

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第280號

01
02
03 原 告 黃如玉
04 訴訟代理人 嚴庚辰律師
05 許嘉樺律師
06 被 告 黃五如

07
08 訴訟代理人 楊健欣律師
09 吳旭洲律師

10 上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國113年12月10
11 日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行聲請均駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 壹、原告主張：

17 一、被告於民國98年11月間向原告購買坐落嘉義市○○段000地
18 號、權利範圍2032/5819之土地，原告當時因旅居英國無瑕
19 返台（原證1，護照影本、中華民國交通部製發汽車駕駛執
20 照影本，本院卷第13至17頁），遂委由兩造之母即訴外人黃
21 李玉蓮代為辦理買賣土地移轉登記相關事項（原證2，土地
22 登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、嘉義市政府稅務
23 局土地增值稅不課徵證明書與印花稅大額憑證應納稅額繳款
24 書、授權書、護照、存證信函與收件回執、中華民國國民身
25 分證、戶籍登記簿、戶籍謄本、地政規費徵收聯單、嘉義市
26 西區區公所農業用地作農業使用證明書、嘉義市政府書函、
27 存證信函、嘉義市西區區公所函、嘉義市西區區公所私有耕
28 地租約變更結果通知書、臺灣省嘉義市私有耕地租約，授權
29 書、土地所有權狀、財政部台北市國稅局非屬贈與財產同意
30 移轉證明書等，本院卷第19至62頁）。嗣原告於113年4月14
31 日返台後向地政機關調取系爭土地登記申請書，始知系爭土

01 地在98年12月9日已將所有權移轉登記予被告，惟經原告要
02 求給付價金，仍未獲被告置理，爰依民法第367條規定，請
03 求被告給付買賣價金新臺幣（下同）4,727,700元。

04 二、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

05 （一）被告雖抗辯本件應移轉由臺灣臺北地方法院管轄云云。然
06 依最高法院104年度台抗字第538號判決見解，不動產為標
07 的涉訟之債權契約亦屬民事訴訟法第10條第2項所謂「其
08 他與不動產之相關訴訟」，包括只要是以不動產為標的涉
09 訟之債權契約。且被告不否認當時移轉系爭不動產所有權
10 係全權交由兩造之母黃李玉蓮處理位於嘉義之土地，故兩
11 造債務履行地確約定在嘉義，且依原告所提證據可證明系
12 爭土地係於嘉義市地政事務所完成所有權移轉登記。

13 （二）被告另辯稱其自85年起代原告清償對銀行貸款債務，做為
14 購買系爭土地之買賣價金云云。然：

15 1、否認被告前開抗辯之真正。另自法院所調取之聯邦銀行攤
16 還紀錄，無法看出每筆款項均係由被告匯款之事實，應由
17 被告負舉證責任。

18 2、縱認被告曾幫原告清償貸款，乃因當時原告委託兩造之母
19 移轉土地及建物予被告，並非僅1筆（見原證2授權書），
20 若被告確幫原告攤還貸款，亦係原告將另2筆土地及建物
21 即原告所有坐落嘉義市○○段○○段00地號、同地段24-1
22 地號、同地段1440建號之房地移轉登記予被告（原證3，
23 授權書，本院卷第433頁），價值高達700多萬元而未向被
24 告收取買賣價金；至系爭土地係以買賣為之，被告並未給
25 付任何買賣價款。故兩造間關於系爭土地之買賣與被告代
26 償貸款間實屬二事。

27 3、至被告所提存款憑條僅足證明有以原告之名義償還貸款，
28 然無法證明兩造有約定因被告代償貸款，而由原告將系爭
29 不動產移轉登記與被告之事實。

30 4、系爭貸款係被告以原告所有房地向銀行借貸，並由被告作
31 為連帶保證人，被告始係系爭貸款之債務人，原告亦因長

01 年旅居國外，而將存摺、印章、提款卡交付被告及兩造之
02 母保管，被告始自行償還10幾年貸款，若被告並無借款，
03 原告已以不動產做擔保，何須被告為連帶保證人？況被告
04 向原告購買系爭土地乃98年11月間，與貸款時間相差13年
05 ，買賣金額亦與償還貸款金額不符，被告自應負舉證之責
06 任。

07 (三) 對被告所提聯邦銀行單筆授信攤還及收息紀錄查詢單(本
08 院卷第131至167頁)製作名義人之真正不爭執，但否認內
09 容之真正，且前開文書內容無法證明系爭貸款係由被告所
10 清償。對附卷存摺存款明細表、查詢單等文書(本院卷第
11 175至203頁)之製作名義人真正不爭執，但否認內容之真
12 正，前開文書內容無法證明每1筆貸款均係由被告代償。

