

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第931號

上訴人 謝政祐

訴訟代理人 朱容辰律師

被上訴人 管敏岑

訴訟代理人 連一鴻律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年6月6日臺灣新北地方法院111年度訴字第2673號第一審判決提起上訴，本院於113年1月30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、被上訴人主張：新北市○○區○○段00地號土地，權利範圍10000分之96及其上同段17建號建物即門牌號碼新北市○○區○○○街00號5樓建物，權利範圍全部（下稱系爭房屋，與上開坐落基地合稱系爭房地）原登記為伊所有，兩造於民國105年11月24日簽訂房地產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊將系爭房地出賣予上訴人，買賣總價金為新臺幣（下同）310萬元。伊已於105年12月22日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，依系爭買賣契約第4條約定，上訴人應於交屋時支付第三次款即尾款86萬8000元（下稱系爭尾款），且系爭買賣契約第11條最末處，兩造以手寫方式特別約定「雙方協議最後交屋日：105.12.31之前現況交屋」，因系爭房地尚有承租人居住於內，故兩造無點交，承租人繼續承租，租金則由上訴人收取。惟上訴人迄未給付伊系爭尾款，爰依系爭買賣契約之約定，求為命上訴人如數給付，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月19日（見原審卷第47至51頁送達證書，111年11月8日寄存送達，依民事訴訟法第138條第2項規定，寄存送達自寄存日起經10日發生效力，故於同年月18日始生送達效力）起算法定遲延利息之判決；並聲

01 請准供擔保後宣告假執行（原審為被上訴人此部分勝訴之判
02 決，上訴人提起上訴，逾此非本院審理範圍，不予贅述）。
03 答辯聲明：上訴駁回。

04 二、上訴人則以：被上訴人於000年00月間因無力負擔系爭房屋
05 貸款，乃委託伊將系爭房地出售以清償貸款，最後同意由伊
06 以310萬元購買系爭房地。系爭買賣契約第4條約定，第一次
07 款13萬2000元於簽訂本契約同時由買方支付之，本款項包括
08 已收定金，伊於簽約時已支付；第二次款210萬元，約定於
09 貸款核下清償華南銀行貸款債務，伊已實際清償被上訴人之
10 華南銀行貸款債務208萬0258元；第三次款即系爭尾款應於
11 交屋時支付，伊於兩造交屋完畢後已支付，給付方式為陸續
12 從被上訴人薪水中扣抵，另有一些小額支付，且於系爭買賣
13 契約正本第三次款備註欄蓋用被上訴人之印文，並由伊將系
14 爭買賣契約正本2份收回；是兩造已完成交易，伊已支付全
15 部價金完畢。又被上訴人於107年7月11日以通訊軟體LINE
16 （下稱LINE）要求伊提供系爭買賣契約時未要求伊支付系爭
17 尾款、於本件起訴日即111年10月4日前未催告請求給付系爭
18 尾款；而上開第一期款是在「備註欄」以「手寫」簽收、第
19 二次款為「空白」、第三次款則是以「蓋印」方式處理，三
20 次付款均未記載於「付款明細表」中，乃因兩造認為只要收
21 足款項，而不拘泥形式；佐以000年0月間LINE對話，被上訴
22 人對於價金部分未有任何意見；兩造於107年後期另有訴訟
23 繫屬法院，被上訴人亦未就系爭尾款提出主張或抗辯；而兩
24 造另於107年6月13日就借款80萬元簽立借據、於同年月20日
25 簽立還款契約書並經公證、更約定「同意應逕受強制執
26 行」，該借據、還款契約書均未提及系爭尾款未支付乙情，
27 亦未為抵銷，足證被上訴人主張伊尚欠系爭尾款，顯與經驗
28 法則、論理法則有違。倘認伊就系爭買賣契約價金未全部給
29 付完畢，則伊備位抗辯為系爭買賣契約係通謀虛偽意思表
30 示，被上訴人於原法院107年度板簡字第2284號返還借款事
31 件（下稱另案）中向法院表明不知買賣價金為何並請求法院

01 調查證據後，始知系爭買賣契約價金總額，已與經驗法則、
02 論理法則有違；又被上訴人於另案108年1月3日言詞辯論到
03 庭陳述被上訴人將系爭房地過戶給伊，是要伊幫忙清償房
04 貸、信用卡及高利貸，沒有包含車貸等語，可證兩造在系爭
05 買賣契約所書立價金非真實之買賣價金，而屬通謀虛偽意思
06 表示，真實買賣價金為「房貸208萬0258元＋信用卡7萬5158
07 元＋高利貸13萬2000元」，共計228萬7416元，伊均已支付
08 完畢。被上訴人請求伊給付系爭尾款實屬無據等語置辯。上
09 訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
10 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第49、85至87頁）：

