

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第130號

上訴人 王坤勇 住○○市○○區○○路000巷00號

訴訟代理人 吳麗珠律師

被上訴人 趙宜杉

訴訟代理人 秦睿昀律師

李佳穎律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於民國112年7月31日臺灣高雄地方法院111年度重訴字第234號第一審判決提起上訴，本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將附表所示不動產所有權移轉登記與上訴人。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣2,825,784元為被上訴人供擔保後得假執行。但被上訴人如以新臺幣8,477,353元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者、如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款分別定有明文。

二、經查，上訴人原主張依民法第254條規定解除買賣契約，依民法第259條第1款、第179條規定請求被上訴人返還附表編號1所示房地（下稱系爭7樓房地）及附表編號2所示房地（下稱系爭6樓房地，與系爭7樓房地合稱系爭房地）。嗣因

01 原審認定上訴人並未與他人就系爭房地成立買賣契約，上訴
02 人提起上訴後，追加主張因其未與他人就系爭房地成立買賣
03 契約，被上訴人取得系爭房地所有權無法律上原因，故依民
04 法第179條規定請求被上訴人返還系爭房地（見本院卷第68
05 頁、第77頁至第80頁）。上訴人自始主張其與被上訴人間之
06 買賣契約不存在，被上訴人取得系爭房地之所有權無法律上
07 原因，縱對於買賣契約不存在之理由主張不同（前者為契約
08 經解除而失其效力，後者為契約不成立），亦僅係就已提出
09 之攻擊防禦方法為補充，且此僅係上訴人於原審主張之延
10 續，攸關上訴人所提本件請求有無理由，鑑於第二審仍為事
11 實審程序，倘不許上訴人提出顯失公平，依前開規定，自應
12 許上訴人提出。

13 貳、實體方面：

14 一、上訴人主張：系爭房地原為上訴人所有，嗣於民國101年
15 間，被上訴人之母即訴外人陳子絹與上訴人口頭約定，由陳
16 子絹以總價新臺幣（下同）5,000,000元購買系爭房地（下
17 稱系爭買賣契約），嗣陳子絹因疾病死亡，系爭買賣契約則
18 由被上訴人繼承。上訴人於102年10月15日移轉系爭房地所
19 有權登記予被上訴人，然被上訴人僅以代償系爭7樓房地貸
20 款1,108,859元方式給付部分價金，迄今仍剩價金3,891,141
21 元未給付，經上訴人於110年12月10日催告被上訴人給付未
22 果，上訴人自得依民法第254條規定，以本件起訴狀送達為
23 解除系爭買賣契約，並請求被上訴人返還系爭房地。退步
24 言，若認上訴人與陳子絹並未成立系爭買賣契約，則被上訴
25 人取得系爭房屋並無法律上原因，上訴人亦得請求返還系爭
26 房地。爰依據繼承法律關係、民法第259條第1款及第179條
27 規定，提起本件訴訟等語。請求判決：（一）被上訴人應將
28 系爭房地所有權移轉登記予上訴人。（二）願供擔保准予宣
29 告假執行。

30 二、被上訴人則以：陳子絹生前雖與上訴人洽談系爭房地買賣，
31 但尚未成立買賣契約。陳子絹過世後，係由訴外人即陳子絹

01 父親陳睡廉接手洽談，方與上訴人成立系爭房地買賣契約，
02 故買賣契約應成立於上訴人與陳睡廉間。陳睡廉購得系爭房
03 地後，即與被上訴人約定將系爭房地借名登記被上訴人名
04 下，並指示上訴人將系爭房地移轉登記與被上訴人。兩造間
05 既未存在系爭買賣契約，被上訴人受有系爭土地移轉登記亦
06 非依據上訴人主張之系爭買賣契約，則上訴人主張解除系爭
07 買賣契約，並依民法第259條第1款或第179條規定請求被上
08 訴人返還系爭房地，均屬無據。又上訴人係依據其與陳睡廉
09 間之買賣契約，受陳睡廉之指示而將系爭房地移轉登記與被
10 上訴人，被上訴人基於與陳睡廉間之借名登記契約取得系爭
11 房地，自有法律上之原因，並非不當得利等語，資為抗辯。

