臺灣高等法院民事判決

115年度上字第15號

上　訴　人　楊致勛
　　楊正楷
共　　同
訴訟代理人　喬國偉律師
被 上訴 人　胡　嘉

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114年7月4日臺灣新竹地方法院113年度訴字第796號第一審判決提起上訴，本院於115年8月5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、上訴人主張：伊等之父即訴外人楊隆源（原名楊得隆）與被上訴人為兄弟。新竹市○○段0000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）原為伊等祖父楊永明所有，後遭查封拍賣，由楊榮光拍得，再由被上訴人之妻即訴外人蘇佾吟向新竹市農會貸得新臺幣（下同）800萬元（下稱系爭貸款）後購得系爭土地，嗣於民國106年6月29日贈與被上訴人。被上訴人取得系爭土地所有權後約2個月，同意由楊隆源給付800萬元為對價，待被上訴人與蘇佾吟清償系爭貸款完畢後，將系爭土地及日後於其上興建之農業設施（即新竹市○○段000建號建物，權利範圍全部，門牌號碼新竹市○○區○○街00號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），一併出售予伊等（下稱系爭買賣），楊隆源業已給付856萬7598元予被上訴人，惟被上訴人於109年5月20日僅分別移轉系爭房地之應有部分各8125/23521予上訴人，爰依買賣契約及民法第348條第1項規定，請求被上訴人應分別將系爭建物權利範圍36355/235210，及系爭土地權利範圍36355/235210移轉登記予上訴人二人。原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提

起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭建物權利範圍36355/235210，並就系爭土地權利範圍為36355/235210移轉登記予上訴人楊致勛。㈢被上訴人應將系爭建物權利範圍36355/235210，並就系爭土地權利範圍36355/235210移轉登記予上訴人楊正楷。

二、被上訴人則以：伊並未與上訴人成立買賣契約，系爭土地遭法拍，係由上訴人之姑丈即訴外人賴榮光拍定後，蘇佾吟於102年6月10日與賴榮光簽訂土地所有權買賣契約書，向賴榮光購得，並於同年7月3日以買賣為原因登記為系爭土地所有權人，另於同年7月5日向新竹市農會貸款800萬以清償系爭土地之價金。因系爭土地為農地，須設籍於新竹市之土地所有權人方得於其上起造建物，伊為於系爭土地上興建建物供伊母即陳玉妹及哥哥楊益和居住，故由蘇佾吟將系爭土地以贈與為原因移轉登記予伊。嗣系爭建物於109年1月20日辦理第一次所有權登記為伊所有，其後因楊隆源恐嚇伊及陳玉妹，要求將系爭房地移轉登記予上訴人，伊不得已而以買賣為原因移轉系爭房地權利範圍共2/3予上訴人（每人各1/3），伊與上訴人間實際上為贈與關係，並無買賣真意等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、系爭土地原為楊永明所有，後遭查封拍賣，由楊榮光拍得，嗣由蘇佾吟向新竹市農會貸款800萬元後，於102年6月10日向楊榮光購得系爭土地，並於同年7月3日完成所有權移轉登記，再於106年6月29日以贈與為原因，移轉登記予被上訴人（權利範圍全部），系爭建物則於109年1月20日辦理第一次所有權登記為被上訴人所有。系爭房地於109年5月20日以買賣為原因，移轉登記權利範圍各8125/23521予上訴人等情，有系爭土地、建物第一類謄本、系爭土地102年6月10日所有權買賣移轉契約書、系爭土地第二類謄本（所有權人蘇佾吟）、新竹市農會放款備查卡、系爭土地106年6月8日贈與所有權移轉契約書等在卷可憑（原審訴字卷第145-147、151-153頁、本院卷第101-109頁、第113-115頁），且為兩

造不爭執（本院卷第123-125頁），應堪認定。

四、本院判斷：

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345條定有明文。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約始為成立；又當事人締結不動產買賣之債權契約，對於買賣契約必要之點，即價金與標的物之意思表示必須一致，否則其契約即難謂已成立。上訴人主張：兩造於106年6月29日被上訴人取得系爭土地所有權後約2個月成立系爭買賣，約定由楊隆源給付800萬元為對價，待被上訴人與蘇俏吟清償系爭貸款完畢後，將系爭土地及日後設置之農業設施一併出售予伊等乙情（本院卷第230、232、236頁），為被上訴人所否認，上訴人自應就兩造間有買賣合意一節負舉證責任。

