

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第408號

原告 林玉燕

訴訟代理人 陳修仁律師

被告 歐玉娟

訴訟代理人 李國源律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國107年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一〇七年二月二十日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項部分，於原告以新臺幣陸拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國99年6月22日向盛裕建設股份有限公司以新臺幣(下同)1880萬元之價格，購買坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上同段9579建號建物(門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○號21樓之1，以下合稱系爭房地)，原告已給付自備款190萬元，並以系爭房地向銀行辦理貸款1690萬元，每月繳付房貸利息2萬6000元，共繳付3年利息約90萬元，則原告就系爭房地合計已支出約280萬元。原告於102年5月時，經由仲介以2400萬元價格將系爭房地出售他人，訴外人即被告配偶林振宏(即原告大弟)知悉後阻止原告出售，由林振宏轉達並經被告同意，林振宏向原告表示願給付200萬元價金及由被告承受系爭房地剩餘銀行貸款之買賣，要求原告將系爭房地出售被告，在與原告同住之母親林李月照(107年1月死亡)主導下，原告同意並於102年5月30日與被告簽立建築改良物與土地所有權之買賣移轉契約書，102年6月26日將系爭房地移轉登記予被告。惟被告迄今均未給付買賣

01 價金200萬元予原告，故依民法第345條及第367條規定，請
02 求被告給付。

03 (二)系爭房地所有權移轉登記予被告之原因係記載買賣，而辦理
04 所有權移轉之相關文書用語均為買賣，足見兩造就系爭房地
05 確實成立買賣關係。且因原告與被告配偶為姊弟關係，基於
06 互信及方便被告以系爭房地向銀行辦理貸款，而先移轉所有
07 權予被告，但被告迄今仍未依約給付200萬元之買賣價金。

08 (三)並聲明：被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告願
10 供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告抗辯：

12 (一)依兩造於102年5月30日簽立買賣金額為261萬7900元之建築
13 改良物所有權買賣移轉契約書與金額為143萬7110元之土地
14 所有權買賣移轉契約書所載，系爭房地之買賣價款為505萬
15 5010元，而被告於102年8月28日代償原告以系爭房地向第一
16 商業銀行股份有限公司之借款餘額1720萬2018元，則被告代
17 償數額高於系爭房地之買賣價額，被告並未積欠原告買賣價
18 金200萬元。再者，兩造就系爭房地若有買賣之合意，雙方
19 豈只約定買賣價金200萬元及承受系爭房地剩餘銀行貸款，
20 而未討論付款方式、稅賦、點交、違約等其他重要買賣事項
21 ？且多以口頭約定，書面文件僅簽立建築改良物、土地所有
22 權買賣移轉契約書，卻未簽立不動產買賣契約？故依原告提
23 出之所有權買賣移轉契約書，無法據以推論兩造就系爭房地
24 具有「給付200萬元價金」及「承受系爭房地剩餘銀行貸款
25 」之買賣合意存在，被告予以否認，原告應舉證證明兩造就
26 系爭房地成立買賣關係。

27 (二)被告係由配偶林振宏於102年5月30日告知，原告欲出售系爭
28 房地，但與原告同住之婆婆林李月照不願搬離，而系爭房地
29 每月需繳納之貸款本息為6萬6000元，因此欲將系爭房地移
30 轉登記予可通過金融機關核貸之被告，由被告負擔繳納系爭
31 房地剩餘之銀行貸款，婆婆林李月照繼續居住系爭房地至終

01 老。被告僅同意「承受系爭房地剩餘之銀行貸款」及林李月
02 照繼續居住至終老，林振宏未曾轉達須另外給付買賣價金
03 200萬元，兩造就系爭房地並無給付200萬元買賣價金之合意
04 存在，原告基於贈與關係而將系爭房地所有權移轉予被告。
05 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決
06 ，願供擔保請免為假執行之宣告。

07 三、本件經本院整理並簡化兩造不爭執事項如下（經本院採為判
08 決基礎）：

09 (一)不爭執事項

- 10 1.原告於99年6月22日自盛裕建設股份有限公司以買賣原因登
11 記取得坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上同段
12 9579建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路○○○號21樓
13 之1，以下合稱系爭房地）。
- 14 2.兩造於102年5月30日簽立買賣金額為261萬7900元之建築改
15 良物所有權買賣移轉契約書與金額為143萬7110元之土地所
16 有權買賣移轉契約書。
- 17 3.系爭房地經地政士王素惠向地政機關申報繳交之不動產買賣
18 成交案件實際資訊申報書，所載之房地交易日期為102年5月
19 29日、房地交易總價為2400萬元。
- 20 4.系爭房地於102年6月間辦理所有權移轉登記時，繳納土地增
21 值稅8萬5825元，納稅義務人為原告，土地增值稅繳款書上
22 並有「一般買賣，另有贈與稅」之註記；繳納契稅15萬7074
23 元，納稅義務人為被告，契稅繳款書上記載之契別為二親等
24 間買賣，適用稅率為6%，原所有權人欄並有「另有贈與稅
25 」之註記。
- 26 5.系爭房地之贈與稅價額經核定為18萬5501元，納稅義務人為
27 原告，由被告於102年6月20日繳清。
- 28 7.系爭房地以買賣為登記原因，由地政士王素惠於同年6月21
29 日送件至臺中市中興地政事務所，於同年6月26日將系爭房
30 地移轉登記為被告所有。
- 31 8.原告於107年1月25日起訴後，於同年3月21日以台中東興郵

