臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第17號

上　訴　人　李正純

000000000000000000

被上訴人　　李正德

訴訟代理人　陳瑩紋律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於民國114年11月28日臺灣屏東地方法院113年度訴字第461號第一審判決提起上訴，本院於115年5月27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：兩造於民國112年6月間成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），上訴人以新臺幣（下同）600萬元之價格，將門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）出售予被上訴人，並約定被上訴人先付350萬元後，於113年5月再付100萬元，之後再付餘額。上訴人已辦理系爭房屋所有權移轉登記，惟被上訴人迄今僅給付350萬元，始終未付剩餘之250萬元。爰依系爭買賣契約之法律關係，請求被上訴人給付250萬元等節，並聲明求為判命：被上訴人應給付上訴人250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房屋原為被上訴人所有，於110年4月以600萬元之價格出售予上訴人（下稱第一次買賣契約），系爭房屋因而移轉登記為上訴人所有。上訴人就第一次買賣契約應付之600萬元，係以兩造所共有34筆土地之全部上訴人應有部分（下稱系爭全部應有部分）作價抵付。上訴人購得系爭房屋之後，認為無法負擔因房屋老舊所生之修繕費用，兩造因此112年6月成立系爭買賣契約，由被上訴人以同一價

格即600萬元買回系爭房屋。而因上訴人將系爭全部應有部分移轉予被上訴人一事，須繳納高額土地增值稅（下稱土增稅），兩造因此約定被上訴人先付其中350萬元，剩餘250萬元，則由被上訴人負責繳納土增稅，其中40%並由被上訴人負擔，實際代上訴人繳納60%，作為付款方法，被上訴人代繳金額若有不足，再以現金補足至250萬元（下稱系爭協議）。被上訴人已就辦理上訴人應有部分移轉登記之31筆土地，繳納土增稅106萬2,443元，尚有屏東縣○○鄉○○段0000地號、仙吉段113地號及仙吉段462地號3筆土地（以下合稱系爭土地）未完成移轉登記，且因該3筆土地面積較大，有高額土增稅（下稱系爭土地土增稅）。惟上訴人卻擅自取回系爭土地之所有權狀，拒絕配合辦理移轉登記，導致無從確認全部土增稅實際核定金額。基此，被上訴人係因可歸責於上訴人之事由，無法按約定方法繳納土增稅，以代給付部分價金，亦無從核算尚應補足多少現金予上訴人，並非無故不付。是以，上訴人逕自請求被上訴人給付250萬元，即非有理等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴。上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項及本件爭點

㈠兩造不爭執事項

1.兩造為姊弟。

2.系爭房屋原登記為被上訴人所有。兩造於110年4月9日成立第一次買賣契約，由被上訴人出賣系爭房屋予上訴人，並有簽訂書面契約，實際約定之買賣價金為600萬元。

3.兩造於112年6月成立系爭買賣契約，由上訴人將系爭房屋出賣予被上訴人，並有簽訂書面契約，實際約定之買賣價金為600萬元。

4.被上訴人就系爭買賣契約，已給付350萬元。

5.上訴人已將兩造共有31筆土地之上訴人應有部分，辦理移轉登記予被上訴人或被上訴人所指定之第三人。

6.被上訴人因上開31筆土地應有部分移轉事宜，已繳納土增稅106萬2,443元。

7.上訴人原本有將兩人共有之土地所有權狀，交由代書丁哲和保管。之後，上訴人於113年4月12日取回其中之系爭土地權狀。

㈡本件爭點：

上訴人依系爭買賣契約，請求被上訴人給付250萬元本息，有無理由？

五、本件之認定

㈠依民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責。倘一方已有適當之證明，他方欲否認其主張，即不得不更舉反證，以使法院就該待證事實所得之心證度，降至證明度之下，而回復至待證事實未經證立之狀態，或另證明與待證事實不相容之別一事實，使法院得於斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽後，據以為法律之適用（最高法院112年度台上字第2342號民事判決意旨參照）。

㈡兩造於112年6月成立系爭買賣契約，被上訴人應給付買賣價金600萬元，僅有給付350萬元，尚未給付剩餘250萬元乙節，為被上訴人所不爭執（見不爭執事項3.、4.）。而就被上訴人所辯系爭房屋原為被上訴人所有，兩人就系爭房屋於110年4月曾成立第一次買賣契約，由被上訴人以600萬元之價格，將系爭房屋出售予上訴人乙情，亦為上訴人所不爭執（見不爭執事項1.）。被上訴人並據以抗辯：上訴人就第一次買賣契約應付之600萬元，同意以兩造共有34筆土地之系爭全部應有部分作價抵付，又因系爭全部應有部分移轉一事須繳納土增稅，兩造成立系爭協議，被上訴人就系爭買賣契約應付之600萬元，先付350萬元，另由被上訴人繳納因移轉

