

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第156號

上訴人 游文明  
訴訟代理人 黃幼蘭律師  
被上訴人 陳瑛枝  
訴訟代理人 胡書瑜律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國112年12月29日臺灣臺中地方法院112年度訴字第842號第一審判決提起上訴，本院於民國113年9月18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、上訴人主張：被上訴人為伊媳婦，於民國109年11月4日以新臺幣（下同）1,000萬元向上訴人購買坐落臺中市○○區○○段000地號土地，及其上同段349建號即門牌號碼臺中市○○區○○路00000號建物（應有部分均二分之一，下合稱系爭不動產），兩造並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。伊已於110年1月13日移轉系爭不動產所有權予被上訴人，然被上訴人僅給付560萬元，尚積欠440萬元價金未付，故依系爭契約第3條約定及民法第367條規定，請求被上訴人給付。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人440萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被上訴人則以：兩造約定價金為400萬元，且伊已如數給付等語，資為抗辯。
- 三、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷第108頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：
  - （一）兩造就系爭不動產約定買賣價金究為1,000萬元或400萬元？

01 (二)上訴人請求被上訴人給付440萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？

03 四、本院的判斷：

04 (一)兩造為翁媳關係，由被上訴人向上訴人購買所有之系爭不動  
05 產，於109年11月4日簽訂系爭契約，契約條件除價金數額外  
06 均如系爭契約所載，相關買賣事宜及實價登錄係由羅清沂地  
07 政士辦理。被上訴人於109年11月4日匯款5萬元、5萬元；同  
08 年12月7日匯款250萬元；110年1月18日匯款300萬元，匯款  
09 並註記「多付出160萬元部分已辦理贈與免稅。本件買賣尾  
10 款已全數付清。」上訴人於110年1月13日將系爭不動產所有  
11 權移轉登記給被上訴人，被上訴人於同日以系爭不動產全部  
12 設定最高限額360萬元抵押權給訴外人華南商業銀行股份有  
13 限公司（下稱華南商銀）等情，為兩造所不爭執（見本院卷  
14 第108頁之不爭執事項1.至5.），堪信為真正。

15 (二)上訴人主張兩造就系爭不動產另有口頭約定買賣價金為1,00  
16 0萬元，為被上訴人所否認，自應由上訴人就此有利於己之  
17 事實舉證以實其說。經查，系爭契約第2條、第3條前段載  
18 明：「本約買賣總價款雙方議定為新台幣肆佰萬元整。」

19 「付款約定：本約各期價款及條件，除另有約定外，悉依左  
20 列明細表約定，價金之收受應於票據明細中簽收，不另立收  
21 據。」而該明細表分別載明：簽約款5萬元、用印款5萬元、  
22 完稅款250萬元、尾款140萬元（見原審中司調卷第19頁），  
23 參以證人羅清沂於原審證稱：被上訴人欲購買系爭不動產時  
24 因資金不足，由其夫妻共同向華南商銀辦理貸款，貸款的金  
25 額超過買賣價金，但銀行僅同意將款項全部匯入上訴人帳  
26 戶，故上訴人要把超過的錢160萬元匯還被上訴人。但依國  
27 稅局之認定，匯款給上訴人視同贈與，因此申報贈與免稅  
28 額，當時兩造約定的價金是400萬元，我依兩造要求辦理等  
29 語（見原審卷第177至181頁），足認兩造就系爭不動產約定  
30 買賣價金為400萬元，且上訴人已如數給付，遂於系爭契約  
31 載明「本件買賣尾款已全數付清」等文字。

01 (三)上訴人雖以被上訴人給付之金額超過400萬元，足見買賣價  
02 金並非400萬元，然依系爭契約就超過部分之160萬元，系爭  
03 契約業已載明「尾款140萬元」、「多付出160萬元部分已辦  
04 理贈與免稅」，均如前述，系爭契約第4條第2項亦載明上訴  
05 人同意以系爭不動產供被上訴人貸款140萬元來抵付尾款  
06 (見中司調卷第21頁)，上訴人並未提出證據證明該部分款  
07 項亦屬兩造約定買賣價金之一部，其主張自無可採。

