

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第688號

原告 何秀玉

訴訟代理人 邱顯智律師

被告 何明達

訴訟代理人 洪崇遠律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國115年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告何明達應給付原告新臺幣4,799,289元，及自民國114年6月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣160萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣4,799,289元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告為原告之胞弟，兩造母親何邱有妹於民國104年去世後，由兩造及何秋森、何振隆、何振成等5人共同繼承其所遺坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），各持有應有部分5分之1，並於109年6月10日全體繼承人共同簽立土地出售同意書約定日後將出售系爭土地，且出賣之價金至少以新臺幣（下同）1億元為條件始得出售，若售出價金未達1億元整，則需全體同意方能修改價金。嗣於112年1月間被告乃傳送其所草擬之共同土地出售意願書草稿予原告，並表示已覓得願意出價1億元之買家（被告稱買家為訴外人馮天乙），要求原告必須照其所傳送之共同土地出售意願書草稿，自己親筆書寫一次，再回傳被告表示原告同意委任被告代為出售系爭土地之應有部

01 分。原告因信任被告長期於系爭土地上經營生曜加油站興
02 業股份有限公司（下稱系爭加油站），可能對當地市場行
03 情較為熟悉，遂同意親筆簽署共同土地出售意願書（下稱
04 系爭意願書）回傳予被告，授權委託被告代理出售系爭土
05 地，並應其要求分別於同年7月間交付記載印鑑證明、9月
06 間前往林延威地政士事務所由被告當場交付票面金額100
07 萬元之支票乙紙予原告作為訂金、數日後於系爭加油站交
08 付票面金額1000萬元支票乙紙、同年10月11日再次前往林
09 延威地政士事務所當場並交付票面金額400萬元之支票乙
10 紙，便向原告表示：「以後不用再來了。」等語，然原告
11 所持有之系爭土地應有部分5分之1，如以價金1億元售
12 出，原告理當取得2000萬元之價金，現僅獲1500萬元，尚
13 有餘款500萬元尚未給付。事後原告多次口頭向被告詢問
14 何時交付剩餘500萬元款項，被告均置之不理，顯為蓄意
15 侵吞原告之金錢。為此，原告查詢內政部實價登錄網站，
16 發現系爭土地買賣價格確為1億元，每坪為18萬元，於112
17 年9月8日訂立買賣契約，並於10月6日已完成系爭土地所
18 有權移轉登記，但並非移轉登記予被告前介紹之買家馮天
19 乙，而係移轉予其自己擔任法定代理人之系爭加油站。被
20 告既受原告委任，擔任出賣人一方之代理人，卻又將系爭
21 土地移轉予自己擔任法定代理人之法人，同時為出賣人及
22 買受人之代理人，顯有雙方代理之嫌。

23 （二）被告受原告委任處理出售土地等事宜，其出售土地取得之
24 價金本應依數交付原告，而系爭土地出售之所得價金為1
25 億元，已如上述內政部實價登錄系統記載明確，且亦為出
26 售同意書所約定，原告依應有部分比例應分得2000萬元買
27 賣價金，如今被告卻不願依數交付，被告之行為顯已違反
28 受任人之義務，原告自得依民法541條第1項或民法第179
29 條之規定，擇一請求被告交付500萬元予原告。又系爭土
30 地早於112年10月6日辦理所有權移轉登記，移轉予被告自
31 己擔任法定代理人之公司，於同年10月11日被告給付400

萬元予原告之時，被告即應給付全數價金與原告，被告非但未將該價金交付與原告，反而為自己之利益使用應交付原告之金錢，迄今仍拒不歸還，故應自10月11日起計算遲延給付500萬元價金之利息。至被告辯稱扣留原告所應分得之款項係用於遺產稅、風水及繼承登記事宜、扶養保留款等說詞，兩造並未就上揭費用為任何約定，且被繼承人於104年間過世，卻遲至10年後始聽聞被告欲扣除上揭款項，如真有其事，自應於112年系爭土地買賣交易後即主張就上揭款項自應分得價金內抵扣，足證上開費用僅屬被告臨訟杜撰之詞，不足為採等語，並聲明：1. 被告應給付原告500萬元，並自112年10月11日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依通常交易習慣，不動產出售后尚應給付各項費用，如代書費、土地增值稅、契稅等費用，而本件被告出售土地連同建物及公司經營權之總金額為1億元，縱使將1億元全數分配，扣除上開應支付費用後，每人依應繼分分配，每人所得分配之金額絕無可能為2000萬元。況出售價金1億元除系爭土地外，尚包含由被告一人出資之系爭加油站經營權。又被繼承人即兩造父母多年來均由被告負擔扶養之責，被繼承人母親過世時，相關遺產稅係由被告繳納96萬3005元，以及辦理繼承登記事宜花費4萬550元，共計100萬3555元，應由5位繼承人各負擔20萬711元。且被繼承人過世後，全體繼承人以口頭約定由被告處理購地及老人家風水事宜，故就各共有人所得款項應扣除200萬元予被告以支應上開費用。而兩造父親過世前，業已分配一筆土地予原告，並交代被告如有出售系爭土地，就原告應分得款項內應保留一定金額，如原告生活不順時，被告應以該款項協助原告日後生活。是以被告就原告應分得款項中有扣除500萬元，其中保留做為老人家風水之200萬元及應分攤之遺產稅及繼承登記事宜後之20萬711元部分，被告爰依民法第344條規定主張抵

