

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第909號

原告 蕭旭勛
訴訟代理人 王叡齡律師
複代理人 陳建誌律師
被告 陳英雄
杜淑芳
陳水呷

共同
訴訟代理人 趙培宏律師

上列當事人間因請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳英雄應於原告給付新臺幣參拾肆萬壹仟零壹拾壹元之同時，自如附表一所示不動產遷出及返還予原告。

被告杜淑芳應於原告給付新臺幣肆拾陸萬肆仟參佰捌拾肆元之同時，自如附表二所示不動產遷出及返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳英雄、杜淑芳負擔。

本判決第一、二項所命給付，於原告各以新臺幣玖拾伍萬捌仟肆佰元、新臺幣玖拾伍萬捌仟柒佰元分別為被告陳英雄、杜淑芳預供擔保後，得假執行。但被告陳英雄、杜淑芳各以新臺幣貳佰捌拾柒萬伍仟貳佰元、新臺幣貳佰捌拾柒萬陸仟壹佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告於民國108年4月10日分別向被告陳英雄、杜淑芳購買如附表1、2所示內部相通連之不動產（下稱系爭不動產），並分別簽立買賣契約（下稱系爭契約），而原告依約除須支付買賣價金外，針對履約過程中所需支付之各項稅費，依系爭契約第7條約定本僅需負擔設定規費，至其餘各項稅費

則均應由被告負擔，故原告經由如附表3各編號所示諸如代償各項稅費、抵押債權及給付價金尾款後，業已將系爭契約買賣價金清償完畢，並於108年4月17日辦畢系爭不動產之所有權移轉登記。然被告陳英雄、杜淑芳迄今均未辦理點交，仍與被告陳水咩共同無權占有系爭不動產，原告自得依系爭契約第10條、民法第767條規定，擇一請求被告等3人遷讓返還系爭不動產予原告，並依民法第179條規定，請求被告等3人按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）56,923元如附表4所示。

(二)、並聲明：

1. 被告應自系爭房地遷出返還予原告。
2. 被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓之日止，按月給付原告56,923元之租金。
3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、被告陳英雄、杜淑芳固尚未依約辦理系爭不動產之點交，而仍由被告陳英雄、杜淑芳及陳水咩占有系爭不動產，然此係因原告僅給付部分買賣價金，蓋原告將附表3所示尾款2筆各為1,320萬元匯予被告陳英雄、杜淑芳後，旋以其有資金需求為由，請求被告陳英雄、杜淑芳將該等款項退還，並指示被告先分別匯入訴外人「金威金屬股份有限公司」（下稱金威公司）、陳暉婷之金融機構帳戶後，再輾轉匯入由原告設立之訴外人「京賀投資有限公司」（下稱京賀公司）金融機構帳戶，故自無從認定原告業已依約支付上開價金完畢；況原告與被告陳英雄、杜淑芳曾於108年4月11日就系爭房屋簽訂附買回協議書，約定被告就系爭房屋過戶日起算2年到期後之3個月內，無條件向原告買回系爭房屋。因之，被告陳英雄、杜淑芳始依原告要求匯款予京賀公司作為退還買賣價金用途，俾利將來被告買回時，縱原告未給付買回價金，雙方仍可經由結算後給付餘額即可。

(二)、被告陳英雄、杜淑芳並未曾收到附表3所示代償第2順位抵

押債權、代書設定費、銀行工本費、尾款（含現金、匯款）等款項；況依據系爭契約第7條第1項約定，銀行工本費本應由原告負擔。

(三)、並聲明：

- 1.原告之訴及假執行聲請均駁回。
- 2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)、原告於108年4月10日就如附表1所示之不動產與被告陳英雄簽立買賣契約；並同時就附表2所示之不動產與被告杜淑芳簽立買賣契約。

