

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第817號

原告 顏芷夏

訴訟代理人 陳煜昇律師

被告 藍芯妤

訴訟代理人 羅仁志律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾捌萬元，及自民國一百一十二年八月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣叁拾叁萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國109年4月25日以新臺幣（下同）603萬元向訴外人向藏和建設股份有限公司（下稱藏和公司）購買「河堤世界」建案中戶別D12-14預售屋（包含房屋及其土地應有地上權持分暨同址地下2層編號236號汽車停車位1位、地下層編號470號機車位1位；下合稱系爭預售屋）。伊已陸續繳納買賣價金累計98萬元。被告從事房屋仲介業，與伊聯繫代售系爭預售屋事宜，知悉伊欲賺取100萬元價差，兩造合意由被告向伊以703萬元向伊買受系爭預售屋，並於112年8月3日簽訂買賣契約讓渡同意書（買賣）（下稱系爭讓渡同意書），即由被告直接給付伊198萬元，並由被告繼受伊與藏和公司間剩餘未付買賣價金505萬元之預售屋買賣契約。然被告於112年8月3日僅開立支票向伊給付100萬元，其後並稱其僅須對伊給付買賣價金100萬元（包含伊已付藏和公司98萬元及伊出售預售屋賺取差價2萬元），就餘款98萬元給付事宜相應不理等語，依民法第367條規定，求為判

01 決：(一)被告應給付原告98萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請
03 求准予假執行。

04 二、被告則以：依兩造於112年8月3日簽署之系爭讓渡同意書所
05 載，伊承擔原告與藏和公司間就系爭預售屋買賣契約所生法
06 律上之地位，原告自承其對藏和公司之系爭預售屋買賣價款
07 98萬元，已由伊給付100萬元予原告，則如原證2號「客戶期
08 款繳款狀況表」所列後續各期應收房屋款，應由伊負責繳
09 納，故系爭預售屋之交易價額為603萬元，與前揭「客戶期
10 款繳款狀況表」同為603萬元。伊斯時任職於訴外人上揚國
11 際實業股份有限公司(下稱上揚公司)，處理「河堤世界」建
12 案預售屋銷售事務，擔任銷售主任，負責處理對原告之系爭
13 預售屋買賣事務，知悉系爭預售屋之交易價額為603萬元，
14 豈有可能在明知原告僅向藏和公司繳納98萬元之前提下，同
15 意另給付原告198萬元(其中包含前述原告已繳納之98萬元)
16 向原告買受系爭預售屋，讓原告對伊賺取100萬元之價差或
17 利潤，此悖於交易常情。且伊若有購屋需求，可逕向藏和公
18 司以內部人員購屋折扣或優惠購屋即可，係因原告因自身因
19 素有急切售屋之需求，伊於評估自身經濟狀況後，方同意向
20 原告購入系爭預售屋。兩造間就系爭預售屋約定之受讓金額
21 僅為100萬元，其中包含原告已向藏和公司繳納之98萬元，
22 並不包含原告所稱之額外價差或利潤，況若兩造確存有讓原
23 告賺取100萬元價差或利潤之意，何以原告未於Line對話中
24 向伊明白表示或要求簽立書面契約等語資為抗辯。並聲明：
25 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
26 擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院於113年3月19日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭
28 執事項如下(本院卷第131、133頁)：

29 (一)不爭執事項：

30 1.原告於109年4月25日向藏和公司購買系爭預售屋，其含
31 裝潢工程款在內之總價為706萬元(含稅)，原告與藏

和公司協議約定取消裝潢工程，總價折讓為603萬元，並簽署折讓協議書（審訴卷第13頁）。被告斯時任職於上揚公司，處理「河堤世界」建案預售屋銷售事務，擔任銷售主任，其負責處理對原告之系爭預售屋買賣事務。

2.兩造於112年8月3日簽署系爭讓渡同意書，原告將其與藏和公司間所簽訂「房屋及地上權持分轉讓買賣契約書」及系爭預售屋之權利義務，全數讓與被告。被告於同日向原告交付票面金額100萬元之支票支付買賣價金，該支票於112年8月4日經原告以票據交換方式向付款銀行請求付款，原告已收到該100萬元。

3.兩造簽訂系爭讓渡同意書之時，被告仍任職上揚公司。

4.原告與被告簽署系爭讓渡同意書前，已向藏和公司繳納之系爭預售屋買賣價金累計98萬元。

5.兩造於112年8月3日簽署讓渡證書（審訴卷第137頁）。

6.審訴卷第51頁至73頁、第121至129頁、第139至145頁、本院卷第25至57頁、第75、77、85頁為兩造間LINE對話紀錄。

(二)爭執事項：

兩造間就系爭預售屋所約定之買賣價金究為603萬元或703萬元？原告依兩造間買賣契約關係，請求被告給付98萬元，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)兩造間就系爭預售屋所約定之買賣價金究為603萬元或703萬元？

1.審視兩造間之112年8月2日通訊軟體LINE對話紀錄(本院卷第43、45頁)如下：

原告於上午11時59分稱：「706我就不給服務費嘍」。

被告於上午11時59分稱：「不能700喔」。

原告於上午11時59分傳送：「說你錯了。錯在哪？！」之貼圖。

01 被告於上午11時59分稱：「100給妳」。

02 原告於下午12時00分稱：「好」。

03 被告於下午12時00分稱：「100給妳這樣嗎」。

04 原告於下午12時00分稱：「可以」。

05 被告於下午12時01分稱：「你說你繳了多少」。

06 原告於下午12時01分稱：「98」。

07 被告於下午12時02分稱：「實價登錄703？還是706」。

08 被告於下午12時03分稱：「期款全部繳完了嗎」、「還

09 是還要繳？」。

10 原告於下午12時03分稱：「(被告：期款全部繳完了嗎)

