臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第465號

原　　告　江文月
訴訟代理人　陳建勛律師
被　　告　啟道股份有限公司
法定代理人　陳聯傳
訴訟代理人　林殷世律師
複　代理人　許珮寧律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國109 年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前於民國95年間購入坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），並於102 年間在系爭土地上興建同段430 、431 、432 建號廠房（下稱系爭廠房），嗣因原告有資金需求，陸續向訴外人即台灣中小企銀、第一商業銀行、中租迪和、李茂渠借款，並以系爭土地設定抵押權作為借款擔保；被告公司之法定代理人陳聯傳亦持原告及由原告擔任負責人之貿捷公司簽發之支票與本票共4 張，要求原告提供系爭土地設定新臺幣（下同）5,000 萬元之抵押權。嗣因原告於103 年間，有意出售系爭土地及系爭廠房償還借款，經覓得買家後，為塗銷系爭土地上之抵押權設定，而與被告公司負責人陳聯傳聯繫，然被告公司不願單純塗銷抵押權，反有意購入系爭土地及系爭廠房，雙方因而口頭約定，由原告以系爭土地每坪19萬元（土地總價1 億3,680 萬元）及廠房2000萬元計算買賣價金，將系爭土地及系爭廠房出售予被告公司，並由被告公司收取訴外人即頎茂光電公司租金8,000,000 元，總計買賣價金為1 億4,880 萬元，系爭土地之抵押債務、增值稅，均由被告公司負責清償並自買賣價金中抵扣，餘款再交付

原告。原告因而於103 年11月間，將系爭土地及系爭廠房之所有權移轉登記予被告公司。然以被告公司代付之款項及應扣除之款項，即中租迪和8,258,660 元、第一商業銀行15,000,000元、台灣中小企銀52,000,000元、李茂渠22,000,000元、奢侈稅1,800,000 元、增值稅3,689,347 元、房屋稅36,283元、預收租金部份1,796,503 元（104 年4 月至12月，共9 個月，104,167 元x 9 月＝937,503 元、押金259,000元、保證金600,000 元，以上為原告就系爭廠房已向承租方收取，同意從價金扣抵）、被告公司負責人陳聯傳持有原告簽發之支票及本票共4 張，票面金額合計為32,200,000元。該買賣價金扣除上開款項後，被告尚應給付原告餘款12,019,207元（計算式：148,800,000 －8,258,660 元－15,000,000元－52,000,000元－22,000,000元－1,800,000 元－3,689,347 元－36,283元－1,796,503 元－32,200,000元＝12,019,207元）。且被告公司於系爭土地與系爭廠房過戶登記後，遲未清償上開債務，導致第一商業銀行、台灣中小企銀、李茂渠等抵押權人在系爭土地移轉登記後，仍繼續向原告收取利息，合計1,136,408 元，而該部份乃可歸責於被告公司所致，自應由被告公司負擔，被告公司卻僅給付原告210,000 元，經扣除後尚須給付原告926,408 元。則被告公司應給付原告之金額應為12,945,615元（計算式：12,019,207元＋926,408 元＝12,945,615元），然被告公司迄未為之，原告爰依買賣之法律關係提起本訴等語，並聲明：（一）被告應給付原告12,945,615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）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造就系爭土地及系爭廠房買賣一事，並非如原告所稱僅有口頭約定，而係有簽訂書面之買賣契約，並約定買賣總價金為1 億3,680 萬元。且兩造於契約中已載明，由被告公司代原告清償積欠之債務，及奢侈稅、增值稅及房屋稅等稅額，作為買賣價金之交付。而該契約中載明之債務額

已達1億5,000萬元，顯高於1億3,680萬元之買賣價金，被告公司依約代償後，已無餘款可給付原告。縱認被告公司實際代償中租迪和之金額未達契約約定之1100萬元，而有餘款，然被告公司負責人陳聯傳之票據債權額，就票據之遲延利息尚未計入，計算至系爭土地與系爭廠房移轉予被告公司之日（即103年12月5日），按年息6％計算，利息金額約為870,000元，以剩餘款項712,419元計算，尚不足以清償該遲延利息，亦無剩餘款項返還原告。原告請求顯無理由等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張被告向其購買系爭土地及系爭廠房，原告於103年12月5日移轉系爭土地及系爭廠房之所有權於被告，並約定由被告清償系爭土地上之債務，其債務之款項從價金中抵扣，而被告為原告清償債務之款項有中租迪和8,258,660元、第一銀行15,000,000元、臺灣中小企銀52,000,000元、李茂渠22,000,000元、奢侈稅1,800,000元、增值稅3,689,347元、房屋稅36,283元、預收租金1,796,503元、陳聯傳票據債權32,200,000元等情，為被告所不爭執，並有臺中市○里地0000000 00 0000里地000 0000000000號函暨檢附之系爭土地所有權移轉登記申請書、109年10月23日里地一字第1090011789號函暨檢附之系爭廠房所有權移轉登記申請書（本院卷第47頁至第105頁、第255頁至295頁）在卷可稽，堪信為真。

