

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第690號

01  
02  
03 上 訴 人 林健隆  
04 訴訟代理人 林庭宇律師  
05 被 上 訴 人 林健泰  
06 訴訟代理人 吳于安律師  
07 複 代 理 人 施宥宏律師  
08 被 上 訴 人 林品誼（原名林美俐）  
09 林美智  
10 林貝倪（原名林美如）

11 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國11  
12 4年1月14日臺灣新北地方法院113年度訴字第1720號判決提起上  
13 訴，本院於115年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 原判決廢棄。

16 被上訴人應於上訴人給付新臺幣貳拾萬柒仟伍佰元，及自民國一  
17 ○三年九月一日起至清償日止、每月新臺幣壹仟元利息予兩造公  
18 同共有之同時，將附表一所示建物及土地所有權移轉登記予上訴  
19 人。

20 第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

21 事實及理由

22 一、本件被上訴人林品誼、林美智、林貝倪經合法通知，未於言  
23 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，  
24 爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 二、上訴人主張：伊前於民國100年9月6日以新臺幣（下同）450  
26 萬元向兩造父親林永豐（已於109年10月16日死亡）買受其  
27 所有門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋及坐落土地應  
28 有部分4分之1（建號、地號詳如附表一所示，下分稱系爭房  
29 屋、系爭土地，合稱系爭房地），伊於100年9月6日至103年

01 7月27日陸續給付買賣價金予林永豐，尚欠15萬7500元（如  
02 附表二所示），林永豐於100年12月31日將系爭房屋應有部  
03 分各3分之1、系爭土地應有部分各200分之1所有權以贈與為  
04 原因，移轉登記予伊之子林君翰、林君曆，嗣林永豐死亡  
05 後，系爭房屋應有部分3分之1及系爭土地應有部分100分之2  
06 4則經兩造繼承而為共同共有即如附表一所示（下合稱系爭  
07 應有部分）。爰依買賣契約約定及繼承關係，請求被上訴人  
08 將系爭應有部分移轉登記予伊，伊願給付15萬7500元及利息  
09 予兩造平均分配，同意法院為對待給付之判決。

10 三、被上訴人林健泰則以：否認上訴人與林永豐就系爭房地有買  
11 賣契約存在，上訴人所提「三元及第補習班」筆記本（下稱  
12 系爭筆記本）其上「林永丰」簽名非林永豐字跡，應係偽  
13 造。且林永豐患有視力障礙，無法閱讀理解文件內容，系爭  
14 筆記本所載內容不能證明上訴人有給付買賣價金予林永豐，  
15 況林永豐將系爭房地部分應有部分贈與予林君翰、林君曆，  
16 亦與上訴人主張之買賣原因及日期不符。至於上訴人如附表  
17 二編號1、2、3、6、7所示付款之原因多端，上訴人對林永  
18 豐另有借款債務，不能證明該等匯款即為買賣價金之給付。  
19 倘認上訴人與林永豐成立買賣契約，上訴人迄未付清全部買  
20 賣價金，伊仍得拒絕移轉系爭應有部分所有權予上訴人等  
21 語，資為抗辯。

22 被上訴人林品誼、林美智、林貝倪未於言詞辯論期日到場，  
23 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

24 四、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：  
25 (一)原判決廢棄；(二)被上訴人應將系爭應有部分所有權移轉登  
26 記為上訴人所有。林健泰則答辯聲明：上訴駁回。

27 五、兩造不爭執林永豐於109年10月16日死亡，兩造為其子女，  
28 為其全體繼承人，應繼分各5分之1；林永豐生前於100年12  
29 月31日將系爭房屋應有部分各3分之1、系爭土地應有部分各  
30 200分之1所有權贈與上訴人之子林君翰、林君曆，並於101  
31 年1月13日以贈與為原因辦理移轉登記，系爭應有部分於林

01 永豐死亡後，由兩造辦理繼承登記為兩造共同共有；另上訴  
02 人曾付款予林永豐如附表二編號1、2、3、6、7所示等情  
03 （見本院卷第141、461頁），堪認此部分事實為真實。

