

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第798號

原告 張仁瑋 住居

被告 白富松

訴訟代理人 郭棋湧律師

參加人 兆豐國際商業銀行股份有限公司南彰化分公司

法定代理人 賴宏祺

訴訟代理人 蕭貴芳

黃佳燕

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表編號1至編號4所示土地、建物移轉登記予原告。

二、被告應給付原告新臺幣30萬元及自民國114年1月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔73%，餘由原告負擔。

五、參加訴訟費用由參加人負擔。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣30萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；當事人對於第三人之參加，得聲請法院駁回。但對於參加未提出異議而已為言詞辯論者，不在此限，民事訴訟法第58條第1項、第60條第1項分別定有明定。經查：兆豐國際商業銀行股份有限公司南彰化

01 分公司（下稱兆豐銀行）於民國113年12月13日提出書狀聲
02 請輔助被告參加訴訟（見本院卷(二)第183頁），經本院將上
03 開書狀送達兩造，兩造對於兆豐銀行之參加訴訟並未提出異
04 議而為言詞辯論，兆豐銀行為本件參加訴訟，自應准許。

05 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
07 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
08 訟法第255條第1項第2款、民事訴訟法第256條分別定有明
09 定。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告
10 已為本案之言詞辯論者，應得其同意，同法第262條第1項亦
11 有明文。經查：原告起訴時並未明確陳明訴之聲明，僅表
12 明：被告應依買賣房屋契約第12條甲乙雙方應忠誠履行本契
13 約甲方如不依約交付殘餘價金，或因可歸責於甲方之事由致
14 不能如期交付價金時，得由乙方解除契約，所交定金及價金
15 全數由乙方沒收，作為違約金，懇請法官適當金額作為違約
16 金。另外不動產買賣契約第14條被告負擔不得異議（見本院
17 卷(一)第9頁）。嗣於113年9月4日言詞辯論期日陳明本件係依
18 不動產買賣契約第12條、第14條，請求解除買賣契約，並聲
19 明：被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000地號
20 土地及同段154建號建物移轉登記予原告；原告願供擔保，
21 請准宣告假執行（見本院卷(一)第305頁至第306頁）；再於11
22 3年11月5日言詞辯論期日更正訴之聲明：被告應將坐落如附
23 表所示土地、建物（合稱系爭房地）移轉登記予原告；願供
24 擔保，請准宣告假執行（見本院卷(二)第107頁）；復於113年
25 12月23日因買賣契約解除後，系爭房地貸款會隨之移轉，故
26 追加請求被告於113年8月14日就系爭房地貸款差額新臺幣
27 （下同）286萬6000元及107年5月15日起至108年1月苛扣薪
28 資17萬7000多元（見本院卷(二)第219-220頁、第293-294頁、
29 第295-296頁、第297-298頁），及於114年1月7日原告當庭
30 以言詞撤回薪資17萬7000多元請求部分，得被告、參加人同
31 意（見本院卷(二)第284頁）；另於114年1月20日依買賣契約

01 第12條規定，請求被告給付違約金82萬5000元（計算式：55
02 0萬元×15%=82萬5000元，見本院卷(二)第297-298頁）；最終
03 聲明：(一)被告應將系爭房地移轉登記予原告；(二)被告應給付
04 原告250萬元及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清
05 償日止，按週年率5%計算之利息；(三)被告應給付原告82萬5
06 000元及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息；(四)就訴之聲明第2、3項，
08 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷(二)第357-358頁）。
09 經核原告上開變更、追加、更正，均係本於系爭房地買賣所
10 衍生之爭議，係本於同一基礎事實而有所請求，暨補充及更
11 正事實上及法律上之陳述，與前揭規定相符，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張略以：

