臺灣新北地方法院民事判決

107年度簡上字第256號

上　訴　人　林景元
訴訟代理人　吳玲華律師
　　蘇柏瑞律師
上　一　人
複代理人　鄭佑祥律師
被上訴人　炎洲股份有限公司
法定代理人　李志賢
訴訟代理人　張源泰

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年4月11日臺灣新北地方法院三重簡易庭106年度重簡字第1078號第一審判決提起上訴，經本院於108年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆拾萬柒仟伍佰玖拾陸元自民國一百零六年七月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人林士閔於民國102年10月9日，以總價金新臺幣（下同）1,355萬元，向旺洲建設股份有限公司（下稱旺洲公司）買受坐落於新北市○○區○○○段○○段00地號等土地之地上13層、地下2層大樓、編號A1棟2樓之房屋一戶（即門牌號碼新北市○○區○○路○○號2樓）及地下2層編號72號之法定停車位（均含坐落之基地，下合稱系爭房地），雙方並訂立房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），嗣林士閔於104年7月1日將系爭買賣契約權利義務移轉上訴人，且伊與旺洲公司於104年9月20日合併而由伊為存續公司，則上訴人即應依系爭買賣契約書約定給付價金。上訴

人已於104年7月1日、104年11月12日各給付價金366萬元、35萬元，且兩造約定尾款5萬元於伊交付系爭房地時始須給付，上訴人本應依系爭買賣契約書約定，於伊105年8月10日移轉系爭房地所有權予上訴人時，向銀行貸款並通知銀行撥付買賣價金949萬元（即：1,355萬元－366萬元－35萬元－5萬元＝949萬元）。然上訴人未依約履行，屢經兩造協議，伊同意就二樓手扶梯未符上訴人要求之形式為由折減買賣價金20萬元，終於106年2月24日書立協議書（下稱系爭協議書），上訴人願通知銀行撥付879萬元，所餘50萬元由兩造另行協議解決。惟兩造就所餘50萬元協議未果，扣除公設瑕疵9萬2,404元後，上訴人尚未給付買賣價金40萬7,596元。爰依系爭協議約定、民法第367條、第231條第1項規定，訴請上訴人應給付40萬7,596元，及自106年2月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：依系爭協議書約定，既謂系爭買賣價金所餘50萬元由兩造另行協議解決，可知被上訴人係放棄上開款項之請求，況兩造就該50萬元未為協議，被上訴人自不得請求該50萬元。退步言之，被上訴人交付之系爭房地，在雨遮部分短少0.83坪，以每坪55萬元計算，被上訴人應退還45萬6,500元等語，資為置辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠林士閔於102年10月9日，以總價金1,355萬元，向旺洲公司買受系爭房地，雙方並訂立系爭買賣契約書。嗣林士閔於104年7月1日將系爭買賣契約權利義務移轉上訴人，且被上訴人與旺洲公司於104年9月20日合併而由被上訴人為存續公司。有系爭買賣契約書、預售房地契約讓渡協議書、經濟部104年10月22日經授商字第10401211530號函及所附公司變更登記表為證（見原審卷第27至78、21至26頁）。

㈡上訴人已於104年7月1日、104年11月12日各給付價金366萬

元、35萬元，於106年2月24日向銀行貸款並經銀行撥付879萬元，兩造約定尾款5萬元於被上訴人交付系爭房地時始須給付，又被上訴人以二樓手扶梯未符上訴人要求之形式為由折減買賣價金20萬元，並扣除公設瑕疵9萬2,404元後，上訴人尚未給付買賣價金40萬7,596元。有統一發票、房屋貸款撥款委託書、106年2月4日協議書、交易明細查詢表為證（見原審卷第79至83、87、99至100、107頁）。

㈢上開事實，為兩造不爭執，並有上開證據為證，是此部分事實堪以認定，合先敘明。

四、被上訴人主張：上訴人應依系爭協議書、民法第367條、第231條第1項規定，給付系爭房地買賣價金40萬7,596元，及自106年2月25日起計算之法定遲延利息等語，為上訴人否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：被上訴人訴請上訴人給付買賣價金，有無理由？爰析述如下：

㈠按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條定有明文。查，上訴人向被上訴人買受系爭房地，尚有買賣價金40萬7,596元未為給付，為兩造不爭執（見不爭執事項㈡），則被上訴人依民法第367條規定，請求上訴人給付買賣價金40萬7,596元，即屬有據。