12 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服而提起上訴，於本院
13 聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將如附表編號
14 1、2所示房地所有權移轉登記予上訴人。被上訴人則答辯聲
15 明：上訴駁回。

16 四、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點

17 （一）兩造不爭執之事項：

18 1、系爭7樓房地前於84年6月30日以買賣為原因登記王桂春名
19 下，嗣於94年2月2日以買賣為原因移轉登記上訴人名下；
20 系爭6樓房地則於84年6月29日以買賣為原因登記詹銘鎮名
21 下，於96年4月20日以買賣為原因移轉登記上訴人名下；
22 系爭房地均於102年11月10日以買賣為原因移轉登記被上
23 訴人名下。

24 2、上訴人於94年、96年分別出資購入系爭6、7樓房地。

25 3、陳子絹於102年4、5月間突因心肌炎去世，繼承人為被上
26 訴人。

27 （二）本件爭點：上訴人依繼承關係、民法第259條第1項第1
28 款、第179條規定，請求被上訴人返還系爭房地所有權，
29 有無理由？

30 五、本院之判斷

31 （一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，民事訴訟法第277條本文定有明文，是民事訴訟如係
02 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責。次按原告對
03 於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張如抗辯
04 為不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，
05 應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。倘被告對於抗
06 辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯事實
07 非真正，而為被告不利益之裁判。另按當事人互相表示意
08 思一致者，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一
09 致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為
10 成立。民法第153條第1項、第2項前段固有明文，然當事
11 人須有締約意思，始得成立契約，亦即法律行為之構成，
12 不僅行為人內心想法有欲藉其表示發生特定法律效果之主
13 觀意思，即有為某法律效果之法效意思或效果意思；並須
14 有表示行為，將內心的法效意思表示於外部。

15 (二) 經查，系爭7樓房地前於84年6月30日以買賣為原因登記王
16 桂春名下，嗣於94年2月2日以買賣為原因移轉登記上訴人
17 名下；系爭6樓房地則於84年6月29日以買賣為原因登記詹
18 銘鎮名下，於96年4月20日以買賣為原因移轉登記上訴人
19 名下；系爭房地均於102年11月10日以買賣為原因移轉登
20 記被上訴人名下等情，有系爭7樓房地、系爭6樓房地第一
21 類土地登記謄本、異動索引及土地登記申請書可參（見原
22 審審訴卷第93頁、第105頁、第61頁至第74頁、第91頁、
23 第101頁、第75頁至第87頁）。兩造對於上訴人於94年、9
24 6年分別出資購入系爭6、7樓房地乙節亦不爭執（見本院
25 卷第86頁）。是上訴人主張其於94年、96年間出資購買並
26 取得系爭房地所有權，其後再於102年11月10日將系爭房
27 地以買賣為原因移轉登記被上訴人名下等情，應堪認定。

28 (三) 上訴人雖主張其於94年及96年間出資先後購入並取得系爭
29 房地所有權後，陳子絹於101年間表達願以上訴人購入價
30 格購買系爭房地，上訴人應允而與陳子絹成立系爭買賣契
31 約，然陳子絹突發心肌炎死亡，系爭買賣契約由被上訴人

01 繼承，上訴人因而依約移轉登記系爭房地至被上訴人名下
02 等語。惟關於上訴人主張其購得系爭房屋後如何與陳子絹
03 成立系爭買賣契約，經原審詢問上訴人洽談過程，上訴人
04 陳稱：系爭6、7樓房地原本分別由陳子絹、陳睡廉向前屋
05 主詹銘鎮、王桂春承租居住，於94、96年經由陳子絹、陳
06 睡廉家告知屋主要出售，上訴人因而出資買入。陳子絹當
07 時在上訴人家裡幫傭，陳子絹約於101年間表示日後如果
08 有錢，想要以原價購買系爭房地，上訴人說沒問題。陳子
09 絹於102年4、5月間突因心肌炎去世，但上訴人仍有向被
10 上訴人保證，將會按照與陳子絹談妥內容履行，並在被上
11 訴人成年時，即將系爭房地移轉登記於被上訴人名下等語
12 （見原審卷第72頁、第150頁）。而依被上訴人所陳，固
13 亦提及陳子絹於生前有與上訴人談論向上訴人買入系爭房
14 地之事，但被上訴人抗辯僅在初步洽談而已，並未達至成
15 立契約之程度，即應由上訴人舉證其與陳子絹已就買賣標
16 的即系爭房地、500萬元價金等契約必要之點互為意思表
17 示一致之情事。惟上訴人除自己上開陳述外，並無其他事
18 證可佐，尚難逕信。

