臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第175號

上　訴　人　北緯二十二度休閒事業有限公司
法定代理人　林泇踩
訴訟代理人　曾偉哲律師
　　謝明智律師
上一人複代
理人　　朱奕縈律師
被上訴人　　徐麗婷
訴訟代理人　潘仲文律師
　　李依玲律師
　　羅閎逸律師
上一人複代
理人　　羅泳姍律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於中華民國109年6月3日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2276號第一審判決提起上訴，本院於109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：緣其法定代理人林泇踩於民國107年3月14日向訴外人洪○瑩借款新臺幣（下同）600萬元（下稱系爭借款），並簽立「借款協議書」（下稱系爭協議書），約定於同年5月14日清償，然屆期林泇踩未能如期償還，洪○瑩依系爭協議書第3條第3項約定，要求林泇踩依約將其借名登記於訴外人李○蓁名下之坐落臺東縣○○市○○段00之0、00之00地號土地及其上同段0000號建物建物（門牌號碼為臺東市○○街○○○號，下合稱系爭不動產）所有權移轉登記予被上訴人，並由被上訴人與李○蓁於107年10月30日就系爭不動產簽訂不動產買賣契約（下稱甲買賣契約），買賣價金約定為新台幣（下同）2000萬元，且於107年12月27日辦理移轉

登記；而其為向被上訴人買回系爭不動產，雙方先於107年11月13日口頭約定買賣系爭不動產，復於108年1月2日就系爭不動產簽立不動產買賣契約（下稱乙買賣契約），買賣價金約定為2100萬元（自108年1月1日起至109年6月1日止，每月1期，共18期，每期18萬元，及於109年7月1日貸款1400萬元，暨尾款為376萬元），足認上開甲、乙買賣契約均係為擔保系爭借款所作移轉登記。因被上訴人仍將系爭不動產出租予其，由其繼續居住、使用，且洪○瑩亦將供系爭借款擔保之支票與本票返還林洳睬，可證系爭借款已清償完畢，故兩造間簽訂乙買賣契約第4條之真意，應解釋為係將系爭不動產先辦理過戶，之後再清償乙買賣契約之剩餘價金。又就乙買賣契約之價金，其迄今已給付共968萬1105元或583萬1105元，已超過前開18期價金（共324萬元），則依乙買賣契約第4條第1項約定，被上訴人應負有移轉系爭不動產所有權之義務，被上訴人抗辯已解除契約應非合法。另雙方於108年5月28日協議於乙買賣契約第3條旁補充註記內容，可認被上訴人已承認其已享有請求移轉系爭不動產所有權之權利。而洪○瑩及被上訴人就系爭不動產之買賣，與其及洪○瑩間就系爭借款，應為同一債權主體，足認被上訴人為洪○瑩之人頭，洪○瑩在本件相關買賣價款之收受中，應有代理被上訴人之權限存在，是其給付予洪○瑩之款項亦屬給付被上訴人買賣之價金，如鈞院認定583萬1105元非屬買賣價金，則自應為洪○瑩或被上訴人無法律上原因之不當得利，應予返還其，從而，其亦得主張以此抵銷乙買賣契約之價金。縱認其僅給付239萬2800元予被上訴人，惟其既已於109年6月15日再給付90萬7200元予被上訴人，已履行給付買賣價金之義務，依乙買賣契約第4條第1項約定，被上訴人即應配合辦理系爭不動產過戶登記。爰依民法第348條第1項規定及乙買賣契約第4條第1項、第3條補充註記內容之法律關係，求為命被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予其之判決。（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。）並上訴

聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人於107年12月27日將借名登記於李○蓁名下之系爭不動產移轉登記予其，係用以抵償其積欠洪○瑩之系爭借款，並非作為擔保；且上訴人既主張就系爭借款債務已與乙買賣契約之價金相互抵償，自不得再為相異之主張，顯無上訴人所謂擔保。而上訴人迄108年7月28日止，僅給付其181萬元價款，就乙買賣契約之18期價款價金（共324萬元）尚未給付完畢，已有違約情事甚明，其自無依約辦理所有權移轉登記之義務。況依乙買賣契約第3條之補充約定，上訴人最遲應於108年7月28日前給付其乙買賣契約之全部剩餘價款，即完成金融機構核貸及給付第19期價款後，其始需辦理系爭不動產之過戶手續，是上訴人逕以完成給付18期價款為由，請求其依乙買賣契約第4條第1項約定辦理過戶登記云云，實屬無據。雖上訴人於109年6月15日再給付90萬7200元，然仍有1828萬2800元尚未給付，故其復於109年6月23日寄發被上證一郵局存證信函通知上訴人限期給付，如未給付，將依法解約。迨期滿，上訴人仍未依約，是其再於同年7月3日依乙買賣契約第8條第1項約定，寄發郵局存證信函解除乙買賣契約等語資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠林泇睬與洪○瑩於107年3月14日簽訂系爭協議書（見原審卷第50頁），由林泇睬向洪○瑩借貸系爭借款，並約定於同年5月14日清償，嗣林泇睬於清償期屆至並未清償系爭借款。

㈡被上訴人與李○蓁於107年10月30日簽訂甲買賣契約書（見原審卷第113頁），由被上訴人買受系爭不動產，買賣價金為2000萬元，並於107年12月27日移轉登記予被上訴人，並於108年2月19日為有限責任○○第二信用合作社（下稱○○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，債務人為被上訴人。

㈢兩造於108年1月2日就系爭不動產簽訂乙買賣契約（見原審卷第7頁至第9頁反面）。依乙買賣契約第4條第1項之約定，於第18期價款交付同時，兩造應將移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並蓋妥印鑑後，交由地政士辦理系爭不動產之所有權移轉登記手續。

㈣林泇睬於108年5月28日在乙買賣契約第3條：付款之約定處，親自手寫補充註記「雙方同意於108年7月28日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」等字句（見原審卷第13頁）。

㈤上訴人分別於108年1月2日、同年2月13日、同年3月16日各給付被上訴人18萬元、同年5月28日給付被上訴人127萬元、109年6月15日給付被上訴人90萬7200元，做為乙買賣契約之價款。

㈥被上訴人於109年6月23日以存證信函通知上訴人於函到3日內補足乙買賣契約價款總額，逾期不履行，依乙買賣契約第8條第1項解除契約。經上訴人於109年6月24日收受送達（見本院卷第109頁）。

㈦被上訴人於109年7月3日以存證信函通知上訴人依乙買賣契約第8條第1項解除契約，依乙買賣契約第9條第1項約定，按乙買賣契約記載之地址即臺中市○○區○○路○○○號發出後，經過3日即於109年7月6日視為送達上訴人（見原審卷第9頁）。

四、兩造爭執之事項：

㈠上訴人主張系爭不動產移轉登記予被上訴人及兩造簽訂乙買賣契約，均為擔保系爭借款，有無理由？

㈡上訴人主張依民法第348條第1項規定及乙買賣契約第4條第1項、第3條補充註記內容之法律關係，請求被上訴人將系爭不動產移轉登記予上訴人，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠上訴人主張系爭不動產所有權移轉登記及甲、乙買賣契約為消費借貸之擔保，為不可採？

1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官前自認者，無庸舉證。民事訴訟法第279條第1項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。復按民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，若上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。又不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。上訴人主張系爭不動產係因系爭協議書約定而移轉登記予被上訴人，既為被上訴人所否認，則上訴人自應就兩造間就系爭不動產成立信託讓與擔保契約之有利於己之事實，負舉證責任。

2.徵之兩造不爭執事項㈠，林泇睬積欠洪○瑩系爭借款，且屆期未清償，依系爭協議書第3條第3項約定：「…三、甲方（即林泇睬，下同）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（即洪○瑩，下同）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：…⑵丙方（即上訴人，下同）所有坐落於臺東縣○○市○○街○○○號建物及其下臺東市○○段○○○○○號土地之不動產…」等語（見原審卷第50頁），堪認上訴人業已同意林泇睬屆期未清償時，願將系爭不動產所有權移轉予洪○瑩或其指定之人，且任由洪○瑩處分系爭不動產，以變現取償。又上訴人所提民事上訴理由二狀所稱「…依照兩造債權債務關係觀之，不動產買賣契約僅係為擔保前600萬元之債務，而因系爭契約之不動產買賣價金抵償之故，該600萬元之債務已經消滅…」等語（見本院卷第130頁），準上，足認上訴人業已自認系爭借款債務

