

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第342號

原告 嘉明工業有限公司

法定代理人 姜定宏

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 陳德恩律師

被告 王永龍

訴訟代理人 張運弘律師

複代理人 劉育志律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，於民國114年9月1日辯論
終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。本件原告與被告所簽訂之2份不動產買
賣契約書第8條第2項均約定，本契約所生之訴訟，雙方合意
以本院為第一審管轄法院(見本院卷第23、71頁)，則原告據
以向本院提起本訴，核與上開規定無不合，故本院就本件訴
訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造前於民國109年9月29日就桃園市○○區○○
段○○○○地號土地(以下合稱系爭66地號等土地)簽
訂不動產買賣契約書(下稱系爭66地號等土地買賣契約)，約
定由被告向伊買受系爭66地號等土地，買賣總價金為新臺幣

01 (下同)5000萬元，並約定應於簽約時給付簽約用印款400萬
02 元，稅單核定後7日內代清償塗銷第一、二順位抵押權及預
03 告登記以給付完稅款2600萬元，於銀行貸款核撥時給付尾款
04 2000萬元；並於同日就桃園市龍潭區金龍段79、85、87、8
05 8、89、90、142、143、157、159地號土地(以下合稱系爭79
06 地號等土地)簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭79地號等土地
07 買賣契約)，約定由被告向伊買受系爭79地號等土地，買賣
08 總價金為5000萬元，並約定應於簽約時給付簽約用印款400
09 萬元，稅單核定後7日內代清償塗銷第一、二順位抵押權及
10 預告登記以給付完稅款2600萬元，於銀行貸款核撥時給付尾
11 款2000萬元。然伊已依約履行並將系爭66地號等土地及系爭
12 79地號等土地移轉過戶予被告，被告卻一再藉故拖延，迄今
13 均未給付買賣價金，爰依系爭66地號等土地買賣契約、系爭
14 79地號等買賣契約第2條約定、民法第367條約定，請求被告
15 給付買賣價金共1億元。而關於附表編號3、4、10、11被告
16 提出以支票支付給訴外人蔡天助、王陳來春部分，依民法第
17 310條規定應在伊受有利益部分才發生清償效力，因伊係設
18 定最高限額抵押權給蔡天助、王陳來春，而被告主張給付給
19 蔡天助、王陳來春之時點，伊並沒有積欠蔡天助那麼多債
20 務，與王陳來春之間也沒有債務存在，應由被告舉證當時原
21 告確實有積欠蔡天助、王陳來春債務；附表編號5至9部分，
22 原告尚有配合被告開立支票給楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡
23 天助等人，在被告匯款至伊支存帳戶後，楊永慶、陳文貴、
24 鄭秀蓉、蔡天助等人及在短暫時間內將伊所開立之支票兌
25 現，故此部分並非本件買賣價金。並聲明：(一)被告應給付
26 原告1億元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
27 利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：伊對於原告事隔多年竟稱伊並未給付買賣價金，
29 實感詫異，然伊確實有依約給付買賣價金如附表所示，且本
30 件買賣所需支付之相關稅負及代書等過戶費用均由伊墊付，
31 原告迄今尚未返還，且原告先前也有陸續向伊及親友借款，

01 亦有甚多債務未清償，原告不思解決竟提起本訴，顯無理由
02 等語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
03 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、兩造前於109年9月29日簽訂系爭66地號等土地買賣契約、系
05 爭79地號等土地買賣契約，約定由被告向原告買受系爭66地
06 號等土地、系爭79地號等土地，價金共計1億元，而系爭66
07 地號等土地及系爭79地號等土地均已移轉登記予被告等情，
08 為兩造所不爭執，並有系爭66地號等土地買賣契約、系爭79
09 地號等土地買賣契約、系爭66地號等土地、系爭79地號等土
10 地之土地謄本(其中143地號已合併入142地號土地)、143地
11 號土地異動索引等件附卷可參(見本院卷第17至141、153至2
12 03頁)，是上情應堪認定。

13 四、經查：

14 (一)稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
15 價金之契約。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標
16 的物之義務。民法第345條第1項、第367條定有明文。次按
17 價金給付方式及對待給付行為：一、簽約用印款：計400萬
18 元整(含定金)，甲方(即被告)於本約簽立時一次給付予乙方
19 (即原告)，乙方同時用印並交付權狀正本、公司登錄事項卡
20 予經辦地政士保管。二、完稅款：計2600萬元整，甲方於稅
21 單核定後契日(應為「7日」之誤)內代清償塗銷第一、二順
22 位抵押權及預告登記。乙方應於土地增值稅單核定後7日內
23 繳清稅款。三、尾款：計2000萬元整，甲方應於土地銀行貸
24 款核撥時一次給付。系爭66地號等土地買賣契約第3條、系
25 爭79地號等土地買賣契約第3條約定有明文(見本院卷第19至
26 21、67頁)。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
27 有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，
28 不在此限。是被告主張已給付系爭66地號等土地買賣契約、
29 系爭79地號等土地買賣契約之價金共1億元，即應由被告先
30 負舉證之責。經查：

