# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第66號

上　訴　人　古張桂音
訴訟代理人　吳漢成律師
被上訴人　古鈺廣
訴訟代理人　邱聰安律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國108年10月30日臺灣臺東地方法院107年度訴字第105號第一審判決提起上訴，本院於民國109年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、上訴人方面：

一、主張：除引用原審判決記載外，意旨補充略以：

㈠、本件上訴人於原審起訴主張原審判決附表所示土地（以下或稱系爭3筆土地）原為上訴人所有，分別於如該附表所示原因發生日與被上訴人就系爭土地締結買賣契約（以下稱系爭買賣契約），約定被上訴人應依家族傳統給付其扶養費以抵充買賣價金，其已依約於該附表所示移轉時間將系爭3筆土地移轉登記為被上訴人所有；詎被上訴人於民國（下同）106年9月起即未履行扶養義務而將上訴人幽閉家中，復因其與外籍看護相處問題，即違反其意願將上訴人送往安養中心，上訴人雖曾多次懇求返回臺東，然反遭雙手綑綁於椅子上，所幸訴外人即其女古鳳瓊將其接至南投療養，惟每月療養費用高達新臺幣（下同）30,000元。上訴人已於107年8月3日以存證信函催告被上訴人應於同年月8日前給付扶養費，否則即解除系爭買賣契約，並請求交還系爭3筆土地，惟被上訴人僅於107年6月至8月按月給付3,000元，顯低於每人每月最低生活費12,388元，上訴人自得解除系爭買賣契約；又被上訴人曾於另案自承該附表編號2所示土地係以買賣價金抵

充扶養費而取得，且被上許人於93年間已受贈如該附表編號1所示土地應有部分2分之1，益徵系爭買賣契約確係以扶養費抵充價金，被上訴人既未履行給付義務，爰以107年9月4日書狀解除系爭買賣契約，並請求被上訴人將系爭3筆土地移轉登記與上訴人所有。原審判決則以：

1、系爭買賣契約未約定以扶養費抵充買賣價金，上訴人不得以被上訴人未給付扶養費為由，終止系爭買賣契約。

2、被上訴人已依系爭買賣契約清償臺東地區農會（以下稱臺東農會）貸款債務，上訴人不得依民法第226條、第255條及第259條第1款規定解除系爭買賣契約，並請求將系爭3筆土地移轉登記為上訴人所有。

3、審酌兩造之舉證，認被上訴人確已依系爭買賣契約清償上訴人積欠臺東農會貸款完畢，上訴人自不得以被上訴人未依約清償為由，主張解除系爭買賣契約並請求將系爭土地移轉登記為上訴人所有等理由，駁回上訴人在原審之請求。

㈡、然查，系爭買賣契約確實約定以扶養費抵充買賣價金，上訴人自得以被上訴人未給付扶養費為由，解除系爭買賣契約：

1、系爭買賣契約固未以白紙黑字約定以扶養費抵充買賣價金，然按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實其經濟目的及交易上之習慣，及其他一切證據資料，而本於經驗法則，基於誠實信用原則為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，是解釋私人之契約，應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，方期不失立約人之真意，此亦分別有最高法院19年上字第58號、19年台上字第453號、39年台上字第1053號、18年上字第1727號判例可資參照。

2、本件上訴人於原審聲請傳喚證人古鳳瓊、古玉美、古文德到庭作證，渠等均已證述略以：家族傳統由男性扶養父母、系爭買賣契約係以被上訴人應扶養上訴人為對價，上訴人始將系爭3筆土地移轉登記予被上訴人，雖上開證人於兩造簽訂

系爭買賣契約時並未在場，然因證人與兩造為極為親密之家人，雖對於如此重要之買賣契約從未參與，但非不能事前或事後知悉內容，故證人雖未在場目睹簽約過程，既已證述系爭買賣契約確如上訴人所述，以被上訴人應扶養上訴人為對價，上訴人始將系爭3筆土地移轉登記予被上訴人。尤其被上訴人於臺灣臺東地方地院另案之107年度訴字第75號一案中（被上訴人與古文德間拆屋還地案之107年7月5日準備一狀），曾具狀自承土地買賣價金交付該案原告（即被上訴人）之母作為養老之用。凡此均可佐證上開3位證人所述，益證上訴人主張為真正。

3、法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，不得摭拾筆錄中前後不符之片段記載，為認定事實之依據，此有最高法院51年台上字第101號判例參照，原審判決僅摭拾上開三位證人筆錄前後不符之片段記載，未依調查證據之結果斟酌全辯論意旨，以判斷上訴人上開主張之事實為真，其判決自有採證違背法令，自無可採。

4、原審法院另以證人劉碧真證稱略以：我和上訴人是鄰居，104年6月上訴人突然中風，是我協助上訴人就醫，我清楚系爭3筆土地買賣過程，當時是我協助上訴人將系爭3筆土地資料轉交代書處理，兩造間並未約定總價，亦未約定如何給付買賣價金，而是約定由被上訴人代為清償上訴人自被繼承人古增乾所繼承之臺東農會貸款債務以抵充價金，兩造並未就扶養為約定，上訴人中風前曾種植釋迦換取生活費，被上訴人偶爾也會給上訴人錢；95年間原有貸款利息過高，我有協助上訴人向臺東農會重新貸款以降低利率；99年土地過戶前，上訴人有建議3,000,000元債務由被上訴人、訴外人古鳳瓊、古玉美共同負擔，系爭3筆土地則各3分之1，但古鳳瓊、古玉美拒絕，被上訴人表示既然還這麼多錢，系爭3筆土地應該要給他，這是上訴人跟我說的等語，考量證人劉碧真與上訴人為鄰居，且曾協助上訴人就醫交情甚篤，復與系爭3筆土地所有權歸屬無利害關係，當無甘冒偽證處罰之風險迴

