

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上更一字第51號

上訴人 吳宗霖
訴訟代理人 施驊陞律師
被上訴人 王珮芬

訴訟代理人 張順豪律師
蔡梓詮律師

上列當事人間給付買賣價金等事件，上訴人對於民國111年7月6日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2254號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國102年5、6月間出資向訴外人陳○仲購買並取得坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（權利範圍各為208/10000、全部）及其上同段00建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號建物（下分稱地號、建號數，合稱系爭房地）。嗣兩造就系爭房地成立買賣契約，先後於107年9月20日、108年2月14日共同出具委任書（下分稱107年委任書、108年委任書，合稱系爭委任書），委由○○○地政士辦理系爭房地應有部分各1/2之移轉登記事宜，約定買賣價金各新臺幣（下同）400萬元、500萬元（下稱系爭買賣契約）。伊已於107年10月1日、108年2月21日將系爭房地應有部分各1/2移轉登記予被上訴人，被上訴人至遲應於最後移轉日108年2月21日給付買賣價金。詎被上訴人遲至110年3月31日方以向訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）清償系爭房地抵押貸款400萬7,235元

01 方式給付部分買賣價金，迄未給付餘款499萬2,765元，且致
02 伊受有遲延期間即108年2月21日至110年3月31日繳付利息19
03 萬4,436元之損害。爰依系爭買賣契約、民法第367條、第
04 231條第1項之規定，求為命被上訴人給付518萬7,201元本息
05 之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起
06 上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上
07 訴人518萬7,201元，及其中400萬元自起訴狀繕本送達翌日
08 起，其餘118萬7,201元自民事擴張訴之聲明暨爭點整理狀繕
09 本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
10 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被上訴人辯以：系爭房地係由伊出資購買而借名登記在上訴
12 人名下，嗣為返還借名登記物，限於地政機關無此項登記原
13 因，遂以買賣為登記原因，復因以買賣為原因辦理所有權移
14 轉登記必須記載價金，始彙算系爭房地已繳納貸款及剩餘貸
15 款本息，充作買賣價金填載於系爭委任書上，兩造就系爭房
16 地實無買賣關係存在。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不
17 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（原判決第4至6頁，本院前審卷第105頁，
19 本院卷第123頁）：

20 (一)兩造曾為男女朋友。

21 (二)上訴人以其名義與陳○仲於102年5月31日簽立不動產買賣契
22 約書，購買系爭房地（當時000、000地號分別為重測前
23 ○○○段○○○小段000、000-00地號，0建號為重測前
24 ○○○段○○○小段0000建號），約定買賣總價款750萬
25 元；上訴人於102年6月14日向新光銀行申請貸款600萬元，
26 由被上訴人擔任一般保證人，每月應攤還之本息由上訴人新
27 光銀行帳號00000000000000號帳戶（下稱上訴人新光銀行帳
28 戶）扣款；兩造另於102年6月21日簽訂信託契約書，約定將
29 系爭房地信託登記予被上訴人管理及處分；兩造於102年6月
30 27日委託○○○以買賣為登記原因，將系爭房地所有權登記
31 予上訴人，並設定第一順位抵押權予新光銀行，嗣於102年7

01 月4日以信託為登記原因，登記予被上訴人管理及處分，復
02 於107年5月30日塗銷系爭房地之信託登記。

03 (三)兩造先於107年9月20日簽立107年委任書，委由○○○以買
04 賣為登記原因，代為辦理系爭房地應有部分1/2移轉登記，
05 約定買賣總價400萬元，由買方即被上訴人自行支付賣方即
06 上訴人，並於107年10月3日完成移轉登記；復於108年2月14
07 日簽立108年委任書，委由○○○以買賣為登記原因，代為
08 辦理系爭房地應有部分1/2移轉登記，約定買賣總價500萬
09 元，亦由買方即被上訴人自行支付賣方即上訴人，並於108
10 年2月25日完成移轉登記。

11 (四)被上訴人業於110年3月31日轉帳401萬4,066元，清償新光銀
12 行前開貸款本金400萬7,235元及利息6,831元之房屋貸款債
13 務。

