

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度重訴字第46號

原告 蔣美津

訴訟代理人 廖清福

陳浩華律師

複代理人 吳惠珍律師

被告 金安開發建設股份有限公司

法定代理人 張金安

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 林姿瑩律師

上列當事人間請求給付買賣價款事件，於民國112年10月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

甲、原告起訴意旨略以：

一、兩造於民國105年9月7日簽立坐落於嘉義縣○○市○○段00地號、同段59-2地號、同段59-3地號、同段59-4地號、同段59-5地號、同段59-6地號、同段59-7地號、同段59-8地號、同段59-9地號、同段59-10地號、同段59-11地號、同段59-12地號、同段59-13地號、同段59-14地號、同段59-15地號、同段59-16地號、同段59-17地號、同段59-18地號、同段59-19地號及同段59-20地號之買賣契約，被告理應給付買賣價款新台幣(下同)3,320萬元，然屆今被告僅有給付1,800萬元，其餘買賣價款均未給付，依兩造契約第三條：「買方應支付之各期款項，雙方同意以下列方式交付賣方。一、簽約款：新台幣1800萬元。四、尾款：新台幣1,520萬元」之記載，此有原證物一之買賣契約之約定可稽。

01 二、據上，原告請求給付買賣價款，應有理由。

02 三、並聲明：(一)被告應給付原告1,520萬元，並自起訴狀繕本送
03 達後翌日起至清償日止，依年息百分之五計算利息。(二)訴訟
04 費用由被告負擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 四、原告其餘補充陳述暨原告證據資料詳如【附件A】所載內
06 容。

07 乙、被告答辯意旨略以：

08 一、兩造間先前有多件訴訟，原告始終主張兩造並無買賣之真
09 意，系爭契約之買賣價款並非3,320萬元，否則以兩造在105
10 年9月7日簽訂系爭買賣契約，若被告未付清價款，原告豈有
11 在時隔6年之後，才提起本件訴訟之理？

12 二、原告不認為兩造間有買賣關係存在，曾經對被告公司負責人
13 提起詐欺告訴，案經嘉義地方檢察署107年度偵字第6603號
14 不起訴處分確定：

15 (一)原告不認為兩造間有買賣關係存在，曾對被告公司負責人提
16 起詐欺告訴，原告在該案主張：「原告與廖清福為夫妻，共
17 同經營安達開發建設股份有限公司，並由原告擔任安達公司
18 之負責人。緣安達公司於105年間，以原告所有之系爭土地
19 起造案名太保首璽之13戶透天住宅，於100年0月間因資金不
20 足，原告與廖清福遂邀約張金安投資入股本件建案，詎張金
21 安竟意圖為自己不法之所有，向原告及廖清福佯稱願投資85
22 0萬元，並負擔本件土地融資利息的一半，雙方各佔50%股
23 份，又願代墊後期之工程款，由被告公司主導本件建案之後
24 續工程，故暫行將系爭土地之所有權移轉予被告公司等語，
25 致原告與廖清福陷於錯誤而於105年10月3日，將系爭土地移
26 轉登記予被告。」云云。

27 (二)案經嘉義地方檢察署107年度偵字第6603號不起訴處分確定
28 (被證一)。原告在該刑事案件，否認兩造有買賣關係存在，
29 而主張兩造係合建關係，被告公司負責人之後未履行合建約
30 定，故主張被告公司負責人涉犯詐欺罪嫌。

31 三、由於原告不認為兩造間為買賣關係，故原告配偶廖清福曾偽

01 造被告公司印文，向國稅局申報買賣價金為2,500萬元，以
02 圖規避應納稅捐，案經臺灣臺南地方法院108年度訴字第777
03 號及臺灣高等法院臺南分院109年度上訴字第176號判處原告
04 配偶廖清福有罪確定：

05 (一)由於原告不認為兩造間為買賣關係，故原告配偶廖清福曾偽
06 造被告公司印文，向國稅局申報買賣價金為2,500萬元，以
07 圖規避應納稅捐，經檢察官提起公訴後，原告配偶廖清福在
08 該案主張：「1.本件土地買賣為假買賣，主要是因廖清福跳
09 票，張金安擔心土地遭查封拍賣，同時要向銀行貸款，故要
10 求廖清福及原告將本件土地以買賣為原因，移轉登記為被告
11 公司所有，且為提高貸款金額，將買賣價金訂為3千多萬
12 元；2.廖清福與張金安於嘉義地方法院調解成立，調解內容
13 其一，係張金安給付廖清福及原告1千餘萬元，足見廖清福
14 所述雙方係合夥營建，並無買賣，應為真實；3.廖清福曾向
15 國稅局人員表明其與張金安為合夥建設，本件土地過戶為被
16 告公司所有，並非實際買賣」云云。

