

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第162號

原告 楊琇琇

訴訟代理人 陳家偉律師(法扶)

被告 徐瑄苡 住○○市○○區○○路000巷00號00樓
之0

訴訟代理人 傅爾洵律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國114年12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2萬5,477元，及自民國113年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔1%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但如被告以新臺幣2萬5,477元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年2月10日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告將其所有坐落臺東縣○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）出售予被告，約定總價款新臺幣（下同）970萬元，共分三期給付，分別為簽約款350萬元、第二期款140萬元、尾款480萬元。被告已於112年2月10日給付原告簽約款350萬元；又因原告另有債務，故兩造與原告之債權人即訴外人黃鳳珠、丁明輝於112年9月12日簽訂協議書（下稱系爭協議書，見本院卷第19至21頁），約定由被告直接將上開第二期款140萬元中之100萬元給付予黃鳳珠；而被告於履行系爭協議書後，尚餘第二期剩餘之40萬元及尾款480萬元，共520萬元未給付。又被告之抗辯無非係

01 以520萬元買賣價金餘款尚須扣除訴外人臺東地區農會及邱
02 莉婷二者塗銷抵押權所需之83萬2,113元及191萬9,424元、
03 訴外人即代書王穎漢執行業務費用3萬3,977元、被告主張之
04 違約金26萬5,500元、王穎漢在買賣價金第一期款即簽約款
05 使用後應返還予原告之餘款27萬4,000元，故認買賣價金餘
06 款為242萬2,986元云云。惟被告仍有給付方式與金額之問
07 題，被告雖於113年5月3日逕於本院提存所提存上述餘款，
08 然被告將520萬元交付王穎漢後，王穎漢設計身心障礙之原
09 告，以巧立名目之字據使原告背負債務，剋扣買賣價金，再
10 將所剩不多之餘款辦理提存給原告，但被告所呈附件8之不
11 動產買賣價款使用切結書（下稱系爭切結書，見本院卷第11
12 7頁），均係王穎漢要求原告簽立，王穎漢坐擁被告給付之
13 買賣價金餘款，讓無法直接獲得買賣價金餘款、生活陷入困
14 頓之原告，以「領取新臺幣」或「借款」之方式，由王穎漢
15 放款給原告，或讓原告向王穎漢之人頭簽發超額本票，卻僅
16 能獲取不相當之少量金錢；再觀之兩造於系爭買賣契約簽訂
17 後所簽訂之不動產買賣契約增列（變更）約定契約書（下稱
18 系爭增列契約，見本院卷第93頁），固然提及被告得用買賣
19 價金償還原告於系爭土地上之抵押權債務，然系爭切結書所
20 提及之項目多非與系爭土地抵押權相關之債務，該債權關係
21 甚至不存在於兩造之間，如被告主張得以扣除，則需由被告
22 證明確實是被告代原告償還該等債務，否則被告無權代原告
23 償還對第三人之債務，並主張逕自買賣價金中扣除。且王穎
24 漢要求原告簽立系爭切結書中如「整地、申請農證」等費用
25 亦存有諸多不實金額或存在同項目重複計價之情形；原告之
26 所以就系爭土地買賣生有諸多糾紛，就是被告未依約將買賣
27 價金餘款交付原告，而是交付給王穎漢，讓有心人士從中操
28 作。又王穎漢收付第一期款即簽約款350萬元，足以清償系
29 爭土地相關債務，卻被王穎漢用於償還諸多虛偽或與本件無
30 關之債務，最後王穎漢再以被告名義辦理提存，但被告仍有
31 價金277萬7,014元（計算式：520萬元－242萬2,986元＝277