- 14 (一)兩造於107年6月22日就系爭房地成立買賣，約定價金為680
15 萬元，並約定於簽約日以被告對原告之借款債權62萬元充作
16 定金，其餘價款分5期給付，其中第1期款應於107年6月22日
17 以塗銷原告對訴外人徐豐逸私人貸款債務方式給付60萬元；
18 第2期款於107年7月24日給付10萬元；第3期款於107年8月20
19 日以清償乙方合作金庫商業銀行貸款（下稱合庫銀行欠款）
20 方式給付500萬元；第4期款於107年8月30日以清償乙方私人
21 借款及玉山商業銀行股份有限公司信用貸款（下稱玉山銀行
22 欠款）方式給付30萬元；第5期於107年9月6日給付尾款18萬
23 元，雙方並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），
24 系爭房地並於107年8月16日以買賣為原因移轉登記予被告。
- 25 (二)詎原告後與被告間另就薪資給付等事發生爭執，經原告查詢
26 各期薪資給付情形，方知悉被告係以其薪資繳納玉山銀行欠
27 款，且無給付第2、4、5期款項，且第3期款項清償合庫銀行
28 欠款後尚有餘額8萬5952元，共計價款66萬5952元未經被告
29 給付（計算式：第2期款10萬元＋第3期餘額8萬5952元＋第4
30 期款30萬元＋第5期款18萬元＝66萬5952元）；依系爭買賣
31 契約第12條約定，原告得解除系爭買賣契約。原告先、後以

01 113年5月27日員林員水路郵局39號存證信函（下稱39號存證
02 信函）、113年9月9日員林郵局503號存證信函（下稱503號
03 存證信函）為解除系爭買賣契約之意思表示，上開存證信函
04 均已合法送達被告，被告即應將系爭房地回復登記給原告。
05 (三)系爭房地原出售價格為680萬元，被告持系爭房地向參加人
06 借款930萬元，並於113年8月14日設定擔保債權總金額1116
07 萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），則於系爭房地
08 移轉予原告後，原告因此蒙受損失，為此依民法第184條、
09 第179條規定，請求被告給付系爭抵押權擔保借款數額與系
10 爭房地買賣價金之差額，是請求被告給付250萬元（計算
11 式：930萬元－680萬元＝250萬元）。又依系爭買賣契約第1
12 2條約定，原告除得解除系爭買賣契約，並可沒收被告所繳
13 交定金、價金作為違約金，則被告就系爭買賣契約僅給付第
14 一期款60萬元、第三期款494萬元，共554萬元（計算式：60
15 萬元＋494萬元＝554萬元），原告僅請求沒收上開以價金取
16 整數為550萬元之15%為違約金，為此請求被告給付82萬500
17 0元（計算式：550萬元×15%＝82萬5000元）。爰依民法第2
18 54條、第255條規定、系爭買賣契約第12條、第14條約定、
19 第184條、第179條規定，提起本件訴訟，並請求本院擇一為
20 原告有利之判決等語。並聲明：如上所示。

21 二、被告答辯略以：

22 (一)系爭房地價金雖於系爭買賣契約記載680萬元，然實際成交
23 價為620萬元，依系爭買賣契約支付款明細表可知，被告業
24 已給付定金、第1、2期款，而經原告於上開支付明細表簽收
25 無誤；第3期款是代原告清償合庫銀行欠款總計493萬9625
26 元，餘額亦已給付原告；第4、5期款則因原告另向他人借
27 款，經被告代原告清償後，取得本票乙紙（票據號碼為WG00
28 00000號、票面金額為60萬元、發票日為107年3月26日，下
29 稱系爭本票，關於系爭本票之票據債權下稱系爭本票債
30 權），縱認系爭本票無效，原告對於被告亦負有系爭本票原
31 因關係之借款債權（下稱系爭60萬元借款債權），故以系爭

01 本票債權、系爭60萬元借款債權抵銷第4、5期款，倘本院認
02 被告就第3期款項清償合庫銀行欠款後之餘額尚有給付原告
03 之義務，亦以上開債權抵銷。循此，被告就系爭房地之價金
04 已如數給付，原告解除系爭買賣契約並非合法。縱原告解除
05 系爭買賣契約有據，原告遲至113年7月15日始向本院主張解
06 除系爭買賣契約，已逾民法365條規定之5年除斥期間且違反
07 誠信原則，原告不得主張解除；且被告已給付90%之買賣價
08 金並辦畢移轉登記，如任原告主張解除系爭買賣契約，亦有
09 違民法第359條規定，原告亦不得主張解除系爭買賣契約。

10 (二)關於損害賠償、違約金與本件基礎事實不同，違約金沒有約
11 定是懲罰性違約金，因為被告已經完全給付價金，故沒有違
12 約金問題；損害賠償部分被告沒有侵權行為、不當得利，被
13 告亦無受利情形等語。並聲明：原告及假執行之聲請均駁
14 回；願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、參加人陳述略以：