14 四、本院之判斷：

15 (一)系爭房地係被上訴人出資購買並借名登記在上訴人名下：
16 上訴人主張系爭房地係由其出資購買云云，為被上訴人所否
17 認，並以前詞置辯。按稱借名登記者，謂當事人約定一方將
18 自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
19 分，他方允就該財產為出名登記之契約。又證明借名登記契
20 約成立之證據資料，不以直接證據為限，倘原告就利己之待
21 證事實，能證明在經驗法則或論理法則上，足以推認該待證
22 事實存在之間接事實，非不得憑此等間接事實，推理證明彼
23 等間存有借名登記契約（最高法院111年度台上字第1163號
24 判決意旨參照）。經查：

25 1. 依上訴人與陳○仲於102年5月31日簽訂之系爭房地不動產買
26 賣契約書第3條（原審卷第377、378頁）約定，買賣價金之
27 第1期簽約款、第2期用印款各為75萬元，尾款600萬元則向
28 銀行貸款支付（見原審卷第377至378頁）。而上開第一期簽
29 約款、第二期用印款各75萬元及仲介服務費用13萬元，合計
30 163萬元，係由上訴人台新銀行沙鹿分行帳號0000000000000
31 0號帳戶（下稱上訴人台新銀行帳戶）於102年6月3日、同月

01 10日分別匯款70萬元、88萬元，另於同月3日現金存款5萬
02 元，至安信建築經理股份有限公司在玉山銀行敦南分行開設
03 帳號00000000000000號不動產買賣價金履約保證專戶（下稱
04 系爭履保專戶）之方式，以為給付，有上開不動產買賣辦理
05 買賣價金履約保證專戶資金控管表、匯入交易明細表、存款
06 憑條、上訴人台新銀行沙鹿分行帳戶交易明細資料（本院前
07 審卷第67、111至117、177頁）為證。

08 2.上訴人台新銀行帳戶於102年6月3日匯出前揭70萬元前，被
09 上訴人於同日自其台新銀行沙鹿分行帳號00000000000000、
10 00000000000000號帳戶（下分稱被上訴人台新銀行658帳
11 戶、被上訴人台新銀行025帳戶）分別轉帳25萬元、30萬元
12 至該帳戶，有上開兩造台新銀行帳戶交易明細資料（本院前
13 審卷第147、153、175至177、221至223頁）可稽，且為上訴
14 人所不爭執（本院前揭卷第236頁、本院卷第324頁）。上訴
15 人同一帳戶於同日另有現金存款15萬元存入，依該帳戶交易
16 明細資料（本院前審卷第175頁）所示，該筆現金存款與被
17 上訴人同日轉帳存入30萬元之「交易分行」、「櫃員代號」
18 均同為「0107」、「03096」，且兩筆交易時間僅相距約1分
19 鐘；參以被上訴人於同月1、2日先後使用自動櫃員機自其台
20 新銀行658帳戶提領現金合計12萬元，亦有交易明細（本院
21 前審卷第151至153頁）可參，堪認前揭15萬元現金存款應為
22 被上訴人所存入。被上訴人於102年6月3日轉帳及存款合計7
23 0萬元（250,000+300,000+150,000=700,000）至上訴人
24 台新銀行帳戶後，上訴人台新銀行帳戶旋於同日匯款70萬元
25 至系爭履保專戶，上開第一期簽約款係由被上訴人所支付，
26 應堪認定。

27 3.上訴人台新銀行帳戶於102年6月10日匯款前揭88萬元前，該
28 帳戶於同日有現金存款88萬元存入，有交易明細資料（本院
29 前審卷第177頁）可佐。被上訴人主張：其為支付第二期用
30 印款及仲介服務費用合計88萬元，於102年6月10日自其母蔡
31 ○琴臺中銀行帳號000000000000號帳戶提領現金40萬元，連

