

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上字第41號

上訴人即附
帶被上訴人 郁正建設有限公司
法定代理人 鄭忠岳
訴訟代理人 鄭忠明
葉仲原律師

被上訴人即
附帶上訴人 林鳳玉
訴訟代理人 李文平律師

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107年7月11日臺灣臺東地方法院106年度訴字第162號第一審判決提起上訴，本院於民國108年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命林鳳玉給付逾新臺幣225萬8,000元部分廢棄。

上開廢棄部分，郁正建設有限公司在第一審之訴駁回。

林鳳玉其餘附帶上訴駁回。

郁正建設有限公司上訴駁回。

第二審訴訟費用關於林鳳玉附帶上訴部分，由郁正建設有限公司負擔百分之2，餘由林鳳玉負擔。第二審訴訟費用關於郁正建設有限公司上訴部分，由郁正建設有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人郁正建設有限公司（下稱上訴人）主張略以：

（一）緣坐落臺東縣○○市○○段○○○○○○○號土地（面積105.97平方公尺，權利範圍全部）及其上同段0000建號建物（門牌號碼臺東縣○○市○○路○○號，下稱系爭房屋，前揭房地以下合稱系爭不動產）原為上訴人所有、對外銷售之建築配置示意圖編號（下稱建案編號）A6房地。訴外人楊仲平曾於民國104年4月21日與上訴人簽訂系爭不動產及同一建案編號A1房地（下稱A1）之買賣契約，並交付系爭不動產及A1定金共計新臺幣（下同）150萬元，嗣因故解除系爭不動產之買賣契約

，上訴人退回系爭不動產買賣契約之定金75萬元，另再借予75萬元，合計借款150萬元予楊仲平。

(二)嗣經楊仲平之介紹，上訴人於106年1月12日將系爭不動產出售與被上訴人即附帶上訴人林鳳玉(下稱被上訴人)，兩造簽訂系爭不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，約定：總價金1180萬元，分三期給付，第一期款300萬元應於土地增值稅等核發3日內給付、第二期款730萬元應於產權過戶完成及貸款核撥同時償還上訴人銀行貸款並塗銷時給付、第三期款150萬元應於同時交屋及交付產權資料時一併給付。惟被上訴人僅給付第一期款300萬元、第二期款其中500萬元部分，尚積欠上訴人第二期款230萬元及第三期款150萬元，共計380萬元。被上訴人前向其索取系爭不動產權狀等資料以辦理貸款，惟迄今皆未給付，上訴人自得請求被上訴人清償。

(三)爰依系爭契約及買賣之法律關係，請求被上訴人給付買賣價金尾款380萬元等語，為此：

1.於原審起訴聲明：被上訴人應給付上訴人380萬元。訴訟費用由被上訴人負擔。

2.於本院上訴聲明(原審判准上訴人得請求230萬元，駁回其餘請求)：

(1)原判決不利於上訴人部分廢棄。

(2)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人150萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(3)願供擔保，請准宣告假執行。

(4)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

3.於本院對附帶上訴之答辯聲明：

(1)附帶上訴駁回。

(2)附帶上訴費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人答辯則以：

(一)其已委託楊仲平於簽約前代為交付定金150萬元，並自行匯款300萬元、貸款500萬元共計950萬元予上訴人。另訴外人

01 蔡韻如為上訴人之代理人，縱上訴人未委任蔡韻如，蔡韻如
02 亦有表見代理之情形。蔡韻如代理上訴人與楊仲平就系爭不
03 動產進行結算時，因上訴人遲延交屋及系爭房屋存有瑕疵，
04 兩造協議買賣價金應扣除4萬2000元（計算式：依系爭契約
05 第7條第2項扣減利息14,000元＋浴缸瑕疵10,000元＋大門瑕
06 疵18000元＝42,000元）。是系爭契約之價金尾款僅餘225萬
07 8000元（計算式：1180萬元－950萬元－42,000元＝225萬80
08 00元）。