護被上訴人之可能，應認證人劉碧真所述應較可採云云。然查：法院認定事實應憑證據，而證據之證明力固由法院依其自由心證斷定之，惟其認定須合於論理法則與經驗法則，否則其事實之認定，即屬違背法令，有最高法院86年度台上字第394號判決可佐。本件證人固與上訴人相鄰而居，然上訴人有子女，豈會將如此重要事項交由證人劉碧真處理？又參酌在95年間向臺東農會貸款之190萬元，該款項於95年4月14日匯入上訴人帳戶，但竟然在同一日依證人劉碧真之指示，加上11萬元，合計201萬匯入其姐妹劉碧美之帳戶。參酌此等事實，劉碧真在系爭買賣契約中之角色顯為有特殊利益之利害關係人，其所為之證言，自有偏頗，難為被上訴人有利之依據，乃原判決疏未注意及此，即認其證言較為可採，自有違背採證法則之違背法令。

㈢、系爭買賣契約未約定以償還債務抵充價金，且被上訴人清償上訴人臺東農會貸款債務亦僅為部分，若依被上訴人抗辯，上訴人仍得以未依約定償還貸款債務為由，解除系爭買賣契約，並請求被上訴人將系爭3筆土地移轉登記為上訴人所有：

1、被上訴人固代償被繼承人即上訴人配偶古增乾所遺債務共計3,510,000元【計算式：82年臺東農會貸款2,000,000元＋87年臺東農會貸款1,200,000元＋積欠古增田借款310,000元＝3,510,000元】。

2、惟查，前揭債務產生及清償時間，均在系爭3筆土地買賣時間前，豈有事前清償數年後，反而將之列為買賣價金一部分之理？

3、何況該貸款債務，係被上訴人創業時貸款使用，即上訴人配偶古增乾生前借款所生，被上訴人創業時所使用之貸款本應由被上訴人負責償還，與系爭買賣契約所支付價金無關，上訴人自88年11月20日起至94年12月16日止，均可自行清償臺東農會貸款債務1,416,141元，並以郵局存款維持生活無虞，被上訴人則僅代償371,000元，此部分足證是用以償還其

創業所需貸款而已。

4、嗣被上訴人於95年間偕其再次向臺東農會貸款之2,100,000元以清償82年及87年貸款，自95年1月起至104年1月止，上訴人共清償492,989元，被上訴人僅清償1,769,867元，此部分仍係被上訴人用以償還之前創業所需之貸款，故被上訴人固曾代償，然考量原判決附表編號2所示土地面積1,223.69平方公尺（約370.16坪），以被上訴人開價每坪5萬元計算，總價高達15,350,000元，兩造顯無可能僅約定被上訴人代償2,100,000元債務用以抵充價金甚明。

5、從而，不論兩造是否約定以被上訴人代償臺東農會之貸款抵充價金，其均未依約支付買賣價金，上訴人自得據以解除契約，請求被上訴人返還系爭3筆土地等語。

二、聲明：

㈠、原判決廢棄。

㈡、上開廢棄部分，被上訴人應將坐落臺東縣○○鄉○○段○○○○○號土地應有部分1/2，及臺東縣○○鄉○○○段○○○○○號、000地號土地全部移轉登記與上訴人。

㈢、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

乙、被上訴人方面：

一、答辯：除引用原審判決記載外，意旨補充略以：

㈠、本件系爭3筆土地所有權移轉予被上訴人之對價，係由被上訴人負責清償被上訴人父母之債務，並非以扶養上訴人為對價，有證人劉碧真、古文德、陳錦秀、古鳳瓊、古玉美之證述可參。

㈡、被上訴人從來未棄養上訴人，並極盡孝道之能事，但並非系爭3筆土地所有權移轉之抵充條件，茲列述如下：

1、上訴人於104年8月26日中風，經劉碧真母女送臺東馬偕醫院急救，全部費用由被上訴人負擔，被上訴人胞妹雖前來短期照顧，分文不捨得支出。

2、上訴人中風後，因吞嚥因難，在臺東馬偕醫院治療即有插上鼻胃管，來到高雄長庚治療亦是如此，醫生指示只能給上訴

人吃流質之食品，在不使用鼻胃管後，因中風有傷及食道，初期也只能從軟爛之食品開始學習吞嚥。被上訴人夫妻在那段時間，係依照醫生指示照顧上訴人。為了帶上訴人回高雄，特地準備醫療用床及購買輔助用具，中風後要使用的輔具及床鋪，都盡心準備齊全，絕對沒有在吃用上苛刻上訴人，此有上訴人照片及在被上訴人高雄家中照片可以佐證。

3、上訴人經被上訴人帶回高雄市○○區住家，並於104年9月開始僱用印尼外勞予以照顧，從104年9月至104年年底，前後送上訴人至高雄長庚醫院住院復健，每次住院復健28天，共計3次，復健情形極為良好，被上訴人白天工作，仍每天不定時到醫院探望陪伴上訴人至106年2月份為止，古鳳瓊卻未曾前來探視過，只有古玉美來探望過2至3次。

4、被上訴人之妻陳錦秀在上訴人3次住院復健期間，騎機車往返○○住家及高雄長庚醫院間（車程時間約30分鐘）奔波，送營養品及水果、食物等，然104年11月間，不慎騎機車摔倒而致大腿髖骨骨折，經送高雄長庚醫院急救住院開刀，甚至病危住進加護病房，亦極為用心養護上訴人，讓中風之上訴人復健得非常良好。

