臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第482號

原告 鄭祺憲
訴訟代理人 陳鼎正律師
複代理人 蔡和宏律師
被告 何葉志強

0000000000000000
訴訟代理人 陳鄭權律師
複代理人 周盈孜律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年4月間向訴外人鄧秀羚購買其所有坐落於新竹縣○○鄉○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地及其上同段38建號建物（即門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000巷00號，下合稱湖口房地）之應有部分，雙方約定買賣價金為新臺幣（下同）933萬元，鄧秀羚並同意以原告先前代鄧秀羚清償300萬元地下錢莊債務及向原告160萬元借款作為湖口房貸之買賣價金頭期款460萬元。復因被告向原告表示亦欲購買湖口房地，並願以所有坐落於桃園市○○區○○○段○○○○段0000號、1089-1地號土地（二者下合稱新屋土地）以買賣價金733萬元作為對價，被告另補貼原告現金200萬元，以此買賣價金抵付被告向原告購買湖口房地移轉權利之權利金933萬元。原告遂將湖口房地之買受人權利讓與被告，兩造並約定由原告負責支付湖口房地剩餘買賣價金予鄧秀羚，鄧秀羚則將湖口房地應有部分移轉登記予被告；被告則應給付原告讓與權利金200萬元，並將新屋土地所有權移轉登記予原告。被告與鄧秀羚因而於

01 110年4月10日簽立湖口房地之買賣契約（下稱系爭買賣契
02 約），被告並與原告之代理人即訴外人李素蘭於同日就新屋
03 土地簽立農地買賣契約書，鄧秀羚並於同年月20日就湖口房
04 地設定460萬元之普通抵押權予被告，作為原告給付上開頭
05 期款價金之擔保。嗣被告將其所有郵局存簿交付李素蘭用以
06 給付200萬元讓與權利金予原告，而其中86萬元部分，由被
07 告逕以轉帳至鄧秀羚帳戶方式作為原告給付湖口房地之買賣
08 價金；剩餘買賣價金部分，原告與鄧秀羚則約定由鄧秀羚同
09 居人即訴外人羅吉証向原告借款抵償，羅吉証並於110年8月
10 6日簽立切結書（下稱系爭切結書）。詎被告將新屋土地所
11 有權狀交付予原告辦理過戶事宜後，竟以增值稅過高為由不
12 願繳納稅金，且拒絕辦理新屋土地之所有權移轉登記予原
13 告，復於110年8月間擅自與鄧秀羚解除系爭買賣契約。爰依
14 系爭買賣契約、互易之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲
15 明：被告應將新屋土地所有權移轉登記予原告。

16 二、被告則以：伊雖曾於110年4月10日向鄧秀羚購買湖口房地，
17 惟與原告無關，亦非由原告仲介，且原告雖主張鄧秀羚同意
18 以代為清償300萬元債務及借款160萬元作為湖口房地買賣價
19 金，均未提出相關證據以實其說；另就剩餘買賣價金部分，
20 系爭買賣契約之當事人並非羅吉証，何以羅吉証向原告借款
21 100萬元得以作為系爭買賣契約價金？且系爭切結書係於110
22 年8月6日始簽立，距系爭買賣契約簽立日期已約4個月之
23 久，顯無關連，被告亦否認其形式真正。另被告依約給付第
24 一期款460萬元，鄧秀羚並就湖口房地設定460萬元之普通抵
25 押權予被告作為擔保，嗣因鄧秀羚未能履約，雙方已於110
26 年5月26日解除系爭買賣契約，且鄧秀羚遲未返還被告已支
27 付價金460萬元，屢經催討無果，被告已於112年12月21日寄
28 發存證信函催告鄧秀羚返還湖口房地買賣價金460萬元，並
29 向臺灣新竹地方法院聲請拍賣抵押物，經該院113年度司拍
30 字第23號裁定准許在案，期間原告均未就此提出異議，亦證
31 與原告無關。又新屋土地之買賣契約當事人為被告與李素

