

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴更一字第5號

原告 晶寶建設股份有限公司

法定代理人 陳文良

原告 溫勝輝

共同

訴訟代理人 蕭明哲律師

被告 陳俊谷

訴訟代理人 詹振寧律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國112年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬元，及自民國一百一十二年八月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件係因兩造簽訂成屋買賣契約（下稱系爭買賣契約）涉訟，而依系爭買賣契約第13條約定：「因本契約發生之爭議，雙方同意以本契約不動產所在地為第一審法院」等語，有系爭買賣契約在卷可稽（見本院卷第52頁），而系爭買賣契約之不動產所在地為坐落於新北市○○區○○段○○○○○○○○地號土地及其上門牌號碼：新北市○○區○○道路0段00號13樓之1房屋（下稱系爭房地）。從

01 而，本院就本件涉訟之訴訟標的法律關係自有第一審管轄
02 權，

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
04 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
05 5條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時聲明請求被
06 告給付新臺幣（下同）211萬元等語，有原告之民事告訴狀
07 可佐（見本院訴字卷第11頁），嗣於本院審理時變更聲明
08 為：「被告應給付原告新臺幣(下同)211萬元，及自本起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
10 息；並願供擔保，請准宣告假執行。」等語，有原告民事準
11 備書(一)狀在卷可佐（見本院卷第41頁）；另又變更利息起算
12 日自「民事準備書(一)狀繕本送達翌日」起算之情，有本院民
13 國112年8月31日言詞辯論筆錄附卷可參（見本院訴更一卷第
14 65頁），經核原告上開聲明追加利息之請求，並變更利息起
15 算日，且追加供擔保之聲明部分，核與前揭規定相符，自應
16 准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告起訴主張：兩造於109年11月10日簽訂系爭買賣契約，
19 約定以價金1,171萬元，出售原告所有之系爭房地予被告。
20 依系爭買賣契約第3條之付款約定，買賣價金共分簽約款及
21 尾款兩期，簽約款165萬元於簽訂本約，出賣人交付所有權
22 狀正本及雙方身分證正、反面之同時，買受人一次付清（本
23 款項包含定金）並支付擔保本票。而尾款又分為交屋款及預
24 定銀行貸款兩期，交屋款應於辦妥所有權登記後，買受人經
25 賣方通知日起支付，同時點交本買賣標的。銀行貸款應於所
26 有權移轉完竣3日內核撥。而被告為原告晶寶建設股份有限
27 公司法定代理人陳文良之弟弟，基於兄弟親情之故，原告並
28 未嚴格要求被告先依系爭買賣契約第3條付款約定之期程付
29 清簽約款及交屋款後，始辦妥所有權移轉登記，是原告於11
30 0年5月27日即先辦理系爭房地所有權移轉登記。嗣經原告催
31 告被告給付系爭房地之簽約款及交屋款共計211萬元，被告

遲未給付，原告至今僅收到銀行核撥之貸款960萬元。邇來，原告發現被告已於111年3月2日將系爭房地出售他人獲利，惟被告就系爭房地買賣價金卻仍持續拖延，遲不願付款。為此，爰依民法第367條規定、系爭買賣契約書第3條之約定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告211萬元，及自民事準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告雖有購買系爭房地，惟係向訴外人被告胞姊陳文鑾購買，僅陳文鑾用原告名義簽約，又系爭房地之權狀，亦係陳文鑾交付被告，並非原告交付予被告，且交付予被告之前，並不在原告處，係由陳文鑾所持有，是實際上之買賣關係係存在於被告與陳文鑾，兩造間並無買賣關係。是原告請求被告給付買賣價金，並無理由。又依系爭買賣契約第3條約定，簽約款165萬元部分，於簽訂系爭買賣契約同時支付，依系爭買賣契約形式上觀之，被告已於簽約時給付165萬元；尾款部分，雖記載1,006萬元，惟實際上係以被告貸款之960萬元作為尾款，原告亦自陳以收受銀行核撥之貸款960萬元，被告已全數清償買賣價款，始能辦理交屋，並由陳文鑾交付系爭房地之權狀予被告，被告亦始能將系爭房地出售予他人，因此，被告並無積欠陳文鑾或原告任何簽約款或尾款之情事等語置辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院得心證理由：