09 (二)而上開價金尾款225萬8000元，被上訴人已委託楊仲平交付
10 同額支票1紙（票號：AK0000000號、發票日：106年7月21日
11 、面額：225萬8000元、發票人：楊仲平、付款人：玉山銀
12 行臺東分行，下稱系爭支票）予蔡韻如，是被上訴人已清償
13 全部價金。又系爭不動產已點交完畢，訴外人陳俊成亦於10
14 6年7月13日將系爭不動產之所有權狀交付被上訴人，且系爭
15 不動產移轉登記後之水、電費及稅捐均由其自行負擔，陳俊
16 成交付系爭不動產所有權狀時亦未表明被上訴人尚有價金尾
17 款未付清。

18 (三)又代書陳俊成於計算價金尾款時，已扣除先前給付之150萬
19 元定金，上訴人於原審法院聲請假扣押時，也僅主張230萬
20 元尾款未清償，故上訴人請求之金額，自應扣除150萬元。
21 是以，系爭不動產買賣價金已清償完畢，上訴人請求實無理
22 由等語，資為抗辯。

23 (四)為此：

24 1.於原審聲明：上訴人之訴駁回，訴訟費用由上訴人負擔。

25 2.於本院：

26 (1)答辯聲明：上訴駁回，上訴費用由上訴人負擔。

27 (2)附帶上訴聲明：

28 ①原判決不利於被上訴人部分廢棄。

29 ②上開廢棄部分，上訴人第一審之訴駁回。

30 ③上開廢棄部分及附帶上訴訴訟費用均由上訴人負擔。

31 三、兩造爭執與不爭執事項(併由本院依判決格式及卷證資料而

為修正)：

甲、兩造不爭執事項：

(一)上訴人與楊仲平於104年4月21日簽有「房地買賣訂金收據」
(下稱系爭定金收據)(本院卷第36頁)：

1.系爭定金收據部分內容節錄：

I 為購買下列標示之不動產，承購總價為1180萬元整，茲收到楊仲平定金50萬元：

(1)土地：臺東縣○○市○○段○○○○號土地，建案編號A6。

(2)建物坐落：同上地號土地，每戶三層共約70坪，面積詳如建築執照面積計算。

II 付款方式：

(1)定金：簽立本收據時支付50萬元。

(2)第一期款：二樓灌漿完成支付50萬元。

(3)第二期款：房屋主體結構完成拆鷹架後支付50萬元。

(4)第三期款：買方貸款撥款944萬元。

(5)尾款：點交房屋時支付86萬元。

2.楊仲平依系爭定金收據約定，已給付上訴人150萬元。

3.楊仲平事後已將系爭定金收據交還上訴人。(交還之原因及是否已返還150萬定金兩造有爭議)

(二)上訴人於106年1月12日與被上訴人簽定系爭不動產買賣契約(即系爭契約)，約定節錄如下(賣方：上訴人，買方：被上訴人)(見原審卷第5頁至第15頁)：

1.買賣標的：臺東縣○○市○○段○○○○○○○○號土地(面積105.97平方公尺，權利範圍全部)及其上同段0000號建物(門牌號碼臺東縣○○市○○路○○號)(註：即系爭不動產，建案編號A6)。

2.總價金：1180萬元。

3.給付方式：共分三期給付：

(1)第一期款：300萬元，應於土地增值稅等核發3日內給付。

(2)第二期款：730萬元，應於產權過戶完成及貸款核撥同時

01)，曾於106年8月28日匯入一筆名為「借款」之225萬8000
02 元之金額（原審卷第59頁至第60頁反面）。

03 (八)上訴人訴訟代理人鄭忠明、蔡韻如持有楊仲平所簽發票面金
04 額共計2320萬元之支票15張（不含發票人花崎餐飲店潘梅香
05 支票），經提示均不獲兌現（原審卷第89頁至第100頁）。