萬7,014元)未給付。縱原告同意被告或第三人逕以買賣價金償還抵押權債務，亦僅限於邱莉婷部分之65萬9,984元債權，而125萬9,440元部分係原告與訴外人陳琮輝間之關係，與辦理塗銷邱莉婷之抵押權無涉，被告仍應給付原告125萬9,440元。又被告主張原告應給付違約金26萬5,500元部分，並無理由，蓋系爭土地已在112年11月8日完成過戶登記，故在該期日之前，原告應已履行其義務，至於被告主張原告有違約未為點交之事實，應由被告舉證，是被告不能依系爭買賣契約第7條向原告請求給付違約金。且被告主張頭期款剩餘27萬4,000元應有錯誤，整地費20萬元有重複計算應予補回，及辦理塗銷登記以外之31萬5,000元，合計共51萬5,000元應返還原告。縱法院認原告聲明難認具足，依據被告答辯之計算邏輯，被告亦尚需給付原告203萬9,940元(計算式：125萬9,440元+26萬5,500元+51萬5,000元=203萬9,940元)。爰依系爭買賣契約第3條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告277萬7,014元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於112年2月10日簽訂系爭買賣契約，依系爭買賣契約第4條第1項及第6條第1項約定，原告本應清償所有債務並辦妥抵押權塗銷登記，不得影響產權移轉之辦理程序之義務，且原告有授權王穎漢得辦理上開事宜，故王穎漢為本件交易順利並保障交易安全，本得以被告支付之買賣價金代理原告辦理抵押權登記塗銷及相關會影響系爭土地過戶之債務清償。又系爭土地本應於112年5月30日點交，因為原告對於陳琮輝、邱莉婷所積欠之債務未主動清償，致系爭土地延遲至113年3月20日始因清償塗銷邱莉婷之抵押權，才完成系爭土地點交，依系爭買賣契約第7條約定，因可歸責賣方之事由，賣方應負損害賠償責任，而原告共延遲點交295日，以被告已付之第一期款及第二期款共450萬為基準，按每日萬分之二單利計算，原告應賠償被告26萬5,500元【計

算式：450萬元×(2/10,000)×295日=26萬5,500元】。又兩造在簽約當時，被告給付第一期款350萬元，而第二期款140萬元，因在系爭土地交易進行中，原告之債權人黃鳳珠聲請假處分並為查封登記，為撤銷查封登記，原告請求被告先給付第二期款中之100萬元清償黃鳳珠之債務並撤銷該查封登記，此有系爭協議書可證；嗣第三期款即尾款480萬元，給付條件為「雙方約定，完竣所有權移轉登記及向金融機構貸款申請抵押權登記並領狀後，買方應交付其款項，賣方應即依本約點交標的物予買方，無誤後本不動產買賣交易完成」，被告為支付第三期款即尾款，由王穎漢代理向臺東縣鹿野地區農會辦理貸款，所貸得之款項依王穎漢之指示，分別匯款清償原告積欠邱莉婷、陳琮輝夫妻之欠款191萬9,424元，於113年3月19日塗銷邱莉婷之抵押權；於113年3月20日清償臺東地區農會之貸款餘額後，塗銷該抵押權登記。王穎漢保管之第一期簽約款代原告償還積欠債務及原告領取款項之剩餘價金，加上第二期款尚未給付之40萬元，扣除原告應支付之代書費等費用3萬3,977元，再扣除原告遲延點交之損害賠償26萬5,500元，剩餘買賣價金尾款為242萬2,986元，被告已為原告提存於法院，完成尾款給付義務。綜上所述，被告已依系爭買賣契約之約定，依債之本旨給付全部價金完畢。而原告為履行移轉系爭土地所有權予被告，並塗銷抵押權登記之契約義務，委託王穎漢代為清償相關債務及塗銷抵押權登記，此係原告與王穎漢間之委任關係，基於債之相對性，應與被告無涉，原告本件請求為無理由等語。答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第294至296頁）：

(一)兩造於112年2月10日簽立系爭買賣契約，原告將其所有系爭土地出售予被告，約定總價金970萬元，共分三期給付，分別為簽約款350萬元、第二期款140萬元、尾款480萬元。被告已於112年2月10日給付原告簽約款350萬元。

01 (二)因原告另有債務，故兩造與訴外人黃鳳珠、丁明輝於112年9
02 月12日簽訂系爭協議書，約定由被告直接將上開第二期款14
03 0萬元其中100萬元給付予黃鳳珠；被告於履行系爭協議書
04 後，就系爭買賣契約尚餘第二期款餘額40萬元及尾款480萬
05 元，共520萬元未給付。

06 (三)系爭土地於112年2月10日即系爭買賣契約簽立時，設定有下列抵押權登記：

07
08 1.收件年期字號：105年東地所字第021610號、登記日期105
09 年4月8日、權利人臺東縣臺東地區農會、擔保債權總金額14
10 4萬元整、債權額比例1之1、設定權利範圍1分之1、設定義
11 務人楊尚坤之最高限額抵押權登記。（於113 年3 月25日因
12 清償而塗銷）