13 (四) 對被告所提存摺存款明細對照表、存款憑條、匯款回條聯
14 等文書(本院卷第229至429頁)之製作名義人及內容真正
15 均不爭執，但前開文書無法證明兩造有約定被告替原告償
16 還貸款作為系爭買賣價金之事實。

17 (五) 對嘉義市地政事務所113年10月23日函暨所附土地登記申
18 請書、嘉義市政府稅務局土地增值稅不課徵證明書及98年
19 9月印花稅大額憑證應納稅額繳款書、土地所有權買賣移
20 轉契約書、授權書、護照、認證文書、嘉義成功街郵局
21 176號存證信函及回執、中華民國國民身分證、臺灣省嘉
22 義市西區戶籍登記簿、戶籍謄本、嘉義市政府嘉義地政規
23 費徵收聯單、嘉義市西區區公所農業用地作農業使用證明
24 書、嘉義市政府98年9月18日書函都市○○○地○○○區
25 ○○○○設○○地○○○○○○○○○○街○○○000號存
26 證信函、嘉義市西區區公所98年12月7日函、嘉義市西區
27 區公所私有耕地租約變更結果通知書、嘉義市政府私有耕
28 地租約變更結果通知書、嘉義市公所私有耕地租約變更更
29 正結果通知書、臺灣省嘉義市私有耕地租約、嘉義市私有
30 耕地租約異動登記加蓋戳記處、財政部臺北市國稅局非屬
31 贈與財產同意移轉證明書、嘉義市地政事務所土地所有權

01 狀、土地登記申請書、嘉義市政府稅務局土地增值稅免稅
02 證明書（總局）、嘉義市政府稅務局98年12月印花稅大額
03 憑證應納稅額繳款書、土地所有權贈與移轉契約書、授權
04 書、認證文書、嘉義市西區戶政事務所印鑑證明、財政部
05 臺北市國稅局贈與稅免稅證明書、戶籍謄本、土地所有權
06 狀、土地登記申請書、嘉義市政府稅務局99年8月印花稅
07 大額憑證應納稅額繳款書、嘉義市政府稅務局（另有贈與
08 稅）土地增值稅免稅證明書（總局）、土地所有權買賣移
09 轉契約書、財政部臺北市國稅局99年度贈與稅繳款書及贈
10 與稅繳清證明書、授權書、認證資料、臺灣省嘉義市西區
11 戶政事務所印鑑證明、嘉義市政府嘉義地政規費徵收聯單
12 、中華民國國民身分證、戶籍謄本、嘉義市地政事務所土
13 地所有權狀等文書（本院卷第437至511頁）之製作名義人
14 及內容真正不爭執，上開文書可證明當時買賣房地不僅系
15 爭土地，尚有其他土地，其餘如書狀所載。

16 三、並聲明：（一）被告應給付原告4,727,700元，及自起訴狀
17 繕本送達被告翌日即113年6月15日起至清償日止，按年息5%
18 計算之利息。（二）請准供擔保宣告假執行。（三）訴訟費
19 用由被告負擔。

20 貳、被告則以：

21 一、本件應由臺灣臺北地方法院管轄：

22 （一）民事訴訟法第10條第2項雖規定，其他因不動產涉訟者得
23 由不動產所在地之法院管轄，然依臺灣高等法院98年抗字
24 第455號民事裁定意旨，所謂「不動產涉訟」應係指除因
25 不動產之物權或其分割或經界訴訟外，直接與不動產本體
26 請求有關之訴訟而言，一般債權非直接以系爭土地本體為
27 請求之標的，與前開規定「其他因不動產涉訟」之特別審
28 判籍情形有別。故本件管轄權應依「以原就被」原則定其
29 管轄，而被告住在「臺北市大安區」，則應由臺灣臺北地
30 方法院管轄，爰依民事訴訟法第1條第1項、第28條第1項
31 規定，聲請將本件移送臺灣臺北地方法院。

01 (二) 另依原告所提兩造間就系爭不動產所簽訂之土地所有權買
02 賣移轉契約書所示，並無合意管轄之約款，即無民事訴訟
03 法第12條規定之適用；又原告於民事陳報狀中主張系爭不
04 動產之買賣發生地及被告給付價金之履行地皆位於嘉義，
05 縱原告有依契約為主張之意思，惟契約履行之約定雖不以
06 書面或明示為必要，仍須當事人間有約定債務履行地之意
07 思，始有該條之適用，而依原告所提文書均無契約履行地
08 之約定，可是本件自亦無民事訴訟法第12條規定之適用。

