

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第454號

原告 徐紫涵

訴訟代理人 蔡函諺律師

複代理人 陳言恩律師

被告 徐昱庭

訴訟代理人 駱怡雯律師

林維哲律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國113年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣67萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告、訴外人徐春玲分別為伊之大姊、二姊，訴外人徐黃梅珠則為兩造及徐春玲之母。兩造與徐黃梅珠於民國112年間，決定向訴外人楊建雄購買坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），由徐黃梅珠將其所經營保證責任屏東縣友邦農特產品生產合作社（下稱友邦合作社）之資金及以他筆土地增貸所取得之款項，共新臺幣（下同）435萬元贈與兩造及徐春玲，由兩造及徐春玲各出資50萬元，共同以585萬元價金向楊建雄購買系爭土地，並登記在兩造及徐春玲，每人所有權應有部分各3分之1。系爭土地購入後不久，伊欲以系爭土地向銀行貸款，以作為擴大友邦合作社經營所需之資金，因徐春玲不同意辦理貸款，遂將其就系爭土地之所有權應有部分各移轉6分之1予兩造，並要求退還其所出資之50萬元，伊即以匯款及交付現金方式，將50

01 萬元退還徐春玲。嗣後，兩造於民國103年7月間簽訂土地登
02 記協議書（下稱系爭協議書），約定由被告以200萬元之代
03 價，向伊購買系爭土地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ ，被告應於10
04 5年7月30日前給付伊200萬元，並約定因前開他筆土地增貸
05 所負之債務，全由被告負擔。伊已按系爭協議書之約定，將
06 系爭土地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ 以贈與為原因移轉予被告，
07 並於109年9月30日辦畢所有權移轉登記，詎被告迄未給付伊
08 任何款項，依系爭協議書之約定，伊得請求被告加計法定遲
09 延利息給付伊200萬元等情，並聲明：(一)被告應給付原告200
10 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：徐黃梅珠前此經營友邦合作社，從事農產品生產
13 與批發，於102年間，徐黃梅珠欲將友邦合作社交由其子女
14 即兩造及徐春玲接手共同經營，於徵得兩造及徐春玲同意
15 後，徐黃梅珠即出資向他人購買系爭土地，並指定將系爭土
16 地登記予兩造及徐春玲共有，每人所有權應有部分各 $\frac{3}{10}$
17 1。嗣後，徐春玲因欲專心經營美語補習班，於102年底表示
18 其無意接手經營友邦合作社，其遂依徐黃梅珠之指示，將其
19 所有系爭土地應有部分 $\frac{3}{10}$ 各贈與兩造半數，並於102年1
20 1月25日辦畢所有權移轉登記。103年間，原告因步入婚姻，
21 乃表示不欲經營友邦合作社，其亦依徐黃梅珠之指示，將其
22 所有系爭土地應有部分 $\frac{2}{3}$ 贈與伊，以退出經營。兩造及
23 徐春玲受系爭土地之登記或轉讓所有權應有部分，均係依徐
24 黃梅珠之指示，並無相互購買所有權應有部分之情形。又徐
25 春玲於將其所有系爭土地應有部分贈與兩造之後，兩造為經
26 營友邦合作社，乃以系爭土地作為擔保，向臺灣土地銀行借
27 貸，並設定最高限額抵押權予臺灣土地銀行，原告於欲退出
28 經營時，要求伊須先清償臺灣土地銀行貸款之債務，方同意
29 將系爭土地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ 贈與伊，而由伊單獨經營
30 友邦合作社，故原告贈與系爭土地所有權應有部分 $\frac{2}{3}$ 予
31 伊，係無償行為，並非買賣，伊自無給付200萬元予原告之

01 義務。其次，伊未簽立系爭協議書，其上「徐筑瑱」（即伊
02 原名）及「徐黃梅珠」之簽名、印文，均非伊及徐黃梅珠所
03 為，而伊亦未曾同意系爭協議書記載之內容，是原告請求伊
04 履行系爭協議書之約定，給付其200萬元，於法無據等語，
05 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
06 如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

