

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度重訴字第100號

原告 楊欣平

訴訟代理人 戴家旭律師

許寧珊律師

被告 盈勝建築開發股份有限公司

法定代理人 施正賢

訴訟代理人 林德昇律師

邱靜怡律師

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國115年3月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告盈勝建築開發股份有限公司（下稱被告盈勝公司）變更
名稱前為「新協成開發股份有限公司（下稱新協成公
司）」，原告於民國110年7月16日與新協成公司（時任負責
人為李添益）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
約），約定由原告將嘉義市○○段○○段00地號土地及其上
同段256建號建物（門牌號碼為嘉義市○○街000巷0弄0號）
（下稱系爭房地）以總價新臺幣（下同）2,400萬元出售予
新協成公司（原證2，本院卷第19至29頁），嗣新協成公司
於111年7月28日變更名稱為「上上謙開發股份有限公司（原
證3，本院卷第33頁，下稱上上謙公司）」，被告於111年9
月1日將系爭房地移轉登記予上上謙公司，上上謙公司於112
年10月31日更名為盈勝公司（原證1，本院卷第17至18
頁），惟被告盈勝公司僅陸續給付買賣價金1,200萬元，尚

01 餘1,200萬元未付，為此，原告依系爭買賣契約第2條、民法
02 第367條規定，請求被告盈勝公司給付買賣價金1,200萬元。

03 (二)李添益於110年12月23日匯款50萬元至原告臺灣銀行帳戶

04 (原證7，本院卷第92頁)；李添益於111年5月20日代償原
05 告之子劉光記名下新光銀行貸款300萬元(原證8，本院卷第
06 95至99頁)；李添益於111年7月21日匯款200萬元至原告臺
07 灣銀行帳戶(原證7，本院卷第93頁)；李添益於111年9月1
08 6日匯款100萬元至原告之子劉光記名下永豐銀行帳戶(原證
09 9，本院卷第101至102頁)，另給付現金50萬元予原告；111
10 年9月30日新協成公司開立2紙嘉義三信支票各200萬元、300
11 萬元，該200萬元支票於111年11月2日、該300萬元支票於11
12 1年11月15日，均以託收方式兌現存入原告之弟楊海平之帳
13 戶(原證10，本院卷第103至104頁)。由上可知，被告自系
14 爭契約成立之初，即未按約定付款時程付款，原告迄今僅收
15 受1,200萬元之買賣價金，被告既主張已付清全部買賣價
16 金，自應就已給付其餘1,200萬元之有利事實舉證證明。

17 (三)原告不否認兩造先於110年7月16日簽署原證2之買賣契約
18 書，後於110年12月23日就系爭房地重新簽署買賣契約書

19 (本院卷第119至135頁)取代第1份買賣契約書，惟原告與
20 李添益在簽署第1份買賣契約前，明確知悉系爭房地之登記
21 名義人為劉光記，兩造自始同意由原告擔任本件買賣標的之
22 實際出賣人，兩造再簽署第1份買賣契約時，即由證人A 0
23 1建議原告必須以調解移轉方式為之，原告依證人A 0 1建
24 議向法院聲請調解，有110年度嘉簡調字第303號調解筆錄可
25 證，兩造遂於調解成立之日共同簽署第1份買賣契約，且明
26 文約定「本件買賣標的由賣方負責辦理調解移轉後過戶給買
27 方」及「房地合一稅由賣方提供扣抵資料，實際稅額以國稅
28 局核算為準」(本院卷第29頁)，足徵兩造在第1份買賣契
29 約簽約時就系爭房地登記在劉光記名下乙事知情。又第1份
30 買賣契約係由證人A 0 1協助雙方簽署，實難謂其就兩造簽
31 署第1份買賣契約時系爭房地非登記在原告名下乙情不知

情，則證人A O 1 證述「第一次簽的賣方是用A O 2 的名字，後來發現謄本上非A O 2 的名字，是第二次簽約時伊把7月合約收回銷毀」、「7月簽約前她老公自己去把A O 2 的房地過戶到兒子名下，7月簽約時還沒發現，A O 2 當時還主張房地是他的，才用他當出賣人，後來才提出謄本資料，所以才請兩造來改契約，前一份作廢」等語，顯與客觀事實不符，有偽證嫌疑。依社會交易習慣，代書費用於買賣標的移轉完畢時給付，本件系爭房地是於111年9月1日移轉登記，兩造應給付代書費，惟證人A O 1 刻意就兩造通知其結案時點避重就輕，而新協成公司於111年9月16日、11月2日、11月15日，分別給付50萬元、200萬元、300萬元，益徵證人A O 1 不願具體說明兩造通知其結案時點，應是要避免如據實陳述將與其先前所證述兩造通知其結案時買賣價金已付清之證詞矛盾。原告除本件買賣契約外，與被告並無其他往來、交易或債權債務關係，是110年7月16日簽訂第1份買賣契約後，李添益告知原告新協成公司需資金整合附近土地，請原告配合其公司作帳，暫以不存在之1,200萬元債務抵第一期簽約款，俾其保留該筆資金整合鄰近土地一起開發，並承諾新協成公司整合開發完畢後會儘速給付1,200萬元，兩造為此始於110年12月23日再次前往證人A O 1 之事務所簽署第2份契約，並將2紙本票複印為第2份契約之附件，兩造間並無真實存在債權債務關係。