原告主張：系爭房地原登記為原告所有，於110年5月27日以買賣為原因，移轉登記為被告所有，被告復於111年3月18日以買賣為原因，移轉登記為第三人所有等情，業據其提出之系爭房地之新北市地籍異動索引、建物第二類登記謄本在卷可參（見本院卷第55至58頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。原告復主張：兩造就系爭房地已簽訂系爭買賣契約，約定價金1,171萬元，其已將系爭房地所有權移轉登記予被告，惟迄今僅收到被告向彰化銀行貸款之960萬元，尚餘211

萬元未給付等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點應為：(一)兩造間就系爭房地有無簽訂系爭買賣契約？(二)若兩造間就系爭房地存有系爭買賣契約，則原告依民法第367條、系爭買賣契約第3條約定，請求被告給付買賣價金共計211萬元，有無理由？

(一)兩造間就有無簽訂系爭買賣契約之爭議：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。又買賣者係指當事人約定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153條、第345條分別定有明文。次按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間。而締約之當事人為何人？應以締約當時之事實及其他一切證據資料作為判斷之標準（最高法院106年度臺上字第1661號民事判決意旨參照）。

2.原告主張：兩造間就系爭房地存在系爭買賣契約之情，業據其提出系爭買賣契約為證（見本院訴更一卷第47至52頁），被告雖辯稱：實際出賣人為陳文鑾等語。惟觀諸系爭買賣契約書封面上載有：「契約審閱權。契約於109年11月10日經買方攜回審閱5日（契約審閱期間至少5日）。」，並經買方即被告，及賣方即原告分別簽名用印、第1條及第2條分別詳載買賣標的為系爭房地，買賣總價金為1,171萬元，兩造復各自在系爭買賣契約之立契約書人「買方」及立契約書人「房屋賣出賣人」、「土地出賣人」欄位簽名及用印，並書寫109年11月10日等情，有成屋買賣契約書佐卷可考（見本院卷第47至52頁），審諸被告斯時為年滿40餘歲之成年人，有其年籍資料佐卷可考（附於本院限閱卷），當具有一般正常人之智識經驗程度，衡情應知悉締結契約前應詳細審閱契約文

01 件內容，且在契約文件上簽名、蓋章即係同意契約內容而與
02 「對方」締結契約之意思，尤以系爭買賣契約係以出售不動
03 產為內容，所涉價金1,171萬元尚非甚少，自無可能任意簽
04 名、蓋章之理。是被告既已在系爭買賣契約「立契約書人
05 (買方)」欄位簽名、蓋章，業如前述，自己表彰其明瞭系爭
06 買賣契約之內容，而與買受人即原告締結系爭買賣契約之意
07 思。從而，兩造間就系爭房地存在系爭買賣契約。

08 3.被告雖辯稱：系爭房地之真正出賣人係陳文鑾，僅係以原告
09 名義簽約等語，然此為原告所否認，佐以被告於本院審理時
10 亦自陳曾向彰化銀行辦理貸款之情（見本院卷第61頁），並
11 有系爭房地抵押權設定契約書可佐（見本院卷第53頁）；又經
12 本院比對原告提出之系爭買賣契約原本及影本，其中原告提
13 出之系爭買賣契約原本第3條付款約定尾款部分之交屋款後
14 面為空白，然系爭買賣契約影本第3條付款約定之交屋款後
15 面，有寫「960」（見本院卷第66頁），除此之外，系爭買
16 賣契約原本及影本之內容均相同。足見兩造確曾於109年11
17 月10日達成以1,171萬元買賣系爭房地之合意。且參以證人
18 陳文鑾於本院審理時具結證稱：「(問：與兩造有無親屬或
19 僱傭等關係?)我是晶寶建設的營運長。」、「(問：是否被
20 告陳俊谷於109年曾經購買不動產，門牌號碼新北市○○區
21 ○道路○段00號13樓之1?)是。」、「(問：上開房屋是陳
22 俊谷有為自己買，還是你叫他買的?)是陳俊谷為自己買
23 的，跟我沒有關係。」、「(問：請庭上提示原證一成屋買
24 賣契約書（提示本院卷第47～52頁）...)我有看過這份契約
25 書...。」等語明確（見本院第87至88頁），審諸證人陳文
26 鑾前開證詞，內容與系爭買賣契約無矛盾之處，可見系爭買
27 賣契約確實係由兩造所簽訂，與證人陳文鑾無涉。是被告此
28 部分辯稱，即無可採。