08 下列事項，為兩造所不爭執，並有地籍異動索引、土地登記
09 謄本、土地登記申請書、土地贈與所有權移轉契約書、土地
10 所有權買賣移轉契約書、贈與稅免稅證明書、印鑑證明、不
11 動產買賣契約書及支票在卷可憑(見本院卷一第19至23頁、
12 第37至49頁、第81、82頁、第87至121頁、第141至145頁)，
13 堪認屬實。

14 (一)楊建雄以102年8月8日之買賣為原因，將系爭土地所有權移
15 轉予兩造及徐春玲(每人應有部分各3分之1)，並於103年9月
16 30日辦畢所有權移轉登記。

17 (二)購買系爭土地之價金，有部分或全部來自於徐黃梅珠。

18 (三)徐春玲以102年11月19日之贈與為原因，將其所有系爭土地
19 所有權應有部分3分之1，各移轉6分之1予兩造，並於102年1
20 1月25日辦畢所有權移轉登記。

21 (四)原告以103年9月18日之贈與為原因，將其所有系爭土地所有
22 權應有部分2分之1，並於103年9月30日辦畢所有權移轉登
23 記。

24 四、本件之爭點為：(一)兩造是否以系爭協議書，約定由被告以20
25 0萬元之代價，向原告購買系爭土地所有權應有部分2分之
26 1？(二)原告請求被告給付原告200萬元，是否於法有據？茲論
27 述如下：

28 (一)兩造是否簽訂系爭協議書，約定由被告以200萬元之代價，
29 向原告購買系爭土地所有權應有部分2分之1？

30 1.按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，
31 不在此限。私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或

01 有法院或公證人之認證者，推定為真正。民事訴訟法第357
02 條及第358條第1項分別定有明文。次按當事人提出之私文
03 書，必先證其真正，始有形式之證據力，此形式之證據力具
04 備後，法院就其中記載調查是否與待證事項有關，始有實質
05 之證據力。且私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉
06 證人應負證明其真正之責(最高法院113年度台上字第935號
07 判決意旨參照)。又印章由本人使用為常態，非本人使用之
08 變態事實，按諸舉證責任分配之原則，應由否認本人使用者
09 就變態事實負舉證之責。惟倘爭執該印文非本人或授權他人
10 蓋用者，已證明印章非本人使用之變態事實，則蓋有該印文
11 之私文書不能推定為真正，提出該私文書為證者，仍應再為
12 其他舉證，以證明該文書形式及內容之真正。(最高法院107
13 年度台上字第1217號判決意旨參照)。

14 2.原告主張：兩造簽訂系爭協議書，約定由被告以200萬元之
15 代價，向原告購買系爭土地所有權應有部分2分之1等語，並
16 提出系爭協議書為證，被告則否認系爭協議書之形式真正，
17 揆諸首揭說明，自應由原告證其真正。經查，原告提出之系
18 爭協議書為黑白影本，內容記載：「立具協議書人徐筑瑱、
19 徐紫涵共同購買土地座落：屏東縣○○鄉○路○段○○路○
20 ○段00000號田面積0.二九一三公頃向台灣土地銀行高樹分
21 行貸款及母親出資新台幣貳佰貳拾玖萬元正及徐紫涵出資新
22 台幣貳佰萬元整今雙方達成協議全部由徐筑瑱承受而該貸款
23 及出資人的全額限定於即日起至民國105年7月30日止分攤全
24 部清償完畢。本具協議書立訂時辦理移轉登記過戶各無異
25 議。右具協議書經雙方同意訂立恐口無憑特立本協議書各執
26 乙份為據。中華民國103年7月 日」，其後有「立具協議書
27 人」欄2處、「見證人」、「立具協議書人(母親)」欄各1
28 處，前開「立具協議書人」及「見證人」欄，分別有「徐紫
29 涵」、「徐筑瑱」、「陳文雄」之簽名及印文各1枚，後方
30 各有住址欄；前開「立具協議書人(母親)」欄，有「徐黃梅
31 珠」之印文1枚，後方亦有住址欄；又前開「徐紫涵」、

