

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第444號

原告

即反訴被告 高永鑫

訴訟代理人 王義道

高巧玲律師

被告

即反訴原告 鑫瑞興建設股份有限公司（原名翊申建設股份有限公司）

法定代理人 王義輝

0000000000000000

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於中華民國113年6月21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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項後段定有明文。查原告雖於民國113年5月13日具狀撤回起訴（見本院卷(四)第362至364頁），然被告已為本案之言詞辯論，並於113年5月16日具狀表明不同意原告撤回起訴（見本院卷(四)第388至390頁），依上開規定，原告之撤回自不生效力。

貳、次按反訴之標的，非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連者，被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反

01 訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。查原告
02 係以被告未給付土地價金為由，依買賣契約請求被告給付價
03 款（見本院卷(一)第12至14頁）；而反訴原告即被告係以其支
04 付土地增值稅為由，依民法第179條、第182條規定，請求反
05 訴被告即原告返還該稅款（見本院卷(四)第350至352、423
06 頁）。經核反訴原告所提上開反訴，與本訴所主張之權利，
07 均係基於同一土地買賣所生之請求權，其與本訴之標的及防
08 禦方法相牽連，是反訴原告提起本件反訴，核與前揭規定相
09 符，應予准許。

10 乙、實體事項：

11 壹、本訴部分：

12 一、原告主張：

13 (一)兩造於97年11月10日簽訂房地買賣契約書（下稱系爭A買賣
14 契約），約定由原告將所有坐落臺北市○○區○○段00000
15 地號土地權利範圍20/100（下稱系爭土地）以新臺幣（下
16 同）3,000萬元（不含臺北市內湖區農會〈下稱內湖農會〉
17 債務金額）之價格出賣予被告。嗣兩造於97年12月10日再訂
18 立土地所有權買賣移轉契約書（下稱系爭B買賣契約），記
19 載買賣價金為36,294,280元，被告已承認原告具有系爭A買
20 賣契約之價金請求權，原告遂於98年1月9日將系爭土地所有
21 權移轉登記予被告。惟內湖農會債務2,600萬元於90年3月13
22 日即已由他人清償完畢，則扣除被告於98年1月7日繳納之土
23 地增值稅1,899,676元後，仍餘價金54,100,324元，被告迄
24 今未為給付，原告依系爭A、B買賣契約之約定自得請求被告
25 一部給付價金8,394,604元，為此，提起本訴等語。

26 (二)並聲明：

27 1.被告應給付原告8,394,604元，及自起訴狀繕本送達之翌日
28 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 2.願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)兩造係於97年11月10日簽訂系爭A買賣契約，由原告將系爭

01 土地以3,000萬元（不含內湖農會債務金額）之價格出賣予
02 被告，系爭B買賣契約係屬公定契約，其上所載金額係課徵
03 土地增值稅之金額，並非買賣價金。嗣被告於98年1月9日匯
04 款清償內湖農會債務2,600萬元，並於同日匯款3,000萬元予
05 原告，故被告已依系爭A買賣契約給付買賣價金完畢。

06 (二)又原告遲至112年12月6日提起本訴，其請求權已逾民法第12
07 5條所定之15年時效期間，被告拒絕給付，原告之請求為無
08 理由等語，資為抗辯。

09 (三)並聲明：

10 1.原告之訴駁回。

11 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：（見本院卷(三)第267頁，並依判決編輯修
13 改部分文字）

14 (一)兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

15 (二)訴外人王義源於98年1月5日將系爭土地所有權移轉登記予原
16 告，內容詳如本院卷(二)第296頁。

17 (三)原告於98年1月9日將系爭土地所有權移轉登記予被告，內容
18 詳如本院卷(二)第297頁。

19 四、本院之判斷：（依本院卷(三)第267頁所載兩造爭執事項進行
20 論述）

21 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又稱買賣者，謂當
23 事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當
24 事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民
25 法第345條亦有明定。

26 (二)經查：

27 1.兩造於97年11月10日簽訂系爭A買賣契約，約定由原告將系
28 爭土地出賣予被告，並於第2條買賣價款約定：「本約土地
29 買賣總金額為參仟萬元整（不含內湖農會債務金額）。」第
30 3條付款約定：「一、甲（即被告）、乙（即原告）雙方同
31 意先由甲方出資清償內湖農會債務及相關稅金與規費，塗銷

01 法院查封。二、甲方依第五條約定完稅後，乙方同意移轉本
02 買賣土地所有權於甲方；在甲方申辦融資供銀行設定第一順
03 位抵押權後，扣除土地增值稅後，由甲方辦理予銀行融資撥
04 款同時支付乙方。」此有被告所提出之系爭A買賣契約在卷
05 可稽（見本院卷(一)第86至94頁），足見兩造就買賣標的物、
06 買賣價金已互相同意，依上開規定，系爭A買賣契約於97年1
07 1月10日業已成立。