29 4.被告又辯稱：系爭房地之權狀，係由陳文鑾持有，並由陳文
30 鑾交付予被告等語。惟依證人陳文鑾於本院審理時具結證
31 稱：「(問：系爭房屋的權狀，是否曾經由你保管?)我沒

有保管過權狀，都是代書部的人保管。」、「（問：是否認識朱雯宇？）認識，是代書部同仁。」等語（見本院卷第89頁），復依訴外人朱雯宇於另案即本院112年度訴字第304號清償債務事件（下稱304號清償債務事件）審理時具結證稱：「（問：該房權狀是何人交給被告？）是我公司的另一個同事交給被告的。」等語，有被告提出之304號清償債務事件之言詞辯論筆錄在卷可證（見本院卷第107頁）。勾稽前開證人之證詞可知，系爭房地之權狀並非由證人陳文鑾持有，是被告前開所辯，並不可採。況按事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度臺上字第891號、105年度臺簡上字第16號民事判決意旨參照）。則被告上開所辯，顯係非常態之變態事實，復未舉證以實其說，難認可採。

(二)兩造間就系爭房地存有系爭買賣契約，則原告依民法第367條、系爭買賣契約第3條約定，請求被告給付買賣價金共計211萬元，有無理由之爭議：

1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條定有明文。查。本件兩造確實於109年11月10日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，而系爭買賣契約第2條明文約定買賣總價金為1,171萬元，業經本院認定如前，揆諸上開規定，被告自應負有給付價金之責任。原告主張：至今僅有收到銀行核撥之貸款960萬元，被告就系爭房地買賣價金尚有211萬元未付等語。被告則辯稱：簽約款部分於簽約時業已給付；尾款部分，雖系爭買賣契約第3條約定記載1,006萬元，然實際上係以被告貸款960萬元作為尾款，又原告自陳已收受彰化銀行核撥之貸款960萬元，可見被告已全數清償買賣價金，並無積欠原告買賣價金等語。經查：

(1)簽約款165萬元部分：

原告雖主張：並未收到簽約款165萬元等語。惟依系爭買賣契約書第3條約定：「付款期別：簽約款；應同時履行之條

01 件：簽訂本約，出賣人交付所有權狀正本及雙方身分證正、
02 反面影本之同時，買受人一次付清。（本款項包含訂金）。
03 並交付擔保本票；金額：165萬元，於簽訂本契約同時支
04 付。」等語，有系爭買賣契約可憑（見本院訴更一卷第49
05 頁）。可知簽約款165萬元應於簽約時即已給付。證人陳文
06 鑾雖於本院審理時具結證稱：「（問：既然被告簽約款165萬
07 元，尾款也沒有付清，為何晶寶公司當時就把房子過戶給被
08 告，沒有保全？）因為被告是我的弟弟，我們同父母，因為
09 姊弟情誼，所以我跟晶寶公司的股東講讓被告晚點付，給他
10 方便，結果被告把房子賣給第三人，也裝潢了，但裝修費用
11 也沒有付，他案在訴訟中。」、「（問：請庭上提示原證1
12 （提示並告以要旨），記載新臺幣165萬元，於簽訂本契約
13 同時支付，依證人所述，被告並未支付，如果被告確實未支
14 付，為何沒有在此部分註記被告未支付？）因為被告是弟
15 弟，所以讓他欠著。」等語（見本院卷第89至90頁），惟衡諸
16 一房地買賣之交易常態，倘未給付簽約款，買賣雙方應不會
17 簽訂書面契約，亦不會辦理所有權移轉登記，縱認如證人陳
18 文鑾上開證詞所言，亦應將上開悖於一般常見買賣交易之情
19 事特別註記於系爭買賣契約，以杜爭議，惟原告亦捨此未
20 為；再者，原告於簽約後系爭房地移轉登記予被告後，均未
21 向被告請求給付簽約款，此亦不合常理。是原告此部分主
22 張，尚難認為真實。是系爭買賣契約第3條既已明定簽約款1
23 65萬元應於簽約時給付，堪認買方即被告就此部分款項應已
24 付清。

