

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第254號

原告 匯眾建設事業股份有限公司

法定代理人 翁頌道

訴訟代理人 蕭智元律師

被告 匯橋建設開發股份有限公司

法定代理人 翁珮容

訴訟代理人 董佳政律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國113年4月12日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣玖佰參拾捌萬柒仟零柒拾玖元，及自  
民國一一二年六月三日起至清償日止，按週年利率百分之五  
計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣參佰壹拾參萬元為被告供擔保後，得  
假執行。但被告如以新臺幣玖佰參拾捌萬柒仟零柒拾玖元為  
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國104年12月15日以新臺幣（下同）3,5  
70萬元向原告購買坐落新北市○○區○○段0000○0000地號  
土地（下合稱系爭分割前土地，個別逕稱地號），且於同日  
給付定金100萬元予原告，原告並簽立訂金收據（下稱系爭  
收據）予被告。嗣因系爭分割前土地有部分為法定空地，兩  
造同意將1081地號土地分割出1081-1地號土地；1087地號土  
地分割出1087-1、1087-2地號土地，並於108年11月5日簽訂  
不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將原購買之標的  
變更為分割後之1081、1081-1、1087地號土地（下合稱系爭  
土地），價金則調整為2,400萬元。而原告已於109年2月14

01 日將系爭土地所有權移轉登記予被告，然被告除定金100萬  
02 元外，僅於105年3月8日給付50萬元、109年3月17日給付169  
03 萬元，並於109年2月12日代墊土地增值稅581萬2,454元及地  
04 價稅21萬2,755元，共921萬5,209元。經兩造協調後，訴外  
05 人即被告總經理金宜威將其與被告法定代理人共有坐落臺北  
06 市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱舊莊段土地）之  
07 應有部分，移轉登記予訴外人翁知本，用以抵充系爭土地之  
08 價金539萬7,712元，是被告迄今尚積欠原告價金938萬7,079  
09 元（計算式：2400萬元－921萬5,209元－539萬7,712元＝93  
10 8萬7,079元）。爰依民法第367條規定及系爭買賣契約之法  
11 律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示，  
12 並願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭買賣契約記載價金2,400萬元，僅係供被告  
14 向銀行辦理建築融資貸款所用，並非確定之價金，實際價金  
15 需待1087地號土地與鄰地即同段1088地號土地間之越界建築  
16 糾紛（下稱系爭糾紛）結束後始能確定。且依金宜威於109  
17 年6月27日手寫之付款明細（下稱系爭付款明細），記載系  
18 爭土地之價金為2,023萬元，可知兩造尚未就系爭土地之價  
19 金達成2,400萬元之合意，或至多僅為2,023萬元。又被告除  
20 已給付系爭土地之價金共921萬5,209元外，另於104年12月1  
21 5日給付50萬元予原告，並於104年6月15日依原告之指示匯  
22 款30萬元予翁知本，原告法定代理人復於108年11月22日、1  
23 09年2月12日分別向被告預收系爭土地移轉登記規費5萬元、  
24 8萬元，均應自系爭土地之價金中扣除。另被告曾為原告法  
25 定代理人所有門牌號碼臺中市○○區○○街000號5、6樓房屋  
26 （下稱光大街房屋）進行裝潢，費用共187萬元，原告法定  
27 代理人曾同意自系爭土地價金中扣除等語，資為抗辯。並聲  
28 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願  
29 供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第222至223頁）：

31 （一）金宜威為被告法定代理人之男友，且為被告之總經理及實

01 際經營者。

02 (二) 被告於000年00月間以3,570萬元向原告購買系爭分割前土  
03 地，被告並於同日給付定金100萬元予原告。嗣兩造同意  
04 將1081地號土地分割出1081-1地號土地；1087地號土地分  
05 割出1087-1、1087-2地號土地，被告購買之標的變更系爭  
06 土地。

07 (三) 原告已於109年2月14日將系爭土地所有權以買賣為原因移  
08 轉登記予被告。

09 (四) 兩造於104年12月15日簽訂系爭收據，並於108年11月5日  
10 簽訂系爭買賣契約。

11 (五) 被告已於104年12月15日給付定金100萬元、105年3月8日  
12 給付價金50萬元、109年2月12日代墊土地增值稅581萬2,4  
13 54元及地價稅21萬2,755元、109年3月17日給付價金169萬  
14 元，共921萬5,209元，均應自系爭買賣契約之價金中扣  
15 除。

16 四、得心證之理由：

17 (一) 兩造於108年11月5日簽訂系爭買賣契約時，已約定價金為  
18 2,400萬元：

19 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於  
20 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事  
21 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院110  
22 年度台上字第367號判決意旨參照）。

23 2. 依系爭買賣契約第2條買賣價款之約定，已明確記載系爭  
24 土地之價金為2,400萬元，而無須別事探求，堪認兩造於1  
25 08年11月5日簽訂系爭買賣契約時，已約定系爭土地之價  
26 金為2,400萬元。又原告已於109年2月14日將系爭土地所  
27 有權以買賣為原因移轉登記予被告乙節，為兩造所不爭  
28 執，若系爭土地之價金尚未確定，難認原告會於系爭土地  
29 價金不明，且被告僅給付150萬元之情況下，先將系爭土  
30 地所有權移轉登記予被告。況若系爭土地之價金尚未確  
31 定，兩造亦無於108年11月5日重新簽訂系爭買賣契約之必

