

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第268號

原告 陳武雄

訴訟代理人 王朝揚律師

複代理人 李汶宜律師

被告 陳文雄

訴訟代理人 曾浩銓律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年6月25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。

事實及理由

一、原告主張：兩造為兄弟關係，於民國64年間共同出資購買坐落臺南市○○區○○○段000○000○000地號土地（下稱898、896、906地號土地，合稱系爭土地），本應登記應有部分各1/2，惟慮及合併後再行分割手續繁雜，且登記為共有將造成日後處分不便，始約定將898、896地號土地登記為被告單獨所有、906地號土地登記為原告單獨所有；兩造復於65年間共同出資購買系爭土地上同段135建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○里○○000號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並登記應有部分各1/2。嗣於112年11月間，訴外人健佑工業股份有限公司（下稱健佑公司）向兩造購買系爭房地，然草擬不動產買賣契約書之地政士，對於系爭土地實為兩造共有、應有部分各1/2乙節並不清楚，即依土地登記謄本所載內容製作，並據以計算買賣總價款及兩造應分配款項，原告察覺有異後，旋告知地政士及被告上情，但因簽約在即，被告一再保證日後銀行核撥買賣價款後，會將應給付原告之款項新臺幣（下同）3,377,051元補足，原告基於兄弟情誼，遂同意以土地登記謄本所載內容與健佑公司簽訂不動產買賣契約，惟原告告迭經催討前述款

項，均未獲置理，為此，爰依兩造間口頭協議提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告3,377,051元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：898、896地號土地為被告單獨所有，出售予健佑公司之買賣價金，理當由被告收取，被告亦未同意要與原告平分系爭土地買賣價金等語，以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第60頁至第62頁）：

(一)兩造為兄弟關係。

(二)兩造於112年12月2日與健佑公司簽訂如原證1所示之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由兩造擔任出賣人、健佑公司擔任承買人，買賣標的如下：

1.土地部分：

地號	面積(m ²)	權利範圍	出售面積m ² ，(坪)
臺南市○○區○○○段000	416.91	被告全部	416.91m ² (126.12坪)
臺南市○○區○○○段000	13.22	被告全部	13.22m ² (4坪)
臺南市○○區○○○段000	293.57	原告全部	293.57m ² (88.8坪)
被告出售面積=430.13m ² (130.11坪)佔59.43%			
原告出售面積=293.57m ² (88.80坪)佔40.57%			
合計土地出售面積=723.70m ² (218.92坪) 100.00%			

2.建物部分：臺南市○○區○○里○○○000號

建號	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	合計 (m ²)	共用用部分		
				建號	面積(m ²)	持分小計(m ²)
臺南市○○區○○○ 段000	180.18		180.18			
				車位資訊 ☐ ①無車位資訊 ☐ ②車位__個，		
未辦保存登記建物全部一併移轉						
原告權利範圍1/2 被告權利範圍1/2						

(三)系爭契約第2條記載：「買賣總價款：33,148,800元整。(218.92坪*140,000元)+2,500,000元補貼增值稅額=33,148,8

00元整、被告佔59.43%=19,700,322元整、原告佔40.57%=13,448,468元整、合計=33,148,800元整。」之內容。

(四)系爭契約第3條記載：「買賣價金信託履約保證：（本件雙方同意辦理銀行價金信託：☒辦理☐不辦理）買賣雙方同意就本買賣標的之履行，委由土地銀行新營分行辦理買賣價金信託履約保證，且除第一期簽約金外，其餘買賣各次價金應依本約第四條及價金信託契約所載方式存入信託專戶內，並辦理產權移轉、抵押權設定及塗銷登記、交割等手續。」之內容。

(五)系爭契約第4條記載：「付款條件、方式及交割日期：(一)、第一次付款：簽約款：3,000,000元整。①土地銀行新營分行支票，票號：AOB0000000，NT\$：1,500,000元，到期日：112.12.05、土地銀行新營分行支票，票號：AOB0000000，NT\$：1,500,000元，到期日：112.12.05、②☒本期款項不存入信託專戶內，由出賣人簽收「陳文雄、陳武雄」、③乙方即出賣人應於簽約同時將所有權狀正本交由承辦之地政士保管並隨即辦理土地鑑界、續辦增值稅移轉申報手續。餘款則照下列規定給付，並匯入指定信託帳戶。(二)、第二次付款備件用印款：3,000,000元整。本次款訂於113年1月10日前或鑑界完成3日內由買方一次付清，同時雙方繳齊證件並在過戶文件書表上加蓋印章（賣方為印鑑章）。後交予承辦地政士辦理。(三)、第三次付完稅款（產權過戶）：3,000,000元整。於土地增值稅及契稅單核發並經領訖後，由承辦地政士通知雙方後3日內一次付清，買、賣雙方同時繳納各應負擔之費用及稅費。(四)、第四次付款-尾款：24,148,800元整。☐①若甲方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於產權過戶之同時一併將尾款存匯入信託專戶或出賣人之指定帳戶內。☒②若甲方須貸款時：由承買人以買賣標的向銀行辦理貸款以支付尾款。☒③本件為買賣及抵押權設定連件同時辦理，買方需於產權過戶時，完成銀行對保手續，並開立委託撥款同意書以銀行撥款同意書直接將貸款撥