01 「徐筑瑱」、「徐黃梅珠」後方之住址欄均記載「屏東縣○
02 ○鄉○○村○○路000號」，且字跡明顯為同一人所寫，有
03 系爭協議書在卷可參(見本院卷一第17頁)。原告提出正本供
04 本院勘驗，勘驗結果與卷附影本相符，又該正本字體除「立
05 具協議書人」欄中「徐紫涵」、「徐筑瑱」之簽名及住址，
06 與徐黃梅珠之地址，為藍色原子筆字跡外，其餘均為黑色原
07 子筆所書寫，該正本紙張大小大於A4尺寸(見本院卷一第75
08 頁)。

09 3. 證人陳文雄到場證稱：伊為地政士，兩造及徐春玲向他人購
10 買系爭土地時，係由原告與徐黃梅珠前來委託伊代辦，買賣
11 之公契及私契均由伊經手，買賣價金共585萬元；系爭土地
12 原登記兩造及徐春玲，所有權應有部分各3分之1，嗣於102
13 年11月22日，徐春玲將其應有部分各6分之1，分別移轉登記
14 予兩造，103年9月29日，原告再將其應有部分2分之1移轉登
15 記予被告；前揭二次移轉登記，均由原告聯繫伊辦理，相關
16 需當事人用印之資料，亦均由原告交付予伊；購地時，係由
17 原告及徐黃梅珠與賣方簽約，原告及徐黃梅來找伊處理時，
18 即稱已與賣方談妥價格，至購地資金之來源為何，伊不清
19 楚；伊不記得徐春玲將其應有部分移轉登記予兩造時，伊是
20 否曾向徐春玲本人確認移轉登記之意思，惟依伊處理相關案
21 件之流程，通常會向義務人本人確認；關於系爭協議書，係
22 原告要求伊代為草擬，伊告知原告該協議書須雙方到場簽
23 署，因原告表示被告很忙，伊遂請原告另擇日邀集雙方至伊
24 事務所，然原告表示無妨，稱其已與被告談妥，其將請被告
25 簽妥後再交予伊；伊鮮少擔任見證人，本件係因原告拜託
26 伊，伊方勉強答應，系爭協議書立具時，僅原告到場，內容
27 均係伊依原告所述手寫擬具，伊未調整文字，伊就日期僅記
28 載103年7月，並預留3名立具協議書人之欄位，伊並交代原
29 告請當事人親自簽名、蓋章並補填日期，伊手寫3份，均於
30 見證人欄內簽名及蓋章，並叮囑原告確實請當事人簽名、蓋
31 章後交回1份予伊留存，惟事後原告未再交付有簽名、蓋章

01 之版本予伊，伊當時所見之版本無兩造及徐黃梅珠之簽名、
02 蓋章與地址；系爭協議書之內容，係購買系爭土地時徐黃梅
03 珠出資若干，及原告出資多少錢，內容均係依原告所述，伊
04 並未細究，原告表示被告及徐黃梅珠均已知悉且同意，伊有
05 提醒原告，倘無其他當事人之簽名，該協議書不生效力；伊
06 於103年7月間代寫系爭協議書，原告則係於103年9月間，方
07 將系爭土地應有部分移轉登記給被告，伊有告知原告二親等
08 間之買賣須申報贈與稅，但贈與稅可免稅，故原告決定以贈
09 與方式為之，伊乃依原告指示，以贈與方式辦理移轉登記，
10 該次贈與並未另立私契，私契部分即為系爭協議書，而因贈
11 與當事人有簽公契，仍可辦理贈與等語(見本院卷一第213至
12 219頁)。

