

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第549號

原告 傳祺商旅股份有限公司

法定代理人 鄭順仁

訴訟代理人 陳魁元律師

被告 張順益

訴訟代理人 陳豐裕律師

顏煜承律師

陳樹村律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國108年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰零伍萬壹仟零參拾元，及自民國一〇七年一月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔百分之四十一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣陸拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰零伍萬壹仟零參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國106年2月22日向原告買受坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○街○○號建物（應有部分均為全部，下合稱系爭不動產），買賣價金新台幣（下同）8,000萬元，並就其中600萬元約定應專款專用於原告當時就上開建物（下稱系爭房屋）施作中之裝潢工程，兩造依此協議於106年2月22日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約）後，原告已依約移轉系爭不動產所有權予被告，且將約定之工程陸續僱工完成，然被告除僅以抵銷或代償方式支付7,400萬元之價金（含以原告向被告借款之本息1,620萬元為抵銷，及代償銀行貸款5,700萬元，合計7,320萬元），及支付部分裝潢工程款1,400,030元外，尚餘4,599,970元（計算式：8,000萬元

01 -7,400萬元-1,400,030元=4,599,970元)未付，爰系爭
02 買賣契約為請求等語。並聲明：(一)被告應給付原告4,599,97
03 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：原告因曾於105年8月間向被告借款1,500萬元裝
06 修系爭房屋以經營旅館，嗣因原告財務陷入困難，兩造乃協
07 議由被告買受系爭不動產，並將上開借款本息1,620萬元轉
08 為買賣價金之一部，及在系爭不動產所有權辦理移轉後，由
09 被告承擔原告之銀行貸款，而將承擔債務之金額轉為買賣價
10 金之一部。此外，原告在系爭不動產過戶後，因向被告承租
11 上開不動產經營其籌備中之旅館，並陸續由原告僱工施作格
12 柵、大理石及部分冷氣安裝等項目，共計1,400,030元工程
13 款，被告亦依系爭買賣契約第3條第3款約定如數匯付原告
14 ，並計為價金之一部分。是本件買賣價金業經被告給付完畢
15 ，原告亦開立足額之發票交由被告收執，並無欠款之情等語
16 置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免
17 為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)被告於106年2月22日向原告買受系爭不動產，並於106年2月
20 22日簽立系爭買賣契約。

21 (二)原告於上開買賣前，曾向被告借貸1,500萬元未還，故兩造
22 於系爭不動產買賣時，議以被告對原告之借款本息共計
23 1,620萬元債權，與被告應付之買賣價金為抵銷。

24 (三)除上開抵銷外，因原告就系爭不動產尚有5,700萬元之銀行
25 貸款未還，經兩造議由被告承擔該銀行貸款債務之方式，作
26 為被告買賣價金之給付。

27 (四)原告將系爭不動產所有權移轉予被告後，有與被告就系爭不
28 動產中之建物部分簽立租賃契約。

29 (五)系爭不動產所有權經移轉登記予被告後，被告嗣另將系爭不
30 動產出售第三人。

31 四、爭執事項：

01 (一)兩造間就系爭不動產約定之買賣價金究為若干？

02 (二)被告是否尚未給付買賣價金尾款？金額為何？

03 五、得心證之理由：

04 (一)兩造間就系爭不動產約定之買賣價金究為若干？

05 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
06 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如
07 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實
08 、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人
09 所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則
10 涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合
11 公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）
12 。查，有關係爭不動產買賣之價金乙節，依兩造所簽訂之系
13 爭買賣契約第2條約定：「本買賣總價款為新臺幣捌仟萬元
14 整。土地價款：肆仟陸佰萬元整，建物價款：新臺幣參仟肆
15 佰萬元整。」（本院卷一第5頁），雖見系爭買賣契約書訂
16 有買賣價金為8千萬元等語，惟兩造緊接於同契約書第3條
17 第3款（下稱系爭約定）約定：「賣方（即原告）裝修本買
18 賣標的物房屋部分款項新臺幣陸佰萬元整，由買方（即被告
19 ）給付賣方買賣價金中，專款專用給付裝修廠商．．．最高
20 為新臺幣陸佰萬元整，雙方約定計入乙方購買甲方價金中」
21 （本院卷一第5頁正面及背面），參以證人即代書黃偉琳結
22 證稱：接這個房子的時候，是要做為旅館，有些旅館要用的
23 工程未完成，承接期間，工程還在施作中；還沒有完成的工
24 程，雙方約定以600萬元計價，如果超過600萬元仍以600
25 萬元計價」等語（本院卷一第58頁），可知上開買賣總價雖
26 訂為8千萬元，然其中600萬元係就買賣當時「尚未完成」
27 之裝潢工程所為約定。繼觀系爭約定有關該600萬元之給付
28 條件亦訂有：「．．．買方以裝修廠商裝修進度、請款程序
29 ，分期給付之，賣方不得將該筆款項挪作他用．．．此部
30 分價金以該屋裝修廠商請款為準．．．」（下稱系爭付款條
31 件）等語（本院卷一第5頁正面及背面），足認系爭不動產