12 (一)兩造於105年11月24日簽立房地產買賣契約書（即系爭買賣
13 契約，見原審卷第13至23頁），買受人為上訴人、出賣人為
14 被上訴人，買賣標的為被上訴人所有新北市○○區○○段00
15 ○號建即門牌號碼新北市○○區○○○街00號5樓建物（所
16 有權權利範圍全部）及其坐落土地即新北市○○區○○段00
17 地號土地（所有權權利範圍10000分之96），總價為310萬
18 元。

19 (二)兩造約定上訴人各期價金給付為：1.第一次款13萬2000元
20 （包括105年11月17日已收定金），於簽約時支付；2.第二
21 次款210萬元，於貸款核下清償華南銀行貸款債務，惟上訴
22 人實際清償被上訴人之上開貸款債務金額為208萬0258元
23 （華南銀行放款利息手續費收據影本3紙，見原審卷第263至
24 267頁）；3.第三次款即系爭尾款86萬8000元於交屋時支付
25 （見原審卷第15頁）。

26 (三)系爭房地於105年12月22日辦畢移轉登記予上訴人，有系爭
27 房地第一類登記謄本在卷可證（見原審卷第57至63頁）。

28 (四)被上訴人於105年11月24日簽約日即將系爭房屋鑰匙交付上
29 訴人，系爭房屋因有他人承租居住於內，故兩造無點交系爭
30 房地之行為（見原審卷第251、260頁）。

31 四、得心證之理由：

01 被上訴人依系爭買賣契約之約定，請求上訴人給付系爭尾款
02 86萬8000元本息，為上訴人否認，並抗辯其業已清償系爭尾
03 款。是被上訴人本件請求有無理由，茲分述如下：

04 (一)按買賣契約之買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標
05 的物之義務，民法第367條定有明文。次按請求履行債務之
06 訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責
07 任，若被告自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則
08 清償之事實，應由被告負舉證責任，此觀民事訴訟法第277
09 條規定自明（最高法院28年渝上字第1920號裁判意旨參
10 照）。查兩造於105年11月24日簽立系爭買賣契約，由被上
11 訴人將其所有系爭房地以總價310萬元出賣予上訴人，上訴
12 人業已給付第一、二期款，系爭房地並於105年12月22日辦
13 畢移轉登記予上訴人等情，業如前不爭執事項(一)至(三)所述，
14 堪認真正。是本件上訴人抗辯其已清償系爭尾款，依上說
15 明，自應由上訴人就該清償完畢之利己事實，負舉證責任。

16 (二)上訴人抗辯系爭尾款應於交屋時支付，伊於兩造交屋完畢後
17 已支付，給付方式為陸續從被上訴人薪水中扣抵，另有一些
18 小額支付，且於系爭買賣契約正本第三次款備註欄蓋用被上
19 訴人之印文，並由伊將該契約正本2份收回，是兩造已完成
20 交易，伊已支付全部價金完畢等語，為被上訴人否認。查被
21 上訴人於105年11月24日簽約日即將系爭房屋鑰匙交付上訴
22 人，系爭房屋因有他人承租居住於內，故兩造無點交系爭房
23 地之行為，已如不爭執事項(四)所述；又上訴人雖抗辯其給付
24 系爭尾款之方式為陸續從被上訴人薪水中扣抵，另有一些小
25 額支付，然亦自承「沒有相關證據提出」（見本院卷第50
26 頁）；又依系爭買賣契約第4條「付款約定」載明：「本買
27 賣，買方（即上訴人）應支付之各次價款，除契約另有約定
28 外，雙方同意於受託地政士之事務所，以各該付款日之即期
29 支票或現金交付賣方（即被上訴人），賣方於後附之付款明
30 細表中簽收之。」（見同上卷第161、157頁），可知被上訴
31 人於收受系爭尾款時，應在系爭買賣契約之「付款明細表」

01 中簽收，而非於上訴人所提系爭買賣契約正本之第三次款
02 「備註」欄內簽收，則該欄位固蓋用被上訴人之印文（見原
03 審卷第161頁），並由上訴人將該契約正本2份收回，然與前
04 述第4條「付款約定」不符，自不足據以證明上訴人業已清
05 償系爭尾款而由被上訴人簽收。

06 (三)上訴人抗辯000年0月間LINE對話，被上訴人對於系爭房地價
07 金部分未有任何意見；兩造於107年後期另有訴訟繫屬法
08 院，被上訴人亦未就系爭尾款提出主張或抗辯；而兩造另於
09 107年6月13日就借款80萬元簽立借據、於同年月20日簽立還
10 款契約書並經公證、更約定「同意應逕受強制執行」，該借
11 據、還款契約書均未提及系爭尾款未支付乙情，亦未為抵
12 銷，足證被上訴人主張伊尚欠系爭尾款，顯與經驗法則、論
13 理法則有違等語。惟縱認被上訴人於兩造000年0月間LINE對
14 話中，對系爭房地價金未表示任何意見，亦未於兩造107年
15 後之其他訴訟中，就系爭尾款提出主張或抗辯，且於兩造另
16 書立之借據、還款契約書均未提及系爭尾款未支付及未為抵
17 銷，亦僅屬被上訴人是否就系爭尾款對上訴人行使權利之範
18 疇，無從認定被上訴人於本件主張上訴人尚欠系爭尾款，係
19 與經驗及論理法則有違。上訴人上開抗辯，不足採憑。