31 1.被告主張已給付價金共1億元，並提出如附表所示證據為

01 證，是被告主張即非無據；且原告對於有收受附表編號1、2
02 所示匯款並不爭執(見本院卷第260頁)，堪認被告已至少給
03 付如附表編號1、2所示共計800萬元。

04 2.原告對附表編號3、4、10、11所示部分，表示係對於第三人之清償，而其係將系爭66地號等、系爭79地號等土地設定最高限額抵押權予蔡天助、王陳來春，但被告給付給蔡天助、王陳來春時，其對於王陳來春並未負有債務，且積欠蔡天助之債務也沒有被告給付給蔡天助之金額高，故主張應於原告對蔡天助、王陳來春所負債務之範圍內始有清償本件買賣價金之效力等語。經查：

11 (1)蔡天助、王陳來春於兩造簽訂系爭66地號等土地買賣契約、
12 系爭79地號等土地買賣契約時為系爭66地號等土地、系爭79
13 地號等土地之抵押權人，且蔡天助所設定之抵押權為最高限
14 額抵押權、擔保債權總金額為5000萬元，王陳來春所設定之
15 抵押權亦為最高限額抵押權、擔保債權總金額為2500萬元，
16 蔡天助並有設定「未辦妥所有權移轉予請求權人前不得移轉
17 予第三人」之預告登記；有系爭66地號等土地買賣契約、系
18 爭79地號等土地買賣契約所檢附之土地謄本附卷可參(見本
19 院卷第29至43、77至125頁)。

20 (2)而參諸系爭66地號等土地買賣契約第3條第2款、系爭79地號
21 等土地買賣契約第3條第2款之約定為「完稅款：計2600萬元
22 整，甲方(即被告)於稅單核定後契日(應為「7日」之誤)內
23 代清償塗銷第一、二順位抵押權及預告登記。」，則依上開
24 約定可知，雙方係約定由被告代清償塗銷第一、二順位抵押
25 權及預告登記，並以此作為被告給付完稅款各2600萬元買賣
26 價金之方式，並不問原告對於蔡天助、王陳來春實際債務金
27 額為何。查蔡天助、王陳來春就系爭66地號等土地及系爭79
28 地號等土地所設定之最高限額抵押權，均於109年11月6日經
29 蔡天助、王陳來春拋棄而塗銷，有系爭66地號等土地及系爭
30 79地號等土地之異動索引、塗銷登記資料等件附卷為憑(見
31 本院卷第357至375頁)，堪認系爭66地號等土地及系爭79地

01 號等土地所設定之最高限額抵押權業已塗銷無誤，本足認已
02 符合兩造所約定之完稅款給付方式，而得以此認定被告已給
03 付系爭66地號等土地買賣契約、系爭79地號等土地買賣契約
04 之完稅款各2600萬元。

05 (3)按向第三人為清償，經其受領者，其效力依左列各款之規
06 定：一、經債權人承認或受領人於受領後取得其債權者，有
07 清償之效力。二、受領人係債權之準占有人者，以債務人不
08 知其非債權人者為限，有清償之效力。三、除前二款情形
09 外，於債權人因而受利益之限度內，有清償之效力。民法第
10 310條固定有明文。然查，兩造係約定塗銷第一、二順位抵
11 押權及預告登記之方式以支付完稅金，並非約定以代為清償
12 對於蔡天助、王陳來春之債務金額作為給付，業如前述；是
13 原告對於蔡天助、王陳來春實際債務金額為何並不影響被告
14 給付之數額，原告主張應以被告清償原告對於蔡天助、王陳
15 來春實際債務範圍內始有清償效力，應有誤認。

16 3.另原告主張被告雖有於如附表編號5至9所示時間匯款如附表
17 所示金額，但原告另有配合被告開立支票給楊永慶、陳文
18 貴、鄭秀蓉、蔡天助等人，且於被告給付之時點之短暫時間
19 內，楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人即將其所開立之
20 支票兌現，而認附表編號5至9所示之匯款並不得認定為本件
21 買賣價金等語。經查：