19 （四）再者，依上訴人所述情節以觀，陳子絹與上訴人談論此事
20 之時，陳子絹現實上顯無足夠資力得以與上訴人談定任何
21 具體之買賣條件，亦未觸及何時可籌足金錢付與上訴人、
22 辦理過戶等話題，則其與上訴人之對話，應僅在傳達將來
23 如能存有足夠資力，願上訴人能比照購入之價格，原價讓
24 售之想法，將內心規劃告知上訴人而已，核其性質，僅在
25 傳達一定期望、意向之表示，而非已有表示發生特定買賣
26 契約法律效果之主觀意思，縱然上訴人予以善意回應待至
27 該時，將可接受陳子絹之期望模式出售系爭房地，亦未到
28 達彼此有互為買賣意思表示之合致程度。此見被上訴人抗
29 辯：剛開始談的時候是陳子絹與上訴人，但陳子絹去世由
30 陳睡廉接手洽談，買賣契約成立在上訴人及陳睡廉間乙節
31 （見原審卷第214頁），亦呈現陳子絹僅係與上訴人初步

01 洽談之情境，方有所謂續由陳睡廉洽談買賣之進展過程。
02 是陳子絹既僅係向上訴人談論將來期望，雙方至多取得彼
03 此意向之共識而已，然陳子絹既無藉此發生與上訴人成立
04 系爭房地買賣契約之主觀意思，上訴人亦僅在善意應答而
05 已，仍難認上訴人與陳子絹即已達合意成立系爭房地買賣
06 契約之程度，故上訴人主張與陳子絹生前成立系爭買賣契
07 約，難認有據。

08 (五) 至上訴人雖陳稱：陳子絹心肌炎住院時，我在醫院跟被上
09 訴人承諾有答應陳子絹會原價把系爭房地賣給被上訴人，
10 成年時先過戶給被上訴人，我是依據跟陳子絹承諾過戶，
11 系爭房地於被上訴人成年時過戶，沒有跟被上訴人討論過
12 等語（見原審卷第150頁、第153頁至第154頁）。而上訴
13 人亦確實於陳子絹死亡後之102年11月10日，以買賣為原
14 因將系爭房地移轉登記被上訴人名下。但依上所認，上訴
15 人實際上尚未與陳子絹成立系爭買賣契約，核其辦理移轉
16 登記之原因，當因上訴人不諳法律之故，誤認既已向陳子
17 絹口頭承諾將以原價出售系爭房地，即誤認其與陳子絹已
18 有買賣契約，而陳子絹去世後該承諾之效力當然轉由繼承
19 人之被上訴人承接，錯認改由被上訴人有權得以原價向上
20 訴人買入系爭房地，認為給付價金之責自亦須由被上訴人
21 承受，故原起訴主張系爭買賣契約存在於兩造之間，請求
22 被上訴人給付價金。從而，依上開事證，尚難認定上訴人
23 與陳子絹間有成立系爭買賣契約，應係上訴人依個人錯誤
24 認知買賣契約之存在而為系爭房地之移轉登記行為。

25 (六) 又被上訴人雖抗辯：由訴外人即陳子絹父親陳睡廉與上訴
26 人成立買賣契約，陳睡廉購得系爭房地後，即與被上訴人
27 約定將系爭房地借名登記被上訴人名下，並指示上訴人將
28 系爭房地移轉登記被上訴人等語。然被上訴人所抗辯之情
29 節多所反覆，即被上訴人最先係抗辯：系爭房地係陳睡廉
30 購買，僅借名登記在上訴人名下，系爭7樓房地價金由陳
31 睡廉給付，剩餘價金由上訴人代為支付，再由陳子絹以幫

