

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2128號

原告 呂玥瑤
訴訟代理人 謝世瑩律師
被告 李聰興
0000000000000000
訴訟代理人 嚴嘉豪律師
複代理人 江岳陽律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國112年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新台幣457萬元，及自民國111年9月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新台幣153萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣457萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

- 一、原告(原名李呂月英)與被告原為夫妻關係，嗣兩造因故於民國103年11月18日協議離婚，並約定「一、關於甲(指被告)、乙(指原告)雙方在加拿大境內加拿大皇家銀行(Royal Bank of Canada)設立之聯名帳戶(帳號：000-00000-00)內款項之分配，其中美元款項全數歸甲方所有，其餘加幣款項則全數歸乙方所有。二、除上開約定外，其餘雙方名下之財產、債務，由各自擁有、清償，且雙方均不對他方主張剩餘財產差額分配請求權或其他任何財產請求權。」等條件，合先敘明。
- 二、原告離婚前即已於103年5月12日向訴外人姚為紳購買其前向馥華開發建設股份有限公司(下稱馥華公司)、陳金鐘購買坐

01 落於新北市○○區○○○街○○○○0○○○號：A3棟13樓
02 一戶；車位：地下第三層編號36號；土地坐落：新北市○○
03 區○○段000○000○000○0○地號)(下稱系爭房屋)，此有
04 姚為紳、馥華公司、原告共同簽訂之「馥華原鄉房屋權利轉
05 讓書」及姚為紳、陳金鐘、原告共同簽訂之「馥華原鄉土地
06 權利轉讓書」可資佐證。又原告向姚為紳買受系爭房屋之價
07 格為1,750萬元(即姚為紳原購買價格1,599萬元加價151萬元
08 共1,750萬元)，而其中461萬元、927萬元共1,388萬元係由
09 原告直接承受姚為紳原買賣契約將來應繳交之期款及銀行貸
10 款，其餘362萬元(即姚為紳依原買賣契約已繳交之期款211
11 萬元加上原告加價之151萬元共362萬元)係由原告友人張宸
12 瑜先匯款予姚為紳，原告再將該362萬元匯款返還張宸瑜。
13 原告購買系爭房屋後，即依姚為紳原買賣契約之約定，陸續
14 於103年7月4日、103年11月17日、104年1月26日、104年4月
15 8日、104年6月11日繳納期款各19萬元共95萬元(其中104年1
16 月26日之19萬元係由原告友人吳孟蓁先代繳，嗣原告再將19
17 萬元匯還吳孟蓁)。迨104年8、9月間，原告因故將系爭房屋
18 以1,750萬元出賣予被告，其中原告已支付之款項457萬元
19 (即362萬元+95萬元)應由被告直接給付原告，其餘原告尚
20 未繳納之期款及銀行貸款共1,293萬元(即1,750萬元-457萬
21 元)亦應由被告負責依約繳納。之後，被告雖依約繳納期
22 款，原告亦協助被告與馥華公司共同簽訂「以第三人為登記
23 名義人聲明書」及與陳金鐘共同簽訂「以第三人為登記名義
24 人聲明書」，並由被告登記為系爭房屋之所有權人，惟被告
25 卻遲未依約將457萬元價金給付原告。然原告因念在與被告
26 夫妻一場及被告並未再婚等種種原因，遂未積極向被告催討
27 該筆款項。邇來，因原告獲悉被告已再婚之消息，即開始積
28 極向被告催討該筆款項，惟被告總是藉各種理由推託，未予
29 置理。為此，原告依兩造之買賣關係及民法第367條規定，
30 請求被告給付買賣價金457萬元，應屬有據。並聲明：(一)
31 被告應給付原告457萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至

