

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第3268號

原告 鄭丞鈞

訴訟代理人 羅瑞洋律師

被告 謝政樺

上列當事人間請求給付買賣價金事件，於民國114年2月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、原告起訴主張：

(一)原告於民國111年間購買由統能開發建設股份有限公司（下稱統能公司）預售之統創曜社區第B3棟第17層房屋乙戶及地下室第肆層編號7號之停車位（均含配賦之基地持分，下稱系爭房屋），總價為新臺幣（下同）2623萬元，預計交屋日期為115年間。嗣原告於113年7月14日將系爭房屋之承購權利在太平洋房屋央北重劃店以總價款3000萬元讓售予被告，當時在場之人除兩造外，尚有太平洋房屋央北重劃店店長及地政士。因被告希望等到農曆7月過後才正式簽約，故兩造於113年9月3日正式簽署系爭房屋之「預售屋承購權利買賣契約暨價款託管申請書」（下稱系爭契約），約定總價款為3,000萬元，被告應給付予原告之款項為3,000萬元減去換約後，被告應給統能公司款項。被告應將此款項匯入僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥經建）專戶，待兩造與統能公司完成換約後，再由僑馥經建將款項撥付原告。

(二)兩造於113年9月20日與統能公司完成更名讓渡之換約手續，原告向統能公司申請已給付之自備款明細，始發現原告於申請書第二條第三項付款條件及方式中，將第二次款：換約款之金額漏算一期39萬元自備款，將825萬元，誤載為786萬

01 元。原告隨即與被告聯絡，請被告補足39萬元，惟被告以是
02 依申請書之記載付款，不願補足。然兩造已約定被告向原告
03 購買系爭房屋之「預售屋承購權利」之總價金為3,000萬
04 元，此有申請書之記載及簽約時在場之地政士，太平洋不動
05 產央北重劃店之店長可證。而申請書已在第2條第3項就第2
06 次款約定：換約款，註明：本次款項為總價扣除簽約款，及
07 乙方未給付建設公司之工程（自備）款，交屋款及土地、建
08 物、車位預定買賣契約書之預定貸款金額後匯入專戶（扣除
09 款實際金額依建設公司核算為準）。其中所載，簽約款為10
10 萬元（即第一次款），未給付建設公司之自備款為：二十一
11 樓底版完成之39萬元，及屋突造型鋼構完成之27萬元，交屋
12 款為：132萬元，土地、建物、車位預定買賣契約書之預定
13 貸款金額為：1,967萬元。上開扣除款之總價為：10+39+27+
14 132+1,967=2,175（萬元）。故第二次款換約款應為：總價
15 款3,000萬元扣除2,175萬元等於825萬元，足證申請書所載
16 之786萬是誤載。

17 (三)至於誤載之原因，應是原告於計算已繳之自備款時，漏計一
18 期39萬元所致，惟雖有誤載之情事，至多是在原告發現請求
19 被告給付前，被告不負遲延給付之責任，被告給付之義務，
20 並不會因金額之誤載而消滅。故被告仍有給付原告39萬元之
21 義務。為此，爰依民法第367條及系爭契約之法律關係，提
22 起本訴，請求被告給付買賣價金39萬元等語。並聲明：1.被
23 告應給付原告39萬元及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償
24 日止，按年息百分之五計付之利息。2.願供擔保准宣告假執
25 行。

26 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願
27 供擔保請准宣告免為假執行。

28 1.兩造於113年7月14日簽約後，被告於113年7月15日收到地政
29 士稱，簽署之契約書使用版本有誤，故兩造遂於113年8月7
30 日重新議定，於113年9月3日在太平洋房屋員山環球加盟店
31 正式簽署系爭契約。113年9月3日當日在場除兩造外，僅有

01 地政士，太平洋房屋央北重劃店店長當日並未在場。地政士
02 在兩造開始簽署預售屋承購權利買賣契約暨價款委託管理書
03 前，於現場收回113年7月14日兩造所簽署的僑馥建經成屋不
04 動產買賣契約書。

