

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第520號

原告 博鈞建設有限公司

法定代理人 黃仲慶

訴訟代理人 張智宏律師

被告 鍾蕎宇

訴訟代理人 江錫麒律師

複代理人 黃文志律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國115年1月8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

一、原告主張：兩造於民國110年11月23日簽立買賣契約（下稱  
系爭買賣契約），約定被告以新臺幣（下同）1,350萬元向  
原告買受坐落苗栗縣○○鎮○○段000000地號土地及其上同  
段606建號建物（下稱系爭房地），系爭房地嗣於112年11月  
8日移轉登記予被告。又依系爭買賣契約第3條第5項約定，  
被告於系爭房地登記完畢1週內應付清尾款，而被告尚有100  
萬元之尾款價金尚未給付，經原告多次催告仍拒不給付，爰  
依民法第367條規定及系爭買賣契約第3條約定提起本訴等  
語。並聲明：被告應給付原告100萬元，及自112年11月16日  
起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣  
告假執行。

二、被告則以：被告確有向原告於110年11月23日簽立買賣契約  
以1,350萬元價金購買系爭房地，且自110年11月23日至112  
年6月14日止，已陸續支付買賣價金1,100萬元；嗣被告與其  
配偶即訴外人A O 3於112年10月3日在原告位於天下路銷售  
中心將餘款250萬元交付原告，並應原告之要求將其中150萬

01 元以匯款方式給付以保留金流紀錄，其餘100萬元則以現金  
02 交付原告，故被告實已清償全部買賣價金，原告請求並無理  
03 由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判  
04 決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

06 (一)兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

07 1.被告前於110年11月23日以1,350萬元向原告購買坐落苗栗縣  
08 ○○鎮○○段000000地號土地及其上同段606建物（即系爭  
09 房地），兩造並簽立系爭買賣契約。系爭房地業於112年11  
10 月8日移轉登記予被告名下。

11 2.被告已給付系爭房地買賣價金1,250萬元。給付明細如  
12 下：

編號	名稱	給付時間	付款金額
1	簽約金	110年11月23日	100萬元
2	一樓頂板RC完成	111年1月5日	200萬元
3	二樓頂板RC完成	111年3月22日	100萬元
4	三樓頂板RC完成	111年5月4日	100萬元
5	尾款	111年8月31日	100萬元
6	尾款	111年10月14日	100萬元
7	尾款	112年5月5日	200萬元
8	尾款	112年6月14日	200萬元
9	尾款	112年10月3日	150萬元

14 3.兩造就所提文書之形式真正均不爭執。

15 (二)兩造所爭執事項：

16 1.被告就系爭房地買賣價金剩餘100萬元有無給付？

17 2.原告之請求有無理由？

01 四、本院之判斷：

02 (一)按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事  
03 實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已  
04 因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證責任，此觀  
05 同法第277條之規定自明（最高法院113年度台上字第1204號  
06 意旨參照）；而民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明  
07 力採取相當與可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就  
08 其利己事實為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採  
09 信。若負舉證責任之當事人就其主張之事實已盡證明責任，  
10 他造當事人如抗辯為不實並提出反對之主張，即應就該反對  
11 主張提出證據以為證明，此為民事舉證責任分配之原則（最  
12 高法院112年度台上字第1611號民事判決）。本件原告主張  
13 被告於110年11月23日以1,350萬元價金購買系爭房地，已給  
14 付1,250萬元，尚有100萬元尾款未給付等情，業據被告自認  
15 有此買賣價金債務，惟抗辯均已清償完畢等語，揆諸前開說  
16 明，自應由被告負舉證責任。

17 (二)經查，證人A03於本院審理中證述：我是被告配偶，系爭  
18 房地的買賣都是我處理，我跟黃秋木談的，我跟黃秋木認識  
19 好幾年，原告公司法定代理人就是黃秋木的兒子，房子都是  
20 黃秋木在蓋、在賣的，我本身是仲介所以知道這建案，是用  
21 我太太（即被告）名字下去買的，一開始買賣雙方有簽立一  
22 份契約，說是草約（指本院卷第23、75頁之系爭買賣契  
23 約），一式兩份各自持有，我們交付買賣價金給黃秋木，黃  
24 秋木就會上面簽名，我們都是在天下路的銷售中心交付現金  
25 給黃秋木，我與被告跟黃秋木於112年10月3日約定交付最後  
26 一筆款項250萬元，當日A01代書也在場，要我們付清款  
27 項才移轉登記，原本250萬元都交付給黃秋木，但代書說之  
28 前我都是用現金沒有匯款紀錄不行，所以當天黃秋木說收現  
29 金100萬，剩下的150萬元用匯款方式給，我們當日就去彰化  
30 銀行匯款，之後有再做另一份正式的買賣契約，在112年10  
31 月3日以前，黃秋木曾經要求我們要簽一張尾款金額250萬元

