

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事小額判決

02 114年度重小字第330號

03 原 告 周永承

04 訴訟代理人 李沛泠

05 被 告 安新建築經理股份有限公司

06 0000000000000000  
07 法定代理人 高忠尚

08 訴訟代理人 謝宗興

09 上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國114年4月15日言詞  
10 辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴駁回。

13 訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

14 理由要領

15 一、兩造事實主張：

16 原告主張其與訴外人周健群、周婉玲共同出售老家房屋，於  
17 民國113年4月25日與買方共同簽立不動產買賣契約書，以及  
18 買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證申請書）予被  
19 告，嗣於113年9月26日簽立房地點交證明暨買賣價金履約保  
20 證結案單，被告卻未依系爭履約保證申請書第7條第1項、第  
21 2項約定給付其中價金新臺幣（下同）5萬元，爰依約提起本  
22 件訴訟請求被告給付上開款項及遲延利息等語。惟為被告所  
23 否認，並辯稱：原告先前已與周健群、周婉玲協議共同分攤  
24 遷移祖先牌位費用，並將應分攤費用從買賣所得價金中扣除  
25 （費用共15萬元，3人均攤各5萬元），惟原告嗣後認為周健  
26 群所提15萬元包含神明廳設置費用，且金額過高而不同意分  
27 攤5萬元，周健群因此亦拒簽結案單，足見雙方就此5萬元有  
28 所爭議，被告依系爭履約保證書第12條第2項約定，保留5萬  
29 元於履保專戶，待爭議釐清或司法判決確定後再為撥付等  
30 語。

31 二、本院之判斷：

01 (一)被告抗辯原告與周健群就所得買賣價金應否扣除遷移祖先牌  
02 位費用5萬元有所爭議一節，有113年9月22日協議書、LINE  
03 通訊軟體對話紀錄在卷可稽，細繹周健群於113年5月13日10  
04 時55分許傳送訊息略以：「……我建議將祖先牌位及神明廳  
05 新設這些費用從房屋買賣後所得中均攤支出……」等語，經  
06 原告於同日12時30分許回稱：「沒意見」等語（見本院卷第  
07 23、97、99頁）。足見原告於周健群提案之初，確實已明示  
08 同意分攤遷移祖先牌位及重設神明廳所需費用，並授權周健  
09 群全權處理此部分事宜。而周健群嗣提出15萬元估價金額  
10 （見本院卷第101、133頁），原告即應負擔5萬元，並從所  
11 得買賣價金扣除，現原告不同意，雙方發生爭議等情，合於  
12 系爭履約保證申請書第12條第2項：「若甲方（即買方）或  
13 乙方（即賣方）因有解約或撥款等相關爭議時，安新建經除  
14 得依本契約及相關文件出款或提存外，亦得保留該款項於專  
15 戶內，待爭議釐清或司法判決確定後之確定結論再將專戶餘  
16 款撥付。」之約定，被告據此不予撥款，自屬有據。

17 (二)至原告主張於113年5月31日13時24分許傳送訊息：「……我  
18 們當初是同意分攤遷移祖先牌位及神明廳（桌）新設費用，  
19 並不包含其他佛祖觀音等費用……」等語（見本院卷第131  
20 頁），顯然已增加當初同意重設神明廳所無之限制，難認可  
21 採。況原告既然認為周健群所提15萬元報價過高而不同意，  
22 本應另再提出扣除所稱佛祖觀音部分之正式書面估價憑據，  
23 而非僅以手寫字條為憑（見本院卷第139頁），自非可採。  
24 原告另主張上開爭議與本件買賣無關，然依前揭系爭履約保  
25 證申請書第12條第2項約定文字，並未排除出賣人之間的款  
26 項分配爭議，是被告憑此保留5萬元於專戶而未為撥款，應  
27 屬有據。

28 (三)從而，原告主張依系爭履約保證申請書第7條第1項、第2項  
29 約定，請求被告給付5萬元及遲延利息，為無理由，應予駁  
30 回。

31 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

01 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

03 三重簡易庭 法 官 王凱平

04 以上正本係照原本作成。

05 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  
06 上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及具體內

07 容。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。）

08 如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補  
09 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴  
10 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

12 書記官 楊家蓉