臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上易字第4號

上　訴　人　竇維雄
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師
被上訴人　李同祥

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11月29日臺灣花蓮地方法院107年度訴字第288號第一審判決提起上訴，本院於民國108年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。所謂擴張或減縮應受判決事項之聲明，係指聲明之擴張或減縮，在形式上雖有訴之變更或追加之外觀，但在實質上均在為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已，並不影響被告之防禦或訴訟之終結（最高法院105年度台抗字第275號裁定意旨參照）。是於第二審程序仍許原告任意為之，無須他造之同意（最高法院86年度台抗字第576號裁定意旨參照）。從而「原告最初求為判決命被告履行全部債額後，乃求命被告履行其債額之一部，則為數額上減縮應受判決事項之聲明。換言之，當事人、訴訟標的及訴之聲明為訴之三要素，其一有變更、追加情形，即屬訴之變更、追加。『擴張或減縮應受判決事項之聲明』，係專就訴之聲明『範圍』而言，並不及於當事人或訴訟標的，故依前開條款許為訴之變更者，僅聲明之『範圍』，並不包括當事人或訴訟標的之變更。」（最高法院87年度台抗字第285號裁定意旨參照）。

二、查上訴人在第一審之聲明原為：「被告（即被上訴人）應給付原告（即上訴人）新台幣1百萬元，及自民國94年1月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」。於本院則聲明：「被上訴人應給付上訴人新台幣80萬元，及自民國93年12月31日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」，就請求金額部分，顯係在訴訟標的法律關係之範圍以內，為數量上之伸縮，核屬「減縮應受判決事項之聲明」，就利息部分，則為「擴張應受判決事項之聲明」，揆諸上揭說明，無須他造之同意，且應屬合法。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

（一）坐落花蓮縣○○市○○段○○○○號土地及其上之同段000建號建物（門牌號碼為花蓮縣○○市○○○街○號）暨同段000地號土地及其上之同段000建號建物（門牌號碼為花蓮縣○○市○○○街○號，上開4筆不動產下合稱系爭不動產）原為上訴人所有。民國93年間，上訴人有意出售系爭不動產，委託訴外人即其前妻魏偉卿處理出售系爭不動產事宜，魏偉卿遂將系爭不動產介紹由被上訴人購買。93年11月29日兩造在林柏鴻代書處簽約，約定由被上訴人以新臺幣（下同）450萬元買受系爭不動產，價金分作三期給付，分別為20萬元（簽約支付）、70萬元（核稅三日內支付）、360萬元（貸款，被上訴人保證應於93年12月30日前交付上訴人）。上訴人於93年12月16日請領印鑑證明，同年月24日完成申報稅捐，於94年1月14日以買賣為原因將系爭不動產所有權移轉登記為被上訴人所有，被上訴人即於同日以系爭不動產設定432萬元之抵押權予華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）貸款360萬元。嗣被上訴人分別在94年1月17日、同年月21日各匯款150萬元、249萬元至上訴人中國國際商業銀行（按：中國國際商業銀行95年間已與交通銀行合併並變更名稱為兆豐國際商業銀行；下稱兆豐銀行）帳戶（下稱兆豐銀行帳戶）內。訴外

人魏偉卿復向上訴人偽稱被上訴人匯款時溢付49萬元，要將溢付之款項退還被上訴人云云，上訴人信以為真，即將49萬元匯回被上訴人華南銀行之帳戶。98年間上訴人與魏偉卿交惡，親自管理調查自己財務後，始發現尚有80萬元（原起訴主張100萬元，扣除20萬元簽約金後，主張80萬元）之款項未獲付款，爰依民法第367條、第229條第1項及第233條規定，請求被上訴人給付。

（二）上訴聲明：

1、原判決廢棄。

2、被上訴人應給付上訴人80萬元，及自93年12月31日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

3、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人則以：

（一）兩造於93年12月23日有簽立申請所有權移轉登記時所附之土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物買賣所有權移轉契約書（見原審卷第13至16頁；即俗稱之公契，下稱甲契約），約定之買賣價金係350萬元，非450萬元。被上訴人於94年1月間向華南銀行貸款400萬元，貸出後全數匯款至上訴人兆豐銀行帳戶內，因上訴人稱有向兆豐銀行貸款400萬元，要註銷抵押權登記後再辦理過戶，之後便會退還49萬元予被上訴人（手續費為1萬元），隨後有將49萬元退還，亦即被上訴人已給付上訴人買賣價金350萬元。伊並未於93年11月30日支付20萬元簽約金給上訴人，系爭買賣契約書是為了貸款才寫的。又上訴人曾因本件向臺灣花蓮地方檢察署（下稱花蓮地檢署）對被上訴人及魏偉卿等人提起詐欺刑事告訴，業經檢察官為不起訴處分，上訴人復聲請交付審判，亦經原法院刑事庭以106年度聲判字第7號裁定駁回聲請在案等語。