5、被上訴人夫妻自104年9月僱用印尼外勞照顧上訴人，但上訴人始終對外勞不友善，在後期甚至以石頭丟外勞，導致外勞於105年12月辭職離去。

6、上訴人從104年9月從臺東馬偕醫院出院，至高雄○○被上訴人家中居住，至106年8月堅持返回臺東之前將近二年，外勞在職時，晚上即使有外勞陪睡，但被上訴人每晚亦均陪睡在上訴人臥房外之客廳內，予以照顧，外勞離職後仍是如此，此點被上訴人之妻可以證明。

7、上訴人在身體康復之後，時常吵著要回臺東住家，外勞在職時，被上訴人會帶母親於臺東及高雄兩地往返，以解母親思念家鄉之愁，畢竟她長期在臺東居住有親朋好友可往來，105年12月份外勞辭職後，上訴人依然時常吵著要回去，但基於安全考量，被上訴人沒有答應，106年3月初上訴人因身體

不適，送高雄長庚醫院急診後住院，被上訴人請本國籍看護隨身照顧上訴人，待出院後、上訴人表示想找古玉美，聯絡之後，古玉美說要照顧婆婆，無法再照顧她。在古玉美說無法照顧上訴人之後，數日後接到古鳳瓊來電，表示要將上訴人接過去南投家中相聚，請被上許人之妻將上訴人行李備妥，古鳳瓊夫妻即開車來接走上訴人，約經過兩星期左右的傍晚，古鳳瓊就打電話給被上訴人說：接上訴人來南投家中，兩天後，她就身體不適，前去醫院住院5天，出院後兩天，又再次住院，我沒辦法照顧，已幫她辦理出院，要求被上訴人務必馬上載回高雄，被上訴人夫妻立刻開車去接，因下大雨，又找錯路，因而找了半天，但古鳳瓊夫妻卻打電話一直催到達了沒，嗣被上訴人趕到本堂澄清醫院時，卻只有上訴人孤零零一個人在那邊，而不見古鳳瓊夫妻在場。

8、上訴人自南投回來後，晚上都不睡覺，時常說頭痛頭暈，被上訴人因白天要工作，無法沒日沒夜照顧上訴人，被上訴人之妻也因腳開刀後無法全日照顧，經胞妹們同意，才將母親帶至聖心養護中心照護，住2個多月後，上訴人身體狀況良好，在上訴人要求下，106年8月份才帶上訴人回臺東居住。

9、被上訴人於107年3月22日開車回臺東欲載上訴人回○○一起居住，但上訴人不肯，嗣即遭弟媳之子載走後，被上訴人之妻於107年3月28日有致電二媳婦家中，有通聯記錄為證，確認上訴人身體無礙平安，被上訴人之妻才放心去開刀，被上訴人夫妻也感恩二媳婦在這段期間，可以照顧上訴人，好讓被上訴人夫妻忙住院治療之事，待被上訴人之妻出院後數日，再撥電話要接上訴人回家，大家卻都不接電話，被上訴人女兒在臉書傳訊息給其堂弟，也已讀不回，有被上訴人之妻手機通聯紀錄和被上訴人女兒臉書訊息為證。107年5月待寄存證信函給胞妹後，得到回應是先要錢，才要告知上訴人身在何處。

10、此次107年3月下旬，上訴人遭弟媳之子開車從臺東載回高雄、再送到古玉美家，最後轉送到南投古鳳瓊手上，避開被上

訴人，顯然已就本件訴訟有所佈局，而且被上訴人夫妻前往護理之家探視，每次皆欲載上訴人回高雄養護，但均遭拒絕，其目的是為了打這一次訴訟，甚至與原不往來之古文德、古文誠共同合作攻擊被上訴人。然查，上訴人於104年8月26日上午8時許騎機車欲出門去田地工作，結果中風倒地，現場有古文誠之妻在旁，上訴人向其求救，但古文誠之妻卻置之不理，不管其死活，逕自騎機車離去，嗣經上訴人打電話向劉碧真求救，劉碧真母女因而趕到現場並速叫救護車送臺東馬偕醫院急救，並通知被上訴人。被上訴人於3小時內趕到臺東馬偕醫院，以上均有104年8月26日之監視錄影器照片可以證明，本件訴訟卻與對方合作提出攻防，有人為覬覦土地因而蓄意帶走上訴人，然後提起本件訴訟，並作無中生有之主張，令人無言。

11、依據107年4月5日護理中心之評估表，上訴人可自行進食、意識清晰互動無礙、肢體活動自如、行動可自行行走，可由被上訴人帶回高雄○○予以養護補充營養，然上訴人兩位女兒不願隨侍貼身照顧，卻將之丟在護理之家，何其殘忍。

㈢、被上訴人已償還上訴人在臺東農會之抵押債務及若干民間欠款如下：

1、古增乾與古增田於87年向臺東農會設定最高限額抵押貸款144萬元，實際上借貸120萬元，古增乾於88年過世之後，即由被上訴人與古玟松兩人分擔償還本息，古玟松於94年過世之後，即由被上訴人一人獨自返還完畢，共計支付70萬至80萬元。

2、上訴人向古增田借貸25萬元，經古增田向原審法院聲請本票裁定，連同利息6萬1,014元，准予強制執行，為免上訴人土地遭古增田查封拍賣，由被上訴人之女古蓓茹向萬泰商業銀行借貸30萬元，共計代為償還31萬1,014元。

3、又古增乾與古增田於88年共同連帶保證陳俊安向臺東農會貸款58萬元，嗣經臺東農會於94年12月追討，由被上訴人夫妻代為向農會償還51萬元，交由證人劉碧真及上訴人予以返還

