

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2525號

原告 董玉容

訴訟代理人 黃雅英律師

被告 董玉玲

訴訟代理人 鄧世榮律師

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國一一三年十一月十九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾陸萬伍仟叁佰壹拾玖元，及其中新臺幣玖拾玖萬柒仟零柒拾元自民國一一二年五月四日起，其中新臺幣壹拾陸萬捌仟貳佰肆拾玖元自民國一一三年五月二十一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾陸萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項定有明

01 文。原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）九十九萬七千
02 零七十元本息，於民國一一三年五月十七日變更為請求被告
03 給付一百一十六萬五千三百一十九元本息（見訴字卷第一三
04 0頁），原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同一，僅
05 係擴張應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終
06 結，且經被告無異議而為本案言詞辯論，於法尚無不合，應
07 予准許，本院爰就變更後之訴為裁判，合先敘明。

08 貳、實體方面

09 一、原告部分：

10 （一）訴之聲明：

11 1 被告應給付原告一百一十六萬五千三百一十九元，及其中
12 九十九萬七千零七十元自一〇五年三月十日起，其餘十六
13 萬八千二百四十九元自民事聲請擴張訴之聲明暨準備書狀
14 (二)繕本送達翌日（即一一三年五月二十一日）起，均至清
15 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

16 2 願供擔保請准宣告假執行。

17 （二）原告起訴主張：兩造為姊妹關係；坐落臺北市○○區○○
18 段○○段○○○○地號、權利範圍一萬分之八十之土地，
19 及其上建號同段第二一三七號、門牌號碼臺北市○○區○
20 ○路○○號十樓之四房屋（下合稱本件房地），係原告於
21 八十五年七月二十七日向兩造胞妹董玉琪買受，原告並於
22 一〇一年七月九日、十一月十九日兩度以本件房地設定抵
23 押向訴外人渣打國際商業銀行股份有限公司（下稱渣打商
24 銀）貸款，一〇四年間原告原擬出售予配偶之胞姊，後基
25 於親情於同年六月間與被告訂立買賣契約，約定由被告以
26 總價五百五十萬元向原告買受，被告並應負擔全部移轉所
27 需繳付之契稅、印花稅、房屋稅、地價稅、規費、收據等
28 稅費，土地增值稅（十四萬三千七百一十二元）則由原告
29 負擔，被告分別於一〇四年六月十二日、七月九日、八月
30 十一日以匯款方式給付價款其中三十二萬元、四十萬元、
31 四十萬元，以現金給付二十八萬元，並負擔移轉所需全部

01 稅費（含土地增值稅十四萬三千七百一十二元），剩餘價
02 款其中二百七十九萬零九百六十九元由被告以代原告清償
03 計至一〇四年六月止對渣打商銀之抵押債務方式支付，以
04 上被告合計給付價款四百三十三萬四千六百八十一元，為
05 減省稅費，原告業於同年十一月十九日依被告建議以贈與
06 為原因將本件房地所有權移轉登記予被告，惟被告迄未給
07 付剩餘價款一百一十六萬五千三百一十九元，爰依兩造間
08 買賣契約請求被告如數給付，並支付其中九十九萬七千零
09 七十元自一〇五年三月十日起，其餘十六萬八千二百四十
10 九元自訴狀繕本送達翌日算之法定利息。

11 二、被告部分：

12 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
13 准免為假執行。

14 （二）被告以本件房地原為兩造之母劉京妹所購買，為獲得較佳
15 貸款條件而借名登記在原告名下，被告誤認原告為真正所
16 有權人，而於一〇四年十月二十五日與原告議定，由被告
17 拋棄對原告之借款債權（①一〇四年三月九日五萬元、②
18 同年四月二十四日五萬元、③同年七月二十五日、八月五
19 日、八日、十一月一日五度代墊直銷產品貨款七千一百四
20 十元、八百二十五元、一千七百元、四千七百二十五元、
21 一萬四千三百五十二元、④一〇六年二月代還押金二萬二
22 千元）、⑤（一〇四年七月至一〇六年二月）代為繳納本
23 件房地抵押貸款三十一萬九千二百六十元、保險費用、負
24 擔移轉本件房地所有稅費，並⑥同意續由原告收取租金
25 （一〇四年七月至一〇六年二月共二十二萬元），以取得
26 本件房地之所有權，惟兩造係以贈與為原因移轉本件房地
27 所有權，至後續土地增值稅實際數額不影響兩造間合意；
28 如認兩造間移轉本件房地原因非贈與而為買賣，詳如附表
29 所示、被告前述合計對原告六十九萬零二元之債權，及一
30 〇四年十二月以後合計十七萬六千一百六十一元之債權
31 （即⑦一〇四年十二月間為原告墊付余庭任之個人健康險