04 六、經查：

05 (一)林健泰不爭執伊與上訴人、林品誼、林美智曾與叔叔楊永  
06 成、嬸嬸蔡雪嬌、阿姨李淑、舅媽黃美玉於109年12月12日  
07 討論林永豐之遺產分配問題，包括林永豐生前出售系爭房地  
08 之經過，林品誼稱：「爸爸當初說他的房子租人家不好管  
09 理，要賣拜託找人要賣，找到買主要買600多萬的時候，健  
10 隆說爸爸你有欠錢嗎？爸爸說沒有，健隆說那你幹嘛賣房  
11 子，那你來賣我啊，他要賣你多少？」、「你給他多少錢好  
12 像幾百萬，因為錢沒有全部給他，所以才不全部給你過  
13 戶」，林健泰亦稱：「說實在賣健隆我們大家都很反對，我  
14 爸爸怎麼賣我們也都不曉得，當初我反對」、「那間房子鞭  
15 長莫及很難出租，美俐之前住的地方很靠近五股工業區旁  
16 邊，那個地方有很多糾紛，我們人沒有住在那裡，租的房客  
17 不是外勞就是臨時工，所以不是欠水就是欠電不繳，我爸覺  
18 得花這麼多錢去修理，我從美國回來載他去很多次，租這麼  
19 一點點租金，常常要弄成這樣子這房子一點點而已，如果有  
20 好價錢趕快給他賣一賣，優勢是一樓的房子好賣，他一直叫  
21 我去找仲介，不是無緣無故，不是有人慫恿，爸爸的想法很  
22 健康，他知道這種房子沒辦法處理，半個月租客就跑掉，契  
23 約放在那邊不繳錢，裡面很骯髒很臭，後面還有化糞池，房  
24 子在這種情況下一直叫我去找仲介，後來找到了6、7百萬我  
25 忘記了，時間很久了，已經要簽約的階段健隆說他要用450  
26 萬元買，正常人我是沒辦法有4百萬買」、「哪有可能你可  
27 以用400萬450萬」，林健隆回稱：「450萬這是爸爸簽的，  
28 你當初要提出疑問不是現在爸爸不在了你現在才講」，林健  
29 泰：「我爸爸的房子怎麼可能讓你提出疑問」，叔叔則勸  
30 說：「既然過戶就過戶了，後面有些人如果比較吃虧一點那  
31 你就補助他一些，所以要講到清楚是講不完了」，嬸嬸：

01 「長輩還在的時候他要怎麼分配財產他可以決定的」，叔  
02 叔：「我覺得450萬那一筆要如實的拿出來，不夠的部分要  
03 補到夠，這是你爸生前的人做主的，他的東西不能全否定  
04 掉，不足的部分要補足」、「因為賣的比較便宜你的心胸要  
05 寬一點大姊小妹都要幫忙一下」，舅媽：「你爸爸當初一定  
06 想說賣給別人不如賣給自己的小孩便宜一點至少財產還在不  
07 會給別人買去」，林健泰亦稱：「當初爸爸疼健隆600萬的  
08 東西賣他450萬」、「我覺得舅媽講的也很有道理，我爸爸  
09 會這麼做也是肥水不落外人田，明明可以賣600的不賣為什  
10 麼450賣給自己人道理一樣，爸還在的話會說我住不到那裡  
11 去，美俐你要的話我便宜賣給你」、「我爸爸分給我和健隆  
12 不分上下有形的跟無形的」、「七街的部分我覺得五舅媽講  
13 的公道我只是這樣承認爸爸特別疼他」等情，有錄音檔及譯  
14 文可稽（見本院卷第173-177、183、184、185、187、264  
15 頁），綜觀上開對話內容，足認被上訴人林健泰、林品誼明  
16 知林永豐因出租、管理系爭房地有困難，乃先委託仲介出售  
17 系爭房地，又同意以較低價格450萬元出售系爭房地予上訴  
18 人，然因上訴人未付清全部價金，林永豐未將系爭房地全部  
19 所有權移轉予上訴人等緣由經過。林品誼亦到庭具結陳述：  
20 林永豐曾說系爭房地可以算便宜一點賣給上訴人，不知道兩  
21 人有無簽約及金額多少，不知道上訴人給林永豐多少錢，印  
22 象中是1、2百萬元等語（見本院卷第325頁），堪可佐證上  
23 訴人確有向林永豐買受系爭房地並已給付部分價金之事實，  
24 且當時林健泰、林品誼即已得悉。

25 (二)關於上訴人已給付林永豐買賣價金之數額，業據上訴人提出  
26 附表二編號1、2、3、6、7所示合計421萬2500元之匯款單及  
27 兩人帳戶交易明細為證，又附表二編號4、5、8所示交付現  
28 金2萬元、6萬元、5萬元部分，則提出系爭筆記本為證。查  
29 系爭筆記本第1頁記載：「新北市○○區○○街00號1樓  
30 購買價格林永豐（甲方）林健隆（乙方）洽購價格新台幣肆  
31 佰伍拾萬元正 付款方式 第一次100年9月6日電匯新台幣

