臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第153號

原　　告　金富建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉賴偉

000000000000000000

訴訟代理人　劉薰蕙律師

被　　告　蔡慧賢

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國110 年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹仟壹佰貳拾捌萬元，及自民國一一〇年四月九日起至清償日止，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參佰柒拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹仟壹佰貳拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：緣於民國108 年1 月20日，被告向原告購買門牌號碼新北市○○區○○路000 巷00號3 樓房屋暨坐落基地（包含地下1 層85號停車位，下稱系爭房地），兩造約定買賣價金為新臺幣（下同）34,780,000元，其中房屋及土地價金各為8,343,000 元、26,437,000元（下稱系爭買賣契約），又於108 年4 月12日，系爭房地所有權業已移轉登記予被告，被告自應依系爭買賣契約之價款給付辦法，依約給付買賣價金，然被告除於108 年時給付頭期款1,000,000元，且經被告向銀行申請貸款而核撥22,500,000元外，迄未給付剩餘買賣價金11,280,000元（計算式：34,780,000元－1,000,000 元－22,500,000元＝11,280,000元），經原告多

次催討，被告迄未給付，原告爰依系爭買賣契約及民法第367 條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告11,280,000元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡前項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告該時由訴外人廖美玲出面介紹，並擔任原告之代理人，於被告買受系爭房地時，會算單上明載被告僅欠價款13,650,000元，且最高限額抵押貸款為13,540,000元，絕非14,140,000元，有會算單可參，足見原告請求為不實。又依該紙會算單所載，被告僅尚須支付價款13,650,000元，況因貸款核撥較多，被告實僅須支付價款11,150,000元，原告另表示無息貸款2 年，並經原告簽發24張支票交付被告，每張票額為30,831元，票款合計739,944 元，此部分金額為原告出借款項，非屬買賣價款，應予扣除，是原告僅得請求10,410,056元（計算式：11,150,000元－739,944 元＝10,410,056元），且依會算單記載，原告同意被告分7 、8 年償還，取中間數以7.5 年計算，而抵押設定債權確定日期為110 年4 月15日，原告最快僅得於117 年10月15日請求償還，現原告反悔提前請求，誠非可許。另廖美玲與原告之法定代理人經被告提出詐欺刑事告訴等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受敗訴判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

三、經查，於108 年1 月20日，被告向原告購買系爭房地，契約載明買賣價金為34,780,000元，而成立系爭買賣契約，被告並已給付頭期款1,000,000 元，又於108 年4 月12日，被告經以買賣為原因，而登記為系爭房地之所有權人，且經被告向銀行申請貸款，經銀行核撥22,500,000元，並支付原告作為系爭房地買賣價金等節，有土地及建物買賣契約書、系爭房地土地及建物登記第一類謄本、（見本院卷第15至27頁、第29至32頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張兩造約定買賣價金為34,780,000元，被告除給付頭期款1,000,000 元及向銀行貸款以給付22,500,000元，迄未給付剩餘買賣價金11,280,000元一節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者：㈠本件兩造約定系爭房地之買賣價金為若干？㈡原告請求被告給付剩餘買賣價金11,280,000元，有無理由？茲分敘如下：