（二）答辯聲明：

1、上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、兩造不爭執事項（經本院於108年7月16日與兩造整理協商確認，見本院卷第120頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）系爭不動產原為上訴人所有，上訴人於93年間將系爭不動產出賣予被上訴人，並於93年12月23日簽訂甲契約，上訴人復於94年1月14日以買賣為原因將系爭不動產所有權移轉登記為被上訴人所有。

（二）上訴人於93年9月27日以花蓮市○○段○○○○○○○○○號土地應有部分及花蓮市○○段○○○○號建物等不動產，連同系爭不動產為擔保，共同設定第一順位抵押權360萬元予兆豐銀行，續作短期擔保透支額度290萬元。上訴人向兆豐銀行貸款情形，如借款契約書等件所示（見本院卷第69至92頁）。

（三）被上訴人向華南銀行借款及於94年1月14日將系爭不動產設定抵押權予華南銀行，如系爭不動產第一類登記謄本及歷次地籍異動索引（見原審卷第31至50頁）、華南銀行花蓮分行107年11月5日華花放字第1070000768號函及所附之不動產買賣契約書（見原審卷第86至90頁；下稱乙契約書）、108年7月2日華花放字第1080000436號函及其附件所示（見本院卷第100至108頁）。

（四）上訴人於93年12月23日向兆豐銀行申請塗銷系爭不動產之抵押權，被上訴人於94年1月17日自華南銀行花蓮分行匯入150萬元至系爭兆豐銀行帳戶（係屬透支貸款帳戶，透支帳戶存入款項即屬還款），兆豐銀行於94年1月18日同意上訴人所請，發給抵押權塗銷同意書，並降低透支貸款額度至170萬元。於94年1月20日上開貸款餘額為1,411,529元；被上訴人復於94年1月21日自華南銀行花蓮分行匯入249萬元，同日貸款額為0元。上訴人再於94年1月21日匯款49萬元至被上訴人華南銀行帳戶，有兆豐銀行花蓮分行106年6月13日兆銀花蓮字第1060000031號函暨函附放款帳號歷史資料查詢、存款往來明細查詢、系爭不動產登記謄本、華南商業銀行存款往來明細表暨對帳單、上訴人兆豐

銀行帳戶94年1月17日至94年1月21日之存款往來明細查詢資料、被上訴人華南銀行存款往來明細表暨對帳單等件可稽（106年度交查字第249號卷第27至39頁、原審卷第20、83頁）。

四、本件爭執事項（經本院於108年7月16日與兩造整理協商確認，見本院卷第120頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）系爭不動產買賣契約的買賣價金（下稱系爭買賣價金），究竟為450萬元或350萬元。

（二）簽訂系爭不動產買賣契約時，被上訴人是否有給付上訴人20萬元簽約金。

五、得心證之理由：

（一）舉證責任分配：

1、按民事法院對於訴訟事件之紛爭事實，為求發現真實並促進訴訟，應依舉證責任分配之原則，命負舉證責任之一方，就其主張或抗辯之事實提出證據，再本於調查證據之結果，斟酌全辯論意旨，以判斷事實之真偽（最高法院102年度台上字第466號判決意旨參照）。而關於舉證責任之分配原則，民事訴訟法第277條規定：「當事人主張有利之事實者，就其事實有舉證責任。但法律別有規定，或依其他情形顯失公平者，不在此限。」。則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108年度台上字第129號、107年度台上字第1806號、105年度台上字第2317號、85年度台上字第159號判決意旨參照）。另何謂「依其情形顯失公平」，固應視兩造舉證之可能性、與證據之距離等情狀，考量課予當事人舉證責任是否違反公平原則，惟當事人縱以所提證據涉及「年代已久」、「舉證困難」為辯，仍不能因而免除其證明度減低之舉證責任（最高法院106年度台上字第2739號判決意旨參照）。