01 保費一千一百二十四元、⑧同年十二月十八日為原告繳付
02 人壽險保費及保費滯納利息共二萬三千一百四十四元、⑨
03 一〇五年五月為原告墊付國民年金二百三十三元、⑩同年
04 六月至十二月間為原告墊付勞工保險費一萬二千二百二十
05 二元、⑪同年七月二十二日為原告配偶余建宏墊付人壽險
06 保費五百一十一元、⑫同年月二十八日為原告公公余福原
07 墊付住宅火災險保費一千一百六十七元、一千二百七十二
08 元、⑬同年九月三日為原告墊付車輛保險費八千四百一十
09 八元、⑭同年月十一日為原告配偶余建宏墊付保險費十一
10 萬四千八百九十七元、⑮同年月十一日為原告調貨墊付六
11 千七百九十元、⑯同年十一月為原告調貨墊付四千元、⑰
12 一〇六年六月十四日為原告公公余福原墊付住宅火災險保
13 費一千一百四十五元、一千二百三十八元），亦得據以抵
14 銷價金尾款債務等語，資為抗辯。

15 三、原告主張兩造為姊妹關係，本件房地所有權於八十五年七月
16 二十七日自兩造胞妹董玉琪移轉至原告名下，原告曾於一〇
17 一年七月九日、十一月十九日兩度以本件房地設定抵押向渣
18 打商銀貸款，復於一〇四年十一月十九日以贈與為原因移轉
19 登記至被告名下，被告曾於一〇四年六月十二日、七月九
20 日、八月十一日以匯款方式給付原告三十二萬元、四十萬
21 元、四十萬元，並自一〇四年七月間起負擔原告以本件房地
22 設定抵押向渣打商銀借用之債務餘額，而於一〇六年間全數
23 清償並塗銷以渣打商銀為抵押權人之抵押權設定登記，另繳
24 付本件房地移轉登記至被告名下所有稅費（含土地增值稅十
25 四萬三千七百一十二元），被告至遲於一〇五年三月九日親
26 自書立（補字卷第二三頁、訴字卷第一八三至一九三頁）金
27 額計算表供原告拍照留存之事實，業據提出建物所有權狀、
28 土地所有權狀、放款結清帳戶明細查詢單、被告手書計算
29 表、異動索引、存摺影本、存摺類存款提存交易存根、存入
30 存根為證（見補字卷第十五至二三頁、訴字卷第七九、一三
31 七、一三九、一八三至一九三頁），核屬相符，且與被告所

01 提土地登記申請書、土地／建築改良物贈與所有權移轉契約
02 書、贈與稅免稅證明書、手書計算表、抵押權塗銷同意書、
03 土地／建築改良物抵押權設定契約書、貸款契約書、建物登
04 記謄本、土地登記謄本所載一致（訴字卷第二九至四十、二
05 三九、二七三至二九九頁），並為被告所不爭執，應堪信為
06 真實。

07 關於(一)本件房地所有權於八十三年三月十七日以買賣為原因
08 移轉登記至兩造胞妹董玉琪名下，於八十五年七月二十七日
09 以買賣為原因移轉登記至原告名下，於一〇一年七月九日、
10 十一月十九日兩度經原告設定以渣打商銀為抵押權人、擔保
11 債權總金額三百二十一萬元、六十萬元之最高限額抵押權，
12 於一〇四年十一月十九日以贈與為原因移轉登記予被告，經
13 被告於一〇六年二月二十一日設定以聯邦商業銀行股份有限
14 公司為抵押權人之抵押權後，於同年三月三日塗銷以渣打商
15 銀為抵押權人之最高抵押權，(二)本件房地所有權一〇四年十
16 一月十九日自原告移轉予被告，所有權移轉登記手續係由被
17 告辦理，其中移轉登記所需繳納之契稅數額為一萬二千一百
18 二十六元、地價稅為一千一百五十六元、房屋稅為一千零一
19 十三元、土地增值稅數額為十四萬三千七百一十二元、本件
20 房地經核定總價值為二百零二萬一千零九十九元，無庸繳納
21 贈與稅等節，並經本院職權查證屬實，有土地建物查詢資
22 料、異動索引、臺北市中山地政事務所覆函暨土地登記申請
23 書、土地增值稅繳款書、契稅繳款書、地價稅繳款書、房屋
24 稅繳款書、土地／建築改良物所有權贈與移轉契約書、贈與
25 稅免稅證明書、兩造國民身分證影本、所有權狀影本可稽
26 （見訴字卷第十七至二二、五一至六四頁）。