㈡上訴人固以109年3月29日新竹市地政事務所土地登記申請書暨所附之土地、建物所有權買賣移轉契約書（原審訴字卷第93-100頁）為憑，主張兩造間系爭買賣契約業已成立，惟該移轉契約書僅為申請登記時必須填載之制式買賣契約，凡以買賣為原因申請登記者均需檢附，當事人常為規避稅捐或其他考量（例如名為買賣，實為贈與），致該制式買賣契約上所載之原因與實情不符，尚不得僅憑前開文書上所載之原因，作為認定系爭買賣存否之唯一依據。又依證人陳玉妹於原審審理時證述：系爭土地原本登記在被上訴人名下，是伊逼著被上訴人贈與給上訴人2人，楊隆源沒有向被上訴人買房子，是被上訴人無條件給上訴人的，代書盧仁富是伊找的等語（原審訴字卷第208-209頁），及證人盧仁富於原審審理時證稱：伊有幫兩造處理系爭房地過戶的事情，也有幫忙申請蓋系爭建物。系爭建物蓋好後，陳玉妹說要把農地移轉一部份給楊隆源他們，後來伊才知道是要移轉給楊隆源的兩個兒子即上訴人；陳玉妹本來說要將土地分成3筆，2筆過給上訴人，但伊跟陳玉妹說農地沒有達到規定坪數，不能做分割，陳玉妹問伊有無辦法過戶，伊說只能移轉持分，所以就

各移轉1/3持分給上訴人2人，被上訴人保留1/3；陳玉妹說要用買賣來做移轉，系爭建物也是一樣，因為建物要跟著土地同時移轉，他們私底下有無買賣關係，伊不知道；上訴人本人有帶身分證、印章過來辦理等語（原審訴字卷第204-206頁），可知盧仁富雖係依陳玉妹之指示，以買賣為原因移轉登記系爭房地權利各1/3予上訴人，惟陳玉妹僅稱要過戶，並未提及係上訴人或楊隆源出資購買；且前開制式買賣契約僅就系爭房地分別移轉權利範圍8125/23521予上訴人（合計16250/23521），並非移轉全部，而上訴人係親自前往辦理移轉登記，似亦同意被上訴人僅移轉部分權利，不移轉全部，則被上訴人抗辯：兩造間並無對價關係，伊係各贈與系爭房地權利範圍1/3予上訴人等語（本院卷第80頁、第123頁），尚非無據。

㈢上訴人又主張：伊於附表所示之時間，給付附表所示之金額共計856萬7598元作為系爭房地之價金云云，並提出如附表證據清單欄所示之匯款單據、支票存根等影本為證（原審卷第77-78頁、第79-83頁）。查，就附表編號1至6部分，楊隆源與上訴人楊正楷固有於103年6月至107年4月期間，陸續匯款共270萬元予被上訴人或蘇俏吟之事實，惟匯款單上並未註明匯款用途，且匯款原因多端，是否係給付系爭房地之價金，難以逕為認定，且其中除編號6之匯款日期107年4月23日係在上訴人主張系爭買賣契約成立後，其餘匯款日期均早於契約成立之前，自難認定匯款原因係為給付買賣價金。至附表編號7至9支票受款人雖為被上訴人，然無從知悉發票人為何人，且開票日期均在100年間，斯時蘇俏吟甚至尚未購得系爭土地，亦難認前開支票為給付系爭房地之對價。上訴人就編號10，稱有以現金繳納系爭貸款300萬元，就編號11稱有為被上訴人清償支票債務232萬元，惟上訴人就此均未能舉證以實其說，自難認其主張為可採。上訴人雖提出被上訴人與陳玉妹之對話紀錄，以被上訴人有稱「阿隆在農地的部分本金分六年還了550萬」（本院卷第210頁），可證伊有

給付價金云云，然因該頁對話紀錄並無前後文，無從得知該「農地」是否為系爭土地，且據被上訴人抗辯：伊還有另一筆300坪的農地（本院卷第234頁），是對話中之「農地」所指不明，且550萬元亦與上訴人主張之價金800萬元不符，自無僅憑上開「還了550萬」遽認上訴人已支付系爭土地之價金。

