

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度消字第4號

原告

即反訴被告 林靖修

訴訟代理人 胡惟翔律師

被告

即反訴原告 東昇綠能有限公司

兼 法 定

代 理 人 吳定綻

共 同

訴訟代理人 郭俐瑩律師

被 告 開騾不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 邱士原

被 告 林建豪

共 同

訴訟代理人 呂郁斌律師

複 代理人 陳清朗律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告東昇綠能有限公司應同意原告林靖修向第一建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（保證碼000000000，銀行：第一商業銀行桃園分行，戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶，帳號：000000000000000號）內之新臺幣參拾伍萬元。

二、被告東昇綠能有限公司應給付原告林靖修新臺幣貳佰柒拾壹

萬陸仟零伍拾玖元，及其中新臺幣壹佰肆拾伍萬元自民國一百十年五月二十六日起，其餘新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟零伍拾玖元自民國一百十一年三月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告東昇綠能有限公司與被告吳定綻應連帶給付原告林靖修新臺幣貳佰柒拾壹萬陸仟零伍拾玖元，及其中新臺幣壹佰肆拾伍萬元自民國一百十年五月二十六日起，其餘新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟零伍拾玖元自民國一百十一年三月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告開騾不動產仲介經紀有限公司與被告林建豪應連帶給付原告林靖修新臺幣貳佰柒拾壹萬陸仟零伍拾玖元，及其中新臺幣壹佰肆拾伍萬元自民國一百十年五月二十五日起，其餘新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟零伍拾玖元自民國一百十一年三月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被告開騾不動產仲介經紀有限公司應給付原告林靖修新臺幣貳佰萬元，及其中新臺幣壹佰肆拾伍萬元自民國一百十年五月二十五日起，其餘新臺幣伍拾伍萬元自民國一百十一年三月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

六、上開第二、三、四項所命給付，如任一被告為給付者，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。

七、反訴原告東昇綠能有限公司之訴駁回。

八、本訴訴訟費用由被告東昇綠能有限公司負擔百分之七、由被告開騾不動產仲介經紀有限公司負擔百分之三十九，餘由被告東昇綠能有限公司、被告吳定綻、被告開騾不動產仲介經紀有限公司及被告林建豪連帶負擔。反訴訴訟費用由反訴原告東昇綠能有限公司負擔。

九、本判決第二項於原告林靖修以新臺幣玖拾萬伍仟元為被告東昇綠能有限公司供擔保後，得假執行，但被告東昇綠能有限公司如以新臺幣貳佰柒拾壹萬陸仟零伍拾玖元為原告林靖修預供擔保，得免為假執行。

01 十、本判決第三項於原告林靖修以新臺幣玖拾萬伍仟元為被告東  
02 昇綠能有限公司與被告吳定綻供擔保後，得假執行，但被告  
03 東昇綠能有限公司與被告吳定綻如以新臺幣貳佰柒拾壹萬陸  
04 仟零伍拾玖元為原告林靖修預供擔保，得免為假執行。

05 十一、本判決第四項於原告林靖修以新臺幣玖拾萬伍仟元為被告  
06 開騾不動產仲介經紀有限公司與被告林建豪供擔保後，得  
07 假執行，但被告開騾不動產仲介經紀有限公司與被告林建  
08 豪如以新臺幣貳佰柒拾壹萬陸仟零伍拾玖元為原告林靖修  
09 預供擔保，得免為假執行。

10 十二、本判決第五項於原告林靖修以新臺幣陸拾陸萬柒仟元為被  
11 告開騾不動產仲介經紀有限公司供擔保後，得假執行，但  
12 被告開騾不動產仲介經紀有限公司如以新臺幣貳佰萬元為  
13 原告林靖修預供擔保，得免為假執行。

#### 14 事實及理由

#### 15 壹、程序方面

16 一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。  
17 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。前條解散之公  
18 司在清算時期中，得為了結現務及便利清算之目的，暫時經  
19 營業務，公司法第24條、第25條、第26條分別定有明文。是  
20 公司解散後應行清算程序，且清算完結前，公司之法人格於  
21 清算範圍內仍存續，必待清算完結後，公司之法人格始歸消  
22 滅。又有限公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章  
23 程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司  
24 法第113條準用第79條規定甚明。經查，被告即反訴原告東  
25 昇綠能有限公司（下稱東昇公司）於民國112年8月23日經經  
26 濟部以經授中字第11233516580號函准解散登記在案（見卷  
27 二第175頁），該公司股東並已選任原董事即被告吳定綻為  
28 清算人，有112年8月21日股東同意書附卷可稽（見卷二第18  
29 1頁）；又東昇公司迄至本件言詞辯論終結前均未完成清算  
30 程序，有民事紀錄科查詢表、索引卡查詢證明附卷為憑（見  
31 卷二第199至203頁），其法人格仍存在，並應以清算人吳定

