

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第135號

上訴人 林琄泳

訴訟代理人 羅誌輝律師

被上訴人 湯雅惠

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

上列當事人間請求給付價金等事件，上訴人對於民國114年3月27日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第591號第一審判決提起上訴，本院於115年1月21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

甲、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、256條定有明文。上訴人於原審依兩造於民國111年2月11日所訂立土地買賣契約（下稱系爭買賣契約）第3條約定，請求被上訴人給付尚欠之價金新臺幣（下同）1268萬元（下稱系爭價金），嗣於本院主張兩造於同年11月2日增訂被證20之買賣合約增補條文（下稱系爭增補條文），經扣減部分價金後，被上訴人仍積欠系爭價金，併依系爭增補條文約定為系爭價金之請求，係屬補充法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：伊出售所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）予被上訴人，兩造簽立系爭買賣契約，約定價金為每坪35萬元即總價1億4792萬元，被上訴人雖簽發附表所示支票用以支付第一期簽約款2662萬元，然僅交付附表編號1所示面額1394萬元支票（下稱甲支票），並

未交付附表編號2所示面額1268萬元支票（下稱乙支票）予伊，且伊將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人後，其仍積欠系爭價金未付。況依系爭增補條文約定，於扣減道路用地部分之價金後，買賣價金為1億3511萬7840元，被上訴人僅給付1億2243萬7840元，仍積欠價金1280萬2160元未付。另依系爭買賣契約第5條約定，兩造應平均負擔履約保證費用，被上訴人於112年7月19日製作不動產結算表（下稱系爭結算表）時，將其應負擔之半數信託費用8萬4400元及名目不實補貼利息費用21萬2156元（下分稱信託費用、利息費用，合稱系爭費用），合計29萬6556元列入不動產結算表（下稱系爭結算表）由伊簽名負擔，伊已於112年8月31日發函向被上訴人撤銷受詐欺所為意思表示，被上訴人係無法律上原因受有利益，自應將系爭費用返還予伊。爰依系爭買賣契約第3條、系爭增補條文約定請求被上訴人給付系爭價金，及依民法第179條規定請求返還系爭費用。原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1297萬6556元本息。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被上訴人則以：兩造經由訴外人○○○○○○有限公司（下稱○○公司）仲介，於111年2月11日簽立系爭買賣契約，約定伊以總價1億3524萬元即每坪32萬元買受系爭土地，且上訴人應給付此成交價之4%即540萬9600元仲介費予○○公司。然兩造簽立系爭買賣契約時，上訴人以其家族在系爭土地周圍尚有多筆土地待售，買賣價金過低有失顏面為由，要求高報售價，伊遂應上訴人要求將買賣價金作價為每坪35萬元，而在系爭買賣契約填載總價1億4792萬元，且為配合此差額1268萬元（即1億4792萬元-1億3524萬）金流，乃於系爭買賣契約特別約定事項第7條約定簽約款2662萬元不入信託專戶，而由伊交付甲、乙支票予上訴人簽收後，再由上訴人將面額1268萬元之乙支票交還予伊作廢。其後，因發現系爭土地其中面積156.89平方公尺（約47.459坪）部分為道路

01 用地，兩造乃簽立系爭增補條文，約定道路用地部分以公告
02 現值即每坪5萬0254元計價，買賣價金應扣減1280萬2160
03 元，最終實際總價為1億2243萬7840元（計算式：1億3524萬
04 元－1280萬2160元），伊已全數給付完畢，上訴人請求伊給
05 付第一期款1268萬元，並無理由。另上訴人依約本應於111
06 年7月29日前騰空點交系爭土地予伊，卻遲至112年7月19日
07 始完成點交，兩造於該日結算，上訴人同意系爭費用由其負
08 擔並在系爭結算表簽名確認，伊無不當得利等語置辯。並答
09 辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准
10 免為假執行之宣告。

11 參、兩造不爭執事項如下（見本院卷第99至100頁）：

12 一、上訴人於111年2月7日委託○○公司，以每坪32萬元出售系
13 爭土地（面積1397.14平方公尺即422.63坪），並簽立土地
14 專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），約定○○公司
15 收取服務報酬為實際成交價之4%（見原審卷第115、177、20
16 9頁）。

17 二、兩造於111年2月11日簽立系爭買賣契約，載明買賣價金為1
18 億4792萬元，並約定上訴人應於111年5月12日排除系爭土地
19 租約，至遲於111年7月29日點交系爭土地予被上訴人（見原
20 審卷第17頁至第28頁）。