銷抗辯，其餘279萬9289元則保留在被告處以作為將來原告需扶助時所用。另系爭土地之不動產買賣契約書及系爭加油站公司之權利讓渡契約書係在全體繼承人同意下所簽立，並無被告無權代理之情形等詞，資為抗辯。並答辯聲明：

（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決被告願供擔保請准免假執行。

三、得心證之理由：

（一）兩造手足等5人於104年6月10日簽立土地出售同意書（壠司調卷第17頁，下稱系爭同意書），約定繼承自母親、正在辦理繼承登記的系爭土地（兩造手足等5人每個人的應有部分都是5分之1）不得私自出售，若售出金額達到1億元則5人全體同意出售，若未達1億元則需全體同意才能修改價金，各繼承人不得單獨出售等語，原告於112年2月簽立共同土地出售意願書（即系爭意願書）表示「我願意把系爭加油站興業股份有限公司的五分之一土地委託給代表人A 0 2 出售」（訴字卷第25頁）；兩造與何秋森、何振隆、張翠梅於112年9月8日簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）以1億元將系爭土地售予馮天乙，系爭買賣契約第1條買賣標的中的「四、其他說明」載有「公司讓渡：系爭加油站興業股份有限公司，統一編號00000000、代表人A 0 2；包含全部股權、動產（含機器設備）、不動產（桃園市○○區○○段000○號，地址桃園市○○區○○里○○路000號....）」，「其他特別約定或變更約定事項」載有「本件買賣標的不動產包含系爭加油站興業股份有限公司，於買方給付用印款後，賣方準備點交加油站，買方同意以當日油槽、油品與產品之庫存數量折算現今當場給付賣方，公司動產油槽六台、加油機設備六台、電腦六台、電話3臺、監視器系統。※112年10月31日晚上10點賣方會同買方點算上開物品後，正式辦理移交」，而系爭加油站另於112年9月8日與馮天乙簽立權利讓渡契約書（下稱加油站讓渡書），系爭加油站將系爭土地上建物

與加油站內設施、系爭加油站經營權及全部股權與520萬元資本總額（其中持股情況為A 0 2 30萬、何秋森65萬、何彭美玲65萬、何宗融65萬、何振成65萬、張翠梅65萬、何欣容65萬）以共520萬元售予馮天乙，並約定在112年11月1日移轉經營權，而系爭加油站確實在112年11月間將代表人改為馮天乙，且已於113年1月25日更名為百年加油站股份有限公司，另被告於112年9月8日給付100萬元、112年9月17日給付1000萬元、112年10月11日給付400萬元（共1500萬元）予原告做為原告就系爭買賣契約所分得之金額等情，為兩造所不爭執，並有經濟部商工登記公示資料查詢、系爭同意書、系爭意願書及權利讓渡契約書、系爭買賣契約（壠司調卷第63-64頁，訴字卷第91-114頁）在卷可佐。

（二）兩造間約定之性質及內容

- 1、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。民法第528條、第541條定有明文。委任契約之成立固不以書面為必要，然仍須當事人雙方就委任契約必要之點有意思表示合致為其成立要件（最高法院96年度台上字第735號判決意旨參照），而受託事務之具體內容，為委任契約必要之點，不能任憑單方自行決定，而應由兩造詳加確認。
- 2、自兩造手足等5人所簽立之系爭同意書，及原告所簽署的系爭意願書內容，其等是先約定了需將5人對系爭土地的全部應有部分併同出售，原告再委託被告出售其應有部分，故兩造間之約定應屬原告委託被告代為處理出售系爭土地原告應有部分的委任契約，其中「出售系爭土地之條件」為受託事物之具體內容即兩造間委任契約必要之點。雖被告辯稱系爭買賣契約上所載以1億元出售的標的不只系爭土地，亦包含由系爭加油站興業股份有限公司單獨所

