

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第366號

原告 楊美鶚

訴訟代理人 李富湧律師

被告 立肯企業股份有限公司

法定代理人 廖炳榮

訴訟代理人 陳德聰律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國111年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰陸拾肆萬元，及自民國一百一十年十二月二十二日起至清償日止，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壹佰貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣參佰陸拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年1月14日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由被告向原告買受其所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地及其上同段215建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）1億3,500萬元，被告已陸續給付簽約款即第一期款8,100萬元、第二期款4,050萬元，尾款1,350萬元應於辦妥所有權移轉登記及原告於109年4月30日將系爭房屋清空並將系爭房地點交被告後給付，嗣原告已將系爭房地移轉登記予被告，未能依約於109年4月30日搬離系爭房屋，係因被告於新北市板橋區民族路69巷16弄入口（下稱系爭16弄入口）設置鐵皮圍籬完全擋住整個入口，原告僅能經由被告另於系爭房屋隔壁即同弄2號房屋後側搭建鐵皮圍籬所設鐵門進出，導

01 致無法如期於109年4月30日將全部家具物品搬遷完畢，至10
02 9年5月27日始將系爭房地點交被告，縱有遲延，不可歸責於
03 原告，詎被告於翌日即109年5月28日僅給付尾款1,350萬元
04 其中之986萬元，短少364萬元，爰依民法第367條規定，請
05 求被告給付積欠之買賣價金364萬元及遲延利息等語。並聲
06 明：(一)被告應給付原告364萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
07 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔
08 保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：被告於系爭16弄入口設置鐵皮圍籬，係為避免工
10 地被他人侵入或傾倒廢棄物，仍留有鐵門可供原告通行，並
11 未對原告搬遷造成妨害，原告依約應於109年4月30日將系爭
12 房屋清空並將系爭房地點交被告，被告已於109年4月20日以
13 存證信函催告原告於109年4月30日前將系爭房屋騰空並點交
14 被告，詎原告於109年5月5日簽立切結書請求被告同意延至1
15 09年5月15日前點交完成，被告雖勉強同意，惟原告仍遲至1
16 09年5月27日始將系爭房地點交被告，依系爭買賣契約第3條
17 第2款約定，應賠償已收取價金1億2,150萬元，被告得以此
18 主張與積欠原告之買賣價金364萬元互為抵銷等語，資為抗
19 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
20 利之判決，請准供擔保免為假執行。

21 三、本院得心證之理由：

22 (一)兩造於109年1月14日簽訂系爭買賣契約，由被告向原告買受
23 其所有系爭房地，約定總價為1億3,500萬元，簽約款即第一
24 期款為8,100萬元，第二期款為4,050萬元，尾款為1,350萬
25 元，尾款1,350萬元應於辦妥所有權移轉登記及原告於109年
26 4月30日將系爭房屋清空並將系爭房地點交被告後給付，有
27 不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第30至33頁）；原告
28 並未如期於109年4月30日將系爭房屋清空並將系爭房地點交
29 被告，嗣原告於109年5月5日簽立切結書請求被告同意延至1
30 09年5月15日前點交完成，經被告同意後，原告仍遲至109年
31 5月27日始將系爭房地點交被告，業據被告陳明（見本院卷

01 第120頁），並有切結書（見本院卷第90頁）、房屋點交憑
02 據（見本院卷第38頁）在卷可稽；被告於109年5月28日僅給
03 付尾款1,350萬元其中之986萬元，尚欠364萬元，此為被告
04 自認之事實（見本院卷第63頁），堪認屬實。

05 (二)按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
06 遲延責任，民法第230條定有明文。雖系爭買賣契約第3條第
07 2款約定：「雙方如一方發生契約不履行時，經對方通知七
08 日內不為履行應給付義務或給付約定價金，即視為違約，依
09 上項條款負違約責任，乙方（即原告）沒收甲方（即被告）
10 已給付價金，乙方則需賠償已收取甲方給付價金責任」（見
11 本院卷第31頁）。惟被告於108年12月19日即在系爭16弄入
12 口設置鐵皮圍籬完全擋住整個入口，原告僅能經由被告另於
13 系爭房屋隔壁即同弄2號房屋後側搭建鐵皮圍籬所設鐵門進
14 出，此業經證人即被告公司員工葉小菁於本院111年5月30日
15 言詞辯論期日到場證述明確（見本院卷第140、141頁），並
16 有現場照片（見本院卷第20至26頁）、證人葉小菁及原告各
17 自提出手繪系爭房屋對外通行路線圖（見本院卷第146、214
18 頁）在卷可稽；且搬家公司之貨車需經由系爭16弄入口道路
19 進入始可抵達系爭房屋門口，無法經由被告另於系爭房屋隔
20 壁即同弄2號房屋後側搭建鐵皮圍籬所設鐵門進出抵達系爭
21 房屋，兩造均同意將此點列為不爭執事項（見本院卷第219
22 頁）；再參酌證人即原告委請搬家工人林炎輝於同日到場證
23 述：我約於109年4月底5月初，時間現已無法確定，幫原告
24 搬家，係將床板、衣櫃等大型家具用丟的丟到系爭16弄入口
25 鐵皮圍籬外面，才全部搬完等語（見本院卷第142至143
26 頁），堪認被告在系爭16弄入口設置鐵皮圍籬完全擋住整個
27 入口，導致搬家公司貨車無法進入抵達系爭房屋，對原告自
28 系爭房屋遷出造成妨礙，原告委請搬家工人林炎輝幫原告搬
29 家，需將床板、衣櫃等大型家具由上開圍籬上方丟至圍籬外
30 面，始能由停放於上開圍籬外之搬家公司貨車載走全部搬
31 完，因此遲至109年5月27日始將系爭房地點交被告，不可歸

01 責於原告，依上揭規定，原告不負遲延責任，被告抗辯原告
02 遲至109年5月27日始將系爭房地點交被告，依系爭買賣契約
03 第3條第2款約定，應賠償已收取價金1億2,150萬元，並執此
04 主張與積欠原告之買賣價金364萬元互為抵銷，應屬無據。

05 四、綜上所述，原告依民法第367條規定，請求被告給付364萬
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月22日（見本院卷
07 第52頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
08 為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保以代釋明，
09 聲請宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之
10 擔保金額併予准許。

11 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
12 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
13 明。

14 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
15 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 29 日
17 民事第三庭 法 官 陳世源

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 111 年 8 月 30 日
23 書記官 吳婉萱