21 三、上訴人與○○公司於111年2月11日簽立服務費確認書，仲介
22 服務費為540萬9600元【見原法院112年度訴字第1959號給付
23 仲介費事件影卷（下稱他案卷）第33頁】。

24 四、兩造於111年11月2日就系爭土地現況為道路用地部分，簽立
25 系爭增補條文（見原審卷第187頁）。

26 五、被上訴人於112年1月16日給付480萬元即以被證17所示支票2
27 張（面額分別為270萬元、210萬元）給付上訴人（見原審卷
28 第181頁）。

29 六、上訴人於112年1月18日給付○○公司仲介服務費270萬元
30 （見原審卷第185、187頁）。

31 七、兩造就系爭土地履約委託臺灣土地銀行股份有限公司（下稱

土地銀行)為買賣價金信託，各期款項存入及支出如結算報告書(下稱系爭結算報告，見原審卷第95頁)。

八、兩造於111年8月10日約定上訴人應於111年10月31日前騰空系爭土地點交予被上訴人，因上訴人未依約履行，兩造復於111年12月2日再約定，上訴人至遲應於112年2月28日前騰空系爭土地點交予被上訴人，然上訴人於112年7月19日始鑑界點交系爭土地(見原審卷第85至88、89頁)。

九、上訴人於112年4月27日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人(見原審卷第127頁)。

十、兩造於112年7月19日簽立系爭結算表(見原審卷第35頁)。

十一、上訴人寄發原證4所示函文(下稱系爭函文)向被上訴人撤銷系爭結算表之意思表示，於112年9月1日送達被上訴人收受。

肆、本院之判斷：

一、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任(最高法院110年度台上字第3305號民事判決意旨參照)。兩造簽立之系爭買賣契約記載買賣標的總價款為1億4792萬元乙情，有系爭買賣契約在卷為證，並為兩造所不爭執(見不爭執事項一)，堪認為真正。被上訴人主張該1億4792萬元價額係為提高總價所為之虛偽作價，並非兩造合意之買賣總價，兩造實際合意買賣總價為1億3524萬元即每坪32萬元，嗣因發現其中有部分土地為道路用地而協議減價1280萬2160元後，最終實際總價為1億2243萬7840元等情，為上訴人所否認，而當事人間合意買賣總價以契約書約定為常態，則依前揭說明，被上訴人自應就其主張兩造係為作價始虛偽於系爭買賣契填載1億4792萬元為買賣總價

01 等節之變態事實負舉證責任。

02 二、系爭土地約定實際價金為每坪32萬元即總價1億3524萬元：

03 (一)證人即系爭土地賣方仲介○○公司人員江志強於原審證稱：
04 上訴人委託伊銷售系爭土地之價格就是系爭銷售契約所載之
05 每坪32萬元，因上訴人急著想賣土地，故兩造沒有議價，但
06 上訴人說賣太便宜會被別人笑，要求將系爭買賣契約之價金
07 寫高一點，系爭買賣契約就記載每坪35萬元，且為了有收到
08 錢的樣子，被上訴人就開2張支票，1張支票給上訴人處理債
09 務，另1張支票由上訴人簽收後退回被上訴人，使金流與契
10 約記載價格相符，這也是系爭買賣契約特約事項第7條約定
11 簽約款2662萬元不入信託帳戶的原因等語（原審卷第241-24
12 6），核與系爭土地買賣之買方仲介即證人李汶達於原審證
13 稱：系爭土地實際成交價格為1億3524萬元即每坪32萬元，
14 因上訴人說賣太便宜會沒面子，故買賣契約作價為每坪35萬
15 元即總價1億4792萬元等語（見原審卷第248頁），大致相
16 符，並有載明上訴人委託出售每坪單價為32萬元之系爭銷售
17 契約（見原審卷第177頁、第209頁）、上訴人簽收甲、乙支
18 票之簽收單及乙支票作廢存根聯（見原審卷第29、179頁）
19 在卷可憑，可見被上訴人辯稱兩造合意系爭土地成交價為每
20 坪32萬元即總價為1億3524萬元（計算式：422.63坪x32萬
21 元/坪=1億3524萬元），作價為每坪35萬元即總價1億4792萬
22 元，洵非無據。

