

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第447號

上訴人 黃富宗
訴訟代理人 劉桂君律師
被上訴人 一陞開發建設有限公司
法定代理人 賴慶霖
訴訟代理人 鍾秉憲律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人黃富宗對於中華民國108年2月22日臺灣新北地方法院107年度訴字第3319號第一審判決提起上訴，被上訴人一陞開發建設有限公司為訴之變更，本院於108年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

變更之訴及假執行之聲請均駁回。

變更之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、程序部分：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、得原告同意者。…四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者」，民事訴訟法第255條第1項第1款、第4款分別定有明文，並依同法第446條第1項適用於第二審程序。經查：

(一)被上訴人一陞開發建設有限公司（下稱一陞公司）於原審訴請「上訴人黃富宗（下稱黃富宗）應將坐落新北市○○區○○段第0000號、0000號、0000號、0000號及0000建號建物（下稱系爭房屋）之所有權移轉登記與一陞公司」；原審為一陞公司全部勝訴判決。

(二)黃富宗對原判決全部提起上訴，因系爭房屋已移轉所有權登記至訴外人張志宏、吳怡陵名下，一陞公司乃於民國（下同）108年7月2日具狀為訴之變更，請求黃富宗給付新臺幣（下同）493萬9501元本息；上訴人於程序上不爭執此情（見本院卷第379、487頁）。嗣一陞公司於108年10月31日辯論意旨狀，又減縮請求金額為340萬8000元本息（見本院卷595

頁），並在本院108年11月7日言詞辯論期日，陳明請求權為兩造間買賣契約第9條第3項、民法第226條第1項（見本院卷第626-627頁筆錄）。依上開規定，應准許一陞公司為訴之變更。

二、一陞公司變更之訴主張：黃富宗經人介紹而結識一陞公司法定代理人賴慶霖，因黃富宗有資金需求，遂於107年2月6日與賴慶霖簽定借貸契約（下稱系爭借貸契約），借得340萬8000元，清償期為107年8月6日。黃富宗另表示坐落於新北市○○區○○段00及00號土地上之鋼骨構造臨時建物5筆為其所有，門牌分別為新北市○○區○○路00000、00000、00000、00000及○○街00號（即系爭房屋，嗣編定建號為新北市○○區○○段第0000號、0000號、0000號、0000號及0000號）；若無法償還借款，前述借款即轉為一陞公司買受系爭房屋之價款。同日，黃富宗遂與一陞公司就系爭房屋簽定價金340萬8000元買賣契約（下稱系爭買賣契約）。系爭借款還款期限經展延1個月，黃富宗仍未還款，故前述340萬8000元借款已轉為系爭買賣契約價金，黃富宗應將系爭房屋所有權移轉登記予一陞公司。惟系爭房屋已於108年5月17日移轉登記至訴外人張志宏、吳怡陵名下，一陞公司已於108年7月2日以書狀解除買賣契約，爰依系爭買賣契約第9條第3項、民法第226條第1項規定，請求黃富宗支付懲罰性違約金320萬3520元、賠償價差20萬4480元（見本院卷第626-627頁），合計請求：黃富宗應給付一陞公司340萬8000元，及自民事變更訴之聲明暨答辯(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。並願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院者，不予贅述）。

三、黃富宗則以：黃富宗與賴慶霖固然在107年2月6日公證簽定340萬8000元之系爭借貸契約；因系爭房屋尚未辦妥第一次登記，無從設定抵押權以擔保借款；故黃富宗與一陞公司在同日簽定系爭買賣契約，做為借款之擔保。嗣賴慶霖持系爭借貸契約聲請強制執行，全部借款債權業已受償，故擔保借

01 款之系爭買賣契約目的已達成而消滅；一陞公司無從再主張
02 系爭買賣契約權利等語，資為抗辯。

03 四、兩造不爭執事實（見本院卷第87、628頁）：

04 (一)107年2月6日，黃富宗與賴慶霖以公證方式訂立金額340萬80
05 00元之借貸契約（見原審卷第19-27頁契約書）。

06 (二)同日，賴慶霖以一陞公司法定代理人身分，與黃富宗訂立買
07 賣契約，以340萬8000元承買當時未辦理第一次登記之系爭
08 房屋。第14條約定：「1、依現況點交。2、本案於民國107
09 年8月7日備證完成始辦理過戶相關事宜，如買方（應為「賣
10 方」之誤植）於107年8月6日前返還買方已付簽約款時，雙方
11 同意解除本契約」（見原審卷第31-42頁契約書）。

12 (三)系爭房屋於107年10月31日分別編定為「新北市○○區○○
13 段第0000號、0000號、0000號、0000號、0000建號」（見原
14 審卷第43-51頁建物謄本）。