17 (二)案經臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號判處原告配偶廖
18 清福有罪確定，判決理由中並說明：「被告及辯護人固一再
19 以雙方內部之投資或合夥關係，主張本件土地交易為假買
20 賣，惟不論本件土地有無實質買賣，抑或為擔保債務，而以
21 買賣為原因為土地所有權移轉登記，此與被告有無取得張金
22 安及金安公司之授權，均無關連性可言；又被告與張金安於
23 嘉義地方法院調解成立，調解內容均屬雙方投資事項，未涉
24 及本案犯罪之損害賠償，有該調解筆錄在卷，然此僅係被告
25 未就本案犯罪請求損害賠償而已，張金安於本院亦表示其就
26 本案無意求償，而雙方之投資關係為何，與被告有無獲得張
27 金安授權製作系爭買賣契約書、系爭說明書，係屬二事，辯
28 護人以該調解內容主張雙方確為合夥營建關係，並未實際買
29 賣土地云云，核與認定被告有無為本案偽造文書犯行無關」
30 等語。

31 (三)依上內容可知，原告主張兩造間法律關係為合建，並非買

賣。

四、兩造間就系爭買賣契約及相關合建等爭議，已經在嘉義地方法院調解成立，原告不得再事爭執：

兩造間就系爭買賣契約及相關合建等爭議，已經於108年4月30日在嘉義地方法院調解成立，有調解筆錄可資為證(被證三)，原告不得再事爭執。

五、原告在時隔多年提起本件訴訟，應該是認為其過去主張兩造間無買賣關係存在，都不被採認，因此乾脆更異主張兩造間有買賣關係存在。

六、並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

七、被告其餘答辯陳述暨被告證據資料詳如【附件B】所載內容。

丙、本院得心證之理由：

一、按民法第345條規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。又查，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條第1項亦定有明文。另查，虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87條第2項固有明文規定。但此一條文之適用前提為因通謀虛偽意思表示成立而導致原契約認定無效，進而發現其他法律行為之狀況。倘若，該契約並非係屬通謀虛偽意思表示，則縱使其中另有隱藏他項法律關係的行為存在，應係屬原契約內容與隱藏之他項法律行為同時生效適用之問題。此際，僅是屬得否適用該項隱藏之法律行為的後續法律的適用問題，並非另有隱藏他項法律行為者即可直接主張原本之法律行為無效或是不存在。

二、經查，兩造就坐落於嘉義縣太保市祥和段59、59-2、59-3、

59-4、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19及59-20地號土地，於105年9月7日簽訂買賣契約，約定買賣價款3,320萬元。上述土地，已於105年10月3日移轉登記予被告；被告於土地移轉登記前，已於100年0月間給付簽約款1,800萬元給原告【註：被告於105年9月7日匯款入原告蔣美津之合作金庫北新營分行00000000000000000000帳戶18,043,841元，代償原告積欠合作金庫銀行之債務】。上情有原告提出之不動產買賣契約書可佐，兩造亦均不爭執被告已給付原告土地買賣價金簽約款1,800萬元之事實。而查，兩造主要的爭執重點在於：(一)兩造就本件系爭土地，是否有買賣真意？是否有成立買賣契約？(二)兩造是否已就系爭買賣契約及相關合建等爭議問題調解？調解成立的範圍為何？

三、兩造間就本件系爭土地，有成立買賣的真意，已有效的成立買賣契約：

(一)原告主張：

1、兩造於105年9月7日簽立坐落於嘉義縣太保市祥和段59、59-2、59-3、59-4、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19及59-20地號土地之買賣契約，被告理應給付買賣價款3,320萬元，然屆今被告僅有給付1800萬元，其餘買賣價款均未給付。

2、原告雖多次於他案主張兩造間非買賣關係，但被告皆不承認且加以否認，被告法定代理人張金安卻於稅務機關稱兩造間為買賣關係，並已給付價款完畢，並使原告遭受龐大之賦稅罰款。

3、被告已取得不動產所有權之事實，一方面於鈞院否認為買賣關係，拒絕給付買賣價款，被告法代不同情況背景時即有不同之主張，顯有悖交易誠信原則，本案兩造間有買賣關係應屬無疑，被告如有給付買賣價款，亦應由被告負舉證責任。

(二)被告抗辯：

01 1、原告於他案主張兩造並無買賣之真意，且系爭契約之買賣價
02 款並非3,320萬元。兩造是在105年9月7日簽訂系爭買賣契
03 約，若被告未付清價款，原告豈有時隔6年之後，才提起本
04 件訴訟之理？

05 2、原告不認為兩造間有買賣關係存在，曾經對被告公司負責人
06 提起詐欺告訴，案經嘉義地方檢察署107年度偵字第6603號
07 不起訴處分確定。

08 3、由於原告不認為兩造間為買賣關係，故原告配偶廖清福曾經
09 偽造被告公司印文，向國稅局申報買賣價金為2,500萬元，
10 以圖規避應納的稅捐，案經臺灣臺南地方法院108年度訴字
11 第777號及臺灣高等法院臺南分院109年度上訴字第176號判
12 處原告配偶廖清福有罪確定。

13 4、原告於本件所主張之買賣關係，實際上是雙方合建關係的內
14 容之一。而被告應該給付原告的款項，已經在嘉義地方法院
15 調解成立，調解筆錄清楚記載「兩造其餘請求拋棄」，故原
16 告不得再事爭執。

