

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第60號

01
02
03 原 告 汪青漢
04 訴訟代理人 陳守文律師
05 郭千華律師
06 被 告 林怡君
07 訴訟代理人 黃碧芬律師
08 複代理人 莊勝榮律師
09 林明煌律師

10 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，經本院於民國114年12
11 月31日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 被告應將如附表所示坐落新北市○○區○○段000地號土地（權
14 利範圍為三分之一）及其上同段352建號門牌號碼新北市○○區
15 ○○街00號建物（權利範圍為全部）所有權移轉登記予原告。
16 訴訟費用由被告負擔。

17 事實及理由

18 一、原告主張：兩造於民國104年12月4日締結不動產買賣契約
19 （下稱系爭買賣契約），約定被告以總價新臺幣（下同）64
20 0萬元買受原告所有如附表所示之不動產（下合稱系爭房
21 地），被告僅給付270萬元價金，尚餘370萬元價金未付。因
22 被告為原告父親長年聘僱之員工，基於長期信賴關係，原告
23 先行於104年12月14日將系爭房地所有權移轉登記予被告，
24 惟原告仍留存系爭房地所有權狀，原預計被告清償全部買賣
25 價金後，再行交付，詎被告遲未給付剩餘價款，故原告尚未
26 塗銷系爭房地之最高限額抵押權，兩造亦未辦理點交，系爭
27 房地仍由原告使用、收益，並出租予他人。嗣原告於113年1
28 2月9日寄發臺北信維郵局20630號存證信函催告被告應於函
29 到7日內給付370萬元價金，惟被告於113年12月10日收受存
30 證信函後未給付，已屬給付遲延，原告於113年12月30日再

01 寄發臺北信維郵局20887號存證信函催告被告，惟被告於114
02 年1月2日收受存證信函後仍未給付，故原告以民事起訴狀繕
03 本送達向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求將系
04 爭房地所有權移轉登記予原告。為此，爰依民法第259條第1
05 款、第179條規定，提起本訴等語，並聲明：被告應將附表
06 所示不動產所有權移轉登記予原告。

07 二、被告則以：系爭房地產權名義人為原告，惟實際決定處分權
08 利人為原告父親。104年間原告父親鼓勵伊置產，以500萬元
09 出售系爭房地予伊，價金支付方式為：104年8月31日由伊所
10 有中國信託帳號為000000000000之帳戶（下稱系爭81204帳
11 戶）內款項匯款130萬元至原告帳戶，於105年1月12日由伊
12 所有中國信託帳號為000000000000帳戶匯款270萬元至原告
13 帳戶，及於105年2月24日由伊將系爭81204帳戶內款項匯款9
14 0萬元至原告所有帳號為000000000000之帳戶，餘額10萬元
15 以現金支付。而實價登錄申報買賣價金640萬元之原因，係
16 因原告父親說實價登錄報高一點，伊將來賣系爭房屋時價格
17 才會好。然原告於伊給付500萬元價金完畢後，遲未將系爭
18 房屋交付予伊，伊礙於員工身分，且原告父親曾協助伊父母
19 度過經濟上難關，而未積極請求交付系爭房屋，又伊因家人
20 因素不敢把重要財產放在家中，同時非常信任原告父親，故
21 將重要財產包括系爭房地權狀、系爭81204帳戶存摺及印鑑
22 章等件放在原告父親經營之銀樓。直至伊離職後，始向原告
23 請求歸還上開物件，原告以找不到為由拒不返還，伊遂依原
24 告要求自行申請補辦，豈料原告翻臉不認伊已給付價金完
25 畢，亦不肯交屋。原告於113年12月9日寄發存證信函要求伊
26 繳清價金，伊於113年12月24日以臺北南海郵局001592號存
27 證信函表示原告主張伊積欠原告370萬元並非事實，伊已履
28 約完畢，原告仍寄發存證信函催繳剩餘款項。伊既未積欠原
29 告任何款項，原告解除系爭買賣契約自不合法等語置辯，並
30 聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院得心證之理由：

01 (一)兩造間就系爭房地於104年間成立買賣契約約定之價金金額
02 為何？

03 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
04 即為成立；按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取
05 得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金
06 及受領標的物之義務。民法第153條第1項、第345條、第348
07 條第1項、第367條分別定有明文。按當事人主張有利於己之
08 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
09 定有明文。又不動產實價登陸之買賣價額應為實際之買賣價
10 額屬常態事實，非實際之買賣價額屬變態事實，主張兩造間
11 買賣價額非實價登錄之價額者，應就該利己事實，提出符合
12 經驗法則、論理法則之事證以資證明，始可謂已盡舉證責
13 任。又負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實
14 獲得確實之心證，始盡其證明責任。

