臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第313號

上訴人 郭黃枝

被上訴人 蔡加同

訴訟代理人 曾胤瑄律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國113年9月16日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第907號第一審判決提起上訴，本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人之父黃同言去世後，遺有坐落高雄市○○區○○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地），應有部分各 $\frac{2}{1}$ 。上訴人於民國109年8月21日與被上訴人簽立土地買賣預訂書，約定：「一、土地座落：高雄市○○區○○○段0000、0000地號土地等 $\frac{7}{1}$ 部分待分割完後再正式買賣契約（以分割臨○○○段0000地號前面為主）」、「二、買賣總價款新臺幣（下同）880,000元」（下稱系爭契約）。所謂 $\frac{7}{1}$ 係上訴人依當時所認知之繼承人數為7人，每人應繼分即各 $\frac{7}{1}$ ，據此計算上訴人至多可出賣之土地應有部分各僅 $\frac{14}{1}$ 。嗣上訴人提起遺產分割之訴（下稱另案），始知黃同言尚有養女王黃寶惜同可繼承，上訴人應繼分實為 $\frac{8}{1}$ ，另案亦據此為判決分割遺產確定，至此上訴人可繼承系爭土地應有部分為 $\frac{16}{1}$ （即 $\frac{18}{288}$ ），上訴人並將此情告知被上訴人。嗣王黃寶惜在另案判決確定不久後死亡，上訴人繼承王黃寶惜 $\frac{3}{1}$ 遺產，即系爭土地應有部分各 $\frac{11}{288}$ （下合稱系爭應有部分），上訴人應有部分因此增為 $\frac{29}{288}$ （ $\frac{18}{288} + \frac{11}{288} = \frac{29}{288}$ ）。上訴人完成繼承登記後，因有前揭應有部分增加情事，被上訴人應允要補給上訴人買賣價差，兩造乃就系爭應有部分成立

01 另一買賣契約，上訴人遂將權狀交予被上訴人辦理所有權移
02 轉登記，將上訴人名下應有部分29/288全部讓與登記予被上
03 訴人指定之人蔡美蓮。詎被上訴人否認有另為價購系爭應有
04 部分之事，爰依民法第345條第1項、第179條規定，請求給
05 付或返還買賣價金。聲明：被上訴人應給付上訴人537,778
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息（上訴人於原審另依民法第179條規定，對蔡
08 美蓮求為返還登記系爭應有部分，而提起備位之訴部分，經
09 原審判決上訴人敗訴後，未據上訴，不在本院審理範圍）。

10 二、被上訴人則以：上訴人與被上訴人洽談買賣事宜時，表示可
11 實際控制系爭土地應有部分7分之1，待分割完成後，即可交
12 付土地應有部分7分之1予被上訴人，而被上訴人所有之工廠
13 位在系爭土地旁，對於土地價格十分瞭解，方會以88萬元向
14 上訴人為購買。另案判決確定後，被上訴人發現上訴人應有
15 部分僅有16分之1，與原約定7分之1相差甚多，上訴人遂主
16 動告知被上訴人，可連同系爭應有部分，計29/288一併移轉
17 過戶，被上訴人無奈僅能接受等語，資為抗辯。

18 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：原判
19 決廢棄；被上訴人應給付上訴人537,778元本息。被上訴人
20 答辯聲明：上訴駁回。

21 四、本院判斷：

22 (一)上訴人是否就其土地應有部分29/288，與被上訴人達成以88
23 萬元出售之買賣合意？

24 1.證人即地政士王文士證稱：當初被上訴人通知我去被上訴人
25 ○○住宅幫他們辦理這兩筆土地的移轉登記，他們表示均已
26 談妥，我跟上訴人確認應有部分是全部或部分出售，上訴人
27 明確表示全部出售，我怕她聽不懂，還換算持分面積給上訴
28 人瞭解，上訴人表示對、全部出售。為了慎重起見，我再把
29 移轉登記文件製作好後，請上訴人詳閱並再跟她說明一次，
30 確認沒有問題再請上訴人親自簽名；上訴人說全部出售價金
31 88萬，其已經收齊全部款項；上訴人有交所有權狀、印鑑證

01 明、身分證正反面影本給我，當時權狀持分就是288分之2
02 9；我不清楚上訴人有無跟被上訴人講有另外繼承姐姐的部
03 分，他們僅跟我提及成交價是88萬元（原審訴字卷第258-25
04 9、263-264頁），衡以王文士係承辦上該登記案件前始認識
05 被上訴人，報酬亦由兩造共同負擔（同上卷第261-262
06 頁），無證據證明證人與被上訴人間有何特殊或密切情誼，
07 則王文士當無刻意偏頗被上訴人而甘冒偽證風險之動機及必
08 要，所證上情堪可採信。是而被上訴人主張：上訴人訂約
09 後，實際所能移轉之應有部分僅29/288，雖不足契約約定之
10 1/7，然被上訴人無奈僅能接受而完成交易乙節，洵屬有
11 據。