17 (三)本院判斷：

18 1、經查，本件依據臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號刑事
19 判決之記載，原告蔣美津與訴訟代理人廖清福二人為夫妻，
20 曾經共同經營安達開發建設有限公司（下稱安達公司），由
21 原告蔣美津擔任公司負責人。安達公司於105年間，以原告
22 蔣美津所有嘉義縣太保市祥和段59、59-2、59-3、59-4、59-
23 -5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-
24 13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-20
25 地號等20筆土地（分割前為同段59地號土地），起造案名
26 「太保首璽」之13戶透天住宅，於同年0月間，因資金不
27 足，廖清福、蔣美津邀約被告金安開發建設股份有限公司
28 （下稱金安公司）負責人張金安投資入股本件建案。嗣安達
29 公司財務狀況不佳，為免上開土地遭查封拍賣，雙方於105
30 年9月7日簽訂不動產買賣契約書，約定由蔣美津將上開土地
31 出售予金安公司，價金為3,320萬元。而查，廖清福雖然在

01 臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號偽造文書案件中，為
02 否認有行使偽造私文書之犯行，而辯稱：蔣美津將土地過戶
03 予金安公司，是假買賣；辯護人亦辯以本件土地過戶為金安
04 公司所有，並非實際買賣，為假買賣，係合夥營建，無買賣
05 云云。惟此等辯詞，與廖清福有無取得張金安及金安公司之
06 授權，均無關連性可言；另辯護人主張雙方為合夥營建，未
07 實際買賣土地云云，亦與認定廖清福有無為偽造文書之犯行
08 無關。因此，臺灣臺南地方法院認為廖清福及辯護人所辯，
09 均非可採，認定廖清福犯行使偽造私文書罪，處有期徒刑伍
10 月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。上情有被告所
11 提出之臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號刑事判決載明
12 可稽【詳本院卷第61-67頁】。

13 2、次查，原告蔣美津曾經對被告金安開發建設股份有限公司之
14 負責人張金安提起詐欺告訴，該案經臺灣嘉義地方檢察署以
15 107年度偵字第6603號不起訴處分確定。而查不起訴處分書
16 之內容記載蔣美津告訴的意旨略以：被告張金安係金安開發
17 建設股份有限公司之負責人，告訴人蔣美津、廖清福為夫
18 妻，共同經營安達開發建設有限公司，並由告訴人蔣美津擔
19 任安達公司之負責人。緣安達公司於105年間，以告訴人蔣
20 美津所有之嘉義縣太保市祥和段59、59-2、59-3、59-4、59-
21 -5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-
22 13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-20
23 地號等20筆土地（分割前為同段59地號土地起造案名「太保
24 首璽」之13戶透天住宅（以下均簡稱為本件建案），於同年
25 0月間因資金不足，告訴人蔣美津、廖清福遂邀約被告投資
26 入股本件建案，詎被告竟意圖為自己不法之所有，向告訴人
27 蔣美津、廖清福佯稱願投資850萬元，並負擔本件土地融資
28 利息的一半，雙方各佔50%股份，又願代墊後期之工程款，
29 由金安公司主導本件建案之後續工程，故暫行將本件土地之
30 所有權移轉予金安公司等語，致告訴人蔣美津、廖清福陷於
31 錯誤，而於105年10月3日，將本件土地移轉登記予被告。而

01 對於金安開發建設股份有限公司之負責人張金安提起詐欺之
02 告訴。然查，被告張金安則堅決否認有何上揭犯行，辯稱：
03 伊已經匯很多錢給廖清福、蔣美津，有匯款單佐證，伊支付
04 那麼多錢，怎麼可能有詐欺等語。再查，依據臺灣嘉義地方
05 檢察署107年度偵字第6603號不起訴處分書內容記載：被告
06 張金安於附表【註：附表部分，詳參本院卷第59頁至60頁】
07 所示時間、匯款如附表所示金額至告訴人蔣美津或安達公司
08 帳戶，共計2,404萬元等情，有新光銀行國內匯款申請書
09 （兼取款憑條）影本、臺灣土地銀行匯款申請書影本及附表
10 所示匯入帳戶之交易明細表附卷可稽，堪予認定，則告訴人
11 蔣美津、廖清福所指被告以投資入股、代墊工程費等情節，
12 既非虛妄，難認告訴人蔣美津將本件土地所有權移轉登記予
13 金安公司，係被告施用詐術所致。告訴人蔣美津、廖清福等
14 二人亦於告訴狀中指稱本件土地貸款1,500萬元及本件建案
15 融資2,650萬元，合計4,150萬元之貸款，被告要求一併概括
16 承受等語，而金安公司確於105年10月3日辦理登記取得本件
17 土地之所有權後，於105年12月26日辦理登記為本件土地所
18 設定最高限額抵押權之債務人，有土地建物查詢資料（嘉義
19 縣○○市○○段00○0000○00000○00000地號）在卷可參。
20 若被告真有向告訴人詐取本件土地之不法所有意圖，大可不
21 必承受本件土地及建案之貸款，亦無須於105年10月3日取得
22 本件土地所有權後，仍於附表編號9所示時間，匯款50萬元
23 予安達公司，益證被告並無不法所有意圖。……揆諸告訴人
24 蔣美津、廖清福等2人於106年10月20日所提出之事證，根本
25 就是因告訴人蔣美津申報105年度個人房屋土地交易所得
26 稅，遭財政部南區國稅局新營分局核定較高之3,320萬元之
27 成交價（告訴人蔣美津認為是2,500萬元），告訴人等二
28 人才向國稅局新營分局調取資料，發現價額認知的差距，被告
29 張金安不願配合更正，告訴人等二人才提出本件告訴。依照
30 國稅局新營分局之承辦人陳筠軒、方曉雯等二人之證詞足以
31 認定金安公司支出之金額，符合成交價為3,320萬元，並有