01 的本票，之後黃秋木確認有收到我的匯款後有還給我，我就  
02 當著黃秋木的面前撕掉了，後來系爭房地也登記了，黃秋木  
03 就跟我把草約要回去，我想說錢也付完了、房地也登記了就  
04 把持有的草約還給黃秋木等語（見本院卷第99至106頁）。

05 (三)審酌證人A03固為被告之配偶，且參與本件買賣程度甚  
06 深，惟其所證前開買賣過程，與原告所自陳係由黃秋木與A  
07 03代買賣雙方處理，且黃秋木與A03約好於112年10月3  
08 日見面，將辦理移轉系爭房地所需文件及資料交付予A01  
09 辦理，A01見A03均係以現金方式支付買賣價金，為保  
10 留金流紀錄當場建議A03改以匯款方式支付等情（見本院  
11 卷第69頁），亦均相符，已可見證人A03所述情節非虛。  
12 況且，被告歷次價金之給付亦確實均為現金給付，末係因地  
13 政士建議，乃就部分款項以匯款給付，亦未據原告所爭執，  
14 且與證人A01證述：通常我辦理案件時會跟客戶說儘量用  
15 匯款的，因為現金給付會涉及洗錢防制法，超過一定金額地  
16 政士要去申報等語相符（見本院卷第109頁），堪認A03  
17 證述112年10月3日該日原要給付現金250萬元，其後部分以  
18 匯款方式給付等情為真實。再者，原告自陳其現持有本為被  
19 告所執有之系爭買賣契約原本（見本院卷第75頁），惟系爭  
20 買賣契約上既載有被告歷次交付款項由原告（黃秋木代理）  
21 簽收之文字，衡情該份契約為被告以現金交付價金之重要憑  
22 證，為免日後發生爭議時無從舉證，被告理應妥善保存該文  
23 件以求自保，焉有在債務未清償前，即將該付款憑證輕易交  
24 付予原告之理？又衡諸不動產交易常情，買賣雙方若尾款有  
25 無交付尚有爭議，賣方通常亦會主張同時履行抗辯，拒絕辦  
26 理所有權移轉登記，惟系爭房地既已移轉至被告名下，足見  
27 證人A03稱係因錢已付清、房地已登記，始應黃秋木要求  
28 將系爭買賣契約交予其等語，尚核與一般經驗法則相符。

29 (四)又查，依兩造其後確另簽立之正式版之買賣契約（見本院卷  
30 第153至161頁），業據兩造所不爭執（見本院卷第196  
31 頁），而依該正式版契約第2條約定「買賣總價款1,350萬

01 元；土地價款3,987,000元、房屋價款9,513,000元（含  
02 稅）」，第3條第1項則約定第一次付款之付款時間及金額  
03 為：「使用執照核發後至本約簽訂前，甲方（即被告）已陸  
04 續支付價款之一部計新台幣1,200萬元整給乙方（即原告）  
05 收執」、同條項約定第二次付款之付款時間及金額為「尾  
06 款，俟本約簽訂後，甲方應即付清給乙方收執，金額新臺幣  
07 150萬元整，由買方匯至賣方所屬帳戶內，不另給據。」等  
08 語，已載明被告尾款應以匯款方式給付150萬元，且除匯款  
09 之150萬元外，已繳足其餘價金1,200萬元（即包含本件爭議  
10 之100萬元），而該150萬元亦於112年10月3日經被告匯款予  
11 原告給付完畢，有匯款證明在卷（見本院卷第163頁），且  
12 原告另於112年11月10日再開立土地價款3,987,000元、房屋  
13 價款9,513,000元（共計1,350萬元）之統一發票予被告收  
14 執，有被告所提統一發票在卷可憑（見本院卷第183頁），  
15 足認被告抗辯其已全部清償系爭房地買賣價金乙節，尚屬可  
16 採。

17 (五)從而，被告就已清償債務之事實盡其證明責任，而原告既未  
18 能證明被告抗辯為不實而提出證據以為證明，故其依民法第  
19 367條規定及系爭買賣契約第3條約定請求被告給付系爭房地  
20 買賣價金100萬元，並無可採。

21 五、綜上所述，原告依民法第367條規定及系爭買賣契約第3條約  
22 定請求被告給付100萬元，及自112年11月16日起至清償日  
23 止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告  
24 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一併予以駁  
25 回。

26 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審  
27 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

30 民事第一庭 法官 黃思惠

31 以上正本係照原本作成。

01 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（須  
02 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
03 中 華 民 國 115 年 2 月 2 日  
04 書記官 洪雅琪