11 對」。

12 被告於下午12時03分稱：「現在等繳使照」。

13 原告於下午12時03分稱：「忘了欸」、「等等」。

14 原告於下午12時04分稱：「706」。

15 被告於下午12時05分稱：「可是我股票賣掉要幾天才錢

16 匯過來」。

17 原告於下午12時08分稱：「下斡旋訂金」、「你用一張

18 合約」、「我簽名」、「訂金10萬你ok嗎」。

19 被告於下午12時12分以LINE通訊軟體撥打電話給原告，

20 原告未接聽。

21 被告於下午12時12分稱：「總共就是給你100萬」、

22 「這樣嗎」。

23 原告於下午12時13分稱：「(被告：總共就是給你100萬

24 元)對」。

25 依上開兩造間於前揭11時59分期間往來對話之前後文義

26 勾稽結果，原告於112年8月2日上午11時59分稱：「706

27 我就不給服務費嘍」，被告旋即於同日上午11時59分

28 稱：「不能700喔」，原告立即於上午11時59分傳送：

29 「說你錯了。錯在哪？！」之貼圖，足認原告並未同意

30 被告所提出700萬元買賣價金之要約，而被告立即於上

31 午11時59分對原告回應：「100給妳」等語，可知被告

之意係在原告先前向藏和公司購買系爭預售屋之買賣價金之基礎上加上100萬元作為向原告買受系爭預售屋之價格。又原告係以603萬元向藏和公司購入系爭預售屋一節，為兩造所不爭執，是兩造間就系爭預售屋所約定之買賣價金為703萬元。再者，兩造間於112年8月2日上午11時59分進行上開4組對話之發生時間全長未達1分鐘，且被告在上午11時59分甫自行報價700萬元，猶為原告所為不同意之前提下，被告於隨後數秒後所為「100給妳」，原告回應「好」之對話，兩造之真意實無可能如被告所辯兩造間係合意以605萬元買賣價金成立買賣契約。

2. 至於(1)被告於000年0月0日下午12時12分稱：「總共就是給你100萬」、「這樣嗎」，原告於同日下午12時13分回稱：「(被告：總共就是給你100萬元)對」(本院卷第45頁)；(2)原告於000年0月0日下午1時55分將其與藏和公司人員安排於000年0月0日下午4時辦理讓渡程序之訊息通知被告時，被告於000年0月0日下午1時55分對原告表示：「我就是帶100萬跟雙證件對嗎」，原告回應：「印章也要」(本院卷第45、47頁)；(3)原告於000年0月0日下午9時12分稱：「我明天從金門飛回去不可以突然反悔啊不然我白飛了」，被告回以「沒問題」之貼圖，其後被告於同日下午9時15分稱：「就是總共給妳100萬換約手續費妳要付ㄟ」、「妳金門人喔」、「這樣對嗎」，原告於同日下午9時59分回以：「(被告：就是總共給妳100萬換約手續費妳要付ㄟ)好」(本院卷第47頁)，上開對話內容僅得證明兩造係就被告應於雙方於112年8月3日在藏和公司簽署讓渡契約書將加價之100萬元給付原告一事為約定，尚無從憑此認定兩造係合意系爭預售屋之買賣價金為605萬元。且由原告於112年8月4日以LINE對被告傳送：「我以為交屋才給我98」等語(本院卷第53頁)，亦足認原告與被告於112

01 年8月2日、3日所為有關被告在112年8月3日應交付給原
02 告100萬元買賣價金之對話真意，並未包含原告先前已
03 自行向藏和公司給付之98萬元在內。

04 (二)原告依兩造間買賣契約關係，請求被告給付98萬元，有無
05 理由？

06 承前所述，兩造於112年8月2日就系爭預售屋成立買賣契
07 約，被告向原告買受系爭預售屋，並合意約定買賣價金為
08 703萬元，因原告向藏和公司以603萬元買入系爭預售屋，
09 且原告與被告簽署系爭讓渡同意書前，已向藏和公司繳納
10 之系爭預售屋買賣價金累計98萬元，兩造於112年8月3日
11 簽署系爭讓渡同意書，原告將其與藏和公司間所簽訂「房
12 屋及地上權持分轉讓買賣契約書」及系爭預售屋之權利義
13 務，全數讓與被告，則被告應向原告直接給付之買賣價金
14 應為198萬元，其餘金額則由被告逕向藏和公司給付，茲
15 扣除被告於112年8月3日向原告交付票面金額100萬元之支
16 票以償付之買賣價金100萬元後，被告尚應給付原告98萬
17 元。從而，原告依兩造間買賣契約關係，請求被告給付98
18 萬元，核屬有據。

19 五、綜上所述，原告依買賣契約關係，請求被告給付98萬元，及
20 自起訴狀繕本送達翌日即112年8月29日（審訴卷第93頁）起
21 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
22 許。又兩造各自陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，經
23 核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

24 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
25 本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

26 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第390條
27 第2項、第392條第2項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 4 月 22 日
29 民事第二庭法 官 許慧如

30 以上正本係照原本作成。

31 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。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 4 月 22 日

03 書記官 林榮志