01 國稅局新營分局107年3月5日南區國稅新營綜所字第1070121
02 233號函及所附資料等附卷可稽。……再者，證人張哲瑋、
03 黃佩婷、蔡永鑫等三人均具結並稱被告張金安確實有交代匯
04 款給安達公司。甚至，金安公司還替安達公司清償合作金庫
05 北新營分行之1,804萬3,841元的債務（本金加利息），有新
06 光銀行105年9月7日國內匯款申請書（兼取款憑條）、合作
07 金庫105年9月7日放款繳款存根（利息收據）等在卷足憑。

08 3、本件依據臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號刑事判決之
09 記載，原告蔣美津的配偶廖清福在臺灣臺南地方法院108年
10 度訴字第777號偽造文書案件中，應該是為否認有行使偽造
11 私文書之犯行，因而辯稱：蔣美津將土地過戶予金安公司，
12 是假買賣；另辯護人亦辯以本件土地過戶為金安公司所有，
13 非實際買賣，為假買賣，係合夥營建，並無買賣等詞云云。
14 然查，此等詞語，未經法院採認，臺灣臺南地方法院108年
15 度訴字第777號刑事判決，仍認定原告蔣美津因經營之安達
16 公司資金不足，邀約被告金安開發建設股份有限公司入股而
17 簽訂本件系爭不動產買賣契約書，由蔣美津將系爭土地出售
18 予金安公司，價金為3,320萬元。因此，本件可認定兩造間
19 就系爭之土地，確有成立買賣之真意存在，而且雙方也已於
20 105年9月7日簽訂不動產買賣契約書，成立買賣契約，價金
21 即為契約書上面所載明之3,320萬元。另外，本件依據臺灣
22 嘉義地方檢察署107年度偵字第6603號不起訴處分書記載，
23 被告金安開發建設股份有限公司之法定代理人匯款至告訴人
24 蔣美津帳戶之金額，共計2,404萬元，且被告一併概括承受
25 本件土地貸款及本件建案融資合計4,150萬元之貸款，於105
26 年10月3日辦理登記取得本件系爭土地所有權後，並於105年
27 12月26日辦理登記為本件系爭土地所設定抵押權之債務人。
28 顯見，本件兩造所簽訂之不動產買賣契約書內容，乃是真實
29 合意成立的買賣契約，並有真實價金作為對價。因此，本件
30 兩造間就系爭土地確有成立買賣的真意，而且已經成立買賣
31 契約關係，乃無庸置疑之事實。

01 四、兩造已經於108年4月30日就系爭買賣契約及相關合建等爭議
02 問題調解；調解成立範圍包括本件系爭土地之不動買賣契約
03 所記載之尾款1,520萬元的一部分：

04 (一)原告主張：

05 1、兩造合作之工程太保市○○段00地號住宅新建工程總工程款
06 49,216,000元，有原證物六工程合約書可證。扣除5%營業
07 稅，是以前揭工程以46,755,200元計算(49,216,000元×95%
08 =46,755,200元)。因原告已將前揭工程完成30%，原告已施
09 作完成之比例金額為13,936,560元。

10 2、原告主張之金額約為1,600萬元，因兩造合意進入調解程
11 序，是以有讓步和解之情形，兩造各自讓步未以1270萬元達
12 成和解，但此和解金為雙方就共同投資前揭工程款項之和
13 解，和解筆錄項目為「返還投資款」，與本案之土地買賣價
14 款顯屬無關。

15 3、調解筆錄均未記載係就買賣價款和解，被告一再稱1,270萬
16 元內含「買賣價款」，應由被告舉證。

17 (二)被告抗辯：

18 1、原告主張和解筆錄1,270萬元係原告已施作完成之工程款云
19 云，不足採信。完成工程之比例若干，與支付多少工程款，
20 二者並無必然關係。依據原告提出之工程合約付款比例表可
21 知，於前約時要支付訂金5%，此時工程並無任何進度，但是
22 已經要付款5%，可見完成工程之比例，與支付工程款多少，
23 並無關連。