06 (九)上訴人代表人鄭忠岳，為該公司總經理即上訴人訴訟代理人
07 鄭忠明之胞弟，蔡韻如與鄭忠明為夫妻。

08 (一〇)除原審卷第113頁「約定書」外，兩造對卷附證據之形式
09 上真正均不爭執。

10 乙、本件經兩造同意行集中審理，並協議、整理限縮爭點為：

11 (一)系爭不動產之買賣價金1180萬元，是否應扣除4萬2000元（
12 即補貼利息1萬4000元、浴缸瑕疵1萬元、大門瑕疵1萬8000
13 元）？

14 (二)楊仲平依系爭定金收據約定，給付上訴人之150萬元，是否
15 可作為抵充系爭契約買賣價金之一部？

16 (三)楊仲平交付蔡韻如之系爭支票是否為清償系爭不動產買賣價
17 金之一部？

18 四、本院之判斷

19 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條定有明文。而請求履行債務之訴，原告
21 就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被告
22 自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實
23 ，應由被告負舉證之責任（最高法院28年上字第1920號民事
24 判例參照）。本件上訴人依系爭契約及買賣之法律關係，請
25 求被上訴人給付價金，自應就價金債權存在與金額負舉證之
26 責，而被上訴人如對此自認而主張業已清償，即應就清償之
27 事實負舉證責任。

28 (二)系爭不動產之買賣價金1180萬元，是否應扣除4萬2000元（
29 即補貼利息1萬4000元、浴缸瑕疵1萬元、大門瑕疵1萬8000
30 元）？

31 1.關於系爭不動產買賣事宜，蔡韻如代理上訴人對外所為之法

01 律行為，應對上訴人發生效力：

02 上訴人代表人鄭忠岳與該公總經理鄭忠明為兄弟，鄭忠明於
03 原審及本院均代理上訴人出庭，對於系爭不動產業務知之甚
04 詳。蔡韻如與鄭忠明為夫妻，二人關係至親，且從以下事證
05 ，可得知蔡韻如應有積極參與上訴人之公司業務，非僅無關
06 之第三人。首先，證人即代書陳俊成於原審證稱：系爭契約
07 是蔡韻如請伊之事務所繕打後，再由蔡韻如拿給他人簽名，
08 當時只有蔡韻如來事務所等語（原審卷第82頁）。而楊仲平除
09 購買系爭不動產外，另向上訴人購買同一建案編號A1、A5房
10 屋（以下均逕以編號稱之），乃上訴人所是認（見上訴人107年
11 9月14日補充上訴理由狀，本院卷第30頁至第34頁）。蔡韻如
12 於106年4月12日以LINE傳送系爭不動產（即A6）、A1及A5應交
13 屋款項之結算資料予楊仲平，復為上訴人所是認，且有對話
14 畫面列印資料及電子檔、本院勘驗筆錄可參（本院卷第92頁
15 至第94頁、第98頁）。足認關於系爭不動產買賣，從契約之
16 擬定至最終價金之結算等重要事項，蔡韻如均有參與，且蔡
17 韻如所處理之建案銷售，尚有A1及A5，非限於系爭不動產一
18 處甚明。再者，依被上訴人於原審提出之「蔡韻如與楊仲平
19 」LINE對話資料，可知蔡韻如確有參與上訴人工程款、對外
20 貸款等資金週轉業務（原審卷第174頁至第177頁）。證人楊仲
21 平於原審證稱：系爭不動產伊已交付150萬元定金，都是蔡
22 韻如收的等語（原審卷第80頁反面），上訴人對於已收受楊仲
23 平交付之系爭不動產150萬元定金亦不爭執（見不爭執事項（一）
24 2.）。參以上訴人訴訟代理人鄭忠明於本院也自承：蔡韻如
25 於106年1、2月間退休後，如伊不在，會請蔡韻如代為回答
26 一些郁正公司工作上的事情等語（本院卷第99頁反面）。基上
27 ，可知蔡韻如於106年1、2月間退休後，確有積極參與上訴
28 人建案銷售、資金週轉等業務，對於系爭不動產買賣，亦代
29 理上訴人收受150萬元定金、擬定系爭契約及結算應付價款
30 等重要交易事項，足徵蔡韻如關於系爭不動產買賣事宜，確
31 有代理上訴人之權限。上訴人就蔡韻如與楊仲平結算另二戶