20 (四)上訴人抗辯兩造在系爭買賣契約所書立價金非真實之買賣價
21 金，而屬通謀虛偽意思表示，真實買賣價金為「房貸208萬0
22 258元＋信用卡7萬5158元＋高利貸13萬2000元」，共計228
23 萬7416元，伊均已支付完畢等語，為被上訴人否認。經查：

24 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
25 效，民法第87條第1項前段定有明文。又按所謂通謀虛偽意
26 思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示，即
27 相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示
28 相與為非真意之合意，始為相當。又通謀虛偽意思表示之行
29 為係積極行為，非消極行為，故主張表意人與相對人間之法
30 律行為係基於通謀虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，
31 應由主張者就該積極事實負舉證責任，而非由他方就其法律

行為非出於通謀虛偽意思表示乙事負舉證之責（最高法院109年度台上字第1773號判決意旨參照）。是上訴人上開抗辯，既為被上訴人否認，依上說明，即應由上訴人就系爭買賣契約所書立價金非真實之買賣價金，而屬兩造通謀虛偽意思表示乙節，負舉證之責。

2. 上訴人固以被上訴人於另案中向法院表明不知買賣價金為何並請求法院調查證據後，始知系爭買賣契約價金總額，已與經驗法則、論理法則有違云云。惟如前述，系爭買賣契約第3條已約明兩造買賣系爭房地之總價金為310萬元，且該契約正本均由上訴人收回，則被上訴人於另案中不復記憶兩造約定之價金，或於原審111年11月29日、112年5月16日言詞辯論時陳述：「當初他叫我簽買賣契約書的時候，他上面他只叫我簽名，所以他金額只讓我看一下之後，他說後面之後我們再討論。就是所有要結算那些東西，剩下我要給你多少錢。」、「對，所以他的價金只讓我瞄了一點，所以他就把我的合約書收走了。」、「就我之前說的他就是買賣契約給我瞄一眼」（上開期日錄音光碟譯文見本院卷第116、118頁），均無礙兩造已於系爭買賣契約合意系爭房地之總價為310萬元。又觀諸另案108年1月3日言詞辯論期日筆錄記載：「原告（即上訴人）：…被告（即被上訴人）當時就有說如果能夠把貸款都清償掉房子就要賣。我當時跟被告講說，我直接買他的房子，之後我會順便清償掉他三家信用卡循環及分期車貸及高利貸，被告只要償還我本金，利息部分就可以省掉，這就是兩造的交易。」、「被告：我並沒有同意這件事，原告也沒有這樣說。我房子過戶給原告，就是原告要必須幫我清償房貸、信用卡及高利貸，沒有包含車貸。」（見原審卷第119、121頁），僅可知上訴人係向被上訴人提議由其買受系爭房地，順便清償被上訴人信用卡債務、分期車貸及高利貸，被上訴人仍需償還上訴人本金，惟被上訴人並未同意，而係提議系爭房地過戶給上訴人，上訴人必須幫其清償房貸、信用卡及高利貸，然未包含車貸等情；況上訴人於

01 同上言詞辯論期日復自承其每月從被上訴人薪水扣1萬5000
02 元，是針對信用卡、高利貸、車貸的全部還款金額分期應該
03 還上訴人之金額（見原審卷第121頁），可知上訴人並無為
04 被上訴人清償信用卡、高利貸等債務以代系爭尾款之給付，
05 而係另自被上訴人薪水扣還上訴人代被上訴人還款之金額，
06 是上訴人以被上訴人於另案108年1月3日言詞辯論時之前揭
07 陳述，顯不足證明兩造就系爭房地真實買賣價金為「房貸20
08 8萬0258元＋信用卡7萬5158元＋高利貸13萬2000元」成立通
09 謀虛偽意思表示。上訴人上開抗辯，無法採信。

10 (五)從而，上訴人上開抗辯，均不足採，上訴人未能舉證證明其
11 已清償系爭尾款，則被上訴人依系爭買賣契約之約定，請求
12 上訴人給付系爭尾款86萬8000元，即為正當，應予准許。又
13 被上訴人依民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規
14 定，請求加計自起訴狀繕本送達翌日即111年11月19日（見
15 原審卷第47至51頁送達證書，111年11月8日寄存送達，依民
16 事訴訟法第138條第2項規定，寄存送達自寄存日起經10日發
17 生效力，故於同年月18日始生送達效力）起算之法定遲延利
18 息，亦屬有據。

19 五、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約之約定，請求上訴人給
20 付86萬8000元，及自111年11月19日起至清償日止，按年息
21 5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴
22 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不
23 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
28 項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

30 民事第六庭

31 審判長法官 周美雲

01 法 官 汪曉君
02 法 官 游悅晨
03 正本係照原本作成。
04 不得上訴。
05 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
06 書記官 王詩涵