要，益徵兩造於108年11月5日簽訂系爭買賣契約時，確已約定系爭土地之價金為2,400萬元。

3. 金宜威於系爭買賣契約上之手寫文字固記載：「本契約有關價金給付之收款紀錄及契約第十二條載明之特別約定事項，均係因應辦理建築融資貸款之配合，實際付款及相關約定，仍應為匯橋與匯眾兩公司另行簽訂之正式買賣契約為準，本契約僅供向金融機關貸款專用，不得作為其他使用」等語（見本院卷第27頁），然該段手寫文字已明確表時其僅排除系爭買賣契約關於價金給付之收款紀錄及第12條特別約定事項部分，並不包含系爭買賣契約關於價金部分之約定，亦未否認系爭買賣契約全部之效力。若該段手寫文字有否認系爭買賣契約價金或系爭買賣契約全部效力之意思，僅需記載後半段：「本契約僅供向金融機關貸款專用，不得作為其他使用」等語即足，而無庸贅載前半段：「本契約有關價金給付之收款紀錄及契約第十二條載明之特別約定事項……仍應為匯橋與匯眾兩公司另行簽訂之正式買賣契約為準」等語。況原告於109年2月14日將系爭土地所有權移轉登記予被告前，兩造亦未另外簽訂其他買賣契約，益徵兩造至遲於109年2月14日已確定系爭土地之價金為2,400萬元。是被告辯稱系爭買賣契約記載系爭土地之價金2,400萬元，僅係供被告向銀行辦理建築融資貸款所用，並非確定之價金等節，難認可採。

4. 被告另辯稱系爭土地之實際價金需待系爭糾紛結束後始能確定等語。然被告除未能舉證證明兩造有待系爭糾紛結束後始確定系爭土地價金之合意外，被告復自承原告於105年12月18日自1087地號土地分割出1087-1地號土地，並於109年8月7日自1087-1地號土地分割出1087-2地號土地，並將1087-2地號土地出賣予訴外人即1088地號土地所有權人張青以處理系爭糾紛等語（見本院卷第182頁），足見系爭糾紛僅與1087-1、1087-2、1088地號土地有關，而與系爭土地無涉，難認有待系爭糾紛結束後始能確定系爭土

01 地價金之必要。是被告上開所辯，並不足採。

02 5. 至被告辯稱依系爭付款明細之記載，系爭土地之價金應為  
03 2,023萬元等語。然系爭付款明細僅粗略記載系爭土地之  
04 價金為2,023萬元，除未有原告法定代理人之簽名用印  
05 外，甚至亦未有被告法定代理人或金宜威之簽名用印，有  
06 系爭付款明細附卷可稽（見本院卷第185頁），尚難認兩  
07 造就系爭土地之價金有以系爭付款明細另為合意之意思，  
08 是被告上開抗辯，亦不足採。

09 （二）原告請求被告給付系爭土地價金938萬7,079元，為有理  
10 由：

11 1. 按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義  
12 務，民法第367條定有明文。

13 2. 兩造已約定系爭土地價金為2,400萬元，業如前述，而被  
14 告已於104年12月15日給付定金100萬元、105年3月8日給  
15 付價金50萬元、109年2月12日代墊土地增值稅581萬2,454  
16 元及地價稅21萬2,755元、109年3月17日給付價金169萬  
17 元，共921萬5,209元，均應自系爭土地之價金中扣除，為  
18 兩造所不爭執，是被告尚積欠系爭土地價金1,478萬4,791  
19 元。

20 3. 原告雖主張金宜威及被告法定代理人同意以舊莊段土地之  
21 應有部分抵充系爭土地之價金539萬7,712元等語，然為被  
22 告所否認，而舊莊段土地之應有部分既非被告所有，且被  
23 告已表示無以該土地應有部分抵充系爭土地之價金之意  
24 思，是被告應尚積欠系爭土地價金1,478萬4,791元，原告  
25 自行扣除539萬7,712元，僅請求被告給付其中938萬7,079  
26 元，仍有理由。

27 4. 被告另辯稱其於104年6月15日依原告之指示匯款30萬元予  
28 翁知本，且原告法定代理人於108年11月22日、109年2月1  
29 2日曾分別向被告預收系爭土地移轉登記規費5萬元、8萬  
30 元，均應自系爭土地之價金中扣除等語，並提出國泰世華  
31 商業銀行匯出匯款憑證及簽收單為證（見本院卷第257至2

61頁）。依上開匯款憑證（見本院卷第257頁），固可認定被告於104年6月15日匯款30萬元予翁知本，然匯款之原因多端，尚無從證明被告係依原告之指示匯款，且與系爭買賣契約有關。另上開簽收單之收款人均僅記載：「翁頌道」等語（見本院卷第259至261頁），而非原告，尚難認共13萬元之登記規費係由原告收取。況系爭買賣契約第6條已約定系爭土地辦理所有權移轉登記之相關稅費，均係由買方即被告負擔，而非原告負擔。是被告上開所辯，均不可採。

5. 至被告辯稱其另於104年12月15日給付50萬元予原告，且其替原告法定代理人所有光大街房屋進行裝潢，費用共187萬元，原告法定代理人同意自系爭土地之價金中扣除等語，為原告所否認，被告就此部分未能舉證以實其說，難認可採。

五、綜上所述，原告依民法第367條規定及系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付原告938萬7,079元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月3日（起訴狀繕本於112年5月23日寄存送達被告，自112年6月2日起發生合法送達之效力，見本院卷第97頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 10 日  
民事第四庭 審判長法 官 吳國聖

法 官 謝佳諮

法 官 董庭誌

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 13 日

書記官 王政偉