23 (二)又觀諸上訴人於本院到庭陳稱：伊於111年2月11日與仲介公
24 司簽立服務費確認書，仲介服務費540萬9600元是以1億3524
25 萬元計算，是用1坪32萬元去賣，但報給建設公司是1坪35
26 萬，中間的價差是中間人的額外好處，不是伊應該拿的，實
27 際上是以每坪32萬元成交等語（見本院卷第140-141頁），
28 佐以○○公司以上訴人僅給付仲介服務費270萬元，尚積欠2
29 70萬9600元仲介費未支付為由，對上訴人提起另案給付仲介
30 費訴訟時，上訴人於另案提出書狀表明不爭執伊委託○○公
31 司居間出售系爭土地並簽訂系爭銷售契約，及111年2月11日

01 與本件被上訴人湯雅惠就系爭土地簽立系爭買賣契約，湯雅
02 惠以1億3524萬元購買系爭土地，伊亦同意以此金額出售等
03 情（見另案影卷第67-69頁之上訴人所提答辯一狀），及上
04 訴人於系爭買賣契約簽立當日所簽立之服務費確認書，已就
05 買賣總價填載1億3524萬元（見另案影卷第33頁），而非填
06 載總價1億4792萬元，及於111年8月29日簽立之履約價金動
07 撥同意書亦載明買賣總價為1億3524萬元（見另案影卷第35
08 頁），並依此計算仲介服務費及同意土地銀行動撥支付仲介
09 費等情，益徵被上訴人辯稱兩造於111年2月11日合意系爭土
10 地實際買賣價金為每坪32萬元即總價1億3524萬元，在系爭
11 買賣契約虛偽作價為每坪35萬元即總價1億4792萬元，核非
12 無稽，堪以採信。

13 (三)上訴人雖於本院陳稱兩造有默契以每坪32萬元出售，伊是拿
14 清的，不負擔土地增值稅、鑑界費云云，然為被上訴人否
15 認，且上訴人就此部分主張並未舉證以實其說，自難採信。
16 是以，兩造約定系爭土地買賣總價為1億3524萬元，而在該
17 契約上虛偽作價為1億4792萬元，應堪認定。

18 三、系爭土地總價經扣減道路用地部分議價後，被上訴人最終應
19 付總價金為1億2243萬7840元，且已支付完畢：

20 (一)依系爭買賣契約第3條第2項約定，上訴人本應於111年7月29
21 日前排除租約、拆除地上物並點交土地，然因系爭土地承租
22 人未搬遷，致發生如兩造不爭執事項八所列之數次延展，上
23 訴人至112年7月19日方鑑界點交系爭土地予被上訴人，有系
24 爭買賣契約、增補條款2份及系爭土地複丈成果圖在卷可憑
25 （見原審卷第19、23、31、85至88、89頁），佐以上訴人於
26 本院到庭陳稱：系爭土地租給朋友做麵包工廠，本來3個月
27 要搬遷，後來拖了超過1年才搬走等語（見本院卷第142
28 頁），足見上訴人遲延交付系爭土地無訛。

29 (二)又於系爭買賣契約簽訂6個月以上時，買方因規劃建築事
30 宜，才知道系爭土地有部分是做為道路使用乙節，已據上訴
31 人陳明在卷（見本院卷第142、143頁），參以證人江志強於

原審證稱：原本還沒有發現土地有道路用地的價格是1億3524萬元，後來就將道路的範圍約47點多坪以道路的價格去計算，將原價格再折價，算出來剛好差額也是1000多萬元，所以實價登錄剛好就是每坪32萬元。雖因道路用地有折價，但服務報酬是簽約時就決定的，且伊在上訴人履約過程也幫很多忙，故上訴人未再減少伊佣金。本件買賣過程上訴人很清楚，最後也銀貨兩訖，上訴人未曾向伊提及系爭買賣價金尚有1268萬元未付的事等語（見原審卷第240-247頁），核與證人李汶達於原審證稱：簽約後才發現系爭土地有道路用地，故就道路用地部分之價金就用公告現值計價等語（見原審卷第252頁），大致相符，足見兩造確係簽立系爭買賣契約之後，才發現系爭土地中有部分是道路用地，且就道路用地部分協議扣減價金並簽立系爭增補條文。

