

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第346號

原告 陳漢修

被告 張讚里

訴訟代理人 梁徽志律師

上列當事人間請求清償借款事件，本院於民國112年1月4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

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一或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255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時原以消費借貸之法律關係為請求權基礎，訴之聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）53萬7,241元，即（按：應係「及」之誤載）自民國110年6月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第9、11頁）。嗣後當庭變更為：被告應給付原告51萬341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第133頁）。復於111年11月16日當庭變更請求權基礎為民法第546條（見本院卷第180頁）。原告就上開變更請求權基礎及變更聲明部分，其請求基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法核無不合，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）被告因需購置不動產，委任原告替其購買彰化縣○○市○○段000地號土地應有部分二分之一、同段534地號土地應有部分十分之一，上開兩筆土地之應有部分均已於110

01 年6月23日移轉登記予被告（下稱系爭委任案件）。兩造
02 就系爭委任案件約定相關費用均各負擔一半，是被告就系
03 爭委任案件應給付原告共149萬9,567元[含土地價金147萬
04 5,000元（295萬/2）、代書費8,217元（1萬6,435/2）、
05 仲介費含整地費1萬元（2萬/2）、地界測量費6,350元（1
06 萬2,700元/2）]。

07 (二)上開被告應給付原告之金額，兩造約定由先前被告委任原
08 告出售彰化縣○○市○○○段000地號土地（下稱系爭土
09 地）給源永建設有限公司（下稱源永公司）事件中，原告
10 所代收之價金中抵償，因原告已給付被告10萬元，故抵償
11 剩餘之98萬9,226元，故本件僅請求不足抵償之51萬341
12 元。爰依民法第546條之規定，提起本件訴訟等語，並聲
13 明：1. 被告應給付原告51萬341元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 願供擔保
15 請准宣告假執行。

16 二、被告則以：被告就系爭委任案件應給付原告之金額，兩造
17 約定由先前被告委任原告出售系爭土地給源永公司，原告
18 所代收之價金中抵償，而該次買賣價金為300萬元，原告
19 迄今未將該筆款項交給被告，該筆價金即足以抵償原告所
20 請求之金額，原告提起本件訴訟，實屬無由等語，資為抗
21 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
22 保免為假執行。。

23 參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第182至1
24 83頁，本院依判決格式調整文字）：

25 一、兩造不爭執事項：

26 (一)被告委任原告替其購買彰化縣○○市○○○段000地號土
27 地應有部分二分之一、同段534地號土地應有部分十分之
28 一，上開兩筆土地應有部分均已於110年6月23日移轉登記
29 予被告（即系爭委任案件）。

30 (二)兩造就系爭委任案件約定相關費用均各負擔一半，被告應
31 給付原告共149萬9,567元[含土地價金147萬5,000元（295

萬/2)、代書費8,217元(1萬6,435/2)、仲介費含整地費1萬元(2萬/2)、地界測量費6,350元(1萬2,700元/2)]。

(三)系爭委任案件中被告應給付原告之金額，兩造約定由先前被告委託原告出售系爭土地給源永公司案件中，原告所代收之價金中抵償，原告亦已抵償98萬9,226元，故本件僅請求差額51萬341元。

(四)被告委託原告出售系爭土地給源永公司不動產買賣契約書記載之價款為300萬元。原告簽收之金額為285萬4,783元。

二、兩造爭執事項：

被告委託原告出售系爭土地給源永公司之價款是否足以抵償原告之本件請求？

肆、本院之判斷：

一、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有土地所有權狀、變更期款協議書、請款單、中興測量有限公司報價單、房地產權點交及補貼金額明細表、請款明細兼收據、證明書(收據)、土地登記第二類謄本、彰化縣地籍異動索引、土地所有權買賣移轉契約書、價金履約專戶明細暨點交證明書、證明書、統一發票、不動產買賣契約書(含價金給付明細表、支票影本)等件在卷可稽(見本院卷第15至27、53、71至79、83至97、145至147、153至166頁)，堪信屬實。