01 同其身上原有現金合計88萬元一併交付予上訴人，由上訴人
02 存入上訴人台新銀行帳戶，再轉帳至系爭履保專戶等語，業
03 據被上訴人提出其身分證及蔡○琴前揭臺中銀行帳戶存摺內
04 頁（本院前審卷第225至229頁）為憑，堪認被上訴人前揭主
05 張，尚非全然無據。上訴人雖主張：其於102年間曾擔任水
06 電工程行負責人，有收入來源云云（本院前審卷第238、262
07 頁），然對於102年6月10日存入其台新銀行帳戶之88萬元究
08 由何人存入及其資金來源，除否認係被上訴人提供，並稱：
09 何人存入迄今已10餘年，已不可考等語（本院卷第324頁）
10 外，始終未能具體說明其資金來源（本院前審卷第237
11 頁），實難認為該88萬元係由上訴人出資支付。參以證人即
12 仲介系爭房地買賣之○○○於原審證稱：伊於102年間受被
13 上訴人委託辦理系爭房地買賣事宜，系爭房地實際購買人是
14 被上訴人，系爭房地頭期款資金來源是被上訴人提供，但中
15 間要做金流，是以上訴人名義匯入等語（原審卷第336、337
16 頁），且證人即辦理系爭房地移轉登記事宜之地政士○○○
17 於原審證稱：系爭房地辦理所有權移轉中間過程，仲介○○
18 ○有打電話跟伊討論，系爭房地之價金前期款是被上訴人支
19 付，被上訴人擔心登記給上訴人，為免日後上訴人沒有經過
20 被上訴人同意即脫手賣出，就以信託登記予被上訴人之方式
21 處理等語（原審卷第242、243頁）；而系爭房地所有權於10
22 2年6月27日移轉登記至上訴人名下後，旋於同年7月4日信託
23 登記予被上訴人，亦有異動索引（原審卷第157至170頁）可
24 參，益徵證人○○○、○○○前揭證述，應為可採。被上訴
25 人主張第二期用印款及仲介服務費用合計88萬元係由其提供
26 予上訴人用以支付乙節，應可採信。

- 27 4. 被上訴人主張：其購買系爭房地當時名下已有其他不動產，
28 不符合首購身分，僅能貸款6成，考量稅金及貸款問題，才
29 以上訴人名義登記，並以首購身分貸款8成等語（原審卷第4
30 26頁，本院卷第46、75、170頁），與證人○○○於原審證
31 稱：系爭房地以上訴人名義登記，主要是考量到稅金及貸款

01 問題，因為被上訴人當時名下已經有其他不動產等語（原審
02 卷第336、337頁），及證人○○○於本院證稱：當時的稅法
03 有奢侈稅的問題，被上訴人名下有不動產，登記在她名下，
04 將來會有奢侈稅的問題，所以才登記在上訴人名下等語（本
05 院卷第159頁），互核相符。佐以被上訴人於99年11月4日以
06 買賣為原因移轉登記取得重測前臺中市○○區○○○段○路
07 ○○段0000○號建物及同段00-00地號土地（重測後為○○
08 ○路段000建號、000地號），並於同日以該房地設定抵押
09 權予訴外人大眾商業銀行，嗣於109年3月24日始以配偶贈與
10 為原因移轉登記予訴外人楊○如，有土地、建物登記謄本、
11 異動索引（本院卷第177至201頁）為證，可見上訴人與陳○
12 仲於102年5、6月間簽訂系爭房地買賣契約及移轉所有權當
13 時，被上訴人名下確有其他房地，且有設定抵押權向銀行貸
14 款。再依上訴人與陳○仲簽訂之不動產買賣契約書，雙方約
15 定總價款為750萬元，其中600萬元即80%（ $6,000,000 \div 7,500,000 \times 100\% = 80\%$ ），係向新光銀行申辦貸款支付，而新光
16 銀行授信案件批覆書亦載明，授信用途為「購買無自用住
17 宅」（原審卷第83頁），有新光銀行函送貸款資料、不動產
18 買賣契約書（原審卷第91至97、371至383頁）為證，可見上
19 訴人係以無自用住宅購買人即首購之身分，向新光銀行申辦
20 獲准系爭房地總價金達80%之貸款。堪認被上訴人主張：其
21 購買系爭房地當時名下已有其他不動產，不符合首購身分，
22 考量稅金及貸款問題，始將系爭房地借名登記在上訴人名
23 下，以首購身分貸款8成等情，亦為可採。