01 縱為法定代理人，合先敘明。

02 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  
03 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
04 款固定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追  
05 加之訴與原訴之原因事實及主要爭點有其共同性，各請求利  
06 益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求所主  
07 張之事實及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具  
08 有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先  
09 後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統  
10 一解決紛爭，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟  
11 經濟（最高法院112年度台上字第397號判決可參）。經查，  
12 原告於提起本件訴訟時，原係主張依照其與東昇公司於109  
13 年9月10日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第8  
14 條第1項、民法第259條及第179條請求東昇公司返還180萬  
15 元，暨依系爭買賣契約第8條第1項請求違約金185萬7,960  
16 元，然於111年2月25日民事訴之變更追加暨準備二狀中變更  
17 主張，改以民法第226條第1項、第216條請求所失利益306萬  
18 6,059元，其請求權基礎雖有不同，但均係基於東昇公司未  
19 依系爭買賣契約交付太陽能設備之同一基礎事實，則原訴與  
20 變更之訴主要爭點共通，證據資料得以相互援用，依上開規  
21 定，應予准許。

## 22 貳、本訴部分

23 一、原告即反訴被告林靖修（下稱原告）主張：

24 (一)原告透過仲介向東昇公司購買坐落高雄市○○區○○段0000  
25 0○00000地號土地及其上同段520建號建物（門牌號碼高雄  
26 市○○區○○巷00號，下合稱系爭房地），以及屋頂太陽能  
27 設備（下稱系爭太陽能設備），約定買賣價金分別為新臺幣  
28 （下同）1800萬元、180萬元，並於109年9月10日簽訂系爭  
29 買賣契約。嗣原告於109年11月2日將全數買賣價金即1980萬  
30 元匯入履保專戶，惟東昇公司僅完成系爭房地之所有權移轉  
31 登記及點交，卻未完成系爭太陽能設備過戶程序，原告遂保

01 留系爭太陽能設備之半數價金即90萬元於履保專戶內，待東  
02 昇公司完成系爭太陽能設備過戶後再撥款予東昇公司。而就  
03 系爭買賣契約，被告開騾不動產仲介經紀有限公司（下稱開  
04 騾公司）及其員工即被告林建豪同時受買賣雙方委託，因東  
05 昇公司及其代表人吳定綻急需用錢，林建豪於109年11月24  
06 日向原告陳稱：「東昇公司已將太陽能設備過戶文件交給  
07 我，我可以親自送件給台電，太陽能過戶為零風險，請原告  
08 先撥付其中55萬元價款」云云，並向原告提示吳定綻用印之  
09 協議書（下稱系爭協議書），原告遂撥付55萬元款項予東昇  
10 公司，然事後發現吳定綻根本未將過戶文件交付台電公司，  
11 因原告始終未收到系爭太陽能設備過戶之消息，旋於110年2  
12 月17日委請高雄市議員查詢辦理進度，經查覆本案從未送  
13 件，原告方知受騙。

14 (二)原告於110年4月6日以存證信函催告東昇公司交付系爭太陽  
15 能設備未果，已發生催告效力，東昇公司未依約交付系爭太  
16 陽能設備，原告自得依民法第226條第1項、系爭買賣契約第  
17 8條第1項約定（先位訴訟標的），請求預期利益損害，以系  
18 爭太陽能設備平均每日售電所得約525.55元計算，系爭太陽  
19 能設備發電5,834天之售電價金為306萬6,059元，扣除履保  
20 專戶餘款35萬元，原告尚得請求被告4人賠償271萬6,059元  
21 所失利益；如認原告主張之先位訴訟標的為無理由，則原告  
22 以180萬元購買系爭太陽能設備，卻未取得該設備所有權，  
23 原告得依民法第256條規定一部解除系爭太陽能設備之買賣  
24 契約，並依民法第179條、第259條規定（備位訴訟標的），  
25 請求東昇公司返還買賣價金180萬元，於扣除履保專戶餘款3  
26 5萬元後，原告尚得請求東昇公司返還145萬元。

27 (三)東昇公司無交付系爭太陽能設備之能力及意願，卻佯稱欲出  
28 售系爭太陽能設備，致原告陷於錯誤，因而交付買賣價金14  
29 5萬元（即原告先行撥付之90萬元及再次撥付之55萬元，合  
30 計為145萬元），自屬故意以背於善良風俗之方法侵害原告  
31 權利，並違反保護他人之法律（即刑法第339條），原告得

01 依民法第184條第1項前段、後段及第2項請求損害賠償。吳  
02 定綻為東昇公司之法定代理人，代表東昇公司施用詐術騙取  
03 買賣價金，應依民法第28條、公司法第23條第2項規定負連  
04 帶損害賠償責任。