01 貳佰貳拾萬元正 第二次100年9月8日電匯新台幣壹佰陸拾  
02 萬元正 合計已付新台幣參佰捌拾萬元正 尚欠甲方新台幣  
03 柒拾萬元正 分期付款利息約定 每月新台幣壹仟元正 第  
04 三次付款100年9月22日新台幣壹拾陸萬貳仟伍佰元正（壹萬  
05 貳仟伍佰元支票共13張） 尚欠甲方伍拾參萬柒仟伍佰元  
06 正 100年9○○○○○○林永丰」，核與上(一)所述家庭會議  
07 談及林永豐以450萬元將系爭房地出售予上訴人乙情相符，  
08 分期付款方式亦與附表二編號1至3所示付款時間、金額相  
09 符；系爭筆記本第2、3頁則記載與附表二編號4至7所示付現  
10 金、存入林永豐帳戶、轉帳相符之時間、金額，逐項後方均  
11 有「林永丰」簽名；系爭筆記本倒數第1至3頁另記載自100  
12 年10月起至103年8月每月利息1千元，逐項亦有「林永丰」  
13 之簽名（見原審卷第59-61頁、本院卷第199-201頁、外放證  
14 物原本1本，其中○部分字跡潦草難以辨識），復觀察系爭  
15 筆記本之紙質陳舊、封面封底已生斑點，封底記載補習班地  
16 址在「高雄縣」，可知係高雄縣市合併前印刷之筆記本，且  
17 其上筆跡之墨色、濃淡、力道均非相同，應非同一時、地所  
18 寫等情（見外放證物原本），難認係事後偽造，據此足認上  
19 訴人已給付附表二編號1至7所示買賣價金合計429萬2500元  
20 予林永豐簽收。至於系爭筆記本第3頁雖有如附表二編號8所  
21 示付現金5萬元之記載，但最後一行字跡潦草，難以辨認經  
22 林永豐簽名確認（見原審卷第63頁、本院卷第203頁、外放  
23 證物原本1本），不能證明上訴人已給付此筆5萬元予林永  
24 豐。

25 (三)林健泰雖抗辯：系爭筆記本上「林永丰」均非林永豐本人親  
26 簽字跡，應為偽造，林永豐患有視力障礙，無法自行閱讀辨  
27 識文字內容云云，並提出林永豐歷年身心障礙者鑑定表為  
28 證；林品誼則具結陳稱：一般文件林永豐看不太清楚，需要  
29 旁人協助，林永豐出售宜蘭房地時是仲介念給他聽，伊幫忙  
30 看等語（見本院卷第324頁）。惟查：

31 1.本院囑託法務部調查局鑑定系爭筆記本上各「林永丰」簽

01 名、與本院調取且經林健泰不爭執為真正之臺北市大安區戶  
02 政事務所印鑑變更申請書、陽信商業銀行吉林分行存摺存款  
03 印鑑卡、大安區農會會員代表大會簽到表、臺北富邦銀行基  
04 隆路分行印鑑卡、安泰銀行印鑑卡、結構型商品承作約定  
05 書、南桃園有線電視股份有限公司服務申請書上所簽「林永  
06 丰」字跡是否相同，雖經該局回函表示參考筆跡數量不足且  
07 部分資料為影（複寫）件，依現有資料難以鑑定（見本院卷  
08 第239-241、243-245、247-249、271、281、283、306、317  
09 -319、327、439頁），惟以肉眼觀察系爭筆記本上「林永  
10 丰」與本院調取上開文書上所簽「林永丰」之結構、神韻、  
11 筆順極為相似，佐以系爭筆記本所載如附表二編號1、2、  
12 3、6、7所示上訴人匯款、開立支票、付現予林永豐之情形  
13 亦與上訴人所提匯款單、帳戶交易明細等事證（見附表二證  
14 據欄）所示相符，合理可信林永豐於收受款項後，在系爭筆  
15 記本上簽名確認收訖無訛，該等簽名應為林永豐親簽。

