臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1892號

原　　告　玄鴻建設股份有限公司
兼法定代理人　王守玄
訴訟代理人　蔡弘琳律師
　　蔡進欽律師
　　蘇正信律師
被　　告　楊月妍
訴訟代理人　謝國允律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國108年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、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1款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明請求「被告應分別給付原告玄鴻建設股份有限公司（下稱玄鴻公司）、王守玄各新臺幣（下同）1,041,804元、4,500,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按日息0.02%計算之利息」，嗣於民國108年11月20日言詞辯論期間變更原訴之聲明為「被告應分別給付原告玄鴻公司、王守玄各2,800,000元、4,200,000元，及均自108年11月20日起至清償日止，按日息0.02%計算之利息」，核原告所為係擴張應受判決事項聲明，原告之訴訟標的及請求之原因事實仍屬相同，且被告同意，揆諸前開說明，自為適法，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

被告於105年10月6日分別以27,000,000元、18,000,000元，

向原告王守玄、玄鴻公司購買坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地、臺南市○○區○○段○○○○號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○巷○號房屋（下合稱系爭不動產，分則以系爭土地、建物稱之），總價共45,000,000元，並簽立土地及房屋預定買賣契約書（下稱A份土地及房屋買賣契約書）。詎被告至今僅給付原告王守玄系爭土地價金22,800,000元、玄鴻公司系爭建物價金15,200,000元，共計38,000,000元，尚積欠原告王守玄系爭土地價金4,200,000元、玄鴻公司系爭建物價金2,800,000元，爰依買賣契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應分別給付原告玄鴻公司、王守玄各2,800,000元、4,200,000元，及均自108年11月20日起至清償日止，按日息0.02%計算之利息；併供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告係以20,248,000元向原告王守玄購買系爭土地、以17,752,000元向原告玄鴻公司購買系爭建物，總價共38,000,000元，兩造並簽立土地及房屋預定買賣契約書（下稱B份土地及房屋買賣契約書），且自105年9月起陸續交付原告買賣價金款項38,000,000元，原告亦將系爭不動產移轉登記與被告及被告之子即訴外人陳俞佐所有。依不動產買賣成交案件實際資訊申報書，系爭不動產房地交易總價為38,000,000元，且被告亦以此金額向臺灣土地銀行申請房屋貸款，系爭不動產買賣價金確係38,000,000元，並非45,000,000元，被告未積欠原告任何買賣價金等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；併願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠本件被告向原告購買系爭不動產，自105年9月起已陸續交付原告買賣價金款項38,000,000元（見補字卷第17頁）。

㈡原告於107年3月9日以買賣原因將系爭不動產移轉登記與被告及陳俞佐所有，應有部分各為1/2。

㈢依不動產買賣成交案件實際資訊申報書，系爭不動產房地交

易總價為38,000,000元（見卷第49頁）。

㈣依購屋貸款契約，被告為借款人、陳俞任為共同借款人，以系爭不動產向臺灣土地銀行學甲分行借款30,000,000元（見卷第67頁至第71頁）。

㈤臺灣土地銀行學甲分行就被告以系爭不動產為擔保品，鑑價金額為37,138,000元，鑑價當時所檢附之土地預定買賣契約書所載土地買賣總價款為20,248,000元、房屋預定買賣契約書所載房屋總價款為17,752,000元（見卷第171頁至第183頁）。

四、兩造爭執事項：

系爭不動產之兩造約定之買賣價金係38,000,000元，抑或45,000,000元？

五、得心證之理由：

㈠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。

㈡原告主張依據A份土地及房屋買賣契約書，被告尚積欠系爭不動產買賣價金7,000,000元未給付等情，為被告所否認，並抗辯系爭不動產買賣價金應以B份土地及房屋買賣契約書為準，被告並無積欠原告任何買賣價金等語。就兩造間系爭不動產買賣價金究應以A份土地及房屋買賣契約書或B份土地及房屋買賣契約書為基準，分述如下：

1.觀諸A份土地及房屋買賣契約書所檢附之附件三約定，土地分期付款明細表記載「訂金應繳金額500,000元、簽約金1,000,000元、開工款500,000元、地下室筏基完成1,000,000元、地下室頂板完成500,000元、一樓頂板完成500,000元、二樓頂板完成500,000元、三樓頂板完成500,000元、四樓頂板完成500,000元、屋突完成500,000元、外飾完成1,000,000元、取得使用執照1,000,000元、銀行貸款18,000,000元、交屋1000,000元」及房屋分期付款明細表記載「訂金應繳金額500,000元、簽約金500,000元、開工款500,000元、地下室筏基完成500,000元、地下室頂板完成500,000元、一樓