系爭全部應有部分所生之土增稅，並由被上訴人負擔其中40%，實際代上訴人繳納60%，以代部分價金，不足之處再以現金補足。而被上訴人已繳納系爭土地以外之31筆土地土增稅106萬2,443元，尚有系爭土地尚未完成移轉登記。因上訴人擅自取走辦理系爭土地移轉登記所需之土地權狀，導致無從核定系爭土地土增稅，被上訴人因而無從繳納，以及據以計算應補足現金之數額等語。

㈢經查，證人即代書丁哲和證稱：因兩造辦理土地登記事宜而認識兩造。兩造有互換系爭房屋及兩造共有之34筆屏東縣萬丹鄉土地之上訴人應有部分。互換之後，上訴人說房子不要了，用600萬元賣給被上訴人。萬丹土地是以贈與為登記原因，辦理移轉登記，以贈與及買賣為原因所生之土增稅都一樣。因有贈與稅及房地合一稅問題，雙方協議以350萬元作為書面契約金額。我申報之後，發現土增稅不少，通知兩造。上訴人表示不要負擔這麼多土增稅，所以我又撤銷申報，將34筆土地分次辦理。被上訴人已付350萬元，應該還要付250萬元。但因萬丹土地移轉有土增稅，兩造在我那邊討論怎麼分攤，上訴人沒錢繳，兩造口頭協議由被上訴人負擔土增稅其中40%，辦好後再從250萬元去扣。被上訴人就已辦過戶之31筆地已先繳土增稅106萬元，還有3筆（即系爭土地）沒過戶，而且該3筆面積較大，土增稅很高。因上訴人把權狀拿回去，還不確定要扣多少土增稅。250萬元扣掉土增稅之系爭協議，有得到上訴人同意，不然60%、40%比例怎麼出來。兩造沒有談到被上訴人先給上訴人250萬元，土增稅再各自負擔。系爭土地辦完移轉登記後，看實際發生多少土增稅，照比例扣掉後，剩下的被上訴人會付給上訴人。大家於過戶時沒有談到土增稅，土增稅發生後，才有雙方負擔比例問題等語（見本院卷第115至121頁）。

㈣證人即被上訴人配偶譚如玫證述：上訴人就第二次過戶（即系爭買賣契約）提出要600萬元，被上訴人先付了350萬元，要等土地全部過戶完再付250萬元。回來就接到丁代書電

話，說被上訴人把所有權狀帶走了，所以不能辦過戶，250萬元就沒有繼續付。按原約定是34筆土地，還有3筆沒過戶，上訴人還要付60%土增稅。兩造在證人即代書丁哲和那邊的小客廳沙發上談條件，我是坐在近門的椅子上，丁代書辦公室很小，所以講話我都有聽的到。我有聽上訴人說不是都沒有稅金嗎？等語（見本院卷第340至342頁）。

㈤基上，互核證人丁哲和、譚如玫證述，均稱就被上訴人剩餘未付之250萬元，兩造另以口頭達成協議，由被上訴人繳納系爭全部應有部分移轉所生土增稅，並由被上訴人負擔其中40%，其餘代上訴人所繳之60%，即作為未付250萬元之一部，不足之處再由被上訴人以現金補足。但因上訴人將尚未辦理移轉登記之系爭土地所有權狀取走，導致證人丁哲和無法申辦系爭土地之移轉登記，自無可能由稅捐機關核定系爭土地土增稅，被上訴人即無從按數繳納，確認代上訴人繳納之60%數額為何，亦無法具體得知計算究須補足多少金額，以湊足250萬元。又，參以上訴人不否認有同意以兩造共有土地之上訴人應有部分，作價抵付第一次買賣契約價金之付款模式（本院卷第66、67頁），亦與證人丁哲和、譚如玫證述土增稅之發生緣由相合，以及上訴人將34筆土地所有權狀交由證人丁哲和保管之情狀（見不爭執事項7.），堪認上訴人就第一次買賣契約，因無充足資金給付價金600萬元，確有同意以系爭全部應有部分抵付。而兩造原未論及土增稅，嗣由代辦之代書即證人丁哲和告知，方知須繳納高額土增稅，上訴人受證人丁哲和告知時，尚且訝異於高額土增稅之事。又因上訴人無力負擔，兩造因此於證人丁哲和之辦公處所達成系爭協議，由上訴人、被上訴人各負擔60%、40%，被上訴人並以代上訴人繳納土增稅60%之金額，作為剩餘未付250萬元之一部給付方法。至於扣除被上訴人實際代繳之稅金後，是否尚需補足現金及金額為何，則視土增稅實際核課金額計算。而被上訴人雖已就其中辦理移轉登記之31筆土地繳納土增稅106萬2,443元，但因上訴人擅自取走尚未辦理