16 其為白富松之債權人，就本件訴訟有法律上之利害關係，為
17 輔助被告參加訴訟，意見均同被告；系爭抵押權所擔保借款
18 其中之700萬元為房屋貸款，現餘額為本金685萬9957元，另
19 230萬元為信用貸款，現在餘額為212萬3663元，上開2筆借
20 款被告均遵期繳款，不生遲延利息、違約金問題等語。並聲
21 明：如被告所述。

22 四、本院之判斷：

23 (一)原告主張兩造於107年6月22日就系爭房地簽立系爭買賣契
24 約，並約定於簽約日以被告對原告之借款債權62萬元充作定
25 金，其餘價款分5期給付，第1期期款應於107年6月22日以塗
26 銷原告對徐豐逸私人貸款債務方式給付60萬元，第2期期款
27 於107年7月24日給付10萬元，第3期期款於107年8月20日以
28 清償原告之合庫銀行欠款方式給付500萬元，第4期期款於10
29 7年8月30日以清償原告之玉山銀行欠款方式給付30萬元，第
30 5期期款應於107年9月6日給付18萬元；系爭房地已於107年8
31 月16日以買賣為原因，移轉登記於被告等節，業據原告舉證

01 系爭買賣契約、系爭房地登記第一類謄本為證（見本院卷(-)
02 第53頁至第61頁、第65-77頁），並有彰化縣彰化地政事務
03 所113年8月6日彰地一字第1130007114號函檢附之移轉登記
04 資料可參（見本院卷(-)第127-165頁）；被告就原告前開主
05 張事實，並無以書狀或言詞爭執，是原告前開主張應堪信為
06 真實。

07 (二)按解除權之發生原因，有由於當事人以契約約定者，謂之約
08 定解除權；有由於法律規定者，謂之法定解除權。除民法第
09 254條、第255條為法定解除權之規定外，契約當事人亦得於
10 契約中自行合意契約解除權發生之原因，契約當事人於約定
11 解除權事由發生時，即取得解除權；民法第254條之規定，
12 僅為法律所認解除權之一種，並非禁止契約當事人間另有保
13 留解除權之特別約定，當事人間有約定解除權者，就其解除
14 權發生之原因、解除權行使之方法、解除後之效果，有特別
15 約定者，應依其約定（最高法院95年度台上字第2038號、96
16 年度台上字第25號判決參照）。

17 (三)經查：

18 1.原告主張系爭房地約定價款為680萬元，經被告以前詞爭
19 執，惟本院審酌兩造就系爭房地所簽立之系爭買賣契約第2
20 條約定「本買賣總價款為新台幣陸佰捌拾萬元整」等語（見
21 本院卷(-)第53頁）；被告就系爭房地價金為620萬元均無舉
22 證證明其抗辯真實，是認兩造就系爭房地約定之價金應為68
23 0萬元。

24 2.原告主張被告未依系爭買賣契約給付第2、4、5期款及第3期
25 款之餘額等節，說明如下：

26 (1)原告主張代書費用5萬7000元、房屋貸款利息1萬2106元係自
27 其薪資扣繳，認被告並無給付第2期款10萬元等等，並舉宸
28 富精機薪資預支單為證（見本院卷(-)第397頁）。然自兩造
29 所簽立之系爭買賣契約第7條觀之，本已約定由原告負擔系
30 爭買賣之土地增值稅、印花稅、地政規費、塗銷費用、承辦
31 地政士（代書）業務執行費、甲方他項權利設定費用（見本