05 2.就第二次款換約款金額計算部分，兩造於113年7月14日簽署
06 僑馥建經成屋不動產買賣契約書時，對於第二次款:換約款
07 所採用的計算方式為「總價扣除簽約款及原告購買系爭房產
08 總價」，加上「原告告知已支付建設公司的總價款」，即總
09 價款-簽約款-[原告未支付給建設公司的款項]=總價款-簽約
10 款-[原告購買系爭房產總價-原告告知已支付建設公司總
11 價]，此經雙方合意確認。此外，地政士於契約書內寫下第
12 二次款:換約款金額「之前」，亦有請原告「再次確認」已
13 支付建設公司的總價款正確性，當下取得原告對於「已支付
14 建設公司的總價款」確認後，地政士才於契約書內寫下第二
15 次款:換約款金額。因此，113年9月3日當日兩造正式簽署系
16 爭契約，對於第二次款:換約款金額即「重申」113年7月14
17 日雙方合意確認之結果。其中所載，總價為:3,000萬元，簽
18 約款為10萬元(即第一次款)，原告購買系爭房產總價為:2,6
19 23萬元，原告告知「已支付建設公司的總價款」為419萬
20 元，因此得出第二次款:換約款金額為:3,000-10-2,623+419
21 =786(萬元)。

22 3.被告身為買方，在113年7月14日簽約當下，因房屋預定買賣
23 契約書中的附件一「土地買賣面積及價款說明」(同被證
24 三)，其內容中僅有表列「各期別款項名稱、百分比以及各
25 期別所需支付金額」，未明確列示「各期別款項支付之日
26 期」。故被告不知道且無法明確得知「原告已支付給建設公
27 司的總價款」正確性，僅能基於信任賣方的立場，同意原告
28 告知的「已支付建設公司的總價款金額」。而原告身為賣
29 方，應有其責任義務需於雙方簽約前向建設公司「複查並確
30 認」已支付給建設公司的總價款正確性，因此原告於民事起
31 訴狀中所述，漏計一期39萬元自備款致使第二次款:換約款

01 誤載之情事，應由原告自行承擔，而非向被告請求。況被告
02 已依系爭契約所議定之換約款金額，於113年9月9日全數匯
03 入僑馥建經專戶，並於113年9月20日與統能開發建設股份
04 有限公司完成更名讓渡之換約手續，自無違反民法第367條
05 之規定。

06 三、按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
07 種類及內容，應依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定
08 契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本旨而履
09 行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於事後所
10 能主張增、減或解釋當事人所立書據之真意。查原告主張系
11 爭契約所載明之換約款雖為786萬元，惟此乃誤載，真正金
12 額應為825萬元云云，固據其提出不動產買賣價金履約保證
13 專用不動產買賣契約書、房屋預定買賣契約書、土地預定買
14 賣契約書、預售屋承購權利買賣契約暨價款託管申請書、更
15 名讓渡協議書及發票等件為證，被告對於兩造間簽訂系爭契
16 約等節不爭執，惟否認原告之請求，並以前詞置辯。惟觀諸
17 兩造所簽訂之系爭契約第2條第3項就第二次換約款明定為78
18 6萬元，有系爭契約附卷可稽。況本件標的物為房屋，買賣
19 價金高達3千萬元，諸衡常情，買賣雙方就買賣契約之必要
20 之點，如標的物詳細內容即房屋樓層、位置、坪數及房屋總
21 價均會再三審慎確認，並有地政士及不動產經紀人陪同簽
22 約，此亦有地政士及不動產經紀人於系爭契約上簽名為證。
23 揆諸上開說明，基於契約自由原則，系爭契約既已合法成
24 立，兩造均應受系爭契約內容所拘束，並依債之本旨履行契
25 約所約定之一切義務，縱原告主張該換約款係誤載為真，亦
26 不能片面否認、增減兩造合意簽訂之系爭契約約款，並要求
27 被告承擔此不利益。是原告據此主張系爭契約換約款為誤
28 載，被告應補足短缺款項39萬元云云，難認可採。

29 四、從而，原告民法第367條及系爭契約之法律關係，請求被告
30 應給付原告39萬元及自本起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
31 止，按年息百分之五計付之利息，為無理由，應予駁回。原

01 告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁
02 回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

05 六、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
06 如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 呂安樂

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

15 書記官 魏賜琪