

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第459號

原告 冠洲建設有限公司

法定代理人 林湘甯即林奕臻

訴訟代理人 鄭丞寓律師

張恩鴻律師

複代理人 黃馨寧律師

被告 陳芸慧

訴訟代理人 吳常銘律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國114年4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、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前揭規定。公司法第24條、第25條、第26條之1分別定有明文。是公司經中央主管機關廢止登記後應行清算，清算完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人格始歸於消滅。再按有限公司之清算，準用無限公司有關之規定；又公司之清算，以全體股東為清算人；但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。公司法第113條第2項、第79條亦有明定。經查：原告於民國112年9月12日遭經濟部以經授中字第11235014030號函廢止登記，依前揭說明，應行清算程序，有臺中市113年12月6日府授經登字第11307790620號函暨原告公司變更登記表在卷可參（本院卷第53至57頁），然原告未另選清算人，亦未向法院呈報清算

01 人，故應以原告公司全體股東為清算人，原告亦主張其清算
02 人即唯一股東林湘甯（本院卷第216頁），依上說明，原告
03 公司之清算程序既尚未終結，其法人人格於清算範圍內，仍
04 然存續，原告以其股東林湘甯為清算人，對被告提起本件訴
05 訟，核無不合。

06 二、原告主張略以：

07 (一)兩造於109年6月25日簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
08 契約），由被告向原告購買如附表所示房屋及土地（下稱系
09 爭房地），約定買賣總價新臺幣（下同）1,360萬元，被告
10 並於簽約當日給付原告100萬元，扣除抵押貸款1,100萬元，
11 尚餘尾款160萬元迄今仍未給付，原告於110年3月25日已將
12 系爭房地所有權移轉登記並交付與被告，然被告以不動產貸
13 款未全額通過為由，拒絕給付剩餘買賣價金，爰擇一依系爭
14 買賣契約約定或民法第367條規定，請求被告給付積欠原告
15 尾款其中100萬元部分。

16 (二)並聲明：1.被告應給付原告100萬元，暨自114年1月9日言詞
17 辯論筆錄繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告抗辯略以：

20 (一)被告向原告購買系爭房地並簽訂系爭買賣契約，惟系爭買賣
21 契約所載約定總價1,360萬元僅為實價登錄所需，兩造約定
22 之實際買賣價金為1,079萬元，被告並於簽約時給付簽約款
23 100萬元，後因原告債務問題致系爭房地所屬建案遭法院查
24 封，經訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）即原
25 告之債權人於110年1月21日召開協調會，決定由原告續建未
26 完工部分，被告抵押貸款金額870萬元由中租公司受領，續
27 建尾款109萬元則由原告依施工比例受領，兩造與中租公司
28 並於同年3月3日簽立三方協議書，約定續建尾款部分由被告
29 分3次給付，即於110年3月10日給付36萬元、同年3月30日再
30 給付36萬元、房屋與道路驗收後則給付37萬元，而原告應於
31 110年4月20日前完工，否則應每日扣除5,000元違約金。嗣

01 被告已分別於同年3月9日、同年3月29日各給付36萬元，原
02 告則於同年5月13日方完工並點交系爭房地，兩造並於110年
03 6月23日簽立交屋完成協議書，同意應給付原告之續建尾款
04 37萬，扣除違約金10萬元、缺失修繕費5萬元及保留4萬元作
05 為防水工程驗收款後，被告僅須給付18萬元，並已於同日如
06 數給付，然防水工程部分因至今尚未驗收通過，原告自不得
07 請領保留款4萬元，原告主張被告應給付100萬元，並無理
08 由。

09 (二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔
10 保，請准宣告免為假執行。

11 四、本院之判斷：

12 (一)兩造於109年6月25日簽訂系爭買賣契約，由被告向原告購買
13 系爭房地，被告已給付簽約款100萬元，系爭房地所有權已
14 於110年4月12日以買賣為原因移轉登記與被告，並點交與被
15 告等情，有系爭買賣契約、系爭房地登記第一類謄本及異動
16 索引（本院卷第15至26、61至209頁）在卷可稽，並為兩造
17 所不爭執，堪認為真實。

18 (二)原告主張被告積欠買賣價金尾款160萬元尚未給付，原告僅
19 請求被告給付其中100萬元等情，則為被告所否認，並以前
20 詞置辯。經查：

21 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
22 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
23 契約即為成立。買受人對於出賣人，有交付約定價金之義
24 務。民法第345條、第367條分別定有明文。