05 (四)開驢公司及其所屬員工林建豪係受買受人即原告所託，有忠  
06 於原告之忠實義務及調查義務，而忠實義務及調查義務均為  
07 不動產經紀業者應盡之法定義務，自屬消費者可以合理期待  
08 之交易安全保障之一。然系爭太陽能設備乃訴外人黎仁維即  
09 維鴻實業社所有，東昇公司並無履約能力及意願，然開驢公  
10 司及林建豪竟媒介原告與東昇公司締約，致原告與東昇公司  
11 訂立系爭買賣契約，並交付系爭太陽能設備之價金180萬  
12 元，自係違背調查義務。林建豪復基於東昇公司之利益，向  
13 原告訛稱「太陽能過戶為零風險，請原告先撥付其中55萬元  
14 價款」云云，致原告平白支付180萬元而未獲得任何利益，  
15 東昇公司無端享有145萬元之價金給付而未支付任何對價，  
16 顯見林建豪所為係有利於東昇公司，不利於原告，違反忠實  
17 義務，開驢公司應依消費者保護法（下稱消保法）第7條第3  
18 項、民法第227條第2項、第544條及不動產經紀業管理條例  
19 （下稱經紀業管理條例）第26條第1項規定負損害賠償責  
20 任，林建豪為開驢公司經紀人員，執行仲介業務具有過失致  
21 交易當事人受損害，應依經紀業管理條例第26條第2項負連  
22 帶賠償責任。

23 (五)林建豪領有不動產經紀人專業證照，並有10年以上仲介經  
24 驗，竟為無履約能力之東昇公司媒介在先，向原告訛稱系爭  
25 太陽能設備過戶零風險在後，故意不將系爭太陽能設備過戶  
26 文件遞交主管機關，已該當消保法第51條本文規定之「故意  
27 所致之損害」，應給付損害額5倍之懲罰性違約金。且系爭  
28 太陽能設備為維鴻實業社所有，東昇公司無履約能力及意  
29 願，開驢公司仍媒介原告與東昇公司締約，欠缺普通人應有  
30 之注意義務，已構成重大過失，依消保法第51條但書規定應  
31 給付損害額3倍之懲罰性賠償金，原告僅一部請求其中200萬

元即可。

(六)綜上，東昇公司未依約移轉系爭太陽能設備，經原告定期催告仍未履行，原告得依前開規定向被告4人行使權利，茲依法提起本件訴訟等語。爰聲明求為判決：1.東昇公司應同意原告向第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）領取履保專戶（保證號碼0000000000，帳號0000000000000000）之35萬元。2.東昇公司應給付原告271萬6,059元，及其中145萬元自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起，其餘126萬6,059元自111年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.東昇公司及吳定綻應連帶給付原告271萬6,059元，及其中145萬元自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起，其餘126萬6,059元自111年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.開驥公司及林建豪應連帶給付原告271萬6,059元，及其中145萬元自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起，其餘126萬6,059元自111年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.開驥公司應給付原告200萬元，及其中145萬元自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起，其餘55萬元自111年3月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.上開第2項、第3項、第4項之給付，如任一被告為給付者，其他被告於其給付範圍內免給付義務。7.上開第2項、第3項、第4項、第5項之給付，原告願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告方面

(一)東昇綠能有限公司、吳定綻則以：

1.依系爭買賣契約第1條約定，系爭買賣契約之買賣標的物為系爭房地，系爭房地之買賣價金總額為1980萬元，亦即東昇公司未曾各以系爭房地1800萬元、系爭太陽能設備180萬元之方式出售，系爭買賣契約之買賣標的物僅有系爭房地，系爭太陽能設備則為出售系爭房地所附贈之設備，並非系爭買賣契約之買賣標的物。又東昇公司於出售系爭房地時，已告知系爭太陽能設備之所有權人為維鴻實業社，東昇公司是出

01 租系爭房地之屋頂予維鴻實業社設置太陽能發電系統，並已  
02 提供東昇公司與維鴻實業社間之107年1月25日租賃契約書  
03 （下稱系爭租約）予原告。是原告向東昇公司購買系爭房地  
04 時，即已知悉東昇公司並非系爭太陽能設備之所有權人，且  
05 雙方於系爭買賣契約第11條已約定載明系爭太陽能設備為附  
06 贈之設備項目，係為將東昇公司對維鴻實業社之收受租金權  
07 利轉讓予原告，而非將系爭太陽能設備之所有權轉讓予原  
08 告，原告明知東昇公司並非系爭太陽能設備之所有權人，東  
09 昇公司亦無權出售系爭太陽能設備，由此顯見，雙方自始至  
10 終均僅以系爭房地為系爭買賣契約之買賣標的，從未也不可  
11 能將系爭太陽能設備列為買賣標的物，故原告主張東昇公司  
12 以180萬元出售系爭太陽能設備，顯非事實。另原告提出蓋  
13 有吳定綻印文之系爭協議書，並非吳定綻所親自用印，亦非  
14 東昇公司直接交付予原告，東昇公司否認該協議書之形式上  
15 真正。又系爭協議書雖記載吳定綻須協助系爭太陽能設備過  
16 戶事宜，然該協議書簽署日期在系爭買賣契約簽訂後，不能  
17 證明系爭買賣契約之買賣標的物包含系爭太陽能設備，亦無  
18 法證明系爭太陽能設備之價金為180萬元。

