

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第398號

上訴人 周進興

訴訟代理人 周福珊律師

被上訴人 周麗萍

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 秦子捷律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年10月27日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第31號第一審判決提起上訴，本院於113年9月24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：兩造、訴外人周祖鴻為兄妹關係。門牌臺北市○○區○○街0號3層房屋（下稱系爭建物）坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）。系爭土地及系爭建物2樓原分別登記於上訴人、周祖鴻名下。伊於民國96年間向周祖鴻購買系爭建物2樓，惟因系爭土地業於78年間遭臺北市政府徵收，故未能取得系爭土地持分。嗣伊於100年間知悉臺北市政府撤銷系爭土地徵收，並要求原所有權人即上訴人返還當初核發之徵收補償金（下稱系爭補償金），伊為取得系爭土地持分，與上訴人約定由伊給付相當系爭補償金約三分之一數額新臺幣（下同）115萬3105元之買賣價金，取得系爭土地所有權應有部分三分之一（下稱系爭持分）。伊已依約於100年11月24日併同訴外人周麗華應給付予上訴人之30萬元，合計145萬3105元（下稱甲款項）匯付予上訴人，詎上訴人經受多次催告仍未將系爭持分移轉予伊等情，爰依民法第348條第1項之規定，求為命上訴人應將系爭持分移轉予伊（原審為被上訴人勝訴之判決，上

01 訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：兩造就系爭持分並未成立買賣契約。被上訴人
03 係自訴外人周吳雪娥獲悉伊應繳回系爭補償金乙事，自行將
04 甲款項匯入伊帳戶，而系爭建物2樓占有系爭土地，被上訴
05 人本應給付伊使用土地之對價，兩造未曾就系爭持分達成任
06 何買賣合意云云，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；
07 (二)被上訴人在第一審之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項（本院卷第216至218頁）：

09 (一)系爭土地於56年12月4日以買賣為原因登記為上訴人所有。

10 (二)系爭土地為系爭建物之基地，系爭建物為3層樓房，於61年1
11 0月27日以買賣為原因登記為上訴人所有。系爭建物門牌於6
12 2年10月1日整編為○○街0號。

13 (三)系爭土地前係因南港區玉成國小擴建工程之需，曾於77、78
14 年間完成土地徵收作業。

15 (四)系爭建物於94年3月9日分割為165建號建物（即系爭建物1
16 樓）、2018建號建物（即系爭建物2樓）、2019建號建物
17 （即系爭建物3樓）。

18 (五)上訴人於94年間將系爭建物2樓移轉登記予周祖鴻之子訴外
19 人周宸毅、系爭建物3樓移轉登記予訴外人周水勝之子訴外
20 人周東龍。

21 (六)系爭建物2樓於96年2月6日以買賣為原因登記為被上訴人所
22 有。

23 (七)臺北市政府於100年5月31日撤銷系爭土地徵收。有關原土地
24 所有權人上訴人應繳回補償地價如原審卷第57頁所示，即持
25 分地價282萬6060元、加成補償費113萬424元、代扣增值稅
26 稅款49萬7169，應繳回價款為345萬9315元。

27 (八)被上訴人於100年11月24日存款145萬3105元至上訴人彰化商
28 業銀行西門分行帳戶（下稱系爭帳戶）。

29 (九)被上訴人於100年11月24日寄送如原審卷第133至137頁所示
30 之電子郵件予上訴人。

31 (十)上訴人於100年12月1日匯款345萬9315元予臺北市政府教育

01 局。系爭土地於100年12月14日辦理回復所有權登記完竣。

02 (二)被上訴人於101年4月25日寄送如原審卷第139至143頁所示之
03 電子郵件予上訴人；於101年9月7日寄送如原審卷第145至15
04 3頁所示之電子郵件予上訴人。

05 (三)被上訴人分別於102年1月29日、103年3月11日、104年3月27
06 日存款各2萬1500元、1萬750元、1萬750元至系爭帳戶。

07 (四)被上訴人於109年10月8日傳送如本院卷第103頁「上午11：5
08 2擷圖」所示之訊息予上訴人。

09 (五)系爭土地所有權應有部分6分之2於110年3月23日以贈與為原
10 因登記為周東龍所有。

11 (六)被上訴人於110年7月27日傳送如本院卷第119至123頁所示之
12 訊息予上訴人之子訴外人周學志。

13 (七)被上訴人於111年6月28日寄送如店司補字卷第27至29頁所示
14 之郵局存證信函予上訴人收執。

15 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

16 (一)兩造有無就系爭持分成立買賣契約？

17 1.按法院應依證據認定當事人所爭執之待證事實，此證據不以
18 直接證據為限。如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間
19 接事實，得以符合論理及經驗法則，而推認待證事實者，亦
20 無不可。又當事人對於必要之點，互相表示意思一致者，無
21 論其為明示或默示，契約即為成立，且不以訂立書面為必
22 要；對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成
23 立，關於該非必要之點，由法院依其事件之性質定之，此觀
24 民法第153條規定自明（最高法院110年度台上字第2728號判
25 決意旨參照）。