01 A1、A5應付款金額，迄言詞辯論終結前，未予爭執，是其嗣
02 後僅擇蔡韻如代理系爭不動產買賣之權限予以否認，應不可
03 採。退步言之，縱上訴人未授權蔡韻如處理系爭不動產事宜
04 ，惟上訴人知蔡韻如在外代理其銷售房屋事宜、代收楊仲平
05 交付之系爭不動產定金150萬元及代為擬定系爭契約等行為
06 ，均未為反對之意思；本案爭訟至今，未見上訴人另對蔡韻
07 如提出刑事告訴或請求損害賠償；堪認上訴人亦有足使第三
08 人信以為其有以代理權授與蔡韻如之行為，依民法第169條
09 之規定，也應負表見代理之授權人責任。則上訴人主張蔡韻
10 如就系爭不動產對外所為之法律行為，對其不生效力等語，
11 應不可採。

12 2.其次，楊仲平受被上訴人之委託，代為處理系爭不動產買賣
13 事宜，乃被上訴人所是認。觀之蔡韻如與楊仲平於106年4月
14 12日以LINE通訊軟體之對話內容，蔡韻如結算系爭不動產（
15 即A6）應再付款項，明白列出「屋價1180-已收150-現金300-
16 貸500=230萬」，另列出：「利息補1萬4000、浴缸10000、
17 大門18000」，共「42,000」，最後記載「應再付款2,258,
18 000」，乃上訴人所是認，復有對話畫面列印資料及電子檔
19 、本院勘驗筆錄可參（本院卷第92頁至第94頁、第98頁）。足
20 見「利息補1萬4000、浴缸10000、大門18000」，共「42,00
21 0」確屬系爭不動產價金之應扣款（計算式：2,300,000－42,
22 000=2,258,000）。蔡韻如、楊仲平既各有代理兩造處理系爭
23 不動產買賣事宜之權限，蔡韻如前揭所為結算金額之意思表
24 示，已為被上訴人接收認可，當對上訴人發生效力，應認兩
25 造同意系爭不動產總價金減為1175萬8000元（計算式：1180
26 萬元－42000元=1175萬8000元）。從而，本件被上訴人買受
27 系爭不動產應付之總價金應為1175萬8000元。

28 （三）楊仲平依系爭定金收據約定，給付上訴人之150萬元，是否
29 可作為抵充系爭契約買賣價金之一部？

30 1.按訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立
31 ，民法第248條定有明文。查上訴人與楊仲平於104年4月21

01 日簽有系爭定金收據，依約定內容及附件說明，買賣標的為
02 系爭不動產(A6)，價金為1180萬元，付款方式及交屋時間等
03 買賣契約重要交易事項，均已約定明確，楊仲平依系爭定金
04 收據，已給付定金150萬元等情，乃兩造所不爭執(見不爭執
05 事項(一)1.、2.，本院卷第99頁反面)，復有上訴人提出之系
06 爭定金收據及附件可參(本院卷第36頁至第42頁)。則上訴人
07 嗣後反於先前自認，翻稱：楊仲平所付之150萬元定金是系
08 爭不動產(A6)及A1二戶定金，各75萬元云云，並提出支票號
09 碼LD0000000號、面額75萬元之支票1紙為證(本院卷第43頁)
10 。然被上訴人並未同意其撤銷自認，且上訴人所提出之上開
11 支票，僅得證明上訴人曾同時收受楊仲平交付系爭不動產及
12 A1定金共75萬元，無從推翻上訴人自認已收受楊仲平交付系
13 爭不動產定金共150萬元之事實；況上訴人於同一次書狀，
14 竟為前後全然不同之主張(本院卷第109頁反面至第110頁、
15 第111頁反面)，說詞反覆，混淆視聽，顯不足信。則楊仲平
16 確已依系爭定金收據，給付系爭不動產定金150萬元予上訴
17 人，應無疑義，堪可認定。