13 2.收件年期字號：108年東地所字第020670號、登記日期108
14 年4月9日、權利人丁明輝、擔保債權總金額40萬元整、債權
15 額比例1之1、設定權利範圍1分之1、設定義務人楊琇琇之最
16 高限額抵押權登記。（於112 年2 月13日因清償而塗銷）

17 3.收件年期字號：111年東地所字第095710號、登記日期111
18 年12月13日、權利人陳琮輝、擔保債權總金額55萬元整、債
19 權額比例1之1、設定權利範圍1分之1、設定義務人楊琇琇之
20 普通抵押權登記。（於112年4月13日因清償而塗銷）

21 4.收件年期字號：112年東地所字第001220號、登記日期112
22 年1月9日、權利人邱莉婷、擔保債權總金額150萬元整、債
23 權額比例1之1、設定權利範圍1分之1、設定義務人楊琇琇之
24 普通抵押權登記。（於113 年3 月20日因清償而塗銷）

25 (四)原告於112年11月8日將系爭土地所有權移轉登記予被告。系
26 爭土地於112年11月8 日以被告為設定義務人，設定擔保債
27 權總金額576萬元之最高限額抵押權登記予權利人臺東縣鹿
28 野地區農會。

29 (五)被告清償原告積欠邱莉婷之65萬9,984元債務，並於113年3
30 月20日塗銷邱莉婷之抵押權登記；於113年3月20日清償臺東
31 縣臺東地區農會之貸款83萬2,113元，並於113年3月25日塗

01 銷臺東縣臺東地區農會之抵押權登記。

02 (六)被告為給付系爭買賣契約價金，已提存242萬2,986元於本院
03 (113年度存字第51號)，並由原告領取。

04 (七)被告已給付系爭買賣契約價金775萬5,099元（即上開(一)所示
05 之350萬元；(二)所示之100萬元；及臺東縣臺東地區農會之
06 貸款83萬2,113元；(六)所示被告提存之242萬2,986元）。

07 四、本院之判斷：

08 (一)原告得否請求系爭買賣契約未給付之價金：

09 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
10 付價金之契約。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
11 標的物之義務。民法第345條第1項、第367條定有明文。又
12 系爭買賣契約第4條第1項約定：「本宗買賣不動產賣方原設
13 定之抵押權，賣方應清償所有債務並辦妥其抵押權塗銷登
14 記，不得影響產權移轉之辦理程序，另賣方同意由買賣價款
15 中委由辦理地政士王穎漢代為償還並辦理塗銷抵押權登記之
16 事宜。」（見本院卷第14頁），故依上開約定，原告應清償
17 其債務並塗銷設定於系爭土地上之抵押權登記，且原告有授
18 權王穎漢以被告支付之買賣價金代為償還上開債務並辦理抵
19 押權塗銷登記。

20 2.原告固然以被告尚有尾款277萬7,014元迄未給付等語，然此
21 為被告所否認，經查：被告已給付系爭買賣契約價金775萬
22 5,099元，此為兩造不爭執如上（見三、(七)）。又被告為給
23 付系爭買賣契約之價金，經原告同意分別清償原告積欠邱莉
24 婷之65萬9,984元；積欠陳琮輝之125萬9,440元債務，合計1
25 91萬9,424元，並於113年3月20日塗銷邱莉婷之抵押權登記
26 等情，有下列證人之證述：(1)證人即地政士王穎漢結證稱：
27 「（依照系爭買賣契約，賣方即原告是否有義務把系爭土地
28 上面的抵押權全部清償塗銷完畢，再移轉所有權給被告？）
29 是。包含她有的債務也是，會影響到這次點交不動產的都
30 是。（在系爭買賣契約，關於買方即被告，尾款是否委託代
31 書辦理貸款？）是。（尾款是委託代書辦理貸款後，關於系