25 5.再者，上訴人於102年5月31日與陳○仲簽訂系爭房地買賣契
26 約後，兩造即於102年6月21日簽訂信託契約書，嗣陳○仲於
27 102年6月27日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人後，上訴
28 人旋於102年7月4日以信託為登記原因，將系爭房地登記予
29 被上訴人管理及處分，迄107年5月30日始塗銷該信託登記，
30 有信託契約書（原審卷第111至113頁）、異動索引（原審卷
31 第157至160、169至173頁）可佐，且為兩造所不爭執。佐以

01 證人○○○於原審證稱：被上訴人購買系爭房地當時有詢問
02 代書若以他人名義登記有何風險、如何保障，代書建議做信
03 託等語（原審卷第336、337頁）；證人○○○於原審亦證
04 稱：系爭房地辦理所有權移轉中間過程，仲介○○○有打電
05 話跟伊討論，系爭房地之價金前期款是被上訴人支付，被上
06 訴人擔心登記給上訴人，為免日後上訴人沒有經過被上訴人
07 同意即脫手賣出，就以信託登記予被上訴人之方式處理；本
08 件是○○○跟伊說系爭房地之頭期款100多萬元係被上訴人
09 出的，伊沒有詢問上訴人確認過，但做信託過程中，上訴人
10 都知道等語（原審卷第000至248頁）；於本院復證稱：後來
11 在登記完後又登記信託，信託登記的理由是要將不動產交給
12 被上訴人做處分，依仲介告知，因為錢是被上訴人出的，所
13 以要做信託登記給被上訴人做保障等語（本院卷第159
14 頁）；證人即經辦系爭房地貸款之新光銀行行員○○○於原
15 審復證稱：系爭房地原本兩造要各登記一半權利，但伊銀行
16 顧慮當時兩造之關係，認為不好作業，就建議登記一人所
17 有；簽約時有討論到，為保障被上訴人之權益可以設定二胎
18 抵押權，至於信託登記之過程伊就不清楚等語（原審卷第33
19 4頁）。可見被上訴人出資購買系爭房地時，基於稅金及貸
20 款之考量，始將系爭房地登記在上訴人名下，復為保障其對
21 系爭房地之權利，再設定信託登記，應堪認定。

22 6. 又上訴人以系爭房地向新光銀行辦理抵押貸款之600萬元本
23 息，係自上訴人新光銀行帳戶扣繳；被上訴人自102年10月3
24 日起至106年12月1日止，陸續自其台新銀行658帳戶轉帳或
25 臨櫃匯款、轉帳、現金存款等方式，存入合計37萬2,463元
26 至上訴人新光銀行帳戶；上訴人則自107年11月29日起至109
27 年11月30日止，先後8次各匯款3萬元或3萬2,000元，合計24
28 萬4,000元至上訴人新光銀行帳戶；此外，則為訴外人或未
29 註明交易人之匯款、轉帳、存款資料；有上訴人新光銀行帳
30 戶交易明細資料（本院前審卷第51至57頁）、匯款明細表、
31 被上訴人台新銀行帳戶封面及交易明細資料（本院前審卷第