2、查本件上訴人起訴主張系爭買賣價金為450萬元，然為被上訴人所否認，並抗辯買賣價金為350萬元且已全數給付，有前開不爭執事項（四）所示證據可佐，則上訴人主張被上訴人僅給付370萬元，尚有80萬元未給付，自應就此有利之事實負舉證之責。

（二）上訴人歷次主張角度觀察：

1、上訴人於104年12月9日提出告訴狀，主張系爭不動產所有權移轉予被上訴人，上訴人「至今未收到」被上訴人等人之價金；假設被上訴人或魏佩貽有支付價金，然上訴人「迄今未收到」買賣價金，買賣價金恐遭魏偉卿據為己有等情（見104年度他字第1533號卷第1、2頁）。上訴人所提與被上訴人即時通信軟體綜合平台LINE的對話，亦稱「只是確認房子是真假買賣，真的有過戶到你名下，卻沒有匯款到我帳戶」（見104年度他字第1533號卷第11頁）。

2、於105年2月2日檢察官偵訊中，就檢察官問以：為何認為魏偉卿、被上訴人、魏佩貽涉嫌詐欺、侵占罪嫌？答稱：因為我在公司跟個人的帳戶上都沒有看到賣房子的450萬元等語（見104年度他字第1533號卷第26頁背面）。

3、於105年5月10日檢察官偵訊中稱：當初房子都是魏偉卿辦的，我只知道當初是450萬元，證人魏偉卿所提出之甲契約書、華南銀行匯款回條等資料我也是第一次看到，當初沒有看過，之前有個49萬元確實是魏偉卿要我去兆豐銀行匯給被上訴人的；我只知道賣450萬元，但後來錢怎樣我都不知道等語（見105年度偵字第1439號卷第16頁背面、第17頁）。就檢察官問以：你到底有無拿到系爭不動產的買賣價款？仍答稱：沒有，都是魏偉卿在處理的等語。並稱：我同意由魏偉卿處理系爭不動產的買賣價金，但我以為是450萬元，我以為錢有進到公司等語（見105年度偵字第1439號卷第17頁）。就檢察官問以：你是否要告被上訴人侵占、詐欺、背信？答稱：我不能告他，因為看到LINE他有付錢，看到剛剛的證據。再問以：本件是要告魏偉卿

、魏佩貽背信、詐欺？答稱：是。背信是請魏偉卿去賣房子，「假如是」450萬元，她現在在庭上說的是350萬元等語（見105年度偵字第1439號卷第18頁）。

4、於檢察官105年11月21日偵查中稱：甲契約書是我的名字，但都是請魏偉卿去賣給被上訴人，但我沒有看過買賣契約，當初說是450萬元等語（見105年度偵字第1439號卷第47頁）。

5、經檢察官於106年1月9日以105年度偵字第1439號對被上訴人、魏偉卿、魏佩貽為不起訴處分後，上訴人於106年2月21日提出刑事再議聲請狀，主張被上訴人既以系爭不動產貸得399萬元，不難推知系爭不動產客觀價值應在399萬元以上，而被上訴人申貸額度則應相當或大於399萬元。倘魏偉卿明知系爭不動產客觀價值在399萬元以上，卻故意以350萬元廉價售予被上訴人，自屬故意損害上訴人利益之違背任務行為，若其明知買賣價金高於350萬元，卻向上訴人僭稱被上訴人溢給49萬元，使上訴人將49萬元給付被上訴人，則以詐術使上訴人交付金錢，自有詐欺之嫌（見106年度偵續字第11號卷第4頁）。

6、於106年7月3日檢察事務官詢問中，稱：93年有委託證人魏偉卿出售系爭不動產，後來以450萬元出售給被上訴人。我沒有參與系爭不動產相關洽談，但我應該有簽買賣契約，那時候是魏偉卿在辦，她叫我簽我就簽了等語。就檢察事務官詢問以：有什麼證據證明賣房子是450萬元？人證？物證？答稱：沒有。物證就是契約書等語（見106年度交查字第249號卷第47頁背面）。

7、經檢察官於106年7月17日以106年度偵續字第11號為不起訴處分。經上訴人聲請再議，復經臺灣高等檢察署花蓮分署於106年9月25日駁回再議確定（見106年度偵續字第11號卷第29至31頁）。