01 有的加油站、設備、建物等語，然按解釋契約，應探求當
02 事人立約時之真意，而真意何在，又應以過去事實及其他
03 一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，即
04 解釋契約，應斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之
05 習慣，依誠信原則，從契約之主要目的，及經濟價值作全
06 盤之觀察（最高法院85年度台上字第517號判決參照），
07 查雖實價登錄上將系爭買賣契約總價登錄為1億元且備註
08 「加油站土地及公司讓渡」（壢司調卷第41頁），惟自系
09 爭同意書及系爭意願書內容來看，兩造手足等5人委託被
10 告賣出系爭土地的條件確是「不低於1億元」，系爭買賣
11 契約亦以1億元為價金，雖兩造手足等5人所簽立的系爭買
12 賣契約中含有該買賣契約標的包含建物、設備、系爭加油
13 站經營權等字眼，但系爭買賣契約中並未將土地以外的設
14 備及經營權等單獨標價區分，而是另外由生曜加油站（由
15 被告擔任法定代理人）與馮天乙單獨簽立的加油站讓渡書
16 才寫明建物、設備及經營權之價格為520萬元，且被告對
17 於系爭買賣契約相關交易簽立了非常多書面，包含系爭同
18 意書、系爭意願書、系爭買賣契約、加油站讓渡書，在將
19 所得價金分予其他繼承人時還製作簽收明細及簽收單（本
20 院卷第157-167頁），若其等所約定之買賣條件有所變
21 化，斷無不另立書面之理，可見並無證據證明原告已明知
22 該1億元中的520萬元非系爭土地價格，而無法認為兩造間
23 關於「出售系爭土地之條件」已降低（如果完全按照被告
24 的說法，系爭土地的出售價金只有9480萬元〈計算式：1億
25 元-520萬元=9480萬元〉，每位繼承人只能分到1896萬元且
26 還要扣掉每個人風水費用200萬元，最多只能實拿1696萬
27 元，然依上揭簽收單據及付款明細，除兩造外之繼承人均
28 分得遠超過1696萬元之價金），且「非系爭土地共有人」
29 的系爭加油站原股東（例如何宗融、何振成等人）並未分
30 得任何款項一情為被告自承在卷（訴字卷第201頁），足
31 認兩造手足等5人簽訂系爭買賣契約的真意即是「系爭土

地售價1億元」，至於被告的生曜加油站是否另外向馮天乙作價併同讓與或是一併附贈，並非其等所問，故兩造間自應以1億元做為受任人即被告處理委任事務所收取之金錢，按兩造間依應有部分分配價金的約定，被告自應給付原告2000萬元，扣除被告已給付的1500萬元，被告自應將尚未給付的500萬元給付予原告。

（三）就被告主張原告所得應扣除的金額，分述如下：

1、被告主張應扣除遺產稅及辦理登記事宜之費用200711元為有理由：

按受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息，民法第546條第1項定有明文。被告主張兩造手足等5人之母親過世時，相關遺產稅963005元係由被告所繳納，另辦理繼承登記事宜花費40550元，因此兩造手足等5人每個人應負擔200711元【計算式：（963005元+40550元）÷5人=200711元】，業據其提出遺產稅繳款書、代書事務所代繳規費及服務費明細表為證（訴字卷第61-63頁），核諸兩造間之委任契約本就是在處理繼承自母親的系爭土地變價事宜，上揭辦理遺產繼承、移轉登記等費用自係處理委任事務所支出之必要費用，自應由原告依其持分負擔200711元，被告主張以之抵銷對原告之債權，為有理由。原告雖主張其從未與原告約定需先扣除上揭費用，及原告係出嫁女兒故分得之遺產遠少於其他兄弟，故被告亦曾告知原告之配偶由被告負責土地過戶費用云云（訴字卷第81頁），為原告一方的片面之詞，並未提出任何客觀證據例如書面協議、契約等以佐其說，且處理委任事務所生之必要費用在當事人無特殊約定時，本就應依照上揭規定由委任人即原告支付，並不因原告是否為出嫁女兒或其他遺產分配問題而有不同，原告主張自無可採。

2、被告主張應扣除200萬元風水費用為無理由：

被告對於系爭買賣契約相關交易細節幾乎均簽立書面一節

業如前述，故若原告分得之出售系爭土地價金應先扣除200萬元，既然被告主張此在兩造雙親過世時即已達成協議，如此大的金額應無不在相關書面中敘明之理，且早可在繼承時先做分配，然已事隔10年，不管是系爭同意書及系爭意願書，均無一字提及，且於本院詢及被告所謂風水事宜「來狀稱全體繼承人責由被告負責購地及處理風水事宜，有訂立無書面契據（請提供），所稱200萬元是否有約定按照實際花費多退少補？」（訴字卷第71-72頁）後，被告幾經催促方才告稱並無書面契據，且泛稱為「為將來處理風水預留之款項，因所涉事項並非單次而係將來一切修繕所需，故仍未具體結算修繕數字」（訴字卷第87頁）並未正面回答是否有按實際花費多退少補的約定、還是其他兄弟姊妹只需付這筆200萬元即可豁免其後所負擔之修繕費用，可見所謂「風水費用」具體的約定內容不清不楚，而委任契約中「受託事務之具體內容」為應由當事人詳加確認的必要之點一節已如前述，故難認兩造間曾成立扣除風水費用之約定。

