無見過？如有，請一併敘明係由何人於何時書寫？用途為何？）我有見

過，這些字是林泇睬在108 年5 月28日跟我見面時林泇睬寫的，我要求林泇睬寫這些字，我的用意是希望林泇睬在108 年7 月28日把期款、貸款、尾款全部付清之後，我會把房子過戶給林泇睬。（提示原證7 不動產買賣契約書〈見本院卷第70至73頁〉，證人是否指會將此不動產買賣契約書所載房子、土地過戶給林泇睬？）是。」、「（提示原告於109 年3 月31日提出『民事聲請調查證據狀』第2頁記載：於108 年5 月28日林泇睬依黃群叡指示於不動產買賣契約上為前開文字註記時，黃群叡有同意原告可以自行找地政士辦理房地過戶等情，請證人黃群叡確認有無此事？）沒有此事。（提示原證3『不動產買賣契約書』下方藍色手寫文字記載『雙方同意於108/7/28前開始辦理此案件買賣過戶手續，並執行過戶程序』等語〈見本院卷第13頁〉，何意？）我的意思是林泇睬在108 年7 月28日之前必須把尚欠的期款還有尾款還有銀行的貸款背回去，因為徐麗婷於107 年10月30日向林泇睬買房子的時候有辦理貸款，林泇睬必須清償銀行貸款，然後我們才願意辦理房屋買賣過戶。」、「（提示原證3『不動產買賣契約書』下方藍色手寫文字記載『包含賣方已簽收支票、匯款金流款項，及未匯尾款及貸款辦理開始』等語〈見本院卷第13頁〉，何意？）意思就是我跟林泇睬約定在108 年7 月28日之前林泇睬必須把尾款還有尚欠的期款，還有銀行的貸款清償後，我們才願意辦理房屋買賣過戶，當初是要求林泇睬在不動產買賣契約書上註記在108 年7 月28日之前要還我們期款、尾款、貸款，然後我們就願意辦理買賣過戶手續，但是具體內容是林泇睬自己想、自己寫的。（為何雙方約定於108 年7 月28日前開始辦理買賣過戶手續？）因為林泇睬於108 年5 月28日的時候已經違約，然後我老婆洪依瑩說林泇睬也是在做生意，要給林泇睬最後一個期限兩個月。」、「（提示被告於109 年1 月13日提出『民事答辯（四）狀』第6 頁第三、（二）、1.段記載證人黃

群叡與林洳睬於108 年5 月28日協商情形〈見本院卷第189 頁背面〉，請證人黃群叡確認有無此事？）有此事，我與林洳睬於108 年5 月28日進行協商時約定108 年7 月28日之前林洳睬必須清償剩餘的期款，因為期款總共324 萬元，林洳睬只還了181 萬元，剩餘期款要還我們，還有尾款376 萬元要付清，然後徐麗婷的銀行貸款要清償，我們才願意辦理房屋買賣過戶程序，因為我跟洪依瑩還有徐麗婷一起合買房屋就是107 年10月30日那份不動產買賣契約書。（提示被證七不動產買賣契約書〈見本院卷第114 至122 頁〉，是否指此份買賣契約？）是。（證人黃群叡與林洳睬於108 年5 月28日進行協商時，雙方有無約定原告於108 年5 月28日將127 萬元匯入徐麗婷帳戶後，原告公司或林洳睬即可自行找地政士辦理原證7『不動產買賣契約書』記載房地之過戶手續，原告公司或林洳睬無須再給付原證7『不動產買賣契約書』之附件一記載其餘買賣價金〈見本院卷第73頁〉？）完全沒有，我沒有這麼笨。」等語（見本院卷第203 至205 頁背面）。

3.觀諸上開證人黃群叡之證述內容，已詳述其於108 年5 月28日與林洳睬進行協商情形，且因當時系爭買賣契約之第1 至18期價款總額324 萬元，尚未全部給付完畢，故要求須於108 年7 月28日前將系爭買賣契約所載價款全部給付完畢，始得辦理系爭不動產之過戶手續等情，核與前揭如附表所示自107 年4 月16日起至108 年5 月28日止之款項，充其量僅5 筆款項共計2,392,800 元與系爭買賣契約有所關聯乙節，大致相符，是以，上開證人黃群叡之證詞，應堪採信。

4.綜上，足認證人黃群叡於108 年5 月28日與林洳睬進行協商過程中，乃要求須於108 年7 月28日前將系爭買賣契約之價款全部給付完畢，始得辦理系爭不動產之過戶手續，並未承諾於原告公司給付127 萬元後，願將系爭不動產移轉登記予原告公司，則原告主張前情，尚非可採。至原告

聲請傳喚證人即林泇睜之配偶陳湧貿，用以證明林泇睜於108年5月28日依證人黃群叡指示在系爭買賣契約上註記時，證人黃群叡有同意林泇睜得於同年7月28日前自行找地政士辦理系爭不動產過戶乙節，已無調查之必要，附此敘明。

（五）按物之出賣人，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348條第1項固然定有明文。惟按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段亦有明定。查系爭買賣契約第4條第1項約定，於原告公司交付第1至18期價款共計324萬元後，始得辦理系爭不動產所有權移轉登記手續，而如附表所示款項充其量僅有5筆共計2,392,800元與系爭買賣契約有所關聯，顯未符合系爭買賣契約第4條第1項約定，揆諸前揭說明，被告得拒絕辦理系爭不動產所有權移轉登記。從而，被告辯稱因系爭買賣契約之第1至18期價款共計324萬元，原告公司迄未全部給付完畢，故拒絕辦理系爭不動產所有權移轉登記等情，尚屬有據。

（六）綜上所述，原告主張依民法第348條第1項規定及系爭買賣契約之法律關係，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

（七）兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　3　　日

臺灣臺中地方法院民事第六庭

法　官　賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明

上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　6　　月　　3　　日

書記官　廖明瑜