頂板完成500,000元、二樓頂板10完成500,000元、三樓頂板完成500,000元、四樓頂板完成500,000元、屋突完成500,000元、外飾完成500,000元、取得使用執照500,000元、銀行貸款12,000,000元」（見補字卷第30頁、31頁、第50頁、第51頁），且依據A份土地買賣契約書第3條第1項約定：甲方應照前項土地買賣總價款，依附件三之規定，於接獲乙方書面掛號通知之繳款日起7日內以現金或即期支票於乙方指定之繳納地點或銀行專戶如數壹次付清。A份土地買賣契約書第7條第1項前段約定：甲方應付之土地款全部或一部份不履行第3條約之付款規定時，如逾期滯納達10日，經過乙方催告後，10日內仍遲延不繳付者，即視為違約，乙方得逕行片面解除契約。A份房屋買賣契約書第6條第1項約定：甲方應照房屋買賣總價款，依附件三分期付款明細表之規定，於接獲乙方書面掛號通知書7日內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數1次繳清。及A份房屋買賣契約書第17條第1項約定：甲方違反第6條規定時，乙方得沒收依房屋總價款百分之三十計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。該房地由乙方收回，甲方不得異議，甲乙雙方並得解除本契約等情。本件原告主張被告尚積欠土地之三樓頂板完成500,000元、四樓頂板完成500,000元、屋突完成500,000元、外飾完成1,000,000元、取得使用執照1,000,000元、交屋1,000,000元及房屋之三樓頂板完成500,000元、四樓頂板完成500,000元、屋突完成500,000元、外飾完成500,000元、取得使用執照500,000元部分，均未給付，惟依上開說明，原告可依據A份土地買賣契約第7條第1項約定，及A份房屋買賣契約書第17條第1項約定，先行催告被告應依各工程款項，予以給付買賣價金，若被告逾期仍未繳納各期應繳納金額，原告得解除契約。況依一般預售屋買賣之交易常情，買方若未依建商每期完工應給付之款項，遵期給付，則建商當依契約約定解除兩造間之買賣契約，更無移轉不動產所有權與買方之理。本件原告所主張被告

積欠系爭不動產之自三樓頂板完工後至取得執照、交屋之各階段費用高達7,000,000元之多，原告竟不為解除兩造間之買賣契約，反於107年3月9日將系爭不動產移轉登記與被告及訴外人陳俞任，顯與一般預售屋交易常情相違，是原告主張系爭不動產之買賣價金約定，應以A份土地及房屋買賣契約書為基準，即屬有疑。

2.另參酌被告以系爭不動產向臺灣土地銀行學甲分行辦理購屋貸款時，經該行鑑價系爭不動產之價格為37,138,000元，且當時亦提供B份土地及房屋買賣契約書與臺灣土地銀行學甲分行辦理鑑價，而依該行擔保品調查表「估價之理由欄」記載：該擔保品位○里區○○路○○○巷，做住宅使用，有電梯設備，具有利用價值，該區類似之房地成交案例與本案之週邊交通及生活機能相當者有上述案例，本案土地面積95.6坪、建築面積251.02坪，經實地勘查及詢問該押品，位置適中、交通便利，查估值37,138,000元，認定總價38,000,000元，平均認定單價約151,000元/坪，介於內政部不動產交易實價登錄網鄰近類似房屋之成交行情，應屬合理之市價認定，有臺灣土地銀行學甲分行學甲字第1080000082號函及檢附該客戶之土地房屋買賣契約書及臺灣土地銀行學甲分行學甲字第1080000560號函附卷可查（見卷第171頁至183頁、第215至第229頁）。是以，臺灣土地銀行學甲分行就系爭不動產之鑑價報告，認定系爭不動產交易總價38,000,000元乃屬合理。原告雖主張當時系爭不動產買賣總價為45,000,000元，因當時中央銀行規定，若房屋土地買賣總價超過40,000,000元，銀行貸款之成數較低，被告為取得較高貸款金額，才故意將系爭不動產買賣價金低報為38,000,000元等語。經本院函詢臺灣土地銀行學甲分行，經該分行回覆：本行辦理購屋貸款買賣總金額40,000,000元以上係依「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定修正規定」（下稱高價住宅貸款規定）辦理；40,000,000元以下係依「臺灣土地銀行房貸業務貸款成數暨寬限期作業須知」（下稱房貸業務貸款