08 2.嗣兩造固於97年12月10日訂立系爭B買賣契約，惟此契約係
09 土地登記申請書所附繳證件之一，用以向臺北市中山地政事
10 務所辦理系爭土地所有權移轉登記使用，此有原告提出之土
11 地登記申請資料在卷可稽（見本院卷(一)第16至34頁）。佐以
12 證人即地政士江金蓮於113年4月24日本院言詞辯論期日證
13 述：土地登記申請書及系爭B買賣契約是我製作，是雙方授
14 權用印，系爭B買賣契約我們稱公契，是課徵土地增值稅及
15 印花稅費用的，總額是依土地稅法第30條規定，用土地移轉
16 當年度土地公告現值乘上坪數跟持份，至於是不是實際買賣
17 價金，需要當事人釐清，因為我沒有參與，我只是受兩造委
18 託辦理系爭土地所有權移轉登記等語（見本院卷(四)第6至8
19 頁）。足認系爭B買賣契約僅係作為向地政機關申請辦理系
20 爭土地所有權移轉登記之用，兩造間實際上成立之契約內容
21 悉依系爭A買賣契約所載。

22 3.又原告係於98年1月9日將系爭土地所有權移轉登記予被告，
23 被告即於同日清償內湖農會債務，塗銷內湖農會之抵押權登
24 記，並於98年1月9日以系爭土地設定抵押權登記予訴外人安
25 泰商業銀行股份有限公司（下稱安泰商業銀行），向安泰商
26 業銀行借款後，於98年1月9日匯款3,000萬元予原告，此有
27 被告提出之安泰商業銀行匯款委託書、存入憑條存根聯、存
28 款當期交易明細表在卷可稽（見本院卷(一)第106頁、卷(四)第3
29 40頁），並有原告提出之系爭土地異動索引在卷足憑（見本
30 院卷(二)第249至251頁），且原告亦自承於98年1月9日有收受
31 被告所匯款項3,000萬元（見本院卷(三)第241、275至276

01 頁)，堪認被告已依系爭A買賣契約第2、3條約定給付價金
02 完畢。

03 4.原告雖主張該3,000萬元係償還訴外人即被告之法定代理人
04 王義輝（原名王仁盛）積欠原告之借款云云，並提出承諾
05 書、收據、支票為證（見本院卷(一)第202至216頁）。然上開
06 書證僅能證明王義輝於94年4月13日、94年4月18日曾分別向
07 原告、訴外人即原告之妹夫王義道借款500萬元、500萬元之
08 事實，此消費借貸關係分別存在於原告與王義輝、王義道與
09 王義輝間，核與被告無涉，自不能將此部分個人（自然人）
10 債務，與被告（法人）因系爭A買賣契約所負給付價金義務
11 相混淆，故原告將兩者混淆，主張所受領之3,000萬元非被
12 告給付之價金云云，顯非可採。

13 (三)至於原告雖聲請命被告提出98年1月9日之公司會計憑證及會
14 計帳簿，待證被告匯款予原告之3,000萬元係王義輝所有；
15 調取臺灣臺北地方法院107年度重訴字第88號分割共有物事
16 件卷宗，待證被告於本案所述不實（見本院卷(三)第393至396
17 頁、卷(四)第424頁）。然被告既不爭執該3,000萬元為被告所
18 匯，則被告如何取得該3,000萬元之資金，核與原告無涉，
19 縱該資金來自於王義輝，亦屬被告與王義輝間債之關係，原
20 告不得執此對抗被告；而原告聲請調取之卷宗，核與本案無
21 涉，自無調取之必要，故原告上開調查證據之聲請，均無必
22 要，應予駁回。

23 (四)綜上所述，兩造係成立系爭A買賣契約，系爭B買賣契約僅係
24 供申請辦理系爭土地所有權移轉登記之用，且被告亦已依系
25 爭A買賣契約第2、3條約定給付原告買賣價金完畢，故原告
26 依系爭A、B買賣契約，一部請求被告給付價金8,394,604
27 元，自無理由，不應准許。

28 五、從而，原告依系爭A、B買賣契約之約定，請求被告給付8,39
29 4,604元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
30 年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。而原告之訴既
31 經駁回，其假執行之聲請，即失所依附，應併予駁回。

01 六、本件本訴訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之原告
02 負擔。

03 貳、反訴部分：

04 一、反訴原告主張：

05 (一)反訴被告將系爭土地出賣予反訴原告，依土地法第182條規
06 定，應繳納土地增值稅，詎反訴被告於98年1月7日繳納土地
07 增值稅1,899,676元後，竟於98年5月31日委由王義道持該土
08 地增值稅繳款書向反訴原告換收現金，而反訴原告因系爭土
09 地當時為王義道所控制不得已給付，然嗣後仍無法順利分割
10 共有物，而經由訴訟、強制執行解決，則反訴被告取得反訴
11 原告交付之1,899,676元自屬無法律上原因，而受有利益，
12 致反訴原告受有損害，依民法第179條、第182條第2項規
13 定，反訴被告應返還反訴原告1,899,676元並附加利息，為
14 此，提起本訴等語。