（二）原告主張系爭土地及系爭廠房之買賣價金，依兩造口頭約定，為1億4,880萬元等語，為被告所否認，並辯稱：兩造就系爭土地及系爭廠房之買賣並非口頭約定，而係有簽立書面契約，且真正買賣總價為1億3,680萬元等語。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。兩造就系爭土地及系爭廠房

之買賣總價既有爭執，原告又主張被告公司就買賣價金尚有餘款應返還原告，此有利於原告之主張，自應由原告就買賣價金之多寡負舉證責任。經查：

1、原告雖主張兩造間就系爭土地及系爭廠房之買賣僅有口頭約定等語，惟經被告所否認，並提出不動產買賣契約書3份為證，原告就該3份不動產買賣契約書均為其所簽立乙節，亦不爭執，足認原告此部分主張僅有口頭約定之情，與事實不符，要無可採。而被告所提出之不動產買賣契約書，其上所載買賣價金，均非原告所稱之1億4,880萬元，原告又未提出相關事證以實其說，是原告此部分主張，亦無可採。

2、而被告公司所提出之不動產買賣契約書共有3份（分別為被證一、被證二、被證九，本院卷第207頁至第212頁、第213頁至第219頁、第355頁至362頁），其中被證一之契約約定系爭土地買賣價金為1億4,800萬元、系爭廠房買賣價金為12,00萬元，總計1億6,000萬元；被證二之契約約定系爭土地買賣價金為1億3,080萬元、系爭廠房買賣價金為600萬元，總計1億3,680萬元；被證九之契約約定系爭土地買賣價金為1億2,480萬元、系爭廠房買賣價金為1,200萬元，總計1億3,680萬元。是此3份不動產買賣契約書約定之系爭土地及系爭廠房買賣價金均有不同，究以何者為真，尚非無疑。

3、參以證人即代辦本件系爭土地及系爭廠房過戶之代書何穗嬌於言詞辯論程序中證稱：兩造初始就系爭土地及系爭廠房約定買賣價金時，就有說好總價是1億3,680萬元，廠房部分用600萬元，其餘金額就是土地的價錢，所以一開始先簽立被證二那份不動產買賣契約書。後來因為稅捐處就系爭廠房核出來的課稅現值是1,100萬元多，如果廠房還是用600萬元做買賣價金，會被認為是不合常情的交易，所以有經兩造同意，把系爭廠房之買賣價金挪為1,200萬元，1億3,680萬元的餘款作為系爭土地之買賣價金，

再簽立被證九之不動產買賣契約書。後來因為要辦貸款，需要把買賣價金寫的高一點，所以兩造又簽立了被證一的不動產買賣契約書，把買賣總價調高到1 億4,380 萬元。但因為這三份契約的內容都是同一個土地建物的買賣，所以契約的簽約日期都押同一天，代表是同一件事等語（本院卷第318 頁至第323 頁）。可見兩造雖簽訂3 份不動產買賣契約書，然兩造對本件買賣內容之真意，係約定在被證二之不動產買賣契約書，其價金總額之真意為1 億3,680 萬元，自應以被證二之不動產買賣契約書作為兩造約定之依據。縱兩造嗣後又簽署被證九、被證一之不動產買賣契約書，然其係因稅捐機關對系爭廠房核定之課稅現值，或為求貸款而虛報高額買價所為，均不影響兩造真意，亦不代表兩造已同意更動原買賣契約內容。