01 院卷(一)第55頁)，是關於上開代書費用5萬7000元，即應由
02 原告負擔。又兩造於系爭買賣契約第3條關於第2期期款係約
03 定「預定民國107年7月24日付款新台幣壹拾萬元整」、「增
04 值稅、契稅單送達三日內（完稅日）」等語，依上開約定內
05 容應係指被告應於增值稅、契稅單送達3日給付第二期期款
06 予原告，預定給付時間為107年7月24日，雙方並無約定以第
07 2期期款為原告給付增值稅、契稅或系爭買賣契約第7條約定
08 由原告負擔之費用。故本件被告縱有於原告薪資扣除上開代
09 書費用5萬7000元，亦係本於系爭買賣契約第7條約定，與系
10 爭買賣契約第2期期款項無關。而系爭房地係於107年8月16
11 日始移轉登記予被告，被告為原告代償合庫銀行欠款之時間
12 係在107年8月22日，有土地登記謄本、合庫銀行彰儲分行11
13 3年8月13日合金彰儲字第1130002513號函可參（見本院卷(一)
14 第63-77頁、第235頁），原告於預支薪資之107年7月26日仍
15 為系爭房地所有權人，且負有給付合庫銀行欠款之義務，其
16 向被告經營之宸富精機有限公司（下稱宸富公司）預支薪資
17 給付房屋貸款利息1萬2106元，亦不能認與第2期期款相關。
18 是原告以上開預支單紀錄，主張其未取得第2期期款等等，
19 即非可採。再系爭買賣契約後附付款明細表關於第2期期款1
20 0萬元部分，已經原告簽署姓名於上乙節，為原告所不爭
21 執，且有上開付款明細表可參（見本院卷(一)第308頁、第325
22 頁）。是認第2期期款已經被告交付原告無誤。

23 (2)就第3期期款經被告以貸款475萬元、現金18萬元償付原告之
24 合庫銀行欠款493萬9625元乙節，有合庫銀行放款帳務資料
25 查詢單、合庫銀行彰儲分行113年8月13日合金彰儲字第1130
26 002513號函暨貸款存款轉帳代償傳票在卷可參（見本院卷(一)
27 第49頁、第235-245頁）。就所第3期期款所餘餘額6萬0375
28 元（計算式：500萬元－493萬9625元＝6萬0375元），被告
29 並無舉證其已給付予原告，是關於上開第3期期款餘額6萬03
30 75元，應認被告並無給付情形（關於被告抗辯抵銷部分，詳
31 後述）。

01 (3)就第4期期款30萬元、第5期期款18萬元已經被告於書狀表明
02 其並無給付情形（見本院卷(-)第353-354頁），惟抗辯以系
03 爭本票債權、系爭60萬元借款債權抵銷等等，參以被告關於
04 系爭本票如何取得，如何對於原告存有系爭本票債權、系爭
05 60萬元借款債權乙節，經被告於本院以言詞、書狀陳明係為
06 原告清償對外欠款後取得上開債權（見本院卷(-)第307頁、3
07 54頁），此部分未經原告爭執，應屬可認。惟被告雖以上開
08 債權抗辯用以抵銷第3期期款餘額、第4、5期期款等等，然
09 衡以兩造於系爭買賣契約第3條第1期款約定「民國107年6月
10 22日付款新台幣陸拾萬元整」、「備件用印日，塗銷乙方
11 （即原告）私人設定貸款（徐豐逸）」等語，有系爭買賣契
12 約第3條約定可參（見本院卷(-)第53頁）；系爭本票之票據
13 面額為60萬元，記載受款人為被告乙節，亦有系爭本票在卷
14 可參（見本院卷(-)第323頁）。本院審酌兩造間已就第1期期
15 款約定由被告清償原告對外欠款方式為給付，而被告清償原
16 告之對外欠款取得之系爭本票之票據面額為60萬元，恰與兩
17 造於系爭買賣契約第3條所約定之第1期期款60萬元之數額相
18 同；且依原告舉證之彰化縣○○鄉○○段000○○000地號土地
19 異動索引，於系爭本票發票日之107年3月26日確有經權利人
20 徐○○設定他項權利，嗣於107年6月25日則有因清償而塗銷
21 權利人徐○○之他項權利設定等紀錄（見本院卷(二)第77-79
22 頁、第89-90頁），堪認原告主張系爭本票、系爭60萬元借
23 款債權均係被告為其代償徐豐逸之欠款後，再以此為由抵銷
24 系爭買賣契約所約定之第1期期款60萬元乙節，衡情較為真
25 實。是被告抗辯以上開2筆債權抵銷第3期期款餘額、第4、5
26 期期款等等，均非可採。

27 (4)基此，被告就系爭房地尚有價金54萬0375元未給付（計算
28 式：第3期期款餘額6萬0375元+第4期期款30萬元+第5期期款
29 18萬元=54萬0375元），應屬可認；原告主張逾上開金額部
30 分，則無依據。