01 蘭，並有雙方簽名用印為憑，該契約並無李素蘭代理原告之
02 記載，原告亦未提出相關代理證據證明，且被告從未將新屋
03 土地權狀交予原告，故原告所述均為憑空虛構與事實不符，
04 被告從未與原告有給付200萬元或以新屋土地換地之約定。
05 況新屋土地總市價達1千萬元，何以與原告約定以200萬元及
06 價值僅733萬元之湖口房地，且金額龐大，兩造竟未於系爭
07 買賣契約中記載權利讓與或簽立任何契約為據，與常情實有
08 不符等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、鄧秀羚與被告於110年4月10日就湖口房地簽立系爭買賣契
10 約；被告亦於同日將其所有新屋土地出售李素蘭，雙方簽立
11 農地買賣契約書，鄧秀羚並於同年月20日就湖口房地設定46
12 0萬元之普通抵押權予被告，作為已支付價金之擔保；另鄧
13 秀羚與被告嗣於110年5月26日解除系爭買賣契約等節，有新
14 屋土地所有權狀影本、土地登記第二類謄本、系爭買賣契
15 約、農地買賣契約書、解除買賣契約書、他項權利證明書等
16 件在卷足憑（見本院卷第6至30頁、第58至68頁、第74至76
17 頁、第98至100頁、第112至120頁），且為兩造所不爭執，
18 堪信為真實。本件原告主張兩造就系爭買賣契約實係成立互
19 易之法律關係，約定原告負責支付湖口房地買賣價金，由鄧
20 秀羚將湖口房地所有權移轉登記予被告；被告則應給付200
21 萬元轉讓權利金，並將新屋土地所有權移轉登記予原告等
22 節，則為被告所否認，並以前詞置辯，依舉證責任分配原
23 則，自應由原告就上開事實負舉證責任。

24 四、得心證之理由：

25 按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於
26 買賣規定；當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，並
27 應交付金錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定。民
28 法第398條、第399條分別定有明文。互易以雙方互相約定移
29 轉金錢以外財產權為其要素，互相移轉之標的物屬互易契約
30 必要之點，必須當事人雙方已將特定物約定為移轉財產權之
31 標的，方得認為雙方就各該標的物成立互易契約，苟當事人

01 對此意思未能一致，其契約即難謂已成立。經查：

- 02 1.原告固提出系爭買賣契約為證。然觀諸系爭買賣契約當事人
03 欄記載「買方為被告」，「賣方為鄧秀羚」，並經雙方於契
04 約當事人欄位簽名用印，並無任何表示其中有以原告為當事
05 人之意；且依系爭買賣契約內容文義觀之，係鄧秀羚就其所
06 有湖口房地應有部分出售予被告，總價款為733萬元，並就
07 付款方式及點交日期、產權移轉、稅費負擔、不動產點交等
08 一般土地買賣事宜為約定，均無提及原告為實際買受人或出
09 資人，更無任何關於新屋土地之約定，可認系爭買賣契約即
10 為買賣契約，契約當事人為鄧秀羚與被告，並非關於兩造間
11 成立以新屋土地、湖口房地互易之約定。又原告主張鄧秀羚
12 將湖口房地設定抵押權予被告，係作為原告給付買賣價金46
13 0萬元之擔保云云；然查，系爭買賣契約因鄧秀羚無法履約
14 而與被告解除契約後，亦係由被告寄發存證信函請求返還價
15 金460萬元，並向臺灣新竹法院聲請拍賣抵押物，並經該院
16 於113年4月24日以113年度司拍字第23號民事裁定准予拍
17 賣，有上開裁定在卷可憑（見本院卷第156至157頁），可見
18 系爭買賣契約之頭期款460萬元係由被告所支付，應與原告
19 無涉，且系爭買賣契約頭期款460萬元若為原告所付，實無
20 不以原告設定為抵押權人之理。而原告於言詞辯論期日雖
21 陳：「...不設定我是因為被告桃園土地跟我交換，桃園土
22 地權狀都在我這邊，到時候桃園土地過戶到我名下，新竹抵
23 押權若還設定在我名下，這樣財產全部變我的，所有才將新
24 竹的抵押權由被告作登記」云云（見本院卷第220頁），然
25 於本院113年11月13日言詞辯論期日未提出新屋土地之所有
26 權狀，反由被告當庭提出桃園市○○區○○○段○○○○段
27 0000地號土地所有權狀原本及影本（見本院卷第250至251
28 頁），可知系爭買賣契約確與原告無關甚明，難認兩造就系
29 爭買賣契約有以湖口房地及新屋土地為互易之約定。
- 30 2.原告雖另提出系爭切結書為證，主張係由原告負責給付系爭
31 買賣契約之買賣價金，故其為系爭買賣契約之買方等語。惟

