

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第213號

原告 挑椅子貿易有限公司

法定代理人 莊義庠

訴訟代理人 李進建律師

被告 何金滿

訴訟代理人 張智翔律師

上列當事人間請求買賣價金事件，本院於民國110年1月25日言詞辯論終結，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、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）6,858,398元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣變更為：被告應給付原告6,248,337元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第213頁）。經核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告向伊購買坐落在臺中市○○區○○段○○○號○○號土地（4,548平方公尺、權利範圍89/10,000），及其上同段6209號、5995號建號之建物（門牌號碼：臺中市○○區○○街○○○號地上1、2層及臺中市○○路○段○○○號地下3層之房地，下合稱系爭房地），兩造於民國108年6月6日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），買賣價金為3,432萬元，並約定由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證，並經僑馥公司將價金信託於中國信託商業

銀行之履約保證帳號：00000000000000號（下稱系爭帳戶）。依系爭買賣契約第9條第6項之約定，兩造至遲應於108年7月25日將所有權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交，復履行給付買賣價金。然系爭房地因尚有第三人承租，故兩造另於108年9月6日簽立同意書，由被告即買方自行承受租約，就系爭房地因第三人占有而無法點交，由被告自行與第三人協調。嗣被告遲至109年1月20日方取得銀行貸款，始將款項匯入系爭帳戶。系爭房地已辦理所有權移轉登記予被告完畢，惟至今被告尚有6,248,337元之價金未給付，經多次請求被告簽立同意書以領取系爭帳戶之款項，被告均以伊點交遲延，尚有違約金未給付為由拒絕，爰依系爭買賣契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告6,248,337元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊於108年6月18日依約給付第2期買賣價金後，原告卻不交付辦理系爭房地所有權移轉登記所需證件，亦不配合辦理所有權移轉登記之用印，致兩造未能於約定期限完成系爭房地之點交而有遲延情事。伊於108年10月14日、同年月28日分別以存證信函催告原告依約履行，惟原告均置之不理，伊復於108年11月15日再次委託仲介以存證信函催告原告依約履行，原告始於108年12月10日辦理系爭房地所有權移轉登記。伊早已依系爭買賣契約之約定，將各期買賣價金存入系爭帳戶，業已依約履行買賣價金給付義務，足見系爭買賣契約之履行，因可歸責於原告之事由而給付遲延，伊已對原告另訴請求給付違約金，現經本院109年度訴字第732號給付違約金事件審理中（下稱系爭事件）。依系爭買賣契約第10條第6項之約定，在系爭事件判決確定前，兩造同意僑馥公司暫停系爭帳戶價金之撥付，系爭事件既尚未判決確定，原告不得請求系爭房地買賣價金之尾款等語，資為抗辯。並聲明：如主文第1項所示。

參、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語），其結果如下（見本院卷第214頁至第215頁）：

一、不爭執事項：

（一）被告向原告購買系爭房地，兩造於108年6月6日簽立系爭買賣契約，約定買賣價金為3,432萬元。

（二）兩造約定系爭房地之買賣價金委由僑馥公司辦理買賣價金履約保證，並經僑馥公司將價金信託系爭帳戶。

（三）被告分別於109年6月14日匯入23萬元；同年6月14日匯入100萬元；6月18日匯入100萬元；6月20日匯入205萬元；6月26日匯入39萬元；6月28日匯入220萬元款項至系爭帳戶，並由被告指示上海商業儲蓄銀行於109年1月20日以26,461,602元代為清償系爭房地之貸款後，餘額尚有988,398元，合計3,432萬元。

（四）被告已將系爭房地之買賣價金全數匯入系爭帳戶，原告經被告同意先動用系爭帳戶內之部分款項後，剩餘款項為6,248,337元。

（五）系爭房地之買賣價金尾款為6,248,337元。

（六）被告主張原告履行系爭買賣契約，有給付遲延之違約情事，已先行另訴請求原告依系爭買賣契約給付違約金，現由系爭事件審理中。原告於系爭事件亦主張被告給付遲延之違約情事，反訴請求給付違約金。

二、爭點：原告主張被告應給付系爭房地買賣價金尾款有無理由？

肆、得心證之理由：

一、按系爭買賣契約第10條第6項之約定：「雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確定判決前雙方同意僑馥建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定後，僑馥建經始依確定判決之結果執行專戶價金之撥付。」

01 』等語（下稱系爭約定）。經查，系爭買賣契約約定系爭房
02 地買賣價金為3,432萬元，被告已將買賣價金全數匯入系爭
03 帳戶，並經原告領取部分款項，系爭房地之買賣價金尾款剩
04 餘6,248,337元，此為兩造所不爭執（見不爭執事項一至五
05 ），兩造就系爭買賣契約之履行，亦分別主張對造給付遲延
06 ，各主張應給付違約金，現於系爭事件審理中等情，亦為兩
07 造所不爭執（見不爭執事項六），並經本院調閱系爭事件卷
08 宗核閱無訛。又系爭房地之所有權於108年12月10日始辦理
09 所有權移轉登記予被告，此有系爭房地之土地、建物第一類
10 登記謄本在卷可參（見本院卷第113頁至第123頁），顯然系
11 爭房地辦理所有權移轉登記之時點，亦與系爭買賣契約之約
12 定不符，可見兩造就系爭買賣契約之權利義務履行，尚有爭
13 議，現仍由系爭事件審理中，則依系爭約定即應暫停給付買
14 賣價金，待系爭事件確定後，始得履行買賣契約之權利義務
15 明確。

16 二、原告雖主張：買賣價金與違約金分屬二事，並非買賣權利義
17 務本身云云（見本院卷第137頁），然觀諸系爭買賣契約第9
18 條第6項關於買賣標的點交之約定：「本約買賣標的雙方應
19 於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等
20 作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾
21 108年7月25日），同時甲方應履行全部買賣價金之給付（包
22 括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶
23 ）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之
24 次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償
25 甲方，如逾十五日乙方仍不能點交者，再經甲方定期間催告
26 仍不履行時，甲方有權解除本約。」等語，參以系爭買賣契
27 約第5條第3項關於買賣價金之給付與收受之約定：「甲方若
28 有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計
29 算違約金給付乙方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金
30 ，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約。」
31 等語，足見系爭買賣契約已就系爭房地之點交及買賣價金支

01 付之方式及期間有所明文，若有違反即依違反之期間計算違
02 約金數額，並可依此解除系爭買賣契約無訛，兩造於系爭事
03 件亦就違約金之給付義務及系爭買賣契約是否業經解除有所
04 爭議，此經兩造以書狀陳述在卷（見本院卷第205頁至第207
05 頁、第217頁至第218頁），復經本院核閱系爭卷宗屬實，顯
06 然違約金之給付義務及系爭買賣契約是否業經解除，經核均
07 屬系爭買賣契約之權利義務履行無誤，系爭買賣契約之權利
08 義務履行既尚有爭議，兩造亦無法合意解決，現仍由系爭事
09 件審理中，已可認定，原告主張，自難憑採。

10 三、從而，兩造已約定待系爭事件判決確定之結果，始得就系爭
11 帳戶之價金尾款為撥付，原告於系爭事件尚未判決確定即主
12 張被告應給付買賣價金尾款，核屬無據。

13 伍、綜上所述，本件原告依系爭買賣契約之約定，請求被告給付
14 6,248,337元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
15 按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經
16 駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

17 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊、防禦方法及證據
18 ，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
19 明。

20 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 110 年 2 月 26 日
22 民事第三庭 法 官 劉承翰

23 上正本係照原本作成

24 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。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 3 月 2 日
27 書記官 劉桉珍