25 (2)就尾款1,006萬元部分：

26 依系爭買賣契約書第3條約定：「付款期別：尾款；應同時
27 履行之條件：交屋款應於應於辦妥所有權移轉登記後，買受
28 人經賣方通知起支付，同時點交本買賣標的。銀行貸款應於
29 所有權移轉完竣3日內核撥；金額：1006萬元。」，並於尾
30 款金額欄下方手寫「960」等情，有系爭買賣契約可佐（見
31 本院卷第49頁）。被告雖辯稱：原告已同意將尾款金額由1,

006萬元變更為被告所貸款之金額960萬元等語，然此為原告否認，而觀之系爭買賣契約上該「960」金額記載，並無經契約當事人即兩造有修改確認之註解、簽名或用印，被告復未提出有經兩造確認將尾款金額變更為960萬元之相關佐證資料，是被告前開所辯，自難採信為真。又依證人陳文鑾於本院審理時具結證稱：「(問：原證一買賣契約書第三條付款約定尾款一千零六萬元被告是否有支付?該欄位上另行註記960是何人所書?代表意義為何?(提示並告以要旨))」「960」應該是註記但是是誰寫的我忘記了，因為當時銀行貸款實際上只核撥了960萬，所以才註計在上面，並且要計算差額要付多少。就尾款約定1006萬部分被告只有用銀行貸款付了960萬，差額並沒有付。且契約書第5條第2款有約定貸款實際核撥金額少於預定貸款金額時，被告應該用現金一次補足，但因為被告沒有補所以才會提起本件訴訟。」等語(見本院卷第88至89頁)，顯見原告從未同意將尾款金額由1,006萬元變更為被告所貸款之金額960萬元之意甚明。是被告就尾款1,006萬元部分，僅給付960萬元，尚有46萬元迄未給付(計算式：1,006萬元－960萬元＝46萬元)，是原告此部分主張，乃有理由。

2.至被告援引朱雯宇於304號清償債務事件中所為證述，並辯稱：其確無積欠原告任何屋款等語(見本院訴卷第99至100頁)。然依訴外人朱雯宇於304號清償債務事件中具結證稱：「(問：當時你為何會幫兩造繕打該份協議書?)當時因為被告想要買房子(三重區國道路1段18號13樓之1)，被告想要跟原告(即本件證人陳文鑾)拿該房之權狀過戶，但兩造間有金錢往來糾紛，我有建議原告把被告積欠的款項寫出來，我就依原告意思先繕打一份協議書內容，被告看過確認無誤後，才在協議書上簽名。」等語，有被告所提出之304號清償債務事件之言詞辯論筆錄在卷可證(見本院卷第106頁)，可悉依訴外人朱雯宇所知者，乃係證人陳文鑾與被告有金錢糾紛，而依證人陳文鑾指示繕打代償還款協議書，尚

與被告積欠本件原告就系爭房地之買賣價金無涉。從而，被告前開抗辯，自不可採。

3.從而，兩造就系爭房地約定之買賣價金為1,171萬元，被告僅給付1,125萬元(計算式：165萬元+960萬元=1,125萬元)，原告得請求被告給付46萬元(計算式：1,171萬元-1,125萬元=46萬元)，逾此範圍之請求，不應准許。

(三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項及第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條亦有明文。經查，本件原告之民事準備書(一)狀繕本係於112年8月14日送達被告之情(見本院卷第113至114頁)。則原告請求46萬元自民事準備書(一)狀繕本翌日即112年8月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第367條、系爭買賣契約第3條約定，請求被告給付46萬元，及自112年8月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，不應准許。又原告前開金錢請求勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許，應併予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

01 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
02 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
05 民事第五庭 法 官 鄧雅心

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
10 書記官 賴峻權