臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第49號

原　　告　王仁心
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　林明輝律師
被　　告　元馥建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林冠之
訴訟代理人　江燕偉律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國111年5月4日言詞辯論終結，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

壹、程序方面

按程序方面按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）840萬447元，及自108年2月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣變更聲明第1項為：被告應給付原告1,274萬5,727元，及其中840萬447元自108年2月9日起，其中434萬5,280元自民事陳報暨聲請狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第182頁），其中本金請求變更為1,274萬5,727元部分，乃擴張應受判決事項之聲明；其中利息起算日變更為自108年2月9日及民事陳報暨聲請狀送達翌日起算部分，乃減縮應受判決事項之聲明，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國106年3月9日向原告購買臺北市○○區○○段0○段000 ○000 地號土地，及坐落其上同段同小段872建號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○路000巷00弄0號2樓，下與前開土地合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）1,900萬元。原告於同年5月24日將系爭房地移轉登記予被告，被告並代原告清償其對國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）之借款625萬4,273元、繳納土地增值稅434萬5,280元以為清償，惟被告尚有價金1,274萬5,727元未為給付，原告乃於108 年1 月31日發函催告被告給付，未獲置理，爰依民法第367條規定，請求被告給付價金1,274萬5,727元等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,274萬5,727元，及其中840萬447元自108年2月9日起；另434萬5,280元自民事陳報暨聲請狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告除代償原告向國泰世華銀行之借款625萬4,273元及代繳土地增值稅434萬5,280元外，分別於106年7月5日支付現金650萬元及同年7月17日624萬5,727元，共計支付2,334萬5,280元，原告並於系爭買賣契約所附價金交付明細表（下稱系爭明細表）為簽收記載，是被告已清償系爭買賣契約之全部價金等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷一第251頁）

㈠被告於106年3月9日向原告購買系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，約定價金為1,900萬元（見本院卷一第14-24頁）。

㈡原告於同年5月24日將系爭房地移轉登記予被告（見本院卷一第32頁）。

㈢系爭買賣契約約定價金1,900萬元，其中包含須清償系爭房地設定抵押權予國泰世華銀行所擔保之借款625萬4,273元，並經被告分別於106年4月14日匯款170萬元、同年6月8日匯款455萬4,273元至國泰世華銀行指定帳戶，而清償完畢（見

本院卷一第26、118、126頁）。

㈣兩造於系爭買賣契約約定系爭房地交易所生之土地增值稅款434萬5,280元，約定由被告負責繳納，且不包含於約定價金1,900萬元之內，並經被告繳納完畢（見本院卷一第18、120、122、124頁）。

四、法院的判斷

㈠原告依民法第367條規定、系爭買賣契約第2條約定，請求被告給付1,274萬5,727元價金，有無理由？

1.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。

2.查兩造於106年3月9日向原告購買系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，約定價金為1,900萬元，被告已清償系爭房地設定抵押權予國泰世華銀行所擔保之借款625萬4,273元，並另繳納土地增值稅款434萬5,280元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈢、㈣）；原告主張被告就系爭買賣契約尚有1,274萬5,727元之價金未付云云，然查，被告分別於106年7月5日、同年月17日由員工提領650萬元、624萬5,727元一節，有被告提出其陽信銀行活期存款存摺為憑（見本院卷一第128頁），又被告抗辯其已分別於上開期日將650萬元、624萬5,727元交付予原告簽收等語，亦據其提出系爭明細表為證（見本院卷一第92頁），原告雖否認系爭明細表上簽名之真正，惟系爭明細表連同附件所示兩造未爭執原告簽名真正之文件，經內政部警政署刑事警察局以特徵比對法進行鑑定，上開文件所列原告簽名字跡之佈局、字體結構、連筆及運筆方式相符乙節，有該局111年3月14日刑鑑字第1110014719號鑑定書暨所附字跡鑑定說明在卷可憑（見本院卷二第233-235頁），足認系爭明細表上「王仁心」之簽名為原告所親為，原告主張系爭明細表之簽字非其所為，其並未收受1,274萬5,727元（計算式：6,500,000＋6,245,727＝12,745,727）之價金云云，難認可採。