，以免土地遭到查封。

4、又上訴人與古玟松於82年向臺東農會設定最高限額抵押貸款244萬元，實際上借貸200萬元，利息9%，利息甚高，因此自88年古增乾過世之後，即由被上訴人與古玟松分擔償還利息，而均未返還本金，此有該本金餘額至95年3月為止，仍然為200萬元可以證明。嗣由上訴人加入釋迦產銷班，以釋迦產銷班會員抵押貸款，利息才2%，故於95年4月由證人劉碧真代為向其胞妹劉碧美調借200萬元予以償還，再辦理新的抵押貸款190萬元，加上95年1月10日向農會信用貸款20萬元，償還劉碧真向其妹劉碧美調借一天之200萬元，其後即由被上訴人一人獨自代為償還該210萬元本息，至104年11月間，被上訴人設定最高限額抵押貸款300萬元，實借250萬元，返還上訴人上開新抵押貸款本金22萬7,116元及利息10,051元，及作為僱用外勞照顧上訴人及償還向他人借款之支出。

5、上訴理由稱劉碧真在系爭買賣契約中之角色顯為有特殊利益之利害關係人，其所為之證言，自有偏頗，難為被上訴人有利之依據，原判決疏未注意及此，即認其證言較為可採，其採證自有違背採證法則之違背法令云云，然查：

⑴、上開於82年間所抵押貸款，實借200萬元，經證人劉碧真於95年4月13日向其妹劉碧美調借200萬元清償完畢，並塗銷抵押登記後，上訴人前於95年1月10日向臺東農會信用借貸20萬元，又於95年4月14日再向臺東農會各借貸150萬元及40萬元，共計210萬元，其中190萬元以利息2%設定抵押權登記完畢後，上訴人於95年4月14日匯201萬40元給劉碧美，何以多匯10,040元，證人劉碧真並不知悉，更未指示上訴人多匯10,040元給劉碧美。

⑵、上訴人上訴理由稱其受到劉碧真之指示多匯11萬元給劉碧美云云，實乃上訴人莫大之錯誤，蓋82年間實借之抵押貸款為200萬元，並非190萬元，82年舊有之抵押貸款200萬元於95年4月13日還清並塗銷登記完畢之後，再於95年4月重新以較低利息2%再設定190萬元借款之抵押權登記，至於向劉碧美

調借200萬元，其後上訴人匯201萬40元給劉碧美，被上訴人因未經手，經向劉碧真洽問，劉碧真亦不詳上訴人何以多匯10,040元。

㈣、基上，除地價稅不論外，被上訴人代為償還之抵押貸款，及私人借款共計至少370萬元以上，此乃被上訴人負責於99年繼續代為償還父母之抵押貸款，上訴人因而將系爭3筆土地所有權以買賣為原因移轉與被上訴人，而證人劉碧真為了節稅，分二次即99年及100年先後申辦所有權移轉登記等語。

二、聲明：

㈠、上訴駁回。

㈡、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

丙、不爭執及爭執事項：

一、不爭執部分（本院卷第118頁至第119頁，並由本院依相關卷證酌為修調、補充）：

㈠、兩造為母子關係，如原判決附表所示土地原為上訴人所有，上訴人於99年11月18日、100年2月1日先後以「買賣」為原因（即系爭買賣契約），分別將原判決附表所示3筆土地移轉登記為被上訴人所有（原審卷1第8頁至第25頁、第37頁至第45頁反面）。

㈡、上訴人於107年8月3日以存證信函催告被上訴人給付每月扶養費（含生活費及醫藥費），並應於8月8日前答覆。然被上訴人僅於107年6月至8月每月給付3,000元。

㈢、被上訴人曾於91年6月起至104年4月止，以匯款方式匯入上訴人及古增乾帳戶共計1,510,267元（原審卷1第148頁至第168頁）。

㈣、被上訴人以自己、配偶及子女名義於於94年6月28日匯款94,000元、94年7月28日匯款10,000元、94年8月29日匯款10,000元、94年9月30日匯款10,000元、95年1月13日匯款10,000元、95年7月7日匯款9,000元、96年4月16日匯款25,000元、96年10月11日匯款35,000元、97年4月14日匯款20,000元、97年9月22日匯款48,000元、98年4月9日匯款135,000元、98

年10月14日匯款48,000元、99年4月14日匯款103,000元、99年10月13日匯款102,300元、100年4月12日匯款101,500元、100年10月14日匯款101,000元、100年11月18日匯款11,000元、101年1月18日匯款10,800元、101年4月12日匯款78,100元、101年4月30日匯款10,000元、101年5月15日匯款5,000元、101年7月17日匯款10,000元、101年11月2日匯款20,000元、101年11月8日匯款6,000元、101年12月17日匯款14,000元、102年4月17日匯款10,700元、102年8月14日匯款111,000元、102年10月15日4,300元、103年4月15日匯款53,000元、103年8月6日匯款25,000元、103年8月27日匯款100,000元、103年12月1日匯款57,000元、2,000元、104年2月13日匯款10,500元、104年6月5日匯款45,000元、被告之女古蓓蓓、古菱蓉於94年11月1日、104年7月24日匯款10,000元、81,000元至上訴人貸款扣繳帳戶（原審卷2第134頁第148頁）。

㈤、99年11月27日之後，被上訴人以匯款方式清償臺東農會貸款1,174,567元（本院卷第119頁）。

㈥、依原審判決書第10頁所載，買賣契約成立時，上訴人尚積欠臺東農會1,141,250元，加計利息到104年11月12日清償完畢止，共繳納1,219,775元（本院卷第119頁）。

