

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第166號

原告 采益建設有限公司

法定代理人 邱淑珍

原告 李文雄

共同

訴訟代理人 蔡建賢律師

被告 胡斌

訴訟代理人 朱曼瑄律師

李玲玲律師

複代理人 潘俊蓉律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告采益建設有限公司(下稱采益公司)及李文雄於民國99年合資興建房屋出售，由李文雄提供土地，采益公司出資興建房屋，共同出售房地。被告於100年1月11日向原告購買門牌號碼高雄市○○區○○路00號房地(下稱福德路房地)，總價新臺幣(下同)15,000,000元。原告依約於100年1月21日將福德路房地移轉所有權登記及交屋予被告，被告尚餘2,100,000元買賣價金及貸款利息、代書費等共計120,114元未付。被告向原告稱，委託采益公司代售福德路房地，待出售後再一併清償上揭費用。采益公司於100年3月間代被告尋得訴外人李淑娥，將福德路房地轉售予李淑娥，並於100年4月11日將福德路房地移轉登記予李淑娥。惟被告卻仍未清償2,100,000元價金及120,114元代墊款。嗣被告又於100

01 年4月7日向原告購買門牌號碼高雄市○○區○○00街000號
02 房地(下稱大學20街房地)，總價14,800,000元。原告依約於
03 100年4月27日將大學20街房地移轉所有權登記及交屋予被
04 告。被告同時亦委託采益公司將大學20街房地轉售，而采益
05 公司依約將大學20街房地轉售予訴外人張淑梅，並於100年1
06 0月4日完成履行移轉登記。惟被告尚有1,000,000元買賣價
07 金，及利息、稅款等2,426,485元未返還原告。合計，被告
08 積欠原告買賣價金3,100,000元(含采益公司1,240,000元、
09 李文雄1,860,000元)，及積欠采益公司代墊款2,546,599
10 元，自得請求被告償還。為此，依民法第345條及第546條第
11 1項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付采益
12 公司3,786,599元及給付李文雄1,860,000元，暨其中買賣價
13 金各1,240,000元及1,860,000元各自起訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止，按年息5%計算之利息；其中采益公司代墊費用
15 2,546,599元自100年4月27日起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：采益公司董事長邱淑珍與被告為高雄大學研究所
18 同學，兩人因此熟識而曾深交。100年1月及4月間，被告經
19 邱淑珍介紹分別向原告購買福德路房地及大學20街房地，分
20 別約定以全額貸款所得9,900,000元、10,500,000元中之10,
21 400,000元為買賣價金，被告依約分別向合庫、台銀貸款，
22 核撥後已代償原告原抵押貸款9,900,000元、10,400,000
23 元，並未積欠原告買賣價金，轉售前貸款利息亦係由被告支
24 付。又上開福德路房地及大學20街房地，被告均全權委託采
25 益公司邱淑珍處理轉售事宜，並分別於100年3月、10月間各
26 以15,600,000元、14,800,000元轉售他人，轉售價金亦由采
27 益公司代收，除返還貸款及支出交易成本費用含稅金外，餘
28 額被告亦未直接收取，先讓采益公司邱淑珍週轉，至110年9
29 月以後，原告結算後方陸續給付原告合計5,300,000元之獲
30 利款。是被告並未積欠原告買賣價金及代付款，原告本件請
31 求並無理由等語，作為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行

01 之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
02 執行。

03 三、兩造不爭執事實：(本院卷第174至175頁)

04 (一)被告於100年1月11日向原告購買門牌號碼高雄市○○區○○
05 路00號房地(即福德路房地)，原告於100年1月21日將福德路
06 房地移轉所有權登記及交屋予被告。嗣被告委託采益公司代
07 售福德路房地，采益公司於100年3月間代被告尋得訴外人買
08 方李淑娥，將福德路房地轉售予李淑娥，並於100年4月11日
09 將福德路房地移轉登記予李淑娥。