買賣之總價雖約定為8千萬元，然原告就其中超過7,400萬元之價金部分，因涉及立約當時未完成之工程，故須於合於系爭付款條件後，始得對被告為請求，則被告抗辯此部分600萬元之價金（下稱系爭600萬元價金）之給付係附停止條件乙節，洵屬有據。

2. 次查，有關係爭600萬元價金即裝潢工程款部分，兩造是否曾就其施作工項之範圍有所約定乙節，業經證人黃玉琳具結證稱：能否請款要看是否在兩造約定的600萬元工程款裡面，他們應該有另外約定600萬元工程承攬內容，伊記得兩造有提出哪些東西是工程要裝潢的等語（本院卷一第59頁背面），及證人陳玉興到庭結證稱：當時鄭順仁提供一張清單給伊說整修費用還要6百萬元，6百萬元不能空口無憑，必須要拿出清單出來才能證明還要施作何項目、要支付多少錢，否則只是空口說6百萬元，當時伊提出專款專用的建議，所以鄭順仁才提出如附表所示清單，全部加起來617萬元；這是工程進行中的物件，所以雙方才約定未來如何把工程完成，要施作的工項有十四項，逐項列金額，伊等看了之後認為合理等語明確（本院卷一第113頁、第114頁），並核與原告自承確有交付上開明細表之事實（本院卷一第118頁），及卷附「長明街未完成工程費用」明細表之工項總額約617萬元（本院卷一第107頁）等情相符，足徵證人所述兩造就600萬元之工程範圍有所約定乙節顯非子虛。原告空言辯稱當初是為了要再借500萬元，原告才寫出這張明細表，跟系爭約定無關，系爭600萬元價金之施作範圍不以該表工項為限云云，即屬無據，不足採信。依此，應認兩造就系爭600萬元價金之計算，於訂約當時確以如附表所示工程為限，而原告亦未舉證兩造事後另有其他變更或增加工項之合意，故原告縱有僱工施作該表以外工程之事實，亦不能片面主張計入系爭600萬元價金範圍內，先此究明。

(二) 被告是否尚未給付買賣價金尾款？金額為何？

1. 承前所述，原告就系爭600萬元價金部分，須完成如附表所

01 示工程後，始得對被告為請求，是在此應審究者，乃原告有
02 無有依約完成如附表所示工程及所支出之工程款項數額為何
03 。茲查，原告分別僱工完成如附表編號1至6、編號9、編
04 號12及編號14所示之工程，各該廠商並分別請款各該編號所
05 示金額等情，除據原告提出宜韋室內裝潢股份有限公司及汪
06 忠坤（編號1木作及油漆工程）工程估驗請款單暨發票、估
07 價單（本院卷一第133頁、第134頁、第218頁、第220頁
08 ；卷二第104頁）、弘璽石材有限公司（編號2石材工程）
09 工程估驗請款單暨發票（本院卷一第135頁正面及背面）、
10 伊章有限公司（編號3至6家電冷氣工程）工程估驗請款單
11 、工程提前終止協議書暨發票（本院卷一第136頁、第137
12 頁；卷二第106頁）、柏鑫欣業有限公司（編號9全棟衛浴
13 設備工程）工程估驗請款單（本院卷一第138頁）、智亮企
14 業社（編號12弱電工程）請款單暨付款支票、工程合約書（
15 本院卷一第140頁、第141頁、第203頁至第210頁）、金
16 將興業有限公司及三豐工程行（編號14二次防水及泥作工程
17 ）工程估驗請款單暨發票、匯款執據（本院卷一第142頁正
18 面至第143頁背面）可憑外，並經證人宋敏隆（宜韋室內裝
19 潢股份有限公司；本院卷一第191-192頁）、汪忠坤（本院
20 卷一第193-196頁、陳泓丞（弘璽石材有限公司；卷二第7
21 -12頁）、黃伊章（伊章有限公司；本院卷一第196-199頁
22 ）、陳文進（智亮企業社；本院卷一第200-202頁）、王清
23 晶（金將興業有限公司；本院卷二第12-16頁）及張豐（三
24 豐工程行；本院卷二第16-20頁）到庭結證明確，堪可採信
25 。另就附表編號10所示房間傢俱工程有施作及付款部分，原
26 告所傳證人雖因故不能到庭，然此節除據原告提出之奕德工
27 程有限公司工程估驗請款單（本院卷一第139頁正面）外，
28 並有金額互核一致之該公司簽收款項憑證暨發票存卷可考（
29 本院卷一第139頁背面；卷二第107頁），堪信原告此部分
30 主張為真，被告空言否認其事，不足為取。