27 但原告主張兩造間本件房地所有權移轉之原因為買賣，被告
28 尚積欠原告價款一百一十六萬五千三百一十九元部分，則為
29 被告否認，辯稱：兩造間本件房地所有權移轉之原因為贈
30 與，如認為買賣而非贈與，則以附表所示對原告之債權抵銷
31 價金尾款債務等語。

01 四、按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；稱買賣者，
02 謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契
03 約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成
04 立；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
05 務，民法第一百九十九條第一項、第三百四十五條、第三百
06 六十七條定有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事
07 實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦有明
08 定。原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並
09 無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之
10 非真正，而應為被告不利益之裁判；當事人於其利己事實之
11 主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應
12 負立證之責；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被
13 告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對
14 其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原
15 則；各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之
16 責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不
17 得不更舉反證；請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發
18 生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主
19 張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證
20 之責任，此觀民事訴訟法第二百七十七條之規定自明；請求
21 履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實
22 外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證
23 明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此
24 為舉證責任分擔之原則；主張法律關係存在之當事人，僅須
25 就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至
26 於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明，最高法院
27 十八年上字第一六七九號、第一六八五號、第二八五五號、
28 十九年上字第二三四五號、二十八年渝上字第一九二〇號、
29 四十三年台上字第三七七號、四十八年台上字第八八七號著
30 有裁判闡釋甚明。原告起訴請求被告給付價金尾款一百一十
31 六萬五千三百一十九元，關於兩造間就本件房地成立買賣契

01 約一節，已經被告否認，另為抵銷抗辯，依前開法條、說
02 明，自應先由原告就兩造間於一〇四年六月間就本件房地成
03 立總價五百五十萬元之買賣契約一節，負舉證之責，嗣由被
04 告就剩餘價金債務（一百一十六萬五千三百一十九元）之消
05 滅（含抵銷）負舉證之責。

06 （一）原告主張兩造間於一〇四年六月間就本件房地成立總價五
07 百五十萬元之買賣契約部分，業據提出放款結清帳戶明細
08 查詢、被告手書計算表、錄音暨譯文、存摺影本、存摺類
09 存款提存交易存根、存入存根為憑（見補字卷第十九至二
10 三頁、訴字卷第八一至九四、一八三至一九三頁），上開
11 證據之真正，並為被告所不爭執。

12 1 由其中放款結清帳戶明細查詢（見補字卷第十九至二二
13 頁）可見，原告對渣打商銀之原始本金二百六十七萬元借
14 款債務，計至一〇四年六月十日止本金尚餘二百三十四萬
15 三千三百八十元，原告對渣打商銀之原始本金五十萬元債
16 務，計至同年月二十二日止，本金尚餘四十四萬七千五百
17 八十九元。

18 2 其中存摺影本、存摺類存款提存交易存根、存入存根（見
19 訴字卷第一三七、一三九、一九三頁）可見，被告於一〇
20 四年六月十二日、七月九日、八月十一日以所經營之華人
21 世紀國際有限公司（下稱華人世國公司），匯款三十二萬
22 元、四十萬元、四十萬元入原告設在臺北富邦商業銀行帳
23 號〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號帳戶。

24 3 被告於一一二年四月五日與原告配偶余建宏通電時，有如
25 下對話：①「余：．．．之前妳買那個．．．董玉容那個
26 松江路那個房子，十樓之四那個房子的尾款，後來有付清
27 嗎？．．．被告：哪裡還有尾款？余：那一共是買了多少
28 錢？被告：我已經渣打那已經繳了四百九十八萬，而且我
29 這一次已經把那個是欠媽媽的錢，然後我已經把它還給大
30 家，四個人都有分到十五萬多．．．余：妳當初跟CANDY
31 董玉容買的時候，講好的錢．．．講好的錢妳為什麼沒有

01 付給董玉容，把他分給大家了？被告：我當初買的時候，
02 他們兩個並沒有老實告訴我．．．」；②「余：．．．妳
03 是不是花錢買了，買了董玉容過戶給妳了？被告：我花
04 錢，我花了四百九十八萬買的耶。余：妳有沒有花錢買
05 嘛，妳有嘛，匯到她帳戶了嘛，妳有匯錢到董玉容帳戶
06 吧，有吧？被告：當然啊！余：有吧，當然妳有匯嘛．．
07 ．然後剩下的貸款妳又去繳了嘛．．．沒有錯吧？被
08 告：我全繳了」。

