# 臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第2923號

原　　告　劉秀英

000000000000000000

兼上一　人

訴訟代理人　何正羽

被　　告　合泰建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林淑貞

訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國115年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之23準用第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由要領：

㈠經查，訴外人黃願慈與原告前於民國113年4月21日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由黃願慈以價金新臺幣（下同）1,301萬元向原告購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號6樓之8房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分（下合稱系爭房地），並於同日簽訂價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證申請書），同意共同向被告辦理不動產買賣價金履約保證事宜，並將價金存入買賣價款履約保證信託專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000000000000號，下稱系爭履保專戶）；系爭房地於113年8月19日完成所有權移轉登記等情，業據兩造陳述綦詳，並有原告提出之不

動產買賣契約書、價金履約保證申請書、臺北市土地建物異動清冊、建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本附卷可佐，堪信為真實。依系爭履約保證申請書第1條第2項約定，買賣價款係先存入系爭履保專戶，於約定之情形發生後，再依該申請書約定辦理款項之撥付或返還。惟該履約保證機制係由被告依買賣契約及履約保證之約定管理、認證交易款項，並於約定之撥付條件成就後辦理專戶款項之撥付，尚難僅據系爭履保專戶內存有買賣價款，即認原告不問約定之撥付條件是否成就，均得逕向被告請求給付。

㈡次查，原告與黃願慈於113年7月29日簽訂增補契約，約定：「…本件買賣交屋後保留新台幣50000元整於履約保證專戶中，前述款項於原租約屆期或終止後，乙方（即原告）返還房地時，經甲方（即黃願慈）確認無誤後二日內匯款至乙方指定帳戶…」等語，觀諸上開約定，原告與黃願慈既特別約明系爭5萬元於「買賣交屋後」仍應保留於系爭履保專戶，並另以「原租約屆期或終止」、「乙方返還房地」及「經甲方確認無誤」等事項作為撥付該款項之條件，足見系爭5萬元之撥付，與一般買賣價款於產權移轉、交屋後之撥付有別，並非系爭房地完成所有權移轉登記或交屋，即當然應予撥付，而仍應視上開特別約定之撥付條件是否成就而定。原告雖主張系爭房地已於113年8月19日完成所有權移轉登記，且其已於113年9月19日將系爭房屋鑰匙置於屋內，而完成系爭房地之返還，被告即應將系爭5萬元撥付予原告等語。惟系爭房地所有權移轉登記之完成，與前開增補契約所定系爭5萬元之撥付條件，尚非同一事項；且依增補契約之明文，原告返還房地後，尚約定須「經甲方確認無誤」，始於2日內將系爭5萬元匯入原告指定帳戶。是原告尚不得僅以系爭房地業已完成所有權移轉登記及其已將鑰匙置於系爭房屋內，即認前開約定之「返還房地」及「經甲方確認無誤」等撥付條件均已成就。

㈢再查，黃願慈前以原告何正羽於113年9月19日取走系爭房屋

內之電視、餐桌椅及免治馬桶蓋等物為由，對何正羽提出竊盜、毀損告訴，嗣經臺灣臺北地方檢察署檢察官以114年度偵字第31311號為不起訴處分，復經臺灣高等檢察署以114年度上聲議字第10284號駁回再議。觀諸前開不起訴處分書及再議駁回處分書之內容，足見原告與黃願慈就113年9月19日系爭房屋內物品處置及返還情形存有爭議。惟前開刑事不起訴處分及再議駁回處分，係就原告何正羽是否涉犯竊盜、毀損罪嫌所為之認定，並非就原告與黃願慈間依113年7月29日增補契約所約定之系爭房地返還、確認及系爭5萬元撥付條件是否成就之民事法律關係所為判斷，依前開增補契約之約定，系爭5萬元應於原租約屆期或終止、原告返還房地，並經黃願慈確認無誤後，始於2日內匯入原告指定帳戶。黃願慈既未為前開確認，且原告與黃願慈對系爭房屋於113年9月19日之返還、點交情形復有爭議，則依現有證據，尚不足認上開增補契約所定系爭5萬元之撥付條件均已成就。至黃願慈未為前開確認有無正當理由，以及原告依其與黃願慈間之買賣契約及增補契約得否主張其他權利，均非本件原告對被告請求給付系爭5萬元之訴所應審究。原告既未證明依系爭履約保證約定，被告於前開撥付條件尚未全部成就之情形下，仍負有逕行撥付系爭5萬元予原告之義務，自不能僅因黃願慈未為確認，即認被告因此負有給付系爭5萬元之義務。

㈣綜上所述，系爭5萬元固仍存於系爭履保專戶，惟係原告與黃願慈於113年7月29日增補契約中特別約定於買賣交屋後仍續予保留之款項，其撥付自應符合該增補契約所定之特別條件。原告與黃願慈既明定須於原租約屆期或終止後，由原告返還房地，並經黃願慈確認無誤後，始將系爭5萬元匯入原告指定帳戶，而原告所提出之證據，尚不足證明前開撥付條件業已全部成就，自難認被告現已負有將系爭5萬元撥付予原告之義務。原告以其已完成系爭房地所有權移轉登記及於113年9月19日將系爭房屋鑰匙置於屋內為由，主張被告應逕

行給付系爭履保專戶內之5萬元，尚與前揭約定不符。是原告請求被告給付系爭5萬元，尚非有據，不應准許。

三、從而，原告依系爭買賣契約第4條第4項、系爭履約保證申請書第1條第2項，請求被告給付5萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭　　法　官　羅富美

正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本），並繳納上訴費2,250元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　戴子清

計　算　書：

| 項　　目 | 金　額（新臺幣） | 備　　註 |
| --- | --- | --- |
| 第一審裁判費 | 1,500元 | 原告繳納 |
| 合　　計 | 1,500元 | |

附錄：

一、民事訴訟法第434條第1項：

判決書內之事實及理由，得合併記載其要領或引用當事人書狀、筆錄或其他文書，必要時得以之作為附件。

民事訴訟法第436條之23：

第428條至第431條、第432條第1項、第433條至第434條之1及第436條之規定，於小額程序準用之。

二、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

三、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。