傭薪水，以及上訴人應給付上訴人配偶即訴外人陳子琳之日常生活費用返還上訴人；系爭6樓房地則係上訴人先行代墊價金，再由陳睡廉分4期、每期50萬元返還上訴人，嗣因陳睡廉終止與上訴人間借名登記契約，乃指示上訴人移轉登記被上訴人名下等語（見原審審訴卷第159頁至第163頁）。嗣又改辯稱：系爭房地係上訴人購買，但由上訴人出售予陳睡廉，陳睡廉再借名登記被上訴人名下，並指示上訴人移轉登記被上訴人名下等語（見原審卷第214頁），被上訴人辯詞前後不一。且被上訴人於變更抗辯理由前，曾聲請傳喚陳子琳、陳睡廉，欲證系爭房地均為陳睡廉購買，並由陳子琳、陳子絹及陳睡廉以上開方式給付價金，然依陳子琳證稱：上訴人每月答應給付我10萬元，但上訴人先行扣掉1萬元，只給我9萬元，我再從應給付陳子絹之幫傭費中扣除等語（見原審卷第90頁），是陳子琳僅係以上訴人應給付10萬元生活費用但未給付足額，作為其與陳子絹有給付系爭7樓房地價金之依據，理由實屬單薄，復未提出任何佐證；況且為何陳子琳、陳子絹給付款項得延伸為陳睡廉給付之價金，進而抗辯系爭7樓房地本為陳睡廉所購得，亦屬有疑。陳睡廉則係證稱：系爭6樓房地是上訴人買的，經過7至8年，上訴人說6樓沒有付錢，我告知上訴人我分4年、各50萬給付上訴人，我是在家拿現金給上訴人，我的錢放在家裡很多地方等語（見原審卷第189頁、第192頁、第194頁），依陳睡廉證詞，上訴人係於購買系爭6樓房地後之第7年至第8年間始告知尚未給付房屋價金，然依常情豈可能在購屋後長達7年至8年未給付價款，尤其上訴人與前屋主並不具有特殊情誼，且陳睡廉證稱其聽聞上訴人未給付價款而有意協助，惟倘陳睡廉真有意協助付款，豈可能分期長達4年方式給付，陳睡廉證述與常情亦有不符。是被上訴人抗辯係由陳睡廉與上訴人成立買賣契約，再將系爭房地借名登記被上訴人名下等情，應與事實不符。

01 (七) 末按基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂「無法律
02 上之原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變動之基礎權
03 利及法律關係」之給付目的而言。綜上，上訴人並未與陳
04 子絹成立系爭買賣契約，亦未與陳睡廉就系爭房地成立買
05 賣契約，應係上訴人依個人錯誤認知買賣契約之存在而為
06 移轉登記行為。則被上訴人取得系爭房地所有權，並無法
07 律上之原因，從而上訴人依據民法第179條規定，請求被
08 上訴人移轉登記系爭房地所有權，為有理由。

09 六、綜上所述，上訴人依據民法第179條規定，請求被上訴人應
10 將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，為有理由，應予准
11 許。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，尚有未洽，
12 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由
13 本院予以廢棄改判如主文第2項所示，並依兩造聲請，分別
14 酌定擔保金為準、免假執行之宣告。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

20 民事第四庭

21 審判長法 官 洪能超

22 法 官 李珮妤

23 法 官 邱泰錄

24 以上正本證明與原本無異。

25 被上訴人得上訴。如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本
26 院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院
27 提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應
28 提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定
29 辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

31 書記官 沈怡瑩

01 附註：

02 民事訴訟法第466條之1：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴

04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

07 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

09 附表：

編號	不動產坐落地號或建號	權利範圍
1	高雄市○○區○○段00地號土地	288413/0000000
	高雄市○○區○○段000○號建物 (門牌高雄市○○區○○○路000巷 00○0號0樓)	1/1
	高雄市○○區○○段00○號建物 (門牌高雄市○○區○○○路0號)	11/10000
	高雄市○○區○○段00○號建物 (門牌高雄市○○區○○○路0號)	11/10000
2	高雄市○○區○○段00地號土地	250830/0000000
	高雄市○○區○○段000○號建物 (門牌高雄市○○區○○○路000巷 00號0樓)	1/1
	高雄市○○區○○段00○號建物 (門牌高雄市○○區○○○路0號)	10/10000
	高雄市○○區○○段00○號建物 (門牌高雄市○○區○○○路0號)	10/10000