

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第153號

原告 吳金水

訴訟代理人 歐嘉文律師（法扶律師）

被告 吳信字

訴訟代理人 高嘉甫律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、緣坐落於臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段127建號建物（下稱系爭房地），原由兩造之父親即訴外人吳寶全於民國（下同）73年間購買，並登記為兩造共有各二分之一，亦原為原告之住居所。

二、112年4月間兩造共同委由不動產仲介公司代為出售系爭房地，以總價新臺幣（下同）950萬元與買方即訴外人謝亞玲（下稱買方）成立買賣，買方指定訴外人劉弘杰為所有權登記名義人，並完成所有權移轉登記。因該買賣有申請履約保證專戶，經買方完成價款支付，並仲介公司扣除系爭房地原有之抵押貸款180萬元及其利息暨仲介費、代書費等費用後，將餘款6,251,021元於112年5月30日由履約保證專戶匯入被告申設之農會帳戶。詎料，被告收受買賣價金後於112年6月14日，將該款項匯出320萬元及轉入定期存款300萬元，而不依原告對於系爭房地應有部分二分之一，分配系爭房地出售價金二分之一即3,125,510元與原告，爰依民法第818條、第179條之規定，起訴請求被告返還價金如聲明。

01 三、原告聲明：

02 (一)被告應給付原告新臺幣3,125,510元及自起訴狀繕本送達
03 翌日即112年9月21日起至清償日止，按周年利率百分之五
04 計算之利息。

05 (二)訴訟費用由被告負擔。

06 (三)原告願供現金或法律扶助基金會臺中分會出具之保證書為
07 擔保，請准宣告假執行。

08 貳、原告對於被告答辯內容之陳述：

09 對於被告將出售系爭房地所得價金950萬元之部分，用以清
10 償系爭房地原有之抵押債務雖不爭執，惟兩造與訴外人吳信
11 春並無約定將出售系爭房地所得價款一分為五，亦無應由兩
12 造與訴外人吳信春、吳寶全、吳林桂花各得一份價金之協
13 議，此應由被告舉證以實其說。況訴外人吳寶全於出售系爭
14 房地時已歿，訴外人吳信春、吳林桂花亦非系爭房地共有
15 人，何來特地將買賣價金為分配之理，足見被告所為抗辯顯
16 與常情不符。

17 參、被告答辯：

18 一、原告對於出售坐落於臺中市○○區○○段000地號土地及
19 其上同段127建號建物（下稱系爭房地）所應分得之價金
20 為新臺幣（下同）164萬5,995元，而原告所應分得之金
21 錢，業已用於清償原告積欠訴外人范榮富之債務：

22 (一)系爭房地係由兩造之父親即訴外人吳寶全於民國（下同）
23 73年間所購買，並登記於兩造之名下，嗣於77年間因系爭
24 房屋有增建之必要，訴外人吳寶全因而指示兩造向臺中縣
25 豐原區農會申辦抵押貸款120萬元，本金及利息由斯時居
26 住於系爭房地之原告、被告與被告胞兄即訴外人吳信春，
27 以按月給付父親吳寶全之金錢支應。

28 (二)112年2月14日原告未經母親即訴外人吳林桂花、被告、訴
29 外人吳信春等人之同意，而向訴外人范榮富借款180萬
30 元，並將其名下二分之一共有部分設定抵押權予訴外人范
31 榮富，被告知悉上情後，深知原告並無資力償還180萬元

債務，恐致系爭房地遭到拍賣，被告因而與原告、訴外人吳信春商議出售系爭房地，並將所得價款分為五份，由曾經出資系爭房地之父親吳寶全、母親吳林桂花、原告、被告、吳信春各得一份，因母親吳林桂花與父親吳寶全生前均係與被告同住，並由被告扶養，因此斯時決議將吳寶全與吳林桂花可分得之金錢給付被告，吳信春亦表示欲將所應分得之金錢給付被告，作為被告扶養母親之補貼。而被告、原告、吳信春達成前揭決議後，委由仲介公司出售系爭房地，由仲介公司覓得買受人即訴外人謝亞玲，經兩造與謝亞玲簽訂買賣契約書，約定系爭房地之買賣價款，並應委由建築經理公司為價金履約保證。

(三)因兩造係以950萬元之價格，將系爭房地出賣訴外人謝亞玲，而扣除履約保證費用5,700元、房屋稅1,850元、土地增值稅671,154元、仲介費575,600元、地政士費用15,720元等成本，剩餘8,229,976元，故原告應分得五分之一之金額為1,645,995元。