13 4. 依證人陳文雄所述，系爭協議書之內容，係其所手寫，並於
14 「見證人」欄簽名及蓋印，且系爭協議書所約定之法律關
15 係，係原告將系爭土地所有權應有部分2分之1移轉登記予被
16 告之債權關係，則系爭協議書之內容記載，尚非原告偽造。
17 本件系爭協議書形式上是否真正，關鍵在於「立具協議書
18 人」欄中「徐筑瑱」之簽名及印文，是否為被告所親為或委
19 託他人代行。經比對系爭協議書「立具協議書人」欄之「徐
20 筑瑱」簽名，與臺灣土地銀行高樹分行113年10月15日函所
21 附個人授信申請書兼個人資料表及財夠力融資契約等文書上
22 之「徐筑瑱」簽名，二者運筆方式及特徵相似，尤以「瑱」
23 之寫法更為相同，有臺灣土地銀行高樹分行113年10月15日
24 函暨所附資料在卷可考(見本院卷二第3至73頁)，足認系爭
25 協議書上「徐筑瑱」簽名，乃被告所親自簽署。又102年11
26 月19日徐春玲贈與及103年9月18日原告贈與系爭土地所有權
27 應有部分之贈與所有權移轉契約書(即不動產移轉之物權契
28 約，俗稱公契)，與各該贈與之土地登記申請書上，關於受
29 贈人即被告「徐筑瑱」之印文，其款式均與系爭協議書上
30 「徐筑瑱」印文，以肉眼觀察，外觀極為相似，有前開所有
31 權移轉契約書及土地登記申請書附卷可憑(見本院卷一第37

01 至45頁、第109至117頁)，則上開印文應係同一印章所蓋之
02 事實，亦堪認定。另被告先後受讓徐春玲及原告就系爭土地
03 所有權應有部分各6分之1、2分之1，對於各該所有權應有部
04 分之移轉登記結果，亦無異議，堪認各該贈與所有權移轉契
05 約書及土地登記申請書上「徐筑瑱」印文，應係被告所親蓋
06 或授權他人代行為之，屬被告所使用之印章。系爭協議書上
07 「徐筑瑱」印文，與前開贈與所有權移轉契約書及土地登記
08 申請書之印文相同，而屬被告使用之同一印章所蓋。被告雖
09 否認系爭協議書上「徐筑瑱」印文，為其使用之印章所蓋云
10 云，惟未舉證證明該印章非其所使用，依首揭舉證責任分配
11 法則，應認系爭協議書上「徐筑瑱」印文係被告親自蓋印或
12 授權他人代行為之，已具形式上之真正性。被告抗辯：伊未
13 簽立系爭協議書，其上「徐筑瑱」及「徐黃梅珠」之簽名、
14 印文，均非伊及徐黃梅珠所為云云，尚難憑採。原告固聲請
15 囑託法務部調查局鑑定系爭協議書之「徐筑瑱」簽名，惟依
16 本院現存卷證資料，已足認定前開簽名為被告親簽，並具真
17 正性，自無再行鑑定之必要。

18 5. 觀諸系爭協議書記載，其文義乃兩造協議由被告取得系爭土
19 地之全部所有權，並由被告承受原告就系爭土地之出資額20
20 0萬元，被告應於105年7月30日以前清償完畢，原告則應即
21 辦理移轉登記。就兩造之權利及義務而言，被告應於105年7
22 月30日以前給付原告200萬元，被告則應將系爭土地所有權
23 應有部分2分之1移轉登記予被告。自該約定內容觀之，應認
24 兩造係以原告所有系爭土地應有部分2分之1為標的，成立買
25 賣契約，而與贈與契約之性質有別。又證人徐春玲到場證
26 稱：系爭土地係徐黃梅珠所購買，並登記在兩造及伊名下，
27 相關土地登記事宜，均由原告通知伊所需資料，伊再提供予
28 原告辦理；徐黃梅珠經營友邦合作社，該合作社及所屬員工
29 車輛均停於路邊，購買系爭土地係為設置停車場使用；伊曾
30 赴美國求學，經費由父母負擔，於90年返國後，基於報恩心
31 態，無償協助徐黃梅珠經營友邦合作社，嗣於100年7月間退