4、原告雖另以：被告公司所提出之3 份不動產買賣契約書內容都不是本件買賣的條件，當時代書是被告公司找來的，她叫我簽什麼我就簽，應該以被告所提出之被證三為準，其上已有載明720 坪乘以一坪19萬元，就是系爭土地出售的價金計算方式等語為主張，然此節為被告公司所否認。而查，被證三為原告手寫製作之結算表（本院卷第219 頁），其上內容與被告公司所提出之3 份不動產買賣契約書之內容均不同，且證人何穗嬌亦證稱：這個案子辦完後，原告有傳真被證三的文件給我，說要向被告公司討70多萬元，但我回覆她，這個案件都辦完了，而且又不是我要給錢，我也不是在做仲介，原告就沒有再說什麼了等語（本院卷第321 頁至第322 頁）。顯見原告不顧被證二之不動產買賣契約書約定內容，而自行製作被證三之結算表，並持之向代書及被告公司要求給付70多萬元均未果。該結算表既為原告自行製作之文書，且與兩造真實約定之買賣內容有別，自無從作為本件買賣價金計算之依據。

5、故而，系爭土地及系爭廠房之買賣價金應以被證二之不動產買賣契約書為準，真正買賣總價為1 億3,680 萬元。

（三）原告又主張：被告公司將系爭土地及系爭廠房之買賣價金清償原告積欠之債務後，尚剩餘12,945,615元，被告公司應將該餘款返還原告等語，為被告公司所否認，並辯稱：被告公司係以代原告清償被證二之不動產買賣契約上所列之債務作為買賣價金之交付，而該契約上所列中租迪和之債權額為1,100 萬元，當初兩造係以此金額作為抵償之依據，被告公司嗣後與中租迪和協商多時，終於把償還的金額壓低到8,258,660 元，此部分之利益自應歸屬被告公司，以中租迪和1,100 萬元之債權額計算，原告並無餘款可請求。況原告積欠被告公司法定代理人陳聯傳之票據債務尚未計算利息，若加計利息，亦已超出本件買賣價金之金額，原告自無餘款可請求等語。經查：

1、本件被告公司為原告清償債務之款項，有中租迪和公司8,258,660 元、第一商業銀行15,000,000元、臺灣中小企業銀行52,000,000元、李茂渠22,000,000元、奢侈稅1,800,000 元、增值稅3,689,347 元、房屋稅36,283元、預收租金1,796,503 元，及陳聯傳票據債權32,200,000元等情，為兩造所不爭執如前。

2、又被證二之不動產買賣契約書第3 條已約明：「買方以承受本約簽定時，賣方將本買賣土地不動產向抵押權人承借金額為買賣價格。銀行貸款至本日餘額：台灣中小企銀5200萬、第一商業銀行1500萬、中租迪和1100萬、李茂渠2200萬、陳聯傳5000萬。」（本院卷第213 頁），可見兩造簽約時已將原告積欠中租迪和之債權額約定為1100萬元。則嗣後被告公司如何與中租迪和公司協商還款金額，使中租迪和同意以較低之8,258,660 元作為債務之清償，即與原告無涉，原告自不得再行主張該部分利益應歸屬原告。

3、況，上開被證二之不動產買賣契約書所列之款項，除稅款及預收租金外，均僅為積欠之本金，尚未計算利息。而按執票人向匯票債務人行使追索權時，得要求下列金額，被拒絕承兌或付款之匯票金額，如有約定利息者，其利息；

自到期日起如無約定利率者，依年利六釐計算之利息，票據法第97條定有明文。則陳聯傳之票據債權，本得依法請求年息6％之利息。縱認被告公司以買賣總價1億3,680萬元清償原告前開債務（中租迪和以8,258,660元計算）後，尚餘19,207元，惟以前開陳聯傳所持之本票及支票票面金額合計3,220萬元計算，其每年之利息顯高於尚餘款項19,207元，亦不足以清償之，此部分亦為原告所積欠之票據債務之一部，被告公司代為清償亦與兩造約定內容相符。則被告公司代償此部分票據利息後，已無餘款，原告亦無權利可向被告公司請求。

（四）至原告主張：系爭土地及系爭廠房所有權移轉登記予被告公司後，原告仍有支付上開債務之利息，此部分本應由被告公司代償，原告自得向被告請求此部分利息支付之返還等語。惟原告就此有利於己之事實，並未提出利息數額及原告確有支付利息之證明，自無可採。

四、綜上所述，原告依買賣之法律關係，請求被告給付12,945,615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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

民事第六庭　法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日

書記官　紀俊源