22 (1)原告稱有配合被告開立支票給楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡
23 天助等人，然為被告所否認，原告也未說明被告以何理由或
24 以何方式要求原告配合開立支票，原告主張本難認可採；原
25 告雖聲請傳喚證人楊永慶、鄭秀蓉、陳文貴，惟經本院2次
26 傳喚均未到庭，有本院114年6月9日、114年9月1日言詞辯論
27 筆錄附卷可參(見本院卷第335、379頁)，亦無從得知原告聲
28 請傳訊上開3人欲證明之事項為何，更不足認原告主張有何
29 依據。

30 (2)再者，原告雖提出楊永慶於109年11月11日兌領原告所開立
31 之1800萬元支票、陳文貴、楊秀蓉、蔡天助於109年12月7日

01 兌現原告所開立之2200萬元支票(陳文貴兌領700萬元、楊秀
02 蓉兌領700萬元、蔡天助兌領800萬元)之兌領紀錄(見本院卷
03 第269至271頁),並表示109年11月11日、109年12月7日為被
04 告辦理匯款及為楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人辦理
05 兌領之票款項之行員相同,且原告匯款之時間與楊永慶、陳
06 文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人兌領支票之時間相近,而認被告
07 與楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人有一定之關聯性,
08 進而否認被告有給付買賣價金等情。然查,原告為一有限公
09 司,與他人必然有一定之商業業務往來,故開立支票予他人
10 應屬常見之金錢往來,則楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助
11 等人持有原告開立之支票,本無從以此認定與被告有何關
12 聯;且原告開立支票之時間為原告可得控制,且即為原告同
13 意支票持有人兌領之時間,故楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡
14 天助等人於原告簽發支票所載日期前往兌領支票,即屬原告
15 可得預見,縱兌領時間與被告匯款時間相近,仍難認被告與
16 楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人有何關聯性;再者,
17 被告既已支付款項予原告,原告選擇將之用以支付自身所簽
18 發之支票票款,也屬原告個人運用資金之自由,也無從認定
19 是受被告指示。

20 (3)況兩造於系爭66地號等土地買賣契約、系爭79地號等土地買
21 賣契約係約定尾款在被告應於土地銀行貸款核撥時一次給
22 付;但被告表示在被告尚未取得核貸金額之前,原告即陸續
23 要求先支付買賣價金,尾款才會不是一次撥付給原告等語
24 (見本院卷第382頁);則原告亦有可能係因所簽發之支票將
25 在109年11月11日、109年12月7日到期,才要求被告於上開
26 日期先行撥付部分尾款給原告,是被告上開所述,正可說明
27 楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人為何會在被告匯款給
28 原告之同日兌領原告所簽發之支票。故原告並未舉證其主張
29 楊永慶、陳文貴、鄭秀蓉、蔡天助等人與被告有所協議而取
30 回本件買賣價金乙節屬實,被告所述亦未悖於常情,原告上
31 開主張自無從採信。

01 4.從而，被告已證明其確實有依系爭66地號等土地買賣契約第
02 3條、系爭79地號等土地買賣契約第3條之約定給付價金完
03 畢，而原告否認原告已給付價金之主張亦無所據，本件堪認
04 被告確實已給付系爭66地號等土地買賣契約、系爭79地號等
05 土地買賣契約之買賣價金共1億元，原告對被告再為請求給
06 付買賣價金，應無理由。

07 五、綜上所述，原告依系爭66地號等土地買賣契約、系爭79地號
08 等買賣契約第2條約定、民法第367條約定請求被告給付1億
09 元等語，並非有據，應予以駁回。又原告之訴既經駁回，其
10 假執行聲請亦乏所據，爰併予駁回之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
12 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
13 附此敘明。

14 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 7 日

16 民事第四庭法官 丁俞尹

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

21 書記官 張禕行

22 附表

23

編號	日期	金額 (新臺幣)	給付方式	證據
1	109年9月30日	400萬元	匯款	匯款單(本院卷第217頁)
2	同上	400萬元	匯款	匯款單(本院卷第219頁)
3	109年11月5日	800萬元	支票代清償 (蔡天助)	支票簽收憑證(本院卷第231頁)
4	同上	400萬元	支票代清償 (王陳來春)	支票簽收憑證(本院卷第233頁)
5	109年11月11日	600萬元	匯款	匯款單(本院卷第221頁)

(續上頁)

01

6	同上	600萬元	匯款	匯款單(本院卷第223頁)
7	同上	480萬元	匯款	匯款單(本院卷第225頁)
8	同上	120萬元	匯款	匯款單(本院卷第227頁)
9	109年12月7日	2200萬元	匯款	匯款單(本院卷第229頁)
10	109年12月15日	3000萬元	支票代清償 (蔡天助)	支票簽收憑證(本院卷第2 31頁)
11	同上	1000萬元	支票代清償 (王陳來春)	支票簽收憑證(本院卷第2 33頁)

02 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

03 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
04 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
05 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
06 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

07 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
08 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

09 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。