(四)原告向訴外人范榮富借款180萬元且未依約清償，致系爭房地出售時，原告積欠范榮富已達198萬元，而被告於112年5月11日以價金之一部，代原告清償對范榮富之欠款，范榮富於收受第一商業銀行北屯分行之本行支票後，將伊與原告所簽訂之借據及原告簽發予伊之本票註記作廢及畫叉，用以證明范榮富已收受原告之還款。申言之，原告既因系爭房地出售所獲得之債務代償利益（即198萬元），已超出其所得分配之金額（即164萬5,995元），則原告主張被告應再給付3,125,510元，顯無理由。

二、出售系爭房地所餘價款扣除代償原告積欠訴外人范榮富之198萬元債務後，應由被告、被告胞兄吳信春各分得一份、母親吳林桂花分得兩份（包含父親吳寶全之部分），因此吳林桂花所得分配之金額為312萬5,510元（出售系爭房地所餘價款6,251,021元 $\div$ 4 $\times$ 2=3,215,510元），被告因而於113年9月10日透過伸港鄉農會、中華郵政股份有限

01 公司，分別匯款150萬元、162萬5,510元，共312萬5,510
02 元至母親吳林桂花設於中華郵政股份有限公司之帳戶，並
03 於同年月13日透過中華郵政股份有限公司匯款156萬2千元
04 至胞兄吳信春設於中華郵政股份有限公司之帳戶（因被告
05 胞兄吳信春向被告表示無需給付尾數755元，被告因此匯
06 款156萬2千元予胞兄吳信春），益徵原告所應分得之前揭
07 金錢，業已用於清償原告積欠訴外人范榮富之債務。

08 三、被告聲明：

09 (一)原告之訴駁回。

10 (二)訴訟費用由原告負擔。

11 (三)若受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 肆、兩造不爭執事項：

13 一、坐落於臺中市○○區○○段000地號土地及其上同段127建
14 號建物，原為兩造之父親即訴外人吳寶全於73年間購買，
15 並登記為兩造共有各二分之一。

16 二、兩造於112年4月間以總價950萬元，將系爭房地出賣訴外
17 人謝亞玲，仲介公司扣除系爭房地原有之抵押借款及其利
18 息暨仲介費、代書費等費用後，將餘款6,251,021元於112
19 年5月30日由履約保證專戶匯入被告申設之農會帳戶。

20 伍、兩造爭執事項：

21 一、兩造是否曾合意將出售系爭房地所得價金，扣除費用後均
22 分為五份，並由兩造與訴外人吳信春各取得一份、訴外人
23 吳林桂花取得二份？

24 二、原告是否得請求出售系爭房地所得價金及其數額？

25 陸、本院之判斷：

26 一、在「私法自治」、「契約自由」原則之下，一般認為，當
27 事人真意的發現，為契約解釋的主要目的，契約漏洞的填
28 補，僅居於從屬地位。從而，解釋契約，固屬事實審法院
29 職權，但在當事人就某一契約事項已有約定的情形，事實
30 審法院如認為該約定內容不公平或不合理，而捨棄當事人
31 真義的發現，直接從事契約漏洞的填補，此種解釋方法，

01 應認為違背法令，構成得上訴於第三審的理由（參考陳忠
02 五專題演講：契約的解釋）。

03 二、原告主張系爭房地原由兩造之父吳寶全所有登記於兩造名
04 下，112年4月間兩造共同委由不動產仲介公司代為出售系
05 爭房地，以總價950萬元與買方即訴外人謝亞玲（下稱買
06 方）成立買賣，買方指定訴外人劉弘杰為所有權登記名義
07 人，並完成所有權移轉登記。因該買賣有申請履約保證專
08 戶，經買方完成價款支付，並仲介公司扣除系爭房地原有
09 之抵押貸款180萬元及其利息暨仲介費、代書費等費用
10 後，將餘款6,251,021元於112年5月30日由履約保證專戶
11 匯入被告申設之農會帳戶。詎料，被告收受買賣價金後於
12 112年6月14日，將該款項匯出320萬元及轉入定期存款300
13 萬元，而不依原告對於系爭房地應有部分二分之一，分配
14 系爭房地出售價金二分之一即3,125,510元與原告，爰依
15 民法第818條、第179條之規定，起訴請求被告返還價金如
16 聲明等語，被告則以：(1)112年2月14日原告未經母親即訴
17 外人吳林桂花、被告、訴外人吳信春等人之同意，而向訴
18 外人范榮富借款180萬元，並將其名下二分之一共有部分
19 設定抵押權予訴外人范榮富，被告知悉上情後，深知原告
20 並無資力償還180萬元債務，恐致系爭房地遭到拍賣，被
21 告因而與原告、訴外人吳信春（被告胞兄）商議出售系爭
22 房地，並將所得價款分為五份，由曾經出資系爭房地之父
23 親吳寶全、母親吳林桂花、原告、被告、吳信春各得一
24 份，因母親吳林桂花與父親吳寶全生前均係與被告同住，
25 並由被告扶養，因此斯時決議將吳寶全與吳林桂花可分得
26 之金錢給付被告，吳信春亦表示欲將所應分得之金錢給付
27 被告，作為被告扶養母親之補貼。而被告、原告、吳信春
28 達成前揭決議後，委由仲介公司出售系爭房地，由仲介公
29 司覓得買受人即訴外人謝亞玲，經兩造與謝亞玲簽訂買賣
30 契約書，約定系爭房地之買賣價款，並應委由建築經理公
31 司為價金履約保證。(2)因兩造係以950萬元之價格，將系

