

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第224號

上訴人 林水源

訴訟代理人 謝享穎律師

複代理人 陳伶因律師

被上訴人 林淑雲

訴訟代理人 莊慶洲律師

複代理人 陳衍仲律師

吳宗澤

上列當事人間移轉登記土地所有權事件，上訴人對於中華民國112年3月30日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1655號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人因積欠債務，陸續於民國89、90年間向伊借款，借款總額超過新臺幣（下同）155萬元，後因上訴人無力清償對伊之債務，兩造遂於91年3月26日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定上訴人就○○市○○區○○段○○○段000000○000000○000000○000000地號（下稱系爭4筆土地）持分各6分之1全數以205萬元出售予伊，伊以上開其中155萬元借款債權抵銷系爭4筆土地之買賣價金，並扣除上訴人應分擔照顧兩造母親○○○○之費用，及1萬5000元作為系爭土地過戶手續費外，另交付10萬元現金及面額共18萬元之票號○○0000000（面額5萬元）、票號○○0000000（面額6萬元）、票號○○0000000（面額7萬元）之支票（下稱系爭3張支票）予上訴人後，伊已全部付清買賣價金205萬元。因系爭4筆土地原為國有耕地，為兩造父親○○○承租耕作，○○○○00年間死亡，由兩造、其兄弟

01 ○○○、○○○、○○○（下稱○○○等5人）及其母親
02 ○○○○繼承承領資格並繼續繳納地價，○○○○於00年間
03 死亡，嗣○○○等5人於104、105年間以放領為原因，登記
04 為系爭4筆土地之所有權人，應有部分各5分之1。○○○等5
05 人於110年9月27日因調解分割共有物，將系爭4筆土地分割
06 出0-0000地號（下稱分割後0-0000地號土地）、0-0000地號
07 土地；由○○○、○○○及兩造分得分割後0-0000地號土
08 地，應有部分各4分之1；由○○○分得0-0000地號土地。上
09 訴人迄未履行交付買賣標的物予伊，並使伊取得買賣標的物
10 所有權之義務，而以伊買受系爭4筆土地經換算面積為
11 5251.5平方公尺，因系爭4筆土地已經調解分割，以前開買
12 受面積換算分割後0-0000地號土地面積之應有部分為00分之
13 0，爰依民法第348條規定，請求為命上訴人將分割後0-0000
14 地號土地權利範圍24分之5移轉登記予被上訴人之判決。

15 二、上訴人則以：對於兩造曾簽訂系爭買賣契約不爭執，惟被上
16 訴人未曾依約給付買賣價金予伊，且系爭買賣契約上除契約
17 條文及立約人處之簽名暨按押手印外，於系爭買賣契約書方
18 框外（下稱系爭方框外）之文字含伊簽名並非真正。系爭方
19 框外之記載，實則係因○○○等5人因○○○○死亡而各分
20 得保險給付50萬元，其中伊所分得之50萬元經扣除兄弟姊妹
21 間應分攤之費用後，餘額由被上訴人交付系爭3張支票予上
22 訴人兌現後，尚餘1萬5000元，與買賣價金無涉。又系爭4筆
23 土地已因分割增加0-0000地號土地，與原約定面積、位置、
24 形狀均不同，非同一買賣標的，被上訴人請求移轉分割後0-
25 0000地號土地，並無理由等語，資為抗辯。

26 三、原審判決命上訴人應將分割後0-0000地號土地應有部分00分
27 之0移轉登記予被上訴人。上訴人不服提起上訴，並聲明：
28 (一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴
29 人答辯聲明：上訴駁回。

