臺灣屏東地方法院民事判決

114年度重訴字第100號

原　　告　研一建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳家明

訴訟代理人　柯彩燕律師

　　林毋甫律師

被　　告　豐盛建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳勝維

訴訟代理人　陳彥鳴律師

　　邱基峻律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國115年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年10月12日簽訂不動產買賣契約書（下稱A買賣契約），由被告以新臺幣（下同）8,045萬元向伊買受坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）。伊已於112年4月6日將系爭土地所有權移轉登記予被告，惟被告僅給付價金3,812萬246元，尚有4,232萬9,754元未給付，爰依A買賣契約，請求被告加計法定遲延利息如數給付等語。並聲明：㈠被告應給付原告4,232萬9,754元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地原係由兩造共同出資購買，僅登記於原告名下。嗣因原告有資金需求，由被告向訴外人新鑫股份有限公司（下稱新鑫公司）借款，並以系爭土地供擔保，兩造約定如原告未依約負擔借款本息，即應將系爭土地移轉登記

予被告。其後原告未履約，兩造遂於112年3月9日訂立買賣契約（下稱B買賣契約），據以辦理所有權移轉登記。至A買賣契約乃無代理權之訴外人吳家保擅自以被告之名義訂立，縱認吳家保有代理權，該契約亦僅供貸款使用，兩造間並無買賣之意思表示合致；縱有買賣之意思表示，亦屬通謀虛偽而無效，原告自不得據以請求給付價金等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第162至163頁）：

㈠吳家保與原告法定代理人吳家明為堂兄弟。吳家保為被告總經理，並於109年11月至112年9月間兼任原告總經理；被告法定代理人陳勝維另為原告股東亨吉利國際有限公司（後改名為鑫吉利國際有限公司）之法定代理人。

㈡系爭土地於110年12月29日以買賣為原因登記為原告所有，並於同日為訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）設定擔保債權總金額4,560萬元之最高限額抵押權，該抵押權登記嗣於111年10月25日塗銷。

㈢被告邀同原告、吳家明、陳勝維為連帶保證人，於111年9月28日向新鑫公司借款6,600萬元，並由原告提供系爭土地為新鑫公司設定7,920萬元之最高限額抵押權，於111年11月1日辦畢設定登記；新鑫公司則於111年11月2日撥款6,600萬元至被告帳戶。

㈣被告於111年11月2日匯款3,812萬246元至原告帳戶。

㈤系爭土地於112年4月6日以買賣為原因移轉登記予被告。

四、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院101年度台上字第1697號判決意旨參照）。原告主張兩

造就系爭土地成立A買賣契約，既為被告所否認，依上開說明，自應由原告就此利己事實，負舉證之責。

㈡原告主張被告以8,045萬元向其買受系爭土地，僅給付價金3,812萬246元一節，固提出A買賣契約、玉山銀行匯款申請書匯款紀錄為證（見司促卷第9至14頁、本院卷一第209頁），惟查：

1.原告雖主張其因有資金需求，乃與被告簽訂A買賣契約，將系爭土地出售予被告，被告則向新鑫公司借款，以支付系爭土地之買賣價金等語（見本院卷一第91頁）。惟被告於111年9月28日向新鑫公司借款6,600萬元，係以原告、吳家明、陳勝維擔任連帶保證人，並由原告提供系爭土地為新鑫公司設定7,920萬元之最高限額抵押權，新鑫公司則於同年11月2日將借款6,600萬元撥入被告帳戶等節，為兩造所不爭執（見三、㈢），可知被告向新鑫公司借款，係由原告提供系爭土地為擔保，並擔任連帶保證人，貸款款項則全數撥入被告帳戶。然衡以原告既因資金需求而出售系爭土地，其目的即在取得買賣價金，卻不僅以系爭土地擔保被告之借款，並擔任連帶保證人，新鑫公司更將借款全數撥入被告帳戶，使原告縱取得買賣價金，仍須承擔被告未清償借款之風險，顯與一般不動產買賣交易常情不符。