24 2、其次，原告主張已施作完成比例金額為1393萬6,560元，但
25 是原告卻又主張金額為1,600萬元，可見，原告自己也承認
26 完成工程之比例，與支付工程款多少，並無關連。

27 3、再者，和解筆錄並未記載1,270萬元是什麼款項，原告主張
28 和解筆錄項目為返還投資款云云，明顯與和解筆錄之記載不
29 符。

30 (三)本院判斷：

31 1、經查，本件依本院民事庭108年度司附民移調字第95號調解

01 筆錄，兩造於108年4月30日在本院調解成立，記載如下：

02 「一、相對人廖清福、蔣美津願拋棄行使或請求於金安開發
03 建設股份有限公司之一切相關出資權利。二、聲請人金安開
04 發建設股份有限公司願給付相對人廖清福、蔣美津共新臺幣
05 (下同)壹仟貳佰柒拾萬元。給付方法：於民國(下同)108年5
06 月30日給付伍佰萬元，並自108年6月30日起至108年8月30日
07 止，按月於每月30日各給付壹佰萬元，並於108年9月30日、
08 108年10月30日各給付壹佰伍拾萬元，並於108年11月30日給
09 付壹佰柒拾萬元，如有一期不履行，視為全部到期。屆期由
10 聲請人直接將款項匯入相對人蔣美津設於臺灣土地銀行白河
11 分行000000000000號帳戶內。…」並載明「兩造其餘請求拋
12 棄」等語。

13 2、次查，上述108年度司附民移調字第95號調解筆錄，所稱之
14 蔣美津於金安開發建設股份有限公司之一切相關出資權利，
15 並無明定投資的種類，亦無僅限於現金投資款或工程款，在
16 解釋上，應包括以土地作價或其他的投資在內。因此，原告
17 蔣美津於金安開發建設股份有限公司之相關出資，應該包括
18 本件系爭的土地，即嘉義縣太保市祥和段59、59-2、59-3、
19 59-4、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59
20 -12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19
21 及59-20地號的土地。

22 3、本件依被告所述，原告在於本件所主張之買賣關係，實際
23 上是雙方合建關係的內容之一。再查，被告金安開發建設股
24 份有限公司之法定代理人張金安於105年9月7日與原告蔣美津
25 簽訂本件系爭土地之不動買賣契約書以後，於105年9月7日
26 已匯款入原告蔣美津之合作金庫北新營分行000000000000
27 帳戶內1,804萬3,841元，代償原告積欠合作金庫之債務【詳
28 本院卷(一)第60頁及第397頁】。至其餘尾款1,520萬元部分，
29 原告在時隔多年之後始提起本件訴訟，原告應是認為其過去
30 主張兩造間無買賣關係存在，都不被採認，因此，更異主張
31 為兩造間有買賣之關係存在。而查，原告更異主張為買賣之

關係，並非不符合事實，可認為尾款1,520萬元的一部分仍然是屬於買賣價金的一部分。惟查：(1)本件依據臺灣嘉義地方檢察署107年度偵字第6603號不起訴處分書記載：被告金安開發建設股份有限公司之法定代理人張金安除匯款至告訴人蔣美津帳戶之金額外，而且被告公司一併概括承受本件土地貸款及本件建案融資合計4,150萬元之貸款，於取得本件系爭土地所有權後，並辦理登記為本件系爭土地所設定抵押權之債務人。上情如屬實，本件依兩造簽訂之不動買賣契約書第四條第五項其中所載之「承受貸款金額並自價額中扣除」之約定【本院卷第12-13頁】，被告金安開發建設股份有限公司就承受本件土地貸款及本件建案融資4,150萬元之貸款金額，得自價額中，予以扣除之。(2)另外，依本院108年度司附民移調字第95號調解筆錄記載內容意旨觀之，本件兩造就尾款部分的買賣價金，在於簽訂本件系爭土地之不動買賣契約書之前、後，應該是有另約定以之作為對被告金安開發建設股份有限公司之出資權利，被告金安開發建設股份有限公司才會在本院108年度司附民移調字第95號調解中允諾另給付原告蔣美津及其配偶廖清福1,270萬元。否則，原告的配偶廖清福因偽造文書案件經檢察官提起公訴，本院刑事庭在108年度訴字第153號於108年4月19日開庭完畢之後，職權諭知安排原告配偶廖清福與張金安進行調解；兩造及原告之配偶廖清福隨即於108年4月30日在本院民事庭以108年度司附民移調字第95號達成調解。而查，本院108年度司附民移調字第95號調解筆錄之當事人，其中聲請人為金安開發建設股份有限公司；相對人則為廖清福、蔣美津。原告如果主張調解筆錄記載之1,270萬元，係原告已經施作完成之工程款云云，則其前提必須要原告是起造人，此一事實始能成立。然查，原告蔣美津僅為安達開發建設有限公司的法定代理人，系爭土地上所興建之建物，被告辯稱乃是由安達開發建設股份有限公司擔任起造人，廖清福、蔣美津二人非起造人；而查，原告就此部分事實，並無否認或爭執，應堪認被告之

