臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度上易字第26號

上　訴　人　吳淑眞
訴訟代理人　錢孟垵
　　賴柏豪律師
被上訴人　草嶺建設實業股份有限公司
法定代理人　賴正穎
訴訟代理人　薛博橙
　　賴春宇

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國107年11月30日臺灣雲林地方法院107年度訴字第477號第一審判決提起上訴，被上訴人則為追加，本院於108年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴人應給付被上訴人新台幣壹佰萬伍仟元。

第二審（含追加之訴）之訴訟費用，由上訴人負擔。

被上訴人以新台幣參拾參萬伍仟元為上訴人供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國90年間，向其購買坐落雲林縣○○市○○段○○○○○○號土地，及其上同段0000建號即門牌號碼雲林縣○○市○○街○○巷○○號建物（下稱系爭不動產），約定價金新台幣（下同）700萬元，其中200萬元以其承包被上訴人之水電工程之各期工程款之百分之10按期抵扣，500萬元則以系爭不動產向銀行貸款。被上訴人已於92年3月17日將系爭不動產所有權移轉上訴人，惟被上訴人僅依約扣取其工程款74萬1250元，上訴人之後即未向被上訴人承包工程致未能繼續以工程款抵扣價金，共積欠購屋款125萬8750元未支付，經以信函催討，迄未給付，依買賣契約向上訴人請求給付上開款項等語。被上訴人於本院追加主張，兩造約定以銀行貸款支付之款項，因銀行僅同意貸款395萬5千元，不

足100萬5千元，上訴人亦未支付，追加請求命上訴人如數給付等語。

二、上訴人則以：伊承包被上訴人之水電工程之工程款，其中第一項工程尚有37萬2010元已扣款，被上訴人漏未扣抵價金，第二項工程之尾款及保固款合計8%共25萬6000元未給付，應抵扣系爭價金，又本件價金請求權，已罹於時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

三、原審判決命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。就被上訴人之追加，答辯聲明：追加之訴駁回。被上訴人對上訴人之上訴，聲明：上訴駁回。

追加聲明：上訴人應給付被上訴人100萬5千元，並願供擔保請宣告假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人於90年間，向被上訴人購買系爭不動產，價金為700萬元，約定銀行貸款500萬元支付價金，200萬元，由上訴人向被上訴人承包建案之水電工程所得請領之工程款中，每期扣抵百分之十作為價金。上訴人向銀行貸得之金額為399萬5000元。

㈡被上訴人於92年3月17日，將系爭不動產以買賣為原因，移轉登記為上訴人所有，上訴人在92年10月間出售於訴外人孫勤偉。

㈢被上訴人於107年7月26日，寄發斗六西平路郵局第000號存證信函予錢泓成（改名為錢孟垵），請求錢泓成給付125萬8750元。

㈣被上訴人於107年8月9日，寄發斗六西平路郵局第000號存證信函予上訴人及錢泓成，請求上訴人及錢泓成給付125萬8750元，上訴人於107年8月16日收受信函。

五、兩造爭執之事項：

㈠被上訴人請求上訴人給付價金226萬3750元，有無理由？

其中賓士尊爵第一建案保留款37萬2010元及黃金海岸第二建

案尾款3%及保留款5%，是否應扣抵價金？

㈡貸款不足100萬5000元部分，是否包含在工程款扣除之約定範圍內？被上訴人之價金請求權是否罹於時效？

六、得心證之理由：

㈠被上訴人請求上訴人給付價金226萬3750元，有無理由？

⑴被上訴人主張，上訴人於90年間，向其購買系爭不動產，價金為700萬元，約定銀行貸款500萬元，200萬元由上訴人向被上訴人承包建案之水電工程可請領之工程款，每期扣抵百分之10抵償。系爭不動產向銀行貸得之金額為399萬5000元，不足100萬5千元之事實，為兩造所不爭執，此部分事實，堪以認定。