31 3.兩造於系爭買賣契約第12條約定「甲乙雙方應忠實履行本契

01 約，甲方（即被告）如不依約交付殘餘價金，或因可歸責於
02 甲方之事由致不能如期交付價金時，得由乙方解除契約，所
03 交定金及價金全數由乙方（即原告）沒收，作為違約金」等
04 語，有系爭買賣契約可參（見本院卷(-)57頁）。又原告主張
05 其以39號、503號存證信函解除系爭買賣契約乙節，因原告
06 未能提出39號存證信函回執，無從認定被告已有收受39號存
07 證信函，但就503號存證信函有經被告於113年9月10日收受
08 乙節，則為被告所不爭執（見本院卷(二)第110-111頁），是
09 認503號存證信函有合法送達被告；則原告於503號存證信函
10 記載「本人張仁瑋於民國107年6月將花壇長沙村中正路105
11 巷23弄1號房屋土地所有權以680萬元賣給白富松，其中房屋
12 剩餘價金尾款共計66萬5千元至今惡意不給，張仁瑋決心意
13 志將契約解除要回房屋土地所有權，特此表明」等語（見本
14 院卷(-)第339頁），堪認原告於上開503號存證信函已表明係
15 因被告未給付價金而解除契約，客觀上可認係依系爭買賣契
16 約第12條約定行使解除權；又乙方（即原告）於甲方（即被
17 告）未依期限給付價金時，無需經催告即得解除契約，已據
18 兩造約定於系爭買賣契約第12條。依此，被告未依系爭買賣
19 契約第3條約定完足給付第3、4、5期期款，現尚有價金54萬
20 0375元未付，已經本院認定如上，原告依系爭買賣契約第12
21 條約定解除系爭買賣契約，即屬合法有據。本院已認原告依
22 系爭買賣契約第12條約定合法解除系爭買賣契約，就原告另
23 主張依民法第254條、255條規定解除契約部分，即無贅述必
24 要。

25 4.兩造於系爭買賣契約第14條約定「甲方違約不付清價金，除
26 應受本約第十二條規定拘束外，...如所有權已登記為甲方
27 名義，甲方應負責辦理所有權移轉登記歸還乙方」等語，有
28 系爭買賣契約可參（見本院卷(-)57頁）。則雙方於系爭買賣
29 契約第14條已約定上開解除權行使效果為「甲方應負責辦理
30 所有權移轉登記歸還乙方」，故原告依系爭買賣契約第14條
31 約定，請求被告將系爭房地回復登記予其，亦屬有據。至於

01 被告以民法第365條、第356條抗辯逾除斥期間、顯失公平等
02 等，經核上開規定屬買受人（即被告）關於物之瑕疵之權利
03 行使所為規定，與原告即出賣人行使上開解除權無關，被告
04 容有誤會。就其抗辯原告行使解除權違反誠信原則等等，審
05 酌原告係本於系爭買賣契約約定合法行使契約權利，自無違
06 反誠信原則可言。

07 (四)原告請求被告給付250萬元部分：

- 08 1.原告以被告持系爭房地設定系爭抵押權，以擔保房屋借款、
09 信用借款共930萬元，認被告應依民法第184條、第179條規
10 定給付其250萬元等等。參以被告於本件訴訟判命將系爭房
11 地移轉登記予原告確定前，仍為系爭房地之所有權人，則其
12 持系爭房地擔保其借款，自難認有何民法第184條第1項前段
13 之故意、過失或不法侵害他人財產權情形。
- 14 2.且被告前持系爭房地向參加人借款，經參加人於113年6月20
15 日完成系爭房地鑑估，認定估值為1010萬1705元，並確認抵
16 押權設定擔保金額為1116萬元；被告遂於113年7月22日邀同
17 訴外人周淑菁為保證人，向參加人借款230萬元，並於113年
18 7月29日完成對保；再於113年8月2日邀同周淑菁為連帶保證
19 人，向參加人借款700萬元，並於113年8月12日完成對保等
20 情，有授信擔保品不動產估價報告書（合併估價）、借款契
21 約書2份在卷可參（見本院卷(二)第205-207頁、第201-204
22 頁、第188-199頁）。衡以金融機構於審核貸款時，對於擔
23 保品需進行價值評估，方能決定擔保品所得擔保借款之數
24 額，則參加人於113年6月20日即就系爭房地進行鑑定，可認
25 被告早於本件訴訟繫屬前之113年6月20日以前，即向參加人
26 表明欲持系爭房地擔保借款，並於113年7月22日、8月2日攜
27 回借款契約審閱，再於113年7月29日、8月12日完成對保。
28 以上開借款歷程觀之，亦不能認被告係故意以背於善良風俗
29 之方法侵害他人權利，而有民法第184條第1項後段情形。另
30 原告僅以系爭房地存有系爭抵押權即為上開主張，關於被告
31 有何違反保護他人之法律，則無具體陳明，本院自難認被告

