臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

109年度重小字第1631號

原　　告　炎洲股份有限公司
法定代理人　李志賢
訴訟代理人　張源泰
被　　告　林景元

上列當事人間請求給付買賣價金事件，於民國109年10月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣（下同）92,404元及自民國109年5月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

（一）旺洲建設股份有限公司（下稱旺洲建設）已於104年9月20日與炎洲股份有限公司即原告合併，按公司法第319條準用第75條及企業併購法第24條之規定，因合併而消滅之公司，其權利義務，應由合併後之存續公司概括承受。是以旺洲建設之權利義務依法皆應由原告行使或負擔，並無疑問。

（二）原告於102年10月9日與訴外人林士閔就坐落於新北市○○區○○○段○○段○○○地號等土地之地上13層、地下2層大樓中編號A1棟2樓之房屋一戶（地址：新北市○○區○○路○○號2樓）及地下2層編號72號之法定停車位（下稱系爭房地）訂立房地預定買賣契約書，惟訴外人林士閔、被告與原告嗣於104年7月1日訂定預售屋房地契約讓度協議書，是以訴外人林士閔與原告間之房地預定買賣法律關係，已移轉由被告承擔。

（三）觀房地預定買賣契約書第4條，系爭房地總價為12,350,000元，停車位總價為1,200,000元，共計13,550,000元。被告於104年7月1日簽訂房地預定買賣契約書後，於當日

給付原告3,660,000元，嗣後又於104年11月12日給付350,000元，是以被告已給付之買賣價金共計4,010,000元，從而除交屋款50,000元係原告交付系爭房地時始須給付者外，被告尚餘買賣價金餘額9,490,000元尚未給付（計算式：13,550,000-3,660,000-350,000-50,000=9,490,00 0）。此部分由被告依據房地預定買賣契約書約定，向金融機構台新國際商業銀行（下稱貸款銀行）貸款支付，並簽發票面金額與貸款同額即9,490,000元、票號M201506之商業本票，及房屋貸款撥款委託書予原告。

（四）按房地預定買賣契約書第8條第1項、第3項及第7項之約定，本件買賣契約訂有交屋保留款，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除買賣標的物有輻射鋼筋或海砂等重大瑕疵導致無法居住外，買方不得以任何理由通知貸款機構為停止、終止或遲延撥付貸款賣方。查原告於105年8月10日依約將系爭房地之所有權移轉登記予被告，且原告亦於該日將系爭房地設定抵押權予貸款銀行後，被告竟通知貸款銀行暫緩撥款，原告幾經向被告及貸款銀行催告，渠等均置之不理，嗣經貸款銀行出面協商，雙方於106年2月4日達成協議，原告同意折減200,000元供被告美化手扶梯工程之費用，而被告則應於簽訂協議書後次一工作日內內，通知貸款銀行一次撥付9,290,000元於原告指定銀行帳戶。未料被告復又提出先保留500,000元，只同意貸款銀行一次撥付8,790,000元於原告。原告慮及房屋已過戶在被告名下，遂於不得已下答應被告上述之要求，保留500,000元另行協議解決方式。

（五）原告曾於106年3月10日向臺灣新北地方法院聲請調解，惟調解最終並未成立。為此，原告遂於106年6月2日向臺灣新北地方法院起訴請求被告應給付買賣價金50萬元（案號：106年度重簡字第1078號，下稱系爭前案）。前案審理時，因被告抗辯買賣價金50萬元包含公設瑕疵修復前保留92,404元（下稱系爭款項），承審法官諭知原告先就系爭

款項部分先行撤回，待「旺洲MORE」社區管委會對公設部分完成驗收後另向被告請求，原告於系爭前案中撤回系爭款項部分之請求。

（六）現公設部分瑕疵業已改善完成，且經「旺洲MORE」社區管理委員會於108年2月28日點交完畢，被告拒絕給付系爭款項之理由已不存在。為此，爰依兩造協議約定、民法第367條買受人義務及同法第231條第1項遲延給付之規定提起本件訴訟，並聲明為：被告應給付原告92,404元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱略以：

原告請求的款項，實際上是兩造協商後減少之價金，原告不能再向被告請求。縱然不能認定為兩造約定減少之價金，觀系爭前案承審法官係以系爭不動產有諸多瑕疵為由，要求原告撤回本件請求之金額，就是同意此部分金額被告無須支付，若前審法官認定瑕疵修補後，原告可以請求被告給付系爭款項，前次判決就應該在判決主文中交代瑕疵修補後，被告即應給付相當之金額，但前次判決未有此主文記載，顯然認為此部分金額，不論瑕疵是否修補完成，皆無須給付，而要求原告撤回。再退步言之，若認為瑕疵修補後，原告即得請求相當之款項，原告也應證明就系爭不動產不論專用部分還有公用部分皆無無瑕疵可供正常使用，且原告應補償給各所有權人之部分皆已補償完畢，原告才能向被告請求等語。

