臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度重上更四字第18號

上　訴　人　賴育瑋
訴訟代理人　吳麗珠律師
被　上訴人　威盛開發實業股份有限公司
法定代理人　周冠華
訴訟代理人　鍾義律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國101年1月31日臺灣高雄地方法院100年度訴字第2022號第一審判決提起上訴，經最高法院第四次發回更審，本院於民國107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決（確定部分除外）關於命上訴人給付超過「新台幣壹拾伍萬貳仟陸佰陸拾壹元及自民國100年12月29日起算利息」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔十分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人向上訴人購買坐落高雄市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），雙方於民國97年2月15日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），被上訴人已給付上訴人第一期價金新臺幣（下同）486萬元，詎上訴人遲不依約交付證件辦理土地所有權移轉登記，致被上訴人無法向銀行申辦貸款以塗銷系爭土地前順位之抵押權（下稱系爭抵押權）或辦理抵押權債務人變更事宜。嗣兩造於同年5月9日再簽立追加特約條款（下稱特約條款），約定上訴人應於同年6月12日前，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人或其指定之人，由被上訴人辦畢系爭抵押權塗銷登記。此項約定乃附解除條件之約定，惟上訴人屢經被上訴人催告仍遲不辦理，致被上訴人無法辦理抵押權貸款及塗銷系爭抵押權，

故系爭契約於同年6月12日因該約定條件成就而解除，依民法第259條規定或特約條款第3條約定，被上訴人自得請求上訴人返還已付價金，扣除被上訴人應負擔兩造間另撤銷建造執照事件裁判費45萬5,688元，被上訴人得請求上訴人返還440萬4,312元等語。求為判決：：　上訴人應給付被上訴人440萬4,312元，及自100年12月29日起至清償日止，按年息5％計算之利息。　願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：上訴人因被上訴人未依約履行，無法申辦貸款以清償塗銷擔保合庫貸款之系爭抵押權登記或變更債務人名義，致上訴人受有持續支付合作金庫貸款自97年7月11日起至100年4月11日止間之利息4,932,471元（下稱系爭利息）及繳納97年7月至100年4月之地價稅269,178元之損害，自得以上開損害賠償債權與被上訴人債權為抵銷等語置辯。

三、原審判命為上訴人應給付被上訴人4,860,000元，及自100年4月21日起算按年息5%計算之利息，上訴人提起上訴，經本院前審將上訴駁回，上訴人復提起上訴後，經最高法院第一次廢棄發回，本院更　審審理後，將一審判決所命利息起算日超過100年12月29日部分廢棄，並駁回被上訴人此部分在第一審之訴及假執行之聲請，及駁回上訴人之其餘上訴（此部分未據被上訴人上訴而確定）。上訴人就其敗訴部分提起上訴後，經最高法院第二次廢棄發回。本院更　審審理後，認命上訴人應給付被上訴人超過4,401,312元本息部分廢棄，駁回被上訴人第一審之訴及假執行之聲請，並駁回上訴人之其餘上訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴（被上訴人就其敗訴即應負擔補繳裁判費455,688元部分，並未上訴而告確定），嗣經最高法院第三次廢棄發回。本院更　審審理後，認命上訴人應給付被上訴人超過4,401,312元（應為4,404,322元之誤算）本息部分廢棄，駁回被上訴人第一審之訴及假執行之聲請，並駁回上訴人之其餘上訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，嗣經最高法院第四次廢棄發回。上訴人於

本院聲明：　原判決除確定部分外廢棄。　上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。　如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

