

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第549號

原告 辜竣祥

被告 彭思芸

上列當事人間請求清償借款事件，本院於民國109年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）120萬元，及其中110萬元自109年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

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項第3款定有明文。原告原請求：被告應給付原告120萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見支付命令卷第5頁）。嗣變更請求為：被告應給付原告120萬元，及其中110萬元自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第69頁）。其變更核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於107年7月6日以LINE向原告商借買房自備款110萬元，欲以房換房，其承諾5年內將智匯城建案賣掉還錢。兩造遂於同年月23日簽訂借據，並約定利息共10萬元，倘被告提早出售房屋，應提前清償借款本息。詎被告已於109年間將房屋出售仍拒不清償，經原告催討仍置之不理，爰依借據之法律關係訴請被告返還借款等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：兩造原為男女朋友，交往前被告即已購屋居住於桃園市○○區○○路○○○號房屋（即智匯城建案）。後被告

01 欲購買較大房屋居住，看上一預售屋建案，故於107年7月
02 23日簽訂借據向原告借款110萬元，籌資購屋，並約定5年
03 後還款。而借據所約定之清償期尚未屆至，原告本件借款返
04 還請求權尚未發生。又被告於107年間購入之預售屋非智匯
05 城建案，而借據所約定之出售房屋，未特定何屋，並非指智
06 匯城，被告與原告分手後欲返回苗栗老家居住，其將智匯城
07 房屋出售與借據無關等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
08 回。

09 三、本院行集中審理協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

10 (一)兩造不爭執事項

11 1.被告與訴外人佳泰建設股份有限公司於106年3月3日訂立
12 智匯城買賣契約書，被告於同年月23日以買賣為原因，登記
13 取得桃園市中壢區1635建號建物（建案：智匯城）（下稱系
14 爭智匯城建物）之所有權（見本院卷第33頁）。

15 2.兩造於107年7月6日之LINE對話形式上真正（見本院卷第
16 75頁）。被告以LINE傳送智匯城房地之權狀予原告。

17 3.兩造於107年7月23日訂立借據，被告向原告借款110萬元
18 ，利息10萬元（見支付命令卷第7頁）。

19 4.被告於109年6月29日以買賣為登記原因，將系爭智匯城建
20 物所有權移轉登記予訴外人董名峰（見本院卷第35、37頁）
21 。

22 5.被告於上開借款後未有結婚對象。

23 6.被告現名下僅有桃園市○○區○○里○鄰○○○路○○○巷○
24 號建物○○○區○○段198-4、211-1地號土地。

25 (二)兩造爭執事項

26 本件借款之清償期是否屆至？

27 四、本院之判斷

28 關於爭點：本件借款之清償期是否屆至？

29 (一)按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所
30 有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還
31 之契約；借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質

、數量相同之物。民法第474條第1項、第478條前段定有明文。次按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認為事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時。另按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。

(二)經查，兩造間簽訂之借據約定如下：「彭思芸因買房自備款不足，故於107年7月23日，向辜竣祥借貸金錢，雙方議定借貸款條如下：1.貸與人辜竣祥（以下簡稱甲方），借用人彭思芸（以下簡稱乙方）。2.甲方願將金錢新台幣110萬元貸與乙方。3.甲方於本契約成立同時，將前條金錢如數交付乙方親收點訖。4.本借貸金錢期間自民國107年7月23日起至民國112年7月22日止。5.乙方於借貸期滿時，應將借用金錢向甲方全部清償，不得為部份清償或怠於履行。約定利息：(1)本借貸金錢加利息，共120萬元整計算之。(2)如果乙方有提早賣出房子，就要提早清償。(3)若乙方有結婚對象，契約應立即終止，並於1個月內清償全部金錢。」有借據乙紙在卷可查（見支付命令卷第7頁）。又原告主張被告向其借款時，被告翻拍系爭智匯城建物權狀，並以LINE傳送予原告乙情，為兩造所不爭執，亦堪認定。再查，兩造於同年7月6日（約借據簽訂前2周）之LINE對話紀錄如下：「被告：你是擔心我不還你，所以才要慢點來取東西？那我寫借據給你，不然就連同房子的自備款一起借，我把我現在住的權狀壓在你那，你給我時間，5年的內把智匯城賣掉還你錢，取回我的權狀，這是我唯一能給你的承諾，我沒東西可以抵，只有那間房子了。原告：一直都是你在吵，沒有擔心你不還，為什麼還要借自備款，我不是很懂。」有LINE對話紀錄存