01 出經營，並與除原告外之其他家人發生齟齬，故後續較少與
02 除原告外之家人聯繫；102或103年間，原告告知伊，徐黃梅
03 珠欲購買土地作為停車使用，且已與地主談妥價金，約600
04 萬元，並表示徐黃梅珠資欲將土地登記於兩造及伊名下，應
05 有部分各3分之1，惟徐黃梅珠希望伊出資50萬元；原告未說
06 明要求伊出資之原因，伊推測應係因伊退出經營後，改由兩
07 造協助徐黃梅珠經營友邦合作社，基於公平考量，始要伊出
08 資，伊亦同意，並匯款50萬元予徐黃梅珠；嗣後，原告向伊
09 表示，被告擬利用系爭土地融資貸款，以作為友邦合作社營
10 運資金，並希望伊與兩造共同出名貸款，但伊不願貸款，且
11 不想因此影響姊妹間感情，遂向原告表示，如被告確需貸
12 款，伊之應有部分即移轉登記予被告，以利其辦理貸款，並
13 請退還伊之出資50萬元，當時，友邦合作社已由被告經營，
14 原告擔任會計，徐黃梅珠則已退出經營，後續，伊將相關資
15 料交予原告，以便辦理移轉登記程序，並已實際收到50萬元
16 款項；至於購買系爭土地之資金，伊不清楚兩造是否有出
17 資，伊亦不知系爭協議書之存在，惟系爭協議書記載原告出
18 資200萬元一節，應非事實，蓋徐黃梅珠應已備妥購地資金6
19 00萬元，之所以要伊提出50萬元，僅係基於公平考量，並非
20 購地資金不足；原告曾告知伊，因不看好被告之經營狀況，
21 欲將其應有部分移轉登記予被告，而原告於104年間，向伊
22 表示，因其將土地移轉登記予被告之事，被告允諾給付原告
23 200萬元等語(見本院卷一第205至213頁)。又依原告提出之
24 不動產買賣契約書及支票(見本院卷一第141至145頁)，可見
25 記載「承買人徐春玲等人(以下簡稱乙方)」，承買人欄內僅
26 有原告之簽名及用印，而買賣價金為585萬元，102年7月28
27 日簽訂該買賣契約書時即支付50萬元，剩餘535萬元則係以
28 發票人為徐黃梅珠之535萬元支票所支付；而102年8月8日所
29 簽訂所有權買賣移轉契約書(即公契)，載明兩造及徐春玲為
30 買受人，足認當初與楊建雄成立系爭土地買賣契約之人，應
31 為兩造及徐春玲。