(二)、系爭不動產2棟內部均屬相通連。

(三)、系爭不動產業於108年4月17日移轉登記至原告名下完畢。

(四)、系爭不動產仍由被告等3人占有使用。

(五)、原告業已分別為被告陳英雄、杜淑芳各代償系爭房屋之第一順位抵押債權各為9,207,028元、9,275,967元（抵押債權人均為土地銀行）。

四、本件爭點：

(一)、被告陳英雄、杜淑芳以原告尚未依系爭契約約定，給付全部買賣價金完畢為由，而拒絕交付系爭房屋，是否有據？

(二)、原告依據系爭契約第10條、民法第767條規定，擇一請求被告等3人遷讓返還系爭不動產予原告，是否有據？

(三)、原告依據民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利，是否有據？

五、本院得心證理由：

(一)、關於原告是否業已依系爭契約約定給付全部買賣價金完畢部分：

- 1.依系爭契約第4條『付款方式』約定：「一、本約買賣標的總價款新臺幣叁仟萬元正。二、付款方式如下：【第一期款簽約款含訂金】新臺幣壹佰貳拾伍萬元正，甲方（即買方）應於108年4月16日前給付，乙方（即賣方）應交付所有權狀正本；【第二期款備證用印款】零元，甲方應於108年4

月10日前給付，乙方應同時備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付地政士收執；【第三期款完稅款】零元；【第四期款尾款】貳仟捌佰柒拾伍萬元正。」、第5條『產權移轉及貸款作業』約定：「…四、甲方需以本件買賣標的物辦理貸款時，應開立與尾款同額本票交付地政士收執並於實際核准貸款金額範圍內，撥入賣方指定還款專戶，以清償標的物原設定抵押權擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託金融機構將剩餘款項悉數撥入賣方指定之帳戶」、第6條『原設定抵押權清償方式』約定：「本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未清償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：買方貸款時，依第五條第四項約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。」、第7條『費用負擔』約定：「一、雙方所需負擔之各項費用：甲方（即買方）…【設定規費】…；乙方…【土地增值稅】、【登記規費】、【印花稅】、【代書業務執行費用】、【簽約費】、【履約保證費用】、【其他】」、第8條『稅費分算』：「一、…房屋契稅由甲方負擔。…四、本條所定稅捐或費用如係乙方應負擔而無故拒絕繳納者，得由甲方墊付，並於點交結算後自應給付乙方之買賣價金內扣除，返還甲方。」，有卷附系爭契約兩份可參（見審查卷第15至29頁）。依此，原告自得以代償賣方依約應負擔之各項稅費、抵押債權及稅捐欠款之方式，充作支付價金之方法，當無疑義。

2.其次，原告主張附表3「陳英雄部分」、「杜淑芳部分」之編號1所示「土地增值稅」、編號3所示「土地印花稅」、編號4所示「建物印花稅」、編號5所示「房屋稅」、編號6所示「各項規費」、編號11所示「銀行工本費」等各項稅費，依約均應由賣方即被告陳英雄、杜淑芳分別負擔，且已由原告先代為繳納完畢；另附表3「陳英雄部分」之編號7所示「執行署」納稅義務人陳英雄綜合所得稅欠稅款、編號8所示「代償第二順位抵押權（張孫寶蓮）」之抵押債務、

01 編號9所示「代償第一順位抵押權（土銀）」之抵押債務，
02 附表3「杜淑芳部分」之編號7所示「代償第二順位抵押權
03 （張孫寶蓮）」之抵押債務、編號8所示「代償第一順位抵
04 押權（土銀）」之抵押債務，均由原告代為清償完畢，故均
05 得抵充系爭契約之買賣價金；又原告另以匯款方式分別支付
06 如附表3「陳英雄部分」編號12、「杜淑芳部分」編號11所
07 示買賣價金之尾款等情，除與系爭契約第5條、第6條、第
08 7條約定內容相符外，並據原告提出如附表3各編號證據欄
09 內所示證據為憑（證據出處詳見各證據欄標示），故此部分
10 事實，自堪採信。