12 2.上訴人雖以契約交易標的所載「7分之1」並非應有部分，而
13 係指其對被繼承人黃同言之「應繼分」，因當時其所知繼承
14 人僅有7人，嗣經提起另案分割遺產訴訟後，始知黃同言尚
15 有1名養女黃王寶惜云云（原審審訴卷第63-65頁）。然觀上
16 訴人在109年12月18日另案民事起訴狀已將黃王寶惜列為被
17 告，且除書狀內容主張上訴人應繼分為8分之1外，其所檢附
18 「108年1月18日」製作之繼承系統表中，亦明列黃王寶惜為
19 繼承人（另案卷一第13-19頁），可見上訴人於109年8月21
20 日簽訂系爭契約時，即知黃王寶惜為繼承人之事實，且上訴
21 人應繼分為「8分之1」。是上訴人主張之上情，顯與事證不
22 符。對照上訴人另案起訴主張：「兩造均為黃同言之繼承
23 人...高雄市○○區○○○段0000地號部分為陸地外，其餘
24 部分及同段1371號土地均位在海中，上訴人已覓得買主，惟
25 其他繼承人不出面辦理繼承及處理出售土地事宜，致無法協
26 議分割」（原審審訴卷第18頁），及契約第1條約定：

27 「一、土地座落：高雄市○○區○○○段0000、0000地號土
28 地等7分之1部分待分割完後再正式買賣契約（以分割臨○○
29 ○段000地號前面為主）」（原審審訴卷第15頁），可知兩
30 造於洽商買賣時即有先對土地現況進行瞭解，並約定上訴人
31 應將特定範圍及位置之土地（即靠被上訴人廠房所在同段13

01 73地號土地部分)於分割後交付被上訴人，上訴人並明知其
02 能繼承之應有部分不足用以履約，而尚須取得其他繼承人之
03 應有部分，因此提起另案訴訟並道以：「其他繼承人不出面
04 辦理繼承及『處理出售土地事宜』，致無法協議分割...」
05 之訴訟目的。此情即徵被上訴人主張：上訴人訂約時承諾其
06 可實質控制而出售之應有部分為1/7，然上訴人於另案確定
07 判決後，卻仍無法履行其承諾，適因黃王寶惜死後而由上訴
08 人繼承取其部分應有部分併予交付，被上訴人始而接受，嗣
09 再自行設法取得其他應有部分等情，堪予採信。此觀系爭土
10 地共有人黃國章之應有部分35/288嗣遭法院拍定後，被上訴
11 人指定之登記名義人蔡美蓮旋即行使共有人優先承買權，以
12 615,168元購得黃國章之應有部分，益證其事（原審訴字卷
13 第145-146頁）。

- 14 3.上訴人雖主張其繼承自黃王寶惜之系爭應有部分，係與被上
15 訴人成立另一買賣契約，因被上訴人當時稱欲以44萬元向陳
16 國貞購買其應有部分1/32（持有比例為上訴人應有部分之一
17 半），屆時再一起結算，其因與被上訴人是好鄰居，因此就
18 信任被上訴人云云（本院卷第41、69頁）。然依本件及另案
19 卷證所示，上訴人住所均載為「高雄市○○區○○路000
20 號0樓之0」，未見有何○○住處之記載，所稱與被上訴人因
21 同為○○鄰居而有所信任乙節，已與事實不符。並參以上訴
22 人出售之應有部分，與陳國貞之應有部分本屬各自獨立而互
23 無牽涉，且陳國貞是否有意出售及售讓價額為何均屬未定
24 （依上訴人所陳，陳國貞當時人在海外遲未返國；本院卷第
25 41頁），則上訴人自無在已將其全部應有部分（即29/288）
26 讓與登記予被上訴人指定之人情況下，尚等待被上訴人與陳
27 國貞交易後再行結算之必要，尤以上訴人所指未付價款高達
28 53萬餘元，且陳述非其能力所能負荷（本院卷第39頁），則
29 衡諸常情，上訴人益當會簽立書面載明其事，以維自身權
30 益，然卻無此行舉。是以上訴人主張此節，顯與事理常情不
31 符而非可信。至上訴人於本院聲請訊問其女郭晴欣，以證明

01 被上訴人有應允待其向陳國貞價購後再一同結算上該增加讓
02 與之部分（11/288），然依上訴人於原審所陳：上訴人係由
03 其「兒子」陪同前去被上訴人住處，始終未提及其女有陪同
04 前往且聽聞所指情節之事，上訴人並在王文士已對其為不利
05 證述情形下，猶表示無其他主張及舉證（原審訴字卷第267
06 頁），則上訴人迄本院審理時始為上該聲請，顯係臨訟編纂
07 之妄詞，難期能對待證事實有所釐清，且關於上訴人以88萬
08 元出售之標的範圍包括系爭應有部分乙節，已據客觀中立之
09 第三人王文士為與卷存事證及情理相符之證述如前，故無贅
10 為該無益訊問之必要。

11 (二)綜上，上訴人既以88萬元出售系爭土地應有部分29/288，被
12 上訴人並已交付88萬元予上訴人，上訴人自無再行請求支付
13 買賣價金之餘地。而被上訴人指定之蔡美蓮因上該買賣而受
14 讓登記為是該應有部分之所有權人，並非無法律上原因，上
15 訴人依民法第179條規定請求返還不當利得，亦屬無據。

16 五、綜上所述，上訴人依民法第345條、第179條規定，請求被上
17 訴人給付537,778元本息，不應准許。原審為上訴人敗訴之
18 判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
19 判，為無理由，應駁回上訴。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
21 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

24 民事第三庭

25 審判長法 官 許明進

26 法 官 周佳佩

27 法 官 蔣志宗

28 以上正本證明與原本無異。

29 本件不得上訴。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

31 書記官 駱青樺