㈦、臺東農會貸款為被上訴人代為清償（本院卷第147頁）。

二、爭執部分（本院卷第132頁、第19頁）：

㈠、系爭買賣契約是否約定以扶養費抵充買賣價金？

㈡、若上開㈠為真，上訴人得否以被上訴人違反前開㈠約定而終止（解除）系爭買賣契約，並請求被上訴人將系爭3筆土地移轉登記為上訴人所有？

㈢、如系爭買賣契約係以「代償債務」抵充買賣價金，上訴人得否以被上訴人未清償上訴人臺東農會貸款債務為由，解除系爭買賣契約，並請求被上訴人將系爭3筆土地移轉登記為上訴人所有？

丁、本院的判斷：

一、系爭買賣契約並未約定以扶養費抵充買賣價金部分：

㈠、關於上訴人主張的不一貫：

1、上訴人於原審107年8月2日準備程序時陳稱：（問：原告〈即上訴人，下同〉請求返還土地之理由為被告〈即被上訴人，下同〉未履行系爭土地買賣契約之「扶養約定」？兩造就系爭土地是否為買賣抑或有其他契約存在？係主張解除契約並負返還義務？買賣契約第〈註：締〉結時間是否為99年10月27日、100年1月19日？）是的，確實是買賣，但附了一個扶養終老的約定。時間應該就如同謄本所載……；土地過戶就是以扶養終老做為養老之用，而非還債，欠債是爸爸的債務，不是媽媽的債務。買賣的價金是以扶養終老的扶養費抵充，並非以代償繼承債務抵充（原審卷1第66頁正、反面）。

2、於本院109年2月3日審理時改稱：……買賣價金包括清償不動產上的債務以及扶養費……（本院卷第171頁）。

3、從上面的說明可以知道，上訴人的前後主張明顯矛盾不一貫，她的主張是否可採，實難認為無疑。

㈡、上訴人於原審107年9月10日準備程序時自承：締結系爭買賣契約時，現場只有2造在場，當時也沒有具體約定扶養費，對於抵充扶養費也沒有另外的書面資料（原審卷1第90頁反面至第91頁），所以，在沒有其他證人在場，也沒有其他客觀書證足以證明上訴人主張的前提下，得否率認上訴人的主張為真實，尚難認為無疑。

㈢、觀察系爭買賣契約的「書面」載體（原審卷1第37頁至第45頁反面，原審卷5第137頁），都沒有記載或敘明二造有約定以扶養費抵充買賣價金之情（99年該次的契約，在申請登記以外之約定事項欄僅記載：1.他項權利情形；2.登記完成後交付；3.○○○段000號土地出賣人剩餘持分1/2；4.○○段0000地號土地買受人權利範圍全部（原審卷1第38頁反面）。100年該次契約，在申請登記以外之約定事項欄僅記載：1.他項權利情形；2.登記完成後交付；3.（權利人）連前持分全部（原審卷1第43頁反面），可見，上訴人的主張並沒

有實證可以證明。

㈣、證人劉碧真於原審107年9月10日準備程序時證稱：（問：是否認識兩造？是否清楚兩造就系爭土地之買賣過程？）認識，我們是鄰居。我清楚土地的買賣過程；（問：請說明兩造就系爭土地之總價？買賣價金如何約定？如何給付？有無他人在場？）沒有約定總價，兩造也沒有講如何付買賣價金。是說，由被告繳納農會的貸款債務，全由被告繳納，但是原告要把土地過戶給被告。債務是原告的債務。原告的債務是古曾（註：增）乾過世後繼承而來的。兩造於做這個買賣時，過戶時，原告把所有的證件拿給我，請我幫他拿給代書過戶給被告。當時我是找謝幸貝代書；（問：證人如何知悉上情？）我會知道這件事情是因為原告來找我請我幫他把資料拿給代書；（問：兩造間有無就扶養一事另有約定？）沒有。當時繳貸款繳得昏天地暗，詳細的日期我忘記了，大概是在過戶前；（問：你是否與原告每日都會見面？）對，原告從田裡回家，都會經過我家；（問：你是否曾經聽過原告提起被告未給付扶養費，要把土地要回來的事情？）沒有；（問：你與何人比較熟？是原告還是被告？）我跟原告比較熟，因為被告都在高雄；（問：當時系爭3筆土地過戶給被告主要是約定要償還原告債務，有無另外約定說要負扶養責任？）沒有。沒有約定要扶養……；（問：有關土地過戶，因為都是99年100年的事，時隔已久，為何你還知悉？）因為99年我娶媳婦，不久原告就請我幫忙找代書過戶，當時還有問代書，代書還有跟我說錢超過多少要繳稅，所以分2次過戶；（問：既然你說你受託找代書，其餘你都不知道？）去過戶時，原告就說都過戶給被告。其他的扶養等等都沒有講（原審卷1第93頁至第94頁、第96頁正、反面）。查：

1、系爭買賣契約的代書確為謝幸貝代書乙節，有土地登記申請書可佐（原審卷1第37頁正、反面、第42頁正、反面），可見，證人劉碧真的證詞，信而有徵。

2、系爭3筆土地確分作99年、100年2個年份分別辦理移轉登記

乙節，也有土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書可佐（原審卷1第37頁至第43頁反面），足證，證人劉碧真的證詞與客觀事實相符，應是可以採信的。

