

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

115年度新簡字第73號

原告 奕兆瑞欣實業股份有限公司

法定代理人 李侑宸

被告 久井企業股份有限公司

法定代理人 林作樞

訴訟代理人 蕭漢華

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一百一十一年五月十七日起至清償日止，按週年利率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八十七，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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。本件原告起訴時第1項聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）399,951元，及自民國111年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣訴狀送達後，於115年1月6日具狀變更其請求金額為230,000元（見調字卷第57頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆之前開法律規定，並無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造前於111年1月6日簽訂加油站讓售約定書（下稱系爭讓售約定書），由被告以33,000,000元向原告購買位於嘉義縣○○鎮○○路0段00號之「大林中興二段加油站」，包括加油站坐落基地即嘉義縣○○鎮○○段0000地號

01 土地（下稱系爭土地）及其上同段357建號建物（與系爭土
02 地合稱系爭不動產）及地下、地上所有加油站設施（以下合
03 稱系爭加油站），並約定被告應於取得台灣中油股份有限公
04 司（下稱台灣中油公司）同意售油時支付尾款。原告已於11
05 1年1月25日將系爭不動產之所有權移轉登記予被告，並與被
06 告、台灣中油公司於111年3月28日共同簽訂關於「大林中興
07 二段加油站」讓售後同意被告持續加盟及售油之協議書（下
08 稱系爭協議書），於111年4月19日進行公證。詎被告依買賣
09 契約約定扣除為原告代償之債務及代墊費用後，僅再於111
10 年5月17日交付面額4,425,788元之支票，實際支付合計32,7
11 70,000元，迄今尚有230,000元未清償（按：付款時間、方
12 式及金額參見調字卷第59頁），經原告屢次催討仍未獲置
13 理。為此，依民法第367條規定即買賣法律關係提起本件訴
14 訟等語。並聲明：被告應給付原告230,000元，及自111年5
15 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

16 三、被告則以：不爭執有與原告簽訂系爭讓售約定書及房地產買
17 賣契約書（下稱系爭買賣契約書），向原告購買系爭加油站
18 及系爭不動產之事實。惟原告主張之餘款230,000元，尚應
19 扣除被告代墊支出義宸工程顧問有限公司（下稱義宸公司）
20 30,000元之土壤檢測費用，原告於111年5月17日前即已知此
21 筆檢測費用，並無任何異議。其餘200,000元係兩造合意保
22 留之預留款項，係因被告於簽約後始知系爭土地南側與同段
23 1458地號土地（下稱1458地號土地）交界處為鄰地所有人越
24 界占用，原告明確承諾在讓售後全權負責處理與鄰地協調等
25 事宜，兩造遂約定於占用情形排除後支付，以作為原告履行
26 義務之履約保障。系爭土地迄今仍為越界之牆體及鐵製構造
27 物占用，依系爭買賣契約書第9條約定賣方應保證標的物
28 「產權清楚」，並無「被他人占用或占用他人土地」之情
29 事，在該地上物未除去前，被告對系爭土地之使用及權利行
30 使仍有風險，則原告履行上開義務前，被告自得依法行使同
31 時履行抗辯權拒絕給付等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假

01 執行之聲請均駁回（惟原告並未聲請假執行）；(二)如受不利
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、得心證之理由：

04 (一)經查，兩造前於111年1月6日簽訂系爭讓售約定書、系爭買
05 賣契約書，由被告以33,000,000元向原告購買系爭加油站及
06 系爭不動產，嗣原告已於111年1月25日將系爭不動產之所有
07 權移轉登記予被告，並與被告、台灣中油公司簽訂系爭協議
08 書及完成公證，然被告迄今僅實際支付原告32,770,000元等
09 情，有原告提出系爭讓售約定書、建物登記第一類謄本、土
10 地登記第一類謄本、111年度嘉院民公宜字第1364號公證書
11 暨系爭協議書、支票、經營權讓渡同意書、系爭買賣契約書
12 影本各1份為證（見調字卷第17頁至第41頁，本院卷第33頁
13 至第37頁）。被告除辯稱系爭不動產前登記於訴外人立豐金
14 股份有限公司（下稱立豐金公司）名下，故曾另與立豐金公
15 司簽訂買賣契約，係由原告及立豐金公司共同配合完成所有
16 權移轉登記外（見本院卷第41頁），並未爭執與原告成立買
17 賣契約及原告主張產權移轉及加盟等程序均已完成之事實，
18 至被告抗辯買賣價金餘款為200,000元，係認尚有30,000元
19 之代墊款項應予扣除，實則亦未爭執原告主張買賣價金33,0
20 00,000元僅支付其中32,770,000元之事實。此部分事實，均
21 先堪認定。

