臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第668號

原　　告　欣湛然建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃駿朋

訴訟代理人　吳存富律師

　　黃韋儒律師

複代理人　　李宜真律師

被　　告　吳怡君

000000000000000000

訴訟代理人　陳佳雯律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬元，及自民國一一〇年四月二十九日起至清償日止，按週年利率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參拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣於民國105年2月27日，兩造就坐落新北市○○區○○段00○00○00○00○00地號土地之「湛然幸福時光」建案（下稱系爭建案）中編號A5棟5樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地），簽訂買賣契約，並約定系爭房屋買賣價金為新臺幣（下同）438萬元，系爭土地買賣價金為1,022萬元，系爭房地買賣價金合計為1,460萬元（下稱系爭買賣契約），惟兩造簽約後，原告本有提供品牌AUDI之自小客車1部為贈品，被告稱其無開車需求，要求以贈品折抵系爭房地買賣價金之總價，遂經兩造合意折讓系爭買賣契約所約定系爭房地總價款90萬元，則被告原應給付原告系爭房地買賣價金為1,370

萬元（計算式：1,460萬元－90萬元＝1,370萬元），嗣被告後續竟僅給付合計1,280萬元予原告，顯與系爭買賣契約之約定不符，則被告短付90萬元（計算式：1,370萬元－1,280萬元＝90萬元），原告自得依系爭買賣契約、民法第199條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告90萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：於105年間，被告經過系爭建案銷售中心，經銷售人員說明系爭房地之售屋價格，且可以贈品折抵前開售屋價格90萬元，經被告考慮後，先於105年2月21日簽訂預約單及以車價折抵房價之協議書，並刷卡預付30萬元，後於105年2月27日兩造簽訂系爭買賣契約，實際購屋款應為1,370萬元，原告主張時序為兩造簽訂系爭買賣契約後，被告始要求以贈品折抵房屋總價云云，顯與事實不符。又購屋後續程序如各筆款項給付、工程付款、貸款、驗屋交屋等程序，被告不懂，均係信任原告執行後續所有相關程序，嗣於108年1月12日驗屋，驗屋後被告提出屋況多處瑕疵及應備設備未安裝，經原告人員確認並詳列於驗屋單，之後原告均未通知被告再次驗收，迄至108年5月因貸款優惠已屆期，須於108年6月2日完成貸款核撥程序，被告遂緊急聯繫原告，經原告交付交屋結算明細表（下稱系爭明細表）、存摺予被告，要求被告匯款後始能進行後續程序，原告檢視系爭明細表買賣價金確為1,370萬元，且經被告向原告人員確認金額是否均正確無誤，原告人員亦稱「對」，被告遂依系爭明細表匯款，原告始安排交屋程序，被告就買賣價金為1,370萬元及被告後續共給付1,280萬元等事不爭執，然兩造於交屋時，就「客戶變更設計加減帳」乙項已合意為973,964元，原告事後始主張此部分誤繕而多扣除90萬元，此部分原告依法亦應以錯誤另行撤銷，否則應受系爭明細表拘束等語，資為抗辯。並聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，於105年2月27日，兩造就系爭房地簽訂系爭買賣契約，並約定系爭房屋、土地買賣價金各為438萬元、1,022萬元，買賣價金合計為1,460萬元，且前兩造已於105年2月21日約定以贈品折抵系爭房地買賣價金之總價90萬元，是系爭房地買賣價金應為1,370萬元；後於108年間，被告進行驗屋及交屋等程序，經原告製作系爭明細表，被告則依此匯款，被告合計給付1,280萬元予原告作為系爭房地買賣價金等情，有系爭建案預約單、系爭房地預定買賣合約書、協議書、客戶繳款明細表、驗屋單、被告所申設第一銀行帳戶存摺封面及內頁影本、客戶交屋資料表、原告所申設陽信銀行帳戶存摺封面、客戶對帳單、交屋結算明細表等件為證（見本院卷第15至16頁、第17至68頁、第69頁、第71至79頁、第113頁、第127至129頁、第133頁、第131頁、第153至189頁、第199頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告另主張被告短付買賣價金90萬元，並依系爭買賣契約請求被告給付一節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠兩造是否確已合意變更系爭房地之買賣價金？㈡原告依系爭買賣契約請求被告給付90萬元，有無理由？茲分敘如下：

㈠兩造是否確已合意變更系爭房地之買賣價金？

1.按稱買賣者，謂當事人一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345 條定有明文。又契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人