30 四、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第40至41頁）

31 (一)、不爭執事項：

- 01 1、兩造於91年3月26日簽訂系爭買賣契約（見原審卷第67
02 頁）。至於系爭買賣契約方框外之「92年3月22日再付尾款
03 4/30 ○○○○○○○○ 0萬元、5/31 ○○○○○○○○ 0萬元、6/30
04 ○○○○○○○○ 0萬元，尚餘1萬5千元，做為過戶辦理手續費用
05 之用，（現金10萬元），以上如數付清。雙方已確認無誤！
06 林水源（簽名）」之文字，上訴人否認其真正。其餘形式上
07 真正不爭執。
- 08 2、被上訴人曾交付系爭3張支票予上訴人兌現（上訴人爭執收
09 受原因）。
- 10 3、系爭買賣契約第一條約定，上訴人就系爭4筆土地持分各6分
11 之1全數以205萬元整出售予被上訴人。
- 12 4、系爭4筆土地，原為國有耕地，為兩造父親○○○承租耕
13 作，○○○84年間死亡，由兩造及其母親○○○○繼承承領
14 資格並繼續繳納地價，○○○○於00年00月4日死亡。嗣○
15 ○○等5人（為兄弟姐妹），於104、105年間以放領為原
16 因，登記為系爭4筆土地之所有權人，0-0000、0-0000、0-0
17 000、000-0地號面積分別為28003平方公尺、284平方公尺、
18 1216平方公尺、2006平方公尺，應有部分各5分之1（見原審
19 卷第21至35頁）。
- 20 5、○○○等5人於110年9月27日因調解分割共有物，分割出0-0
21 000地號（即分割後0-0000地號土地）、0-0000地號土地；○
22 ○○、○○○及兩造得分割後0-0000地號土地（面積25208
23 平方公尺），應有部分各4分之1；○○○取得0-0000地號土
24 地（面積6301平方公尺）（見原審卷第81至83頁、37頁）。

25 (二)、爭點：

26 被上訴人依據系爭契約書，請求上訴人應將分割後0-0000地
27 號土地應有部分00分之0移轉所有權登記予被上訴人，有無
28 理由？

29 五、得心證之理由：

30 (一)、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。為
31 民事訴訟法第277條前段所明定。又證明應證事實之證據資

01 料，並不以直接單獨證明之直接證據為限，如能以間接證據
02 證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗
03 法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可（最高法院110
04 年度台上字第0000號判決意旨參照）。另私文書應由舉證人
05 證其真正。但他造於其真正無爭執者，不在此限。民事訴訟
06 法第357條定有明文。依文書之作成及記載內容，可分為勘
07 驗（生效性）文書與報告（證明、報導性）文書。勘驗文
08 書，乃記載文書製作人內心之意思或其他陳述，於製作文書
09 同時完成法律行為之內容。例如法院判決、契約書、催告
10 函、支票等，此類文書如具形式證據力，原則上亦具實質證
11 據力。而報告文書，則以記載文書製作人觀察事實之結果為
12 內容。例如診斷書、帳簿、日記、證明書、收據、書記官製
13 作之筆錄等。報告文書縱具形式證據力，其實質證據力仍須
14 綜合文書製作人之身分職業、觀察能力、作成目的及時間、
15 記載事實之性質、方法及完備程度等相關情事，參酌各該卷
16 證資料，本諸論理及經驗法則，依自由心證以為判斷（最高
17 法院110年度台上字第0000號民事判決意旨參照）。

18 (二)、兩造於91年3月26日簽訂系爭買賣契約，約定由被上訴人向
19 上訴人以205萬元購買系爭4筆土地持分各1/6，有系爭買賣
20 契約在卷可稽（見原審卷第67頁），並為兩造所不爭執，則
21 兩造間成立買賣契約乙節，應堪認定。被上訴人主張上訴人
22 積欠其借款，故兩造簽立系爭買賣契約，約定買賣價金205
23 萬元，將借款之其中155萬元以買賣價金抵償，其餘50萬元
24 部分則於扣除上訴人應分擔照顧母親費用部分，再以系爭3
25 張支票、現金10萬元支付上訴人，保留1萬5000元作為後續
26 土地過戶費用，其已付清買賣價金，上訴人應移轉系爭4筆
27 土地之應有部分等情，據其提出系爭買賣契約書，及其上上
28 訴人在系爭方框外所載文字簽認為其證明。

29 (三)、查，依據被上訴人當庭提出系爭買賣契約原本，其上確有於
30 系爭方框外記載：「92年3月22日再付尾款4/30 ○○000000
31 0萬元、5/31 ○○0000000 0萬元、6/30 ○○000000 0萬