15 (二)並聲明：

16 1.反訴被告應給付反訴原告1,899,676元，及自98年5月31日起
17 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

18 2.願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、反訴被告則以：

20 (一)反訴被告並未繳納土地增值稅，亦未委由王義道向反訴原告
21 收取現金1,899,676元，且反訴原告即稱反訴被告係於98年1
22 月7日繳納土地增值稅，竟遲至113年5月6日始提起本件反
23 訴，其請求權已罹於民法第125條所定之15年時效期間，反
24 訴被告拒絕給付等語，資為抗辯。

25 (二)並聲明：

26 1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
31 179條定有明文。次接受領人於受領時，知無法律上之原因

01 或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原
02 因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應
03 賠償，民法第182條第2項亦有明定。再按「給付型之不當得
04 利」係基於受損人之給付而發生之不當得利，應由主張不當
05 得利返還請求權人，就不當得利成立要件中之「無法律上之
06 原因」負舉證責任（最高法院112年度台上字第137號判決意
07 旨參照）。

08 (二)經查：

- 09 1.反訴原告主張於98年5月31日給付反訴被告1,899,676元，而
10 反訴被告受領該給付係屬不當得利之事實，為反訴被告所否
11 認，則依前揭判決意旨，自應由反訴原告就此有利於己之事
12 實，負舉證責任。
- 13 2.而反訴原告主張反訴被告於98年1月7日繳納系爭土地之土地
14 增值稅1,899,676元，其後反訴原告支付反訴被告等值現金
15 之事實，業據其提出臺北市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書為
16 證，其上載明納稅義務人為反訴被告（見本院卷(四)第354
17 頁），雖系爭A買賣契約第5條第1款約定：「本約房地移交
18 日以前應繳…地價稅…悉由乙方負擔，先由甲方代為繳清，
19 由乙方分配之買賣價款中扣除。」（見本院卷(一)第88頁），
20 然反訴原告於98年1月9日係匯款3,000萬元予反訴被告，並
21 未扣除上開土地增值稅款，顯示反訴原告未依約代繳，足見
22 上開土地增值稅確係反訴被告於98年1月7日自行繳納。再參
23 以反訴被告於起訴狀、準備一狀、爭點整理狀均自承反訴原
24 告有繳納土地增值稅1,899,676元（見本院卷(一)第14頁、卷
25 (二)第205頁、卷(三)第235頁），顯示反訴原告事後確有交付與
26 上開土地增值稅等值之現金予反訴被告，致反訴被告認知上
27 開土地增值稅即為反訴原告繳納。綜上，堪認反訴原告此部
28 分主張，係屬真實。故反訴被告仍以前詞抗辯伊未繳納土地
29 增值稅，亦未收受反訴原告等值現金云云，自非可採。
- 30 3.又反訴原告雖以土地法第182條規定，主張反訴被告受領反
31 訴原告給付之現金1,899,676元，無法律上原因云云。然反

01 訴被告已於98年1月7日依法繳納土地增值稅1,899,676元，
02 至於反訴原告嗣後給付反訴被告等值現金，乃納稅後兩造間
03 於系爭A買賣契約外，另行約定所生債之關係，此由反訴原
04 告於113年6月21日本院言詞辯論期日自承：土地要出賣或建
05 築都必須王義道蓋章，反訴原告錢是要給反訴被告，土地被
06 王義道控制，不給不行等語（見本院卷(四)第423頁），足見
07 反訴原告係自願給付反訴被告與上開土地增值稅等值之現金
08 1,899,676元，並經反訴被告受領，其等間意思表示合致，
09 自具有法律上之原因。縱如反訴原告所稱伊係為順利出賣或
10 建築或分割土地云云，然此係屬給付1,899,676元之動機及
11 目的，自不影響兩造間所成立債之關係。

12 (三)綜上所述，依反訴原告提出之上開證據，不足以證明反訴被
13 告係無法律上原因而受領1,899,676元，則反訴原告依民法
14 第179條、第182條第2項規定，請求反訴被告返還1,899,676
15 元並附加利息，自無理由，應予駁回。

16 四、從而，反訴原告依民法第179條、第182條第2項規定，請求
17 反訴被告給付1,899,676元，及自98年5月31日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。而反
19 訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依附，應併
20 予駁回。

21 五、本件反訴訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之反訴
22 原告負擔。

23 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
24 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
25 予論駁之必要，附此敘明。

26 肆、據上論結，原告之訴為無理由；反訴原告之訴為無理由，依
27 民事訴訟法第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 24 日
29 民事第一庭 法 官 蘇錦秀

30 以上正本係照原本作成。

31 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。如委

01 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 7 月 24 日

03 書記官 詹欣樺