31 2.被告雖以原告就附表編號1油漆工程部分所提「佳宸油漆行

01 』發票與承攬人汪忠坤無關，且金額不符；另智亮企業社及
02 三豐工程行則未開立統一發票等情，抗辯各該交易之存在實
03 可存疑云云，然按統一發票固可為營業人銷售貨物或勞務之
04 證明，然營業人為避稅或其他原因而漏開發票，或直接將其
05 上手廠商應簽發給予之統一發票轉交予業主，以代其應簽發
06 之統一發票之「跳開」統一發票，均為交易實務所常見，自
07 不能以未開發票之事實而逕為否定其間交易之存在。而本件
08 原告確有僱請汪忠坤、智亮企業社及三豐工程行分別施作附
09 表編號1油漆工程、編號12弱電工程及編號14泥作工程並付
10 款等情，各經證人汪忠坤、陳文進及張豐證述屬實，已如前
11 述，被告徒以上情為辯，自屬無據。另營業人所開立之發票
12 日期與實際交易日期未必相同，本件訴外人弘璽石材有限公
13 司係在106年3月間開始施作附表編號2之石材工程，約半
14 年左右即106年9月間完工等情，已據證人陳泓丞結證明確
15 （本院卷二第9頁、第10頁），是被告逕執弘璽石材有限公
16 司係在106年11月間開立統一發票，推認原告與該公司之交
17 易時間亦為106年11月間，自與被告無涉（被告已於106年
18 9月30日將系爭不動產轉售他人）云云，亦不可採。

19 3.再者，被告另辯以廠商發票對象非原告者，原告即不得向被
20 告請款云云。查，本件卷附工程估驗請款單之抬頭雖係「傳
21 祺建設股份有限公司」及「傳祺興業有限公司」，而施作廠
22 商發票對象除原告外，亦兼有上開二公司等情，固有前揭工
23 程估驗請款單及發票在卷可憑，然原告主張原告公司及「傳
24 祺建設股份有限公司」負責人於系爭不動產買賣時均為鄭順
25 仁，「傳祺興業有限公司」負責人則為鄭順仁前妻林雅萍，
26 為被告所不爭執，並有卷附公司資料查詢單可佐（本院卷二
27 第101頁至第103頁），堪認上開三公司之實質經營者同一
28 ，則原告或基於關係企業間之財務管理或稅務規劃等考量，
29 而兼以所屬另兩家公司之名義僱工施作，此亦無礙原告實際
30 發包施作之認定。況系爭約定亦未限定須由原告直接僱工施
31 作始能計入該條項約定之價金，故原告縱係透過第三人僱工

01 施作，亦無違該條約定之精神及旨趣，被告事後徒執此節為
02 辯，亦屬無據。

03 4.復以，被告另抗辯原告僱工施作之工程亦未經被告驗收，被
04 告自無給付義務云云。經查，被告所舉證人陳玉興到庭證
05 稱：「整修完畢我驗收一項就支付一項款項，雙方都擔心誠
06 信問題，所以才把這個條件列入」等語（本院卷一第114頁
07 ），惟系爭付款條件僅謂：「．．．買方（即被告）以裝修
08 廠商裝修進度、請款程序，分期給付之，賣方（即原告）不
09 得將該筆款項挪作他用．．．此部分價金以該屋裝修廠商
10 請款為準．．．」等語（本院卷一第5頁正面及背面），並
11 未以「被告驗收合格」為要件，陳玉興所證此節即與約定內
12 容不符，已難憑信。復參諸本件實際發包施作之人為原告乙
13 節，業如前述，及被告亦自承伊當初只是投資，因為原告是
14 專業，故約定原告要幫忙施作工程等語（本院卷一第112頁
15 ），則以被告既非工程定作人，又自承僅係投資而非工程專
16 業，則系爭不動產究有何施作細目及是否合乎施工約定或要
17 求，當係工程發包人且作為旅館經營者之原告最為知悉，衡
18 情被告當無「親自」驗收必要及可能，因此未將「被告驗收
19 」列為系爭付款條件，亦符本件締約當時客觀情狀及常理。
20 此觀被告自承已付之1,400,030元部分（附表編號1木作工
21 程、編號3-6冷氣家電工程），即未經被告驗收而付款乙情
22 （見本院卷二第146頁、第147頁），益徵其事。是被告所
23 辯此節，亦屬事後卸責之詞，不足為採。