間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性（最高法院103年度台上字第713號判決意旨可資參照）。又債之內容變更，有僅發生不失同一性之債之變更者，亦得為債之更改，即使舊債關係消滅而成立新債關係。以契約為債之變更時，究為不失同一性之內容變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟的意義定之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依一般交易觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應認為債之更改（最高法院86年度台上字第2753號判決意旨可資參照）。

2.經查，對於兩造簽訂系爭買賣契約，且約定折抵贈品之價值90萬元後，系爭房地之買賣價金應為1,370萬元一節，為兩造所不爭執，已如前述，則被告自應負有給付買賣價金1,370萬元之義務甚明。又本件被告僅給付買賣價金1,280萬元乙事，亦據兩造所不爭執，並有被告所申設陽信銀行帳戶之客戶對帳單1份為憑（見本院卷第153至191頁），自堪認被告就系爭房地之買賣價金尚有90萬元迄未給付之事實。至被告雖辯稱兩造於交屋時，經原告製作系爭明細表，復經被告簽名確認其上，故兩造業已合意變更系爭買賣契約之買賣價金為1,280萬元云云。然查，細觀系爭明細表之記載內容（見本院卷第199頁），可知系爭明細表最下方彙總項目之「合約房屋款」、「合約土地款」列之「應收金額」欄分別記載

411萬元、959萬元，亦即系爭買賣契約所約定系爭房地之買賣價金合計為1,370萬元，則此部分金額業已扣除前開贈品所折抵之90萬元甚明，又系爭明細表最下方彙總項目之「客戶變更設計加減帳」列之「應收金額」則列明97萬3,964元乙事，同為兩造所不爭執，然此部分之金額實為兩造辦理設計變更及家電折抵之扣減金額，而自原告所提出辦理變更同意書、工程變更設計追加減款明細表、變更工程款估價各1份以觀（見本院卷第201頁、第203頁、第205頁），足見被告辦理工程設計變更減價、家電折抵金額分別為1萬8,061元、5萬2,381元，合計為7萬3,964元自明，是系爭明細表最下方彙總項目之「客戶變更設計加減帳」列之「應收金額」欄所載金額顯有誤算、誤繕之情，尚難依此逕認原告即有減少系爭買賣價金而更改系爭買賣契約內容之意思，況系爭明細表僅有被告簽名其上，並無原告公司及法定代理人之簽章，更難逕認兩造業已合意變更系爭買賣契約所約定之買賣價金數額。此外，依被告所提出LINE通訊軟體對話紀錄翻拍照片1份（見本院卷第117至123頁），顯見被告知悉電器僅扣抵約5萬5,000元，且被告與原告公司所屬員工並未就系爭明細表逐一對照確認，僅於被告稱：「匯0000000對吧」時，原告所屬員工則稱：「對」，更未由原告公司具有代表權者與被告合意變更系爭買賣契約之內容，自難依此認定兩造確有合意變更系爭買賣契約所約定買賣價金，而被告復未舉出任何事證可資證明兩造確曾合意變更系爭買賣契約所約定買賣價金，被告進而主張原告應另依錯誤撤銷意思表示云云，更為無理由，是被告此部分所辯，均難憑採；又被告另辯稱因系爭房屋多所瑕疵，故兩造就系爭買賣契約所約定之買賣價金減價90萬元云云，然依被告所提出驗屋單1份（見本院卷第113頁），其上並未載明系爭房屋之瑕疵兩造合意折抵金額，況該驗屋單所列瑕疵，是否業經原告自行修補改善，而無另行折抵金額之問題，未據被告具體主張、說明，更遑論舉證以實其說，自難認此部分確有因系爭房屋之瑕疵

而經兩造合意折抵90萬元，是被告此部分所辯，亦無足採。

㈡原告依系爭買賣契約請求被告給付90萬元，有無理由？

按當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；縱或契約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效（最高法院104年度台上字第2192號判決意旨可資參照）。經查，兩造於系爭買賣契約就系爭房地價金約定為1,370萬元，而被告共僅支付1,280萬元等情，為兩造所不爭執，業如前述，則被告既未能舉證證明系爭買賣契約所約定買賣價金業經兩造合意變更，則基於私法自治及契約自由原則，依前開說明，系爭買賣契約之約定即成為當事人間契約相關行為之規範，兩造均應同受系爭買賣契約之拘束，現被告就系爭房地買賣價金既短付90萬元，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付原告90萬元，並加計法定遲延利息，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日之110年4月29日（見本院卷第85頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　黃乃瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　李振臺