㈣上訴人固再提出被上訴人與陳玉妹之對話紀錄翻拍照片（本院卷第195-210頁），並稱：被上訴人在對話紀錄中提到「三對三」，是指被上訴人提出兩造各1/3，但是陳玉妹接著說「該還給人家就要還，不用這樣無賴沒出息」，代表陳玉妹認為應該將系爭房地全部移轉給上訴人等語（本院卷第181-182頁）。惟細繹前開對話紀錄前後文，被上訴人於109年1月19日先稱：「現在買賣還要付好幾百萬的稅，這樣好嗎？」，陳玉妹則回稱：「當然是過年後才辦3對3的意思，你知道是怎樣3對3嗎，你一份212贈與給至勛正楷兩個，一個人250，房子也是三份，田三份、房子三份這樣，你感覺怎麼樣，我是感覺這樣很好的辦法，請回答吧。」（本院卷第196頁、第198頁），嗣被上訴人約二週後於109年2月6日通知陳玉妹：「盧先生請你們準備好：楊正楷、楊致勛1、身分證。2、印章，準備好再告訴我」（本院卷第203頁），可知上開「三對三」係陳玉妹提出之解決方案，而非被上訴人所提，亦即被上訴人保留系爭房地1/3、其餘贈與上訴人各1/3，並非出賣土地，被上訴人係因接受陳玉妹提議，始同意贈與系爭房地各1/3予上訴人，並由證人盧仁富辦理移轉登記事宜。至陳玉妹固有稱「該還給人家就要還，不用這樣無賴沒出息。」（本院卷第199頁），但依對話前後文，及陳玉妹於原審時證稱：楊隆源他們一家有恐嚇、罷凌伊，楊隆源拿刀要殺伊，伊很害怕，伊逃出去報警後上了法庭，後來因為楊隆源是第一次犯，伊就原諒他，可是他回家後還是偶爾會失控；楊正楷會丟掉、燒掉伊的衣服，伊都不敢講，伊看到他們都會很害怕，希望律師回去不要跟楊隆源說

什麼，伊會很危險等語（原審卷第210-211頁），可知陳玉妹於109年1月19日提出贈與之解決方案後，因被上訴人多日未回應，情急之下始於109年1月23日稱：「不要這樣逃避我，這個阿妹會被你害死了，整天都不能睡覺，壓力好重，拜託拜託。」（本院卷第199頁），佐以前述被上訴人似有其他農地之情，陳玉妹稱「該還給人家就要還」等語，或係就家族整體財產分配之評估，認被上訴人應贈與2/3予上訴人，亦難認上訴人有出資購買系爭土地；況上訴人本院審理時自承：因為兩造是親人，所以沒有訂買賣契約，也沒有其他證據等語（本院卷第230頁、第236頁），是上訴人主張兩造間有系爭買賣之合意，實難逕信。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約，請求被上訴人各將系爭房地權利範圍36355/235210移轉登記予上訴人，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　呂如琦

法　官　陳威帆

正本係照原本作成。

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（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

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　蘇意絜

附表（原審卷第77-78頁、本院卷第241-242頁）

項次	給付方式	日期	收款人	金額（新臺幣）	證據清單
1	匯款	103年6月30日	胡嘉	200,000元	原審卷第79頁
2	匯款	105年9月12日	蘇佾吟	480,000元	原審卷第79頁
3	匯款	105年9月12日	胡嘉	480,000元	原審卷第80頁
4	匯款	105年10月6日	蘇佾吟	790,000元	原審卷第80頁
5	匯款	105年10月12日	胡嘉	250,000元	原審卷第81頁
6	匯款	107年4月23日	胡嘉	500,000元	原審卷第81頁
7	支票（000000000）	100年6月18日	胡嘉	500,000元	原審卷第83頁
8	支票（000000000）	100年8月20日	胡嘉	14,312元	原審卷第83頁
9	支票（000000000）	100年7月5日	新光人壽（胡嘉）	33,286元	原審卷第83頁
10	現金繳納農會貸款	無	無	3,000,000元	未提出證據
11	為被上訴人處理簽發支票	無	無	2,320,000元	未提出證據
合　計				8,567,598元	