被上訴人則答辯聲明：　原判決除確定部分外，其餘上訴駁回。　願供擔保，請准宣告假執行。

四、兩造不爭執事項：

兩造於97年2 月15日就上訴人所有之系爭土地簽訂系爭契約，另於同年5 月9 日簽訂追加特約條款。

被上訴人於簽訂系爭契約當時，已交付發票日為97年3 月13日之票據1 紙以支付第1 期款項486 萬元，並經上訴人兌現。

系爭契約於98年5月11日由上訴人合法解除。

ŋ上訴人於97年7 月11日至100 年4 月11日共向合庫繳納6,000 萬元之貸款利息493 萬2,471 元。

ē上訴人於98年5 月11日解除系爭土地之買賣契約後，有將系爭土地出租予訴外人邱水文，收取每月10萬元之租金。

上訴人於撤銷建造執照事件二審，經鈞院99年度上字第166號裁定命補繳裁判費45萬5,688元，上訴人業已補繳。

ě上訴人有繳納系爭土地97年7 月至100 年4 月之地價稅26萬9,178元。

五、兩造爭執事項：

上訴人主張其所繳付的貸款利息493 萬2,471 元、地價稅26萬9,178 元為被上訴人給付遲延所生的損害，上訴人得否主張抵銷？

上訴人租金收入之獲益為多少？是否為被上訴人未依約履行所受之利益？

上訴人出售系爭土地比原來出售給被上訴人之價金所增加之1,081 萬元是否與被上訴人遲延履行所生之損害為同一原因事實？被上訴人得否依民法第148 條第2 項規定主張不得抵銷？

ŋ被上訴人得請求之金額為多少？

六、本院之判斷：

上訴人前對被上訴人本件請求，抗辯系爭合約非合意解除，故被上訴人不能請求返還價金，並抗辯伊得主張同時履行抗辯拒絕返還價金，經本院前審認其此部分抗辯為無理由，其於本院並未再執此理由抗辯，亦未將此列為兩造爭執之事項，應認其已不再以此抗辯，故本院就此部分不予論述，先予敘明。

上訴人主張其所繳付之貸款利息493 萬2,471 元、地價稅26萬9,178 元為被上訴人未依約履行所生之損害，有無理由？上訴人得否主張抵銷？

經查：兩造於97年5 月9 日簽訂特約條款，內容為「1.買方應於97年6 月12日前辦竣前順位之抵押權塗銷登記，逾期無條件解除買賣契約，雙方不得異議。．．．．3. 前賣方出具之土地使用同意書供買方申請建照，雙方約定如解除買賣契約，已經主管機關核發之建築執照應辦理註銷之，及如已動工之地上物亦同時拆除還原，賣方將已收價款一次無息返還買方。申請及註銷建築執照之稅費由買方負擔，撤回現值申報稅費由賣方負擔」等語，為兩造所不爭執（見本院更　卷第64頁、第70頁背面），並有系爭土地之買賣契約特約條款為證（見一審卷第17頁）。依其文義可知，兩造係就系爭契約解除後之回復原狀為特別約定，於有解除契約情事時，被上訴人應先將已經主管機關核發之系爭建照辦理註銷，及將如有設置之地上物同時拆除還原後，上訴人則應將已收價款一次無息返還被上訴人，解釋上應認被上訴人有先為給付之義務，嗣系爭土地於100年6 月11日出售予訴外人吳劍源，有上訴人提出之不動產買賣契約書（見更　卷第55至63頁），並據證人吳劍源證稱：伊在97、98年間本要購買系爭土地，因為上訴人跟伊說系爭土地上有建照還沒有撤，伊是建商，建照未撤，伊無法開發，就跟上訴人說等建照處理好再來找伊，伊看好那塊地，當時如無建照存在，伊即確定會購買系爭土地，

如果當時有購買的話，價格應該與後來簽約的價格差不多等語（見更　卷第98至100 頁），則依證人吳劍源之證述，吳劍源本意於97年間購買系爭土地，然因系爭土地上尚有系爭建照未撤銷，而慮及無法開發土地，始未與上訴人訂立買賣契約，故依證人吳劍源之證述及前揭特約條款之約定內容以觀，系爭土地因被上訴人遲未依約履行撤銷系爭建照之義務，致上訴人無法即時出售系爭土地一情，應堪認定。

