

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第5167號

原告 卓秀芳
被告 尚義建設有限公司

法定代理人 林韋廷

訴訟代理人 周育德

上列當事人間給付價金事件，本院於民國112年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣350,000元，及自民國111年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣3,750元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣350,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭A契約）第13條第2項約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定並無不合。

二、原告主張：兩造於民國110年10月14日簽訂系爭A契約，約定被告以新臺幣（下同）634萬元購買伊所有坐落臺南市○○區○○段000號土地（即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00號，下稱系爭A土地），另簽訂土地使用權書（下稱系爭B契約），約定由伊提供坐落臺南市○○區○○段000號土地（下稱系爭B土地）予被告使用，被告應給付70萬元之價額，並於簽約時支付其中35萬元，餘35萬元則應於系爭A土

01 地支付買賣尾款時同時支付；依系爭A契約約定，系爭A土地
02 尾款應於移轉登記後五日內交付，伊已於111年4月27日將系
03 爭A土地移轉登記予被告指定之訴外人曜昇廣告有限公司，
04 是被告應於同年5月2日支付系爭B土地使用費尾款35萬元，
05 惟被告未為給付，為此依系爭A、B契約提起本訴等語。並聲
06 明：(一)被告應給付原告350,000元，及自111年5月3日起至清
07 償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
08 行。

09 三、被告則以：伊於系爭A土地興建建物，發現須於系爭B土地通
10 行及埋設管線，遂與原告協商使用系爭土地，原告先向伊請
11 求補償費200萬元，後另提出伊若同時購買系爭A土地及同路
12 段208建號建物，則同意將補償費降為70萬元，兩造始簽訂
13 系爭A、B契約，伊嗣後得知系爭B土地為既成道路，使用無
14 須得原告同意，故已通知原告解除契約等語置辯。並聲明：
15 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
16 假執行。

17 四、本院之判斷：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告對於自己主張之事
20 實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反
21 對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此
22 為舉證責任分擔之原則（最高法院18年度上字2855號判例要
23 旨參照）。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示
24 或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，
25 而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，
26 民法第156條第1項、第2項前段亦有明定。

27 (二)經查，原告主張兩造簽訂系爭B契約，約定由其提供系爭B土
28 地給被告使用，被告則支付原告70萬元，惟被告尚未支付尾
29 款35萬元等情，業據提出與其所述相符之系爭A契約、系爭B
30 契約、土地登記第一類謄本、存證信函暨回執等件（見本院
31 卷第15至51頁）為證，堪可採信。被告固以前詞置辯，惟觀

01 諸系爭A契約第2條第2項、系爭B契約第4條後段、第5條本文
02 明定「第四期尾款380萬元正移轉登記完後，買方（即被
03 告）應於5日內交付本款項價金。」、「...尾款35萬元〈與
04 518地號（即系爭A土地）買賣價金尾款同時支付〉。」、
05 「使用項目：土地除原有公眾通行使用外，甲方（即被告）
06 得在合法範圍內，就下列項目使用本約土地，施工及申請費
07 用由甲方負擔...。」各等語（見本院卷第17、26頁），足
08 見前開契約條款已記載系爭B土地具備供公眾通行使用之性
09 質，被告既於系爭B契約簽名，必已知悉前開內容；被告抗
10 辯不知系爭B土地為既成道路，並以此為由解除前開契約，
11 自屬乏據，此外，被告復未陳明並舉證其具有解除權或其他
12 拒絕給付之合法事由，是被告前揭所辯，礙難憑採。原告依
13 約請求被告給付350,000元，自屬有據。

14 (三)復按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命
16 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之
17 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
18 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
19 可據者，週年利率為5%；民法第229條第1項、第233條第1項
20 前段及第203條定有明文。第查，系爭B契約約定被告應將使
21 用權尾款與系爭A土地買賣尾款同時支付，且系爭A土地尾款
22 應於移轉登記後五日內交付，一如前述，而系爭A土地係於1
23 11年4月27日移轉登記（見本院卷第31頁），此為兩造所不
24 爭執，則原告請求被告給付自移轉登記後五日即111年5月3
25 日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有
26 據。

27 五、綜上，原告依系爭A、B契約，請求被告給付350,000元，及
28 自111年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
29 理由，應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
31 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

01 七、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
02 執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，
03 則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請僅具督促法
04 院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；依被告之聲
05 請，併宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
07 費用額為3,750元（第一審裁判費），由被告負擔。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
09 臺北簡易庭 法 官 林振芳

10 上列正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
12 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
15 書記官 賴敏慧