二、原告雖主張先前被告委託其出售系爭土地給源永公司之案件中，原告僅取得108萬4,783元，其已給付被告10萬元，故再自其中抵償98萬9,226元(原告未說明為何非抵償98萬4,783元)，故被告就系爭委任案件仍須給付差額即51萬341元云云。然查，系爭土地之不動產買賣契約書記載之總價款為300萬元，有前開不動產買賣契約書在卷可稽(見本院卷第153至166頁)，此為兩造所不爭執，已如上述。原告亦於本院審理時自承：兩造約定用出售系爭土地

之價金來給付本件之費用等語（見本院卷第134頁），亦自認價金給付明細表上係其本人簽名、蓋章，並實際簽收285萬4,783元（見本院卷第163、180、182、191頁）。是無論係總價款300萬元或原告自認簽收之285萬4,783元，均遠高於系爭委任案件中被告應給付原告之149萬9,567元，是依兩造之約定，原告之本件請求自得由前開出售系爭土地之價金全額抵償。原告本件請求，自屬無據。

三、原告雖又主張其僅實際簽收285萬4,783元，且須扣除整地及拆除費用，此部分由訴外人張憲政取走90萬元以供支付，以及原告另委託訴外人王重政與買家協商之報酬87萬元，原告實際僅取得108萬4,783元，實不足抵償本件金額云云。然查，系爭土地之不動產買賣契約書第2條第1項已載明總價款為300萬元，而上開契約中應由乙方即出賣人即被告（下稱被告）負擔之費用者，為第3條第2項第1款之土地增值稅，以及第21條第3項：「…乙方應於本約成立後30日內無償無條件自行搬離並撤銷公司登記，清空屋內所有物品，最晚延遲30日共60日內搬遷完畢，不得假借任何理由推遲或拒絕搬遷。如有違反約定時，視同違約論之，且屋內物品全部歸甲方所有，如有清理費用均由乙方負擔…」有系爭土地之不動產買賣契約書1份附卷可按（見本院卷第153至166頁）。且原告亦於本院審理時自認：土地增值稅14萬5,217元最後是由買方即源永公司所繳納等語（見本院卷第181、200頁），是依不動產買賣契約之內容，除有清理費用之情形，總價款300萬元均應由買受人所取得，原告雖主張所謂清理費用應包含整地、拆除費用云云，惟觀上開契約第21條第3項之文義，僅在處理被告之屋內留有物品時之清理費用應由被告自行負擔而已，自無從擴張解釋為包含整地、拆除費用。又原告並未舉證本件有何清理費用，自無從自總價款中扣除。復自兩造所簽立之特別授權書中，記載「授權人張鑽（按：應係「讚」之誤）里所有土地位於彰化縣員林鎮新中洲段64

3,642地號部分詳如土地登記簿所載。完全授權處分（土地增值稅等全部費用由買方負擔）至分配土地或金錢完竣」，有特別授權書在卷可參（見本院卷第159頁），且原告於本院審理中自承該特別授權書之文字係由其繕打，再給被告簽名（見本院卷第200頁），顯見被告授權原告出售系爭土地時，已明示包含土地增值稅等「全部費用」係由買方負擔，此亦為原告所繕打文字所表彰之意思，是其主張買賣系爭土地總價款300萬元尚需扣除整地、搬遷費用及王重政之報酬後，始得抵償本件請求云云，自無可採。

四、綜上所述，兩造既約定系爭委任案件中被告應給付原告之金額，由先前被告委託原告出售系爭土地給源永公司案件中，原告所代收之價金中抵償，而依系爭土地之不動產買賣契約書記載之總價款為300萬元，原告亦自認其實際簽收285萬4,783元，自得全額抵償系爭委任案件中被告應給付原告之149萬9,567元，原告之請求，自屬無據。

伍、從而，原告依民法第546條之規定，請求被告應給付原告51萬341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

民事第四庭 法 官 李 昕

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 112 年 1 月 18 日

書記官 葉春涼