19 2.綜上，東昇公司已依系爭買賣契約第4條約定辦理所有權移  
20 轉登記及點交完畢，即已完成該契約所負義務，並無債務不  
21 履行之情事，原告依民法第226條第1項規定請求損害賠償，  
22 顯然無據。又東昇公司及吳定綻並未施用詐術騙取原告，並  
23 無原告所稱之侵權行為，原告主張依民法第184條第1項前  
24 段、後段、第2項、同法第28條及公司法第23條第2項請求東  
25 昇公司與吳定綻應連帶負侵權行為損害賠償責任，亦無理  
26 由。故本件原告請求於法無據等語置辯。並聲明：(1)原告之  
27 訴駁回。(2)如受不利判決，准供擔保免為假執行。

28 (二)開駟公司、林建豪辯以：

29 1.原告與東昇公司係就系爭房地以總價1980萬元進行買賣，並  
30 非針對系爭房地及系爭太陽能設備分別以1800萬元、180萬  
31 元分別買賣。開駟公司已居間協助買賣雙方完成系爭房地之

買賣過戶相關事宜，自無違反民法第571條之問題。又林建豪從未向原告陳稱：「東昇公司已將太陽能設備過戶文件交付，林建豪親自送件給台電，太陽能過戶為零風險，請原告先撥付其中55萬元價款」等語，亦未於原告撥款後將系爭太陽能設備過戶文件正本返還東昇公司。

2.依東昇公司與維鴻實業社間系爭租約第9條第1項約定，系爭太陽能設備屬維鴻實業社所有，但依系爭租約第16條約定，租賃期間倘東昇公司將系爭房地出賣，維鴻實業社仍對承買人（即原告）履行承租人之權利及義務，故原告仍得向維鴻實業社行使出租人之權利，並無權利上之損失。林建豪在履約過程中亦曾協助原告及東昇公司雙方簽訂系爭協議書，並在該協議書中載明「雙方皆不可藉故拖延，若造成損失應賠償給對方」，故事後賣方即東昇公司因故未履行，並非開駟公司或林建豪之責任。

3.消保法第51條規定係以企業經營者有故意或過失之情事為前提，而原告主張其與東昇公司就系爭太陽能設備、系爭房地係各自獨立之買賣契約，並主張解除系爭太陽能設備部分之合約及請求東昇公司返還已收取之145萬元買賣價金等，如獲法院採認，原告自得向東昇公司請求返還已付之145萬元買賣價金；如未獲得法院採認（亦即認定買賣雙方就系爭太陽能發電設備並非獨立買賣），則原告仍得依民法第354條、第359條等規定，向東昇公司請求減少買賣價金，故原告應不致有買賣價金損失，自不得依消者保法第51條規定，向開駟公司請求懲罰性賠償金。故本件原告請求均無理由等語，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，准供擔保免為假執行。

### 三、兩造不爭執事項

(一)原告與東昇公司於109年9月10日簽訂系爭買賣契約及標的現況說明書，買賣價金1980萬元。

(二)林建豪於標的現況說明書記載：「屋頂太陽能設備須移轉於買家，並協助買家與台電訂定新約，於廠房點交之前。」等

01 文字，並經原告及吳定綻簽名於右方。

02 (三)系爭買賣契約第1條第5項約定「本買賣標的：無出租情  
03 形。」，標的現況說明書項次9「本標的有無出租情形？」  
04 勾選「否」。

05 (四)東昇公司已完成系爭房地之所有權移轉登記，並於109年11  
06 月18日將系爭房地點交給原告。

07 (五)系爭太陽能設備之登記所有權人及實際所有權人均為黎仁維  
08 即維鴻實業社，東昇公司及吳定綻並無移轉系爭太陽能設備  
09 所有權之權利。

10 (六)開駟公司同時受原告及東昇公司委託，擔任買賣雙方之居間  
11 人，林建豪則為開駟公司之履行輔助人，實際執行系爭契約  
12 之仲介業務。

13 (七)原證1、2、4、5、6、7、8、9、10、11、被證1、2、3、4、  
14 5、6、反訴被證1形式上均為真正。

#### 15 四、得心證之理由

16 (一)系爭買賣契約之買賣標的有無包含系爭太陽能設備？

17 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契  
18 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求  
19 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。又當事人主張有利於  
20 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條  
21 前段定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由  
22 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事  
23 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證  
24 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張系爭買賣  
25 契約之買賣標的有無包含系爭太陽能設備乙節，業經被告4  
26 人所否認，自應由原告舉證證明之。

