

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第839號

原告 王承碩
訴訟代理人 呂浩瑋律師
被告 徐龍梅
訴訟代理人 李德正律師
廖乃慶律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國113年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告交付附表所示不動產予被告之同時，給付原告新臺幣627萬元，及自原告交付附表所示不動產翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）445萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第7頁）；嗣原告聲明迭經變更（見本院卷第107頁），於民國113年1月22日本院言詞辯論期日當庭變更聲明為：「被告應於原告交付附表所示不動產予被告之同時，給付原告627萬元，及自交付翌日起至清償日止，按年息5%算之利息」（見本院卷第127頁），經核原告係主張被告於109年9月26日以總價金1,845萬元向原告購買如附表所示不動產，兩造並於同日簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告已於109年10月8日將如附表所示不動產移轉登記予被告，惟被告迄今仍餘627萬元價金未給付，依系爭買賣契約請求被告給付買賣價金等情，核屬請求之基礎事實同一，原告上開變更，

01 應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：被告於109年9月26日以總價1,845萬元向原告購
04 買如附表所示不動產，兩造於同日簽定系爭買賣契約，原告
05 已依系爭買賣契約第3條約定於109年10月8日將附表所示不
06 動產移轉登記予被告，被告自應給付系爭買賣契約價金予原
07 告，惟被告僅以附表所示不動產申辦貸款核貸之金額1,218
08 萬元支付予原告，尚餘627萬元（計算式：1,845萬元－1,21
09 8萬＝627萬元）未給付，原告依系爭買賣契約及民法第367
10 條規定，自得請求被告給付尚餘價金627萬元；另附表所示
11 不動產尚未點交予被告，則原告願於被告清償之同時將附表
12 所示不動產交付予被告等語，並聲明：如主文所示。

13 二、被告則以：兩造確有簽定系爭買賣契約，由被告以總價1,84
14 5萬元向原告購買如附表所示不動產，被告已支付1,218萬
15 元，惟迄今原告尚未將如附表所示不動產交付占有予被告，
16 仍由原告繼續占有中，被告據此依民法第264 條規定行使同
17 時履行抗辯權等語，並聲明：原告之訴駁回。

18 三、本件原告主張被告以1,845萬元向原告購買附表所示不動
19 產；兩造並於109年9月26日簽定系爭買賣契約；原告已於10
20 9年10月8日將附表所示不動產移轉登記予被告名下，被告依
21 系爭買賣契約僅給付1,218萬元價金予原告；附表所示不動
22 產尚未點交予被告等事實，業據原告提出系爭買賣契約、附
23 表所示不動產地籍異動索引等件為證（見本院卷第11-22
24 頁），並有附表所示不動產土地、建物登記謄本、歷年異動
25 索引及桃園市平鎮地政事務所109年10月6日平資字第62350
26 號土地登記申請書等（見本院卷第33-79頁）附卷可稽；且
27 為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。

28 四、按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
29 務，民法第367條定有明文。又買賣為雙務契約，買受人對
30 於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付
31 標的物及使其取得所有權之義務，此項互負之義務有對價關

01 係。當事人之任何一方，如無先為給付之義務，於他方未為
02 對待給付前，均得拒絕自己之給付，此觀民法第348條第1
03 項、第367條及第264條第1項之規定自明。準此說明，出賣
04 人對於買受人之對待給付有二：其一為交付標的物，其二為
05 使買受人取得標的物之所有權。設買受人對於出賣人未付價
06 金，出賣人復無先為給付之義務，祇須買受人未付約定之價
07 金，出賣人即得拒絕履行交付標的物及使買受人取得標的物
08 所有權之義務（最高法院80年度台上字第588號判決意旨參
09 照）。經查，被告不爭執依系爭買賣契約應給付予原告之
10 買賣價金1,845萬元，迄今僅支付1,218萬元等情（見本院卷
11 第127頁），堪認兩造間就附表所示不動產訂立系爭買賣契
12 約，惟被告尚餘627萬元價金未給付，是以，原告依系爭買
13 賣契約主張被告應給付627萬元，為有理由。惟被告抗辯原
14 告尚未將附表所示不動產交付被告，並據此行使同時履行抗
15 辯等情。而依系爭買賣契約第6條第1項約定「房屋點交：買
16 賣標的物為房屋者，賣方應於交付尾款之同時，以現狀點交
17 方式，移交買方管理。」（見本院卷第14頁），足認本件被
18 告給付買賣價款予原告及原告交付附表所示不動產予被告占
19 有，兩者間應立於對待給付之關係，且上開兩造相關之給付
20 義務均係出於系爭買賣契約而發生，且核原告請求被告給付
21 剩餘價金後，若未將附表所示不動產交付予被告，將使被告
22 無法現實上使用附表所示不動產，於事理自難謂平，是被告
23 所為上開兩造相關給付之義務係立於互為對待給付之關係，
24 洵屬可採。

25 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約請求被告給付買賣價金為有
26 理由；惟被告所為同時履行抗辯亦係可採，從而，原告提起
27 本件訴訟，請求被告應於原告交付如附表所示不動產予被告
28 占有之同時，給付原告新臺幣627萬元，及自原告交付附表
29 所示不動產翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
30 有理由，應予准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及證據，經本院審酌

後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。
七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第二庭 法 官 陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 113 年 2 月 29 日
書記官 藍予伶

附表：

編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	桃園市	平鎮區	東金段	641	1,328.65	100000分之7920
2	桃園市	平鎮區	東金段	642	602.05	31104分之503

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍
		----- 建物門牌		樓層面積 合計	
1	平鎮區東金段422建號	桃園市平鎮區東金段641地號 ----- 桃園市○鎮區○○路0段000巷00弄00號	住家用；鋼筋混凝土造	層數：5層 總面積：251.01平方公尺	1分之1
	備註	含共有部分423建號（權利範圍100000分之7920）			