15 2.被告不爭執兩造間就系爭房地有買賣契約之法律關係存在
16 (卷第69頁)，惟辯以系爭房地係原告父親於104年間以500
17 萬元出售予被告，經查：

18 (1)兩造間於104年12月4日成立買賣契約，並辦理所有權移轉登
19 記後，向內政部辦理實價登錄之交易價格為640萬元，有原
20 告提出之實價登錄紀錄、不動產買賣成交之案件實際資訊申
21 報書為證(卷第23頁、第161頁)，又觀之系爭房地辦理移
22 轉登記時檢附之買賣契約土地買賣價款為313萬4,830元(卷
23 第108頁)；建物買賣價款為4萬5,100元(卷第111頁)，合
24 計為3,179,930元，亦非被告所稱之500萬元，此有新北市三
25 重地政事務所114年3月12日新北重地籍字第1146183919號函
26 及其附件在卷可稽(卷第93至115頁)，此外，被告雖辯以
27 一般房市交易經驗，以少報多以藉此對外抬高售價，是原告
28 父親委託訴外人王玉英申報云云，惟系爭房地是否買賣價款
29 有報高藉此抬高售價，被告未舉證以實其說，故被告辯稱兩
30 造約定之買賣價金為500萬元，難認可採。

31 (2)基上，原告主張兩造間就系爭房地買賣價金約定為640萬

01 元，較為可採，堪信屬實。

02 (二)原告主張被告未依約給付價金，依法解除契約，有無理由？

03 1.次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
04 支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買
05 賣契約即為成立。次按給付無確定期限者，債務人於債權人
06 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲
07 延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支
08 付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。項
09 催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約
10 當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其
11 履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。解除權之行
12 使，應向他方當事人以意思表示為之。民法第229條第2項、
13 第3項、第254條、第258條定有明文。按契約當事人之一方
14 遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期
15 限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。

16 2.被告辯以伊於104年104年8月31日由系爭81204帳號帳戶匯款
17 130萬元，於105年1月12日由其設於中國信託000000000000帳
18 戶匯款270萬元，以及於105年2月24日由系爭81204帳號帳戶
19 匯款90萬元至原告000000000000帳號帳戶，餘額10萬元以現
20 金支付，原告向被告催告給付買賣價金時，被告已於113年1
21 2月24日以台北南海郵局第1592號存證信函寄送原告，通知
22 原告系爭房地價金均已給付完畢，並無積欠原告370萬元，
23 據其提出上開系爭81204帳號帳戶、000000000000帳戶存款交
24 易明細、存摺封面及存摺內頁、存證信函各件影本為證（卷
25 第49至59頁、第61頁），惟為原告否認，並主張系爭81204
26 帳戶係被告提供予原告父親使用，系爭81204帳戶資金流動
27 及交易均由原告父親所為，與被告無關等語。

28 3.經查：

29 (1)關於被告設於中國信託銀行2個帳戶曾於104年8月31日、105
30 年1月12日、105年2月24日分別匯款130、270、90萬元至原
31 告帳戶之事實，為原告所不爭執，並有被告提出之上開帳戶

01 存款交易明細、存摺封面及存摺內頁各件影本為證（卷第49
02 至59頁）。

03 (2)系爭81204帳戶之印鑑章（下稱印章）於被告父親113年1月2
04 8日死亡後由原告持有保管，為被告所不爭執（卷第274
05 頁），並有印鑑卡、印章照片附卷可稽（見本院卷第181
06 頁、第239頁），而系爭81204帳戶於102年6月間有被告父親
07 之姻親陳葉惠美為買珠寶而於102年6月21日、同年6月25
08 日、同年6月25日分期將150萬元價款匯入系爭81204帳戶之
09 事實，為被告所不爭執（卷第257頁）。被告雖辯以該陳葉
10 惠美匯入款項，已於103年4月16日、同年月17日、同年5月2
11 日、5月19日分別自其姊即訴外人林玉涵帳戶提領現金40萬
12 元、40萬元、40萬元、38萬8,000元（被告自陳超出部分係
13 林玉涵自行留用）後交至原告父親經營之銀樓云云，然林玉
14 涵設於新光銀行帳戶縱有於103年4月16日、同年月17日、同
15 年5月2日、5月19日提領上開款項（卷第265至269頁），惟
16 上開款項有無交至原告父親經營之銀樓，被告未舉證證明，
17 自難僅以被告空言有將上開款項交至原告父親銀樓，遽認陳
18 葉惠美於102年間匯入系爭81204帳戶之款項，已由被告交至
19 原告父親銀樓，被告此部分抗辯，難認可採。原告主張系爭
20 81204帳戶係被告提供予原告父親使用，陳葉惠美為買珠寶
21 而將150萬元價款分次匯入系爭81204帳戶，較為可採。

