

【裁判字號】85,台上,212

【裁判日期】850131

【裁判案由】所有權移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二一二號

上訴人 甲○○

被上訴人 乙 ○

丙○○

右當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國八十四年五月十五日台灣高等法院第二審判決（八十四年度上字第一七四號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人乙○於民國六十八年八月十六日以被上訴人丙○○（乙○之兄）名義向伊購買坐落台北縣烏來鄉○○段一○四八、一○四九號土地應有部分四萬分之一二三○及其地上建物即門牌台北縣烏來鄉○○路八十一號四樓之三房屋（下稱系爭房地），總價為新台幣（下同）七十七萬元，約定交屋後所餘房地款應按銀行放款利率計付利息。該房地伊已於六十八年十月三十一日交付被上訴人使用，並辦訖房地所有權移轉登記為乙○名義。詎被上訴人卻積欠尾款二十四萬一千八百三十元未付，嗣經伊委請律師函催被上訴人限期於六十九年十二月二十七日前付清，否則解除契約。被上訴人竟不予置理，伊已以起訴狀繕本之送達為解除該契約之意思表示等情，爰本於契約解除回復原狀之法律關係，以先位聲明求為命被上訴人將上開房地所有權移轉登記與伊並將該房地交還伊之判決，並以如法院認伊解除契約不合法時，則以備位聲明求為命被上訴人給付上開價金尾款連同利息計五十一萬一千一百七十元，並加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：丙○○向上訴人買受系爭房地後，因贈與而登記為乙○名義。依原契約約定房屋為十七·九二坪，價款共七十七萬元，但上訴人所交付之房屋登記之面積僅十三·二七坪，未經登記之面積依約不得計入買賣建物之建坪，上訴人售賣之房屋顯短少四·六五坪，以每坪四萬二千九百六十八元計算，非但未積欠上訴人尾款，甚至已溢付。且上訴人出賣之房屋，經發見屋頂有增建，牆壁多處龜裂，安全堪慮，水管破裂，壁紙、地毯、天花板又多不堪使用，上訴人同意修繕竟迄未為之等語資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人主張被上訴人向其購買系爭房地尚欠尾款二十四萬一千八百三十元，經催告限期給付，否則解除契約，而被上訴人仍拒不付款等事實，已據提出催告函之大宗掛號函件收件回執、買賣契約書等件為證，並為被上訴人所不否認。且依買賣契約書第一條約定暨買賣標的房屋四樓走道面積未經計入登記坪數，以及系爭建物交屋迄今已逾十五年等情觀之，被上訴人上開坪數不足及房屋有瑕疵之抗辯，顯不能採為拒付款項之理由，上訴人認被上訴人上述價金未經繳足，應為實在。而上訴人函催乙○給付，乙○收受催告後復以

代理丙○○之名義函復並繳部分價金，該催告應與送達於丙○○本人同一效力，是上訴人據之以起訴狀繕本之送達為解除上開買賣契約之意思表示，固屬合法有據，並已生合法解除之效力。惟契約解約時負回復原狀義務之人，以該契約之當事人為限，當收領之給付不能返還時，對造僅能請求償還其價額（民法第二百五十九條）。本件系爭房地既登記為被上訴人乙○名義，自非丙○○所有之物，有建物及土地登記簿謄本可稽。且上開買賣契約之當事人為「買主丙○○」「賣主甲○○」，有該契約書、分期付款表、賣方通知等件足據。亦為兩造所不爭。從而，系爭買賣契約解除後，負回復原狀義務者應僅丙○○一人，其因契約而收領之給付已不能返還，上訴人先位聲明請求丙○○回復原狀，將系爭房地所有權移轉登記與伊，即非有理。且本件買賣契約業經合法解除，上訴人備位聲明請求丙○○給付買賣價金及利息，亦非正當。另乙○並非系爭契約之當事人，自不負擔該契約所生之一切義務，上訴人對之請求回復原狀或給付價金，均非有據，不應准許等詞為其判斷之基礎。

查本件房地買賣契約雖以被上訴人丙○○名義與上訴人簽訂，並將該房地所有權移轉登記為被上訴人乙○名義，惟上訴人於第一審及原審初則主張被上訴人二人共同向其購買系爭房地無訛（一審卷六頁、二審卷三十三、四十頁），嗣又改稱：「本件房地之買賣係乙○以丙○○名義訂立買賣契約買受，除部分價金由丙○○名義交付外，均由乙○交付……」等語（原審卷六十頁），前後不一致。而被上訴人於第一審提出之答辯狀所附證七、存證信函記載：「查本人（乙○）以丙○○之名訂購系爭房地……」云云（一審卷五十九頁），與其於原審準備程序所稱：「系爭房地是丙○○訂的契約，他們為兄妹，因贈與而登記於乙○」云云（該卷三十一頁），亦有歧異。究竟本件買賣契約之買受人為被上訴人二人或丙○○抑或乙○以丙○○名義買受，攸關上訴人之解除契約是否合法，是否得向乙○為請求。且丙○○訂約買受該房地以後，何以登記為乙○所有，是否另有契約關係存在，事實真相為何，又兩造間所成立之法律關係為何，上訴人係依據何法律關係對乙○為請求，原審均未行使闡明權命上訴人為適當之主張，並依其主張詳為調查審認，致本件事實尚欠明瞭，本院自無從為法律上之適用。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 張 福 安

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

法官 顏 南 全

法官 劉 福 來

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 十 二 日