3、證人古玉美於原審107年10月22日準備程序時也證稱：（問：是否認識證人劉碧真？原告與劉碧真關係如何？）認識。原告與劉碧真的關係，說他們會互相幫忙；（問：原告在104年6月28日中風，係何人聯繫你或被告？）是的。當時是劉碧真聯絡我的；（問：原告既與古文誠等親戚比鄰而居，為何係劉碧真將原告送醫？）因為媽媽跟劉碧真比較談的來（原審卷1第141頁正、反面）；證人古鳳瓊於同次準備程序也證稱：（問：原告在104年6月28日中風，係何人聯繫你或被告？）原告應該是104年8月26日中風的……當時中風幫忙送醫的是劉碧真。劉碧真跟我妹妹說，我妹妹再跟我說。然後送馬偕（原審卷1第137頁），可見，證人劉碧真與上訴人的關係不錯，會相互幫忙，生病時甚聯絡證人劉碧真，而不是她的侄兒，所以，從利害關係這1點來看，證人劉碧真應該不會故意為上訴人不利的證述。

㈤、關於證人古玉美即上訴人的女兒（證人古玉美甚於107年12月3日準備程序時擔任上訴人的訴訟代理人，原審卷2第46頁）部分：

1、證人古玉美於原審107年10月22日準備程序時證稱：（問：是否清楚兩造就系爭土地之買賣過程？）不清楚；（問：請說明兩造就系爭土地之總價？買賣價金如何約定？如何給付？有無他人在場？）都不知道；（問：原告或被告有無告訴過你土地過戶的目地〈註：的〉是要扶養原告？）沒有（原審卷1第140頁反面至第141頁），所以，從證人古玉美的上開證詞，實無法證明或推論系爭買賣契約有約定以扶養費抵充買賣價金。

2、雖然證人古玉美於同日準備程序時固另證稱：（問：兩造間有無就扶養一事另有約定？你與被告及古鳳瓊如何分擔扶養責任？）有扶養的約定。土地過給被告，被告就要照顧原告

。因為在我們古家傳統，都是男性承接扶養母親……；（問：媽媽過戶土地給大哥，意思為何？）當然是希望大哥照顧媽媽到終老；（問：法官剛問媽媽土地過戶給被告有約定要扶養媽媽，你是何時知悉的？）這是根本如此（原審卷1第141頁、第142頁）。但是關於證人古玉美提到有約定扶養的部分，是與上開1所述相矛盾的，而且，從她的利害關係來看（上訴人的女兒，甚擔任上訴人的訴代），對她此部分的證述，實無法給予過高的評價。再者，關於古家傳統，男性承接扶養母親，這是涉及親族法的扶養義務關係，證人古玉美將親族扶養義務與基於契約法所生的義務直接劃上等號，自我評價、判斷系爭買賣契約有約定以扶養費抵充買賣價金，業已超越證人的適格性，應尚無足取。

㈥、關於證人古鳳瓊即上訴人女兒部分：

1、於原審107年10月22日準備程序時證稱：（問：是否清楚兩造就系爭土地之買賣過程？）母親健康時我不清楚。媽媽104年中風之後，在照顧上爭執後，才知道土地已經轉到被告名下……；（問：請說明兩造就系爭土地之總價？買賣價金如何約定？如何給付？有無他人在場？）總價不清楚。價金約定我也不知道。我無法介入。如何付我也不知道。這是女兒不能介入的。也不知道何人在場，土地過戶女兒完全沒有權利；（問：母親曾否告訴過你土地要過給古釵廣，但應由古釵廣負責全部扶養？）母親從來沒有講過土地過戶的事，因為我們沒有權利（原審卷1第135頁反面、第136頁）。所以，從證人古鳳瓊的上開證詞，實無法證明或推論系爭買賣契約有約定以扶養費抵充買賣價金。

2、雖然證人古鳳瓊於同次準備程序另提及：（問：何人告訴你說土地移轉是要扶養媽媽的？）土地轉移不就包含在撫養裡面。因為在傳統家庭，客家人傳統傳男不傳女。所以土地轉移上我完全不能過問。因為媽媽生病，家裡的傳統就是男生要負責扶養父母到終老。這是我們家的傳統；（問：那證人所述土地買賣是為了扶養母親是否僅為依據家族傳統的推測

？）這是傳統。不是推測。這是長輩一直流傳下來的。我們古家男尊女卑；（問：兩造間有無就扶養一事另有約定？你與被告及古玉美如何分擔扶養責任？）這不用約定吧。我們的認知土地繼承者就是要扶養到終老……（原審卷1第135頁反面、第136頁）。但土地移轉的原因，並不限於只有扶養一端，加上被上訴人也有代為清償土地貸款債務（此部分詳下述）；參以，親族扶養義務與基於契約法所生的義務乃是不同的2個次元；再者，證人古鳳瓊於上開1時，業已明確證稱系爭3筆土地移轉時，她是不清楚的，上訴人也自承：締結系爭買賣契約時，現場只有2造在場，當時也沒有具體約定扶養費，對於抵充扶養費也沒有另外的書面資料（原審卷1第90頁反面、第91頁），可見，證人古鳳瓊上開2的證述，應係屬於她個人的意見或臆測之詞，並非她親見親聞，本院自不得執證人的個人意見之詞，率為上訴人有利的認定。