25 2.原告雖以系爭買賣契約主張系爭房地買賣價金為1,360萬
26 元，惟依原告於110年5月10日開立之收據載明：「當初甲、
27 乙雙方有協議發票金額承擔20%，房屋實際登錄1360萬元
28 整，實際售出1079萬元整」等語（本院卷第247頁），可知
29 兩造合意系爭房地買賣價金實為1,079萬元。後因原告債務
30 問題，兩造於110年3月3日與中租公司簽立三方協議書，約
31 定被告以系爭房地向銀行貸款870萬元由中租公司受領後，

01 中租公司即塗銷系爭房地之抵押權並同意系爭房地所有權移
02 轉登記與被告，剩餘買賣價金尾款109萬元部分，則由被告
03 依原告工程進度分三次給付與原告，中租公司及原告並同意
04 除協議書約定各項事宜外，不得向被告追討額外款項等語

05 (本院卷第261頁)，此與中租公司114年2月19日(114)和法
06 字第1140200119號函回復本院：「第三人陳芸慧向冠洲公司
07 承買南新路341巷40號房地，並請求本公司塗銷該房地抵押
08 權，乃於110年間約定由陳芸慧之房貸銀行即台中商業銀行
09 代為清償8,700,000元後塗銷；而本公司亦確實於收訖上開
10 款項後，依約塗銷南新路341巷40號房地之抵押權」等語

11 (本院卷第232頁)，亦相吻合，並有系爭房地登記第一類
12 謄本及異動索引附卷可參(本院卷第61至209頁)，足認被
13 告購買系爭房地之買賣價金1,079萬元，扣除已給付之簽約
14 款100萬元，業以銀行貸款方式給付與原告指定之中租公司
15 870萬元，中租公司則塗銷系爭房地抵押權並同意系爭房地
16 所有權移轉登記與被告。至買賣價金尾款109萬元部分(計
17 算式： $10,790,000 - 8,700,000 = 1,090,000$)，被告已依三
18 方協議書約定分別於110年3月9日、同年月29日各給付原告
19 36萬元，餘37萬元部分(計算式： $1,090,000 - 360,000 -$
20 $360,000 = 370,000$)，扣除原告逾期完工違約金10萬元、修
21 繕費用5萬元及防水工程驗收保留款4萬元後，業以現金給付
22 原告18萬元(計算式： $370,000 - 100,000 - 50,000 - 40,000$
23 $= 180,000$)，亦據被告提出存款憑條、交屋完成協議書、
24 被告存摺內頁等件為憑(本院卷第263至267頁)，是被告抗
25 辯除防水工程驗收保留款4萬元外，已無積欠原告買賣價
26 金，堪以採信。原告主張被告依系爭買賣契約約定或民法第
27 367條規定應給付買賣價金尾款100萬元，自不足採。

28 3.原告固主張系爭房地買賣價金為1,360萬元，扣除系爭房地
29 抵押貸款金額1,100萬元，剩餘買賣價金為160萬元，僅就其
30 中100萬元請求被告給付等語，並提出系爭買賣契約為憑，
31 然原告上開主張與原告出具之收據、兩造及中租公司之三方

01 協議書、兩造交屋完成協議書，及中租公司114年2月19日
02 (114)和法字第1140200119號函所載（本院卷第232、247、
03 261、265頁），均有不符，原告復未提出其他證據以實其
04 說，其此部分主張，自不足採。原告另主張被告應給付驗收
05 保留款4萬元，惟原告並未完成防水工程並通過驗收，亦據
06 被告提出110年8月30日芬園郵局第45號存證信函為憑（本院
07 卷第273至279頁），原告則未舉證證明其有完成上開防水工
08 程並通過驗收，其主張被告應給付4萬元驗收保留款，亦不
09 足採。

10 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約約定或民法第367條規定請
11 求被告給付100萬元暨法定遲延利息，並無理由，應予駁
12 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應
13 併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
15 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
16 明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

19 民事第二庭 法官 曾瓊瑤

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

24 書記官 陳彥汶

25 附表：

26

編號	土地/建物標示	面積（平方公尺）	權利範圍
1	南投縣○○市○○段 000000地號	66.13	1分之1
2	南投縣○○市○○段 00000地號	1.27	1/20
3	南投縣○○市○○段	627.25	21079/0000000

(續上頁)

01

	00000地號		
4	南投縣○○市○○段 000地號	183.82	1/20
5	南投縣○○市○○段 000地號	324.59	1/12
6	南投縣○○市○○段 0000○號/ 門牌號碼：南投縣 ○○市○○路000巷 00號	總面積172.24	1分之1