22 (二)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
23 付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
24 標的物之義務，民法第345條第1項、第367條分別定有明
25 文。次按民法第264條第1項前段規定：「因契約互負債務
26 者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。」
27 所謂他方未為對待給付，應包括他方之對待給付有可歸責於
28 債務人之事由致生瑕疵之情形在內；買賣契約為雙務有償契
29 約，是買受人於付清價金前，知悉買賣標的物有權利瑕疵或
30 有可歸責於出賣人之事由致生物之瑕疵時，自得依上述規定
31 主張同時履行抗辯（最高法院74年度台上字第1796號判決意

旨參照)。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明定。是於請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事實，固應負有舉證之責任，若被告自認此項事實，僅辯稱該債權已因清償而消滅、抵銷而消滅，或有其他得拒絕給付之抗辯事實存在，被告於其抗辯事實，即應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。被告既不爭執兩造成立系爭買賣契約及有價金仍未付清，即已自認有債權發生之原因，依前開說明，自應就其抗辯原告並未約履行及有其他費用尚未扣除等事實，負有舉證責任。經查：

1. 被告辯稱系爭土地南側與1458地號土地交界處為鄰地所有人越界占用，原告曾承諾負責排除，惟該處迄今仍有越界之牆體及鐵製構造物占用，認原告尚未履行排除占有之義務，因而拒絕給付剩餘價金等語。然查，被告前曾於112年12月間向臺灣嘉義地方法院對1458地號土地及同段1462、1458之1地號土地暨其上門牌號碼嘉義縣○○鎮○○路0段00號、80巷16號房屋之所有權人提起拆屋還地訴訟，經該院以113年度訴字第168號（下稱民事前案）受理在案，嗣已於113年8月9日和解成立，有和解筆錄影本1紙可按（見本院卷第83頁至第84頁），並經本院依職權調閱民事前案事件卷宗核閱無訛。被告本件抗辯鄰地所有人越界占用之牆體及鐵製構造物（見本院卷第50頁、第51頁），位處於民事前案複丈成果圖編號C所示部分之土地（見本院卷第126頁），雖未在民事前案和解成立範圍，然該案被告已於言詞辯論時明確否認圍牆部分為其等所建（見民事前案卷第227頁，即本院卷第177頁），原告亦於本院審理時自陳：編號C是加油站買之前就存在，是我們跟前手買受的時候就存在的等語（見本院卷第126頁、第170頁），自難僅因該處存有地上物，即可逕認為鄰地所有人越界占用。至被告抗辯之鐵製構造物即被證5部分，依被告所述係「鄰地住戶使用之化糞池、今年1、2月左右工務經理發現」等語（見本院卷第170頁、第171頁），惟

01 被告辯稱該鐵製構造物為鄰地所有人所用，亦僅有被告「工
02 務經理去詢問說是他們的化糞池」之片面陳述（見本院卷第
03 172頁），並未提出其他證據供本院調查，既均為原告所否
04 認（見本院卷第81頁），自難採為被告有利之認定。從而，
05 被告抗辯系爭土地南側仍遭鄰地所有人越界占用，舉證尚有
06 未盡，自不得依民法第264條規定行使同時履行抗辯，拒絕
07 給付價金。

