最高法院民事判決

110年度台上字第3305號

上　訴　人　陸孟新（原名陸衍璋）

訴訟代理人　羅庭章律師

被 上訴 人　洪祥麒（原名洪翔奇）

訴訟代理人　蔡琇媛律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國 110 年5月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度上字第410號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件上訴人主張：兩造於民國108 年3月5日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊所有坐落臺中市○○區○○段○○○ ○號土地及其上21建號房屋（下稱系爭房地），以新臺幣（下同）858 萬元出售予被上訴人。兩造同時與訴外人僑馥建築經理股份有限公司共同簽立不動產買賣價金履約保證契約，約定以中國信託商業銀行帳號000000000000000 為履約保證專戶（下稱履保專戶）。被上訴人匯入履保專戶及代伊償還債務之金額固為858萬元，惟其中290萬元係被上訴人以代償債務後再結清買賣價金為由，誘使伊於同年5 月14日簽立先行動支價款同意書（下稱系爭同意書），同意自履保專戶匯入被上訴人指定之訴外人劉婉誼帳戶。伊並非同意退還上開款項，被上訴人尚積欠伊290 萬元價金未給付等情。爰依系爭買賣契約，求為命被上訴人給付290 萬元；及其中251 萬5000元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘38萬5000元自提起追加之訴翌日起，加付法定遲延利息之判決（38萬5000元本息部分，係於原審所為追加）。

二、被上訴人則以：兩造就系爭房地合意之買賣總價實為568 萬元，伊已給付完畢。系爭買賣契約記載之總價858 萬元，係伊為衝高實價登錄所為之虛偽表示，為上訴人所明知，依民法第86條但書規定，應屬無效。上訴人於108年5月14日簽立

系爭同意書，即係同意將作價之290萬元退還予伊，伊並未積欠上訴人買賣價金等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：系爭房地於108年5月1日移轉登記為被上訴人所有；兩造於同年月17日簽立買賣尾款產權交付確認書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方、買方）結算完成。雖上訴人主張其簽訂系爭同意書，同意自履保專戶匯入290萬元至劉婉誼帳戶，係因輕率無經驗，且被上訴人誆稱代伊償還債務後會再與之結清，並非同意退還290萬元等語，惟上訴人為受過高職教育，有經營商業經歷，非無智識經驗之人，復未舉何證據以實其說，礙難採信。其次，被上訴人以其為提高轉售價值，而與上訴人合意虛偽記載系爭房地總價為858萬元，將之登載於內政部不動產交易實價查詢服務網，觸犯刑法第214條所定罪行，於108年11月22日向臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）自首，經該署以108年度偵字第34447號案件認被上訴人確有該不法行為，但因符合刑事訴訟法第253條規定，而為不起訴處分確定。臺中地檢署認上訴人為共犯，另簽分偵辦，以109年度偵字第3329號案件提起公訴後，經臺灣臺中地方法院以109年度易字第685號刑案（下稱系爭刑案），認未能確信上訴人有該犯行，諭知無罪判決。審酌被上訴人於系爭刑案審理時，提出仲介徐俊傑與地政士助理羅宇軒及兩造等4人（下稱徐俊傑等4人）於108年3月7日之對話錄音譯文內容，核諸上訴人動支履保專戶金額情形，佐以該4人討論時，徐俊傑提及「作價作上去、作到858」，暨徐俊傑於系爭刑案審理時證稱：被上訴人指示要把契約價格作到858萬元等語，堪認系爭買賣契約所載之858萬元係作價之結果，且為兩造所知悉。雖證人即承辦系爭房地過戶手續之地政士蘇桂蘭、羅宇軒2人證稱契約所載之858萬元並非作價，惟其等係有法律上利害關係之人，為迴避觸犯刑責，其證詞不足憑採。上訴人固曾將系爭房地以總價718萬元出售予訴外人林威儀，