(四)並聲明：1.被告盈勝公司應給付原告1,200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行；3.訴訟費用由被告盈勝公司負擔。

二、被告則以：

(一)原告有與被告更名前之新協成公司於110年7月16日簽立原證2之買賣契約書（本院卷第19至29頁），系爭房地於111年9月1日完成所有權移轉登記且點交給買方，惟原告未就系爭買賣契約第2條所定各期應付款項，究竟是哪一期未付，應

01 由原告舉證，否則被告無從提出證據，依系爭買賣契約第2
02 條第1項第1款「第伍期：交屋款（尾款）新台幣柒佰伍拾萬
03 元整（鑑界交地）賣方確認尾款交付後，應同時與買方辦理
04 點交」，亦即尾款交付完成後，賣方才辦理點交給買方，賣
05 方既已將系爭房地點交給買方，足以反證買方已付清買賣價
06 金之尾款，否則賣方為何要點交系爭房地給買方。本件不動
07 產買賣自111年9月1日已經登記完成，迄本件起訴日之114年
08 10月13日已經經過3年，依不動產交易慣例，買賣價金付
09 清，賣方才會將買賣標的物移轉、點交給買方，為何原告既
10 已承認移轉登記及點交完成，又主張買賣價金尚有1,200萬
11 元未給付，顯違反交易慣例與常情，且原告未舉證究竟買方
12 哪一期款項未給付。原告於移轉登記3年後再主張被告未付
13 清全買賣價金，應由原告負舉證之責。

14 (二)本票為有價證券，既係原告所簽發，原告即有給付票款之義
15 務，在系爭買賣契約，原告願意抵為買賣價金的一部份，且
16 本票原告既已收回，則本票之債務即視為履行完畢，本票之
17 金額當然是作為價金給付。

18 (三)並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔；如受不利判
19 決，願供擔保免為假執行。

20 三、不爭執事項：

21 (一)新協成公司於111年7月28日變更名稱為上上謙公司（原證
22 3，本院卷第33頁），上上謙公司於112年10月31日更名為盈
23 勝公司（原證1，本院卷第17至18頁），

24 (二)兩造於110年7月16日簽署第1份買賣契約（原證2，本院卷第
25 19至29頁）。

26 (三)兩造於110年12月23日簽署第2份買賣契約（本院卷第119至1
27 35頁）。

28 (四)李添益於110年12月23日匯款50萬元至原告臺灣銀行帳戶
29 （原證7，本院卷第92頁）；李添益於111年5月20日代償原
30 告之子劉光記名下新光銀行貸款300萬元（原證8，本院卷第
31 95至99頁）；李添益於111年7月21日匯款200萬元至原告臺

灣銀行帳戶（原證7，本院卷第93頁）；李添益於111年9月16日匯款100萬元至原告之子劉光記名下永豐銀行帳戶（原證9，本院卷第101至102頁），另給付現金50萬元予原告；111年9月30日新協成公司開立2紙嘉義三信支票各200萬元、300萬元，該200萬元支票於111年11月2日、該300萬元支票於111年11月15日，均以託收方式兌現存入原告之弟楊海平之帳戶（原證10，本院卷第103至104頁）。

(五)系爭房地於111年9月1日以買賣為登記原因移轉登記予被告。

四、本院之判斷：

(一)被告抗辯其業已付清系爭房地之買賣價金乙節，業據其提出第2份買賣契約影本為證（本院卷第119至135頁，原本經被告於115年2月12日當庭提出，核與影本相符，閱後發還），觀諸第2份買賣契約，第一期簽約款1,250萬元，收款明細表簽約款之收款日期為108年12月27日、109年12月27日、110年12月23日，並有發票人為原告、本票號碼CH648320、發票日109年12月27日、付款日110年12月28日、票面金額500萬元本票號碼CH648321、發票日108年12月27日、付款日110年12月28日、票面金額700萬元（本院卷第120、129、135頁），證人A 0 1於本院審理時證稱：第2份買賣契約是伊寫的，第2份買賣契約第11頁收款明細表所寫1,250萬元、收款日期詳如匯款單都是伊寫的，當初承買人有拿2張本票正本，雙方對2張本票沒有意見，說作為本件買賣價金，另外再匯款50萬元，後來兩造通知伊已經付清，可以結案，並給付服務費，是原告的配偶通知伊結案，兩造是說本票為兩造間的債權債務關係，伊不會介入了解，原告所提原證2的買賣契約已經作廢，登記謄本上是劉光記，第1次簽約賣方是用原告的名字，後來發現謄本上非原告的名字，第2次簽約時伊將7月合約收回銷毀，12月簽約原告夫妻都有到場，買方是李添益，本票正本是李添益當場交給原告夫妻，7月簽約前原告配偶自己去把原告的房地過戶到兒子名下，7月

