臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第843號

原　　告　張文華
訴訟代理人　郭羿廷律師
被　　告　敦元企業有限公司
法定代理人　邱清誠（原名邱青成）

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國108年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地及同段52、53建號建物（門牌號碼分別為彰化縣○○鄉○○路○○○○○○○號，與土地合稱系爭不動產）本為原告所有，並提供原告配偶姚玉蘭向臺灣新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行）借款擔保而設定最高限額抵押權。嗣原告於101年6月13日向訴外人鄭仁燻借款新臺幣（下同）100萬元，並約定應於101年9月13日清償，因原告未能清償，鄭仁燻即將該借款債權移轉予被告。後原告與被告、鄭仁燻協議，原告將系爭不動產以700萬元之價格出賣予被告，除前述100萬元借款抵充價金外，被告應代為清償前述抵押借款。詎系爭不動產移轉登記予被告後，被告未給付分毫買賣價金，且沒有清償前述抵押貸款，致系爭不動產遭抵押權人即新光銀行聲請強制執行，並於106年4月7日拍定得款清償3,696,220元。為此，爰依買賣關係請求被告給付買賣價金2,303,780元（計算式:7,000,000-1,000,000-3,696,220=2,303,780）等語。並聲明：被告應給付原告2,303,780元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：否認與原告就系爭不動產有700萬元之買賣情事，被告沒有向原告購買系爭不動產。因訴外人鄭仁燻借錢給

原告，原告沒辦法還錢，遂將印鑑章等過戶資料交給鄭仁燻抵債，鄭仁燻擔心跟原告拿不到錢，系爭不動產遭他人被拍賣，叫被告代為繳納系爭不動產之抵押借款利息；另鄭仁燻對被告欠款3、40萬元，被告再交付鄭仁燻60餘萬元，才將系爭不動產過戶給被告，原告與被告沒有關係等語。並為答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、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。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。民法第345條、第367條分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條亦有規定。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。本件原告主張被告以700萬元之價金承買系爭不動產，此經被告否認，依前揭規定及說明，原告應就其所主張買賣契約之內容及兩造間如何就該買賣契約內容達到互相表示意思一致等節，舉證以實其說。

四、原告主張被告以700萬元之價金承買系爭不動產，扣除先前欠款100萬元、系爭不動產遭抵押權人即新光銀行聲請強制執行拍定得款，被告尚有2,303,780元之買賣價金尚未清償云云。被告則否認兩造間有買賣關係存在，辯稱並無向原告購買系爭不動產，因訴外人鄭仁燻借錢給原告，原告沒辦法還錢，始將系爭不動產及印鑑章等過戶資料交給鄭仁燻抵債，鄭仁燻擔心跟原告拿不到錢，系爭不動產又遭他人拍賣，故叫被告繳納系爭不動產之貸款利息等，將系爭不動產過戶給被告等語，資為答辯。經查：

㈠原告前揭主張，提出被告104年9月4日函件（被告對財政部

中區國稅局苗栗分局表示實價登錄700萬元為錯誤，代書聽錯1戶350萬元，因沒有買賣也未辦理實價錯誤之變更程序）、借款契約書（原告配偶姚玉蘭向新光銀行借款410萬元）、土地及建物登記謄本（系爭不動產於102年9月18日以買賣名義移轉登記為被告所有）、內政部不動產交易實價查詢、本院105年度司拍字第48號民事裁定（新光銀行聲請准予拍賣系爭不動產）等件為證。然上開證據僅足證明系爭不動產產於102年9月18日以買賣名義移轉登記為被告所有，並未能證明兩造間就系爭不動產有買賣之契約關係存在，益無任何資料證明兩造約定之買賣價金為700萬元。

㈡另依社會常態，不動產之買賣金額非低，事涉買賣雙方權益甚鉅，常有鉅細靡遺之契約條款，用以約定買賣標的物之範圍與現況、買賣價金之付款時程與方式、履約保證之運作機制、瑕疵擔保或損害賠償之權利行使、任一方違約不履行之處罰（處理）、相關稅費之負擔方式等細節。然原告未能提出系爭不動產出售予被告之買賣契約書以資佐憑，僅泛稱原告向訴外人鄭仁燻及被告借款、原告將系爭不動產以700萬元之價格出賣予被告，據此，原告對其所有價值甚高之系爭不動產欲出售他人，竟未簽訂任何書面買賣契約以保障權益，已有可疑。此外，原告自承其配偶姚玉蘭以系爭不動產向新光銀行辦理貸款並設定最高限額抵押權，然系爭不動產移轉登記予被告後，仍未塗銷抵押權，亦未變更貸款人名義，使姚玉蘭仍需繼續負擔還款義務，系爭不動產上仍有擔保他人債務之抵押權存在等情，實與不動產交易常情逕相乖違，要難遽信兩造間就系爭不動產成立買賣契約。

㈢至原告與被告就系爭不動產簽立土地建築改良物所有權買賣移轉契約書（卷33至41頁，俗稱公契），姑不論該移轉契約書記載系爭不動產買賣價款總金額「1,518,094元」（卷37頁），與原告主張之買賣價金不一致，該契約書實為合意移轉系爭不動產所有權之物權契約，而與物權行為之原因關係即買賣之債權契約容有不同。基於物權行為係獨立於債權行

為之外而單獨存在，具有獨立性及無因性，是以物權行為之存在尚不足以證明債權行為亦存在，遑論用以證明債權行為之性質與內容為何。此外，系爭不動產成交價額固登載700萬元（卷72頁），惟實際成交價額之申報，僅為移轉不動產之行政管理登記事項，與實際有無買賣或其價額無直接關係，若買賣雙方所陳報之成交價額有不實之情事，雖有相關之行政罰規定，或因故意誤報亦恐使公務人員為不實登載之情事，尚難僅憑成交價額登載，即遽以認定兩造就系爭不動產有買賣關係，抑或買賣價金即為申報之金額，附予敘明。

㈣如上，原告主張被告以700萬元承買系爭不動產，被告尚有買賣價金2,303,780元未清償一事，因乏所據，難予憑信。

五、從而，原告依買賣之法律關係，請求被告給付買賣價金及其遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦無所依附，併予駁回。

六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核均與結論無涉，爰不一一論述，附此敘明。

七、依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　23　　日

民事第三庭　法　官　范坤棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　林曉汾