15 (四)黃富宗於107年8月7日簽立字據：「立書人黃富宗承諾於107
16 年9月7日前將○○公園用地○○段13、14地號地上建物之借
17 款悉數給付於借款人（公證借款內容），借款人亦將同意將
18 還款日期由107年8月6日順延30天，買賣過戶時程亦必須順
19 延30日。以109年9月7日為止。特立此據以茲證明」（見本
20 院卷第113、586頁）。

21 (五)系爭房屋後於108年5月17日移轉登記至張志宏、吳怡陵名下
22 （見本院卷第413-421頁建物謄本、第628頁筆錄）。

23 (六)賴慶霖於107年10月18日持系爭借貸契約，聲請原法院107年
24 度司執字第121235號強制執行事件，遂查封系爭房屋。黃富
25 宗於107年12月20日向原法院繳納369萬5230元（含執行費2
26 萬7264元），原法院於107年12月24日發函通知賴慶霖，債
27 權全數已受償，上開建物應啟封（見本院卷第27-29頁聲請
28 狀、第47頁解款收據、第73頁執行費收據、第441頁領取提
29 存物聲請書、第49-50頁執行處公函）。

30 五、本院之判斷：

31 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用

之辭句」，民法第98條定有明文。又按解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高法院19年上字第28號判例意旨參照）；再按解釋契約，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，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，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98年度台上字第1925號判決意旨參照）。

(二)107年2月6日，黃富宗與賴慶霖訂立金額340萬8000元之借貸契約，同日，黃富宗與一陞公司（法定代理人賴慶霖）簽立系爭買賣契約，黃富宗同意將系爭房屋以同一金額售予一陞公司，此為兩造所不爭（見不爭執事項(一)(二)）。次查：

1.一陞公司於108年6月26日具狀表明：「2/6中午，黃富宗協議以買賣臨時建物執照方式為抵押要件後，再辦理3,408,000元的借款公證，且委託代書辦理建物權狀，申請及後續不動產流程」（見本院卷第307頁「本案時間軸」書狀）。一陞公司並於本院108年7月8日準備程序，重申前開書狀之主張（見同卷第489頁筆錄）。依其陳述應係指107年2月6日當天，黃富宗先與一陞公司簽定340萬8000元之系爭買賣契約，再與賴慶霖辦理340萬8000元之系爭借貸契公證，故系爭買賣契約真意實為抵押（擔保借款）之性質。

2.一陞公司訴訟代理人於108年7月2日則具狀主張，系爭借貸契約與系爭買賣契約之間為聯立關係（見本院卷第385頁）。

3.由於一陞公司與其訴訟代理人主張之內容不同，本院遂在108年7月8日庭期詢問：「被上訴人訴代書狀與被上訴人

01 本人自寄書狀『本案時間軸』是否相符（原證1借貸契約
02 與原證2買賣契約是契約聯立，或者系爭房屋只是擔保品
03 …）？」，一陞公司法定代理人賴慶霖當庭改稱：「以律
04 師的意見為準」（見同卷第490頁筆錄），亦即一陞公司
05 就系爭借貸契約與系爭買賣契約之間為契約聯立之關係，
06 合先敘明。參酌系爭房屋於107年2月6日僅取得臨時建築
07 使用許可證（見原審卷第39頁），嗣在107年10月31日編
08 定建號（見不爭執事項(三)），足見黃富宗與賴慶霖在107
09 年2月6日簽定系爭借貸契約時，系爭房屋尚未完成第一次
10 登記，亦無從設定抵押權以擔保賴慶霖之借款債權，併予
11 敘明。

12 (三)系爭借貸契約第3條約定：「本借貸金錢期間自民國107年2
13 月6日起至民國107年8月6日止」；系爭買賣契約第14條第2
14 項則約定：「本案於民國107年8月7日備證完成始辦理過戶
15 相關事宜，如買方(應為「賣方」之誤植)於107年8月6日前
16 返還買方已付簽約款時，雙方同意解除本契約」（見不爭執
17 事項(二)）、第15條約定：「簽約款於107年2月6日以340萬80
18 00元整交付」，是由系爭借款金額與買賣價金均為340萬800
19 0元，借款還款到期日與買賣契約解除條件末日均為107年8
20 月6日，以及借款與簽約款均於107年2月6日交付等約款以觀
21 ，可認黃富宗與一陞公司間之系爭買賣契約之效力，係繫於
22 黃富宗、賴慶霖間系爭借貸契約之借款是否已由黃富宗依約
23 於107年8月6日返還之事實為斷，如黃富宗遵期還款340萬80
24 00元予賴慶霖時，一陞公司與黃富宗間之買賣契約即合意解
25 除而消滅。如黃富宗未遵期還款340萬8000元予賴慶霖時，
26 賴慶霖貸與黃富宗之340萬8000元，則轉為一陞公司應交予
27 黃富宗之買賣價金，黃富宗應依系爭買賣契約過戶系爭房屋
28 予一陞公司。此際，黃富宗對賴慶霖所負之借款債務340萬
29 8000元，與一陞公司對黃富宗所負價金債務340萬8000
30 元，同時因清償而消滅。黃富宗主張系爭買賣契約僅係系爭
31 借款契約之擔保（見本院卷第582-591頁），尚有誤會。