⑵被上訴人之請求，分成二部分，其一為價金200萬元以工程款抵扣不足額部分，其二為銀行貸款不足額100萬5000元部分，以下分段論述之：

⑶工程款抵扣不足部分：

①被上訴人主張，上訴人買受系爭不動產後，先後承包伊推出之建案之水電工程二件，其中賓士尊爵建案之工程款，自90年11月起至91年11月底止合計扣抵價金47萬7850元，而黃金海案建案之工程扣款，則自93年9月25日起至94年10月25日止合計扣款26萬3400元，總計工程款抵價金共74萬1250元，尚欠125萬8750元，有其提出之扣款明細及轉帳傳票、估驗請款單、扣款收支表為證（本院卷第185-269頁）。上開估驗請款單，均有工地主任、經理及副總經理之簽名，並列有工程名稱、承攬書編號、包商承攬人、分類大鋼，項目、數量、單位、單價、以前估驗、本期估驗、累計估驗等細目，項目欄則係以手寫，每張估驗請款單細目金額均不同，應屬當時即已製作，非臨訟所為，再核對轉帳傳票，則有科目、摘要、借方、貸方、金額等欄位，詳細載有支出之科目金額，並有領款人蕭安德、錢孟垵（上訴人之夫，成達工程行之實際負責人）之簽名，並有支票號碼之記載，

其下方則分別有製表人、會計、總經理、董事長等四人之簽名或印章，就形式上觀之，被上訴人所提出之上開資料，應屬可信。上訴人經本院多次要求，可就近（車程不到三十分鐘）到被上訴人之辦公室，直接與被上訴人之相關人員，仔細核對上開轉帳傳票、估驗請款單上所載內容，是否確係其請款內容與金額，上訴人均未曾進行上開行為（本院卷第315、320、321、455、458頁），堪認其對上開估驗請款單、轉帳傳票之內容，並不否認其真正。上訴人又主張傳票上多張係由蕭安德具名領取，蕭安德係被上訴人之工地主任，非其雇用之人員等語，惟上訴人自承其每次請款都有領到錢，只是與請款之數額有差距而已（本院卷第314頁），依其陳述，蕭安德係受其委託領款之人（本院卷第458頁），此亦足為上開估驗請款單、轉帳傳票之真正之佐證，而其請領金額與實領金額不同，除因依約按期扣款抵價金外，偶有因代點工、代扣款、扣尾牙款之故（本院卷第231、235、239頁），並因轉帳傳票會加上5%之營業稅之故（本院卷320頁），不能因此即否定上開文書之真正。況且上訴人亦曾自承，第一案賓士尊爵的帳我沒有意見，因為雙方可以合作，所以不計較等語（本院卷第478頁），亦堪認定上訴人承認上開扣款金額之計算。

②上訴人又抗辯，依被上訴人提出之準備書狀所附之扣款明細（本院卷第185頁），被上訴人自承曾扣上訴人之賓士尊爵建案工程保留款合計37萬2010元，卻未在系爭價金中加以扣抵（同上卷第318、459頁），又黃金海岸建案之工程尾款3 %及保留款5%，合計約25萬6000元，伊均未請領，被上訴人既未給付，自應准其以之與價金抵銷等語（本院卷第319頁筆錄）。查：

㈠被上訴人雖曾陳稱保留款37萬2010元未予扣抵，但於其後之審理時，則稱，依訴訟代理人與公司會計仔細核對相關轉帳傳票後，該扣款於工程完成後已發還上

訴人，賓士尊爵最後只有扣工程款之10%並非20%，保留款37萬2010元已還給上訴人等語（本院卷472頁）。經核對被上訴人主張退還保留款之91年12月25日之傳票（本院卷257頁，此項證物係於108年3月14日即已提出），確有記載「大享水電-未附發票-退尾款」445480元」之摘要記載，是被上訴人此部分更正事實上陳述，應屬可採信。此保留款既經被上訴人退還，自不能於價金中抵扣，上訴人主張此部分應列入其已繳納之價金，尚非可採。

㈡就黃金海岸工程尾款3%，保留款5%合計8 %共25萬6000元未請領部分，被上訴人則主張，因上訴人於作完水電接通點交予業主即被上訴人後，就未再進場施工，業主即被上訴人於將房屋點交購屋戶（買方）間之交屋驗收後之修補保固工作，上訴人均未施作，自無從領取尾款，自無從領取此3%之工程款等語。查依上訴人所提出之黃金海岸建案之工程承攬契約書之末頁（本院卷第449頁），就工程款付款辦法約定交屋完成後，尚有尾款3%及保留款5%，此部分上訴人主張確屬可信。但被上訴人主張，保留款5 %就是用來作為抵償價金之用，不能再請款，此部分核與上訴人提出之估驗請款單上之記載相符（本院卷第489-509頁，事實上與本院卷第219-249頁者相同，僅較為清晰而已），上訴人自不能再請求並主張抵銷，就3%尾款部分，上訴人自承於交屋給業主（即被上訴人）後，因被上訴人估驗付款不清楚，就不再進場施作，查一般預售屋之買賣，於建商出售予買受人點交房屋後，若買受人發現有瑕疵，均通知建商作修補，就本件黃金海岸而言，若購屋之買方係就水電部分之瑕疵要求被上訴人修補，依約原應由上訴人負施工修補之責，並非如其主張，於將施作之項目點交與被上訴人後，即已結束全部契約責任，被上訴人此部分抗辯，尚屬可