惟因系爭房地登記謄本上，有107年5月29日○○登字第000000號，預告登記請求權人廖俐君，內容為：未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人等限制登記事項，致上訴人無法遵期辦妥所有權移轉登記等義務。上訴人早於兩造簽立系爭買賣契約前，對林威儀即有因無法履行契約義務而違約情事，非因覓得較高售價而二賣。另被上訴人於原審及刑事自首狀雖自承，系爭房地買賣總價約定為588萬元，惟兩造係先約定以作價至858萬元之方式交易，實際交易金額仍須待彙算上訴人所負債務、代書費用、行政規費等，於所有權移轉登記完成後，方能確認實際買賣金額，兩造就系爭房地買賣之合意金額，自應以最後結算結果為據，難認588萬元即為兩造合意之買賣價金。綜上，系爭買賣契約所示之價金858萬元，係兩造作價之結果，非被上訴人之真意，為上訴人所知悉，依民法第86條但書規定，應屬無效。兩造就系爭房地買賣價金合意作價至858萬元，並互為配合製造金流，再予彙算後，於108年5月17日簽署買賣尾款產權交付確認書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方、買方），而結算完成，結算結果為被上訴人實際支付上訴人568萬元，則上訴人於結清前之108年5月14日將履保專戶內290萬元，指定匯入劉婉誼帳戶，即是同意退還作價之金額。從而，上訴人依系爭買賣契約，請求被上訴人給付290萬元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。兩造就系爭房地之買賣已簽立系爭買賣契約，載明買賣價金為858萬元，被上訴人辯稱契約上記載之858萬元，並非兩造就系爭房地買賣之實際價金，自應由其就主張之變態事實負舉證責任。原審因系爭房地已於108年5月1日移轉登記為被上訴人所有；兩造於

同年月17日簽立買賣尾款產權交付確認書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方、買方）結算；上訴人並於108年5月14日即簽立系爭同意書，同意自履保專戶動支290萬元匯至劉婉誼帳戶；且徐俊傑等4人於108年3月7日對話中，徐俊傑提及「作價作上去、作到858」等情，乃認定該契約所示之858 萬元，非本件買賣之實際金額。然查上訴人陳稱其係因系爭房地遭第四順位債權人查封拍賣，惟恐拍賣價額偏低，乃同意由債權人代尋買主，並言明買主代為清償第一至三順位之銀行貸款後，伊要實拿560 萬元等語（見一審卷第103 頁），本件買賣仲介徐俊傑於108年2月27日輾轉傳給被上訴人系爭房地欲出售之line訊息亦有「出售價格560 萬元實拿」字樣（見同卷第67頁），證人蘇桂蘭、羅宇軒2人於系爭刑案亦證稱：本件買賣總價確實是858萬元，上訴人說要實拿588 萬元（見系爭刑案卷第117至149頁）。且劉婉誼即被上訴人購買系爭房地之合夥人於系爭刑案審理時亦證述：系爭房地被上訴人講的價格就是858 萬元等語（見同卷第335至345頁）。徐俊傑復於系爭刑案時證述：伊有收被上訴人（買方）給付之介紹費2%即17萬元左右等語（見同卷第345至364頁），以介紹費17萬元回推，買賣價金即係858萬元。上訴人前已覓得願出價718萬元購買系爭房地之買家林威儀，系爭房地又累積第一至第三順位銀行貸款債務，若謂其同意降低價金百餘萬元，並賠償違約金10萬元之方式出售予被上訴人，能否謂未違反經驗法則？準此，徐俊傑等4人於108年3月7日討論時，徐俊傑所提及「作價作上去、作到858」，及其於系爭刑案審理時證稱：被上訴人指示要把契約價格作到858 萬元等語，是否即得認定係配合上訴人欲實拿之金額，所為之討論及推算售價過程，即滋疑義。再者，系爭房地於108 年5月1日移轉登記為被上訴人所有，兩造並於同年月17日簽立買賣尾款產權交付確認書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方、買方）結算，固為原審所認定。惟依蘇桂蘭證稱：本件買賣於

當日辦理結案，是因為買方貸款核准，賣方貸款清償，產權登記完成，雙方合意點交房屋等語（見一審卷第158至162頁），能否以上開文書，即得謂買賣價金已結算完成，亦有疑問。上訴人於事實審一再主張：伊簽訂系爭同意書，僅同意自履保專戶動支290萬元匯至劉婉誼帳戶，被上訴人稱代償債務後會再進行結算乙節，是否毫無足採？此攸關上訴人得否請求被上訴人給付買賣價金之認定，自有再事研求之必要。原審未遑詳查細究，逕認系爭買賣契約所示之858萬元係兩造作價之結果，買賣價金實際係568萬元，上訴人簽訂系爭同意書，即係同意退還290萬元予被上訴人，進而為不利上訴人之判決，自嫌速斷。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　　110　　年　　12　　月　　23　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　林　金　吾

法官　石　有　為

法官　許　秀　芬

法官　林　玉　珮

法官　陳　靜　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　10　　日