26 2.被上訴人主張：伊為取得系爭建物2樓坐落之土地持分，於1
27 00年間與上訴人就系爭持分達成買賣合意，經上訴人告知買
28 賣價金數額、匯款帳戶後，將買賣價金匯至系爭帳戶；經上
29 訴人告知地價稅金額，於102年1月29日、103年3月11日、10
30 4年3月27日存款系爭持分102年至104年之地價稅各2萬1500
31 元、1萬750元、1萬750元（下合稱乙款項）至系爭帳戶（本

01 院卷第186、188頁)等語。上訴人固不否認被上訴人有給付
02 甲、乙款項予伊，然否認兩造就系爭持分有買賣契約存在，
03 並以前詞置辯。經查：

04 (1)系爭土地於56年12月4日登記為上訴人所有，於77、78年間
05 完成土地徵收作業；系爭建物於61年10月27日登記為上訴人
06 所有，上訴人於94年間將系爭建物2樓移轉登記予周祖鴻之
07 子訴外人周宸毅；系爭建物2樓於96年2月6日以買賣為原因
08 登記為被上訴人所有；臺北市政府於100年5月31日撤銷系爭
09 土地徵收等情，為兩造所不爭執(參不爭執事項(一)至(三)、(五)
10 至(七))，堪信為真，可見被上訴人於取得系爭建物2樓所有
11 權時，斯時系爭土地為臺北市政府所徵收，而無從取得系爭
12 土地之應有部分，則被上訴人主張其於100年間知悉臺北市
13 政府撤銷土地徵收乙事，為取得坐落系爭建物2樓之土地持
14 分，與被上訴人商議系爭持分買賣事宜，核與常情相符。

15 (2)再參以兩造為兄妹關係，家人間常以口頭協商，未必會特意
16 訂立書面。而被上訴人有將含買賣價金之甲款項及102年至1
17 04年之地價稅稅額(即乙款項)匯至系爭帳戶，亦為兩造所
18 不爭執(參不爭執事項(八)、(三))，衡以上訴人自陳系爭補償
19 金由伊領得後平均分配給伊及周水勝、周祖鴻二人(原審卷
20 第37頁)，被上訴人既未曾受領系爭補償金，自無返還系爭
21 補償金予上訴人之理，且被上訴人若非系爭持分之所有權
22 人，即無繳納系爭土地地價稅之義務，亦無給付上訴人系爭
23 土地地價稅之必要。

24 (3)另被上訴人於給付甲款項後分別於①100年11月24日寄送載
25 有：「已匯土地領回款項1,453,105元含周麗華30萬」等語
26 之電子郵件(下稱甲郵件，原審卷第135頁)；②100年11月
27 24日、101年4月25日寄送載有「二嫂說姨丈他們先變更自用
28 住宅(2.3樓)，再作買賣或贈與，才可以節稅」、「1.如
29 要用一生一次.首先要為自用住宅.....3.代書建議用買賣
30 可以省贈與稅」等語之電子郵件(下合稱乙郵件，原審卷第
31 137至143頁)；③101年9月7日寄送載有「.....目前土地

01 價值約1-3樓為.....（各樓）增值稅為\$1,888,620營業用
02 （代書估算）如自用約3分之1.....」等語之電子郵件（下
03 稱丙郵件，原審卷第147至153頁）予上訴人（參不爭執事項
04 九）、（十）、（十一））。倘兩造間無系爭持分買賣之合意，上訴人於
05 受領甲款項後，又再收受前開討論所有權移轉登記方式及稅
06 賦等問題之郵件時，理應向被上訴人否認其主張，並表明伊
07 係基於何原因（如系爭建物2樓占有系爭土地之使用代價）
08 受領該款項，兩造間並無移轉所有權登記或適用稅賦等必
09 要，而非僅單純的未為任何回覆（本院卷第263頁）。