01 清償日止按年息百分之5計算之利息。(二)如受有利判決，
02 願供擔保請准宣告假執行。

03 貳、被告則以：

04 一、兩造就系爭房屋係成立附負擔贈與之法律關係，被告僅負擔
05 後續貸款之繳納，而不須承擔原告已繳之費用：

06 (一)原告於移轉系爭房屋予被告時，係考量適時不動產房市價格
07 下滑，景氣低迷，房子所處位置欠佳等因素。不願持有房
08 屋，繼續負擔後續工程款及銀行貸款。基於雙方曾經夫妻情
09 誼，且雙方於離婚時並未認真分配財產，仍保持友好關係，
10 遂以被告須負擔剩餘未付工程款及銀行貸款為條件，贈與系
11 爭不動產予被告(即不須承擔原告已繳之費用)。屬於附負擔
12 贈與之法律關係，此參原告與前手權利轉讓書，是以有償之
13 方式轉讓。而兩造間之轉讓則是以第三人為登記名義人之聲
14 明書(無償)為之可知。可見兩造間轉讓系爭房屋，是無償轉
15 讓無疑。又就上開兩造間之轉讓書內容也是以配偶相稱，亦
16 可看出當時雙方之關係不錯，不像原告所說的劍拔弩張，且
17 系爭房屋權利移轉與雙方離婚時間超過兩年，已距離婚之時
18 空環境相當時間，雙方確有可能係基於友好關係移轉系爭房
19 屋，並約定法律關係為附負擔贈與。

20 (二)被告於原告移轉系爭房屋後，均依約繳納後續工程款及銀行
21 貸款，並無任何欠繳或拖欠之情形。則原告自無從依民法41
22 2條第1項撤銷贈與行為。

23 二、原告雖稱雙方間就系爭房屋存在買賣法律關係。惟，並未提
24 出任何書面等證據以茲證明。且若真為原告所說雙方間存在
25 買賣之法律關係，自無可能於讓與系爭房屋5年後，始向被告
26 請求給付未付買賣價金。原告顯係為了免除其子(與被告
27 所生)對被告債務(原告誤認其子積欠被告借款)，始提起本
28 訴，目的在使法院誤解雙方間存在買賣關係，原告主張顯無
29 理由。另觀乎原告所提雙方間對話，亦可看出被告係以所有
30 人自居，始會要求原告須提出2,000萬元始可買回，且通篇
31 對話僅可得出原告後悔，想取回已付款之詞。對話中爭執回

01 購金額僅係被告用以計算原告購回不動產之價值所提出之疑
02 問。因此雙方間line對話，並無從推出被告與原告間就系爭
03 房屋確有買賣契約存在。

04 三、又被告與原告離婚前即將數億元不動產以借名登記之方式登
05 記於雙方3名小孩名下，每個兒子各登記的價值約一至二億
06 元，若雙方於離婚時處於劍拔弩張之狀態，被告在3名子女
07 現均由原告單獨監護下，自不可能不主張借名登記返還，以
08 避免財產遭原告侵吞。且被告又以自身財產為次子李易昇債
09 務提供相當擔保。相較於此部份，原告主張被告須負擔已付
10 款項乃鳳毛麟角，不值一提。故雙方於移轉系爭房屋時確實
11 尚屬友好。原告主張顯無理由。

12 四、原告所傳喚雙方所生次子李易昇，係在原告單獨監護之下，
13 其表意自由已遭原告汙染。又次子李易昇係原告為圖免除債
14 務之對象，其證詞自然偏袒原告，並依原告之意思陳述，證
15 詞必然有失真意，所陳述關於不利被告之部分自不足採信。
16 又證人李易昇並未在兩造洽談系爭房屋處理方式時在場，又
17 不知道被告是否同意負擔原告已付款項，其證詞不足以做為
18 對原告有利之依據。