(三)復觀諸系爭買賣契約記載系爭土地為「特定農業區甲種建築用地」，並未記載其中部分為道路用地（見原審卷第18頁），且兩造其後簽立之系爭增補條文第2段記載：「本買賣土地因現況有部分範圍為現有通行道路，於建築線指定申請時未能列入可建築面積之範圍，此範圍部分經市府測量核定為156.89平方公尺（約47.459坪），買賣雙方同意就該部分之買賣單價重新議定，扣減買賣價金額1280萬2160元」等語（見原審卷第187頁），佐以上訴人前述陳稱系爭買賣契約簽訂後6個月以上才發現有道路用地，及系爭土地111年間之公告現值為每平方公尺1萬5200元（見原審卷第115頁土地登記第一類謄本），即每坪5萬0284元（計算式： $15200 \div 0.3025 = 50284$ ，元以下四捨五入，下同），則原以每坪32萬元計價之道路用地部分協議以公告現值計價後，每坪應減價26萬9752元（計算式： $32\text{萬元} - 5\text{萬}0284\text{元}$ ），47.459坪道路用地應減價1280萬2160元（計算式： $26\text{萬}9752\text{元/坪} \times 47.459\text{坪}$ ）等情，足見證人江志強、李汶達前開證稱兩造合意買賣價格為每坪32萬元，因發現部分土地為道路用地，兩造再就道路用地部分議價以公告現值計價而扣減價金，核與上開客

觀事證相符，堪以採信。是以，系爭土地買賣總價為每坪32萬元即總價1億3524萬元，經扣減道路用地之折價金額減價1280萬2160元後，實際應付總價為1億2243萬7840元即每坪約28萬9705元（計算式：1億2243萬7840元÷422.63＝28萬9705）。上訴人主張被上訴人應付價金為系爭買賣契約總價1億4792萬元扣減道路用地部分價金1280萬2160元後，應為1億3511萬7840元云云，自無足取。

(四)上訴人雖以系爭土地實價登錄價金為1億3511萬7840元，即約每坪32萬元，此由李汶達於原審證稱系爭土地買賣價金扣掉道路用地每坪即為32萬元等語（見原審卷第251頁）可證，並提出實價登錄頁面為憑（見原審卷第361頁）。然兩造簽立系爭買賣契約時，約定系爭土地交易金額為每坪32萬元，於契約上作價為每坪35萬元即總額1億4792萬元，已如前述，兩造雖因道路用地部分簽立系爭增補條文並減少價金1280萬2160元，然兩造既僅簽立作價總額1億4792萬元之系爭買賣契約，其實價登錄金額本應以此作價總額扣減道路折價金額後即1億3511萬7840元為登載，方能符合兩造作價高報系爭土地價金之目的，並與系爭買賣契約及系爭增補條文之約定相符，自難僅因實價登錄金額1億3511萬7840元恰約為每坪32萬元，遽認此為被上訴人應付之實際成交價金。另證人李汶達雖曾為前開證述，然其亦證稱：系爭土地買賣簽約時有議價，發現土地有道路用地時又議價，道路用地的買賣金額是用公告現值計算。1億3524萬元仍要扣除道路用地，故每坪價格會低於32萬元等語（見原審卷第251-352頁），則證人李汶達是否因時間久遠，或因實價登錄及履約保證價格相配合之多種金額，而無法記憶清楚，或因擔憂虛偽申報系爭土地交易價格而觸犯相關刑事責任，而為前後不一之證述，非無疑義，實難以證人李汶達之相異證述內容，為上訴人有利之認定。

(五)況如系爭買賣契約未虛偽作價為每坪35萬元，衡情，上訴人豈有於111年2月11日簽收甲、乙支票後，再將系爭價金面額

01 之乙支票交還予被上訴人作廢，並於112年5月3日簽立內容
02 記載：「乙支票因上訴人排除租約等時程遲延，而暫緩兌
03 現，現支票發票日已逾1年而失效，改以現金1268萬元支付
04 領款人即上訴人」之簽收單（見原審卷第91頁），但實際上
05 卻無1268萬元款項之交付，而以此配合作價及之金流之理。
06 復且，以上訴人自承逢甲學院畢業，從事汽車零件外銷之學
07 經歷，倘乙支票之1268萬元係上訴人所應收取之買賣價金，
08 衡諸常情，上訴人豈有在未實際收訖1268萬元現金之情形
09 下，逕自簽名、用印之可能。雖上訴人辯稱該現金簽收單上
10 之簽名、印文非其所為云云，然經本院送請法務部務部調查
11 局鑑定結果，該簽收單上「林坤泳」之簽名與上訴人之筆跡
12 特徵相同，且該「林坤泳」印文與上訴人印章之印文相同，
13 有法務部調查局文書暨指紋鑑識實驗室鑑定書在卷可憑（見
14 本院卷第275-281頁），由此益徵上訴人主張被上訴人尚積
15 欠與乙支票面額相同之系爭價金未給付，核與常情不符，不
16 足採信。