三、原告主張兩造簽訂系爭預售房地買賣契約，約定總價共計13,550,000元，而被告就買賣價金尚於500,000元未為給付，兩造先前已就此部分為訴訟，惟就公設修復部分保留92,404元，未於前訴訟中處理等事實，業據其提出原告公司變更登記表、房地預定買賣契約書、預售房地契約讓度協議書、房屋貸款撥款委託書、本票1紙、兩造協議書、調解不成利證明書、系爭前案言詞辯論筆錄、系爭前案本院一、二審判決書暨確定證明書、臺灣新北地方法院民事執行處函、土地及

建物登記第一類謄本、交屋結算明細表、公寓大廈共有部分及約定共用部分與其附屬設施設備點交表及移交紀錄等件影本為證，並經本院調取106年度重簡字第1078號卷宗以資查核。被告以前述情詞置辯。經查：

（一）按訴經撤回者，視同未起訴。民事訴訟法第263條第1項前段定有明文。次按為一部請求者，就實體法而言固得自由行使該一部債權，惟在訴訟法上乃為可分之訴訟標的，其既判力之客觀範圍仍以該起訴之聲明為限度。（最高法院98年台上字第511號民事判決參照），是本件兩造系爭前案之審理範圍，僅限於前案起訴經第一審判決之部分，其餘兩造之紛爭，原告並無欲一併解決之意思，並已於前案撤回部分起訴（即本案訴訟標的），此情已記載於前案審理筆錄內，至為明確。是本案請求，並不受前案既判力所及，原告自可再行起訴請求被告返還系爭款項。是被告抗辯系爭前案承審法官係以系爭不動產有諸多瑕疵為由，要求原告撤回本件請求之金額，同意此部分金額被告無須支付，若前審法官認定瑕疵修補後，原告可以請求被告給付系爭款項，前次判決就應該在判決主文中交代瑕疵修補後，被告即應給付相當之金額，但前次判決未有此主文記載，顯然認為此部分金額就系爭爭執不論瑕疵是否修補完成，皆無須給付等語，顯係對法律規定有所誤解，難認有據。

（二）又按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條前段定有明文。次按原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第1679號判決意旨參照）。本件原告主張被告積欠系爭款項之事實，業據其提出上開證據為證，本院查其所提出之協議書（二）上，第叁條第一項已載明「雙方同意民國106年2月24日乙方先通知台新商業銀行一次撥付879萬元至甲方指定帳戶

，餘額50萬元部分雙方另行協議解決方式」，可知包含系爭款項與系爭前案標的金額皆非兩造約定扣除之費用甚為明確，並經被告簽名於其上，被告對於其本人有簽認上開文件，亦無爭執。而本件原告確有保留其中92,404元之款項，待公設修復完成再向被告為請求一節，亦於系爭前案107年4月11日言詞辯論筆錄中記載甚明，並有兩造當事人及代理人簽名於其上。被告辯稱系爭款項實為兩造協商減少之價金，又稱於前案繫屬中，因為原告要扣押其資產，他因為害怕才會在筆錄上簽名云云。惟衡諸社會常情，房屋買賣價金之磋商，實屬重大之決定，影響因素常出於多端，縱然原告有被告所述之行為，進而使被告因此感到不快、無奈等情緒，應屬其個人主觀感受，尚難謂已達壓迫被告意志自由之程度，況且，兩造係在法院審理中之言詞辯論期日達成前述協議，衡情尚難認被告有何意思表示瑕疵之問題存在。是被告此部分抗辯，尚難採信。原告主張系爭92,404元之款項為兩造約定系爭房地公設部分修復前買賣價金之保留款等情，堪認為真實。

（三）被告又抗辯原告應補償給各所有權人之部分皆已補償完畢，原告才能向被告請求本件的保留款云云。惟查，原告業已提出點交表及移交紀錄等件在卷可查，足以證明原告業於108年2月23日將系爭房地公設部分修繕完畢，並由「旺洲MORE」社區管委會點交完成無誤，是以公設之瑕疵既經修補完成，原告請求被告給付前述保留之價金，即屬有據。被告雖又提出住戶間LINE對話紀錄，抗辯公設還有很多問題云云。然而，原告就公設部分既已對管理委員會點交完成，即堪認其就此部分已經提出符合債之本旨的給付，縱然日後公設有所損壞，亦不影響先前原告已完成瑕疵修補並交付給管委會點收完成的事實。建築物的損壞，原因很多，或為自然耗損，或為人為使用不當，自難僅以目前公設仍有修繕之情，就推說原告並沒有完成交屋時公設瑕疵的修補。因此，被告此部分抗辯，亦非可採。

四、據上論結，本件原告依買賣契約請求被告給付先前保留之價金92,404元及自起訴狀繕本送達翌日（即109年5月19日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即有理由，應予准許。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日

法　官　許映鈞

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及具體內容。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　陳君偉