上揭所述屬實。因此，如果上述調解筆錄記載之1,270萬元係已施作完成之工程款，則應該由安達開發建設有限公司為上述調解之當事人，原告蔣美津不是起造人，又怎麼會變成調解筆錄的當事人？而且，本件系爭土地上建物由被告完成70%，原告蔣美津就工程款部分無任何出資，原告蔣美津又如何可以享有已施作完成之工程款之分潤利益？因此，本院上述108年度司附民移調字第95號調解筆錄內容，其中所稱蔣美津於金安開發建設股份有限公司之一切相關出資權利，應包括蔣美津以土地作價的投資部分在內，原告蔣美津始能在調解程序中擔任當事人。因此，原告的配偶廖清福才會在臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號偽造文書案件中辯稱本件系爭土地是假買賣、係合夥營建等詞云云。而且，原告蔣美津對於所申報之105年度個人房屋土地交易所得稅，於遭財政部南區國稅局新營分局核定為3,320萬元之成交價時，也才會對於土地買賣價額，產生認知上的差距。因此，本件上述尾款1,520萬元的部分，雖然仍係屬於買賣價金的一部分，惟此部分買賣價金，應已經有另約定作為對於被告金安開發建設股份有限公司之出資權利。此即被告之所述，原告在於本件所主張之買賣關係，實際上是雙方合建關係的內容之一。又查，此部分出資權利，已經於108年4月30日在本院108年度司附民移調字第95號中經調解成立，即由金安開發建設股份有限公司給付廖清福、蔣美津共1,270萬元；廖清福、蔣美津則拋棄於金安開發建設股份有限公司之一切出資權利。因此，兩造間就系爭買賣契約及相關合建等爭議的問題，已經於108年4月30日在本院108年度司附民移調字第95號調解成立，並載明兩造其餘請求拋棄，故原告就尾款1,520萬元部分，應該不得再與被告為爭執。

五、綜據上述，兩造間就本件系爭土地有成立買賣之真意，而且也已經成立買賣契約，買賣價款為3,320萬元，其中簽約款1,800萬元部分，被告已於105年9月7日匯款入原告蔣美津之合作金庫北新營分行00000000000000帳戶內18,043,841元，

代償原告積欠合作金庫之債務。至於其餘尾款1,520萬元的部分，因原告在本件所主張之買賣關係，實際上是雙方合建關係的內容之一，兩造就尾款的部分可認已有另約定為出資之權利，又因兩造於108年4月30日在本院108年度司附民移調字第95號中已經調解成立，故原告就尾款部分，應該不得再與被告為爭執。因此，原告援引兩造於105年9月7日簽訂之不動買賣契約書第三條約定內容，請求被告金安開發建設股份有限公司給付原告1,520萬元，並自起訴狀繕本送達後翌日起至清償日止，依年息百分之五計算利息，屬無理由，不應准許，應予駁回之。又原告之訴既業經駁回，原告所為假執行之聲請，亦已失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

丁、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 18 日
民事第二庭法 官 呂仲玉

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 112 年 12 月 18 日
書記官 洪毅麟

【附件A】：原告其餘補充陳述暨原告證據資料

壹、原告其餘補充陳述：

一、本件兩造間為買賣關係：

(一)依被告之法定代理人張金安於南區國稅局所為之筆錄：
「(參原證物二)及

一、請問您購買上述土地成交總價額：新台幣33,200,000元整。
二、請提供購買上述土地價款支付證明(如存摺、支票、匯款、現金簽收

01

紀錄、信用卡簽單或銀行貸款資料等等)，檢附相關資料計10張。以其他方式付款(請說明：_____，並提供相關資料)。
三、請問有無其他補充說明？
☐ 無。①第一期款1800萬於105.09.07代償蔣美津合庫貸款18,043,841 ☐ 有：②第二期款1520萬以蔣美津及安達公司積欠債務抵償，尚積欠383,846
四、以上所載是否屬實？
☐ 以上說明屬實，如有不實願負法律責任。

02

03

」其於高雄高等政法院之證詞：

原告訴訟代理人問：	證人張金安答：
請提示不動產買賣契約(法官：提示原處分A卷52-57頁)，請你確認該份買賣契約書的真偽？	是。
請提示不動產買賣契約的第3條(法官：准提示原處分A卷56頁)，螢幕所示第3條，是否是你與原告就太保市土地買賣簽訂付款條件？	是。
簽立契約當下土地買賣尾款，是否約定以銀行貸款或其他的借貸方式來給付？	我與原告有借貸關係，是以借貸關係來抵尾款。至於簽約款是原告銀行的貸款，我有為原告清償銀行1千800萬的貸款。我忘記當初尾款給付的方式，我必須要回去查看過去的資料，因為事情已經過去有5年之久了。
你提及以借貸關係係來抵尾款，為何買賣契約上沒有任何記載？	怎麼付款，全部都有明細在，這我也不懂，全部都是代書辦理，付款沒有付清，原告也不可能過戶給我。因為我請代書

