

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第5605號

原告 殷武義

被告 吳明哲

訴訟代理人 葉輝耀

上列當事人間請求返還價金事件，經臺灣新北地方法院以111年度重簡字第2599號民事裁定移送前來，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰參拾元由被告負擔百分之二十，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告係坐落新北市○里區○○段0000地號之土地（權利範圍10000分之411）、及其上同段3944建號建物（門牌號碼新北市○里區○○路0段000巷0號6樓）之實際所有人，借名登記於訴外人施雲年名下。其於民國111年10月7日將上述房地出賣與被告，價金新臺幣（下同）1,050萬元，被告尚有尾款20萬元未給付，爰依買賣契約法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告20萬元。

二、被告則以：其確實有購買上述房地，房屋尾款已與原告議定減為16萬元，16萬元已交由代書轉交原告，價金已全部清償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張二造訂有上述房地買賣契約等語，業據提出不動產買賣契約書為證（見重簡卷第49至54頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張被告尚餘尾款20萬元未給付等

01 語，則為被告否認，並以上詞置辯，經查：

02 (一)原告主張買賣契約價金尾款原為20萬元一情，為被告所不爭
03 執，然被告抗辯二造已合意將尾款由20萬元減為16萬元等
04 語，則為原告否認，則被告就其抗辯之內容，自應負舉證之
05 責。被告就此待證事實，提出LINE對話紀錄4紙為證（見北
06 簡卷第89至95頁），而依被告提出之LINE對話紀錄，其與原
07 告對話內容如下：

08 「原告：餘款不匯了嗎？請告訴我，我才知道如何處理。

09 被告：垃圾5車6萬你出35000，水電你欠的管理看多少，
10 多退少補，今天有匯16萬去你公司。

11 原告：請問16萬匯那裡。

12 被告：你公司的。

13 原告：那個帳號。台企銀行，下班還沒有收到」（見北簡
14 卷第89頁）；與訴外人即地政士蔡雅雯之LINE對話紀錄如下
15 ：

16 「被告：20萬他叫我自己處理好垃圾請人來搬和運走整整載
17 了5__6車現在1臺垃圾運去處理就要1萬多都可問到的
18 價錢我只請他出35000，5000千是管理員說他管
19 理費都沒交說10月底他會處理，所以我留他5000處
20 理還有水電費也有跟他說5000多退少補他都有說好
21 ，有賴可證…」（見北簡卷第95頁），由被告所提
22 之LINE對話紀錄固可見其欲以垃圾處理費35,000元
23 及原告積欠管理費5千元，扣抵尾款後給付原告16
24 萬元等情，然此僅為被告一己之見，依對話紀錄未
25 見原告同意之情，故被告抗辯尾款金額由20萬元合
26 意減為16萬元等語，尚屬無據。

27 (二)被告抗辯其交付尾款16萬元與地政士蔡雅雯，由蔡雅雯轉交
28 原告等語，亦為原告否認，被告就此待證事實提出收據1紙
29 為證（見北簡卷第85頁），並聲請訊問證人蔡雅雯。證人蔡
30 雅雯證稱伊受二造委託處理上述房地買賣過戶事宜，被告有
31 交尾款16萬元與伊，伊與原告對帳後，扣除(1)16,408元規

費，(2)上述不動產原設定有擔保民間借款債權740萬元之抵押權，預定給債權人之利息7萬4千元，(3)實價登錄費用3千元，(4)塗銷抵押權登記費用6千元後，餘款60,592元（計算式： $160,000 - 16,408 - 74,000 - 3,000 - 6,000 = 60,592$ ），已將60,592元匯到原告指定帳戶等語（見北簡卷第49至51頁），證人並當庭提出簽收單、轉帳交易明細各1紙（見北簡卷第67頁、第87頁），經本院提示證人提出之簽收單與原告觀看，原告稱簽收單上「60,592」、「殷武義」等字係其書寫等語（見北簡卷第52頁），據此證人證述其收受被告交付之尾款16萬元，與原告對帳後將餘款60,592元匯至原告指定帳戶等語，非屬無據，故堪認原告已收受被告交付之尾款16萬元。況且依不動產買賣契約書第10條第1項約定「甲乙雙方倘因故須暫保管價款於地政士處，於雙方所約定之條件成就時由地政士原數無息交付予於真正權利人」（見重簡卷第52頁），可見蔡雅雯亦有收受價金再行交付原告之權，從而，被告交付尾款16萬元應生清償之效力。

(三)據上，原告得請求被告給付4萬元（計算式： $200,000 - 160,000 = 40,000$ ）。

四、綜上所述，原告本於買賣契約法律關係，請求被告給付4萬元，為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中華民國 113 年 2 月 29 日
臺北簡易庭 法官 江宗祐

01 以上正本係照原本作成。
02 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
03 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
04 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
06 書記官 高秋芬

07 訴訟費用計算書：

08 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
09 第一審裁判費	2,100元	原告繳納
10 證 人 旅 費	530元	被告繳納
11 合 計	2,630元	