18 2.次者，契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時
19 ，定金應返還之。而契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
20 務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給
21 付物，應返還之，民法第249條第4款、第259條第1款分別定
22 有明文。上訴人與楊仲平就系爭不動產簽訂系爭定金收據契
23 約，嗣後，其等同意改由被上訴人承買系爭不動產，兩造另
24 行簽訂系爭契約乙節，乃兩造所不爭執(見不爭執事項(一)、
25 (二))，足認系爭定金收據契約已因不可歸責雙方事由而無法
26 履行或已合意解除，不論依民法第249條第4款或同法第259
27 條第1款，楊仲平前依系爭定金收據契約給付上訴人之150萬
28 元，上訴人即負有返還義務，易言之，楊仲平對上訴人有請
29 求返還該150萬元之債權。

30 3.從上訴人原審自承：楊仲平有給付系爭不動產定金150萬元
31 ，但最後因為借貸關係，楊仲平已把150萬元都拿回去了等

01 語(原審卷第52頁)，更於本院陳稱：A6部分(即系爭不動產)
02 定金150萬元已經退還給楊仲平，他又另外借了50萬元，所
03 以開了1張200萬元的支票給郁正公司等語(本院卷第75頁反
04 面至第76頁)，並當庭提出上開所稱楊仲平開立之面額200萬
05 元、發票日期為106年2月24日支票1紙為憑(本院卷第79頁)
06 。上開200萬元支票發票日期在兩造於106年1月12日簽訂系
07 爭契約之後，楊仲平遲至斯時，對上訴人應已有請求返還定
08 金之債權，故上訴人返還150萬元定金，乃屬債務清償，當
09 無再責令楊仲平負擔150萬元債務之理。是從上訴人自承之
10 事實，顯係將楊仲平交付之150萬元定金視為已有，而再「
11 借款」予楊仲平，實非「返還」，則上訴人主張其已將150
12 萬元定金返還楊仲平等語，自非可採。

- 13 4.上訴人既未返還150萬元定金予楊仲平，依證人即代書陳俊
14 成於原審證稱：系爭契約係我們事務所協助製作，上訴人若
15 有收到款項會告知我，我便會在收款部分為兩造紀錄，或將
16 匯款單附進系爭契約中。據我所知被上訴人已付款950萬元
17 ，即定金150萬元、匯款300萬元、貸款500萬元。伊不清楚
18 系爭契約為何未記載定金150萬元，但據我所知150萬元定金
19 確實已付，買賣價金尾款應僅剩230萬元等語(原審卷第82
20 頁正反面)。而上訴人代理人蔡韻如於106年4月12日以LINE
21 傳送結算系爭不動產應再付款項時，亦將定金150萬列入已
22 支付款，有LINE對話畫面列印資料及電子檔、本院勘驗筆錄
23 可參(本院卷第92頁至第94頁、第98頁)。甚且，上訴人嗣對
24 被上訴人聲請假扣押時，債權金額亦未包括定金150萬元，
25 有臺灣臺東地方法院106年度裁全字第67號裁定可參(原審卷
26 第57頁)。基上，在在足徵上訴人知悉楊仲平請求返還定金
27 150萬元債權已讓與被上訴人，並同意作為抵充系爭不動產
28 價金之一部。則上訴人主張被上訴人應再給付之價金，不應
29 扣除楊仲平先前交付之150萬元定金等語，並不可採。