27 2.經查：

28 (1)原告主張系爭買賣契約之買賣標的包含系爭太陽能設備乙  
29 節，業經其提出系爭買賣契約、標的現況說明書、原告與吳  
30 定綻於109年11月24日簽立之系爭協議書、賣方動撥買賣價  
31 金協議書為證（見審消字卷第39至51頁、卷一第359至360

頁)。而林建豪於標的現況說明書手寫記載：「屋頂太陽能設備須移轉於買家，並協助買家與台電訂定新約，於廠房點交之前」等文字，並經原告、吳定綻簽名於右方等情，為兩造所不爭執。又系爭協議書內容為：「買方向賣方承購系爭房地及屋頂太陽能設備，雙方於109年9月10日簽訂買賣契約。雙方合意於109年11月24日買方動撥價金55萬元整於賣方，賣方送太陽能過戶文件於主管機關，協助太陽能設備過戶於買方的相關事宜（發票稅及手續費由買方支出），雙方皆不可藉故拖延，若造成損失應賠償於對方」等語（見審消字卷第51頁）。是依前開文件所載內容文義觀之，東昇公司與吳定綻確有答應會移轉系爭太陽能設備所有權予原告，並經原告、吳定綻於前開文件簽名或用印確認無誤。

(2)證人即系爭買賣契約地政士陳碧珠於本院審理時具結證稱：系爭買賣契約買賣標的為系爭房地，簽立系爭買賣契約當日沒有拿出系爭租約來討論，也沒有看過這份租約，我不知道系爭房地屋頂上有出租給維鴻實業社做太陽能設備，當時在做買賣契約時，只有提到系爭太陽能設備是在附贈物的項目裡，在第11條賣方願意贈與買方的設備項目裡，有2台冷氣，另外我有手寫「其他：包含鍋爐乙座及太陽能設備」，我當時就知道有太陽能設備，但當初雙方講好是送的，即包含在1980萬元成交總價裡面，在現場沒有聽過太陽能設備是180萬元、系爭房地是1800萬元的說法，當初就是約定買方購買系爭房地後，有附贈冷氣、鍋爐及太陽能設備等，這些不會另外計價，包含在1980萬元裡面，簽約當天雙方並未提及是以180萬元出售太陽能設備等語（見卷一第9至14頁）。以證人陳碧珠乃為代書，負責草擬系爭買賣契約，於系爭買賣契約簽立時在場見證，對於系爭買賣契約簽定過程知悉甚詳，且其與兩造並無何親誼或恩怨糾紛，既經具結，實無甘冒偽證罪相繩之風險，而故為虛偽證述以迴護一造之必要，所述應堪採信。是以，原告與東昇公司簽立系爭買賣契約時，雙方雖未提及係以1800萬元、180萬元分別購買系爭房

01 地、系爭太陽能設備，然1980萬元之價金即已包含附贈冷  
02 氣、鍋爐及太陽能設備等。參以太陽能設備造價不菲，衡諸  
03 一般交易常情，東昇公司是否附贈系爭太陽能設備等設備予  
04 原告，攸關原告是否願以1980萬元之價格購買系爭房地，且  
05 林建豪於標的現況說明書亦手寫記載：「屋頂太陽能設備須  
06 移轉於買家，…」等文字，並經原告、吳定綻簽名於右方，  
07 益徵原告對於系爭太陽能設備有無移轉所有權甚為重視，此  
08 手寫文字乃買賣雙方個人磋商條款，相較於制式買賣契約內  
09 出現之「附贈」一詞更能展現當事人真意，是以，移轉系爭  
10 太陽能設備所有權予買家乙情自屬系爭買賣契約之一部，尚  
11 無從僅憑系爭買賣契約出現「附贈」一詞即認定東昇公司就  
12 系爭太陽能設備部分不負移轉所有權之責。

13 3.東昇公司雖辯稱：原告提出之系爭協議書並非吳定綻所親自  
14 用印，亦非東昇公司直接交付給原告，故東昇公司對於該協  
15 議書之形式上真正有爭執云云。然查，林建豪於本院審理時  
16 陳稱：買賣當時不知道系爭太陽能設備是誰的，我有明確講  
17 到系爭太陽能設備要跟著系爭房地一起賣給買方，包含在19  
18 80萬元內，算是附贈的包含鍋爐這些東西，所以才特別寫要  
19 協助辦理系爭太陽能設備移轉，這有寫在不動產現況說明書  
20 中；系爭協議書原本是交給買賣雙方各執一份，我沒有留原  
21 本，我有傳給買賣雙方，他們在其上都有簽名，我當時是留  
22 影印本，沒有留原本；開駟公司當時是受買賣雙方所委任，  
23 買方、賣方都是開駟公司代表；109年11月24日賣方動撥買  
24 賣價金協議書（見卷一第359頁）是當初要動撥款項時給買  
25 賣雙方簽的，原本也不在我這邊，是要給第一建經公司動撥  
26 價金的，我是將文件寄給買賣雙方，簽名用印都是他們自己  
27 處理的；卷一第361頁系爭協議書草稿是我擬的，就是協議  
28 要動用履保專戶裡面的錢，我先將空白的協議書傳給買賣雙  
29 方確認，他們有同意，買方是我親自拿去給原告簽名的，之  
30 後賣方部分是交給第一建經公司或代書處理的，所以吳定綻  
31 的部分我不確定處理流程，但原告部分我確定是我親自拿給