09 4 被告於一一二年五月三日與兩造胞妹董玉琪通電時，有如下
10 對話：①「被告：．．．媽媽開刀的時候，在三軍總醫
11 院的時候．．．是董玉容自己跟媽媽說，她賣房子給我，
12 你們兩個人都叫我不講，我都沒有講我買．．．在三軍
13 總醫院，我陪媽媽開刀，當場媽媽跟我說，我為什麼這麼
14 笨，要跟董玉容買房子，我說為什麼不行，她說這是她的
15 這是她買的．．．如果之前我知道．．．我怎麼可能跟她
16 買．．．她到處跟人家講說我欠她錢．．．」；②「被
17 告：．．．我今天給她錢，包括渣打銀行，包括我給她的
18 錢，包括渣打銀行所有的貸款錢，她跟渣打銀行辦一胎二
19 胎，這些東西我都已經付掉了．．．包括退房客退租金，
20 我幫她退了租金，還有包括她當時在收租金的時候，她收
21 的租金．．．所有的零零碎碎加起來，我尾款剩下六十幾
22 萬而已，只剩六十幾萬．．．她到處說我欠她八十萬尾
23 款．．．」；③「被告：妳鼓勵我跟董玉容買這間房子的
24 時候，我那時候照顧我老公喔，我還要給她錢．．．」；
25 ④「董玉琪（下簡稱琪）：我現在只想要問妳好好跟我講
26 清楚，妳後來最後一次匯給我們四個人，妳說平均十五萬
27 多那個是什麼錢？被告：我就是給妳抓一個整數，八十萬
28 扣掉．．．琪：這八十萬是什麼錢？被告：我跟董玉容買
29 松江路啊，她說我欠她八十萬啊．．．我跟董玉容講說，
30 妳要一直跟我要這個尾款，我為什麼要給妳？你今天我要
31 還，也要還給媽媽，我不會還給她．．．我當初如果知道

01 這間房子是媽媽的，我為什麼要跟她買．．．」；⑤「被
02 告：當時在董玉容在她家的時候，當時她欠復興小學錢．
03 ．．我今天幫她，今天買這間房子的時候．．．今天這間
04 房子是妳們結婚前的房子，妳們兩個人還跟我說要，要自
05 己要到香港去開什麼公司」；⑥「被告：．．．我今天我
06 已經還了八十萬，這個八十萬，這個數字根本其實本來就
07 只有六十幾萬，我現在拿了八十萬出來分給大家．．
08 ．」；⑦「琪：我現在問妳，當初松江路董玉容的房子怎
09 麼過在妳的身上．．．被告：．．．當初我為什麼要跟她
10 買房子？妳沒有參一腳嗎？我為什麼要跟董玉容買房子．
11 ．．琪：那個時候，老容跟我說，她說她想把房子賣了，
12 減輕她現在目前貸款的壓力．．．我那時候是建議老容，
13 如果把房子賣掉了很可惜，妳倒不如賣給姊姊M因為姊姊
14 在收她新店的房子．．．被告：．．．我當時如果有可能
15 知道這間房子是媽媽的．．．我會跟董玉容買嗎．．．
16 琪：．．．我講給妳聽，我告速你，這個房子由頭到尾是
17 賣給董玉容的，妳不要一直說什麼媽媽的．．．」。

18 5 被告手書之金額計算表（見補字卷第二三頁、訴字卷第一
19 八七頁）部分

20 ① 主要內容由上至下依序記載：

21 「已匯富邦 1 2 0 萬
22 在稅捐處 A T M 領 1 0 萬
23 在（再）去匯豐銀行 1 0 萬
24

25 給現 1 4 0 萬
26 3 1 1 9 6 1 . -
27

28 1 7 1 萬 1 9 6 1 . -
29 土地增值稅

30 1 0 4 年 6 月 打 電 話 渣 打

01		渣打貸款	
02		○○○○○○○○. —	
03		4 4 7 5 8 9. —	
04		+○○○○○○○○. —	
05		-----	
06		○○○○○○○○. —	
07	(5 5 0 萬)	○○○○○○○○. —	
08		-----	
09		9 9 萬 7 0 7 0. —	」