01 元，尚餘1萬5千元，做為過戶辦理手續費用之用，（現金10
02 萬元），以上如數付清。雙方已確認無誤！」、「林水源
03 （簽名）」之文字（見原審卷第67頁、本院卷(一)第40頁，系
04 爭買賣契約之原本裝存於本院卷(一)證物袋）。上訴人對於系
05 爭買賣契約上（方框內）之簽名真正，並不爭執（見本院卷
06 (一)第40頁），惟否認系爭方框外「林水源」簽名為其親簽。
07 關於此節，本院先後囑託內政部警政署刑事警察局、法務部
08 調查局鑑定系爭買賣契約方框內上訴人不爭執其真正之「林
09 水源」之簽名，及系爭方框外「林水源」之簽名是否同一人
10 所為，並另檢送林水源於數間金融機關之開戶印鑑卡等文件
11 供鑑定參考，然上開鑑定機關仍以無足夠參考筆跡數量為
12 由，而無法認定或鑑定（見本院卷(一)第133頁、313至314
13 頁、409頁）。而詳觀系爭方框外「林水源」之簽名，呈現
14 自然流暢，並無停頓、生硬等情況，應非為模擬所簽。再衡
15 以人之簽名與機器打印不同，縱為同一人之簽名，已不可能
16 每次簽名均一模一樣，而經比對方框內「林水源」及方框外
17 「林水源」之簽名，以宏觀觀之，已極為相似，再細看
18 「林」、「水」、「源」三字，各自之運筆、結構、轉折處
19 之特性，2者簽名亦甚為相近，即為上訴人本人所親簽之可
20 能性極大。此外，再參以系爭方框外之文字所載：「92年3
21 月22日再付尾款4/30 ○○000000 0萬元、5/31 ○○000000
22 0 0萬元、6/30 ○○000000 0萬元，尚餘1萬5千元，做為過
23 戶辦理手續費用之用，（現金10萬元），以上如數付清。雙
24 方已確認無誤！」，其中票號○○071552（金額5萬元）、
25 ○○0000000（金額6萬元）、○○000000（金額7萬元），
26 確係由被上訴人交付予上訴人兌現，為兩造所不爭執（見不
27 爭執事項2），並有○○○○○○銀行股份有限公司（下稱
28 ○○銀行）000年0月17日○○總作服字第0000000000號函檢
29 送上訴人帳戶交易明細可參（見本院卷(一)第361頁、369
30 頁），亦符於事實。則綜合上情，系爭方框外「林水源」之
31 簽名，應係上訴人所為，可堪認定。是以被上訴人主張依據

01 系爭方框外之文字，兩造就買賣價金205萬元已如數清，上
02 訴人亦已簽名確認，為屬可採。

03 (四)、上訴人雖辯稱系爭方框外之文字，關於被上訴人給付部分，
04 係指兩造母親死亡保險給付伊之部分，與系爭買賣契約無關
05 云云。然倘非與系爭買賣契約無關，又何以特意在系爭買賣
06 契約載明。況且，觀之系爭方框外之文字所載「92年3月22
07 日再付尾款」、「尚餘1萬5千元，做為過戶辦理手續費之
08 用」、「如數付清」之用語，均係與不動產買賣有關，而與
09 上訴人所稱之保險無涉，上訴人此部分之辯解，已無足採。

10 (五)、上訴人復否認曾向被上訴人借款，及有以買賣價金抵償借款
11 之事實，並主張被上訴人應提出交付借款之證明。而查，系
12 爭買賣契約係於91年間簽立，迄今已逾20餘年；又系爭方框
13 外記載買賣價金已如數付清，則該等借款關係亦因抵償買賣
14 價金而消滅，已難期被上訴人仍保留相關支付或匯款證明。
15 此外，本件上訴人並未提供其全部金融帳戶供本院調查金錢
16 轉匯情形外，縱經本院依被上訴人聲請調取上訴人○○銀行
17 (前身○○區○○企業銀行)、○○銀行(前身○○○○銀行)
18 行)、○○銀行等帳戶於89年至92年間交易明細，惟該等銀
19 行檢附帳戶之交易明細或因年代已久，而無完整匯款人訊息
20 可資比對調查(見本院卷(一)第361至368頁、375至380頁)。
21 而參以證人即兩造之兄弟○○○於原審證稱：伊知道兩造間
22 有買賣系爭土地持分的契約，伊不知道付款明細；上訴人大
23 約在簽立系爭買賣契約大約2年前借的，應該不只借一次，
24 共借多少伊不知道；伊在被上訴人家聽上訴人說的，他對大
25 家說，○○○也在場(見原審卷第164至166頁)；證人即兩
26 造兄弟○○○於原審證稱：在兩造簽約時，伊就知道兩造間
27 有土地買賣約定，是最近才看到買賣契約書；上訴人之前向
28 被上訴人借錢，就想說爸爸留下來山坡地的持分要叫被上訴
29 人幫他買下來，然後林水源轉去付銀行貸款等語(見原審卷
30 第167頁)，即均曾聽聞上訴人曾向被上訴人借款。此外，
31 審之系爭買賣契約約定價金為205萬元，系爭方框外記載：