8、上訴人再於106年10月16日聲請交付審判，刑事聲請交付審判狀上主張兩造就系爭不動產買賣價格（私契之價格）

，依現有證據「雖不明瞭」，但「極有可能」大於350萬元」（見106年度聲判字第7號卷第4頁）。

9、上訴人於107年9月6日提起本件給付買賣價金事件，依其起訴狀，則以銀行就房屋貸款，通常係以貸款金額1.2倍為抵押權擔保之債權額，而房屋貸款一般僅能貸到買賣價金之80 %，是依被上訴人於94年1月14日將系爭不動產設定本金432萬元之抵押權予華南銀行，被上訴人貸款金額應為432萬元÷ 1.2=360萬元，買賣價金應為360萬元÷ 80%=450萬元，即可明瞭被上訴人係以450萬元向上訴人買受系爭不動產，而依兩造買賣契約及民法第367條規定，請求被上訴人給付100萬元等情（見原審卷第6頁）。

10、經上訴人提起上訴，則於本院108年3月15日準備程序以及民事準備狀，依乙契約書之記載，認被上訴人已在93年11月30日給付第一期款20萬元，並經上訴人簽收，因認上訴人得請求之買賣價金為80萬元，並擴張利息起算期間（詳如壹、程序部分）。

11、綜上所述，上訴人於提起告訴之初，乃是主張並未收到系爭買賣價金，而非如本件給付買賣價金事件所主張之尚有100萬元或80萬元款項未獲付款，且其雖主張買賣價金為450萬元，然未提出證據以實其說，無非其主觀之認知；待檢察官為不起訴處分後，刑事再議聲請狀即未再主張買賣價金為450萬元，僅認為系爭不動產客觀價值應在399萬元以上；待臺灣高等檢察署花蓮分署駁回再議後，刑事聲請交付審判狀亦未主張買賣價金為450萬元，而係認為系爭不動產買賣私契價格，依現有證據「雖不明瞭」，但「極有可能」大於350萬元；於本件起訴時，則是以系爭不動產抵押權設定金額及貸款金額，反推買賣價金為450萬元，然被上訴人僅給付350萬元，而請求尚未給付之買賣價金100萬元；於本院則根據乙契約書主張買賣價金為450萬元，業已給付370萬元，剩餘80萬元尚未給付。從而依上訴人歷次主張角度觀察，其前後主張並非一致，有關調取

乙契約書前，主張買賣價金為450萬元乙節，無非其主觀認知，或推論而來，其主張是否真實，顯有疑問，難認已盡舉證之責（有關乙契約書之記載無法證明系爭買賣價金為450萬元，詳後述）。

（三）除上訴人外，參與系爭不動產買賣之證人魏偉卿、魏佩貽一致證稱系爭買賣價金為350萬元：

1、證人魏偉卿之證述：

證人魏偉卿始終主張系爭買賣價金為350萬元（見104年度他字第1533號卷第26頁背面、105年度偵字第1439號卷第17頁、106年度交查字第249號卷第48頁背面）。於檢察官106年5月25日偵查中，更稱：系爭不動產買賣是魏沛貽跟我接洽，時間在94年1月間，地點在花蓮市○○路越南東家餐館，當時上訴人、我、魏沛貽3人一起在該處談妥，總價350萬，由被上訴人向華南銀行房屋貸款400萬，因為當時上訴人也有以系爭不動產向兆豐銀行貸款400萬尚未清償，上訴人希望華南銀行該筆貸款全數匯到上訴人兆豐銀行的帳戶內以清償以系爭房屋貸款款項，以便註銷抵押權再辦理過戶，華南銀行告訴我會照會兆豐銀行，兆豐銀行會告訴上訴人對方已經匯款過來，所以上訴人完全知情，上訴人當時還去找鄰長證明系爭不動產沒有租給他人，辦好自用住宅才能買賣等語（見106年度交查字第249號卷第9頁背面、第10頁）。

2、證人魏佩貽之證述：

證人魏佩貽於檢察官106年5月25日偵查中，亦稱：我是先向魏偉卿接洽，之後我、魏偉卿、上訴人在花蓮市○○路越南東家羊肉爐三方就相關買賣洽談，系爭不動產以350萬成交等語（見106年度交查字第249號卷第10頁背面）。

3、綜上，參與系爭不動產買賣之證人魏偉卿、魏佩貽一致證稱系爭買賣價金為350萬元，且系爭不動產買賣係在花蓮市○○路越南東家餐館談妥。而有關系爭不動產買賣價金為350萬元乙節，核與被上訴人歷次主張相符，足徵被上