3、被告主張扣除依雙親囑咐保留給原告的金額為無理由：

被告雖主張除上揭扣除風水費用、遺產稅及辦理繼承費用後之餘額0000000元為雙親囑咐其於出售系爭土地後就原告應分得款項內，保留待如原告生活不順時，被告應以該款項協助原告日後生活所用云云，惟兩造都已是具有完全行為能力的成年人，且原告為被告之姐，難認需有先扣除款項歸由被告「視情況保留」之必要，再者，即便該情為真，系爭土地於出賣予馮天乙時已是兩造及其他兄弟姊妹所有而非兩造父母之財產（兩造父母既已亡故，即非適法之權利主體，無法享有所有權），對於原告已取得所有權的持分，被告及其父母自無由以協助原告生活為由妨礙原告支配及取得賣得價金的權利，被告此部分所辯自無理由。

（四）綜上，被告應給付原告售出系爭土地應分得之款項2000萬

元，然因被告僅給付其中的1500萬元，故原告向被告請求未給付的500萬元為有理由，而被告主張以其對原告遺產稅及辦理登記相關規費200711元債權抵銷後，原告尚可向被告請求4,799,289元。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第1項、第2項前段分別定有明文。又所謂給付有確定期限，應係指期限到來，業經具體指定日期（例如某年某月某日）而言；反之無確定期限者，則指期限之屆至雖確定，惟於何時屆至，則不確定按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第1項、第2項前段分別定有明文。又所謂給付有確定期限，應係指期限到來，業經具體指定日期（例如某年某月某日）而言；反之無確定期限者，則指期限之屆至雖確定，惟於何時屆至，則不確定，此包括未定期限及雖定有期限但屆至之時期不確定二者。查原告雖依民法第541條主張本件週年利率百分之5的法定遲延利息應以112年10月11日即被告取得所有系爭土地全部買賣價金之日起算（原告以被告向其表示「不用再來了」的當日推測為被告取得所有系爭土地全部買賣價金之日），然民法第541條係規定「受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。」、「受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。」，故「受任人收取金錢」為「委任人向受任人請求該金錢」請求權的成立要件而非應給付之確定期限，自無由以被告收受全部買賣價金之日起算遲延利息，故本件原告之請求權乃屬無確定給付期限之債權，應經由催告後方能起算遲延責任，原告並未提出其在提起本件訴訟前曾催告被告給付之證據，故自應由本件起訴狀繕本送達作為催告被告之時點，則原告請求4,799,28

01 9元及自起訴狀繕本送達被告翌日即114年6月14日（送達回
02 證見訴字卷第29頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息，為有理由，應予准許，其餘部分為無理由，應予駁
04 回。就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行、
05 被告陳明願供擔保免為假執行，認核無不合，爰酌定相當之
06 擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所
07 附麗，應予駁回。

08 五、被告雖聲請傳喚A 0 2、何秋森、張翠梅證明200萬元之風
09 水費用約定及傳喚經辦系爭買賣契約的地政士林廷威（按：
10 應係林「廷」威）證明系爭買賣契約標的是否包含系爭加油
11 站經營權，及原告聲請傳喚馮天乙欲證明其交付買賣價金時
12 點以證明本件遲延利息起算日云云，惟證人係依法院之命，
13 於他人間之訴訟，陳述自己觀察具體事實之結果之第三人，
14 當事人或與當事人同視之法定代理人非第三人，自不得為證
15 人（最高法院94年度台上字第1889號判決參照），A 0 2本
16 身就是本件的被告，自然無從做為證人，而分配買賣價金之
17 人為被告，僅就被告自己提出的資料來看（即上揭簽收單、
18 明細等），被告分給何秋森、張翠梅價金顯較原告多出很
19 多，原告又陳稱其向何秋森、張翠梅詢問其等獲得之金額時
20 僅得到「不知道」的答覆，堪認其等與被告立場相近，其證
21 述難認公正客觀，而系爭買賣契約之標的已經寫明其上，且
22 系爭買賣契約之標的並不同於兩造委任契約之委任內容約
23 定，至於遲延利息起算日並非以被告取得所有買賣價金之時
24 點為斷，故並無證明被告取得所有價金的具體時點之必要，
25 自無傳喚上揭證人之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻
26 擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
27 列，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
30 民事第三庭 法 官 洪瑋嫻

31 正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 115 年 3 月 20 日

04 書記官 謝喬安