業已作為甲買賣契約之價金予以抵償。另依兩造不爭執事項㈡所示，足證上訴人將系爭不動產移轉登記予被上訴人，確實係用以抵償系爭借款債務，而在移轉登記後，被上訴人當然已取得系爭不動產之所有權，除非上訴人將系爭不動產「買回」，否則被上訴人並無將系爭不動產移轉登記予上訴人之義務，據此上訴人主張系爭買賣為借貸擔保云云，顯有諸多瑕疵可據，其所言是否可採，殊有疑義，尚難遽採。

3.又查，證人江○郁於原審證稱：其所證述以林洳睬欠洪○瑩的600萬元抵付買賣價金係指甲買賣契約所約定2000萬元，扣除600萬元後，剩下1400萬元，由被上訴人是向○○信用合作社貸款，此部分貸款是其經手辦理，所以其知道貸款有不足的情形，貸款不足的部分是被上訴人用現金給付給李○蓁，但其沒有經手實際付款情形。甲買賣契約就是由李○蓁將系爭不動產物出售給被上訴人，只是其中價金600萬元以系爭借款債務來抵付等語（見原審卷第160至163頁），則再參照兩造不爭執事項㈠所示，堪認證人江○郁上開證詞應堪採信。再證人江○郁復證稱：系爭不動產移轉登記是其承辦的，是洪○瑩與徐麗婷委請其辦理，辦理移轉登記完畢後，買賣雙方有說林洳睬想買回系爭不動產，請其幫忙擬買賣契約，而乙買賣契約內容跟其當初擬的大致一樣。甲買賣契約並沒有約定債務清償完畢後，需要再將系爭不動產移轉登記回來給上訴人或其他人，108年1月份再簽乙買賣契約，是因為上訴人想買回系爭不動產等語，自無從依證人江○郁所為證述，遽以認定兩造間就系爭不動產有信託讓與擔保契約存在。而林洳睬為公司負責人，對於資產如何調度運用，自具有相當經驗之人，當時上訴人如確有擔保洪○瑩對林洳睬債權之必要，實可提供系爭不動產為洪○瑩設定抵押權之方式，即足以擔保洪○瑩債權，實無必要另以信託讓與擔保的形式，為被上訴人提供擔保。由上可見上訴人主張其與被上訴人間就系爭不動產有信託讓與擔保契約存在，實難憑採。

4.又依民事訴訟法第358條第1項規定，上訴人既對於原審被證

三之「店房屋租賃契約書」（見原審卷第56至60頁）之簽章不爭執，應推定該店房屋租賃契約書之記載內容為真。則依民法所有權章之規定，所有權與管理使用收益權為一體兩面均歸屬所有權人，且參酌上訴人所提○○○○商業銀行108年4月9日、6月3日、7月1日之匯出匯款憑證影本3紙（見原審卷第11、12頁），上訴人確有各匯款2萬元予被上訴人收受，顯示系爭不動產為被上訴人所有，復由被上訴人本於所有權人地位出租予上訴人使用。則系爭不動產自107年12月27日移轉登記予被上訴人後，上訴人從未表示異議，承上，被上訴人復以系爭不動產向○○信用合作社抵押貸款，若上訴人移轉系爭不動產予被上訴人僅係作為系爭借款之擔保，實無由被上訴人背負貸款之理，堪認李○蓁將系爭不動產所有權移轉登記被上訴人，係基於真實之買賣合意而來，非屬信託讓與擔保行為，被上訴人上開抗辯，自屬可採。

5.由上各情，上訴人無法就其與被上訴人間就系爭不動產有成立信託讓與擔保契約要素即必要之點「債務人為擔保債務人之債務，而將擔保物移轉登記予債權人」意思表示一致舉證以實其說，上訴人主張系爭不動產移轉登記及甲、乙買賣契約簽訂之真意，均係為擔保系爭借款債務云云，自難憑採。

㈡上訴人主張依民法第348條第1項規定及乙買賣契約第4條第1項、第3條補充註記內容之法律關係，請求被上訴人將系爭不動產移轉登記予上訴人，為無理由：

1.關於原審附表所示自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日兩造簽署乙買賣契約之前，該等款項給付是否用以給付乙買賣契約之價款，容有疑義。

2.被上訴人辯稱：因依乙買賣契約約定，簽約款、用印款及完稅款共計600萬元，林洳睬要求其匯予李○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，故其自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