19 五、原告辯稱因被告結婚，擔心兒子繼承權遭侵害。惟離婚後再
20 婚本為尋常離婚男女正常之事，又不待繼承事由發生，而於
21 生前預先以贈與等方式分配名下財產所在多有。原告稱擔心
22 被告結婚侵害雙方3名子女繼承權當屬無稽，且原告既稱雙
23 方間財產於離婚時已分配，自無再干預被告本身財產之使
24 用，然其又宣稱是為了要保護小孩所獲得之繼承財產，顯係
25 為了貪圖被告身上財產，所為之主張，並非雙方於移轉系爭
26 房屋時之真意。被告將價值數億元之大部分不動產借名登記
27 於由原告完全行使親權之3名子女名下，顯然不會貪圖原告
28 所主張之僅數百萬元款項，而做悖於事實之主張，原告主張
29 顯無理由。

30 六、原告所稱給付前手151萬元款項部分，並非建商預售屋銷售
31 契約書中所約定，屬原告與前手私下約定之費用，原告刻意

01 將其與前手間之買賣價金約定納入本案中請求，顯無理由。
02 並無任何證據顯示被告與原告間約定承擔之債務包含給付前
03 手之151萬元。原告主張被告須承擔該部分費用，更屬空
04 言，顯不足採。

05 七、綜上，兩造就系爭房屋係成立附負擔贈與之法律關係，被告
06 僅負擔系爭不動產後續未付貸款之繳納，而不須承擔原告已
07 繳之費用，原告主張無理由。故被告自始至終均以為縱其於
08 離婚時有過失，然被告於離婚後與原告及3名子女努力保持
09 良好互動，修繕破裂之關係，故原告於離婚兩年後，以附負
10 擔之方式將不動產相贈。退步言之，縱原告心中無相贈之真
11 意，然此亦屬民法第86條，單獨虛偽意思表示，被告與原告
12 間之附負擔贈與不因之無效。並聲明：(一)原告之訴及假執
13 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
14 為假執行。

15 參、本院之判斷：

16 一、兩造原為夫妻關係，育有3名子女，嗣因故於103年11月18日
17 協議離婚，離婚時約定雙方在加拿大皇家銀行之聯名帳戶內
18 款項，其中美元款項全數歸被告所有，其餘加幣款項則全數
19 歸原告所有。除上開約定外，其餘雙方名下之財產、債務，
20 由各自擁有、清償，雙方均不對他方主張剩餘財產差額分配
21 請求權或其他任何財產請求權。此為兩造所不爭執，首堪認
22 定。

23 二、有關原告主張兩造於104年8、9月間，就系爭房屋成立買賣
24 契約，由原告以1,750萬元出賣予被告，約定其中原告已支
25 付之款項457萬元應由被告給付原告，其餘原告尚未繳納之
26 期款及銀行貸款共1,293萬元(即1,750萬元－457萬元)應由
27 被告負責依約繳納，被告雖依約繳納期款，惟遲未依約將45
28 7萬元價金給付原告等事實，為被告所爭執，並以前開情詞
29 置辯。本院查：

30 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
31 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣

01 契約即為成立。民法第345條定有明文。故買賣契約因當事
02 人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金而成立。故倘
03 當事人主張與他方間有買賣關係存在者，自應就該買賣意思
04 互相表示合致之事實，負舉證責任。次按各當事人就其所主
05 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證
06 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證，亦有最高
07 法院19年上字第2345號判例意旨可資參照。

08 (二)經查兩造次子李易昇本院審理中證稱：伊知道系爭房屋是媽
09 媽賣給爸爸，伊當時在場，當時媽媽說他不想要這個房子，
10 要賣給爸爸，那時候他們已經離婚，媽媽私下對伊表示，媽
11 媽知道爸爸還是有跟那個女生在一起，為了保障我們三個小
12 孩的權益，不希望爸爸的財產將來被那個女的拿走，媽媽說
13 房子要賣給爸爸，讓爸爸的錢用在這個房子，錢才不會被那
14 個女的拿走，將來這個房子我們小孩可以繼承。媽媽說賣給
15 爸爸之後，媽媽已經繳給前手的錢，加上媽媽陸續交給建商
16 的錢，做為頭期款，這樣的款項加起來大約460幾萬元，剩
17 下的錢就讓爸爸自己去處理。後來爸爸有答應，後續就是爸
18 爸跟媽媽處理。本來媽媽沒有那麼早要跟爸爸要頭期款，因
19 為那時候爸爸還沒跟那個女生結婚，所以爸爸的財產怎麼樣
20 都是我們三個小孩繼承，後來媽媽知道他們結婚了，才會跟
21 爸爸要這些錢等語。依證人證述情節觀之，兩造就系爭房屋
22 係成立買賣契約，原告已經繳納之款項約460萬元做為頭期
23 款，其餘原告尚未繳納之期款及銀行貸款則由被告負責繳
24 納。