08 (四)民法第345條第2項規定：「當事人就標的物及其價金互相同  
09 意時，買賣契約即為成立。」有關價金之約定自屬當事人自  
10 治之範圍，本於契約自由原則，當事人可自行酌量成本、買  
11 受人信用、契約履行之風險、彼此親疏等諸多因素自行決  
12 定。上訴人雖質疑系爭不動產位於神岡工業區，價格極高云  
13 云，固提出鄰近不動產於000年0月間之實價登錄價格(見中  
14 司調卷第57頁)為證，惟房屋之交易除與位置、樓層、屋齡  
15 有關外，興建建商、建材、屋況、有無裝潢、有無車位、公  
16 設狀況、土地持分等因素均有關連。依上訴人所提出資料所  
17 示，並未記載該比較標的基地面積若干，況該標的於交易當  
18 時屋齡僅11年(即約於98年興建完成)、面積約366.6平方  
19 公尺，而系爭不動產早於80年興建完成、建物總面積僅152.  
20 25平方公尺【按349建號總面積之二分之一計算】(見本院  
21 卷第39頁)，實難謂兩者條件相近而得作為參考。遑論，兩  
22 造為翁媳至親，且被上訴人向上訴人購買之系爭不動產共有  
23 人雖為被上訴人之配偶，然終非單獨取得所有權，故本院實  
24 難僅憑上訴人提出之上開資料，遽認兩造約定價金為1,000  
25 萬元。

26 (五)上訴人復主張被上訴人持以向華南商銀貸款之不動產買賣契  
27 約(見原審卷第127至132頁，下稱系爭貸款用契約)，其上  
28 貸款金額係記載390萬元，而被上訴人提出貸款申請後，卻  
29 又給付250萬元給上訴人，卻未向銀行申請更改或減少貸款  
30 金額，足見買賣價金並非400萬元云云。然依證人羅清沂於  
31 原審另證稱：當初簽約寫1份，並用複寫方式另製作2份，兩

01 造及伊各保存1份。簽約時已填好簽約款、用印款，簽約後  
02 給付價款時上訴人沒有攜帶契約，所以只在被上訴人的契約  
03 上填寫。399萬元、140萬元都是伊填寫的，一開始有寫貸款  
04 的金額，但貸款金額要以銀行准許為準，前面提到的399萬  
05 元是預計要借款的金額，忘記如何得出，貸款要多一點或少  
06 一點都可以，但須提供契約給銀行等語（見原審卷第178至1  
07 80頁），參以證人留存之買賣契約內容與系爭契約相同（見  
08 原審卷第185頁），亦為上訴人所不爭執（見原審卷第251  
09 頁），且上訴人自承兩造簽訂之契約為系爭契約而非系爭貸  
10 款用契約（見本院卷第157至158頁），足見系爭貸款用契約  
11 僅係被上訴人持以向華南商銀貸款所用，並非兩造實際約定  
12 之內容。遑論，系爭契約或系爭貸款用契約，其買賣價金均  
13 記載為400萬元，故上訴人主張價金1,000萬元，要無可取。

14 (六)上訴人另主張本件價金至少應為被上訴人系爭契約記載之簽  
15 約款、用印款、完稅款共計260萬元加計系爭貸款用契約第4  
16 條第2項記載之尾款399萬元，故本件買賣價金至少應為659  
17 萬元云云，顯係將系爭契約及系爭貸款用契約任意拼湊而為  
18 主張，洵非可採。況系爭貸款用契約第4條第2項僅載明上訴  
19 人同意以系爭不動產「貸款399萬元」來抵付尾款，然該契  
20 約第3條所載之尾款為390萬元，難謂貸得之399萬元均為尾  
21 款，上訴人此部分主張亦有未合。

22 (七)系爭契約既明載買賣價金為400萬元，上訴人復未能證明兩  
23 造確另以口頭約定買賣價金為1,000萬元，故本院無從認其  
24 主張為真正。又被上訴人既已依系爭契約給付400萬元給上  
25 訴人，業如前述，上訴人請求被上訴人再給付買賣價金560  
26 萬元，即屬無據。

## 27 五、結論：

28 綜上所述，上訴人依系爭契約第3條約定、民法第367條規  
29 定，請求被上訴人給付560萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
30 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁  
31 回。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，

01 應予駁回上訴。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
03 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
04 敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

07 民事第二庭 審判長法官 謝說容

08 法官 陳正禧

09 法官 施懷閔

10 正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或  
14 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師  
15 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項  
16 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 本案原定於113年10月2日上午9時5分宣判，因颱風侵襲，臺中市  
19 於同月2、3日停止上班，故延展宣判期日為同月4日上午9時5分  
20 。

21 書記官 洪鴻權

22 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日