2.再觀諸A買賣契約第3條所載之付款約定略為（見司促卷第10頁）：

期款別	買方應支付賣方金額	應同時履行之事項
簽約款	1,445萬元	於簽約本契約同時由買方支付本期價款。
尾款	6,600萬元	無貸款時，於辦妥移轉登記後，受通知__日內，由買方支付之，同時辦理點交。有貸款時，依第4條約定。

惟被告未依上開約定給付簽約款，且上開約定中關於尾款之履行期間未經填載，而A買賣契約第4條關於貸款金額若干，核貸金額不足時如何處理，原抵押債務餘額若干及應於何時清償完畢等重要事項，亦均未經填載或勾選，實難認兩造間有使被告依上開約定履行給付價金義務之合意。衡諸原告既

因資金需求而出售系爭土地，理應重視價金能否及時取得，而尾款金額高達6,600萬元，卻未明確約定給付期限，且被告已未給付簽約款，原告仍將系爭土地所有權移轉登記予被告，實與一般因資金需求而出售土地之交易情形有違。

3.又證人即時任兩造公司總經理吳家保到庭證稱：系爭土地原係由吳家明個人與被告共同投資購買，約定各出資一半，僅依吳家明要求登記於原告名下，惟因吳家明無力支付購地前金，遂由被告先行墊付，再以向中租公司貸得之款項返還被告。其後原告因有資金需求，伊乃建議由被告向新鑫公司借款為原告紓困，新鑫公司則要求先清償中租公司借款、提供擔保物及連帶保證人等貸款條件，始同意核貸。吳家明因而先向合欣租賃有限公司（下稱合欣公司）借款清償中租公司債務，待新鑫公司撥款後，被告即將其中約3,800萬元匯予原告，以返還先前籌措之款項。又因被告須負擔對新鑫公司之借款債務，為保障被告，伊乃居間協調由吳家明簽立授權書，約定由吳家明負擔原告使用借款之本金及利息，如未依約清償，即將系爭土地移轉登記予被告；嗣因吳家明未依約清償借款本息，伊乃代表原告簽立B買賣契約，並蓋用兩造公司印章，據以辦理系爭土地所有權移轉登記。至A買賣契約，伊雖印象不深，惟兩造公司大小章均由伊保管，應係吳家明為向合欣公司借款清償中租公司債務，而請伊蓋用印章，該契約僅係供貸款公司參考之文件，並非真正買賣，倘兩造確有價金高達8,000餘萬元之買賣，伊不可能毫無印象；況系爭土地原係供吳家明與被告共同開發，被告無力獨自開發，斯時並無再向原告購買之動機等語（見本院卷一第393至401頁）。證人上開關於原告因資金需求，由被告出面向新鑫公司借款，並由原告提供系爭土地擔保及擔任連帶保證人等情之證述，核與前揭兩造不爭執之借款及擔保情形相符，亦與一般借貸關係之常情無違。又系爭土地原設定予中租公司之抵押權，已於111年10月25日塗銷，被告則於同年11月2日收受新鑫公司撥付之借款後，隨即匯款3,812萬246元

予原告（見三、㈡㈢㈣），核與證人所述先行籌資清償中租公司債務，再以新鑫公司貸得款項返還之情節相符，參以前述兩造間資金往來情形，與A買賣契約所載價金給付方式並不相符，益徵證人所述上開資金往來過程，應屬可信，尚難僅憑被告有上開匯款情事，即認係依A買賣契約給付之買賣價金。

4.綜合上開各節，被告向新鑫公司借款之擔保方式、A買賣契約所載付款約定及兩造實際資金往來情形，均與原告所稱因資金需求而出售系爭土地之交易常情有違，而兩造間之資金往來情形，則與被告所辯係為原告籌措資金之經過大致相符，堪認被告抗辯A買賣契約僅係為辦理借款而製作，兩造間並無據以買賣系爭土地之真意一節，應可採信。從而，原告依A買賣契約，請求被告給付買賣價金4,232萬9,754元，自屬無據。

五、綜上所述，原告依A買賣契約，請求被告給付4,232萬9,754元，及自支付命令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，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　郭欣怡

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　11　　月　　2　　日

書記官　張簡秀穎