01 145、147、205、206頁)可參。被上訴人另主張：其於107
02 年8月22日向新光銀行貸款296萬元，於107年8月23日匯款26
03 0萬元給上訴人，其中200萬元由上訴人代為轉交訴外人○○
04 ○借給被上訴人前夫楊○如，並以每月利息8萬元，供上訴
05 人用以清償前揭每月3萬354元貸款本息，及其於107年增貸
06 之每月3萬2,714元貸款本息，其餘作為上訴人○活費用等語
07 (本院卷第53、54頁)，雖為上訴人所否認，並辯稱：該20
08 0萬元係其向訴外人○○○借款而來，再轉借給楊○如，與
09 被上訴人無關；被上訴人匯款260萬元係清償他筆借款云云
10 (本院卷第49、50、135頁)。惟查，被上訴人於107年8月2
11 0日向新光銀行申辦信用貸款296萬元後，於同月23日將其中
12 260萬元款項匯入上訴人永豐銀行中科分行帳戶，該筆貸款
13 由被上訴人按月繳付清償，有被上訴人新光銀行帳戶動用/
14 繳款記錄查詢、新光銀行國內匯款申請書暨匯款交易明細
15 (原審卷第213至215頁)可稽，且為上訴人所不爭執(本院
16 前審卷第235、236頁)。佐以證人即被上訴人之姊○○○於
17 另案即上訴人對楊○如請求給付票款之臺灣臺中地方法院11
18 0年度沙簡字第482號事件中證稱：伊在楊○如所經營之玖如
19 電信工程行任職，因楊○如缺錢，伊便與被上訴人講好，由
20 被上訴人去辦理信用貸款，再以上訴人之名義借款給楊○
21 如，被上訴人與上訴人講好後，伊就將楊○如簽發之支票轉
22 交給上訴人，上訴人就拿現金200萬元給伊，之後楊○如即
23 將每月利息8萬元交由伊轉交上訴人等語(原審卷第309、31
24 2至315頁)；被上訴人於該案亦以證人身分陳稱：伊匯款26
25 0萬元給上訴人，由上訴人領出其中200萬元交給○○○；借
26 款時間為伊辦完信貸、匯款給上訴人時，第1次借款時間為
27 半年，之後才轉為1年等語(本院卷第109、110頁)。此
28 外，上訴人於本院自承就其所主張被上訴人匯款260萬元係
29 清償他筆借款乙事，無法提出任何證據以為證明(本院卷第
30 327頁)，而被上訴人於107年8月20日向新光銀行申辦296萬
31 元信用貸款，係以系爭房地設定抵押權作為擔保，有異動索

01 引（原審卷第159、172頁）為證，且為上訴人所不爭執（本
02 院卷第67、68頁）。倘若被上訴人係為清償積欠上訴人260
03 萬元債務之目的，而向新光銀行申辦信用貸款296萬元，且
04 上訴人確為系爭房地實質所有權人，上訴人豈會同意以其所
05 有系爭房地作為被上訴人信用貸款之擔保，因而承擔較原本
06 債權金額更大之風險，顯與常理有違；堪認被上訴人於107
07 年8月23日匯給上訴人之260萬元，其中200萬元即為被上訴
08 人以上訴人名義借給楊○如之款項，且借款時間為匯款後之
09 107年8、9月間，而非108年1月間，則被上訴人主張：上訴
10 人借給楊○如之200萬元，為其以前述296萬元貸款中之200
11 萬元交付上訴人，上訴人自107年11月29日起匯入上訴人新
12 光銀行帳戶之款項，係其借給楊○如200萬元之利息等語，
13 尚非無據。至於上訴人就其借給楊○如200萬元之資金來
14 源，雖陳稱：伊於108年1月間向○○○借款200萬元，是拿
15 現金；嗣因楊○如的支票跳票，伊開給○○○的票也跟著跳
16 票，後來伊與○○○協商，由○○○去跟中租貸款，貸款的
17 錢由伊每個月繳納（本院卷第148、149頁）；然證人○○○
18 於本院證稱：伊於108年1月間借款200萬元給上訴人，現金9
19 0萬元，另外匯款100萬元給上訴人，以手機轉帳方式匯款；
20 借款還沒有還，200萬都沒有還，上訴人也沒有付伊利息，
21 伊除了打電話跟他催討，並沒有進行法律程序等語（本院卷
22 第150、151頁），與上訴人前揭陳述，顯然歧異；嗣經本院
23 提示○○○國泰世華銀行帳戶存摺並告以上訴人陳述內容
24 後，證人○○○始改稱：伊錢確實有交給上訴人，但到底是
25 現金或是匯款，伊忘記了；伊有去牽1臺車，跟中租辦理車
26 貸，貸款金額240萬，每個月由上訴人負責繳納等語（本院
27 卷第151、152頁）；堪認證人○○○關於其於108年1月借款
28 200萬元給上訴人之證述，是否屬實，尚非無疑，則上訴人
29 主張其借給楊○如之200萬元，係向○○○借款而來云云，
30 即難遽信。因此，上訴人以系爭房地向新光銀行辦理抵押貸
31 款600萬元後，除被上訴人自行存入合計37萬2,463元用以繳