10 (二)被告於100年4月7日向原告購買門牌號碼高雄市○○區○○0
11 0街000號房地(即大學20街房地)，原告於100年4月27日將大
12 學20街房地移轉所有權登記及交屋予被告。被告同時亦委託
13 采益公司將大學20街房地轉售，采益公司依約將大學20街房
14 地轉售予訴外人張淑梅，並於100年11月4日完成履行移轉登
15 記。

16 四、本件之爭點：(本院卷第175頁)

17 (一)采益公司請求被告給付3,786,599元(含積欠買賣價金1,240,
18 000元及代墊費用2,546,599元)本息，有無理由？

19 (二)李文雄請求被告給付積欠買賣價金1,860,000元本息，有無
20 理由？

21 五、本院之判斷：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條定有明文。又「請求履行債務之訴，除
24 被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就
25 其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被
26 告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之
27 原則(最高法院43年台上字第377號、82年台上字第147號裁
28 判意旨參照)。本件原告主張兩造間就福德路房地及大學20
29 街房地有買賣之契約關係存在，就上開契約關係成立之要件
30 事實即買賣標的物及買賣價金意思表示合致之事實，應負舉
31 證責任。被告就買賣標的物並未爭執，原告固毋庸舉證。然

原告主張兩造就福德路房地及大學20街房地買賣意思表示合致之買賣價金各為15,000,000元及14,800,000元，既為被告所否認，自應由原告證明其為真實，若其先不能舉證，即難遽為有利之認定。

(二)經查：

1. 原告固舉福德路房地及大學20街房地之土地買賣契約書及房屋買賣契約書各1份，內容記載福德路房地之土地及房屋買賣價金各為9,000,000元及6,000,000元，合計15,000,000元；大學20街房地之土地及房屋買賣價金各為8,880,000元及5,920,000元，合計14,800,000元(審訴卷第15至39、67至91頁)為證。然為被告所否認，辯稱：福德路房地之土地及房屋買賣契約書非其簽署，並非真正；大學20街房地之土地及房屋買賣契約為其兄胡百晁代為簽署，但因兩造約定以全額貸款金額各9,900,000元、10,500,000元中之10,400,000元為買賣價金，故兩造合意將契約之買賣價金虛偽抬高，以利銀行核貸較高之貸款金額等語。核與當時任職於采益公司之證人胡百晁於本院103年度訴字第2167號事件(下稱前案)到庭證述：2間(房地)都是全額貸款，沒有付簽約金及頭期款，只要把買賣契約價金提高就可以，客人條件夠，銀行就會同意把買賣契約的價金寫的比較高，被告福德路房地賣掉獲利500萬，大學20街房地有奢侈稅問題，當時被告希望延後交易，但買方不同意，已經簽了買賣契約，依當時情形獲利還是400多萬，所以最後還是賣了等語(本院卷第140至143頁)情節相符。佐以證人即采益公司會計江曉晴、經理邱哲夫於前案中到庭一致證述：該2房地移轉登記被告名義，都僅作貸款入帳，沒有其他自備款或頭期款流入等語(本院卷第115至116、120至121頁)，原告起訴前復經10餘年未曾向被告請求給付貸款金額以外之買賣價金等情，核與被告所辯買賣價金為全額貸款之金額，無須另行支付其他自備款或頭期款，因此，原告收受貸款金額後，長期未為任何異議之情脛合。足見，被告所辯非無採信餘地，尚難逕以原告所舉買