10 ②左側空白處記載：

11 「印花稅 2022. —

12 地價稅 1156. —

13 房屋稅 1013. —

14 地政規費 709. —

15 其他收據費 80. —

16 契稅 12126. —

17 -----

18 \$ 17106. — 」

19 ③綜合觀察主要內容，被告係將自身（以華人世國公司名

20 義）匯入原告臺北富邦商銀帳戶之款項及提領現金交付之

21 共一百四十萬元，加計土地增值稅三十一萬一千九百六十

22 一元（與實際增值稅數額不符），再加計原告至一〇四年

23 六月止尚積欠渣打商銀之貸款餘額（二百三十四萬三千三

24 百八十元、四十四萬七千五百八十九元）後，合計四百五

25 十萬二千九百三十元後，與五百五十萬元相較，得出其間

26 差額為九十九萬七千零七十元。其中「已匯富邦」部分，

27 收款帳戶所屬金融機構、金額與存摺影本、存摺類存款提

28 存交易存根、存入存根所示大致相符；其中「104年6

29 月渣打貸款」部分，數額與放款結清帳戶明細查詢所示一

30 致；左側空白處所載之地價稅、房屋稅、契稅數額，復與

01 本件房地一〇四年十一月間由原告移轉登記至被告名下之
02 際，被告實際所繳納稅額吻合（見訴字卷第五六至五八
03 頁）。

04 6 綜上，被告先於一〇四年六至八月間，匯款計一百一十二
05 萬元入原告設在臺北富邦商業銀行帳戶，被告就該等數額
06 加計所提領現金合計為一百四十萬元後，並按原告計至一
07 〇四年六月間止以本件房地向渣打商銀貸款之精確餘額，
08 詳細計算自身已給付或負擔之款項數額（其中土地增值稅
09 實際應為十四萬三千七百一十二元，見訴字卷第五五頁土
10 地增值稅繳款書，被告誤計為三十一萬一千九百六十一
11 元）為四百五十萬二千九百三十元後（按正確土地增值稅
12 額計算應為四百三十三萬四千六百八十一元），最終以五
13 百五十萬元比較其間差額為九十九萬七千零七十元，並書
14 立計算表供原告拍照留存。而兩造倘非議定由被告以五百
15 五十萬元向原告買受本件房地，其中價金含括由被告自一
16 〇四年七月起負擔原告以本件房地設定抵押向渣打商銀貸
17 款餘額（僅係假設），被告於一〇四年六月至八月間陸續
18 （以華人世國公司名義）匯款或提領現金交付方式給付原
19 告共一百四十萬元之原因為何？被告何需自取得本件房地
20 所有權前之一〇四年七月間起，即負擔原告以本件房地設
21 定抵押擔保向渣打商銀之貸款餘額（計二百七十九萬零九
22 百六十九元）？又如何取得、持有原告與渣打商銀間完整
23 抵押權設定契約書、貸款契約書（見訴字卷第二七七至二
24 九一頁）？被告何需親自手書計算表詳為計算，尤其何需
25 計算其就本件房地所給付及負擔之費用總額（其中土地增
26 值稅誤計），與五百五十萬元此一數額間之差額，並提供
27 予原告拍照留存？參諸①被告於一一二年間，與原告配偶
28 余建宏、胞妹董玉琪以電話聯繫，迭次陳稱其向原告「購
29 買」本件房地、已付四百餘萬元價款、尚有尾款未付清等
30 語，僅爭執本件房地應為母親劉京妹之財產、不該由原告
31 出售，及其未付尾款之數額究為若干，無隻字片語稱本件

01 房地係原告無償「贈與」其；而「買賣」與「贈與」之不
02 同，一般人甚或國小學童、目不識丁之老年人均清楚明
03 瞭，被告為○○○年○月間出生、大學畢業之成年人（參
04 見卷附被告戶籍資料），一〇四年間已年滿五十歲，一一
05 二年間更已年近六旬，並從事保險業務員及地政士工作，
06 實際辦理本件房地所有權之移轉登記手續，自無一再混
07 淆、誤解二者之理；②被告所提答辯一狀，亦首即供承其
08 「同意拋棄對原告之借款債權、代為繳納本件房地抵押貸
09 款及保險費用、同意由原告繼續收取租金」，以取得本件
10 房地所有權（見訴字卷第二五頁書狀），其取得本件房地
11 尚非毫無對價，與民法第四百零六條贈與之規定顯屬有
12 間。原告主張兩造於一〇四年六月間就本件房地成立買賣
13 契約，約定由被告以總價五百五十萬元（含負擔原告計至
14 一〇四年六月止對渣打商銀貸款餘額）並負擔土地增值稅
15 以外所有稅費，向原告買受本件房地，被告已給付（含代
16 償原告對渣打商銀之貸款及土地增值稅）四百三十三萬四
17 千六百八十一元，尚餘一百一十六萬五千三百一十九元未
18 付，應屬可採；至本件房地所有權以贈與為移轉登記原
19 因，係配合從事地政士工作之被告減省稅費所為，尚不致
20 妨礙兩造間實際就本件房地所有權之移轉已成立買賣契
21 約。