11 3. 至原告雖另稱：附表3「陳英雄部分」、「杜淑芳部分」之
12 編號2所示「契稅」原均應由賣方負擔，因原告代為墊付，
13 故此部分墊款亦得充抵買賣價金云云。然觀諸系爭契約第8
14 條『稅費分算』：「一、…房屋契稅由甲方負擔。」等語，
15 可知，系爭契約交易過程中所發生之契稅本均應由原告自行
16 負擔，故縱令原告業已支付上開契稅，亦不得據以充抵買賣
17 價金，因之，原告此部分主張，自非可採；又原告雖稱附表
18 三「陳英雄部分」編號10所示「代書設定費」及「杜淑芳部
19 分」編號9所示「代書設定費」各乙筆，原均應由賣方負擔
20 ，因原告代為墊付，故此部分墊款亦得充抵買賣價金云云，
21 然其並未提出任何相關支付證明文件為憑，而經本院闡明後
22 ，原告雖另提出代書費用明細表為證（見院卷第389至391
23 頁），惟細繹該明細表所示各項目金額，核均與原告所主張
24 上開已支付數額明顯不符，而原告於本院審理期間復未能具
25 體敘明前揭編號10所示「代書設定費」2筆各為49,810元，
26 究竟對應於上開明細表內之何項目款項，故自無從認定原告
27 業已墊付該部分款項。此外，原告主張業已透過現金給付方
28 式，分別支付如附表3「陳英雄部分」編號13、「杜淑芳部
29 分」編號12所示買賣價金之現金尾款云云，亦未據提出任何
30 證據為憑，故此部分主張，亦非可採。

31 4. 綜上，原告固主張業已經由附表三各編號所示方式，分別支

付買賣價金予被告陳英雄共計30,016,000元、支付予被告杜淑芳共計30,019,891元，然扣除前述附表三「陳英雄部分」編號2「契稅」205,794元、編號10「代書設定費」49,810元、編號13「尾款（現金）」101,407元後，原告支付予被告陳英雄之買賣價金應僅為29,658,989元【計算式：30,016,000元-205,794元-49,810元-101,407元=29,658,989元】；另扣除前述附表三「杜淑芳部分」編號2「契稅」205,848元、編號9「代書設定費」49,810元、編號12「尾款（現金）」228,617元後，原告支付予被告杜淑芳之買賣價金應僅為29,535,616元【計算式：30,019,891元-205,848元-49,810元-228,617元=29,535,616元】。

5. 又被告雖辯稱：原告將附表三所示尾款2筆各為1,320萬元匯予被告陳英雄、杜淑芳後，旋以有資金需求為由，請求將該等款項退還，並指示匯入「金威公司」、陳暉婷之金融機構帳戶，再輾轉匯入由原告設立之「京賀公司」金融機構帳戶，故難以認定原告業已支付該等尾款云云，並提出被告陳英雄、杜淑芳、「金威公司」、陳暉婷之金融機構存摺內頁明細、匯款申請書及經濟部商工登記公示資料查詢等件為憑（見院卷第141至173頁、第259至262頁）。然觀諸上開存摺內頁明細及匯款申請書所示內容，固可認定被告所述資金流向一節，尚非虛構，惟僅憑上開資金流向過程，尚無從認定該等資金流向均係出於原告指示之情，故被告此部分所辯，能否採信，已待商榷；再者，被告雖另聲請通知證人萬佳興、陳暉婷到庭，欲證明前揭資金流向均係依原告指示而為，且最終均係由原告取回該等資金之事實，參諸證人萬佳興證述：我是擔任京賀公司負責人，前揭共計2,640萬元款項，分為兩筆各1,000萬元、1,640萬元匯入京賀公司帳戶，因陳水咩向我借了共計1,950萬元，故其中1,000萬元是清償積欠我的債務，另一筆1,640萬元則是我與陳暉婷之前討論要過去香港做廢五金買賣，陳暉婷是陳水咩的女兒，所以陳水咩匯給我做為投資的金額，我並沒有再轉匯給原告等