賣契約書記載之金額，逕認為兩造合意之買賣價額。又原告主張其出售大學20街房地予被告之買賣價金為14,800,000元，受被告所託轉售予張淑梅之買賣價金亦為14,800,000元(審訴卷第101至125頁)，被告因此受有貸款利息及奢侈稅等稅款之損失2,426,485元等語。惟奢侈稅金額高達2,250,000元，被告貸款每月僅需支付16,100元之利息，有被告提出之臺灣銀行綜合存款存摺可參(本院卷第75頁)。依此折算，奢侈稅金額可以支撐被告支付11年8月之貸款利息。而當時被告祇要再延後1年半(即逾2年)多負擔貸款利息289,800元(計算式：16,100元×18月＝289,800元)，再行轉售即可免納奢侈稅。倘如原告主張被告係以原價轉售，而需負擔虧損，衡諸常情，被告實不可能選擇立即轉售負擔奢侈稅2,250,000元之大額虧損，而不選擇延後1年半再行轉售僅需負擔289,800元虧損之理。反而，被告所辯轉售之買賣價金，被告尚可獲利400餘萬元，負擔奢侈稅後仍有不錯之利潤，因而決定仍為轉售，較符情理。更見，原告前開主張，殊背情理，難以採信。

2. 此外，原告復不能為其他舉證以實其說，則其主張兩造間就福德路房地及大學20街房地成立之買賣契約，兩造合致之買賣價金各為15,000,000元及14,800,000元云云，即難憑採。而被告所辯與前開事證相符，較為可採。
3. 準此，依被告所辯兩造間就福德路房地及大學20街房地成立之買賣契約之買賣價金各為全額貸款之9,900,000元及10,500,000元中之10,400,000元。而原告自承福德路房地及大學20街房地轉售他人，均由采益公司受被告委託全權處理，買賣價金由采益公司收受及用以支付稅款等支出等語(本院卷第84、102頁)。則以采益公司收受之轉售價金各為15,600,000元及14,800,000元，用以足額清償前揭貸款即買賣價金後，被告尚各有500餘萬元及400餘萬元之利潤盈餘，采益公司用以支付原告主張之貸款利息、代書費等120,114元及利息、稅款等2,426,485元，顯然綽綽有餘。則原告據此主張

01 被告尚積欠其買賣價金及代墊款未付，請求被告清償等語，
02 難認有據。況且，原告於起訴狀自稱原告於100年1月21日將
03 福德路房地移轉所有權登記及交屋予被告時，被告尚餘2,10
04 0,000元價款及貸款利息、代書費等共計120,114元未付；大
05 學20街房地轉售予張淑梅，於100年10月4日完成履行移轉登
06 記時，被尚餘稅單款1,000,000元及利息、稅款等2,426,485
07 元未返還原告等語(審訴卷第9、11頁)。則以采益公司收受
08 之前揭轉售價金，於清償前揭貸款金額後，所餘轉售價金各
09 為5,700,000元(計算式：15,600,000元－9,900,000元＝5,7
10 00,000元)及4,300,000元(計算式：14,800,000元－10,500,
11 000元＝4,300,000元)，亦足以清償原告前揭起訴主張之未
12 付買賣價金及代墊款。否則，采益公司既受委任全權處理轉
13 售含收受轉售價金及用以償還相關貸款及支付、利息、代書
14 費、稅款等事宜，豈有於處理中發生狀況，不為報告；處理
15 完成後，不為顛末之明確報告，且起訴前10餘年均未曾向被
16 告請求償還所謂代墊款之理。是縱依原告前揭起訴主張之事
17 實，原告主張被告尚積欠其買賣價金及代墊款未付，請求被
18 告償還云云，亦屬無據。

19 六、綜上所述，原告依買賣及委任之契約關係，請求被告應給付
20 原告采益公司3,786,599元及給付原告李文雄1,860,000元，
21 暨其中買賣價金各1,240,000元及1,860,000元各自起訴狀繕
22 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其中采益
23 公司代墊費用2,546,599元自100年4月27日起至清償日止，
24 按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。原告之請求既
25 經駁回，其假執行之聲請即失去依據，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，因此不逐一
28 論列，附此敘明。

29 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
30 如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

民事第三庭 法官 陳景裕

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 113 年 10 月 28 日

書記官 鄭琰銘