臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第1667號

原　　告　豐閱建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃興俞

訴訟代理人　施瑞章律師

複代理人　　石育綸律師

訴訟代理人　魏良榮

000000000000000000

被　　告　陳映瑜

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳義德

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬元及自民國一一四年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；如被告願以新臺幣肆拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實與理由

一、原告主張：原告興建「豐閱榮耀Ⅲ」建案，於民國111年6月10日出售B棟2樓之房地(下稱系爭房地)予被告之前手第三人陳佩伶，並簽立房屋土地預定買賣契約書(下稱系爭契約書)，系爭房地總價款為新臺幣(下同)558萬元，陳佩伶預付原告938,000元為頭期款；嗣於112年2月9日被告向陳佩伶購買陳佩伶前所購買之系爭房地，雙方約定陳佩伶所有權利義務均由被告繼受，而陳佩伶向原告繳納之頭期款938,000元亦轉讓予被告，被告應與原告以系爭契約書為買賣契約更換被告為買方之名義，而被告也與原告完成更名程序，被告變

為系爭房地之買方，後原告於113年間興建完成，被告給付原告之買賣價金除繼受陳佩伶之頭期款938,000元外，尚分別於113年5月31日給付期款110萬元、113年7月11日給付期款200萬元予原告、113年9月24日給付交屋款202萬元予原告，總計交付原告購屋款項為512萬元，因本件系爭房地買賣係因預售屋換約，故原告僱用之會計計算有誤，以上開被告給付之512萬元辦理交屋手續，後發覺少收46萬元，經發存證信函向被告催告，惟被告認為原告出售系爭房地該繳納之購屋款均已遵原告指示付款，經過長久時日，又要再向被告請求46萬元，為無理要求，因此不予置理，原告無奈之際，爰依買賣契約法律關係，請求被告給付原告上開購屋款等語。並聲明：被告應給付原告46萬元及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。

二、被告則以：系爭房地確為預售屋時向陳佩伶購買，前已換約1次(即陳佩伶亦是向其前手購買)總價金為558萬元亦無誤，而原告於113年9月份經原告通知繳納最後一期款項202萬元，被告依約匯款後即由原告交屋，且開立給被告之發票金額已達559.8萬元，遠超過購屋款，應可認定被告實已給付全款給原告，另如原告所言主張如被告仍有46萬元未給付，原告不可能將系爭房地移轉登記並交付房地所有權狀予被告，足證被告已繳清購屋款項，被告無理要求，原告不能認同等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告上開主張，業據其提出系爭房地預定買賣契約書(更名為被告)、繳款明細表、繳款通知單、存證信函各1份附卷可稽。亦據被告提出繳款通知書(最後一次尾款)、陳佩伶與被告簽立不動產預定買賣權利讓渡書、原告所開立購屋款之發票3張在卷可按(見本院卷第53頁至第60頁)，應堪信原告主張出售系爭房地予被告之事實為真。

㈡兩造既有系爭房地預定買賣契約書之簽立，則必須各負擔其權利與義務，原告有受領價款之權利與交屋之義務，被告有

給付購屋款價金之義務及享有取得系爭房地所有權之權利，而本件僅因原告主張因其所僱用會計之疏失，且由於系爭房地買賣時為預售屋，經過換約多次，帳務混亂，致原告少收46萬元屋款欲向被告請求給付，則本件僅有繳款計算問題，而無其他法律上之爭點，先予說明。

㈢原告於115年6月24日向本院具狀聲請調查證據，應向華南商業銀行(股)公司(下稱華南銀行)信託部(系爭房地履約保證專戶，下稱履約保證專戶)調閱被告向原告就系爭房地繳款紀錄及該行西豐原分行調取原告申設000-00-000000-0號帳戶(下稱原告帳戶)自113年7月1日起至同年9月30日止交易金流明細到院，經華南銀行於115年7月3日以通清字第1150020898號函函附上開金流明細陳報到院，經本院逐一比對整理，被告就系爭房地繳款情形臚列如下：

1.關於頭期款110萬元部分：因陳佩伶與被告約定，將其已繳納原告購屋頭款938,000元之權利讓與被告，而原應繳付原告頭期款金額為110萬元，所以被告於112年6月9日又匯款至原告帳戶162,000元(見本院卷第79頁)，補足原告要求之頭期款110萬元(938,000元＋162,000元＝1,100,000元)，此有繳款總表內累計繳款欄內金額為證(見支付命令卷第25頁)。

2.經華南銀行陳報本院原告「豐閱榮耀Ⅲ」建案履約保證專戶內之金流明細，被告分別於113年7月11日匯入200萬元、同年9月27日匯入2,030,355元(見本院卷第69頁至第77頁)，而第2次匯款2,030,355元中之202萬元為交屋款(其餘為契稅、規費、代書費、預繳社區管理基金等，見本院卷第53頁)，上開繳款通知書及內容為被告所提出且不爭執。

3.被告就系爭房地已繳納之購屋款為110萬元、200萬元、202萬元3次繳款，共計繳納512萬元，此外即無被告再繳款之紀錄，被告亦未能舉證其曾再繳納款項予原告之證據，而購屋總價金為558萬元，是被告尚積欠原告購屋款項46萬元，應無何疑義。

㈣至於被告於115年6月9日提出民事答辯狀辯稱：原告已開立

累積價金559.8萬元之發票云云。經查：一方面被告所提出之3張發票金額累計僅466萬元，未見被告所辯原告開立559.8萬元之發票；另一方面原告亦自承係因會計疏失算帳錯誤方才少收46萬元之金額，顯示原告其公司內部帳務混亂，制度凋零，但是幸好原告係向被告請求本是其原應收屋款而未收，並非因原告公司帳務混亂因而增加被告之負擔，且被告亦使用46萬元近2年之利益，所以原告人員之疏失，雖應予譴責，但是尚未至必須賠償被告之程度，附此敘明。

四、綜上所述，原告依契約之法律關係，請求被告給付原告46萬元及自支付命令聲請狀繕本送達翌日(即114年7月10日)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件訴訟費用應由被告負擔。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依職權定預供擔保免為假執行之金額。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

臺中簡易庭　法　官　丁兆嘉

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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　　115　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　宋瑋陵