01 爭房地出賣訴外人謝亞玲，而扣除履約保證費用5,700
02 元、房屋稅1,850元、土地增值稅671,154元、仲介費575,
03 600元、地政士費用15,720元等成本，剩餘8,229,976元，
04 故原告應分得五分之一之金額為1,645,995元。(3)原告向
05 訴外人范榮富借款180萬元且未依約清償，致系爭房地出
06 售時，原告積欠范榮富已達198萬元，而被告於112年5月1
07 1日以價金之一部，代原告清償對范榮富之欠款，范榮富
08 於收受第一商業銀行北屯分行之本行支票後，將伊與原告
09 所簽訂之借據及原告簽發予伊之本票註記作廢及畫叉，用
10 以證明范榮富已收受原告之還款。申言之，原告既因系爭
11 房地出售所獲得之債務代償利益（即198萬元），已超出
12 其所得分配之金額（即164萬5,995元），則原告主張被告
13 應再給付3,125,510元，顯無理由等語置辯。

14 三、經查：被告抗辯之事實，業據證人翁元凱於113年6月3日
15 言詞辯論期日到庭證稱：「（法官問：）不動產買賣契約
16 是否有看過？（證人翁元凱：）有」；「（法官問：）上
17 面沒有你的名字？（證人翁元凱：）對，只有公司名字，
18 但是我是承辦這個案件的仲介」；「（法官問：）說明一
19 下仲介過程？（證人翁元凱：）一開始接觸時，是吳奕樺
20 跟我們聯繫，她是吳金水女兒，後來我們接觸吳金水知道
21 狀況是兒子有去地下錢莊借錢，必須要把房子賣掉。房子
22 是登記兩造，我們有約一天到現場去，那天有兩造、排行
23 老四名字忘記了。當場對他們三個人確認房子要賣多少，
24 他們說賣到900萬元以上就可以賣，三人當下有講到因為
25 房子是五個人的份，五個人是爸爸、媽媽、兩造、老四。
26 要分成五份。這是我們接委託時確認，當下委託書上面有
27 簽名，委託書上面沒有記載五人，但是有兩造簽名。我們
28 賣掉要簽約的當天，在簽約前也有跟兩造確認，老四那天
29 有去，但是老四那天應該沒有簽名，我有再一次跟吳金水
30 確認，我問吳金水確認這個金額你們願意賣，但是你們金
31 錢流向仲介公司沒有辦法管，有講到錢要匯款到吳信字的

01 帳戶，因為他沒有錢可以拿。簽約前我確認金額願不願意
02 賣，他們說可以，要匯錢之前有再次確認錢願意匯到吳信
03 字的帳戶」；「（法官問：）沒有錢可以拿是什麼意思？
04 （證人翁元凱：）本來分成五份，900萬/5一個人大約180
05 萬元，因為吳金水的兒子已經去借錢，而且是從賣掉房子的
06 錢拿去還，所以他們的意思是說他就沒有錢可以分」；
07 「（法官問：）你說賣掉的錢全部都給吳信字，還是說是
08 有設定抵押權這件事？（證人翁元凱：）地下錢莊有設定
09 抵押權，我們要塗銷抵押權才能過戶，我們有先取得買方
10 同意將錢拿去還，剩下的錢再給賣方」；「（法官問：）
11 你的意思是吳金水就沒有的分？（證人翁元凱：）我們不
12 是去分的那個人，是他們自己講好，請履保公司去匯
13 款」；「（被告訴訟代理人問：）提示被證四點交證明
14 書，剛才說的先幫吳金水還錢，是否112年5月11日協議取
15 款的198萬元？（證人翁元凱：）是」；「（被告訴訟代
16 理人問：）你剛剛說吳金水他已經沒有錢可以分，所以當
17 時在簽這份點交證明書，才在下面吳金水欄位的部分銀行
18 帳號及金額都劃掉？（證人翁元凱：）是」；「（被告訴
19 訟代理人問：）簽點交證明書時，吳金水是否在場？（證
20 人翁元凱：）在」；「（被告訴訟代理人問：）賣方主張
21 簽章這邊，吳金水有簽名，並同意內容？（證人翁元
22 凱：）是」；「（原告訴訟代理人問：）如你所述，你只
23 是本案仲介，為什麼會介入這個房地分配價金的討論？
24 （證人翁元凱：）吳奕樺當初找我們租房子，她請我們這
25 部分服務時，有講這個情況，請我們盡量讓她爸爸拿到
26 錢，吳金水的部份我們也有幫忙社福申請的部分」；
27 「（原告訴訟代理人問：）這個房子就只是兩造以各二分
28 之一為共有，為什麼出售所得價金會與爸爸、媽媽、你所
29 說的老四有關係，請再詳細說明？（證人翁元凱：）履約
30 保證專戶錢一定是撥給兩造各二分之一，但是有些錢是要
31 事先扣款，像本件就是扣198萬元，剩下的錢會問說怎麼