李○蓁之帳戶，之後，上訴人再將如原審附表所示自107年11月13日起至同年月17日止，共計8筆款項，合計300萬元（計算式：42萬元＋36萬元＋33萬元＋46萬元＋43萬元＋41萬元＋21萬元＋38萬元＝300萬元）返還予其，其餘300萬元則以現金交付方式返還等情，業據被上訴人提出○○○○商業銀行107年10月31日、107年11月13日、107年11月16日、107年12月28日匯出匯款憑證影本4紙為證（見原審卷第61、123至124頁），並核與證人江○郁於原審證稱：原審卷第123至124頁之匯出匯款憑證共計600萬元都是要做資金紀錄，而關於被證七記載買賣價金2000萬的付款方式，其中600萬元是用債務抵償，其餘向銀行貸款，不足部分再付現金。因簽訂乙買賣契約時，林洳睬要求要製作資金紀錄給○○一銀看，被上訴人也願意配合等語大致相符（見原審卷第161頁背面至第162頁），應堪採信。上訴人主張其將如原審附表所示自107年11月13日起至107年11月17日止，共計8筆款項，合計300萬元，係交付被上訴人作為乙買賣契約之價金乙情云云，顯與事實不符，不足採信。

3.原審附表所示自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日兩造簽署乙買賣契約之後，惟其中給付對象為被上訴人之款項僅有5筆，共計239萬2800元（計算式：250000＋472800＋200000＋200000＋0000000＝0000000），其餘款項之給付對象則為洪○瑩，自難認與乙買賣契約有何關聯。

4.另被上訴人將系爭不動產出租予上訴人，由上訴人繼續居住、使用乙情，為兩造所不爭執；而上開房屋租賃契約，其上記載：「…第一條：甲方（即被上訴人，下同）房屋所在地及使用範圍（臺東市○○街○○○號）。第二條：租賃期限經甲乙（即上訴人）洽訂為一年六個月即自民國108年1月1日起至109年6月30日止。第三條：租金每個月新台幣貳萬元正…」等語（見原審卷第56至60頁），則依前所述上訴人確有於108年4月9日、6月3日、7月1日各匯款2萬元予被上訴人，

堪認被上訴人辯稱108年1月2日、2月13日、3月6日所匯25萬元、20萬元、20萬元，包含108年1至3月租金共6萬元乙情，尚屬可信。從而，上訴人所匯如原審附表所示自107年4月16日起至108年5月28日止之款項，應僅有233萬2800元（計算式：239萬2800元－6萬元＝233萬2800元）用以給付乙買賣契約之價金。至於證人黃○叡雖於原審證稱：108年2月13日47萬2800元款項，係林洳暕將旅費退還予其乙情（見原審卷第206頁），然因證人黃○叡並未提出之前先行支付旅費之證明，且細查系爭支票存根之上，有徐麗婷之簽名（見原審卷第10頁），並業已自上訴人第一銀行帳戶兌現（見原審卷第34頁），本院認定係上訴人給付乙買賣契約價金之一部分，證人黃○叡此部分證述應不足採信，附此敘明。

5.依乙買賣契約第3條第1項第1款、第2款、第4條第1項、第4項分別約定如下：「甲方（即上訴人，下同）應支付乙方（即被上訴人，下同）之各期價款，雙方同意按附件一之付款方式，由甲方開立以各期付款日當天之即期支票或台支交付乙方。㈠於雙方簽訂本契約書並由甲方支付完成第18期價款後即備妥移轉過戶登記所須交付之文件書類及證件交付雙方指定之地政士。㈡於土地增值稅及契稅單核發，經雙方繳清稅賦並查無欠稅後，乙方並應於甲方依本條第二項完成金融機構核貸及抵押權設定書類準備完竣後，將本件買賣標的物所有權過戶登記予甲方，且同意由承辦本案之地政士代辦本件買賣標的物所有權之移轉事宜。另：甲方應簽發以乙方為受款人，金額為新台幣壹仟肆佰萬元正之商業本票乙紙，交付乙方作為甲方履行付清價款之擔保。倘甲方未依約付清買賣價款者，乙方得逕自行使上開本票之法定權利。」、「產權之移轉：一：雙方應於第三條所定第18期價款交付同時將移轉登記（即過戶）所須檢附之文件書類（如：甲方之戶籍謄本，乙方之土地權狀、建物權狀、房屋稅單影本、公司抄錄本）備齊，並蓋妥印鑑後，應即交由乙方指定之地政士辦理產權移轉登記手續。…四、以本買賣標的物向地政機關