01 爭土地相關抵押權的塗銷，原告是否也委託你辦理？）有。

02 （關於尾款的支付還有抵押權的清償跟塗銷，買賣雙方是否
03 都授權你來辦理？）針對債務關係的部分會由我來處理。

04 （本案中，就抵押權人的部分是否都塗銷了？）是，都塗銷
05 了。」、「（關於第二順位抵押權人邱莉婷，因為她的抵押
06 權部分只有150萬，為什麼要塗銷這個150萬元的抵押設定，
07 會需要給付到191萬9,424元？證人除了抵押權的金額外，還
08 有開本票，本票的面額加總額就是191萬9,424元。（原告的
09 債權人陳琮輝與邱莉婷是什麼關係？）夫妻關係。（所以19
10 1萬9,424元是原告欠陳琮輝及邱莉婷的債務總額？）是。

11 （因為抵押權人邱莉婷是第二順位的抵押權人，也就是所謂
12 的民間債權人，當時邱莉婷要塗銷抵押權的條件是否為要清
13 償掉191萬9,424元才願意塗銷掉抵押權？）是。（請問原告
14 在這個交易案件中是否有授權你幫原告清償全部債務？）

15 有。（原告在這買賣當中有無授權你保管買方給付的價
16 款？）有，簽約當天有授權。」、「（證人所撰寫的民事陳
17 報狀，其中本院卷第97頁附件6債務清償同意書，是否為證
18 人所做？）是。（根據附件6一、的記載是否理解為只要償
19 還65萬9,984元，其實邱莉婷的第二順位的抵押權就要塗
20 銷？）根據債權人的條件才會撰寫這份同意書。（根據附件
21 6二、的記載，證人覺得該筆借款是否影響本件不動產移轉
22 的程序？）這筆借款一樣是本案的債務關係，所以我必須要
23 去做清償塗銷的程序，也才跟債權人做一個協商。（這筆借
24 款是原告及陳琮輝的債權債務問題，並沒有設定抵押權，一
25 般認為根本不會影響抵押權的塗銷及所有權的移轉，何以證
26 人認定這筆125萬9,440元的債務是本案債務？）邱莉婷跟陳
27 琮輝是夫妻關係，我們要向邱莉婷塗銷，我們三方都有協
28 商，他們表示沒有這筆金額抵押權就不會塗銷，所以賣方也
29 知道，所以對本案是有關係的。（就證人所稱，賣方也知道
30 甚至同意一事，又何以附件6 只有邱莉婷的簽名而沒有賣方
31 的簽名？）附件6 是債務清償同意書，所以債權人是同意

01 的，以此來撰寫同意書，買賣契約書上有約定阻礙到產權移
02 轉的問題，都是需要釐清的。（依證人的說法，契約第4條
03 影響產權移轉辦理程序的內涵不只包括抵押權，而是只要債
04 權人不甚滿意的金額，就算會影響到本件的產權移轉，證人
05 對第4條的理解是否如此？）賣方有開本票，不動產交易產
06 權需清楚點交包含抵押權及個人債務關係，所以這個階段還
07 是在買賣的過程中，針對得以塗銷邱莉婷的總金額是有本票
08 依據的。（提示本院卷第117頁附件8即系爭切結書，請說明
09 該切結書是如何做成？是否是你先拿原告的頭期款清償債務
10 之後事後在列明細給原告簽的？）簽約當時已經有原告的債
11 權本票及相關應付費用，所以會請原告將該價金交給我代為
12 支付，切結書是按照原告當時本票及應付費用製成。（所以
13 你在支付這些款項前有無取得原告同意？還是事後列表請原
14 告簽名？）支付價金是有取得同意。」、「（提示本院卷第
15 93頁附件4即系爭增列契約以及本院卷第117 頁至第119 頁
16 切結書）上面是否都是原告了解這些書面內容後簽名的？）
17 是。（提示本院卷第103 頁代辦費以及稅費的明細表）是否
18 都是用於本件的買賣支出？）是。」等語（見本院卷第178
19 至184頁、第197至200頁）。(2)證人即寶元不動產經紀有限
20 公司總經理張承傑結證稱：「（提示本院卷第13頁之系爭買
21 賣契約書，請問該112年2月10日所簽立之契約書，其中記載
22 臺東新生段1640地號之不動產買賣，是否係由寶元公司進行
23 仲介？相關交易過程你清楚嗎？）是由寶元仲介，我對於交
24 易過程也清楚。（提示本院卷第85頁至87頁臺東市○○段00
25 00地號112年4 月10日所列印之土地登記謄本，請問該第
26 二、三順位抵押權人陳琮輝、邱莉婷，該抵押權應由何人負
27 責清償與塗銷？）這個正常在買賣的時候，是由賣方負責塗
28 銷給買方。（本案是否為原告楊琇琇？）是。（依據上開土
29 地登記謄本所載，抵押權人邱莉婷所設定擔保債權總金額僅
30 為150萬元，但最後由買方即被告徐瑄苡，以買賣價金尾款
31 代償191萬9,424元後，塗銷該邱莉婷之抵押權，請問賣方即