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

	辦，我買多少東西，我付多少錢，就這樣。
--	---------------------

(參原證物三)均證明被告公司與原告間確為買賣關係無疑。原告雖多次於他案主張兩造間非買賣關係，但被告皆不承認且加以否認，被告法定代理人張金安卻於稅務機關稱兩造間為買賣關係，並已給付價款完畢，並使原告遭受龐大之賦稅罰款(參原證物四)，因被告聲稱兩造間為買賣關係，並使稅務機關採證認定在案，但原告並未取得如聲明所示之買賣價款，爰依買賣關係請求給付買賣價金應有理由。

(二)退萬步言，兩造間確有簽署買賣契約，被告亦主張買賣契約為真實，被告一方面向稅務機關主張為買賣關係，伊已取得不動產所有權之事實，一方面於鈞院否認為買賣關係，拒絕給付買賣價款，伊法代不同情況背景時即有不同之主張，顯有悖交易誠信原則，本案兩造間有買賣關係應屬無疑，被告如有給付買賣價款，亦應由被告負舉證責任，方符合民事訴訟法第277條舉證責任之規定，懇請鈞長諒察。

二、被告於民國106年8月22日於南區國稅局新營分局說明兩造係買賣關係。但原告僅知有被告清償貸款18,043,841元如聲明所示之，餘額並未取得(詳如原證物二)，被告給付廖清福二人1,270萬元係另依返還投資款之法律關係內容給付，要與本案買賣關係無涉(參原證物五)。

三、鈞院108年4月30日調解係成立於原告其配偶廖清福與金安開發建設股份有限公司間返還投資款計算之金額與本案買賣關係無涉，此部分亦由前開稅務機關以核定應繳納3,262,198元稅款可稽(參原證物五)。

四、被告於本案亦不爭執兩造間為買賣關係，依民事訴訟法第277條：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」之規定，被告應就價金已給付之事實負舉證責任。

五、證人鄭宗明所證述，被告應按照買賣契約支付價金，證人雖陳述被告有打電話給他說要以原告的債務去抵銷，此部分原

告否認之，被告應先舉證已給付買賣價金之事實，帶入被告公司購地尾款1,520萬並無給付事實，也沒金流，除前1,800萬簽約，另外蔣美津與安達建設公司當時的過戶縣政府完工紀錄了百分之30，更可證明了退還出資額1,270萬並非是土地款，請庭上明察。

六、爰兩造合作之工程太保市○○段00地號住宅新建工程總工程款49,216,000元，此有工程合約書可稽(參原證物六)，扣除應負擔之賦稅5%(其中5%為營業稅)，是以前揭工程以46,755,200元計算(49,216,000元×95%=46,755,200元)，因原告已將前揭工程完成30%(參原證物七)，原告已施作完成之比例金額為13,936,560元，原告主張之金額約為1,600萬元，因兩造合意進入調解程序，是以有讓步和解之情形，兩造各自讓步末以1,270萬元達成和解，但此和解金為雙方就共同投資前揭工程款項之和解，和解筆錄項目為「返還投資款」與本案之土地買賣價款顯屬無關，懇請鈞長諒察。

七、請鈞長命被告證明本案1,270萬元與買賣價款之關聯性為何？被告一再稱1,270萬元內含「買賣價款」，應由被告舉證，況調解筆錄均未記載係就買賣價款和解，併此敘明。

貳、原告證據資料：

原告提出105年9月7日不動產買賣契約書、財政部南區國稅局新營分局106年8月22日調查表、高雄高等行政法院110年度訴字第150號所得稅法事件準備程序筆錄、財政部南區國稅局109年8月4日裁處書、嘉義縣政府105年10月28日函、嘉義縣政府105年10月13日函、財政部南區國稅局108年度申報核定綜合所得稅核定通知書暨繳款書、安達開發建設有限公司104年12月15日土地委建之工程契約書及嘉義縣政府105年10月28日函影本等資料。

【附件B】：被告其餘答辯陳述暨被告證據資料

壹、被告其餘答辯陳述：

一、被告爭執原證一不動產買賣契約書形式上之真正，請原告提

01 出正本。

02 二、原告於本件所主張之買賣關係，實際上是雙方合建關係的內容之一，而被告應該給付原告的款項，已經在嘉義地方法院
03 調解成立，調解筆錄清楚記載「兩造其餘請求拋棄」，故原告
04 不得再事爭執，否則原告並非至愚之人，豈會不在調解程序
05 中主張被告未付買賣價款？
06

07 (一)原告與被告法定代理人張金安於105年3月23日簽訂協議書
08 (被證四)，約定雙方就系爭土地共同興建集合住宅，就日後
09 銷售利益，雙方一人一半。

10 (二)原告為安達開發建設有限公司之法定代理人，且系爭土地上
11 興建之建物，係由安達公司擔任起造人，原告隨即依105年3
12 月23日兩造協議書之約定，於105年5月1日變更安達開發建
13 設有限公司之章程(被證六)，將安達公司出資額變更為原告
14 出資額375萬元，張金安出資375萬元(被證五)，安達公司資
15 本額為750萬元，以符協議書原告一半、張金安一半之約定
16 內容。