22 7 原告既已舉證證明兩造於一〇四年六月間就本件房地成立
23 買賣契約，約定由被告以總價五百五十萬元（含負擔原告
24 計至一〇四年六月止對渣打商銀貸款餘額）並負擔土地增
25 值稅以外所有稅費，向原告買受本件房地，被告已給付
26 （含代償原告對渣打商銀之貸款及土地增值稅）四百三十
27 三萬四千六百八十一元（土地增值稅以十四萬三千七百一
28 十二計算），尚餘一百一十六萬五千三百一十九元未付，
29 原告業於一〇四年十一月十九日將本件房地所有權移轉登
30 記予被告，原告依兩造間買賣契約請求被告給付剩餘價款
31 一百一十六萬五千三百一十九元，應屬有據。

01 (二) 次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
02 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應
03 以意思表示，向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初
04 得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第三百三十四條
05 第一項前段、第三百三十五條第一項固有明文。被告就兩
06 造間本件房地買賣契約價款餘額債務一百一十六萬五千三
07 百一十九元，以附表所示金額合計八十六萬六千一百六十
08 三元之債權抵銷，固據提出手書計算表、房屋租賃契約
09 書、存摺、保險費收據、保全送金單、保險費繳款單、投
10 保資料表、保險費憑證、要保書（續保通知書）繳款通知
11 單、保險單批單為佐（見訴字卷第二三一至二四一、二四
12 七至二七一、三〇一至三二七頁），但均為原告否認，經
13 查：

14 1 附表編號①、②借款共十萬元部分，被告所提（訴字卷第
15 二四一頁）手書計算表上原告簽名之真正，已經原告否
16 認，被告始終未能提出其他證據以實其說，此節所辯自難
17 遽採。

18 2 附表編號③代墊直銷產品貨款部分，被告僅提出（訴字卷
19 第二三一、二三二頁）手書計算表，該計算表為被告自行
20 製作，內容之真正已經原告否認，被告並未提出其他證據
21 資料以資佐憑，仍難遽採。

22 3 附表編號④退還押金部分，被告仍僅提出（訴字卷第二三
23 七頁）手書計算表，該計算表為被告自行製作，內容之真
24 正已經原告否認，被告並未提出其他證據資料以資佐憑，
25 仍難遽採。

26 4 兩造於一〇四年六月間就本件房地成立買賣契約，約定由
27 被告以總價五百五十萬元（含負擔原告計至一〇四年六月
28 止對渣打商銀貸款餘額）並負擔土地增值稅以外所有稅
29 費，向原告買受本件房地，前已述及，是被告自一〇四年
30 七月間起負擔原告以本件房地設定抵押向渣打商銀貸款餘
31 額，為價金之一部，被告關於附表編號⑤代原告繳付本件

01 房地對渣打商銀抵押貸款之抵銷抗辯，自無可採。

02 5 附表編號⑥續由原告收取本件房地租金部分，被告所提
03 （訴字卷第二四七至二七一頁）房屋租賃契約書、存摺之
04 形式真正，為原告所不爭執，但由該房屋租賃契約書第二
05 頁之「房租收付款明細」欄上、下方之手寫記載，足見該
06 租賃契約之租金原係指定於每月二十六日匯入余建宏設在
07 國泰世華商業銀行二重分行、帳號○○○○○○○○○○
08 ○○號之帳戶中，自一〇四年七月起，方改指定匯入原告
09 設在渣打商銀、帳號○○○○○○○○○○○○○○○○號帳
10 戶，而細究被告所持有之原告前述渣打商銀存摺，自一〇
11 四年七月間起至一〇六年三月三日止，該帳戶內存款未有
12 任何提領、匯出情事，所有支出均與本件房地有關，即扣
13 繳本件房地火災保險費與扣繳本件房地設定抵押貸款每月
14 應攤還數額，是本件房地自一〇四年七月起至一〇六年二
15 月止以原告設在渣打商銀帳戶收取之房屋租金，要皆用以
16 抵充原告以本件房地設定抵押向渣打商銀貸款餘額，參諸
17 被告依兩造間買賣契約應自一〇四年七月間起負擔原告以
18 本件房地設定抵押向渣打商銀貸款餘額以抵付價款，迭已
19 敘及，則原告指本件房屋一〇四年七月間起至一〇六年二
20 月間止之房屋租金利益係由被告取得、用以抵充部分價金
21 （即負擔原告對渣打商銀貸款餘額），尚非無憑，被告猶
22 重複主張抵銷，仍無可採。