10 (4)末參酌證人即被上訴人之配偶薛永讀於原審證稱：被上訴人
11 告訴伊，因為要買回土地，所以於100年11月24日存款145萬
12 3105元至上訴人帳戶，是上訴人告知被上訴人要匯多少補償
13 金、地價稅金額，被上訴人才知道匯多少錢，被上訴人好像
14 繳3次地價稅，因為上訴人只告訴被上訴人3次，後來上訴人
15 就不講等語（原審卷第114至117頁）。證人薛永讀雖無親自
16 見聞兩造間就系爭持分合意買賣之過程，然被上訴人所給付
17 上訴人之金額非微，告知其配偶薛永讀給付款項之原因，尚
18 符常情。

19 (5)本院綜合上開事證，認兩造就本件買賣之標的（即系爭持
20 分）及買賣價金確有意思表示之合致，被上訴人始經由上訴
21 人告知獲悉價金數額、系爭帳戶資料，並得依約將買賣價金
22 匯至該帳戶，復於隔年度起知悉地價稅稅額並給付乙款項予
23 上訴人，是被上訴人主張兩造就系爭持分成立買賣關係，應
24 堪採信。

25 3.上訴人雖抗辯：伊未曾告知被上訴人有關係爭補償金數額、
26 地價稅稅額及系爭帳戶資料，被上訴人係經由周吳雪娥得知
27 前開資訊並逕自匯款（本院卷第188至189頁）云云。然查，
28 證人周吳雪娥到庭證述：被上訴人未曾問過伊關於上訴人之
29 銀行帳戶一事，伊未曾將上訴人之銀行帳戶資料給被上訴
30 人，亦未曾告知被上訴人關於地價稅之金額等語（本院卷第
31 212至213頁）。另依周吳雪娥證稱上訴人因為伊先生周水勝

01 沒有房子，所以上訴人將系爭建物3樓及坐落土地送給周水
02 勝；伊有繳納兩次地價稅，後來大哥（即上訴人）說不用
03 繳，伊才沒繳等語（本院卷第210、215頁），堪認周吳雪娥
04 與上訴人間關係融洽，且其前開證詞業經具結，自無為不利
05 上訴人之證詞之可能，而堪採信。基此，上訴人空言被上訴
06 人係經由周吳雪娥得知系爭補償金之數額、匯款帳號及地價
07 稅數額，而逕自匯款云云，洵無足採，益徵被上訴人主張伊
08 有就系爭持分與上訴人達成買賣合意，始經由上訴人告知而
09 知悉買賣價金數額、匯款帳戶及地價稅數額乙節為實在。

10 4.上訴人雖執被上訴人起訴狀稱買賣價金為系爭補償金之三分
11 之一145萬3105元，然系爭補償金之三分之一數額應為115萬
12 3105元，並非被上訴人所匯之145萬3105元，可見被上訴人
13 所述不實云云。查，臺北市政府於100年5月31日撤銷系爭土
14 地徵收；原土地所有權人上訴人應繳回價款為345萬9315元
15 （參不爭執事項(七)），而系爭建物為3層樓房，各層樓房
16 占有系爭土地各為三分之一，換算應繳回之補償金各為115
17 萬3105元（ $3,459,315 \div 3$ ）。而觀之被上訴人於匯付甲款項
18 之同日100年11月24日即以甲郵件告知上訴人，所匯款項145
19 萬3105元係包含周麗華30萬（原審卷第135頁），可見145萬
20 3105元中之30萬元並非本件買賣價金，此亦經上訴人當庭自
21 陳：甲款項中之30萬元，伊猜裡面有30萬元，是另一個妹妹
22 周麗華的，周麗華的帳都是被上訴人在管的，周麗華土地的
23 錢是伊幫周麗華繳回去的等語（本院卷第190頁）；再衡以
24 被上訴人起訴之111年9月12日（店司補字第卷第5頁）距離
25 兩造合意買賣之100年間，已逾10年之久，則被上訴人於起
26 訴狀上關於買賣價金之金額縱有敘述未精確之處，然其於買
27 賣契約成立後不久既明確以甲郵件詳載所匯款項之項目，而
28 此亦為上訴人所知悉，堪認被上訴人主張本件買賣價金為系
29 爭補償金之三分之一115萬3105元，甲款項中之30萬元係伊
30 代周麗華給付上訴人為真，並無上訴人所稱買賣價金與應返
31 還之補償金數額不相符之情。