辦理之所有權移轉登記，應與為貸款銀行所做之抵押權設定登記併件申請。」等語（見原審卷第7頁反面、第8頁）。」，堪認兩造係約定於第18期價款交付同時，應將移轉登記之相關文件交付被上訴人指定之地政士辦理產權移轉登記手續而已，並非約定被上訴人應即將系爭不動產所有權移轉登記給上訴人，且上訴人應係於完成金融機構核貸並完成給付第19期價款後，始得請求被上訴人移轉登記甚明。

6.復依兩造不爭執事項㈣、㈤所示，足認上訴人係於108年5月28日方於乙買賣契約第3條補充註記內容，準上，斯時，上訴人給付乙買賣契約之價金僅有233萬2800元，並不符合乙買賣契約第3條、第4條之約定，上訴人逕以完成給付18期價款為由，主張依乙買賣契約第4條約定請求被上訴人配合辦理過戶登記云云，已屬無據。再參酌證人黃○叡於原審證稱：因林泇睬於108年5月28日已違反乙買賣契約約定，故當天，其有與林泇睬見面並講話，希望林泇睬於108年7月28日把乙買賣契約之期款、貸款、尾款全部付清之後，會將系爭不動產辦理過戶，遂要求林泇睬在乙買賣契約第3條補充註記；而乙買賣契約第3條補充註記內容是因徐麗婷於甲買賣契約中有辦理貸款，林泇睬必須清償銀行貸款，然後其等才願意辦理系爭不動產之買賣過戶，因期款總共324萬元，林泇睬只償還部分，剩餘期款要還其等，另有尾款376萬元及徐麗婷的銀行貸款要清償，其不可能與林泇睬約定於108年5月28日由林泇睬將127萬元匯入徐麗婷帳戶後，上訴人或林泇睬即可自行找地政士辦理乙買賣契約之過戶手續，且上訴人或林泇睬無須再給付乙買賣契約之附件一記載其餘買賣價金等語（見原審卷第201頁反面至第207頁），揭諸上情，足認上訴人依乙買賣契約第3條補充註記內容，應於108年7月28日前將乙買賣契約之其餘價款全部給付被上訴人完畢，始得辦理系爭不動產之過戶手續等情甚明。

7.按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，

表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高法院86年度台上字第2012號、87年度台上字第564號民事判決意旨參照）。依前所述，上訴人未於108年7月28日前給付乙買賣契約之剩餘價金，顯已違約且可歸責，縱其於違約後之109年6月15日再給付被上訴人90萬7200元之款項，然仍有1776萬元（計算式：2100萬元－233萬2800元－90萬7200元＝1776萬元）之逾期價款未給付；再者，乙買賣契約已於109年6月27日解除，此復有如前揭三、不爭執事項㈥、㈦，基上，上訴人主張依民法第348條1第1項規定及乙買賣契約第4條第1項、第3條加註內容之法律關係，請求被上訴人移轉登記系爭不動產所有權，均屬無據，要無足採。

六、綜上所述，上訴人依民法第348條1第1項規定及乙買賣契約第4條第1項、第3條加註內容之法律關係，請求被上訴人移轉登記系爭不動產所有權，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審駁回上訴人之訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。至上訴人於本院聲請傳訊證人即林泇睜之配偶陳○貿到庭證述，用以證明林泇睜於108年5月28日依證人黃○叡指示在乙買賣契約上註記時，證人黃○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。惟查，本院業已認定乙買賣契約第3條補充註記內容，係指上訴人應於108年7月28日前將乙買賣契約之其餘價款全部給付被上訴人完畢，被上訴人始需辦理系爭不動產之過戶手續，惟上訴人卻未於108年7月28日前給付乙買賣契約之剩餘價金，顯已違約且可歸責等情，已如前所述，上訴人既無權利請求被上訴人移轉登記系爭不動產所有權，則自

無調查證人黃○叡是否同意林泇睬得於108年7月28日前自行找地政士辦理系爭不動產過戶乙節之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　13　　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　莊宇馨

法　官　郭玄義

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　劉雅玲

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　13　　日