30 (四)楊仲平交付蔡韻如之系爭支票是否為清償系爭不動產買賣價
31 金之一部？

- 01 1. 楊仲平於106年11月16日所簽具之約定書(下稱系爭約定書，
02 原審卷第113頁)，被上訴人雖否認形式上真正，惟經上訴人
03 當庭提出原本供被上訴人確認，復經本院核閱無誤(本院卷
04 第100頁反面)；證人楊仲平固證稱：伊有簽系爭約定書，但
05 「附註」部分，是伊簽完後才加上去的。伊的印章都押在上
06 訴人那邊等語(原審卷第80頁)。然據證人韋紹福於原審證稱
07 ：楊仲平簽系爭約定書當日，是伊、鄭忠明及楊仲平一起去
08 花蓮地政或戶政事務所，楊仲平與鄭忠明在裡面簽系爭約定
09 書時，伊沒有看到。楊仲平是自願過去的，簽完就走，沒有
10 就附註事項表示意見，伊知道當時有記載支票和土地的事。
11 楊仲平的印章，是楊仲平的母親帶來的等語(原審卷第144頁
12 正反面)。審酌證人楊仲平坦認系爭約定書所蓋用之「楊仲
13 平」印文為真，證人韋紹福乃與本案無利害關係之第三人，
14 證人楊仲平則與本案深具利害關係，被上訴人復為其小阿姨
15 (註：被上訴人與楊仲平之母林鳳珠為姊妹，原審卷第167
16 頁)，關係親密，立場容有偏頗之疑慮，認以證人韋紹福所
17 言，較屬可採。從而，上訴人既已提出系爭約定書原本，其
18 上「楊仲平」之印文為真，復無確實事證可認係上訴人所偽
19 造或變造，應認具有形式上之真正，可採為本案認定之依據
20 ，合先敘明。
- 21 2. 其次，依證人陳俊成於原審證稱：據我所知被上訴人尚欠23
22 0萬元買賣價金未付，當時我有先詢問上訴人，經上訴人同
23 意始將系爭不動產權狀交付與被上訴人。我未見過系爭支票
24 ，且系爭契約係約定完稅後始可過戶，而非完稅後即交付系
25 爭不動產。兩造於106年4月5日同意先結算代書費，但結算
26 時尚有買賣價金尾款230萬元未付，所以結費、完稅及買方
27 已繳納房屋稅等，都不是代表買賣價金尾款已結清，而是應
28 於買賣價金尾款結清、點交系爭不動產時一併清算。過程中
29 ，我太太曾代我打電話給被上訴人，告知尚有尾款未付，當
30 時被上訴人只說會請楊仲平處理等語(原審卷第82頁至第83
31 頁反面)，證人陳俊成為系爭不動產買賣承辦代書，與兩造

01 查無利害關係，立場應無偏頗之疑慮，堪值可信。從而，足
02 認兩造於106年4月5日結算代書費用時，被上訴人猶有尾款
03 尚未付清。

04 3. 復次，鄭忠明與蔡韻如持有楊仲平所簽發、票面金額共計23
05 20萬元之支票15張，經提示均不獲兌現，乃兩造所不爭執（
06 見不爭執事項(八)）。可見蔡韻如與楊仲平間之債權債務關係
07 ，確屬複雜。兩造也都承認楊仲平尚有向上訴人購買編號A1
08 、A5不動產。蔡韻如既代理上訴人處理房屋銷售、資金週轉
09 事宜，則蔡韻如與楊仲平間之金錢往來，自可能包括私人借
10 貸與上訴人銷售房屋價款。