01 簽約時還沒發現，原告當時還主張系爭房地是其的，才用原
02 告當出賣人，後來提出謄本資料，所以才請兩造來改契約等
03 語（本院卷第114至117頁），由上開證人A O 1之證言及卷
04 附事證可知，兩造於110年12月23日簽立第2份買賣契約，係
05 以被告返還原告所簽發之本票2紙（票面金額分別為700萬
06 元、500萬元），及同日之匯款50萬元，合計1,250萬元，作
07 為系爭房地之簽約款，嗣李添益於111年5月20日代償原告之
08 子劉光記名下新光銀行貸款300萬元（原證8，本院卷第95至
09 99頁）；李添益於111年7月21日匯款200萬元至原告臺灣銀
10 行帳戶（原證7，本院卷第93頁）；李添益於111年9月16日
11 匯款100萬元至原告之子劉光記名下永豐銀行帳戶（原證9，
12 本院卷第101至102頁），另給付現金50萬元予原告；111年9
13 月30日新協成公司開立2紙嘉義三信支票各200萬元、300萬
14 元，該200萬元支票於111年11月2日、該300萬元支票於111
15 年11月15日，均以託收方式兌現存入原告之弟楊海平之帳戶
16 （原證10，本院卷第103至104頁），上開金額合計1,150萬
17 元，是被告抗辯已付清系爭房地之買賣價金2,400萬元，尚
18 非無稽。

19 (二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。民
20 事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其
21 主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，
22 則須就其所主張之事實負舉證責任。原告主張第2份買賣契
23 約所附票面金額700萬元、500萬元之2紙本票係被告表示需
24 要資金以整合附近土地做開發，原告才配合開立2張本票，
25 作為本件的簽約款，但兩造間實際上無本票債權債務關係，
26 是李添益向原告表示公司要作帳，其上日期、金額均為李添
27 益所寫，要簽買賣契約時才拿給原告簽名等情，為被告所否
28 認，而以虛構之債權債務關係，抵銷被告原應給付系爭房地
29 之買賣簽約款，顯然屬變態事實，依上開說明，自應由原告
30 就此部分之事實負舉證責任，惟原告就此並未提出事證以實
31 其說，其所述是否為真，已非無疑，又原告自承係從事土地

01 開發，衡情原告應具有相當之不動產交易經驗與知識，原告
02 卻在明知無積欠被告款項下，簽立上開2紙本票交予被告，
03 再由被告將2紙本票返還予原告，作為抵銷被告應給付原告
04 關於系爭房地之買賣簽約款，顯然與常理有違，則原告此部
05 分之主張，尚非可採。

06 (三)原告又主張證人A O 1之證詞與事實不符，有偽證之嫌疑云
07 云。惟由原告所提原告與劉光記之110年度嘉簡調字第303好
08 調解筆錄影本可知（本院卷第149至151頁），原告與劉光記
09 於110年7月16日在本院嘉義簡易庭成立調解，約定於110年8
10 月1日前將系爭房地點交予原告並塗銷移轉登記回復登記為
11 原告名義，再參以原告所提之嘉義市地籍異動索引（本院卷
12 第43、47頁），亦可知兩造於110年12月23日簽訂第2份買賣
13 契約時，系爭房地仍登記在劉光記名下，原告自無權以自己
14 名義與被告就系爭房地簽立買賣契約，適與證人A O 1證述
15 謄本上並非原告的名字，故重新簽約，並將第1份買賣契約
16 作廢等語相符，且原告亦不否認有與被告簽立第2份買賣契
17 約，被告亦於同日匯款50萬元至原告臺灣銀行帳戶，足認兩
18 造確有將第1份買賣契約作廢、並就第2份買賣契約之內容達
19 成合意。原告另主張證人A O 1就兩造通知其結案之時點避
20 重就輕，可見其證述有被被告影響致偏頗不實之高度可能云
21 云，然證人A O 1僅為經手系爭房地交易之地政士，與兩造
22 無利害關係，衡情應無甘冒偽證刑責之風險而刻意偏袒被告
23 之必要，又證人A O 1已證稱：其餘款項並無在伊事務所見
24 證交付，事後兩造通知伊可以結案，給付伊服務費後完成買
25 賣案件；伊不太清楚兩造是何時跟伊說可結案，伊不會介入
26 瞭解兩造間之債權債務關係等語（本院卷第115至116頁），
27 且距證人A O 1於本院審理到庭作證已逾3年，尚難認證人
28 A O 1之證詞有何刻意偏袒被告或與常理相違之情形。是原
29 告主張證人A O 1之證詞不宜作為判決基礎云云，尚非可
30 採。

31 五、從而，原告依兩造間買賣關係請求被告給付積欠之買賣價金

01 1,200萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之
02 訴既經駁回，假執行之聲請即無所附麗，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
04 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

07 民事第三庭法 官 葉南君

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對
10 造人數提出繕本）並表明上訴理由。

11 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

12 書記官 鄭翔元