23 6 附表編號⑦、⑧、⑪、⑬代繳保險費部分，被告固執有原
24 告不爭執真正之（訴字卷第三〇一、三〇三、三〇九、三
25 一七頁）保險費收據、保全送金單、保險費憑證、要保書
26 （續保通知書），惟被告斯時亦為富邦人壽保險股份有限
27 公司、富邦產物保險股份有限公司從事保險業務員工作，
28 此經原告陳明在卷，且為被告所不爭執，參諸兩造為姊妹
29 關係，本件訴訟前尤其一〇四年至一〇六年間關係密切良
30 好，保險業務員為招攬客戶、維繫長期保險契約以增加或
31 穩定佣金收入，亦多持續與客戶維持友善信賴關係，而保

01 險契約之要保人逕將保險費交付予保險業務員，由保險業
02 務員代為向保險公司繳付後，再將繳費收據等證明文件交
03 付予要保人者，所在多有，在保險業務員為保戶之親人情
04 形尤然；又被告所執有之前述保險相關文書，繳款時間為
05 一〇四年十二月至一〇五年九月間，距今已至少八年之
06 久，被告竟遲未將繳費相關證明文件交予要保人原告，堪
07 認兩造於（一〇四年十二月至一〇五年九月）是段期間關
08 係良好密切、信賴，原告始未特意向被告索取繳費證明文
09 件，則尚不能僅以被告執有該等文件，遽認款項實際由被
10 告繳付。

11 7 附表編號⑨、⑩墊付國民年金、勞工保險費部分，原告稱
12 自一〇〇年間起即持續在東吳大學任職，一〇五年六月十
13 四日起至十二月三十一日止期間未在被告所經營之華人世
14 國公司任職，無由被告墊付該等費用尤其勞工保險費之必
15 要，並提出勞工保險被保險人投保資料表暨明細供參（見
16 訴字卷第二〇九至二一五頁），關於原告於一〇五年六月
17 十四日起至十二月三十一日止期間實際在華人世國公司任
18 職、提供勞務一節，被告亦始終未能提出其他證據資料以
19 供參佐，參諸華人世國公司為被告所經營，兩造為姊妹關
20 係，本件訴訟前兩造關係緊密、並無不睦，被告並因自身
21 從事保險業務員工作而經手原告及家族諸多保險事務，對
22 於原告之身分資料知之甚詳，原告指該部分費用係被告擅
23 自以原告身分資料申報為所經營之華人世國公司員工、用
24 以減省公司稅費所產生，尚非全然無據，本院認該部分費
25 用亦不得據以抵銷對原告之債務。

26 8 附表編號⑫、⑬墊付余福原住宅火災險保費部分，依保險
27 法第三條規定，要保人方負有交付保險費義務，而是二筆
28 保險之要保人並非原告，此觀（訴字卷第三一一至三一
29 五、三二一至三二七頁）保險費收據、保險費繳款單、保
30 險單批單之記載即明，被告亦未陳明並舉證受原告之委任
31 代為繳付該等保險費，則被告縱有代墊該等保險費（僅係

01 假設)，被告亦無由向原告請求，被告既不得向原告請
02 求，即無從據以抵銷對原告之債務甚明。

03 9 附表編號⑭墊付保險費部分，由（訴字卷第三一九頁）契
04 約變更繳款通知單尚無從確認要保人為何人、原告是否有
05 繳納保險費之義務。倘是項保險原告為要保人，是筆繳費
06 發生於一〇五年九月間，金額高達十一萬四千八百九十七
07 元，殊難想像被告願逕代原告支付，或於代原告墊付後，
08 延宕長達八年期間從未向原告為主張或請求返還，參諸兩
09 造為姊妹關係，一〇四年至一〇六年間關係密切良好，而
10 保戶逕將保險費交付予保險業務員，由保險業務員代為向
11 保險公司繳付者，所在多有，在保險業務員為保戶之親人
12 情形尤然，前曾提及，尚不能僅以被告執有該等文件，遽
13 認款項實際由被告繳付；倘是項保險原告非要保人，即無
14 繳納保費義務，俱無從據以抵銷對原告之價款債務。