09 二、兩造為姐弟關係，原告於85年間積欠銀行貸款無力清償，兩
10 造之母黃李玉蓮遂請被告代原告清償前開貸款，為此被告自
11 85年起每月將現金匯入原告帳戶，原告再向聯邦銀行攤還貸
12 款（被證1，聯邦銀行單筆授信攤還及收息紀錄查詢單，本
13 院卷第131至167頁），此自原告存摺存款明細表（本院卷第
14 173至184頁、第229至231頁）之「交易日期、摘要、金額」
15 項目與被告之存款憑條及匯款回條聯（被證1-1，本院卷第
16 233至429頁）之「戶名、金額、匯款人」欄互核即明，兩造
17 並授權黃李玉蓮代為辦理系爭不動移轉登記予被告，以清償
18 被告前開債務。

19 三、系爭貸款債務人係原告，並非被告，如原告所述因原告信用
20 不佳、且被告職業係牙醫師，故請被告擔任連帶保證人。

21 四、對各項證據之意見：

22 (一) 對原告所提護照節影本、汽車駕駛執照影本（本院卷第13
23 至17頁）之製作名義人與內容真正均不爭執。對原告所提
24 土地登記申請書、嘉義市政府稅務局土地增值稅、嘉義市
25 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
26 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○街○○○000號郵局
27 存證信函暨回執、中華民國國民身分證、臺灣省嘉義市西
28 區戶籍登記簿、戶籍謄本、嘉義市嘉義地政規費徵收聯單
29 、嘉義市西區區公所農業用地作農業使用證明書、嘉義市
30 政府98年9月18日書函、嘉義成功郵局第211號郵局存證信
31 函等文書（本院卷第19至45頁），除否認第31頁之存證信

01 函內容之真正外，對其餘文書之製作名義人及內容真正均
02 不爭執。對原告所提嘉義市西區區公所98年12月7日函、
03 嘉義市西區區公所私有耕地租約變更結果通知書、嘉義市
04 政府私有耕地租約變更結果通知書、嘉義市公所私有耕地
05 租約變更更正結果通知書、臺灣省嘉義市私有耕地租約、
06 嘉義市私有耕地租約異動登記加蓋戳記處等文書（本院卷
07 第47至55頁）之製作名義人及內容真正不爭執。

08 （二）對原告所提授權書、嘉義市地政事務所土地所有權狀、財
09 政部臺北市國稅局非屬贈與財產同意移轉證明書（本院卷
10 第57至62頁）之製作名義人真正不爭執，但否認內容之真
11 正。

12 （三）對附卷存摺存款明細表、查詢單等文書（本院卷第175至
13 203頁）之製作名義人與內容真正均不爭執。對原告所提
14 授權書（本院卷第433頁）之製作名義人及內容真正不爭
15 執。

16 （四）對嘉義市地政事務所113年10月23日函暨所附土地登記申
17 請書、嘉義市政府稅務局土地增值稅不課徵證明書及98年
18 9月印花稅大額憑證應納稅額繳款書、土地所有權買賣移
19 轉契約書、授權書、護照、認證文書、嘉義成功街郵局
20 176號存證信函及回執、中華民國國民身分證、臺灣省嘉
21 義市西區戶籍登記簿、戶籍謄本、嘉義市政府嘉義地政規
22 費徵收聯單、嘉義市西區區公所農業用地作農業使用證明
23 書、嘉義市政府98年9月18日書函都市○○○地○○○區
24 ○○○○設○○地○○○○○○○○○○街○○○000號存
25 證信函、嘉義市西區區公所98年12月7日函、嘉義市西區
26 區公所私有耕地租約變更結果通知書、嘉義市政府私有耕
27 地租約變更結果通知書、嘉義市公所私有耕地租約變更更
28 正結果通知書、臺灣省嘉義市私有耕地租約、嘉義市私有
29 耕地租約異動登記加蓋戳記處、財政部臺北市國稅局非屬
30 贈與財產同意移轉證明書、嘉義市地政事務所土地所有權
31 狀、土地登記申請書、嘉義市政府稅務局土地增值稅免稅

01 證明書（總局）、嘉義市政府稅務局98年12月印花稅大額
02 憑證應納稅額繳款書、土地所有權贈與移轉契約書、授權
03 書、認證文書、嘉義市西區戶政事務所印鑑證明、財政部
04 臺北市國稅局贈與稅免稅證明書、戶籍謄本、土地所有權
05 狀、土地登記申請書、嘉義市政府稅務局99年8月印花稅
06 大額憑證應納稅額繳款書、嘉義市政府稅務局（另有贈與
07 稅）土地增值稅免稅證明書（總局）、土地所有權買賣移
08 轉契約書、財政部臺北市國稅局99年度贈與稅繳款書及贈
09 與稅繳清證明書、授權書、認證資料、臺灣省嘉義市西區
10 戶政事務所印鑑證明、嘉義市政府嘉義地政規費徵收聯單
11 、中華民國國民身分證、戶籍謄本、嘉義市地政事務所土
12 地所有權狀等文書（本院卷第437至511頁）之製作名義人
13 及內容真正不爭執，若有意見會另具狀說明等語，資為抗
14 辯。