01 納貸款本息外，上訴人自107年11月29日起至109年11月30日
02 止存入用以繳納貸款本息之合計24萬4,000元，其資金來源
03 亦為被上訴人出資而以上訴人名義借給楊○如之200萬元所
04 生之利息，同屬被上訴人所支付，全然未見有上訴人以其資
05 金支付系爭房地貸款之相關事證。

06 7. 綜上，系爭房地既由被上訴人出資購買並繳納貸款本息，僅
07 為稅金及貸款考量，始登記在上訴人名下，復為保障被上訴
08 人對系爭房地之權利，而設定信託登記，由被上訴人負責管
09 理、處分系爭房地，已足以推認被上訴人主張：兩造就系爭
10 房地成立借名契約，因而將系爭房地所有權登記在上訴人名
11 下等語，應為可採。

12 (二) 兩造就系爭房地無買賣關係存在：

13 上訴人主張：兩造就系爭房地成立買賣契約，約定買賣價金
14 各400萬元、500萬元，被上訴人尚欠餘款499萬2,765元云
15 云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

16 1. 系爭房地係由被上訴人出資購買，僅為稅金及貸款考量，而
17 與上訴人成立借名契約，將系爭房地所有權登記在上訴人名
18 下，既如前述，堪認被上訴人主張：兩造為返還借名登記
19 物，限於地政機關無此項登記原因，始以買賣為登記原因，
20 兩造就系爭房地無買賣關係存在等語，並非無據。

21 2. 兩造先後於107年9月20日、108年2月14日簽立系爭委任書，
22 上訴人分別於107年10月3日、108年2月25日將系爭房地應有
23 部分各1/2移轉登記予被上訴人，有系爭委任書（原審卷第1
24 7、51頁）、異動索引（原審卷第160、172頁）為證，且為
25 兩造所不爭執，固堪認定。惟觀諸系爭委任書之內容，係由
26 兩造為委任人，為委任地政士○○○辦理系爭房地所有權移
27 轉登記事宜而簽立，尚難認屬兩造間就系爭房地成立買賣意
28 思表示合致之書面。

29 3. 又系爭委任書雖於其他約定事項欄分別記載：「總價新臺幣
30 肆佰萬元正，買方自行支付賣方」、「買賣總價為新臺幣伍
31 佰萬元整，由買方自行支付賣方」等語，然對於買賣價金如