01 分，如果沒有這198萬元，當然就是一人一半，因為有事
02 先扣款，所以會問要扣在誰那邊，當天交屋時款項都已經
03 進到履保專戶，賣方的房子已經過戶給買方，錢給賣方，
04 當下有確認出款單請他們簽名，當下吳金水有簽名確認錢
05 匯給吳信字」；「（原告訴訟代理人問：）就你聽到的錢
06 要分成五份，與這個錢簽名要匯款給吳信字，是在同一天
07 的事情？（證人翁元凱：）不同天」；「（原告訴訟代理
08 人問：）錢要分成五份那天，有與吳金水當面確認說就是
09 這樣？（證人翁元凱：）錢要分五份是在簽委託時兩造與
10 老四討論，我有聽到吳金水這樣說，吳金水當下也表示贊
11 成」；「（原告訴訟代理人問：）錢要匯款給吳信字這件
12 事情你有跟吳金水確認為什麼要這樣子嗎？（證人翁元
13 凱：）我沒有。因為匯款單是由他們決議的，而簽好後吳
14 金水也沒有表示異議，因為他一直都摸著頭講說好啦好
15 啦。我有確認錢要匯款給吳信字，但是沒有確認原因」；
16 「（原告訴訟代理人問：）提示被證四履約證明書，上面
17 吳金水欄位銀行、帳號、金額都劃叉叉，這三個叉叉是在
18 吳金水簽名前或簽名後劃的？（證人翁元凱：）簽名前」
19 等語，上開證人之證言稱系爭房地買賣價金確實分成5
20 份，又地下錢莊有設定抵押權，要塗銷抵押權才能過戶，
21 有先取得買方同意將錢拿去還，剩下的錢再給賣方等語，
22 履約保證專戶錢一定是撥給兩造各二分之一，但是有些錢
23 是要事先扣款，像本件就是扣198萬元，剩下的錢會問說
24 怎麼分，如果沒有這198萬元，當然就是一人一半，因為
25 有事先扣款，所以會問要扣在誰那邊，當天交屋時款項都
26 已經進到履保專戶，賣方的房子已經過戶給買方，錢給賣
27 方，當下有確認出款單請他們簽名，當下吳金水有簽名確
28 認錢匯給吳信字等情形，足證被告抗辯為真實，又被告復
29 主張出售系爭房地所餘價款扣除代償原告積欠訴外人范榮
30 富之198萬元債務後，應由被告、被告胞兄吳信春各分得
31 一份、母親吳林桂花分得兩份（包含父親吳寶全之部

分），因此吳林桂花所得分配之金額為312萬5,510元（出售系爭房地所餘價款6,251,021元 $\div$ 4 $\times$ 2=3,215,510元），被告因而於113年9月10日透過伸港鄉農會、中華郵政股份有限公司，分別匯款150萬元、162萬5,510元，共312萬5,510元至母親吳林桂花設於中華郵政股份有限公司之帳戶，並於同年月13日透過中華郵政股份有限公司匯款156萬2千元至胞兄吳信春設於中華郵政股份有限公司之帳戶（因被告胞兄吳信春向被告表示無需給付尾數755元，被告因此匯款156萬2千元予胞兄吳信春），業據其提出相關匯款證明，益徵原告所應分得之前揭金錢，業已用於清償原告積欠訴外人范榮富之債務，是原告主張應分得款項3,125,510元及相關利息為無理由。

四、綜上，依兩造與訴外人吳信春所訂系爭房地買賣之分配價金契約，原告並無請求分配價金之權利存在，原告求為判決被告應給付原告3,125,510元及自起訴狀繕本送達翌日即112年9月21日起至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息等語，為無理由，應予駁回，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
民事第四庭 法 官 李言孫

以上正本係照原本作成。

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。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 114 年 1 月 24 日
書記官 廖涵萱