訴人所辯並非虛妄。

4、而證人魏偉卿所稱於94年1月間在上址商談系爭不動產買賣事宜，固與甲契約書、私契簽訂時間等客觀事實齟齬，然證人魏偉卿於檢察官106年5月25日偵查中，業已陳明因為事隔太久了，任何人都想不起來，我是因為我有去調資料去問林柏鴻代書勾起回憶才有印象等語（見106年度交查字第249號卷第11頁）。參酌93年底、94年1間，至魏偉卿於偵查中陳述之時間已逾10年，顯難苛求魏偉卿就該事件發生時間之記憶無何違誤，觀諸上訴人歷次主張，亦有因憑記憶，而有諸多與客觀事實迥不相符之陳述（詳前述），從而當不能以證人魏偉卿前開些微瑕疵之證述，即遽認證述全不可採。

5、上訴人自檢察官偵查以迄本院審理中，始終主張有關系爭不動產買賣事宜，乃是委託證人魏偉卿辦理，於本院108年5月21日準備程序中亦自承：當初在訂立系爭買賣契約時，是授權給證人魏偉卿處理，是委任魏偉卿全權幫我處理等語（見本院卷第56頁背面）。於本院審理中，上訴人訴訟代理人復表示對魏偉卿代理移轉系爭不動產的有效性部分沒有爭執等情（見本院卷第142頁背面）。被上訴人則始終主張系爭買賣契約乃是由其妻魏佩貽處理。按「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」、「前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。」民法第103條定有明文。則上訴人既授予證人魏偉卿出售系爭不動產之代理權，被上訴人授予證人魏佩貽買受系爭不動產事務之代理權，證人魏偉卿、魏佩貽分別於代理權限內代理兩造，達成系爭買賣價金為350萬元之意思表示合致，揆諸前開規定，自直接對本人即兩造發生效力，上訴人即應受拘束。

（四）由買賣價金支付情形角度觀察：

1、證人魏偉卿於檢察官106年5月25日偵查中稱：價金分2期給付，向華南銀行貸出的400萬元分2次給付上訴人，分別

是150萬、249萬，其中1萬元被銀行扣手續費。因為我們在華南銀行辦貸款時，上訴人稱他在兆豐銀行有以系爭不動產設定抵押權，但我們不知道他在兆豐銀行貸款的款項是多少，上訴人說希望向華南銀行貸出的款項全數匯入他在兆豐銀行的帳戶內，等他註銷抵押權後，他會將49萬退還給被上訴人，之後上訴人自己退還這49萬給被上訴人，這是我們之前講好的（見106年度交查字第249號卷第10頁）。證人魏偉卿前開買賣價金支付情形，與不爭執事項（四）所示情形相符。則由買賣價金支付情形角度觀察，被上訴人乃是給付上訴人350萬元（計算式：150萬＋249萬－49萬＝350萬），核與被上訴人之主張及證人魏偉卿、魏佩貽證述情形相符，而與上訴人之主張齟齬。

2、又如不爭執事項（二）所示，上訴人於93年9月27日以花蓮市○○段○○○○○○○○○號土地應有部分及花蓮市○○段○○○○號建物等不動產，連同系爭不動產為擔保，共同設定第一順位抵押權360萬元予兆豐銀行，續作短期擔保透支額度290萬元，而依借款契約書等相關文書，均由上訴人本人親自簽名，系爭兆豐銀行透支貸款帳戶，戶名復為「竇維雄」，該帳戶則有密集借貸紀錄，上訴人本人並在「抵押權塗銷同意書」申請表上親自簽名（見本院卷第69至92頁），嗣後亦因被上訴人匯款150萬元至該帳戶，而發給抵押權塗銷同意書，並降低透支貸款額度至170萬元，復因被上訴人匯款249萬元至該帳戶，而使同日貸款額為0元，亦如不爭執事項（四）所示，上訴人對於與自身利害極度相關之被上訴人匯款、塗銷抵押權及使貸款餘額於94年1月21日為0元乙節，顯難諉為不知，上訴人於本院108年3月15日準備程序中亦自承：原本伊還欠兆豐銀行貸款相關本金、利息大約200多萬元，出賣系爭不動產後，原本兆豐銀行的本利就已經清償，原本抵押權也塗銷了等語（見本院卷第23頁）。而上訴人從未否認前開匯款49萬元乃是其親自辦理。倘系爭買賣價金為450萬元，上訴人豈