01 (四)次查，黃富宗於107年8月7日簽立字據以：「立書人黃富宗
02 承諾於107年9月7日前將○○公園用地○○段13、14地號地
03 上建物之借款悉數給付於借款人（公證借款內容），借款人
04 亦將同意將還款日期由107年8月6日順延30天，買賣過戶時
05 程亦必須順延30日。以109年9月7日為止。特立此據以茲證
06 明」（見不爭執事項(四)），依其記載，黃富宗、賴慶霖間借
07 款340萬8000元之還款期限，應已合意延至107年9月7日，一
08 陞公司、黃富宗間之系爭房屋過戶期限，亦因此順延30日，
09 再輔以前述二契約間之關係說明可知，三方就黃富宗還款之
10 期限，得由黃富宗、賴慶霖合意變動，黃富宗依系爭買賣契
11 約應過戶系爭房屋之履行期日亦隨之變動，換言之，如黃富
12 宗、賴慶霖合意再順延黃富宗之還款期限，黃富宗依系爭買
13 賣契約應過戶系爭房屋之履行期日亦隨之再予順延。如賴慶
14 霖無意將系爭借款轉為一陞公司應支付之買賣價金而逕向黃
15 富宗為還款之請求時，解釋上，應認黃富宗依系爭買賣契約
16 應過戶系爭房屋之履行期日亦隨之遞延，黃富宗如清償借款
17 時，一陞公司與黃富宗間之買賣契約，仍因合意解除而消滅
18 ，此方符當事人之真意。是一陞公司主張黃富宗如已清償對
19 賴慶霖之借款債務，一陞公司與黃富宗間之買賣契約因解除
20 而消滅，同時，借款契約亦因清償而消滅，黃富宗如未清償
21 系爭借款債務時，則以賴慶霖貸與黃富宗之款項做為買賣價
22 金，黃富宗應進行系爭房屋之過戶等語（見本院卷第597-60
23 1頁），即可採信。

24 (五)嗣賴慶霖在107年9月27日以Line連絡黃富宗，索討「360.4
25 萬」（見本院卷第233頁Line截圖），一陞公司不爭執前述
26 截圖之形式真正（見本院卷第628頁筆錄），可見賴慶霖於
27 107年9月7日系爭還款期限屆滿後，尚且向黃富宗催討系爭
28 借款本息360萬4000元，而非以一陞公司法定代人身分請求
29 黃富宗履行買賣契約之過戶義務，足認賴慶霖尚無意將系爭
30 借款債權轉為系爭買賣價金自明，依前開說明，黃富宗尚無
31 須依系爭買賣契約過戶系爭房屋。而賴慶霖於107年10月18

01 日復持系爭借貸契約，聲請原法院107年度司執字第000000
02 號強制執行事件，查封系爭房屋求償。經黃富宗於107年12
03 月20日向原法院繳納369萬5230元（含執行費2萬7264元），
04 原法院於107年12月24日發函通知賴慶霖，債權全數已受償
05 ，上開建物應啟封（見不爭執事項(六)），足證黃富宗已清償
06 系爭借款340萬8000元本息予賴慶霖，該借款不可能再轉為
07 系爭買賣價金，依前說明，一陞公司與黃富宗間之買賣契約
08 ，即因合意解除而消滅。

09 (六)據上，賴慶霖與黃富宗間之系爭借款債務340萬8000元，已
10 因清償而消滅，一陞公司與黃富宗間買賣契約亦因雙方合意
11 解除而消滅。一陞公司仍執前詞，主張340萬8000元借款於1
12 07年9月7日已轉為系爭買賣契約之價金（見本院卷第628頁
13 ），黃富宗應過戶系爭房屋予該公司；因黃富宗違約過戶予
14 第三人，經一陞公司於108年7月2日書狀解除契約，黃富宗
15 應依買賣契約，賠償一陞公司懲罰性違約金與價差損害共
16 340萬8000元云云；洵無可取。

17 六、從而，一陞公司於本院為訴之變更，依據系爭買賣契約第9
18 條第3項、民法第226條第1項規定，請求：「黃富宗應給付
19 一陞公司340萬8000元，及自民事變更訴之聲明暨答辯(三)狀
20 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算利息」；
21 為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，失所附麗，應併予
22 駁回。

23 七、至於兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足
24 以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

25 八、據上論結，本件變更之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
26 判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 11 月 21 日

28 民事第二十庭

29 審判長法官 陳雅玲

30 法官 林玉蕙

31 法官 吳燁山

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 108 年 11 月 22 日
10 書記官 鄧瑄瑋

11 附註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 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
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 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
16 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
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。