㈦、上訴人聲請傳喚的證人唐國樑於本院109年1月6日審理時證稱：（問：你與雙方的關係？）我的母親跟上訴人是姐妹，我母親排第二、上訴人排第三，兩家住的很近，從小上訴人就很照顧我們家包含我，我印象比較深刻，我高中那3年（59至62年），我家境比較不好，有困難時都是向三姨借錢；（問：在臺北工作之後，你會常常回臺東○○老家嗎？）在我父母還在時，至少兩個月會回來一次，我媽媽往生後是每個月回來台東一次，回來會去找上訴人聊天；（問：你說你回來都去找上訴人聊天，從民國幾年開始有此習慣？）幾乎每次回來都會去找上訴人，因為感念她以前很照顧我們；（問：何時有此習慣？）民國62年離開台東，回來台東都會有此行程；（問：上訴人家與上訴人名下的共有土地，上訴人有無與你聊到要給被上訴人的事情？）我記得有年夏天去找上訴人，她親口說，土地要過戶給被上訴人，事情都要讓他擔起來；（問：上訴人有再解釋內容是什麼嗎？）我的想法是說很好，上訴人就不用為了債務問題每天奔波操煩；（問

：上訴人有無講到說所有的事情被上訴人說要擔起來，是連同生活費嗎，還是債務？）因為上訴人身體愈來愈不好，所以所有的事情都是要擔起來。但是她並沒有講說是包含要養她，只是說要擔起來；（問：上訴人有沒有跟你講到土地過戶之後被上訴人要支付她撫養費抵充土地的買賣價金？）沒有，我不清楚；（問：所以上訴人並沒有跟你講說被上訴人要支付扶養費給她抵充土地買賣價金？）沒有；（問：你剛剛說上訴人就不用為了債務奔波，是何意？）是指農會借款跟民間借貸；（問：你剛剛所講擔起來意思是什麼？）就是土地過戶給被上訴人，由被上訴人去清償這些債務；（問：土地在過戶時，你有無親自參與？）沒有；（問：所以土地過戶時兩造間有無什麼具體約束，你是否知道？）不知道；（問：土地如果沒有過戶，被上訴人是否也應該要撫養上訴人，所以扶不扶養跟土地過戶是沒有關係的？）是的（本院卷第121頁至第122頁、第124頁至第126頁）。可見，上訴人所聲請傳喚的證人唐國樑之證詞，也無法為上訴人有利的認定。

㈧、關於證人古文德部分：

1、於原審107年12月3日準備程序時證稱：（問：在107年訴字75號書狀之前，你有無聽到兩造提及系爭土地如何約定嗎？）沒有，不知道；（問：請說明兩造就系爭土地之總價？買賣價金如何約定？如何給付？有無他人在場？）不清楚；（問：證人如何知悉土地買賣就是要扶養原告？）……除了上述的107年訴75書狀外，我沒有聽過二造如何約定土地如何過戶……；（問：你剛才說對於99年、100年就系爭土地移轉給被告的事情你不清楚？）是，我不知道99年間過戶的事情（原審卷1第49頁反面至第50頁反面）。可見，從證人古文德的上開證述也無法證明或推認：系爭買賣契約有約定以扶養費抵充買賣價金。

2、雖然證人古文德於同日準備程序時另證稱：（問：據你所知，被告為何自原告處取得系爭土地？如何知悉？）應該是有

說要扶養才贈與……107年訴75號，古鈺廣表示買賣價金是交付給古鈺廣之母做為養老之用。我會知道這件事情，是從107年度訴字第75號知道這件事情的；……除了上述的107年訴75書狀外，我沒有聽過二造如何約定土地如何過戶……（原審卷1第49頁至第50頁）。查：

⑴、上訴人在臺灣臺東地方法院107年度訴字第75號拆屋還地事件於107年7月5日所提準備書狀㈠中，固有提及：……買賣價金則交付原告〈按：指被上訴人〉之母作為養老之用……（原審卷1第77頁至第79頁）。

⑵、被上訴人在上開107年度訴字第75號拆屋還地事件於107年10月2日所提準備書狀㈡中隨指出：……而由原告（按：指被上訴人）負責償還系爭土地上之抵押貸款，準備㈠狀誤植為「買賣價今（註：金）則交付原告之母作為養老之用」，特此更正（原審卷2第81頁）。

⑶、是從上述⑴、⑵的前後脈絡說明可知，證人古文德的認知基礎業已產生動搖，被上訴人是否有表示買賣價金要交付給上訴人做為養老之用，尚難認為無疑。

⑷、佐以，被上訴人復確有償還系爭3筆土地上的抵押貸款（此部分詳如下述），可見，被上訴人於他案的更正，尚難認為無據。

㈨、綜上，上訴人主張系爭買賣契約係以給付扶養費抵充買賣價金云云，尚無足取。所以，她以被上訴人未給付扶養費為由終止系爭買賣契約，並類推適用民法第259條規定請求被上訴人將系爭3筆土地登記為上訴人所有，應認為難有理由。

二、被上訴人已依系爭買賣契約清償臺東農會貸款債務，上訴人不得依民法第226條、第255條及第259條第1款規定解除系爭買賣契約，並請求將系爭3筆土地登記為上訴人所有：

㈠、上訴人於本院109年1月7日行準備程序時，業自認：……對於被上訴人已經有代償這一點我們不爭執（本院卷第147頁）。

㈡、被上訴人辯稱：他已於104年11月間依系爭買賣契約代上訴

人清償臺東農會債務完畢乙節，業據他提出郵政國內匯款執據、郵政跨行匯款申請書、上訴人於臺東農會貸款交易明細表、放款本金利息收入傳票、活期存款取款憑條、本院94年度票字第1027號本票裁定、活期儲蓄存款交易明細表、臺灣臺東地方法院93年度執字第8168號債權憑證、訴外人臺東農會出具之抵押權塗銷同意書及他項權利證明書為證（原審卷1第148頁至第163頁反面、第232頁至第234頁、第236頁，原審卷2第31頁正、反面、第134頁至第148頁，原審卷4第75頁正、反面、第128頁至第129頁）。