01 他簽的；當初買賣的1980萬元是含太陽能設備移轉及訂立新  
02 約，當時只剩系爭太陽能設備尚未釐清，賣方又急著用這筆  
03 錢，所以才協議把錢先給賣方，賣方就要趕快協助辦理系爭  
04 太陽能設備過戶事宜；我所謂的「訂立新約」就是訂約當時  
05 以他們對太陽能設備的說明，是如果要有收益，需要跟台電  
06 公司訂約，所以買方才要求要跑流程到訂完新約之後，所以  
07 現況說明書才會記載上開事項，後來系爭協議書又重申一次  
08 這件事，因為要動用這筆錢了，所以把賣方的義務再說明清  
09 楚，讓賣方儘快協助辦理等語（見卷二第130至132頁），可  
10 見系爭協議書係由林建豪草擬，並與買賣雙方確認無誤後才  
11 送交雙方簽名或用印，且吳定綻不僅有在系爭協議書上用  
12 印，亦有在賣方動撥買賣價金協議書上用印（見卷一第359  
13 頁），佐以系爭協議書上「吳定綻」印文樣式與系爭買賣契  
14 約、賣方動撥買賣價金協議書相同，內容亦與標的現況說明  
15 書一致，可見系爭協議書確為吳定綻所出具，有形式上之證  
16 據力。東昇公司與吳定綻此部分所辯，難認可採。

17 (二)原告主張東昇公司未依約交付系爭太陽能設備，而依先位訴  
18 訟標的請求東昇公司負給付不能損害賠償責任，有無理由？

19 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
20 賠償損害，民法第226條第1項規定甚明。經查，系爭太陽能  
21 設備包含在系爭買賣契約移轉標的內，業經本院認定如前，  
22 而東昇公司既已自承系爭太陽能設備為維鴻實業社所有，其  
23 無移轉之權利，則原告主張因可歸責於東昇公司之事由，致  
24 系爭太陽能設備給付不能而請求損害賠償，即屬有據。

25 2.經查：

26 (1)自105年11月15日至109年12月10日，共1,486日之期間，系  
27 爭太陽能設備發電共取得78萬1,489元之價金等情，有台灣  
28 電力股份有限公司（下稱台電公司）高雄區營業處110年12  
29 月24日高雄字第1100029256號函及所附系爭房地太陽光電售  
30 電資料附卷可考（見卷一第177至179頁），平均每日售電取  
31 得525.9元（計算式：78萬1,489÷1,486＝525.9）。又台電

01 公司與維鴻實業社簽訂之太陽光電發電系統電能購售契約約  
02 定之起訖期間為「自105年11月15日至125年11月14日止」，  
03 有台電公司高雄區營業處110年11月16日高雄字第110002496  
04 3號函及及所附電能購售契約可證（見卷一第39至111頁）。  
05 再觀原告與吳定綻簽立之系爭協議書內容，已約明「雙方合  
06 意於109年11月24日買方動撥價金55萬元整於賣方，賣方送  
07 太陽能過戶文件於主管機關，協助太陽能設備過戶於買方的  
08 相關事宜」等語（見審消字卷第51頁），則自翌日（25日）  
09 起算，至維鴻實業社簽訂之太陽光電發電系統電能購售契約  
10 售電末日即125年11月24日，預期可發電天數共計5,843日。  
11 依此計算，如東昇公司有依約移轉系爭太陽能設備予原告，  
12 原告可取得之預期利益為307萬2,834元（計算式：525.9×5,  
13 843日＝307萬2,834，小數點以下四捨五入）。是以，原告  
14 未能取得系爭太陽能設備，受有307萬2,834元預期利益之損  
15 害。