01 有何需依民法第184條第2項規定為給付情形。因此，原告依
02 民法第184條規定請求被告給付250萬元，難認有據。

03 3.被告為系爭抵押權設定時，係系爭房地所有權人，已如前
04 述，於此情況，被告受有借款、系爭抵押權擔保利益，即係
05 本於其為系爭房地所有權人，而具有法律上原因，且亦無致
06 他人受有損害情形，核與民法第179條構成要件有異。原告
07 依民法第179條規定，請求被告給付250萬元，亦屬無據。

08 (五)原告請求被告給付82萬5000元部分：

09 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
10 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
11 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
12 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
13 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
14 之賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金之種類，可
15 分為懲罰性違約金及損害賠償總額預定性違約金二者。當事
16 人間約定之違約金究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘
17 泥於契約所使用之文字，如無從依當事人意思認定違約金之
18 種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定
19 性違約金（最高法院110年度台上字第1798號判決意旨參照
20 ）。再約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數
21 額，亦為民法第252條所明定。

22 2.被告未依約給付買賣價金，已經本院認定如上；兩造於系爭
23 買賣契約第12條為上開約定，亦如前述。則依系爭買賣契約
24 第12條約定被告「不依約交付殘餘價金」、「因可歸責於甲
25 方之事由致不能如期交付價金時」時，所交定金及價金全數
26 由原告沒收，作為違約金；上開違約金約定並無懲罰性違約
27 金文義，且原告亦無舉證雙方係為懲罰性違約金約定情形，
28 依上開說明，應認屬損害賠償預定性質之違約金。原告雖以
29 買賣價金550萬元之15%酌減違約金請求，但衡以債權人即
30 原告因被告未依約繳付剩餘價金54萬0375元，所受損害應為
31 未能於107年9月6日取得上開剩餘價金於經濟市場之使用對

01 價，上開期間至本院言詞辯論終結止，約6年6月；又原告未
02 能完足取得價款於經濟市場之使用對價，則以法定利率即週
03 年利率5%計算。基此，原告未能完足取得上開價金之市場
04 使用對價之損失應為17萬5622元（計算式：54萬0375元x5%
05 x6.5年＝17萬5622元，元以下四捨五入）；再審酌原告需以
06 訴訟方式取得上開違約金，亦因此產生訴訟成本。故本院參
07 酌上開情形，認本件違約金應以30萬元為適當。

08 3.另原告係以民事追加訴之聲明狀催告被告為前開給付，被告
09 於114年1月23日收受上開書狀繕本（見本院卷(二)第301
10 頁），迄今均無給付情形，是原告請求自114年1月24日起至
11 清償日止按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

12 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12、14條約定，請求被告
13 將系爭房地移轉登記予原告，及請求被告給付30萬元及自11
14 4年1月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
15 有理由，應予准許；逾前開部分之請求則無理由，應予駁
16 回。本院判命被告為上開金錢給付部分，未逾50萬元，爰依
17 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行，原
18 告為假執行之聲請，核無必要；併依被告聲請准其預供擔
19 保，免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因
20 訴之駁回失所附麗，併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本
22 案之判斷不生影響，爰不一一審酌論列。另被告有無苛扣、
23 詐騙薪資、未付資遣費、恐嚇原告及原告母親等，致原告另
24 有法律上權利主張等情，均非屬本件審理範圍，併予說明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條1項本
26 文。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日
28 民事第一庭 法官 劉玉媛

29 以上正本係照原本作成。

30 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日
 02 書記官 康綠株

03 附表：
 04

編號	種類	土地/建物	面積 (平方公尺)		權利範圍
1	土地	彰化縣○○鄉○○段000地號	1009.64		10000分之185
2	土地	彰化縣○○鄉○○段000地號	362.31		10000分之527
3	土地	彰化縣○○鄉○○段000地號	69.40		全部
4	建物	彰化縣○○鄉○○段000○號(門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路000巷00弄0號)	三層樓房	138.65	全部
			陽台	14.50	
			屋頂突出物	13.91	