01 5.上訴人再執被上訴人於110年7月27日傳與上訴人之子訊息中
02 載有「.....政府約十年前原價賣給地主.....將二樓土地
03 購回款匯給你爸爸」等語（下稱甲訊息）及於本院準備程序
04 所稱「我買房子的時候，200萬元買了房屋跟土地的權利
05 金，等土地撥回來時，我再付錢給周進興買土地」等語，抗
06 辯被上訴人主觀認其為系爭建物2樓之所有權人，故有權利
07 向臺北市政府買回土地（本院卷第269頁），而逕以甲款項
08 任作買賣價金，遽謂兩造間成立買賣契約云云。細繹甲訊息
09 全文（本院卷第119頁），核屬被上訴人請求上訴人之子協
10 助伊與上訴人聯繫處理系爭持分移轉登記事宜，衡情被上訴
11 人並非法律專業人士，本難期待其用字精準無誤，核該訊息
12 乃簡要敘述系爭土地遭徵收後，伊匯款予上訴人後，多次請
13 求上訴人移轉登記未果，而轉請上訴人之子協助；且核被上
14 訴人於本院準備程序中所為當事人訊問全文（本院卷第184
15 至188頁），亦已明確敘述兩造合意之經過，上訴人刻意擷
16 取甲訊息及被上訴人陳述之部分內容，辯稱被上訴人主觀並
17 無向上訴人買受持分之意思，兩造無買賣合意云云，洵無足
18 採。

19 6.末上訴人以兩造就增值稅該如何繳納或以何種方式辦理所有
20 權移轉登記，均未合意，可見兩造間買賣契約不成立云云。
21 參諸丙郵件可認，斯時依代書估算如以營業用計算本件之土
22 地增值稅數額約188萬8620元（原審卷第153頁），核高於本
23 件買賣價金，又衡情被上訴人應係出自有利於己之考量，方
24 會積極以乙、丙郵件與上訴人溝通減輕相關稅賦負擔之方
25 法，再依上訴人所稱：系爭建物3樓坐落土地係以贈與方式
26 為原因辦理所有權移轉登記，分三次移轉，三次均未繳納土
27 地增值稅等語，為被上訴人所不爭（本院卷第255頁），可
28 知上訴人於移轉系爭建物3樓坐落土地時並未負擔土地稅，
29 且被上訴人亦陳稱：伊願意負擔部分贈與稅、土地增值稅等
30 語（本院卷第255頁），可認兩造明確知悉系爭持分辦理所
31 有權移轉登記應繳納高額之稅賦，依被上訴人以顯低於市價

01 自至親上訴人處取得該土地，就上訴人不願負擔該土地移轉
02 之稅賦，而應由其自行吸收，難認未能預期，此亦應為上訴
03 人以低價出售該土地之最低要求，兩造分別於交付、受領該
04 土地價金時，以被上訴人即刻提出減輕稅賦之方案，上訴人
05 未置可否，兩造自己對該土地日後由上訴人移轉予被上訴人
06 時，就該稅賦由被上訴人負擔，難謂未達成默示意思表示合
07 致。且縱認兩造就系爭持分以何種方式辦理所有權移轉登記
08 及稅賦負擔尚未達成合意，然按稱買賣者，謂當事人約定一
09 方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的
10 物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條
11 定有明文。查兩造既已合意買賣標的物為系爭持分、買賣價
12 金115萬3105元，依據民法第345條規定，兩造間就系爭持分
13 之買賣契約關係已成立。再衡以兩造係於給付買賣價金後，
14 始討論所有權移轉登記之方式及稅賦負擔等問題，堪認兩造
15 並未將該所有權移轉登記之方式及稅賦負擔等契約之偶素，
16 特別注重而列為必要之點者，且該部分本可事後協議，或循
17 前述合意之默示意思表示為之，自不影響本件買賣契約之成
18 立。

19 (二)被上訴人依民法第348條第1項請求上訴人將系爭持分移轉登
20 記予被上訴人，有無理由？

21 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
22 權之義務，民法第348條第1項定有明文。兩造就系爭持分成
23 立買賣契約，被上訴人已履行支付價金之義務，均如前述，
24 被上訴人依民法第348條第1項規定，請求上訴人將系爭持分
25 所有權移轉登記予伊，自屬有據。

26 五、綜上所述，被上訴人依民法第348條第1項規定，請求上訴人
27 將系爭持分所有權移轉登記予伊，為有理由，應予准許。原
28 審判決為被上訴人勝訴判決，核無不合。上訴人上訴意旨指
29 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

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

04 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日
05 民事第十四庭

06 審判長法 官 李媛媛

07 法 官 蔡子琪

08 法 官 陳雯珊

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 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
15 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
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

18 書記官 陳韋杉