08 2.惟就被告抗辯土壤檢測費用部分，原告雖主張被告支付義宸
09 公司之費用為資料費用，並非檢測費用，分屬「土壤無污染
10 申報辦理」及「土地、建物移轉登記申請辦理」程序，依契
11 約約定不應由原告負擔（見本院卷第80頁、第135頁）。本
12 院檢附被告提出義宸公司開立之統一發票，去函義宸公司詢
13 問該筆支出品項為何，係「檢測費用」或「資料費用」，經
14 該公司復以：「該發票30,000元確實為嘉義大林站因土地過
15 戶，環保局那需要補送土壤檢測報告書的費用，係為資料費
16 用」等語，有本院新市簡易庭115年4月19日南院發民法115
17 年度新簡字第73號函（稿）、義宸公司115年5月20義宸字第
18 0000000-0號函各1紙在卷可參（見本院卷第133頁、第165
19 頁），亦稱該筆支出係為製作檢測報告之資料費用。然解釋
20 意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，
21 民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思
22 表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補
23 充。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法
24 律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目
25 的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，並應以
26 當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標
27 準，合理解釋之，且應將目的列為最先，習慣次之，任意法
28 規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之；解釋契
29 約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之
30 真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
31 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原

則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第2004號、96年度台上字第2631號判決意旨參照）。查系爭讓售約定書第7條、(4)約定「土地檢測由乙方負責辦理檢、測費用甲方負擔」等語（見調字卷第17頁），就土地檢測乙項僅記載「檢、測費用」，「土地『檢測』」二字與「『檢、測』費用」用語一致，並未再刻意區分為「檢測費用」或「資料費用」。系爭加油站買賣前之所以須進行土壤檢測，係基於土壤及地下水污染整治法第8條第1項、第9條規定，因「加油站業」屬於環境部指定公告之事業，於土地移轉或變更經營者時均須依法強制辦理土壤污染評估調查及檢測向地方環保主管機關報請審查，與原告主張向地政機關申請辦理之所有權移轉登記應屬二事（見本院卷第135頁），縱認土壤採樣檢測與土壤污染評估調查及檢測資料之製作為不同程序，若被告僅進行「土地檢測」未再作成評估報告及進行送審，兩造買賣、讓售之契約目的仍然無法達成，自不能拘泥字面推解其文義，解釋上應包括「交易完成所需土地檢測之一切費用」，並包括「資料費用」費用在內。此參被告提出通訊軟體LINE對話紀錄截圖可見被告公司人員於111年5月13日對原告法定代理人稱「李董：大林站排5/17（二）下午3點交接，時間上OK嗎？另5/17會把水上的庫存油款和大林尾款（預留200,000）的尾款支票帶給你簽收」等語（見本院卷第49頁），原告法定代理人則回覆「好」（見本院卷第49頁），並非原告本件主張扣除支票後之230,000元，亦未見原告法定代理人對數額有何爭執，足徵原告早在111年5月17日收受支票前，即已明知土地檢測費用應為包括資料費用在內之220,000元，並非190,000元，且依系爭讓售約定書第7條約定，應由原告負擔。是經抵銷後，原告尚得請求之餘額為200,000元【計算式：33,000,000元－32,770,000元－（220,000元－190,000元）＝200,000元】。此部分請求，應屬有據，逾此

01 範圍之請求，則無足採。

02 (三)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
04 定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約
05 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
06 1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告
07 請求給付買賣價金之債務，原告主張依系爭讓售約定書第6
08 條約定應於被告與台灣中油公司簽訂售油契約給付尾款，且
09 雙方已於111年3月28日簽訂系爭協議書（見本院卷第29頁至
10 第30頁），業經其提出系爭讓售約定書、系爭協議書影本各
11 1份足憑（見調字卷第17頁至第19頁、第35頁至第39頁），
12 被告並未爭執，因此，原告請求被告給付200,000元，自111
13 年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
14 亦屬有據。

15 五、綜上所述，原告依民法第367條規定即買賣法律關係，請求
16 被告給付原告200,000元，及自111年5月17日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
18 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
20 決結果均無影響，爰不另一一論述。

21 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項規定適用
22 簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3
23 款之規定職權宣告假執行，併依被告之聲請命被告為原告預
24 供一定之擔保金後，得免為假執行如主文第4項所示。

25 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依
26 民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、
27 第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
29 新市簡易庭 法 官 徐安傑

30 以上正本證明與原本無異。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
05 書記官 吳佩芬