作業須知）辦理等情，有臺灣土地銀行學甲分行學放字第1085000057號函在卷可稽（見卷第145頁）。系爭不動產之買賣價金若以總價45,000,000元計算，依據高價住宅貸款規定第2條第2項第3款及第3條第3項規定辦理貸款，被告所得貸款金額為27,000,000元（計算式：45,000,000元＊系爭不動產之買賣總價6成=27,000,000元），系爭不動產之買賣價金若以總價38,000,000元計算，因不符合高價住宅貸款規定第2條第2項第3款所規定之高價住宅，故得以適用房貸業務貸款作業須知，依據房貸業務貸款作業須知第3條規定，被告所得貸款數額為30,400,000元（計算式：38,000,000元＊系爭不動產買賣總價8成=30,400,000元）。系爭不動產雖因買賣價金不同，分別適用高價住宅貸款規定、房貸業務貸款作業須知，所得貸款總數之差距僅3,400,000元。惟依臺灣土地銀行學甲分行之不動產擔保放款調查報告，被告擔任承鴻國際實業公司負責人，擔任年營收約2億元之中小企業董事長，且於本分行活儲帳號，105年度存入款項共計約9,399,000元等情。被告身為一中小企業負責人年營收約2億元，具有相當之經濟能力，對於系爭不動產貸款數額差距3,400,000元，應有能力負擔，對於貸款金額不足之處，尚可以其他方式予以借款。再者，衡酌我國不動產買賣成交案件實際資訊申報登錄制度，建商與購屋者對於系爭不動產之買賣成交金額，應據實予以登載，雖偶聞有為拉抬之後不動產之交易價格，故意虛偽登載較實際成交金額為高之買賣金額，以利日後出售不動產時，能抬高不動產售價。惟系爭不動產之不動產買賣成交案件實際資訊申報書之價格資訊欄所載房地交易總價為38,000,000元等情，有臺南市政府府地籍字第1080251592號函及檢附之不動產買賣成交案件實際資訊申報書附卷可查（見卷第77頁至第79頁），本件系爭不動產實際成交金額，倘如原告所述為45,000,000元，被告若欲虛偽記載系爭不動產之實際成交價格，當會虛偽登記高於原告所主張系爭不動產之買賣價金45,000,000元，以利日後得以更高

價格出售系爭不動產。本件系爭不動產之不動產買賣成交案件實際資訊申報書所登載之房地交易總價為38,000,000元，遠比原告所主張實際金額45,000,000元，低7,000,000元之多。原告主張此係為配合被告能獲得更多貸款金額，才另出具B份土地及房屋買賣契約書記載買賣價金為38,000,000元。然系爭不動產B份土地及房屋買賣契約書之價格，被告僅得多貸款3,400,000元，被告身為中小企業負責人，對於如何能貸款方式多端，當不至於僅有購置不動產予以貸款一途，是原告主張被告為多貸款3,400,000元，而損及自身日後交易系爭不動產之交易價格差距高達7,000,000元之多，顯與一般買賣不動產之交易常情相違。

3.綜上，原告於被告遲未依據A份土地及房屋買賣契約書各階段應給付之款項為給付時，竟不依買賣契約約定解除A份土地及房屋買賣契約，反將系爭不動產移轉所有權登記與被告及被告之子，顯與一般預售屋之交易常情相違。又B份土地及房屋買賣契約書記載之系爭不動產買賣總價金為38,000,000元，乃符合當時系爭不動產銀行依據其專業知識所評估之價值，且被告身為中小企業年營收約2億之負責人，倘若系爭不動產得以貸款之金額有所短缺時，被告尚得以其他方式取得貸款。又被告為多得貸款3,400,000元，致使自己蒙受實際登錄日後銷售系爭不動產之價差金額高達7,000,000元之多，顯與一般買賣不動產之常情相違，是被告抗辯系爭不動產之買賣總價金應以B份土地及房屋買賣契約書約定38,000,000元為正確，且其已支付完畢，並無積欠任何買賣價款，係屬有據，應為可採。

六、綜上所述，本件系爭不動產之實際交易價額，應如B份土地及房屋買賣契約書約定為38,000,000元，已如前述。而本件被告業已交付原告38,000,000元等情，亦為原告所不否認，是以，原告主張被告尚積欠系爭不動產之買賣價金等情，係屬無據，自非可採。從而，原告依據A份土地及房屋買賣契約書之約定請求被告應分別給付原告玄鴻公司、王守玄各2,

800,000元、4,200,000元，及均自108年11月20日起至清償日止，按日息0.02%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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　4　　日

民事第四庭　　法　官　葉淑儀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　4　　日

書記官　許榮成