上訴人支出97年7 月11日起至100 年4 月11日止共計4,932,471 元之系爭利息，且系爭利息係上訴人於96年4 月9 日向合庫借貸6,000 萬元所衍生之利息，為兩造所不爭執，並有借據、合庫放款帳務資料查詢單在卷可稽（見更　卷第50至54頁、原審卷第40至44頁），參以系爭契約第3 條第2 款、第7 條分別約定：「餘額新台幣陸仟萬元正係銀行貸款，買方（即被上訴人）應於民國99年4 月12日前以本標的物供擔保，另向銀行申貸後清償前順位之貸款本息，並塗銷前順位抵押權或辦理債務人變更買方名義。並自產權轉移買方名義日起由買方負責繳息」、「買賣標的如有他項權利設定登記者限於依本約第3 條第2 款約定辦理塗銷，逾期未辦理他項權利塗銷登記賣方應負違約之責」等語，可知上訴人意以出售系爭土地價金清償合庫貸款，由被上訴人另行貸款清償系爭抵押權擔保之合庫貸款，並塗銷該抵押權登記，或由被上訴人承受合庫貸款抵付價金，並自取得所有權之日起負擔該貸款利息，復佐以上訴人於100 年6 月11日將系爭土地出售予第三人吳劍源時，距系爭建照失效日即100 年4 月25日未及2 月等情，再佐以被上訴人於特約條款第1 條之解除條件成就後，應即時撤銷系爭建照而未為之，致上訴人未能及時出售系爭土地，以價金清償合庫貸款，致需繼續支付系爭利息，則合庫貸款未獲清償始有系爭利息之繼續支出，顯與上訴人無法即時出售系爭土地變現，有相當因果關係存在，堪予認定

。是以，上訴人抗辯被上訴人未依約即時撤銷系爭建照，致上訴人未能及時出售系爭土地，因而受有系爭利息之損害等語，洵屬有據，應可採信。上訴人自得主張抵銷。

按地價稅向所有權人徵收之，土地法第172 條前段亦有明文。又上訴人繳納97年7 月至100 年4 月之系爭土地地價稅，因而支出269,178 元，為被上訴人所不爭執（見更　卷第61頁），則被上訴人遲未撤銷系爭建照，致上訴人未能即時將系爭土地出售，因而仍須負擔土地所有權人繳納地價稅之義務，則該地價稅之繼續支出與上訴人無法出售土地而仍須擔負繳納地價稅間，堪認有相當因果關係存在。是以，上訴人抗辯被上訴人未依約即時撤銷系爭建照，致上訴人未能及時出售系爭土地，而受有97年7 月至100 年4 月繳納系爭土地地價稅269,178 元之損害等語，洵屬有據，應可採信。上訴人自得主張抵銷。

上訴人租金收入之獲益為多少？是否為被上訴人未依約履行所受之利益？

上訴人於98年5 月11日解除系爭土地之買賣契約後，有將系爭土地出租予訴外人邱水文，收取每月10萬元之租金，此為兩造不爭執之事實，並有土地租賃契約暨讓渡書在卷可稽（見更　卷第84頁反面至86頁、第88頁反面），且經證人邱水文於更　審到庭證述明確。查，上訴人與邱水文之租期係自99年7 月16日起至104 年7 月15日止，此有上訴人與訴外人吳劍源所訂立之讓渡書1 紙在卷可稽（更　卷第51頁、第46頁、更　卷第82頁反面），又系爭土地於100 年6 月11日出售予訴外人吳劍源後，由吳劍源承接出租人之地位，亦有上開上訴人與吳劍源所訂立之讓渡書可稽，則上訴人主張其自99年7 月16日起，至100 年6 月11日止，100 年6 月伊只收取50,000元，其餘50,000元交給吳劍源，共計收取租金為11.5個月，合計115 萬元，應屬合理可採。上訴人前雖陳述依邱水文之證詞，伊收取13.5個月之租金135 萬元，惟其嗣後提出其與吳劍源所訂立之讓渡書載明其與邱水文之租期係自

99年7月16日起，而非自簽約日之99年4月13日起，而更正其陳述，應堪採信。又被上訴人主張上訴人所收取之租金利益為被上訴人未依約履行同一事實所受之利益，應自上訴人所受損害中扣除等語，上訴人亦同意自其所受損害中扣除（本院卷第71頁），經扣除後，上訴人得主張抵銷之數額為4,051,649元[計算式：4,932,471（貸款利息）+269,178（地價稅）- 1,150,000（租金收入）=4,051,649]。

㈨上訴人出售系爭土地比原出售給被上訴人之價金多1,081萬元，是否與因被上訴人未依約履行所生損害為同一原因事實？被上訴人得否依民法第148條第2項規定主張不得抵銷？

查，上訴人於100年6月11日將系爭土地以價金7,567萬元出售予吳劍源，而原出售予被上訴人之價格為6,486萬元，亦為兩造所不爭執（見更　卷第47頁、第60頁），並有系　爭契約及不動產買賣契約書在卷可稽（見一審卷第8頁至第10頁、更　卷第55至63頁），則上訴人因出售系爭土地予吳劍源之價格相較於被上訴人，乃多獲取價金1,081萬元。