01 卷可查（見本院卷第75頁）。綜合上述借據文義及訂約前經
02 過，兩造固然定有一般借款期間5年，惟兩造另特別約定以
03 「被告提早賣出房子」此不確定事實之發生為債務提早清償
04 之事實，即以此為債務之清償期，倘被告已出售房子，清償
05 期即提前屆至，被告應負返還借款本息之責任。雖然借據未
06 明載特定「提早賣出房子」之房子為何者，惟依被告訂約前
07 之上揭LINE對話陳述，可知其名下之系爭智匯城建物賣出，
08 即有餘裕返還原告借款；且被告確於簽訂借據時，翻拍系爭
09 智匯城建物之權狀予原告特定出售標的，堪可認定借據所約
10 定提早賣出之「房子」即為系爭智匯城建物。即使借據上所
11 稱買房之自備款非用於系爭智匯城建物，而是用於被告其他
12 107年間購入之預售屋，惟依兩造之前揭訂約真意，當被告
13 已賣出系爭智匯城建物，即應提前清償借款。故被告抗辯：
14 借據約定借款期間為5年，被告未放棄期限利益，原告即無
15 從請求返還借款；被告於107年間購入其他預售屋，尚未過
16 戶，故無賣房子還款之問題云云，核與兩造前揭約定之真意
17 不符，不足憑採。

18 (三)復查，被告與佳泰建設股份有限公司於106年3月3日訂立
19 智匯城買賣契約書，被告於同年月23日以買賣為原因，登記
20 取得系爭智匯城建物之所有權；被告嗣於109年6月29日以
21 買賣為登記原因，將系爭智匯城建物所有權移轉登記予董名
22 峰等情，為兩造所不爭執，堪以認定。準此，被告於借款期
23 間內提前出售系爭智匯城建物，依前揭說明，應提前返還全
24 部借款本息。

25 (四)被告雖抗辯：原告已同意被告不用還錢云云，並提出兩造間
26 之LINE對話紀錄為證（見本院卷第95頁）。依該108年3月
27 14日LINE對話紀錄所示：「如果不想改名就不要改，這個工
28 作覺得太累不想上班我也可以養妳啊，我之前說的話也只是
29 氣話，最後也沒有要你的還錢，只是想刺激你會不會回心轉意
30 。．．．．．我不是的真想要你還錢，只是用極端的方法
31 迫使你不要離開我，房子賣了就賣吧，到時候希望可以搬來

01 跟我住，我也可以就近照顧你．．．．．」（見本院卷第
02 95、97頁）。該LINE對話紀錄已距借據訂立時點長達1年後
03 ，為雙方交往狀況惡化後關於小孩改名、同居交換條件談判
04 之說詞，並不足以證明兩造當時訂立借據之真意為被告無須
05 還錢。且觀其對話內容係原告欲以不要求被告還錢乙事，企
06 圖挽回被告心意，非無條件免除被告之借款債務，尚不足認
07 定原告事後已確定免除被告之債務。是被告上開所辯亦不可
08 採。

09 五、綜上所述，被告已將系爭智匯城建物出售，合於借款提前清
10 償之約定。從而，原告依借據之法律關係請求被告給付120
11 萬元，及其中110萬元自支付命令送達翌日即109年9月11
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
13 予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
15 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日
18 民事第一庭 法官 張新楣

19 以上正本係照原本作成。

20 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（須
21 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日
23 書記官 劉立晨