移轉登記之系爭土地所有權狀，導致被上訴人無從按約定方法，完整給付剩餘之250萬元。基上，被上訴人所辯，即有所本。

㈥上述人雖然主張雖有同意作價抵付之模式，但絕未同意以系爭全部應有部分抵付第一次買賣契約全部價金，聲稱當時因資金不足，因此除由上訴人陸續給付現金外，另僅同意以部分應有部分抵付部分價金，雙軌併行。而上訴人後續已陸續給付400多萬元，若加上已過戶之31筆土地應有部分合理價值，顯然已逾應付之600萬元，根本無須再以系爭土地之上訴人應有部分抵付，上訴人當可取回所有權狀，且不知有何土增稅之情事，亦未協議各由上訴人、被上訴人負擔土增稅60％、40％，作為給付剩餘未付250萬元之方法等語（本院卷第67、101頁），並提出上訴人匯款予被上訴人之匯款申請書為證（本院卷第79至95頁）。然而，上訴人上開所述情事，不僅與證人丁哲和、譚如玫所證相左。再者，經詢上訴人若未同意以系爭全部應有部分作價抵付第一次買賣契約全部價金，有無明確指定應以哪幾筆土地為限，上訴人則表示並未指定特定哪幾筆土地，亦不清楚自己所有之應有部分具體價值為何，僅純粹授權由代書處理等語（本院卷第101頁）。則依上訴人所述，上訴人自己尚無法說明以何筆土地作為抵付標的，亦不知多少應有部分可抵償多少價金，如何確認抵價範圍應排除系爭土地或何筆土地。又上訴人若未同意將系爭全部應有部分用以抵付價金，為何願將共有34筆土地之全部所有權狀，如此重要之個人財產文件全數交予證人丁哲和，上訴人上開所述，本有疑問。

㈦再者，查閱上訴人所提之匯款單據（本院卷第79至95頁），固可證明上訴人共有匯款626萬3,891元予被上訴人（日期、金額如附表所示）。惟上訴人既已自承不知系爭全部應有部分之合理價值為何，亦未指定以何筆土地抵付價金，上訴人如何計算尚須補付多少金額。況且，上訴人就第一次買賣僅須給付600萬元，惟上訴人就附表所示之匯款總額竟逾600萬

元，亦不合理。反之，被上訴人就此匯款內容，則抗辯為因應稅務單位查詢就第一次買賣契約資金來源，須製造上訴人有付款契約書面所載之350萬元金流紀錄，因此由配偶即證人譚如玫先以現金分批交付上訴人共計350萬元，再由上訴人分次匯還被上訴人，其中指定於110年9日匯款65萬元，另於7月10日前分期給付不定額完畢，方能點交系爭房屋予上訴人，匯款紀錄如附表編號1至7所示；另就附表編號8至10所示匯款，已辦理過戶之31筆土地有部分出售建商，因建商將買賣價金先付與上訴人，故由上訴人將被上訴人應得金額匯予被上訴人等語（訴卷第137、183、203、279頁，本院卷第102頁）。參以證人譚如玫證稱：因為第一次不是買賣關係，但要過戶必須有金流紀錄，上訴人說她沒錢，所以被上訴人給我350萬元，由我分好幾次在系爭房屋交給上訴人。第一次買賣契約書面註明7月之前一定要過戶完成等語（訴卷第339頁）；復依稅務機關之函文所示，確有詢問第一次買賣契約出售系爭房屋，上訴人之買賣價金來源一事（訴卷第325頁）；第一次買賣契約書面亦有以手寫方式載明「第一期款於民國110年4月22日付新台幣陸拾伍萬元整，餘款新台幣貳佰貳拾萬元正，約定由乙方於民國110年7月10日前分期不定額支付完畢，並同時點交房屋」（訴卷第39頁），核與被上訴人所辯相符，自堪採信。基此，上訴人抗辯業以匯款方式給付第一次買賣契約大部分價金，並未同意以系爭全部應有部分作價抵付全部價金，亦未因此與被上訴人成立系爭協議，由被上訴人代繳部分土增稅，以代部分價金之給付乙節，即難以採信。

㈧綜上，兩造依系爭協議，既約定被上訴人就未付之250萬元，應由被上訴人按系爭全部應有部分移轉所課徵之土增稅，負擔繳納其中40％，並代上訴人繳納60％，作為價金之一部，再視實際代繳金額，以現金補足至250萬元。而系爭全部應有部分是否全部申辦移轉登記，稅捐機關如何核定土增稅金額，係屬不確定之事實。核其性質，兩造要係以該不

確定事實之發生為250萬元之清償期。而被上訴人雖已就其中上開31筆土地應有部分移轉事宜，繳納土增稅106萬2,443元。但因上訴人擅將系爭土地所有權狀取走，導致被上訴人無從接續繳納系爭土地之土增稅，進而核算應補足之金額，則不確定事實尚未全部發生，被上訴人之清償期尚未屆至，上訴人即不得請求被上訴人逕以現金給付250萬元。

六、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約，請求被上訴人給付250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　115　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　郭蘭蕙

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。
＜附表＞

編號	日期	金額	備註
1	110年4月9日	650,000	被上訴人稱是製造金流之匯回款項
2	110年4月22日	650,000	
3	110年5月25日	400,000	
4	110年6月7日	500,000	
5	110年6月17日	407,000	
6	110年6月23日	493,000	
7	100年7月2日	400,000	
8	110年8月11日	1,000,000	被上訴人稱是出售土地後，被上訴人應得之價金
9	110年9月30日	1,000,000	
10	110年11月10日	763,891	
		6,263,891	