25 (三)次查，原告於111年4月8日以通訊軟體LINE傳送訊息予被告
26 稱：「李先生，恭喜你幸福的婚姻。既然你已經結婚了。
27 板橋的房子的頭款是否可還給我」；於同年月17日再傳送：
28 「李先生晚安，板橋頭款的事情你考慮如何？都還未聽到你
29 的回覆。我知道易昇跟你借的錢，我跟他說暫時先不要還，
30 直到你把頭款還清。請麻煩跟我聯絡。」等語，向被告請求
31 給付系爭房屋頭期款，被告則回覆稱：「你想要這筆頭期

款，乾脆妳把房子買下了」、「當初妳繳的頭期款是多少」、「把繳費的收據拍照給我」等語（見本院卷第43至49頁原證8至原證11）。被告對原告請求給付頭期款，非但未否認有頭期款之事，亦未主張系爭房屋係原告以附負擔之方式贈與被告，更詢問原告繳納之頭期款多少，復要求原告出示繳費之收據，顯見兩造就系爭房屋應係成立買賣契約而非附負擔之贈與，核與證人李易昇證述情節相符。

（四）原告主張系爭房屋其已繳納頭期款362萬元（即姚為紳依原買賣契約已繳交之期款211萬元加上原告加價之151萬元共362萬元），此款項由原告友人張宸瑜先匯款予姚為紳，原告再將該款項匯款返還張宸瑜。其後陸續於103年7月4日、103年11月17日、104年1月26日、104年4月8日、104年6月11日繳納期款各19萬元共95萬元，其中104年1月26日之19萬元係由原告友人吳孟蓁先代繳，原告再將該款項匯還吳孟蓁。故原告已支付之款項共457萬元（即362萬元+95萬元）等情，業據原告提出馥華原鄉房屋權利轉讓書、馥華原鄉土地權利轉讓書、原告帳戶交易明細等影本各1件、台幣匯出匯款交易狀態查詢單影本5件（見本院卷第19至33頁），堪認屬實。是原告主張就系爭房屋兩造成立買賣契約，被告尚積欠原告頭期款457萬元尚未給付，洵堪採信。

（五）本件原告就系爭房屋兩造成立買賣契約，而被告尚有積欠頭期款未給付之事實已盡證明之責後，被告就其主張兩造就系爭房屋係成立附負擔贈與之法律關係，被告僅負擔後續貸款之繳納，而不須承擔原告已繳費用之事實，應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。茲被告就其有利之事實既未能舉證以實，則其所辯即難採信。

三、末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
02 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
03 203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告給付買賣價
04 金，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則
05 其請求自起訴狀繕本送達被告翌日即111年9月17日起(送達
06 證書詳本院卷第59頁)，至清償日止，按年息百分之5計算之
07 遲延利息，於法有據，應予准許。

08 四、綜上所述，原告依買賣契約法律關係，請求被告給付原告買
09 賣價金457萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月17日
10 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
11 許。

12 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
13 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
15 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
16 述，併此敘明。

17 七、結論：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 4 月 17 日
19 民事第一庭 法 官 毛崑山

20 以上正本係照原本作成

21 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。如
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 17 日
24 書記官 童淑敏