11 4. 被上訴人固辯稱：其已於106年2月2日自花蓮二信帳戶匯款
12 300萬元（系爭不動產尾款230萬元加70萬元裝潢）至楊仲平之
13 母林鳳珠帳戶，委由楊仲平簽發系爭支票交予上訴人而清償
14 完畢等語，並提出玉山銀行交易明細查詢列印、系爭支票影
15 本及被上訴人所有之花蓮二信活期存款帳戶往來明細帳為證
16 （原審卷第27頁、第56頁、第135頁）。然而，系爭支票未
17 記載受款人，復無被上訴人之簽名，且被上訴人匯款予訴外
18 人林鳳珠之時間為106年2月2日，距系爭支票發票日106年7
19 月21日已隔5月，有系爭支票影本及前揭往來明細帳可證。
20 酌以依被上訴人前揭花蓮二信帳戶往來明細帳，可知被上訴
21 人自104年7月24日起迄106年2月24日，匯入多筆款項至林鳳
22 珠花蓮二信帳戶，足認被上訴人與楊仲平之間的金錢往來，
23 應非僅限於系爭不動產相關款項，則被上訴人於106年2月2
24 日匯款300萬元至林鳳珠上開帳戶，與本案有無關聯，已非
25 無疑。又系爭支票發票日，也查無被上訴人匯入票款紀錄，
26 有楊仲平前揭玉山銀行帳戶明細可參（原審卷第119頁至第12
27 0頁）。足認被上訴人雖有於106年2月2日匯款300萬元至林鳳
28 珠花蓮二信帳戶之客觀事實，然與系爭不動產價金清償之關
29 聯性並非明確。從而，系爭支票之資金來源是否確為被上訴
30 人、系爭支票是否確用以清償被上訴人積欠上訴人之買賣價
31 金債務，已屬有疑。

01 5. 進者，經合併觀察兩造各提出蔡韻如與楊仲平之LINE對話資
02 料(原審卷第114頁至第115頁、第176頁至第177頁)，可得知
03 蔡韻如與楊仲平於106年7月21日確有下列連續對話互動(蔡
04 韻如簡稱「蔡」，楊仲平簡稱「楊」)：

05 ① 蔡：(傳送系爭支票照片)。

06 ② 楊：昨天的真的沒有問題，今天的差60萬，星期一匯回可
07 ？

08 ③ 蔡：「現在還在醫院，您差60萬，我需要請家人再轉給您
09 。但是星期一您確定可以多還我錢嗎？因為下星期至
10 少湊足800萬」、「農會要求先465…票款300…」。

11 ④ 楊：「有一個110的未進來，主要貸款小阿姨考慮中，這
12 個225.8我就是拿預備要還的」、「小阿姨有說好，
13 但是我不敢一直催他」、「妹妹好些了？大致都很OK
14 吧」。

15 ⑤ 蔡：因為225.8萬是房屋款…所以我把這款項是放在要過
16 工程款的票！農會週轉金不續貸是在預料外…1500要
17 還真的在這時候無力償還，上週我已將文山路後面未
18 賣的房子也拿去作設定…估價後願意先要我們償還30
19 0萬，另外還要先還一筆土地款165萬！所以我才會這
20 麼急，因為每5天都還需要發現金工資…上週尤議員
21 也先匯300萬工程款先給鄭董，沒一星期就掛0…不是
22 很急，我一定挺您，真的…因為我可以外面借我會去
23 借，我希望您能很好很順利。

24 依上開④、⑤對話內容，「225.8萬」適與蔡韻如於106年4
25 月12日結算系爭不動產應再付款項之金額一致，固可作為被
26 上訴人給付價金之證明。然上訴人否認蔡韻如前揭所言「房
27 屋款」係指系爭不動產價金。審酌：1.楊仲平交付之系爭支
28 票，票面金額雖與被上訴人應付尾款相同，然系爭支票到期
29 時，其中60萬元票款乃蔡韻如央請家人匯入，此從上開②、
30 ③對話內容可知，而楊仲平之玉山銀行帳戶明細，於系爭支
31 票發票日106年7月21日下午2時15分許，也確有一筆由「蔡