有在被上訴人尚欠100萬元未給付之情形下，於94年1月21日匯款49萬元至被上訴人華南銀行帳戶之理，從而以上訴人前開匯款49萬元之行為，亦可證明系爭買賣價金為350萬元而非450萬元。

（五）乙契約書無法證明系爭買賣價金為450萬元：

上訴人雖援引乙契約書作為買賣價金為450萬元之證據，惟查：

1、華南銀行花蓮分行所提供之乙契約書所載之買賣總價款固為450萬元（見原審卷第87頁），惟申請系爭不動產所有權移轉登記之土地登記申請書所附之甲契約即土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物買賣所有權移轉契約書影本，分別載明系爭買賣土地部分價款總金額為1,392,000元、房屋部分則為45,800元（見原審卷第13、15頁），從而甲、乙契約書上所載之買賣價金並不一致，當不能以乙契約書上所記載之金額，即遽認為系爭不動產買賣契約之實際買賣價金。

2、本件不能排除乙契約書係為貸款之目的所簽立之契約，其上所載並非真正買賣價金之可能性：

(1)被上訴人主張乙契約書乃是為了貸款才寫的等語（見本院卷第24頁）。經本院詢問華南銀行花蓮分行，若所提出之不動產買賣契約書之價金為350萬元，該分行是否會設定432萬元之抵押權，並放款 360萬元？經華南銀行花蓮分行於108年7月2日以華花放字第 1080000436號函覆稱：若客戶所提出之不動產契約價金為350萬元，該銀行不會設定432萬元之抵押權，並放款 360萬元，亦即貸款額無法超出買賣價金等情（見本院卷第 100頁）。從而倘系爭買賣價金確實為 350萬元，兩造為順利以系爭不動產向華南銀行花蓮分行貸款 360萬元，亦需簽訂乙契約書，但就如同甲契約書，其上所記載之買賣價金，並非系爭不動產實際出售之價格。

(2)乙契約書上雖記載被上訴人於93年11月30日有給付簽約金

20萬元，上訴人並據此於提起本件上訴時，將所請求之價金由100萬元減縮為80萬元，然為被上訴人所否認，辯稱我是從華南銀行直接貸款就給上訴人了，沒有付簽約金20萬元等語（見本院卷第54頁），核與證人魏偉卿、魏佩貽於偵查中證述情節相符。而上訴人於刑事案件及原審從未主張被上訴人有給付簽約金20萬元，其自難認已就被上訴人確於93年11月30日給付簽約金20萬元乙節，盡其舉證責任，即無從以乙契約書所記載簽約金部分與事實相符，而反推乙契約書所載買賣價金450萬元為真正。

(3)參以上訴人所簽字簽章之「抵押權塗銷同意書」申請表，兆豐銀行人員之簽辦記錄上特別記載94年1月出售系爭不動產，減額至170萬元（減120萬元），系爭不動產據告出售價350萬元，但依調閱謄本設定432萬元，計算實貸為360萬元（432÷ 1.2=360）。從而在辦理抵押權塗銷時，上訴人之代理人亦告知兆豐銀行相關人員系爭不動產買賣價金為350萬元，與華南銀行貸款金額有所不同，更難以排除乙契約書係為貸款之目的所簽立之契約，而非真正買賣契約書（私契）之可能性。

3、綜上，本件不能排除乙契約書係為貸款之目的所簽立之契約，其上所載並非真正買賣價金之可能性，當不能以乙契約書上所載買賣價金，即證明系爭買賣價金為450萬元。

（六）不能以華南銀行房地產鑑定價格反推系爭買賣價金為450萬元：

1、被上訴人向華南銀行花蓮分行借款時，華南銀行就系爭不動產土地部分時價鑑定合計為2,455,600元，建物部分時價鑑定為2,044,432元，土地、建物總合計為4,500,032元，因而土地、建物放款值合計為360萬元（放款率80%）（見原審卷第90頁），從而被上訴人所主張之買賣價金350萬元係低於華南銀行鑑定價格，甚至低於貸款金額。