22 (3)被告固辯稱系爭81204帳戶係由其自行使用，僅因家人因素
23 將印章置於原告父親經營之銀樓，然被告離職後未將系爭81
24 204帳戶印章取回或將其取回置放銀行保險箱自行管理，自
25 有違常情。被告於原告父親死亡後始向原告表示要回該印
26 章，而使用系爭81204帳戶須使用該印章乃常態之事實，被
27 告復未舉證未使用該印章而得管理使用系爭8124帳戶，則印
28 章於被告離職實未攜回，自難認系爭81204帳戶係被告自己
29 管理使用。

30 (4)被告復辯以北區國稅局將綜所得退稅金匯入系爭81204帳
31 戶，系爭81204帳戶為其自己使用云云，然財政部北區國稅

01 局三重稽徵所函覆本院謂被告於103年申報102年綜合所得稅
02 時有填寫退稅帳戶，該年度林君（即被告）應納稅額為0
03 元，其退稅金額係股利及盈餘可扣抵稅額625元，非林君以
04 繳納金額於其應納稅額而辦理之退稅，有財政部北區國稅局
05 三重稽徵所函及被告102年綜合所得稅核定通知書附卷可稽
06 （卷第297至299頁），佐以原告提出113年9月18日對話錄音
07 譯文內容（卷第319至322頁），被告有提供證券帳戶予原告
08 父親使用，股票為原告父親所有，亦有被告回覆原告：

09 「對，那個都是頭家的」可憑（卷第321頁），被告102年綜
10 合所得稅關於股利及盈餘退稅款，應退還予原告父親而匯入
11 原告父親管理使用之系爭81204帳戶，自難以被告填載退稅
12 帳戶為系爭81204帳戶，遽認系爭81204帳戶非原告父親管理
13 使用。從而，系爭81204帳戶既非被告管理使用之帳戶，由
14 系爭81204帳戶匯入原告帳戶之款項，自難認係用於給付系
15 爭買賣價款。

16 (5)原告否認有收受被告以現金10萬元給付買賣價金，此部分被
17 告就已給付之事實，亦未舉證以實其說，自不足採。

18 (6)基上，原告主張被告僅於105年1月12日由被告設於中國信託
19 00000000000帳戶匯款270萬元給付一部分買賣價金，較為可
20 採。原告主張系爭房地雖已辦理所有權移轉登記予被告，惟
21 被告尚未給付買賣價金完畢，尚積欠餘款370萬元未給付，
22 因而未將系爭房地點交予被告，系爭房地所有權狀亦未交付
23 被告，應堪採信。

24 4.被告復辯稱如價金未給付完畢，原告不可能將系爭房地所有
25 權移轉登記予被告云云，然查，自原告於104年間將系爭房
26 地所有權移轉登記予被告後，系爭房地仍由原告出租他人收
27 取租金，迄至原告提起本件訴訟，已近10年，被告如已於10
28 5年間給付買賣價金完畢，未向原告或原告父親請求交付系
29 爭房地，自有違常情。被告雖稱係因被告父母與原告父親關
30 係匪淺，原告父親在被告父母親經濟上發生困難時，曾經協
31 助度過難關，因此未積極請求原告父親交付買賣標的，惟系

01 爭房屋近10年來均由原告或原告父親出租他人收取租金，獲
02 利非小，被告迄至去年離職後始詢問原告交付系爭房地云
03 云，有違常情，不足採信。

04 (三)原告以起訴狀繕本送達被告為解約之意思表示，依民法第25
05 9條第1款規定請求被告返還房地，為有理由：

06 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
07 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
08 給付物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。查被告遲
09 延給付系爭房地買賣價金尾款370萬元（640萬元－270萬元
10 =370萬元），經原告以存證信函催告後迄今仍未履行給付
11 系爭房地買賣價金尾款等情，有原告提出之存證信函附卷可
12 稽（卷第31至37頁），是原告主張依民法第254條規定，以
13 本件起訴狀繕本之送達解除買賣契約，依法有據。又買賣契
14 約既經解除，被告自應依民法第259條第1款規定將系爭房地
15 所有權移轉登記予原告。

16 (四)又原告依民法第259條第款規定請求被告將系爭房地所有權
17 移轉登記予原告，既均經本院認定有理由，本院毋庸就其前
18 揭請求所選擇合併之民法第179條規定，再予審究，附此敘
19 明。

20 四、綜上所述，原告依民法第259條規定請求被告應將系爭房地
21 如附表所有之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准
22 許。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋
24 庸再予審酌，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

27 民事第一庭 法官 朱慧真

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日

01
02
03

附表：

土地									
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺		
1	新北市	三重區	長樂		253		71.79	3分之1	
建物									
編號	建號	建物門牌	基地座落	建築樣式 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利 範圍	備考	
					樓層面積 合計	附屬建物 用途及面積			
1	352	新北市○ ○區○○ 街00號	新北市○ ○區○○ 段000地號	加強磚造 三層	二層： 58.63		1分 之1		