採。綜上，上訴人主張其尚有尾款、保留款共8%合計25萬6000元未領取，主張以此抵銷被上訴人之系爭價金債權，尚非可採。

㈣綜上，上訴人得主張以工程款扣抵價金部分為74萬1250元，就此部分尚有125萬8750元未支付。

⑷銀行貸款不足額100萬5000元部分：

上訴人承認就本件不動產之買賣，其未曾支付任何金錢，完全係以向被上訴人承包工程之工程款抵扣價金，而系爭不動產之銀行貸款比原先預定之金額少100萬5000元，既為上訴人所不爭執，是此部分其尚未給付，亦堪認定。至於其就此部分所為時效完成之抗辯，則於下段一併論述。

㈡貸款不足100萬5000元部分，是否包含在以工程款扣抵之範圍內？被上訴人之價金請求權是否罹於時效？

⑴上訴人抗辯，系爭不動產於92年3月17日移轉登記予伊，至此時起價金請求權開始起算，至107年3月18日，被上訴人之價金請求權已罹於請求權時效，被上訴人遲至107年9月17日始對伊起訴請求，伊得拒絕給付云云。查，兩造就系爭價金之給付，既約定以上訴人承包被上訴人工程之工程款按期扣款，而上訴人亦不否認其於90年間承包賓士尊爵建案，施工領款到91年11月間，其後又於93年間，再承包被上訴人之黃金海岸建案，施工領款到94年10月間，以後就未再承包被上訴人之工程，亦有其提出之二件契約可按（本院卷第331-423頁）。是系爭以工程款抵扣價金之約定，一直進行到上訴人最後一次請領工程款之94年10月25日止（本院卷第491頁），以後因上訴人未再承包被上訴人之工程，則系爭工程款扣抵價金之約定無法再實現，上訴人又未支付價金，被上訴人對上訴人之價金請求權，應自94年10月26日以後開始進行，上訴人主張應自系爭不動產移轉過戶之92年3月17日次日起算，尚非可採。

⑵就銀行貸款不足之100萬5000元部分，性質上亦屬上訴人須支付之價金之一部分，僅係由銀行貸款而已。被上訴人

於系爭不動產過戶後向銀行貸款，因上訴人之信用度問題，致無法貸得原先兩造約定之金額，就此種貸款不足部分，一般處理方式，或係約定由買方一次支付該貸款不足額部分，或係由建商承擔貸款銀行利息方式，即建商同意由買方分期支付，依約定之期數由買方給付該貸款不足額之價金。本件被上訴人明瞭上訴人之資力，且顧念日後之合作關係，就此貸款不足部分成立合意，仍由上訴人就其承包之工程款抵扣，實質上亦屬同意其分期給付，且屬於事理之必然。況且從被上訴人於93年系爭不動產過戶予上訴人，仍與上訴人成立黃金海岸之水電工程承攬即明，是上訴人抗辯兩造未就銀行貸款不足部分，約定以工程款抵扣云云，與事理不符，不可採信。應以被上訴人主張，兩造就貸款不足部分亦約定以兩造以後之工程款抵扣，為可採信。則此部分款項應從94年10月26日開始起算，被上訴人於本院追加之108年2月20日，尚未罹於時效，上訴人就此所為時效抗辯，不可採。

㈢綜上所述，被上訴人主張，上訴人尚欠其價金226萬3750元（125萬8750元+100萬5000元），為可採信，其請求上訴人給付，於法有據。

七、從而，被上訴人依買賣契約之約定，請求上訴人給付125萬8750元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年11月2日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人於本院追加請求上訴人給付100萬5000元，亦屬有據，應予准許，其聲請供擔保為假執行宣告，亦屬有據，爰酌定相當擔保金額後宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由、被上訴人之追加之訴為有理

由，依民事訴訟法第463條、第449條第1項、第390條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　25　　日

民事第一庭　審判長法　官　丁振昌

法　官　王浦傑

法　官　吳上康

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。（但上訴利益合併未逾新臺幣150萬元者，不得上訴。）

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　凌昇裕

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。