臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度重上字第16號

上　訴　人　雄崗建設股份有限公司
法定代理人　林清吉
上　訴　人　杜志釗
共　　同
訴訟代理人　王仁聰律師
複　代理人　邱怡瑄律師
　　田崧甫律師
被　上訴人　林萬家
輔　助　人　林麗棉
訴訟代理人　朱立人律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於民國107 年10月31日臺灣橋頭地方法院106 年度訴字第993 號第一審判決提起上訴，本院於108年10月30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、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國105 年6 月21日以新臺幣（下同）2,000 萬元向上訴人買受「岡山帝堡」建案編號B5，即上訴人杜志釗所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及上訴人雄崗建設股份有限公司（下稱雄崗公司）所有其上同段1301建號即門牌號碼高雄市○○區○○路○段○○巷○ 號建物（下稱系爭房屋）、（權利範圍均為全部，下合稱系爭房地），並於同日與雄崗公司簽訂斡旋訂金單。被上訴人已於105 年6 月21日、同年8 月10日分別交付面額1,500 萬元支票1 紙、現金15萬元予雄崗公司，又於105 年12月27日匯款334 萬元、24萬5,000 元至杜志釗所有之台灣土地銀行帳戶，再於106 年2 月8 日交付現金140 萬元予杜志釗而給付買賣價金完畢。詎上訴人竟未依約將系爭房地之所有權移轉登記予被上訴人，迄今仍分別登

記於上訴人名下。又上訴人業將系爭房地與同段1420、1420-10 、1420-19 、1420-22 、1422、1424、1427地號土地及其上同段1297、1300、1302建號建物設定共同擔保債權總金額9,900 萬元之最高限額抵押權（下稱系爭最高限額抵押權）予訴外人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），縱上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人仍受有相當於系爭最高限額抵押權擔保債權金額之交易價值減損，上訴人自負有塗銷系爭最高限額抵押權之義務，否則即屬不完全給付，被上訴人亦得請求損害賠償。被上訴人已於106 年3 月27日委請律師發函催告上訴人塗銷系爭最高限額抵押權登記並移轉系爭房地所有權予被上訴人，均未獲置理。為此，爰依買賣契約及民法第227 條、第348 條、第349 條、第353 條等規定提起本件訴訟。並先位聲明：㈠雄崗公司應將系爭房屋所有權全部移轉登記予被上訴人。㈡杜志釗應將系爭土地所有權全部移轉登記予被上訴人。㈢上訴人應給付被上訴人1,212 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣前項聲明願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：㈠、㈡如前所載。㈢上訴人應清償系爭最高限額抵押權擔保之債權，並將系爭最高限額抵押權登記予以塗銷。

二、上訴人則以：兩造所成立之買賣契約內容係約定將系爭房地所有權移轉登記予訴外人即雄崗公司法定代理人林清吉之3名子女即被上訴人之內孫，而非移轉登記予被上訴人。被上訴人則得居住使用系爭房地至死亡，且不須負擔系爭房地貸款。又被上訴人未代上訴人向抵押權人提出清償，實際上未受到任何損害。其先位聲明請求賠償1,212 萬元並無理由。又系爭最高限額抵押權人為華泰銀行，上訴人並無塗銷之權利，被上訴人備位聲請上訴人塗銷系爭最高限額抵押權登記亦無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：被上訴人先位、備位之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件原審判決：㈠雄崗公司應將系爭房屋所有權全部移轉登記予被上訴人。㈡杜志釗應將系爭土地所有權全部移轉登記予被上訴人。㈢訴訟費用由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。㈣被上訴人其餘之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。㈢第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。（被上訴人就其敗訴部分雖亦於本院提起附帶上訴，然嗣經被上訴人撤回附帶上訴，此部分已確定在案）。

四、兩造不爭執之事項為：

㈠兩造就系爭房地曾簽訂斡旋金單、約定系爭房地總價為2,000萬元，斡旋金為1,500萬元，惟並未簽訂書面之買賣契約。

㈡被上訴人已交付雄崗建設公司1,500萬元、15萬元；並於105年12月27日匯款334萬元、24萬5,000元至杜志釗所有之台灣土地銀行帳戶，再於106年2月8日交付現金140萬元予杜志釗，合計交付2,013萬5,000元。

㈢被上訴人於106年3月間搬入住系爭房地，並已就系爭房屋進行裝潢完畢。

五、兩造爭執之事項為：㈠被上訴人請求雄崗公司將系爭房屋所有權全部移轉登記予被上訴人，有無理由？㈡被上訴人請求杜志釗將系爭土地所有權全部移轉登記予被上訴人，有無理由？

六、被上訴人請求雄崗公司將系爭房屋所有權全部移轉登記予被上訴人，有無理由？

㈠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。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。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348條第1項分別定有明文。而買賣為諾成契約，故當事人雖未訂立書面買賣

契約，並不影響已成立之買賣契約（最高法院80年度台上字第 1260號判決要旨參照）。次按當事人間締結不動產買賣之債權契約，並非要式行為，雙方對於價金及標的物達成合意，買賣契約即為成立（最高法院106 年度台上字第2639號判決要旨參照）。是以出賣人未依約交付不動產僅係買受人得依買賣契約請求出賣人給付之事項，不影響買賣契約已有效成立之事實，應無疑義。