至指定帳號，及開立與尾款同額之本票1張，交由地政士收執保管。俟賣方順利取得銀行貸款時，同時退還該本票。若遇貸款額度不足時，甲方即承買人應於產權過戶前以現金一次補足差額。五、前項由甲方存入信託專戶備付予乙方之買賣價款，於土地辦妥所有權移轉登記予甲方或甲方指定之登記名義人、並點交予甲方後，由受託銀行將信託專戶金額（扣除代繳土地增值稅、地價稅、代書費及相關費用後之餘額）及代清償原抵押銀行借款債務塗銷抵押權後之餘額撥付予乙方。本買賣標的甲乙雙方約定於113年3月30日以前或鑑界完成30日內，應依本契約第八條規定點交甲方管理。」之內容。

(六)臺灣土地銀行新營分行於113年5月9日匯款10,694,690元至原告所有郵局帳戶（帳號000000000000000號），並備註：健佑工業購屋款。

(七)兩造與健佑公司於113年4月25日就不動產買賣之點交事件（即系爭契約）訂立點交協議書，並經本院所屬民間公證人予以公證。

(八)臺灣土地銀行新營分行於113年5月9日匯款16,946,492元至被告所有郵局帳戶（帳號000000000000000號），並備註：健佑工業購屋款。

四、兩造爭執事項（見本院卷第63頁）：

(一)系爭土地是否為兩造共同出資，應有部分各1/2？

(二)如是，原告請求被告給付依其應有部分1/2計算之系爭土地買賣價金3,377,051元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分各1/2，兩造口

01 頭協議被告願給付原告系爭土地買賣價金差額3,377,051元
02 等節，既為被告所否認，依上開說明，原告就此有利於己之
03 事實，應負舉證責任。

04 (二)原告固舉陳英雄、顏士修為證人，然查：

05 1.證人陳英雄於本院審理時證稱：原告是我的四哥、被告是我
06 的三哥，兩造有一同開設聯合汽車烤漆廠，我還沒結婚前，
07 都在那裡工作，做了十幾年，我離開已經二十幾年了，我知
08 道聯合烤漆廠是兩造一起買的，不清楚是否兩造各登記1/
09 2，當時兩造沒有其他生意或事業，烤漆廠賺得的錢都放在
10 金庫，要的人就自己去拿，我不知道兩造是何時以多少錢向
11 何人購買系爭土地，是後來聽原告說兩造共同去買地，我從
12 來沒聽被告說系爭土地是兩造一起買的，家族其他人也不知
13 道，這和我們無關，我自己覺得兩造出資比例各半，但我沒
14 有跟兩造確認過，今日來作證前，原告有跟我討論誰分比較
15 多、誰分比較少，也有討論系爭土地當時是兩造一起購買的
16 等語（見本院卷第75頁至第81頁），足見證人對兩造購買及
17 出售系爭土地之過程並不清楚，僅是聽原告轉述，尚難據此
18 為有利原告之認定。

19 2.證人顏士修於本院審理時證稱：健佑公司負責人是我父親，
20 我從97年起，擔任健佑公司管理部經理，健佑公司曾於112
21 年間購買兩造所有系爭房地，並由我擔任健佑公司簽約代理
22 人，當時是三筆土地、房子一起購買，依據地政事務所的資
23 料，被告有二筆土地、原告有一筆土地、房子是兩造共有，
24 因為兩造持分不一樣，系爭契約第2條買賣總價款才會羅列
25 兩造各占比例並計算出各自金額，也就是因為兩造出售土地
26 面積不同，才會各自給付不同的買賣價金，兩造在簽訂系爭
27 契約時，未曾表示土地雖分別登記為兩造單獨所有、實則兩
28 造是共同出資，應有部分各1/2，故系爭契約雖記載兩造各
29 占比例及得取得之買賣價金，實際上兩造應按系爭契約第2
30 條買賣總價款之金額除二來分配買賣價金，至於頭期款金額
31 為何為一樣，這是被告大兒子要求的，他沒有講為什麼；簽

01 約時我沒有聽到兩造說賣的錢要一人一半，契約履行中有點
02 問題，當時系爭房屋裡還有原告兒子的生財工具，因為原告
03 兒子有接工作，所以我讓他做完，但已經遲延、沒有按時間
04 交屋，我為了確保順利交屋，才去公證，公證時我站在門
05 口，與被告、代書距離約3米，有聽到被告跟代書說一半一
06 半，但沒有聽到前後文，我也不確定他們講的是土地一半一
07 半或買賣價金要一半一半，當時尾款已經匯完，我聽到一半
08 一半很緊張，以為要更改契約，我聽到代書跟被告說契約已
09 經這樣定了，如果要更改，應該私底下講好就好，代書講的
10 意思就是一切還是按照原本的契約去走，兩造就私底下處
11 理，因為契約不用更動，沒有我的事情，我就沒有再注意，
12 我也沒有再跟被告或代書確認到底一半一半是指什麼，事後
13 也沒有跟兩造確認公證以後有無協議什麼要一半一半；系爭
14 房地買賣價金是一次性計價出來，簽約時有付，剩餘的款項
15 是分三次，都匯進履保帳戶，付款情形如系爭契約第4條約
16 定等語（見本院卷第82頁至第86頁），可知證人僅聽到被告
17 向代書表示一半一半，不清楚前後語句，嗣後亦未向兩造、
18 代書確認一半一半所指為何，自難憑此推認一半一半即為系
19 爭土地應有部分各半或系爭土地買賣價金各半之意思。

20 (三)此外，原告復未提出其他證據足以證明系爭土地為兩造共
21 有，應有部分各1/2、兩造口頭協議被告願給付原告系爭土
22 地買賣價金差額3,377,051元等事實，難認已盡舉證之責。
23 故原告之主張，顯無可採。

24 六、綜上所述，原告請求判決如其聲明所示，為無理由，應予駁
25 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
26 併予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論
29 述，附此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日

01

02

03

04

05

06