01 局第181號存證信函通知被告，系爭房地於102年5月20日以
02 買賣為登記原因辦理所有移轉登記後，迄今未給付價金200
03 萬元。

04 四、得心證之理由：

05 (一)原告主張兩造就系爭房地之所有權移轉，兩造間存在買賣契
06 約，買賣價金約定由被告承接系爭房地剩餘貸款，以及另給
07 付原告200萬元，惟為被告所否認，並以前詞置辯，故本件
08 應審酌者，為兩造間就系爭房地是否存在買賣契約？是否除
09 約定由被告承接剩餘貸款外，另約定被告應給付原告200萬
10 元價金？

11 (二)兩造間就系爭房地，除有土地建築改良物買賣所有權移轉契
12 約書外，另有簽署買賣契約1紙，約定價金2400萬元，該買
13 賣契約由代書王素惠保存，因兩已遭毀損等情，業據證人即
14 辦理系爭房地所有權移轉登記之代書王素惠於本院審理時具
15 結證述明確（見本院卷第160頁至第162頁反面）。證人王素
16 惠為承辦系爭房地移轉之代書，與兩造並無特殊交情，又經
17 具結擔保其證述內容，其證述內容應具可信性。依據證人王
18 素惠所述，系爭房地確有另行簽訂買賣契約，應可認定。另
19 參以證人即原告之大姊曾林玉雪具結證述：原告將系爭房地
20 登記給被告之原因及條件是200萬，林振宏說會叫被告之哥
21 哥先拿100萬元，過戶後再拿100萬元，結果後來200萬都沒
22 有拿，因為媽媽林李月照說林振宏很老實不會不給，所以還
23 是先將系爭房地過戶給被告（見本院卷第95頁至第97頁）；
24 證人林振良即原告之二哥具結證述：林振宏提出200萬還有
25 承擔後面的貸款的條件，林振宏當時說，他會叫被告的二哥
26 先拿100萬現金過來，後來林振宏說過戶之後他要貸款，多
27 貸一點再給原告。貸款下來之後，林振宏還是沒有給錢（見
28 本院卷第97頁反面至第99頁反面）。證人曾林玉雪、林振宏
29 上開證述內容，互核大致相符，另參以原告於99年購入系爭
30 房地時，貸款金額為1690萬元，有前揭原告繳息資料可佐（
31 見本院卷第51頁），故被告承接系爭房地之貸款顯低於2400

萬元甚多，故兩造約定由被告承接尚未繳納之貸款，另應再給付原告200萬元，被告亦仍係以低於市價之條件購買系爭房地，並衡酌原告與被告之夫即證人林振宏為姊弟關係，以及兩造均不否認當時林振宏尚承諾願照顧原告及林振宏之母林李月照至終老之情形，依據上開證人之證述，足認兩造就系爭房地，應有成立買賣契約，且約定之價金為被告應給付原告200萬元，並由被告承接尚未繳納之貸款。

(三)證人林振宏雖證稱：原告願將系爭房地所有權移轉登記給被告，只有承接貸款，沒有任何其他條件，因為她本息繳不出來，她不要了（見本院卷第100頁反面）。惟衡諸證人王素惠、曾林玉雪、林振良、林振宏均一致證述，當時已有臺商出價2400萬元要向原告購買系爭房地（見本院卷第95頁至第97頁、第101頁反面），於99年7月5日至102年5月6日間均按月繳息，有第一商業銀行進化分行之原告繳息資料在卷可憑（見本院卷第51頁至第54頁）。故原告應無可能純因無法繳納貸款，因而欲以低價將系爭房地出售予被告。再者，證人曾林玉雪、林振良均一致證述：當時是證人林振宏阻止原告將系爭房地賣給上開出價2400萬元之臺商等語（見本院卷第95頁至第97頁），足見證人林振宏關於原告為何將系爭房地出售予被告之證述，顯與事證有違，又不合常情。且系爭房地既有他人已願以2400萬元購買，證人林振宏雖為原告之弟，原告豈有可能如證人林振宏所述，純粹因不要了，或本息無法繳交，在即將以2400萬元出賣系爭房地之際，以低於市價甚多之條件，贈與系爭房地予證人林振宏，故證人林振宏上開所述，顯然與常情有違。再者，證人林振宏一方面證述：當時我太太人在加拿大，是我知道原告要賣房子，我會接是因為我想讓我媽媽有地方住；卻又證稱：我要接這個房子，但是我不知道系爭房地貸款剩下多少（見本院卷第102頁正反面）。證人林振宏在原告即將以2400萬元出賣系爭房地之際，阻止原告出賣，並表示願意承接系爭房地，證人林振宏豈有可能對於系爭房地所餘之尚未繳清之貸款完全

不清楚之情形下，而願以繳納系爭房地剩餘貸款作為條件，承受系爭房地，證人林振宏無法解釋為何原告願僅以被告承接貸款作為條件而移轉系爭房地所有權，因此刻意不願回答關於其因購買系爭房地獲利甚多之事實，證人林振宏證述顯然避重就輕，更顯見其證言憑信性確有瑕疵，不可採信。

(四)綜上，兩造就系爭房地，確有買賣關係存在，買賣條件約定為被告應給付原告200萬元，及被告應承接買賣當時剩餘未繳納之貸款。

五、按民法第367條規定：買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。又給付有確定期限者，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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告於交付買賣標的物後，被告未給付價金（見不爭執事項9），嗣經原告以起訴狀繕本之送達為催告後，被告應自收受時起負遲延責任。從而原告請求被告給付買賣價金200萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年2月20日起至清償日止按週年利率百分之五計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

六、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請求准予宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。而被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決之結果無影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔、宣告假執行及免為假執行之依據：民事訴訟

法第78條、第390條第2項、第392條第2項。

中華民國 108 年 1 月 9 日

民事第七庭 法官 黃 杰

正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 1 月 10 日

書記官 王素珍