01 原告楊琇琇是否有同意?)有同意。」、「(請問賣方楊琇琇
02 是在什麼時間、地點同意的?當時現場尚有何人在場?你是
03 否可以說明同意的過程如何?)因為這件案子我的印象比較深
04 刻，這是在我們公司的簽約室，那時還在臺東市○○街000
05 號，我記得是在112年2月簽約，因為這件之前有卡到債務
06 問題，所以我們協商很久，正常我們在做買賣的時候，移轉
07 的過程以農地來講大概是40至50天之間，這件拖得比較久是
08 因為這件有卡在債權人的假扣押、假處分之類的，還有設
09 定。後來在我們公司的會議室，由我、楊琇琇還有代書王穎
10 漢，針對設定還有債權人的問題處理，那時候邱莉婷的部分
11 是設定150萬元，陳琮輝的部分是有兩張本票，債權是在12
12 0萬元左右，正常我們是處理以設定為準，但是因為邱莉婷
13 跟陳琮輝是夫妻關係，所以邱莉婷一直強調說要處理掉私人
14 設定的150萬元部分，可以，但要同時清償掉陳琮輝的債
15 權，所以她才願意把私人設定150萬元塗銷，我們才能順利
16 的進行買賣結案。因為這兩個加起來的總債權是270萬元左
17 右，最後債權為什麼會變成190幾萬元，就是楊琇琇認為這
18 個金額270萬元不合理，所以她拒絕給付，我有好意約楊琇
19 琇跟陳琮輝來公司談塗銷設定的金額，因為他們之間在談的
20 過程非常不愉快，所以不歡而散，後續我們還是有約楊琇琇
21 跟王穎漢代書，約在寶元公司的會議室，以電話的方式，避
22 免他們兩人見面，商談債權的金額，最後因為扣掉臺東地區
23 農會貸款的部分，還有商談一些的原因，最後就是以120萬
24 再加上農會的70幾萬元，總債權變成190幾萬元，因為這個
25 案件已經拖了很久，超過正常買賣時間的兩三倍，楊琇琇也
26 無法承受價金違約的負擔，金額又從270萬談到190幾萬，
27 所以她就願意以190幾萬元的金額塗銷債權，讓買賣順利，
28 以致於不違約。(證人剛剛有說再加上農會的70幾萬元，是
29 否是指150萬元扣掉農會貸款餘額剩下的金額?)是。(所以
30 農會的貸款餘額具體金額為何，這個是否需要請代書查詢後
31 再行確認?)是。(所以當時證人、楊琇琇還有代書王穎漢在