3.原告又主張訴外人即被告父親林樹中曾向訴外人即其配偶楊健福稱買回系爭房地之款項未包含1,274萬5,727元，可見被告並未交付1,274萬5,727元云云，並提出LINE對話紀錄為憑（見本院卷三第15-19頁），惟查，楊健福於106年7月28日以LINE通訊軟體聯絡林樹中詢問：「林董！大直的二個房子！要還多少才能過回來」，而林樹中則回以：「我瞭解的（不確定）因為之前打混戰。大直原貸1900、增值稅500、北安原，貸900、增值稅500，再加上解扣復哥600及中租400、莫約4800以下」；楊健福再於同年10月25日詢問：「另外房子全部拿回來要多少款可以先算一下嗎？」林樹中於同日以附表回覆，其中關於系爭房地之款項列載「北安-國泰世華貸款6,254,273」、「北安-土增稅4,345,280」，楊健福在於同日詢問：「林董以上付清北投！大直！北安路房子就可以拿回了是嗎？」林樹中回以：「北投是擔保前進的借款啊、這部份沒算。」有上開對話紀錄可參，由上開對話內容可知，楊健福向林樹中確認如欲取回系爭房地所應先準備之款項為何，尚不足據以認定被告未給付系爭買賣契約餘款1,274萬5,727元；衡酌楊健福為原告之配偶，於系爭房地與被告或林樹中洽商買賣時，欲透過取得之買賣價款以處理原告或楊健福積欠之債務，倘被告確未給付1,274萬5,727元之價金，原告或楊健福當應甚為明瞭，則於計算系爭房地買回價款時即可自行計算，當無一再詢問林樹中之理；本院並審酌系爭房地於107年8月2日即由被告再出售予他人，有系爭房地之異動索引在卷可稽（見本院卷一第32頁），足見原告已無行使買回權之可能（系爭契約第5條參照），則原告如認被告尚欠1,274萬5,727元價款未付，何以未於買回權行使期限屆至後即向被告催討，遲至108年1月31日始以存證信函（見本院卷一第34-38頁）向被告催討此筆價款，又拖延至110年1月始提起本件訴訟請求被告給付上開款項，均顯不合常理，原告主張被告未給付1,274萬5,727元云云，並

非可採。

㈡綜上，原告依民法第367條規定、系爭買賣契約第2條約定請求被告給付1,274萬5,727元及遲延利息，並無理由。

五、綜上所述，原告依民法第367條規定，請求被告給付原告1,274萬5,727元，及其中840萬447元自108年2月9日起；另434萬5,280元自民事陳報暨聲請狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　25　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　25　　日

書記官　周苡彤

附件

①協議書第3頁丙方王仁心之簽名（影本見本院卷一第184-188頁）。

②不動產買賣契約書第5 頁及所附價金交付明細表王仁心之簽名（影本見本院卷一第194-202頁）。

③公證書第2、4、5頁王仁心之簽名（影本見本院卷一第216-224頁）。

④不動產買賣契約書第2 、3 、5頁及所附價金交付明細表2 紙王仁心之簽名（影本見本院卷一第130-154頁）。

⑤不動產買賣契約書第5頁王仁心之簽名（不含所附價金交付明細表王仁心之簽名）（影本見本院卷一第156-174頁）。

⑥不動產買賣契約書第5頁王仁心之簽名（按：此份文書雖與5.相同，但係分屬為二份契約，均為王仁心所簽名）（見本院卷二第37-47頁）。

⑦不動產買賣契約書第2、3、5頁、價金交付明細表上王仁心之簽名（按：此份文書雖與4.相同，但係分屬為二份契約，均為王仁心所簽名）（影本見本院卷二第55-77頁）。

⑧國泰世華商業銀行印鑑卡王仁心之簽名（影本見本院卷二第189-190頁）。

⑨協議申請書（影本見本院卷二第203頁）。