01 6.被告雖抗辯：系爭土地係由徐黃梅珠出資購買，並指定登記
02 兩造及徐春玲共有，兩造及徐春玲取得系爭土地或轉讓所有
03 權應有部分，均係依徐黃梅珠之指示，並無相互購買所有權
04 應有部分之情形；徐春玲出資50萬元，係原告單方要求徐春
05 玲，伊與徐黃梅珠均不知情，且徐春玲僅欲將其應有部分移
06 轉登記予被告，並無移轉予原告之意思；原告所主張之事
07 實，與系爭土地協議記載內容，亦不相符云云。查證人徐春
08 玲固陳稱實際決定購買系爭土地之人為徐黃梅珠，購地資金
09 亦全部或部分來自徐黃梅珠等語，惟兩造均未主張徐黃梅珠
10 與兩造及徐春玲間，就系爭土地存在借名登記契約，卷內亦
11 無證據足認有借名登記契約存在，縱認系爭土地之購地資金
12 全部或部分來自徐黃梅珠，對兩造及徐春玲而言，超過其等
13 出資部分，實屬徐黃梅珠所為贈與，於購地後，兩造及徐春
14 玲均為系爭土地之真正共有人。又依證人陳文雄前揭證述，
15 可知103年9月18日之移轉登記，雖以贈與為登記原因，惟兩
16 造間實際之債權關係，係依系爭協議書之約定，故兩造間就
17 系爭土地所有權應有部分2分之1，確存有買賣契約之事實，
18 洵堪認定。縱使原告移轉系爭土地應有部分2分之1予被告之
19 決定，或有受徐黃梅珠意見所影響，惟原告既為該應有部分
20 之真正所有權人，衡情常情，尚難認其有將前開應有部分無
21 償讓與被告之動機，而系爭土地購地總價款為585萬元，原
22 告將系爭土地所有權應有部分2分之1以200萬元之對價，售
23 予被告，亦符合親屬間不動產買賣交易之行情。從而，原告
24 主張103年9月18日之移轉登記，雖登記為贈與，實屬買賣，
25 且買賣契約之內容如系爭協議書所示，其價金為200萬元等
26 情節，堪信為真。被告前揭抗辯，則非可採。

27 7.至於系爭協議書，除記載被告以200萬元向原告購買系爭土
28 地所有權應有部分2分之1外，亦有關於徐黃梅珠出資額及臺
29 灣土地銀行高樹分行貸款由何人承擔之記載。惟徐黃梅珠並
30 非系爭土地之所有權人，且系爭協議書亦無記載徐黃梅珠之
31 權利、義務，則「立具協議書人(母親)」欄處縱有徐黃梅珠

01 之用印，徐黃梅珠仍非系爭協議書約定之當事人。又臺灣土
02 地銀行高樹分行貸款由何人承擔，固屬兩造間之約定事項，
03 然此僅係買賣契約之附款，並不影響兩造基於系爭土地買賣
04 契約互負之主給付義務，亦即，原告負有將系爭土地所有權
05 應有部分2分之1移轉登記予被告之義務，被告則負有支付價
06 金200萬元予原告之義務。被告抗辯：原告移轉登記系爭土
07 地所有權應有部分2分之1予伊，係無償贈與，並非買賣，伊
08 自無給付200萬元予原告之義務云云，自無可採。

09 8. 綜上，兩造簽訂系爭協議書而成立買賣契約，約定由被告以
10 200萬元之代價，向原告購買系爭土地所有權應有部分2分之
11 1之事實，堪予認定。

12 (二)原告請求被告給付原告200萬元，是否於法有據？

13 兩造簽訂系爭協議書，成立買賣契約，並約定原告應將系爭
14 土地所有權應有部分2分之1移轉登記予被告，被告則應於10
15 5年7月30日前給付200萬元價金予原告，已據前述。原告業
16 已依約將系爭土地所有權應有部分2分之1移轉登記予被告，
17 並於103年9月30日辦畢所有權移轉登記，惟被告迄未給付原
18 告200萬元價金，則原告依系爭協議書之約定，請求被告給
19 付其200萬元，即屬於法有據。被告固提出臺灣土地銀行高
20 樹分行000000000000號帳戶存摺封面及內頁資料為證(見本
21 院卷一第235、236頁)，並聲請本院函調臺灣土地銀行高樹
22 分行000000000000號帳戶之開戶及往來交易明細，經本院發
23 函調在卷(見卷二第83至236頁)，惟上開資料均不足反證推
24 翻原告已舉證之本證，則被告抗辯原告係無償贈與，不得請
25 求給付價金云云，洵難採信。

26 五、綜上所述，原告依系爭協議書之約定，請求被告給付其200
27 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日(113年7月18日)起至清償日
28 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
29 許。又兩造各自陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執
30 行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准
31 許之。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
02 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
03 明。

04 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
05 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日
07 民事第二庭 法 官 薛全晉

08 正本係照原本作成。

09 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
10 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
14 書記官 蔡語珊