24 5.末查，雖證人陳文進另證稱原告就如附表編號12弱電工程尚
25 有部分款項未付等語（本院卷一第200頁），惟由系爭約定
26 中：「．．．裝修本買賣標的物房屋部分款項新臺幣陸佰萬
27 元整，由買方（即被告）給付賣方買賣價金中，專款專用給
28 付裝修廠商」，及系爭付款條件中：「買方以裝修廠商裝修
29 進度、請款程序，分期給付之，賣方不得將該筆款項挪作他
30 用．．．」等語，可知被告於如附表所示各項工程完工及裝
31 修廠商請款時，即應按各該廠商施作完工之數額，分別給付

原告，再由原告依約付予各承攬人，並不以原告先行付款予承攬人為要件。依此，如附表編號12弱電工程均已完工並向原告請款乙情，既如前述，則原告縱有部分工程款項尚未付予承攬人，亦無礙其依系爭約定向被告所為之付款請求。

6. 綜上，原告就上開附表各該編號所示工程施作完成並由廠商請款之3,451,060元（計算式：108,780+231,000+384,706+1,300,000+50,211+695,100+171,988+68,250+441,025=3,341,453），請求被告依系爭約定為給付，自屬有據。至原告就非如附表所示工程之其他款項（共5,865,623元），亦併與上開金額合計未逾600萬元範圍內為請求部分，則屬無據。職故，本件原告依系爭約定尚得請求被告給付之金額為2,051,030元（計算式：可請求金額3,451,060元-被告已付金額1,400,030元=2,051,030元）。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告應給付原告2,051,030元，及自107年1月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，則無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；另依被告之聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 23 日
民事第六庭 法官 蔣志宗

以上正本係照原本作成。

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。

附表						
編號	工程項目	數量	預估金額	實際完工之請款金額	施作廠商	相關書證（出處）
1	正面格柵		625,000 元	巴洛克木作 108,780元	宜韋室內裝潢股份有限公司	工程估驗請款單、估價單、發票（本院卷一第133 頁、第218 頁、第220 頁）
				木作噴漆 231,000元	汪忠坤	工程估驗請款單（本院卷一第134 頁）
2	正面大理石		182,500 元	384,706元	弘璽石材有限公司	工程估驗請款單暨發票（本院卷一第135 頁正面及背面）
3	全棟冷氣（奇美）	46台	117,500 元	合計130萬元	伊章有限公司	工程估驗請款單、工程提前終止協議書暨發票（本院卷一第136 頁、第137 頁；卷二第106 頁）
4	42吋電視（禾聯）	43台	408,500 元			
5	房間冰箱	43台	180,600 元			
6	快煮壺	42台	41,160 元			
7	南亞超耐磨地板	42間	279,800 元	無		
8	走廊地毯		68,000 元	無		
9	全棟衛浴設備	45套	483,750 元	50,211元	柏鑫欣業有限公司	工程估驗請款單（本院卷一第138 頁）
10	房間傢俱	42間	167,454 元	695,100元	奕德工程有限公司	工程估驗請款單（本院卷一第139 頁正面）；左列公司之簽收款項憑證暨發票（本院卷一第139 頁背面；卷二第107 頁）
11	房間窗簾	42間	62,571元	無		
12	弱電工程尾款		257,800 元	171,988元	智亮企業社	請款單、付款支票、工程合約書（本院卷一第140 頁、第141 頁、第203 頁至第210 頁）
13	鍋爐工程尾款	1套	335,750 元	無		
14	二次工程		400,000 元	二次防水 68,250元	金將興業有限公司	工程估驗請款單及發票（本院卷一第142

(續上頁)

						頁正面及背面)
				泥作工程 441,025元	及三豐工程行	工程估驗請款單及匯 款執據(本院卷一第 第143 頁正面及背面)
合計			6,174,980 元	3,451,060 元		