01 觀諸系爭切結書記載：「本人羅吉政就【新竹縣湖口鄉……
02 房屋特此切結如下：一、在110年8月31日前全部過戶(給買方
03 何葉志強指定之人)點交完成；若期限內未點交完成，買方
04 則自行進駐，房屋內未清理完畢的滯留物買方當作廢棄物自
05 行處理。二、尾款部分待過戶完成銀行貸款下來20天內付清
06 (含已支付的460萬元)總價633萬元整。三、待權狀、印鑑證
07 明等所有文件交給鄭祺憲後並配合用印完成，鄭祺憲支付新
08 台幣100萬現金給羅吉政，並負責拿回300萬元整之借據。」
09 等語，並無任何原告給付系爭買賣契約價金460萬元之記
10 載。且系爭切結書第一點亦已載明：在110年8月31日前全部
11 過戶(給買方何葉志強指定之人)點交等語，可見系爭買賣契
12 約買方確實為被告而非原告；另系爭切結書第三點僅能知悉
13 原告與羅吉政另有借貸債權債務關係，然此點究無從逕認原
14 告即為系爭買賣契約之買方，並由其支付買賣價金460萬
15 元。況系爭切結書更無兩造約定以湖口房地與新屋土地互易
16 之合意，故系爭切結書不足為有利於原告主張之認定。

17 3.原告另聲請證人鄧秀玲、代書黃秋桂、李素蘭等人到庭為
18 證。據證人鄧秀玲到庭證稱：「我有看過系爭買賣契約，但
19 不詳細，我當時跟一個合夥人羅吉証，都是他處理這些事
20 情，契約是我簽名，當時買賣是跟何葉志強簽立的，買賣過
21 程有金，中間金錢往來我不清楚，當時羅吉証已經決定了，
22 叫我上來簽立合約，金錢事情我不清楚，因為我全權委託
23 他」、「我有看過農地買賣契約書，當時羅吉証跟原告說有
24 農地要登記給我，但是我堅持不要，羅吉証、原告及被告有
25 在做土地及房子的事情，但我都不清楚，我與羅吉証有金錢
26 糾紛，所以羅吉証來找我做這份契約的買受人，想用地來還
27 錢，但我不要，所以就沒有做買受人」、「我不知道為何系
28 爭買賣契約與農地買賣契約為何是在同一天簽立」、「我當
29 天在系爭買賣契約之不動產買賣明細收款人處簽名，但我
30 不知道是誰交給誰，是否交給羅吉証我也不知道，契約的事是
31 羅吉証在處理」等語（見本院卷第167頁至第169頁）。證人

01 即系爭買賣契約承辦地政士黃秋桂證稱：「系爭買賣契約當
02 時是羅吉証與原告及被告在洽談契約，買賣細節是他們談妥
03 後，原告及何葉勝明(被告父親)、羅吉証三人要我做成書
04 面，買賣當事人為鄧秀羚與何葉勝明，只是後來是何葉勝明
05 授權由被告做買方」、「農地買賣契約是以換地，鄧秀羚是
06 將湖口房地賣給何葉勝明，何葉勝明用農地交換給鄧秀羚這
07 一方，後來原告與羅吉証又不知道怎麼談，變成李素蘭為買
08 受人」、「換地部分，原告、羅吉証、何葉勝明並無另行簽
09 立契約，當時換地只是口頭在講，簽立農地買賣契約，至於
10 換地細節我不清楚，沒有書面約定」、「不清楚460萬元是
11 誰付的」等語（見本院卷第171頁、第172頁、第176頁）。
12 證人李素蘭到庭證稱：「我不知道系爭買賣契約內容」、
13 「我不知道農地買賣契約跟原告與被告間的土地買賣交換有
14 無關係」等語（見本院卷第252頁、第253頁）。是綜合上開
15 證人之證述可知，系爭買賣契約當事人為鄧秀羚與被告，證
16 人黃秋桂雖曾聽聞原告商議土地交換等情，惟就系爭買賣契
17 約價金460萬元為誰給付、對於換地之土地坐落位置、面
18 積、具體條件等攸關互易是否達成合致之重要事項，均無人
19 知曉，自無以認定兩造間達成以湖口房地與新屋土地互易意
20 思表示合致之情事，難認原告業已舉證以實其說，其所主張
21 尚無可採。

22 五、綜上所述，原告無法舉證系爭買賣契約實為兩造互易土地之
23 合意，則原告依系爭買賣契約及互易之法律關係，請求被告
24 應將新屋土地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁
25 回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

30 民事第二庭 法官 劉哲嘉

31 以上正本係照原本作成

01 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
04 書記官 李毓茹