2、惟按不動產買賣之價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素（最高法院101年台上字

第1497號判決意旨參照）。個別不動產買賣之價格，不僅受其設計格局、經濟、生活及交通機能、周遭環境等客觀因素之影響，亦隨市場景氣而有所波動，最後並取決於當事人主觀上自由意志與判斷（最高法院98年台上字第168號判決肯認此見解）。而不動產買賣雙方因彼此之情誼深淺，本有不同議價之空間。再者，不動產所有權人於債務履行困難，或有資金需求，為求迅速變價取得款項，而以較低之價格出售，並不違反經驗法則，此際由親人本於幫助之心態承買亦所在多有。亦即不動產買賣本無固定價格，鑑定之價格亦僅供參考，實際交易價格未必與鑑定之價格接近，尤其在急於變價求現或有特別情誼時，買賣價金本即有可能較低。

3、就本件出售系爭不動產之動機而言：

(1)本件上訴人所提出之告訴狀業已陳明，因上訴人之父竇昌林因病需資金療養，故前妻魏偉卿建議上訴人將系爭不動產出售予魏偉卿之姪女魏佩貽，以取得較高之買賣價金並省下仲介費等語（見104年度他字第1533號卷第1頁）。於105年5月10日檢察官偵訊中稱：在買賣系爭不動產的時候是94年，那時候我父親生病需要錢等語（見105年度偵字第1439號卷第18頁）。於檢察官105年11月21日偵查中稱：是魏偉卿提出來要賣，我有同意，她說缺錢嘛等語。魏偉卿因而質疑：剛才上訴人說賣房子是我要求他的，這個跟上次到庭他說賣房子是因為公公生病，才賣房子，跟現在講的不一樣。上訴人則稱：是魏偉卿提的，是她說我父親安養需要錢，所以才提議賣房子等語（見105年度偵字第1439號卷第47頁）。則依上訴人所述，出售系爭不動產之動機乃是因其父生病需要錢。

(2)證人魏偉卿於105年2月2日檢察官偵訊中，則稱當時是為了幫上訴人解決債務，幫他賣，賣給被上訴人等語（見104年度他字第1533號卷第26頁背面）。並於105年5月10日檢察官偵訊中，稱因為當時上訴人說是要叫仲介賣280

萬元，我想我們夫妻創業這麼辛苦，他要隨便賣，因為2間的總價580萬元，他要賤賣，告訴我因為他在兆豐銀行尚欠270萬元的貸款，所以我擔心瑋立工程實業有限公司維持不下去，我只好跟魏佩貽說，我幫你還卡債，你就可以買這個房子等語（見105年度偵字第1439號卷第16頁背面）。當時上訴人是說他在兆豐銀行有欠270幾萬元，想要把系爭不動產賤賣等語（見105年度偵字第1439號卷第19頁）。另於檢察官105年11月21日偵查中稱：剛才上訴人說他當時有很多錢，不需要賣房子，上次開庭他又說因為爸爸生病，才委託我幫他賣房子，其實都不然，是他在94年時告訴我，他撐不下去了，我公公的退休金都被他花掉了，他在93年11月就已經把系爭不動產設定抵押給兆豐銀行，請我說能不能幫他解除困境，他說他房子要賣掉，可是他找仲介都賣不出去，我說那你要賣多少錢，她說因為仲介估是說280萬元，我說可是我們這個房子，我們年輕創業，辛辛苦苦，房子那時候市價是580萬元，後來我就說那你再找仲介賣，賣不出去就直接抵押給銀行就好了，後而才知道他執意要賣，是因為他外面還有其他借貸等語（見105年度偵字第1439號卷第47頁背面）。則依證人魏偉卿之證述內容，則係稱因上訴人需錢孔急，而欲將系爭不動產賤賣。

(3)則無論依上訴人或證人魏偉卿之陳述，上訴人於93年底、94年初確實有資金之壓力及需求，即非無以較低之價格迅速變賣取得款項之可能。參以出售之對象為上訴人前妻姪女之夫，存有一定之情誼，上訴人於交易時亦有可能考量此情，而以較低之價格出售，從而被上訴人所主張之買賣價金350萬元，亦與常情無違。

4、綜上，當不能以華南銀行房地產鑑定價格，即反推系爭買賣價金為450萬元。

（七）綜上所述，上訴人並未能就系爭買賣價應為450萬元之有利於己之事實盡其舉證之責，其依民法第367條、第299條

第1項及第233條規定，請求被上訴人給付80萬元及遲延利息，即無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要。

七、綜上所述，原審為上訴人敗訴之判決，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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　20　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　張宏節

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　20　　日

書記官　蔣若芸