

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2074號

原告 周耀凡

訴訟代理人 鄭三川律師

被告 簡駿男

訴訟代理人 李明潔律師

上列當事人間請求給付價金事件，於民國113年12月27日言詞辯論終結，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

一、原告主張：原告原為門牌號碼桃園市○○區○○○街00號9樓房地（下稱系爭不動產）之登記名義人，於民國109年間經訴外人王尚豪之介紹，以價金新臺幣（下同）710萬元將系爭不動產出售予被告，買賣價金扣除當時抵押貸款餘額565,924元、履約保證費用4,260元，及清償原告對訴外人涂彥翔之借款1,195,000元後，被告僅將價金200萬元匯款至原告帳戶。惟系爭不動產之買賣價金710萬元扣除前開貸款餘額、費用、代償借款及被告已給付之價金，被告尚有3,334,816元（即 $7,100,000 - 565,924 - 4,260 - 1,195,000 - 2,000,000 = 3,334,816$ ）未付，爰依兩造間買賣契約第4條之約定，請求被告給付積欠價金等語。並聲明：（一）被告應給付原告3,334,816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：被告已依照不動產買賣契約約定如實將價金給付，有買賣雙方不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（下稱上開確認書）可證，被告已支付全部買賣價金完畢等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲

請均駁回；(二)如受不利之判決，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73頁）：

(一)系爭不動產買賣價金之給付，依兩造間「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書」（即上開確認書）所載，分別匯入原告帳戶200萬元及李士恆帳戶4,529,834元。

(二)系爭不動產所約定買賣價金710萬元，扣除代償金額565,924元，被告應給付之價金為6,534,076元。

四、本院之判斷：

(一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。

(二)本件兩造所爭執之處，應在於被告是否已付清價款？

1. 依本件買賣雙方之上開確認書（見本院卷第27、28、61、63），買方部分記載摘要及金額：簽約款500,000元，完稅款1,000,000元，代償後餘額5,034,076元，合計6,534,076元；賣方部分記載摘要及金額：買賣價金總額7,100,000元，利息18元、代償前順位金額565,924元、履約保證費4,260元（先由賣方價款中扣除）、出賣人實收金額6,529,834元，另記載「出賣人指定收售價金之帳戶：解匯行中壠內壠郵局、帳號0000000000000000、戶名周耀凡\$200萬元」；及記載「其他經賣方同意從賣方可收受之價款中代為給付之款項如下：解款行中信南桃園、帳號000000000000、戶名李士恆、金額4,529,834元」等情。又被告所匯入上開履約保證專戶之買賣價金，業經原告在賣方之上開確認書簽章後，已分別匯入原告帳戶200萬元及李士恆帳戶4,529,834元等情，乃原告所不爭執，足認系爭不動產買賣契約書記載之總價710萬元，扣除房貸餘額，業經被告匯入上開履約保證專戶而清償完畢，上開履約保證專戶則再扣除履約保證費用等，將原告應實收之價款6,529,834元，分別匯予原告之指定之原

01 告及李士恆帳戶。

02 2. 原告雖主張其並未積欠李士恆債務，上開履約保證專戶匯給
03 李士恆的4,529,834元，原告不用給付云云。惟按依債務本
04 旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之
05 關係消滅。民法第309條第1項定有明文。兩造既約定以匯入
06 上開履約保證專戶之方式給付買賣價金，依前揭規定，被告
07 將上開確認書上所載買賣價金代償後餘額6,534,076元，如
08 數匯入上開履約保證專戶，當已依債之本旨提出給付。而上
09 開履約保證專戶匯予李士恆帳戶之金額，依上開確認書（賣
10 方）之記載，乃「其他經賣方同意從賣方可收受之價款中代
11 為給付之款項」，業經原告簽名確認同意其內容，無論原告
12 與李士恆權利義務關係如何，既為原告所指定，原告嗣後以
13 其並未積欠李士恆債務、無須給付款項予李士恆為由，爭執
14 被告積欠買賣價金未付清云云，自非有據。

15 (三)據上，被告已付清買賣價金，則原告主張被告尚有3,334,81
16 6元買賣價金未為給付，應屬無據。

17 五、綜上所述，原告依兩造間買賣契約第4條之約定，請求被告
18 給付3,334,816元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
20 原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予
21 駁回之。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
23 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘
24 明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

27 民事第三庭 法 官 張世聰

28 正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