㈢、證人劉碧真也證稱：被上訴人大約代上訴人清償3,200,000元左右，我會知道是因為上訴人請我幫忙代收催繳單，我收到就會電話通知被上訴人繳納，之前也曾協助上訴人去農會辦理貸款以降低利息，被上訴人亦代為清償上訴人積欠訴外人古增田之債務約310,000元，另代為清償積欠臺東農會保證債務580,000元，被上訴人會將款項匯給我，我再帶上訴人去農會繳款；臺東農會的貸款，上訴人95年以前只有還利息，95年以後都是被上訴人還的，大約是上訴人中風時（104年）還清等語（原審卷1第94頁至第95頁、第97頁正、反面，原審卷2第56頁反面至第57頁反面）。另依上開一、㈣、3所述，關於證人劉碧真與上訴人的利害關係來看，另參酌上開㈡被上訴人所提的客觀證據，應認證人劉碧真的證詞是具有信用性的。

㈣、上訴人固另主張臺東農會貸款非由被上訴人與訴外人古玟松獨立償還，且系爭買賣契約既約定臺東農會貸款全由被上訴人繳納，被上訴人自應將上訴人與訴外人古鳳瓊、古玉美自88年11月起至100年2月間清償之1,554,908元返還上訴人，被上訴人既未依約給付買賣價金，其自得解除系爭買賣契約云云。惟查：

1、系爭買賣契約最早係於99年10月27日成立乙節，有土地所有權買賣移轉契約書可證（原審卷1第38頁正、反面）；且證人劉碧真於原審審理中僅證稱：系爭買賣契約係約定由被上

訴人繳納全部臺東農會貸款，沒有約定如何給付買賣價金等語（原審卷1第93頁），並未證稱兩造約定被上訴人應償還系爭買賣契約「成立前」上訴人已清償部分。則依系爭買賣契約兩造間交易原意，被上訴人應清償之債務數額，自應以系爭買賣契約「成立時」尚未清償者為限，上訴人主張被告應償還系爭買賣契約「成立前」已清償部分云云，尚乏有據，並無足取。

2、次查，系爭買賣契約成立時上訴人尚積欠訴外人臺東農會本金共1,141,250元（計算式：110,000元＋1,031,250元＝1,141,250元）及按年息1.5%計算之利息，迄104年11月12日清償完畢止共應繳納1,219,775元（計算式：10,825+10,875+10,683+10,607+10,616+10,482+10,375+10,300+10,225+10,225+10,259+10,150+10,051+101,484+100,781+100,247+99,951+ 99,745+4,219+118,123+116,370+116,066+227,116＝1,219,775元）乙節，有臺東農會貸款交易明細表可證（原審卷1第233頁至第234頁），堪信此為被上訴人依系爭買賣契約應清償之貸款總額。

3、被上訴人自99年10月27日系爭買賣契約成立後，分別以自己或配偶陳錦秀之名義陸續匯款至上訴人貸款扣繳帳戶，被上訴人之女古菱蓉則於104年7月24日匯款81,000元至上訴人扣繳帳戶等節，已如不爭執事項㈣所述；被上訴人及陳錦秀另於101年10月12日匯款60,000元、103年1月15日匯款10,500元至上訴人貸款扣繳帳戶，復於104年11月12日清償上訴人位於臺東農會貸款227,116元、10,051元等節，亦有郵政跨行匯款申請書、臺東農會放款利息清單、貸款交易明細表、放款本金利息收入傳票及活期存款取款憑條及臺東農會活期儲蓄交易明細表可證（原審卷1第158頁反面、第160頁反面、第164頁、第232頁至第234頁、第236頁，原審卷2第144頁至第148頁），則被上訴人於系爭買賣契約成立後，以匯款方式清償臺東農會貸款債務共計1,174,567元（計算式：101,500+101,000+11,000+10,800+78,100+10,000+5,000+10,00

0+20,000+6,000+14,000+10,700+111,000+4,300+53,000+25,000+100,000+57,000+2,000+10,500+45,000+81,000+60,000+10,500+227,116+10,051＝1,174,567），亦堪認定。

4、承上，臺東農會債務總額1,219,775元扣除被上訴人以匯款方式清償1,174,567元後，僅餘45,208元（計算式：1,219,775-1,174,567＝45,208）之差額。被上訴人雖未就上開45,208元提出清償單據，但上訴人於本院109年1月7日行準備程序時，業自認：對於被上訴人已經有代償這一點我們不爭執（本院卷第147頁）。且考量被上訴人自100年起即不定期持續清償至清償完畢，並經訴外人臺東農會開立抵押權塗銷同意書，而上開差額相對清償總額核屬尚微，且兩造為母子至親，實難期被上訴人於前揭貸款清償後3年仍保留此部分收據。況果如上訴人所言，被上訴人苟確未依約清償貸款債務，上訴人自應即時催告被上訴人履行，上訴人捨此不為，反於上開貸款債務清償完畢3年後，始具狀爭執被上訴人未依約清償貸款債務，顯與常情有違，益徵上訴人主張被上訴人未依約清償臺東農會貸款債務云云，不足採信。

㈤、綜上，審酌兩造舉證，應認被上訴人確已依系爭買賣契約清償上訴人積欠臺東農會之貸款完畢，上訴人自不得以被上訴人未依約清償為由，主張解除系爭買賣契約並請求將系爭3筆土地移轉登記為上訴人所有。

三、綜上所述，原審為上訴人敗訴的判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　張宏節

法　官　林信旭

以上正本係照原本作成。

本件被上訴人不得上訴。

上訴人得上訴，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（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　　109　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　秦巧穎

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。