16 (2)系爭買賣契約履保專戶內尚有餘額35萬元，有履保專戶交易  
17 明細可憑（見審消字卷第49至50頁），而第一建經公司履行  
18 保證責任時，若甲乙（甲方為買方即原告、乙方為賣方即東  
19 昇公司）雙方就債務不履行或違約情事已進入司法訴訟程  
20 序，則應以確定判決或法院和解筆錄做為第一建經公司履行  
21 保證責任之依據，此觀原告與東昇公司所簽之價金信託履  
22 約保證申請書（下稱履保申請書）第3條第4項即明（見審消  
23 字卷第45頁）。可見買賣雙方倘任一方有債務不履行或違約  
24 情事，履保專戶內款項即應作為他方獲取賠償之擔保，以落  
25 實履約保證之契約目的。而原告未能取得系爭太陽能設備，  
26 受有307萬2,834元預期利益之損失，已如前述，則扣除履保  
27 專戶內餘額35萬元後，原告得向東昇公司請求之預期利益損  
28 失為272萬2,834元（計算式：307萬2,834－35萬＝272萬2,8  
29 34），原告僅請求271萬6,059元，即屬有據。而原告先位訴  
30 訟標的既已勝訴，本院就其備位訴訟標的是否有理由，即無  
31 庸再予審究，併此敘明。

01 (三)原告主張東昇公司未依約交付系爭太陽能設備，而依侵權行  
02 為法律關係請求東昇公司、吳定綻給付271萬6,059元，有無  
03 理由？

04 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
05 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違  
06 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法  
07 第184條第1項前段、後段及第2項規定甚明。又以詐術騙取  
08 他人財產，乃因故意不法侵害他人之權利，亦係故意以背善  
09 良風俗之方法加損害於他人，亦屬違反保護他人之法律（即  
10 刑法第339條第1項），致生損害於他人，同時符合民法第18  
11 4條各種侵權行為類型之要件，被害人得擇一或依競合之法  
12 律關係請求加害人負損害賠償責任（最高法院102年度台上  
13 字第342號判決可參）。次按法人對於其董事或其他有代表  
14 權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠  
15 償之責任。公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令  
16 致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，民法  
17 第28條、公司法第23條第2項分別定有明文。

18 2.經查，依東昇公司與維鴻實業社間系爭租約觀之，東昇公司  
19 係出租系爭房地建物屋頂、土地供維鴻實業社設置太陽能發  
20 電系統並為運轉發電，以將電售予台電公司，租賃期間為太  
21 陽能發電系統與台電公司完成併聯作業日起算20年，屆滿後  
22 可再續約5年，維鴻實業社擁有地上建物屋頂之使用權，但  
23 系爭太陽能設備屬於維鴻實業社所有（見審消字卷第63至67  
24 頁）。是以，吳定綻明知東昇公司非系爭太陽能設備之所有  
25 權人，竟仍基於東昇公司法定代理人地位與原告簽立系爭買  
26 賣契約，並將系爭太陽能設備納入系爭買賣契約移轉標的  
27 內，顯係故意以詐欺之方法加損害於原告，致原告陷於錯誤  
28 而簽立系爭買賣契約、於109年11月24日同意動撥履保專戶  
29 內價金55萬元，因而受有損害，吳定綻自應依民法第184條  
30 第2項規定負損害賠償責任。而吳定綻為東昇公司之負責  
31 人，並代表東昇公司與原告簽訂系爭買賣契約，揆諸前開規

01 定，東昇公司應與吳定綻負連帶賠償之責。

02 3.東昇公司固辯稱：原告於雙方簽訂系爭買賣契約時，即已知  
03 悉東昇公司並非系爭太陽能設備之所有權人，東昇公司及吳  
04 定綻並未施用詐術騙取原告之買賣價金，自不構成侵權行為  
05 云云。然查，原告係第1次買賣不動產乙情，業經其陳明在  
06 卷（見卷二第85頁），可見其並非以買賣不動產為業，對於  
07 不動產、太陽能設備之買賣不具專業知識，其縱於簽訂系爭  
08 買賣契約時有看過系爭租約，亦未必能正確解讀其意，方願  
09 給付高額酬金委由不動產仲介業者處理買賣事宜。再依林建  
10 豪所述，其於簽立系爭買賣契約當時有明確提及「系爭太陽  
11 能設備」須與「系爭房地」一起賣給買方，包含在1980萬  
12 裡，亦特別在不動產現況說明書中記載「要協助辦理太陽能  
13 設備移轉」等語（見卷二第130至131頁），則原告信任林建  
14 豪所述上情，並見林建豪於標的現況說明書記載：「屋頂太  
15 陽能設備須移轉於買家，並協助買家與台電訂定新約，於廠  
16 房點交之前」等文字，且經吳定綻簽名確認無誤，即逕信任  
17 東昇公司有權移轉系爭太陽能設備，仍屬受東昇公司、吳定  
18 綻之詐欺以致陷於錯誤。東昇公司此部分所辯，難認可採。

19 4.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補  
20 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之  
21 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利  
22 益，民法第216條規定甚明。查原告如依系爭買賣契約順利  
23 取得系爭太陽能設備所有權，則其預期可取得售電予台電公  
24 司之利益共計307萬2,834元，扣除履保專戶內餘額35萬元  
25 後，原告得請求之所失利益計為272萬2,834元，業如前述，  
26 則原告僅向東昇公司、吳定綻請求連帶給付271萬6,059元，  
27 應屬可採。