又查，如上述證人吳劍源所證述，其如於97、98年間購買系爭土地，價格應該和後來簽約之價格差不多，故上訴人所辯：吳劍源最初與上訴人洽談之買賣價金，確如證人吳劍源所證述與簽約時之買賣價金差不多，雖然100年6月間不動產價格已有攀升，惟因上訴人先前就系爭土地之買賣價金已與吳劍源達成共識，故上訴人嗣後並未提高價格出售，即以97年6、7月間約定之價格簽訂買賣契約等語（本院卷第72頁反面），應屬可採。又綜合上訴人主張吳劍源因為在系爭土地附近有土地，為了要一起使用才買的等情，及吳劍源所證稱其看好系爭土地，當時如無建照存在，伊確定會購買系爭土地等情，應認吳劍源係因自己特殊之考量而願意以較高之價格購買系爭土地，且嗣後於100年6月間雖不動產價格攀升，上訴人仍以當初所約定之價格出售，未調升價格，乃購買系爭土地，故上訴人出售

系爭土地比原出售給被上訴人之價金增加1,081 萬元，與被上訴人未依約履行所生損害並非同一事實所致，自不能依民法第216 條之1 之規定，自上訴人所得請求賠償之金額中予以扣除。

又，民法第148 條規定：行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，所謂違反誠信原則不能行使權利，必須係行使權利之一方有其可歸責事由，基於衡平法則，因而否定其權利。惟本件損害之發生，係緣於被上訴人未依兩造於97年5 月9 日協商之追加特約條款之約定，於97年6 月12日前辦理前順位之抵押權塗銷登記，嗣於系爭買賣契約解除後，復未依上開追加特約條款之約定，向主管機關申請註銷已核發之建造執照，致上訴人因系爭土地之建造執照未註銷，無法順利出售系爭土地，仍須繼續繳納抵押貸款及地價稅等而受有損害，是本件損害之發生，係可歸責於被上訴人之事由所致，上訴人無任何歸責事由，上訴人就可歸責於被上訴人之事由，致未能順利出售系爭土地而多支出之土地貸款本息及地價稅等，請求被上訴人賠償，係正當權利之行使，並無違反誠信原則之可言。故被上訴人主張：上訴人因延至100 年6 月間出售系爭土地多獲利1,081 萬元，又出租系爭土地獲取租金135 萬元，已足彌補其支付利息及地價稅之損失，上訴人竟仍以其受有損害為由主張抵銷，拒絕返還價金，實違反誠信原則，不得主張抵銷云云，自不可取。

ē 被上訴人得請求之金額為多少？

如前所述，系爭契約於97年6 月12日因該約定條件或解除，被上訴人依民法第259 條規定或特約條款第3 條約定請求上訴人返還已付價金，扣除被上訴人應負擔兩造間另撤銷建造執照事件裁判費45萬5,688 元（此部分已判決確定），則被上訴人原得請求440 萬4,312 元，惟上訴人因被上訴人給付遲延而生利息損害493 萬2,471 元，地價稅損害26萬9,178元，因同一事實受有租金115 萬元之利益，經損益相抵結果

，上訴人受有405萬1,649元之損害（4,932,471+269,178-1,150,000=4,051,649），上訴人主張與被上訴人之請求抵銷，為有理由，經抵銷後，被上訴人得請求上訴人返還之金額為352,663元（4,404,312-4,051,649=352,663）。

七、綜上所述，被上訴人依民法第259條規定或特約條款第3條約定，請求上訴人返還已交付之價金35萬2,663元，及自100年12月29日起，至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，逾此範圍之請求則無理由。原判決（確定部分除外），所命給付超過上開應准許部分，及該部分假執行之宣告，自有未當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院將原判決（確定部分除外）此部分廢棄改判，駁回被上訴人此部分在第一審之訴及假執行之聲請。又原判決在上開應准許範圍內予以准許，並為假執行之宣告，核無不合，此部分上訴為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　9　　日

民事第五庭

審判長法　官　黃科瑜

法　官　洪能超

法　官　黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

上訴人不得上訴。

被上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　1　　月　　11　　日

書記官　葉淑華

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。