鳳香」所匯入之60萬元，有楊仲平玉山銀行帳戶交易明細可參(原審卷第120頁)，適與系爭約定書(原審卷第113頁)關於系爭支票其中110萬元之票款由蔡韻如代墊之記載，若干合致。堪認楊仲平該次實際給付金額，核與尾款金額已非相同，則被上訴人以系爭支票票面金額與尾款相同，故尾款已全部清償之抗辯，顯已動搖。2.楊仲平除代理被上訴人給付系爭不動產價金外，與蔡韻如之間尚有其他多筆債權債務及房屋價款法律關係。然觀之前揭對話內容，楊仲平並無代理被上訴人清償系爭不動產尾款之意思表示；依對話之上下文義，充其量僅得認定其等係在談論楊仲平還債之事，實無從特定係在談論系爭不動產價金給付事宜。3.反觀系爭約定書則明白記載系爭支票乃楊仲平償還蔡韻如之私人債務，被上訴人於原審亦自承：蔡韻如於106年7月28日打電話跟伊說系爭不動產尾款沒有付等語(原審卷第52頁反面)，益徵蔡韻如於上開⑤對話所稱之「房屋款」，應非指系爭不動產尾款。故被上訴人以前揭LINE對話內容，抗辯已給付225萬8000元之價金，所舉證據，猶未能使法院獲致高度蓋然性之確信。

6.至於被上訴人辯稱：系爭不動產已點交完畢，陳俊成於106年7月13日將系爭不動產所有權狀交予被上訴人時亦未表明尚有尾款未付清；且系爭不動產移轉登記後之水、電費及稅捐均由其自行負擔，是其確已清償完畢等語。然證人陳俊成於原審明白證稱：據我所知，就是還有尾款230萬元未付清等語，已如前述，被上訴人所辯與證人陳俊成所述不符，已難採信。又系爭契約第3條固約定：被上訴人價金付清時，上訴人同時交屋及交付產權資料(原審卷第6頁)，然系爭不動產迄未點交，乃兩造於原審所是認(原審卷第52頁反面)；而系爭不動產相關稅捐、水電費等雖以被上訴人為繳納義務人，惟此乃系爭不動產已移轉登記為被上訴人所有之必然結果，實無從憑以認定系爭不動產業已點交，故被上訴人事後反於自認之抗辯，應不可採。兩造既尚未進行點交，堪認上訴人並無交屋之意，自無從反推被上訴人已清償全部價金。

01 被上訴人執此所辯，亦無足採。

02 7.此外，被上訴人未就系爭支票確係清償其積欠上訴人之買賣
03 價金尾款等有利於己事實舉證以實其說，僅以前詞反覆爭執
04 ，自無足採。從而，本院審酌兩造之舉證，認被上訴人抗辯
05 其已清償系爭不動產買賣價金225萬8000元應非可採。

06 (五)基上，本件被上訴人尚積欠上訴人系爭不動產買賣價金共計
07 225萬8000元（計算式：總價1180萬元－定金150萬元－已付
08 價金800萬元－扣款42,000元＝225萬8000元）。

09 五、綜上所述，上訴人依系爭契約及買賣之法律關係，請求被上
10 訴人給付225萬8000元，為有理由，應予准許；逾此部分，
11 則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為被上
12 訴人敗訴之判決，自有未洽，其附帶上訴意旨就此部分指摘
13 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄
14 ，改判如主文第二項所示。至於150萬元（定金）及上開應准
15 許部分，原審各為上訴人、被上訴人敗訴之判決，核無違誤
16 ，上訴及附帶上訴意旨各執陳詞，指摘原判決不當，求予廢
17 棄，為無理由，其等上訴均應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一予以論述，併予
20 敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由，一
22 部無理由，因此判決如主文。

23 中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
24 民 事 庭 審 判 長 法 官 劉 雪 惠
25 法 官 林 信 旭
26 法 官 廖 曉 萍

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
30 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
31 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 3 月 29 日

書記官 廖子絜

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。