01 何支付、貸款如何處理、衍○稅捐、費用如何分擔，均未為
02 任何記載。佐以證人○○○於原審證稱：因被上訴人希望以
03 買賣之方式移轉過戶，上訴人也同意，就以買賣關係簽立委
04 任書；本件承接過程中沒有提到借名登記之問題，只有提到
05 錢都是被上訴人所支出，所以被上訴人希望可以移轉所有權
06 登記；107年10月3日先過戶1/2的原因，係因上訴人只願意
07 先過戶1/2，當時伊有跟雙方解釋，請兩造確認自備款金
08 額，另兩造有其他資金往來，由兩造確認金額後才計算出40
09 0萬元，依彙算之結果，被上訴人已經支付400萬元，不用再
10 給付價金，所以第1份委任書之價金才會寫400萬元，當場上
11 訴人也清楚，才會在委任書上簽名，伊有跟上訴人提到不會
12 再有付錢之問題，就被上訴人表示已經有支付400萬元部
13 分，伊可以確認兩造都很清楚；第2份委任書之價金500萬
14 元，是兩造講好之金額，此部分伊不清楚兩造間之資金流
15 向，上訴人也有同意辦理系爭不動產過戶；房地之買賣只要
16 有公契即可辦理，一般寫不動產買賣契約書，要見證價金之
17 支付過程，本件伊沒有看到價金支付方式，所以就用委辦方
18 式來辦理；簽訂系爭委任書時，兩造沒有提及系爭房地貸款
19 如何處理等語（原審卷第240、241、243、244、247頁）；
20 於本院另證稱：一般當事人委任辦理事務，買賣價金要經過
21 雙方同意，所以會請雙方確認，並寫在委任書內，一般伊會
22 要求客戶要填載；通常伊會先告知，然後到現場問雙方要寫
23 多少錢，本件是雙方到場後告訴伊要填載多少錢；要做價金
24 彙算，是因為地政事務所有實價登錄的問題，也一定要登
25 錄，本件也有把委任書上的金額做實價登錄等語（本院卷第
26 157、160頁）。另依系爭房地實價登錄資料（本院卷第295
27 頁），確有系爭房地於107年9月20日、108年2月14日交易總
28 價各為400萬元、500萬元之登錄內容。可見兩造書立系爭委
29 任書之目的，係為委託○○○辦理系爭房地所有權移轉登記
30 事宜，系爭委任書上關於價金之記載，係因○○○受兩造委
31 任以買賣為原因辦理系爭房地所有權移轉登記，須要買賣雙

01 方確認買賣價金數額，供其憑以辦理實價登錄，始要求兩造
02 當場彙算並確認後將金額填載在系爭委任書上，尚難僅憑系
03 爭委任書之其他約定事項欄有前揭買賣價金數額之記載，推
04 論兩造就系爭房地有成立買賣之意思表示合致。

05 4.況且，依系爭委任書內容及書立過程，均未提及任何有關被
06 上訴人應於何時、以何種方式給付買賣價金等節，已與不動
07 產買賣交易之常情有違，而證人○○○亦證述被上訴人表示
08 已支付400萬元，伊並告知上訴人不會再有給付價金問題，
09 當場上訴人清楚知悉始為簽訂等語明確。如兩造於107年9月
10 20日簽立107年委任書時，即有合意被上訴人應於系爭房地
11 應有部分1/2移轉時，給付上訴人400萬元買賣價金，何以在
12 被上訴人未給付分文之情形下，上訴人仍同意配合辦理該次
13 應有部分移轉登記，嗣經數月，被上訴人仍未支付任何買賣
14 價金之情形下，上訴人猶於108年2月14日簽立108年委任
15 書，同意再次移轉系爭房地應有部分1/2予被上訴人，並於1
16 08年2月21日辦理移轉登記；再者，被上訴人係於系爭房地
17 全部移轉登記後之110年3月31日始自行轉帳401萬4,066元，
18 清償前以系爭房地設定抵押權向新光銀行申辦之貸款餘額40
19 0萬7,235元及利息6,831元，有新光銀行內部交易憑條、收
20 回收息憑證、上訴人帳戶動用/繳款紀錄查詢（原審卷第95
21 至97頁）可稽，並非於107年10月1日、108年2月21日系爭房
22 地應有部分移轉登記之同時，繳清前手貸款，亦與一般不動
23 產買賣之交易常情相悖。

24 5.此外，上訴人復未提出其他證據足資證明兩造間就系爭房地
25 成立買賣契約之事實，被上訴人對上訴人即不負給付買賣價
26 金之義務，亦無買賣價金給付遲延可言。因此，上訴人依系
27 爭買賣契約、民法第367條、第231條第1項之規定，請求被
28 上訴人給付買賣價金及給付遲延所生損害賠償合計518萬7,2
29 01元，即屬無據。

30 五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約、民法第367條、第231條
31 第1項之規定，請求被上訴人給付518萬7,201元本息，為無

01 理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上
02 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
03 回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
05 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不○影響，爰不逐一
06 論述，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

09 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

10 法官 林孟和

11 法官 鄭舜元

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
14 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
15 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

16 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
17 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
18 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

19 如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分
20 應一併繳納上訴裁判費。

21 書記官 賴淵瀛

22 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日