17 (三)原告之系爭土地於105年4月8日信託登記予合作金庫(被證
18 七)，被告於105年9月7日匯款代償原告積欠合作金庫1804萬
19 3841元之債務(被證八)，原告在105年9月22日塗銷系爭土地
20 對於合作金庫之信託登記，原告並於同日將系爭土地設定抵
21 押權予被告，嗣原告於105年10月3日將系爭土地以買賣為原
22 因，移轉所有權予被告。

23 (四)安達公司復於105年10月6日，將系爭土地上建物完成進度為
24 30%之建造執照，向嘉義縣政府申請辦理起造人變更，將起
25 造人由安達公司變更為被告，經嘉義縣政府105年10月28日
26 核准變更(被證九)。

27 (五)被告即接續完成前述30%建造執照工程內容，並全部銷售完
28 畢，嗣原告配偶廖清福因為偽造文書案件，經檢察官提起公
29 訴，嘉義地方法院108年度訴字第153號於108年4月19日開庭
30 完畢後，職權排定原告配偶廖清福與張金安進行調解(被證
31 十)。

01 (六)兩造及原告配偶廖清福隨即在108年4月30日在嘉義地方法院
02 達成調解，約定由被告給付原告及廖清福1,270萬元，原告
03 及其配偶廖清福拋棄行使或拋棄請求於被告公司之一切相關
04 出資權利，被告並且不再追究原告配偶廖清福關於偽造文書
05 部分之刑事責任，同時也約定「兩造其餘請求拋棄」(見被
06 證三)。

07 (七)由以上過程可知，原告在本件主張之買賣關係，實際上是雙
08 方合建關係之一，否則原告並非至愚之人，豈會將系爭土地
09 移轉所有權予被告，而未取具任何擔保？原告又豈會變更安
10 達公司章程，登記張金安為出資股東，出資額為安達公司資
11 本額750萬元之一半375萬元？原告又怎麼會將建造執照起造
12 人變更為被告？

13 (八)再從雙方調解筆錄內容，本來是原告配偶廖清福偽造被告印
14 文之偽造文書刑事案件，怎麼會變成由被告擔任調解聲請之
15 聲請人？原告又怎麼會變成調解筆錄的當事人？理應是原告
16 配偶廖清福要去賠償被告關於偽造文書的損害，怎麼會變成
17 被告給付1,270萬元予原告及原告配偶廖清福？原告及其配
18 偶廖清福，對於被告公司有何出資權利？系爭土地上之建物
19 由被告完成70%，原告並無任何出資，原告如何可以享有105
20 年3月23日協議書約定之一半分潤？調解筆錄何以記載「兩
21 造其餘請求拋棄」？

22 (九)原告否認1,270萬元是土地款，那麼請原告舉證1,270萬元是
23 甚麼款項？如何計算？

24 (十)據上論結，原告於本件所主張之買賣關係，實際上是雙方合
25 建關係的內容之一，而被告應該給付原告的款項，已經在嘉
26 義地方法院調解成立，調解筆錄清楚記載「兩造其餘請求拋
27 棄」，故原告不得再事爭執。

28 三、原告主張和解筆錄1,270萬元係原告已施作完成之工程款云
29 云，不足採信，原告應提出支付工程款之金流證據。

30 (一)原告主張完成工程約30%，已施作完成之比例金額為1,393萬
31 6,560元，故以1,270萬達成和解云云。

01 (二)惟完成工程之比例若干，與支付多少工程款，二者並無必然
02 關係，依據原告提出之工程合約付款比例表可知，於前約時
03 要支付訂金5%，此時工程並無任何進度，但是已經要付款
04 5%，可見完成工程之比例，與支付工程款多少，並無關連。

05 (三)其次，原告主張以施作完成比例金額為1,393萬6,560元，但
06 是原告卻又主張金額為1,600萬元，可見原告自己也承認完
07 成工程之比例，與支付工程款多少，並無關連。

08 (四)再者，和解筆錄並未記載1,270萬元是什麼款項，原告主張
09 和解筆錄項目為返還投資款云云，明顯與和解筆錄之記載不
10 符，原告之主張洵屬無稽。

11 貳、被告證據資料：

12 被告提出臺灣嘉義地方檢察署107年度偵字第6603號檢察官
13 不起訴處分書、臺灣臺南地方法院108年度訴字第777號刑事
14 判決、臺灣嘉義地方法院民事庭108年度司附民移調字第95
15 號調解筆錄、105年3月23日蔣美津與張金安之協議書、安達
16 開發建設有限公司章程、安達開發建設有限公司變更登記
17 表、地籍異動索引查詢資料、105年9月7日新光銀行匯款之
18 申請書及合作金庫銀行放款繳款存根、嘉義縣政府105年10
19 月28日函及臺灣嘉義地方法院刑事第一庭108年度訴字第153
20 號108年4月19日調查筆錄節錄等資料。