㈡次按債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅；解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第343條、第98條分別定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號）。免除債務者，須債權人向債務人表示免除其債務之意思，債之關係始歸消滅（最高法院20年上字第452號）。查，依兩造於106年2月24日簽立系爭協議書第參條約定：「雙方同意於民國106年2月24日乙方（即上訴人）先通知台新商業銀行一次撥付879萬元至甲方（即被上訴人）指定帳戶……，餘額50萬元部份雙方另行協議解決方式。」等語（見原審卷第

111頁），兩造僅約定該50萬元另行協議解決，被上訴人並未免除上訴人就該50萬元買賣價金之給付義務，上訴人辯稱：依系爭協議書約定，被上訴人放棄該50萬元買賣價金之請求云云，誠屬無稽。次查，被上訴人主張其已依系爭協議書意旨，就該50萬元向本院聲請調解茲為協議解決方式，惟兩造調解不成立乙節，有被上訴人提出調解程序通知書、調解不成立證明書等件為證（見本院卷第193至195頁），足見兩造已就該50萬元另行協議未果，則被上訴人依系爭協議書約定意旨，訴請上訴人給付買賣價金，亦非無憑，上訴人空言辯稱兩造就該50萬元未為協議，被上訴人不得請求該50萬元云云，自不足取。

㈢又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；民法第359條定有明文。次依內政部所公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第1條第7項第2款、第2條第7項規定，附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格（見本院卷第207、213頁），準此，屋簷及雨遮買賣並不計入預售屋買賣價格，登記面積如有發生誤差，買賣雙方自無找補，惟如面積減少時，買方得主張瑕疵擔保（見原審卷第221至223頁）。查，依系爭買賣契約書第3條約定，系爭房屋雨遮面積為為2.74平方公尺即0.83坪，惟雨遮最終實際僅登記1.37平方公尺，共短少1.37平方公尺，有系爭買賣契約書、建物登記謄本在卷可參（見原審卷第28、89頁）。是依上開記載事項、法條及系爭買賣契約書第5條第2項前段「本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補」之約定（見原審卷第29頁），上訴人據此並依民法第359條瑕疵擔保之約定，向被上訴人請求減少價金，堪可憑採。又雨遮係附屬建物，不得計入預售屋買賣價格，已如前述，則被上訴人就雨遮坪數短少給付所應減少價金，即不得依主建物價格茲為計算，始為事理，上訴人辯稱：雨遮應按主建物每坪55

萬元之買賣價金計算找補金額云云，為無理由。復酌以同為附屬建物之陽台約定價金為17萬元、面積4.8平方公尺（見原審卷第28、29頁），平均每平方公尺為3萬5,417元（即：17萬元÷ 4.8平方公尺＝3萬5,417元，元以下四捨五入），兩遮短少1.37平方公尺，則被上訴人自應減少買賣價金4萬8,521元（即：3萬5,417元x 1.37平方公尺＝4萬8,521元）。被上訴人已就上開減少買賣價金部分，自系爭協議書第參條之所餘50萬元中扣除而不在本件請求（見原審卷第219至220頁），則被上訴人請求上訴人給付買賣價金40萬7,596元，為有理由，應予准許。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，依系爭協議書約定意旨，兩造僅約定就所餘50萬元（含本件被上訴人請求之40萬7,596元）另行協議解決（見原審卷第111頁），並未約定上訴人應給付買賣價金40萬7,596元之清償期限，而被上訴人復未舉證其已定期催告履行而上訴人未履行，並應自106年2月25日起即負遲延給付責任，則被上訴人請求上訴人應自簽立系爭協議書之翌日即106年2月25日起負遲延責任，即屬無據，揆諸上開說明，上訴人應自被上訴人起訴後，起訴狀繕本送達之翌日即106年7月4日（本件起訴狀繕本於106年6月23日寄存送達於上訴人，有送達證書可稽，見原審卷第129頁）起，始負其遲延責任。

五、從而，被上訴人依系爭協議書、民法第367條規定，請求上訴人給付40萬7,596元，及自106年7月4日起至清償日止，按

年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原判決就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開應准許部分，判命上訴人如數給付，並依職權宣告假執行，核無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。末本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　23　　日

民事第五庭　審判長法　官　高文淵

法　官　鄧雅心

法　官　陳心婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　黃炎煌