㈠本件兩造約定系爭房地之買賣價金為若干？

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）。

2.經查，本件原告主張兩造間就系爭房地買賣價金約定為34,780,000元，其中房屋及土地價金各為8,343,000 元、26,43

7,000元一節，業據原告提出土地、建物買賣契約書1 份為憑（見本院卷第17至27頁），且被告對於上揭買賣契約確由其親自簽名乙事亦不爭執（見本院卷第126 頁），自堪認定兩造就系爭房地買賣價金約定為34,780,000元（計算式：8,343,000 元＋26,437,000元＝34,780,000元）之事實甚明。至被告雖辯稱兩造就系爭房地最高限額抵押貸款為13,540,000元，後貸款金額較高，故被告僅須再給付買賣價金11,150,000元，且原告另表示可無息貸款2 年，另開立24張支票予被告，票款合計739,944 元，此部分亦應自買賣價金扣除云云，固據被告提出會算單1 紙為憑（見本院卷第45頁）。惟查，參諸該紙會算單所記載之內容，與經兩造簽名之買賣契約書所載並不相符，且該會算單所載內容亦與被告所辯情詞有所出入，已難遽認該紙會算單所載內容可採，況該紙會算單未經兩造簽名確認，自非屬系爭買賣契約之一部分甚明，被告執該會算單逕行辯稱兩造間所約定買賣價金非34,780,000元，顯非可採。又被告雖請求通知原告代理銷售系爭房地之人員廖美玲到庭作證云云，然廖美玲縱為原告所屬員工，惟其並非原告之法定代理人，其自無代表原告公司之權限甚明；且縱使廖美玲於系爭房地銷售時所告知被告之買賣價金為34,650,000元，然兩造於簽訂系爭買賣契約之土地、建物買賣契約書時，其上業已載明本件買賣價金為若干，而被告身為具有二、三專畢業智識程度及相當社會經驗，簽訂契約時為年滿50歲之成年人，尚難對系爭買賣契約所載文字諉為不知，其若認系爭買賣契約之買賣價金記載有誤，則衡諸不動產價值高昂之社會常情，就買受不動產價金此一必要之點若有錯誤，被告自應立即反應以資更改契約所載，殊無事後始反悔稱買賣價金非如契約文義所載之餘地，是縱如被告辯稱廖美玲所陳與契約不符，仍應以兩造所簽訂買賣契約所載為準，被告此部分所辯，尚難憑採，自亦無通知廖美玲到庭證述之必要，附此說明。再被告辯稱原告表示可無息貸款2 年而開立支票交付被告云云，然被告迄未提出相關支票

可佐，已難逕認其所辯與事實相符，況縱使原告確有開立24紙支票交付予被告，被告就此部分先主張為借貸，後又稱係就買賣價金之約定，前後所述已有所矛盾，自難逕為憑採，益徵此部分應屬別一法律關係，被告非不得自行兌現相關支票，或依票據法律關係另為請求，尚無從逕自本件買賣價金中扣除該部分票款合計739,944 元甚明，被告所辯亦無從為有利於其之認定。

3.被告另辯稱依會算單所載，原告同意被告分7 、8 年償還，且抵押設定債權確定日期為110 年4 月15日，原告最快僅得於117 年10月15日請求償還云云。然查，被告所提出前開會算單內容尚值存疑，更未經兩造於系爭買賣契約中約明，被告逕稱會算單內容屬契約之一部，已非可採。況系爭房地雖另有設定最高限額抵押權，然該部分抵押權人為訴外人台灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行），所擔保債權者為土地銀行對被告之債款債權，與兩造間買賣契約無涉，且所約定債權確定日期，係指於該日期前被告與土地銀行間所生相關債權債務關係為擔保，亦非約定被告本件買賣價金之清償期為何，被告此部分所辯洵無足採，自無從為有利於被告之認定。

㈡原告請求被告給付剩餘買賣價金11,280,000元，有無理由？經查，對於本件兩造間就系爭房地所約定買賣價金為34,780,000元一節，業經本院認定如前，又對於被告僅給付頭期款1,000,000 元，及向銀行貸款而給付買賣價金22,500,000元予原告等事，同為兩造所不爭執（見本院卷第126 頁），亦如前述，則本件尚有買賣價金11,280,000元（計算式：34,780,000元－1,000,000 元－22,500,000元＝11,280,000元）未據被告給付予原告，原告依兩造間系爭買賣契約及民法第367 條之規定，請求被告給付剩餘之買賣價金11,280,000元，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約及民法第367 條之規定，請求被告給付原告11,280,000元，及自起訴狀繕本送達翌日之

110 年4 月9 日（見本院卷第37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，請求宣告假執行、免為假執行，與民事訴訟法第390 條第2 項之規定並無不合，茲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　　9　　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　　14　　日

書記官　李振臺