01 寶元的簽約室所確認的還款金額與方式，是否即為150 萬元
02 扣除農會貸款餘額之後的差額再加上陳琮輝的兩張面額約12
03 0 萬元的本票，作為被告代償的還款金額？）是。（提示本院
04 卷第97頁即附件6之債務清償同意書，請問該債務清償同意
05 書是由何人製作，並交由抵押權人邱莉婷簽名？）這是代書
06 王穎漢製作的。（請問代書王穎漢之所以會製作債務清償同
07 意書，並請抵押權人邱莉婷簽名，是否即係依照當時與債權
08 人邱莉婷、陳琮輝磋商後的債務清償方式，並經原告楊琇琇
09 同意後，所為的後續處理？）對，是依照我剛剛所說的方式
10 去做後續的處理。」、「（請問當下楊琇琇是如何表示同
11 意？又或者證人是如何同意楊琇琇的書面內容？）我們有經
12 楊琇琇同意，就是說債權190幾萬元的部分，跟債權人講
13 好，可以把這個設定塗銷掉，我們有詢問楊琇琇是否同意，
14 楊琇琇說好，當時代書、我以及楊琇琇三人都在現場。（依
15 據附件6的同意書，它的意思是楊琇琇同意用他的買賣價金
16 去清償抵押權以及抵押權以外的債務，依據證人從事多年不
17 動產的相關經驗，此同意書上竟沒有楊琇琇的簽名，是否合
18 理？）我們跟楊琇琇建議這樣的方式，我們可以去跟陳琮輝
19 和邱莉婷談，我們只是義務上去幫他，我們只是仲介公司，
20 不是賣方更不是買方，為什麼只有邱莉婷簽名，是因為我跟
21 王代書在寶元的會議室，因為拖太久，楊琇琇又無法承受違
22 約的代價，所以當時用這個方法去跟陳琮輝和邱莉婷談，把
23 這個債權塗銷掉，這就是為什麼只有邱莉婷的簽名，而沒有
24 楊琇琇的簽名。」、「（證人剛剛說關於附件6 所記載的清
25 償方式，楊琇琇在寶元的簽約室有同意，而且當時代書王穎
26 漢也在場，那這一份紙本清償同意書，是當場寫好，還是由
27 代書回去查好農會餘額後再寫的？）這當然是由代書去跟農
28 會談，幾月幾號結清，所以在會議室談好之後，由代書去查
29 農會的金額還有多少，之後才能打好清償同意書，不可能之
30 前打好，因為沒有賣方的同意，我們就不能去做這個動作，
31 沒有辦法跟農會確定的話，就沒有一個詳細的金額出來。

（這個債務清償同意書就是依照證人在寶元簽約室跟楊琇琇所確認的還款方式所做的後續處理？）是。」等語（見本院卷第274至278頁）。核上開二證人之證述，關於就系爭買賣契約與原告協商塗銷邱莉婷之抵押權登記過程大致相符，並有後述3.之文書可佐，堪信關於附件6之債務清償同意書所載處理原告債務之清償方式，係經由仲介人員與王穎漢協助原告與其債權人即邱莉婷等人協商，並經原告同意後，王穎漢依此辦理後續邱莉婷之抵押權塗銷事宜。

- 3.依兩造簽訂之系爭增列契約略以：「…一、案件無法進行係因賣方（即原告）與他人有債務情事所致，經法院查封（扣押）登記，無法進行移轉，賣方同意由買賣價款中代為支付債權人並塗銷查封登記，其賣方應無條件配合。…三、呈上條，待產權過戶完成，經雙方同意用本次買賣價款代償賣方之債務，並塗銷抵押權登記。…」（見本院卷第93頁）；及附件6之債務清償同意書略以：「茲因賣方楊琇琇小姐與買方徐瑄苡小姐於112年2月10日簽立不動產買賣契約書，賣方出售標的坐落：台東市○○段0000地號土地一筆。依本契約書第七、八、九條規定賣方應理清自己本身債務關係，於112年5月30日前完成交付且點交完成，但至今賣方無法處理其債務事宜完成交付不動產標的，買方依合約就此得要求賣方依約履行理清債務關係並塗銷抵押權登記事宜，賣方不得拒絕。故買方就尚未支付之買賣價金代為清償，如下說明：現標的設定有抵押權登記，第二順位債權人邱莉婷（設定金額為150萬元整）另，賣方各人之一般債務，賣方所開立本票二紙，持票人（債權人）為陳琮輝，分別為：票號NO.365503號，面額70萬元整，開票日期：113.3.30及票號NO.204857號，面額新臺幣55萬9,440元整，開票日期：113.7.4，依上述針對邱莉婷及陳琮輝得以清償債務之說明：一、應償還邱莉婷借貸之計算，為新臺幣150萬扣除第一順位台東地區農會所借貸餘額（依113.1.9繳息清單所示為84萬16元）之金額，應償還之金額為65萬9,984元整。二、應償還陳琮輝之

