

最高法院民事判決

112年度台上字第229號

上訴人 關家蘋
訴訟代理人 陳俊傑律師
舒正本律師
被上訴人 陳啟和
陳秋安
陳秋雯
陳真真
陳秋慧
陳銘和

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111年10月19日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第1143號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國99年3月15日與被上訴人之被繼承人陳忠博簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向陳忠博購買其所有坐落臺北市○○區○○段0小段第279、286-4、286-6地號土地（下各稱以地號）依序所有權全部、應有部分633分之160、633分之160（下合稱系爭土地），價金共計新臺幣（下同）2,000萬元，其中50萬元以現金給付，其餘1,950萬元以伊負擔陳忠博以系爭土地設定抵押權（下稱系爭抵押權）所擔保對訴外人張明清所負總金額2,000萬元債務（下稱系爭債務）為清償。嗣伊於99年3月16日匯款50萬元至陳忠博之臺灣土地銀行華江分行帳戶（下稱系爭帳戶），伊另訴請求張明清塗銷系爭抵押權亦獲勝訴判決。惟陳忠博未依約將第286-6地號土地應有部分633分之160移轉登記予伊。陳忠博於99年00月00日死亡，第286-6地號土地由被上訴人繼承，各取得應有部分3,798分之160等情，依系爭契

01 約及繼承之法律關係，求為命被上訴人各將第286-6地號土地應
02 有部分3,798分之160移轉登記予伊之判決。

03 被上訴人則以：陳忠博之系爭帳戶實際由上訴人使用，上訴人雖
04 匯款50萬元至該帳戶，不能認已給付價金；上訴人與陳忠博約定
05 承擔系爭債務未經債權人張明清同意，不生效力；陳忠博生前起
06 訴請求張明清塗銷系爭抵押權，係由伊承受訴訟並獲勝訴判決，
07 與上訴人無關等語，資為抗辯。

08 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上
09 訴人於99年3月15日與陳忠博簽訂系爭契約，購買其所有系爭土
10 地，約定買賣價金2,000萬元，上訴人於99年3月16日匯款50萬元
11 至陳忠博之系爭帳戶；陳忠博於99年00月00日死亡，上開第27
12 9、286-4地號土地於99年11月11日移轉登記予上訴人指定之訴外
13 人榮馥土地開發建設有限公司，第286-6地號土地於102年7月9日
14 由被上訴人繼承，各取得應有部分3,798分之160，為兩造所不爭
15 執。次查系爭契約第3條第1項第1款第2目約定：「乙方（陳忠
16 博）同意於簽訂後，甲方（上訴人）應將買賣價金中之新台幣伍
17 拾萬元整之金額以現金方式交予乙方，於乙方收受該新台幣伍拾
18 萬元整之金額時，即視為本買賣契約正式成立。其餘甲方應給付
19 與乙方之應付金額，因甲方已需就乙方先前於本買賣標的之不動
20 產所設定之抵押權所擔保之總金額新台幣貳仟萬元整之債務有所
21 處理負擔，乙方視同已無本部分之債務，從而亦等同甲方就剩餘
22 之金額新台幣壹仟玖佰伍拾萬元已為給付予乙方」，自應以上訴
23 人給付50萬元現金予陳忠博，作為系爭契約生效之條件。上訴人
24 曾持系爭帳戶之信用卡消費，並自系爭帳戶辦理轉帳；上訴人不
25 爭執系爭帳戶於98年1月22日、1月23日、5月12日、5月13日、5
26 月19日、7月10日之存摺類取款憑條為其字跡；臨櫃辦理取款
27 時，需填寫取款憑條並蓋妥原留印鑑。足認上訴人持有陳忠博系
28 爭帳戶之印鑑章、金融卡、信用卡及密碼，系爭帳戶係由上訴人
29 管理支配。上訴人雖於99年3月16日匯款50萬元至系爭帳戶，不
30 能證明已給付價金。系爭契約附件即「雙方往來紀錄」，雖有陳
31 忠博簽認99年3月16日收訖伍拾萬元之紀錄（下稱系爭簽認紀

錄），惟上訴人既持有陳忠博系爭帳戶之印鑑章，自無從認該簽認紀錄上陳忠博之印文係由陳忠博自行蓋印，該簽認紀錄不能證明陳忠博已收到該50萬元。上訴人申請辦理第279、286-4地號土地移轉登記所需陳忠博之印鑑證明，係上訴人於99年3月8日代理陳忠博申辦，其委託書、印鑑證明、土地所有權買賣移轉契約書上「陳忠博」印文，均為陳忠博系爭帳戶印鑑章之印文；且上訴人係於陳忠博死亡後，始向臺北市士林地政事務所申辦上開土地所有權移轉登記，自不足證明上訴人已付訖50萬元價金或陳忠博同意辦理土地移轉登記。上訴人未給付50萬元予陳忠博，系爭契約生效條件並未成就。故上訴人依系爭契約及繼承之法律關係，請求被上訴人各將第286-6地號土地應有部分3,798分之160移轉登記予伊，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，民事訴訟法第358條第1項定有明文。又印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此有利於己之事實負舉證責任。上訴人係於99年3月16日將50萬元匯入陳忠博之系爭帳戶，陳忠博簽認於上開日期收到50萬元之系爭簽認紀錄之陳忠博印文，為陳忠博系爭帳戶之印鑑章所蓋，為原審認定之事實，自應推定該簽認紀錄為真正，陳忠博已於99年3月16日收受上訴人給付之50萬元價金。原審未命被上訴人舉證證明系爭簽認紀錄上陳忠博之印文係上訴人盜蓋，遽謂上訴人不能證明已給付50萬元價金予陳忠博，系爭契約未生效，進而為上訴人敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 20 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 鄭 純 惠

01		法官	邱	景	芬	
02		法官	蔡	和	憲	
03		法官	李	瑜	娟	
04	本件正本證明與原本無異					
05		書記官	陳	雅	婷	
06	中華民國	112	年	4	月	26 日