15 五、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，請
16 准供擔保免為假執行。（三）訴訟費用由原告負擔。

17 參、本院之判斷：

18 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
19 地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
20 法院管轄，民事訴訟法第10條著有規定。所謂其他因不動產
21 涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產
22 有關之一切事項涉訟者而言（最高法院104年度台抗字第538
23 號、98年度台抗字第155號裁判要旨均同此見解）。從而基
24 於債權契約請求，雖非上開法條第1項之不動產物權涉訟，
25 而無專屬管轄規定之適用；然因請求所有權移轉登記之不動
26 產所在法院訴訟轄區或請求給付買賣價金，依民事訴訟法第
27 10條第2項規定為法之所許（臺灣高等法院94年度抗字第432
28 號民事裁定同此見解）。次按因契約涉訟者，如經當事人定
29 有債務履行地，得由該履行地之法院管轄，民事訴訟法第12
30 條亦有規定。查系爭買賣標的物坐落嘉義市，且經原告授權
31 登記之地政事務所為嘉義市地政事務所，有原告所提土地登

01 記申請書、授權書等在卷可憑（見本院卷第19至21頁、第25
02 頁），自堪信為真實。則原告依系爭買賣契約請求被告給付
03 系爭買賣價金，為買賣雙務契約之一部分，依前開規定，本
04 院自均有管轄權，被告前開抗辯自不可採，合先敘明。

05 二、第按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
06 務，民法第367條固有規定。然查：

07 （一）原告所主張系買賣價金為4,727,700元之事實，為兩造所
08 不爭，復有前開土地登記申請書可憑，亦堪信為真實。

09 （二）惟被告所抗辯原告積欠銀行貸款無力清償，兩造之母黃李
10 玉蓮請被告代原告清償前開貸款，兩造並授權黃李玉蓮代
11 為辦理系爭不動移轉登記予被告，以清償被告前開債務等
12 事實，除前開土地登記申請書、授權書可證外，另有被告
13 所提聯邦銀行單筆授信攤還及收息紀錄查詢單（見本院卷
14 第131至167頁）、存摺存款明細表（見本院卷第229至231
15 頁）、存款憑條及匯款回條聯（見本院卷第233至429頁）
16 等在卷可證，亦堪信為真實。而依前開存摺存款明細表計
17 算至98年10月止即系爭不動產移轉登記日前，被告共代償
18 6,925,000元，已超過系爭賣價金之4,727,700元；另參酌
19 系爭買賣既係98年11月間請經原告出具前開授權書，若被
20 告從未清償買賣價金，為何原告遲至113年5月間始提起本
21 件訴訟請求，亦與常情不符，是被告已清償系爭買賣價金
22 ，應可認定。

23 （三）至原告雖另主張系爭貸款係被告以原告所有房地向銀行借
24 貸，並由被告作為連帶保證人，被告始係系爭貸款之債務
25 人；與兩造間買賣不僅系爭土地，尚有其他前揭土地、建
26 物云云。然系爭貸款借款人既係原告，縱被告為連帶保證
27 人，原告亦需負最後法律清償責任，且原告既未舉證證明
28 被告始係真正債務人即借貸人之事實，原告前開主張自不
29 可採。又其餘土地、建物之買賣時間在後，被告代償金額
30 是否足夠做為其餘土地、建物之買賣價金，因與本件無涉
31 ，亦非本院審理範圍，且無證據證明被告前開代償金額與

01 本件買賣無關，原告前開主張亦無礙本院前開結論。
02 三、綜上所述，原告所提前開證據尚不足證明被告確積欠系爭買
03 賣價金之事實，是原告依民法第367條規定，請求被告給付
04 4,727,700元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即113年6月15
05 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
06 回。而原告之訴既經駁回，其聲請假執行宣告亦失所附麗，
07 應併予駁回。
08 四、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟
09 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第
10 78條分別定有明文。查本院既為原告全部敗訴之終局判決，
11 本院因認本件訴訟費用依前開規定應命由原告負擔。
12 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
13 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
14 予敘明。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
16 民事第三庭法 官 陳卿和

17 以上正本係照原本作成。
18 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。
19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
21 書記官 陳慶昀