17 (六)系爭土地經扣減道路用地部分價金後，最終交易總價為1億2
18 243萬7840元，業經本院認定如前述，被上訴人主張其已支
19 付上訴人1億2243萬7840元，既為上訴人所不爭執（見原審
20 卷第283、339頁），足認被上訴人辯稱其已給付價金完畢，
21 未積欠上訴人任何價金，堪以採信。是以，上訴人依系爭買
22 賣契約第3條、系爭增補條文約定，請求被上訴人給付系爭
23 價金，核屬無據，不應准許。

24 四、上訴人依民法第179條規定請求系爭費用，並無理由：

25 (一)按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
26 表意人得撤銷其意思表示。所謂民事法上所謂詐欺云者，係
27 謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為
28 意思之表示。當事人主張其意思表示係因被詐欺而為之者，
29 應就其被詐欺之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上
30 字第2948號判決要旨參考）。上訴人主張遭被上訴人詐欺簽
31 立系爭結算表由負擔系爭費用乙節，為被上訴人否認，依民

01 事訴訟法第277條前段規定，上訴人自應就此利己事實負舉
02 證之責。

03 (二)經查，兩造原約定上訴人至遲於111年7月29日將系爭土地騰
04 空點交予被上訴人，嗣經兩造另以系爭增補條文約定後，上
05 訴人至遲應於112年2月28日前騰空點交予被上訴人，然上訴
06 人於112年7月19日鑑界後始點交系爭土地，而遲延給付，業
07 經本院認定如前述，是以，被上訴人辯稱因上訴人遲延給付
08 而產生延展信託費用、貸款利息費用，應堪採信。

09 (三)又兩造於112年7月19日簽立之系爭結算表記載「履約費用」
10 16萬8800元、「其他（利息）」21萬2,156元，並註記「賣
11 方須補貼買方」等語，有系爭結算表在卷可憑（見原審卷第
12 97頁），參以證人江志強於原審證稱：因上訴人逾期很久才
13 交付系爭土地，被上訴人要求上訴人要給付一些利息等費
14 用，上訴人雖然不高興，但上訴人最後還是同意並在系爭結
15 算表簽名，雙方兩清等語（見原審卷第244-245頁），及上
16 訴人於本院陳稱：系爭結算表是代書製作的，伊不敢說是有人
17 騙伊簽該結算表，他們只有說不簽，代書無法繼續作業，
18 就不能付錢，伊很不高興，土地銀行的經理也說伊拖那麼
19 久，他們沒有辦法結案，請伊斟酌，銀行也拜託伊先讓他們
20 結案等情（見本院卷第144頁），足見上訴人係經多方考量
21 後方簽具系爭結算表，同意負擔系爭費用，並無受詐欺之情
22 形。此外，上訴人並未舉證證明其有受詐欺之情事，則伊主
23 張受詐欺而為系爭結算表之意思表示，以原證4函文為撤銷
24 該意思表示，自不生撤銷之效力。是以，上訴人既已同意負
25 擔其遲延履約之系爭費用，被上訴人收取上開款項，自屬有
26 法律上原因，從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上
27 訴人返還系爭費用即利息21萬2156元與信託展期手續費之半
28 數8萬4400元，合計29萬6556元，即屬無據，不應准許。

29 伍、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第3條、系爭增補條文約
30 定請求被上訴人給付買賣價金1268萬元，及依民法第179條
31 規定請求被上訴人返還費用29萬6556元，合計1297萬6556元

01 本息，核屬無據，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決及駁
02 回其假執行之聲請，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不
03 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

04 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
05 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
06 列，附此敘明。

07 柒、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

09 民事第二庭 審判長法官 謝說容

10 法官 施懷閔

11 法官 廖純卿

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者，應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 蕭怡綸

21 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

22 附表：

23

編號	發票人	發票日	面額 (新臺幣)	付款銀行	票號
1	蕭敏偉	112年2月14日	1394萬元	臺灣土地銀行 南台中分行	DR0000000
2	同上	同上	1268萬元	同上	DR0000000