㈡被上訴人主張兩造就系爭房地成立買賣契約，並已付訖買賣價金，上訴人雖於106 年3 月間交付系爭房地予其占有使用，惟迄未辦理所有權移轉登記等情，業據被上訴人提出斡旋金單，華南商業銀行支票存根聯、收據、岡山區農會滙款回條、取款憑條、滙款申請書、台灣土地銀行存摺類存款憑條、存證信函及系爭房地第二類謄本等件為證 見原法院106 年度審訴字第670 號卷（下稱審訴卷）第10頁至第22頁Ⅴ。上訴人雖就被上訴人已交付系爭房地之買賣價金完畢，並已將系爭房地交付被上訴人占有使用等情不爭執，然否認兩造就系爭房地成立買賣契約，並辯稱：兩造就系爭房地僅成立「類似於買賣之無名契約」，契約之內容是被上訴人給付價金2,000 萬元予上訴人，上訴人應將系爭房地交付被上訴人永久居住至死亡，但系爭房地所有權應登記予被上訴人之三位內孫（即雄崗公司法定代理人林清吉之子女）云云，然為被上訴人所否認。經查：依被上訴人所提而為上訴人承認為真正之「斡旋金單」（見原法院審訴卷第10頁）所載：賣方為雄崗公司，買方則為被上訴人，承辦人（即雄崗公司之售屋人員）為朱美華，案名「岡山帝寶」，編號B5（即系爭房地），房地總價為2,000 萬元，並於備註欄載明：「一般『買賣』代收款另計25萬元正」等語。此外，並無就系爭房地將以何人名義登記所有權之附記。又證人朱美華於原審到庭證稱： （斡旋金單）賣方簽章欄、買方簽章欄是否為雄崗公司，原告（即被上訴人）所用印？Ⅴ是。」、「（被上訴人是否有向上訴人分別買受系爭房屋、土地？）有買。」、

「被上訴人何時向上訴人二人買受系爭房地？）應該就是被上訴人簽斡旋金單的時候。」、「（雄崗公司就『岡山帝寶』建案之房地，有無僅出售使用權而未出售所有權之情形？）沒有。」、「（該斡旋金單備註欄記載『一般買賣代收款另計25萬元正』，其意為何？）一般房屋買賣所需支付的代書費、火險費、規費、印花稅、契稅，天然瓦斯等相關費用，實支實付，25萬元只是預收，多退少補。」等語（見原審卷第80頁、82頁、84頁），又雄崗公司之法定代理人林清吉亦於原審到庭自承：系爭房地係被上訴人在106 年2 月付清最後一筆款項後，就正式把房子交給被上訴人等語（見原審卷第108 頁），而被上訴人如僅係欲取得居住使用系爭房地至死亡之權利，則被上訴人實無須付清全額之房地價款；上訴人亦無須俟其繳清最後一筆款項後，始正式將系爭房地交給被上訴人之必要。綜上，揆諸首開說明，堪認兩造就標的物系爭房地之買賣價金為2,000 萬元等情已互相同意其買賣契約業於105 年6 月21日被上訴人簽立斡旋金單時即已成立。至於上訴人所辯兩造所成立之買賣契約內容係約定將系爭房地所有權移轉予被上訴人之內孫，被上訴人則得居住使用系爭房地至死亡云云，已為被上訴人所否認，況縱認被上訴人曾有意將其所購買之系爭房地登記予其內孫，然此應純屬被上訴人與其內孫間之另一法律關係，而與兩造間就系爭房地買賣關係業已成立無涉。是上訴人此部分抗辯應無足取。又兩造就系爭房地之買賣契約既已於105 年6 月21日成立，被上訴人並已依約繳納買賣價金完畢，上訴人亦於106 年2 月將系爭房地交付被上訴人等事實業如前述，則系爭房地之出賣人即上訴人應有使買受人即被上訴人取得系爭房地所有權之義務。從而被上訴人請求系爭房屋部分之出賣人即雄崗公司將系爭房屋所有權全部移轉登記予被上訴人，即為有理由，應予准許。

七、被上訴人請求杜志釗將系爭土地所有權全部移轉登記予被上訴人，有無理由？

兩造就系爭房地之買賣契約已於105年6月21日成立，被上訴人並已依約繳清系爭房地之價款等情已如前述，揆諸首開說明，被上訴人請求系爭土地之出賣人即杜志釗將系爭土地所有權全部移轉登記予被上訴人，亦為有理由，應予准許。

八、綜上所述，原審以被上訴人依買賣契約，請求上訴人將系爭房地所有權全部移轉登記予被上訴人，為有理由，爰就此部分為被上訴人勝訴之判決，經核尚無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決之結果無影響，爰不一一論述。

十、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、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第一庭

審判長法官　鄭月霞

法　　官　蘇姿月

法　　官　吳登輝

以上正本證明與原本無異。

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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　21　　日

書記官　周青玉

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為適當者，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。