15 1 0 附表編號⑮、⑯為原告調貨墊付部分，被告仍僅提出（訴
16 字卷第二三七頁）手書計算表，該計算表為被告自行製
17 作，內容之真正已經原告否認，被告並未提出其他證據資
18 料以資佐憑，均無可採憑。

19 1 1 綜上，被告所為如附表所示十七項、金額共八十六萬六千
20 一百六十三元之抵銷抗辯，咸無可採，被告仍對原告負有
21 一百一十六萬五千三百一十九元之價款債務。

22 （三）未按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
23 者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於
24 債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
25 起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促
26 程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同
27 一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
28 請求依法定利率計算之遲延利息，民法第二百零三條、第
29 二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段規定甚
30 明。被告對原告所負價款餘額債務（一百一十六萬五千三
31 百一十九元）並無確定給付期限，被告自受原告催告時起

01 方負遲延之責，是就其中九十九萬七千零七十元部分，被
02 被告自收受起訴狀繕本送達翌日即一一二年五月四日起（見
03 補字卷第三七頁送達證書），其餘十六萬八千二百四十九
04 元自收受民事聲請擴張訴之聲明暨準備書狀(二)繕本送達翌
05 日即一一三年五月二十一日起，負遲延之責，原告請求被
06 告就九十九萬七千零七十元自一一二年五月四日起，就十
07 六萬八千二百四十九元自一一三年五月二十一日起，均至
08 清償日止，併支付按週年利率百分之五計算之利息，亦非
09 無憑。

10 五、綜上所述，原告既已舉證證明兩造於一〇四年六月間就本件
11 房地成立買賣契約，約定由被告以總價五百五十萬元（含負
12 擔原告計至一〇四年六月止對渣打商銀貸款餘額）並負擔土
13 地增值稅以外所有稅費，向原告買受本件房地，被告已給付
14 （含代償原告對渣打商銀之貸款及土地增值稅）四百三十三
15 萬四千六百八十一元（土地增值稅以十四萬三千七百一十二
16 計算），尚餘一百一十六萬五千三百一十九元未付，被告所
17 為如附表所示之抵銷抗辯，咸無可採，從而，原告依兩造間
18 買賣契約請求被告給付一百一十六萬五千三百一十九元，及
19 其中九十九萬七千零七十元自一一二年五月四日起，其中十
20 六萬八千二百四十九元自一一三年五月二十一日起，均至清
21 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予
22 准許，逾此範圍之請求（即超逾此部分之利息請求），則無
23 理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告
24 假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保
25 金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，
26 爰併駁回之。

27 六、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 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
29 敘明。

30 據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
31 訟法第七十九條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二

01 項，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

03 民事第四庭 法官 洪文慧

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

08 書記官 王緯騏

09 附表：被告主張之抵銷債權詳目

10

編號	日期	項 目	金 額 (新臺幣)
①	104.03.09	借款	50,000
②	104.04.24	借款	50,000
③	104.07.25	代墊直銷產品貨款	7,000
	104.08.05		000
	104.08.05		0,700
	104.08.08		4,725
	104.11.01		14,352
④	106.02	代還押金	22,000
⑤	104.07~ 106.02	代原告繳付本件房地對渣打商銀抵押貸款	319,260
⑥	104.07~ 106.02	續由原告收取本件房地租金	220,000
①至⑥項小計			690,002
⑦	104.12	為原告墊付余庭任健康險保費	1,124
⑧	104.12.18	為原告繳付人壽險保費及保費滯納利息	14,562 8,582
⑨	105.05	為原告墊付國民年金	233

(續上頁)

01

⑩	105.06~ 105.12	為原告墊付勞工保險費	12,222
⑪	105.07.22	為原告墊付余建宏人壽險保費	511
⑫	105.07.28	為原告墊付余福原住宅火災險保費	1,167 1,272
⑬	105.09.03	為原告墊付車輛保險費	8,418
⑭	105.09.11	為原告墊付余建宏保險費	114,897
⑮	105.09.11	為原告調貨墊付	6,790
⑯	105.11	為原告調貨墊付	4,000
⑰	106.06.14	為原告墊付余福原住宅火災險保費	1,145 1,238
⑦至⑰項小計			176,161
合 計			866,163