借款，為賣方所開立兩紙支本票面額，合計為125萬9,440元整。以上合計為191萬9,424元整，經代為償還後債權人邱莉婷小姐願配合塗銷其抵押權登記。」（見本院卷第97頁）；及原告簽發與上開債務清償同意書記載金額相符之本票2紙在卷可查（見本院卷第99至101頁）。而上開文書之記載與上開證人之證述及被告之抗辯相符，且原告對於其於系爭增列契約上簽名及該文書之真實性亦未爭執，是被告稱其為支付系爭買賣契約價金，已分別清償原告積欠邱莉婷之65萬9,984元、積欠陳琮輝之125萬9,440元債務，合計191萬9,424元等語，應屬有據。

4.從而，本件原告已給付系爭買賣契約之價金為967萬4,523元（計算式：775萬5,099 元+191萬9,424元=967萬4,523元）。

(二)被告得否自買賣價金中扣除違約金26萬5,500元：

1.被告雖辯稱：依系爭買賣契約第7條約定，因為可歸責買方的事由，買方應付損害賠償，而原告共延遲點交295日，被告當時以給付頭期款及第二期款共450萬為基準，原告應賠償被告26萬5,500元等語。惟依兩造於112年9月12日簽訂之系爭增列契約略以：「茲因賣方楊琇琇與買方徐瑄苡於112年2月10日已簽立不動產買賣契約書一案，依原契約書內容，賣方也已於簽約日當時收訖買方所交付之簽約款350萬元整無誤，又依約說明，原訂交易結案日為112年5月30日，但因賣方個人因素所致無法順利進行完成所約定期間做結案，但經雙方協議以下約定，共同遵守並繼續進行本交易：…四、買方價金之給付，原定第二、三期款賣方同意待產權移轉登記完成後，再予給付，但若產權移轉過程中因本案有關之事，須先行支付相關費用，再第二期款階段完成並取得稅單時，第二款價金範圍內買方應配合支付。」（見本院卷第93頁）。是依系爭增列契約，系爭土地之點交期限是否仍為112年5月30日已非無疑。

2.況依系爭買賣契約第7條約定：「1.不動產或附帶地上物交

01 付日期約定於112年5月30日尾款付清依立約時之約定移交。
02 並於點交日前搬遷完善，倘有使用借貸，佔用或租賃糾紛等
03 情事時，應由賣方負責理清。2. 點交時，如有未搬離之物
04 件，除雙方另有約定外，則視同廢棄物處理，買方得自行僱
05 工清理，該清理費由賣方負擔。因可歸責於賣方之事由，未
06 依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日
07 起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計
08 算之金額，賠償買方因此所受之損害。」（見本院卷第15
09 頁）。故依上開約定，系爭土地之點交日期係約定「於112
10 年5月30日尾款付清依立約時之約定移交」；復依系爭買賣
11 契約第3條約定：「…尾款：雙方約定完竣所有權移轉登記
12 及向金融機構貸款申請抵押權登記並領狀後，買方應交付其
13 款項，賣方應即依本約點交標的物予買方，無誤後本不動產
14 買賣交易完成。…」（見本院卷第14頁）。本件原告於112
15 年11月8 日將系爭土地所有權移轉登記予被告，為兩造不爭
16 執如上（見三、四），而被告為給付系爭買賣契約價金，於
17 113年5月3日提存242萬2,986元於本院（113 年度存字第51
18 號），亦為兩造不爭執如上（見三、六），並經本院核閱上
19 開提存卷宗屬實。則依系爭買賣契約第3條約定，原告於被
20 告交付尾款後，原告始應依約點交標的物予被告，而被告於
21 113年5月3日始提存242萬2,986元於本院而給付尾款，則被
22 告稱原告本應於112年5月30日點交系爭土地，卻遲至113年3
23 月20日始點交，而主張原告有遲延點交295日之違約（見本
24 院卷第221頁），難謂可採。

25 (三)被告上開抗辯既不可採，則原告請求被告給付系爭買賣契約
26 價金，扣除被告已給付之價金及其以價金代原告清償債務之
27 金額後，被告尚應給付原告之系爭買賣契約價金為2萬5,477
28 元（計算式：970萬元－967萬4,523元＝2萬5,477元）。

29 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給
30 付系爭買賣契約價金2萬5,477元，及自起訴狀繕本送達翌日
31 即113年11月19日（見本院卷第53頁之送達證書）起至清償

日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；
逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至本件原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

民事第一庭 法 官 朱家寬

以上為正本係照原本作成。

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，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 1 月 21 日

書記官 樂秉勳