01 再付尾款即系爭3張支票共18萬元、現金10萬元、保留1萬
02 5000元做為辦理過戶手續費用，如數付清，雙方已確認無誤
03 等語。倘非上訴人有以買賣價金抵償借款之情形，上訴人豈
04 有僅收受上開約30萬元之價金，即願意簽認買賣價金已如數
05 付清之理。是以綜合前情，被上訴人主張買賣價金其中155
06 萬元用以抵償上訴人之借款，應屬無虛。

07 (六)、上訴人復辯稱系爭3張支票，是兩造兄弟姐妹共5人，因母親
08 死亡而各分得保險給付50萬元，扣除兄弟姐妹間應分攤費用
09 之餘額，而開立系爭3張支票予伊，與系爭買賣無關，並據
10 其提出被上訴人手寫之會算單（下稱系爭會算單，見原審卷
11 第109至111頁）。倘如上訴人所述，其母親之死亡保險給付
12 兄弟姐妹5人，每人各分50萬元，即250萬元，為數不少。然
13 而據○○○於本院證稱：伊母親沒有保險，伊母親過世時，
14 上訴人沒有說要分母親保險金的事；○○○亦稱：伊沒有聽
15 過伊母親有保險等語；證人即上訴人之子○○○證稱：伊不
16 清楚伊祖母有無保險，伊聽伊父親說，伊祖父母有農民保
17 險，但都是伊姑姑處理，怎麼處理伊不知道等語（見本院卷
18 第471至474頁）。而經本院再詢問上訴人，兩造母親是向何
19 家保險公司投保，投何種保險，上訴人則稱：伊不知道；復
20 稱50萬元是賣山的錢，伊忘了等語（見本院卷第473頁），
21 則上訴人稱系爭會算單之50萬元是伊所分得母親死亡保險給
22 付云云，已難採信。另勞動部勞工保險局000年0月10日
23 ○○○字第00000000000號函覆本院說明：「經查○○○○
24 於00年0月15日在○○市○○區○○參加○○，迄至00年00
25 月4日死亡退保，其女兒林淑雲於92年3月25日申請○○○○
26 之農保喪葬津貼15萬3000元，於92年5月22日匯入林淑雲指
27 定之金融帳號在案」等語（見本院卷(二)第71頁），係指兩造
28 母親之農保喪葬津貼而言，與保險身故給付顯然不同，金額
29 也相去甚遠。則上訴人陳稱系爭會算單可證被上訴人給伊應
30 分得之保險給付扣除伊應分擔之照顧費用，而非買賣價金云
31 云，無從採信。反觀，系爭會算單先記載50萬元，再扣除應

01 分擔父親往生土地辦過戶、母親住院、護理之家、喪葬費等
02 費用，計算餘額為18萬5000元，最後再記載「4/30
03 SZ000000 00000、5/31 SZ0000000 00000、6/30 SZ000000
04 00000 尚欠15000，92/3/22」（其中SZ0000000 00000部
05 分，實際在上訴人帳戶兌現為〇〇0000000 0萬元，見本院
06 卷(-)第369頁），核與系爭方框外所載：92年3月22日再付尾
07 款 4/30 〇〇0000000 0萬元、5/31 〇〇0000000 0萬元、
08 6/30 〇〇0000000 0萬元，尚餘1萬5千元」之記載幾乎相
09 同。而依系爭方框外所載「…，做為過戶辦理手續費用之
10 用，以上如數付清」等語，顯指不動產過戶而言，已如前
11 述。則上訴人辯稱系爭會算單上之50萬元可證明係伊母親之
12 保險給付，與系爭買賣無關云云，洵無足採。