語（見院卷第237、241頁），證人陳晔婷證述：我是陳水
咩的女兒，我並沒有與萬佳興討論過要去香港做廢五金買賣
或一起做投資，前揭1,000萬元匯款是陳水咩指示員工以我
的名義進行匯款，我不清楚匯款的原因等語（見院卷第317
至318頁），經相互勾稽證人萬佳興、陳晔婷上開證述內容
後，渠等針對上開資金流向之原因為何一節，固有齟齬，然
仍均無從證明該等資金流向均係依原告指示而為，且最終由
原告取回系爭契約價金尾款之事實；又被告雖再提出附買回
協議書為憑（見院卷第325頁），然此等協議書至多僅足以
證明兩造間存有買回協議之事實，而被告既未依該協議書約
定內容提出買回價金予原告，則縱令確有該買回協議存在，
仍不影響系爭買賣契約效力。從而，被告上開所辯，仍均不
足以採為有利於其之認定。

（二）、關於原告得否依據系爭契約第10條、民法第767條規定，擇
一請求被告等3人遷讓返還系爭不動產予原告部分：

1. 依系爭契約第10條「買賣標的點交」約定：「一、買賣標的
之點交應以簽約時之現狀或本約之約定為準，除有特別約定
外，甲方依約完成價金給付，且買賣標的完成產權移轉登記
並辦妥相關他項權利登記或塗銷等作業無誤後，甲乙雙方即
應辦理點交手續，乙方應將買賣標的騰空（雙方另有約定者
除外）現場點交予甲方，點交時如有未搬離之物件，應視同
廢棄物處理，處理費用由乙方負擔。」；次按因契約互負債
務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。
但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1
項著有規定。又被告就原告請求履行因雙務契約所負之債務
，在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明
自己已為對待給付或已提出對待給付，法院應為原告提出對
待給付時，被告即向原告為給付之判決，不得僅命被告為給
付，而置原告之對待給付於不顧（參見最高法院39年臺上字
第902號判決意旨）。查，被告陳英雄、杜淑芳各以3,000
萬元為對價，分別將如附表1、2所示系爭不動產出售予原

告，然原告迄今僅分別給付價金各為29,658,989元、29,535,616元等情，俱經本院認定如前，又依系爭契約第10條約定內容，可知，上開價金給付義務與系爭不動產點交義務係互為對待給付。基此，本件被告陳英雄、杜淑芳既均辯稱原告未給付價金完畢而為同時履行抗辯，則原告於分別給付價金餘款各為341,011元【計算式：30,000,000元-29,658,989元=341,011元】、464,384元【30,000,000元-29,535,616元=464,384元】予被告陳英雄、杜淑芳後，被告陳英雄、杜淑芳自應同時履行點交系爭不動產予原告之義務，當無疑義。

2. 次按所有人對於無權占有者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項固有明文，惟所謂占有，不僅指直接占有，間接占有亦包括在內。是請求返還占有物之訴，不僅以現在占有該物之人為被告，尚包括間接占有人，如貸與人、出租人等。惟按民法第942條所規定之占有輔助人於受他人指示而為他人管領物品時，應僅該他人為占有人，其本身對於該物品即非直接占有人，與同法第941條所定基於租賃、借貸關係而對於他人之物為直接占有者，該他人為間接占有之情形不同（參見最高法院82年度臺上字第1178號、87年度臺上字第213號、90年度臺上字第2217號、101年度臺上字第563號判決意旨）。查，系爭不動產內部相通連，由被告三人共同占有使用一節，業據被告自承在卷（見院卷第70頁），參諸被告陳水咩、陳英雄間具有共同生活居住之事實，再佐以原告並無證據足以證明被告陳水咩係基於自己使用目的而占有系爭不動產，依此，衡情堪認被告陳水咩係受被告陳英雄指示而占有系爭不動產，居於占有輔助人之地位，並非系爭不動產之直接或間接占有人，故原告依據民法第767條第1項規定，請求被告陳水咩返還系爭不動產，自屬無據。