16 2. 又林永豐因增殖性糖尿病視網膜病變致兩眼視力優眼視力0.  
17 1（不含）以下，自92年至102年經鑑定為中度視覺障礙，於  
18 105年9月間經鑑定為重度障礙、108年7月間鑑定為極重度障  
19 礙，固有其歷年身心障礙者鑑定表可稽（見本院卷第341-39  
20 0頁），但92年、93年、94年、95年、96年、97年、99年、1  
21 02年之鑑定均未認定林永豐無法閱讀文字，又於上(一)所述家  
22 庭會議中，在場眾人亦無人質疑林永豐因視力障礙而不能自  
23 行處理系爭房地之買賣事宜，且林永豐於98年2月簽到參加  
24 農會會員大會、於98年、100年、101年間前往安泰銀行開戶  
25 及於104年間簽約購買結構型商品、於100年9月前往陽信商  
26 業銀行開戶、於100年12月間前往臺北富邦銀行開戶，有前  
27 1.所述林永豐簽名之文書為憑，林永豐於101年出售宜蘭不  
28 動產之買賣契約亦由其親簽，並非他人代理（見原審卷第127  
29 -139頁），足認林永豐當時雖患有中度視覺障礙，尚不影響  
30 其一般文字閱讀能力及日常交易行為。

31 3. 嗣林永豐將系爭房地前述之部分應有部分、以贈與為原因移

01 轉登記予上訴人之未成年二子（見原審卷第107、109、119-  
02 125頁之土地增值稅繳款書、契稅繳款書、土地所有權贈與  
03 移轉契約、北簡卷第19、21頁之戶口名簿），或因節稅、或  
04 因上訴人尚未付清全部價金之緣故，林永豐以450萬元將系  
05 爭房地出售上訴人乙情已有前述各項證據可佐，上訴人亦不  
06 主張贈與，主張伊願給付剩餘買賣價金及利息，請求被上訴  
07 人將系爭應有部分移轉登記予伊等語，堪可採信。

08 (四)至於林健泰抗辯：上訴人付款原因多端，不能證明為買賣價  
09 金云云，林品誼則稱：上訴人配偶曾向林永豐借錢買房子等  
10 語（見本院卷第325頁），惟如前(一)所述家庭會議中，林健  
11 泰、林品誼及其他在場眾人均未提出上訴人或其配偶尚欠林  
12 永豐借款債務一事，林品誼亦到庭具結陳稱：林永豐錢的事  
13 情都不會跟伊說（見本院卷第325、326頁），其等既不能舉  
14 證以實其說，自難逕認上訴人付款429萬2500元予林永豐係  
15 基於其他原因關係所為。

16 (五)末按當事人之一方若援用同時履行抗辯權，法院即應為他方  
17 提出對待給付時應對之為給付之判決。又按遲延之債務，以  
18 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
19 息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第233條第1  
20 項定有明文。上訴人尚欠買賣價金20萬7500元【計算式：45  
21 0萬元－429萬2500元＝20萬7500元】迄未給付予林永豐，且  
22 其自認自103年9月1日起未再按月給付利息1千元予林永豐  
23 （見本院卷第419-421頁），而上訴人與林永豐在系爭筆記  
24 本記載明訂固定每月利息1千元，高於法定週年利率5%計算  
25 之每月利息數額【計算式：20萬7500元×5%÷12月＝864.583  
26 33元……】，則依民法第233條第1項但書規定，應按約定利  
27 息每月1千元計算遲延利息。上訴人雖主張：伊與林永豐約  
28 定以當時定存利率計算，以100年9月8日尚欠餘額70萬元約  
29 定每月利息1千元，即週年利率1.714%計算云云（見本院卷  
30 第420、423頁），惟此與系爭筆記本明載每月利息1千元及  
31 上訴人自100年10月至103年8月皆按月給付利息1千元予林永

01 豐之事實不符，自難採信。從而，上訴人應給付20萬7500元  
02 及自103年9月1日起至清償日止每月1千元之利息予兩造共同  
03 共有，林健泰為同時履行抗辯（見本院卷第502-503頁），  
04 亦屬有據，本院即應命上訴人為對待給付之判決。

05 七、綜上所述，上訴人依買賣契約約定及繼承關係，請求被上訴  
06 人將系爭應有部分移轉登記予上訴人，洵屬有據，應予准  
07 許，本院並命被上訴人應於上訴人給付20萬7500元、及自10  
08 3年9月1日起至清償日止每月1千元利息予兩造共同共有之同  
09 時履行之。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨  
10 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。

11 八、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  
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

16 民事第一庭

17 審判長法 官 蔡和憲

18 法 官 曾明玉

19 法 官 林晏如

20 正本係照原本作成。

21 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  
22 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  
23 （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  
24 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  
25 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  
26 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  
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

29 書記官 簡維萍