13 (七)、是以綜合系爭買賣契約、系爭方框外之記載、系爭會算單及
14 前揭事證，已足認被上訴人主張關於買賣價金205萬元，其
15 中155萬元係與上訴人積欠之債務相抵，另50萬元於扣除上
16 訴人應分擔兩造母親照顧等費用後，其以系爭3張支票支付
17 尾款，現金10萬元，另1萬5000元保留將來做為過戶之費
18 用，均已付清等情，應屬事實。

19 (八)、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
20 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
21 取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其
22 權利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其
23 物之義務。民法第345條第1項、第348條定有明文。系爭買
24 賣契約約定被上訴人買受上訴人關於系爭4筆土地持分各6分
25 之1，被上訴人亦已付清買賣價金，依前揭規定，上訴人自
26 有使被上訴人取得該等所有權之義務。又系爭4筆土地，原
27 為國有耕地，為兩造父親〇〇〇承租耕作，〇〇〇〇〇年間死
28 亡，由兩造及其母親〇〇〇〇繼承承領資格並繼續繳納地
29 價，〇〇〇〇於〇〇年〇〇月4日死亡，〇〇〇等5人嗣於104、
30 105年間以放領為原因，登記為系爭4筆土地之所有權人，0-
31 0000、0-0000、0-0000、000-0地號面積分別為28003平方公

01 尺、284平方公尺、1216平方公尺、2006平方公尺，應有部分
02 分各5分之1；其後○○○等5人於110年9月27日因調解分割
03 共有物，分割出0-0000地號（即分割後0-0000地號土地）、
04 0-0000地號土地；○○○、○○○及兩造得分割後0-0000地
05 號土地（面積25208平方公尺），應有部分各4分之1；
06 ○○○取得0-0000地號土地（面積6301平方公尺）等情，有
07 系爭4筆土地登記謄本、臺灣省政府放領公地現金地價（甲
08 種）繳納聯單、臺中市○里地○○○○0000○○○○里地
09 ○○○0000000000號函檢送系爭4筆土地申請登記資料在卷
10 可稽，並為兩造所不爭執（見原審卷第21至35頁、37頁、81
11 至83頁、139至145頁、本院卷(二)第3至18頁）。足見分割後
12 0-0000地號土地，係自系爭4筆土地經放領、調解分割而
13 來。上訴人辯稱分割後0-0000地號土地並非系爭買賣契約之
14 標的云云，洵無足採。復查，系爭4筆土地總面積原為00000
15 平方公尺【計算式：00000+284+0000+2006=00000】，經調
16 解合併分割為0-0000地號、面積25208平方公尺土地（由
17 ○○○、○○○、林水源、林淑雲取得應有部分各4分之
18 1），及0-0000地號、面積6301平方公尺土地（由○○○取
19 得），已如前述，則以系爭土地總面積換算系爭契約賣賣標
20 的，即上訴人對系爭土地應有部分比例6分之1面積為5251.5
21 平方公尺，經換算為調解合併分割後0-0000地號土地權利範
22 圍00分之0【計算式：00000平方公尺÷0000.0平方公尺=00分
23 之0】。是以，被上訴人依據系爭買賣契約，請求上訴人應
24 將分割後0-0000地號土地權利範圍00分之0之所有權移轉登
25 記予被上訴人，自屬有據。

26 六、綜上所述，被上訴人依據系爭買賣契約，請求上訴人應將分
27 割後0-0000地號土地（面積00000平方公尺），權利範圍00
28 分之0之所有權移轉登記予被上訴人，為有理由，應予准
29 許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意
30 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
31 回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據
02 ，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，
03 併予敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
06 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
07 法官 蔡建興
08 法官 李慧瑜

09 正本係照原本作成。

10 上訴人得上訴。

11 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
12 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
13 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

14 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
15 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
16 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
17 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 書記官 陳秀鳳

19 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日