(三)、關於原告依據民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利部分：

按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段固定有明文，然出賣人在未交付買賣標的物前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有或侵權行為，買受人既無收益權，亦無利益受損害可言（參見最高法院102年度臺上字第2420號判決意旨）。查，本件被告陳英雄、杜淑芳提出前揭同時履行抗辯，得拒絕點交系爭不動產予原告，故其占有系爭不動產，並非無法律上原因，而被告陳水咩僅為占有輔助人，並非系爭不動產之占有人等情，俱經本院認定如前。依此，原告以系爭不動產遭被告三人占用而受有利益，欠缺法律上原因，並因此造成原告受有損害為由，依據民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利，核非有據。

六、綜上所述，原告依系爭契約第10條約定，請求被告陳英雄、杜淑芳應自系爭房地遷出及返還予原告，為有理由，應予准許。又被告提出陳英雄、杜淑芳同時履行之抗辯，亦合於民法第264條第1項前段之規定，爰由本院為命對待給付之判決如主文第1項所示。至原告依據民法第767條規定請求被告陳水咩應自系爭房地遷出及返還予原告，及依民法第179條規定請求被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓之日止，按月給付原告56,923元之租金，均為無理由，應予駁回。

七、本件兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併予駁回，附此敘明。

八、兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中華民國 111 年 2 月 11 日
民事第四庭法 官 鄭子文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 111 年 2 月 11 日
書記官 賴怡靜

附表 1：（所有權人陳英雄）

編號	土地坐落					
	縣市	○鄉鎮市區	○段	地號	面積 (平方公尺)	範圍
1	高雄市	○○區	○○	0000	3,479	萬分之55

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積(平方 公尺)	權利範圍
1	0000	高雄市○○ ○區○○段 0000地號	高雄市○○區 ○○○路000 號00樓	鋼筋混凝土造	12層：226.25 陽台：36.47	全部
備註：含停車位編號128、129。						

附表 2：（所有權人杜淑芳）

編號	土地坐落					
	縣市	○鄉鎮市區	○段	地號	面積 (平方公尺)	範圍
1	高雄市	○○區	○○	0000	3,479	萬分之55

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積（平方 公尺）	權利範圍
1	0000	高雄市○○ 區○○段 0000地號	高雄市○○區 ○○○路000 號00樓	鋼筋混凝土造	12層：226.34 陽台：36.05	全部
備註：含停車位編號122、123。						

附表 4：

編號	項目、金額 (新臺幣)	原告主張相當於租金之不當得利計算方式
1	000 號12樓 房屋每月租 金28,458元	000 號12樓房屋課稅價值為2,875, 200元，坐落基地即如附表1 編號1 土地申報地價為539,746 元（計算式：申報地價28,208元/ 平方公尺× 19.1345 平方公尺＝539,746 元），依土地法第97條第1 項規定，以000 號12樓房地申報總價年息10% 為計算，每月租金為28,458元〈計算式：（2,875,200 元＋539,7 46元）× 10% ÷ 12月＝28,458元，元以下四捨五入〉。
2	000 號12樓 房屋每月租 金28,465元	000 號12樓房屋課稅價值為2,876, 100元，坐落基地即如附表2 編號1 土地申報地價為539,746 元（計算式：申報地價28,208元/ 平方公尺× 19.1345 平方公尺＝539,746 元），依土地法第97條第1 項規定，以000 號12樓房地申報總價年息10% 為計算，每月租金為28,465元〈計算式：（2,876,100 元＋539,7 46元）× 10% ÷ 12月＝28,465元，元以下四捨五入〉。
總 計	56,923元	