28 (四)原告主張開駟公司違反忠實義務及調查義務，應由開駟公司  
29 及所屬仲介即林建豪負連帶賠償責任，有無理由？如有，金  
30 額以若干元為適當？

31 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

01 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，  
02 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之  
03 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條  
04 規定甚明。次按房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知  
05 識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原  
06 因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高  
07 額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之  
08 義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報  
09 告於當事人（最高法院110年度台上字第717號判決可參）。  
10 再按為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易  
11 者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定經紀業管理  
12 條例。而「經紀業」係指依該條例規定經營仲介或代銷業務  
13 之公司或商號。「仲介業務」則指從事不動產買賣、互易、  
14 租賃之居間或代理業務。經紀人員在執行業務過程中，應以  
15 不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。雙方當事人簽  
16 訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委  
17 託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前  
18 項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。因可歸責  
19 於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由  
20 該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業  
21 務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀  
22 人員負連帶賠償責任，經紀業管理條例第1條、第4條第4  
23 款、第5款、第23條第1項、第24條、第26條第1項、第2項分  
24 別定有明文。

25 2.經查，開驛公司係以居間為營業之經紀業者，有受僱經紀人  
26 及營業員資訊可憑（見審消字卷第69頁），依民法第567條  
27 第2項規定，對於出賣人有無履約能力有調查之義務，並依  
28 民法第567條第1項規定，據實報告於當事人。然開驛公司未  
29 詳實調查東昇公司是否為系爭太陽能設備之所有權人、就系  
30 爭太陽能設備有無履約能力等節，即將系爭太陽能設備納入  
31 系爭買賣契約應隨同系爭房地辦理過戶移轉之標的，顯難謂

開駟公司已善盡調查之義務。又開駟公司經紀人員林建豪仲介東昇公司出售系爭房地予原告時，應依不動產經紀業管理條例第23條第1項規定，以不動產說明書向與交易相對人即原告解說系爭房地之使用現況。而依東昇公司與維鴻實業社間系爭租約觀之，東昇公司有出租系爭房地建物屋頂供維鴻實業社設置太陽能發電系統並為運轉發電，以將電售予台電公司，系爭太陽能設備屬於維鴻實業社所有等情，業經本院認定如前，然系爭買賣契約第1條第5項約定「本買賣標的：無出租情形。」，標的現況說明書項次9「本標的有無出租情形？」勾選「否」，為兩造所不爭執，顯與系爭房地建物屋頂有出租予維鴻實業社設置系爭太陽能設備乙情不符。從而，開駟公司、林建豪未詳實調查系爭太陽能設備所有權人、系爭房地使用現況，即謂系爭房地並無出租情形，並於標的現況說明書項次9「本標的有無出租情形？」勾選「否」，已違反調查義務，未能防免系爭買賣契約關於系爭太陽能設備之部分無履行可能而致原告受有損失，開駟公司具有可歸責事由甚明。

3. 參以林建豪於本院審理時陳稱：我們買賣當時不知道系爭太陽能設備是誰的，買賣當時我有明確講到系爭太陽能設備要跟著系爭房地一起賣給買方，所以才特別在不動產現況說明書中記載要協助辦理系爭太陽能設備移轉；有關係爭太陽能設備，當初在討論時，是屬於賣方的，因為是架設在屋頂上，當然是屬於賣方的，我有詢問賣方，當初跟我對話的人都是吳定綻，賣方有提出維鴻實業社的系爭租約，我不清楚到底是維鴻實業社向東昇公司承租，還是東昇公司向維鴻實業社承租，但據我所知就是他們售電給台電公司會有售電收益，當時收益是維鴻實業社在領取；系爭租約上是東昇公司租給維鴻實業社，所以系爭太陽能設備應該是東昇公司的，我當時看到的資料是這樣等語（見卷二第130至131頁）。惟查，林建豪就系爭租約之解讀，顯與系爭租約之內容不符，該租約第1條已載明租賃標的為系爭房地之建物屋頂或土

地，並詳載建物門牌號碼及土地地號，足認系爭租約租賃標的為系爭房地之建物屋頂或土地而非系爭太陽能設備；該租約第10條第5款並記載：「甲方（出租人東昇公司）提前契約終止，乙方（承租人維鴻實業社）有權將發電裝置系統拆除遷移，甲方就該太陽能發電系統剩餘租賃期間可得而未得之利益賠償乙方，甲方不得拒絕。賠償金額計算方式…」等語（見審消字卷第66頁），益徵系爭太陽能設備係屬於承租人維鴻實業社所有。而林建豪身為開騾公司之經紀人員，實際執行本件仲介業務，對於系爭租約竟為錯誤解讀，並未詳實調查系爭太陽能設備所有權人、系爭房地使用現況，已違反調查及據實說明義務，致交易當事人受有損害，其行為具有過失應屬明確。

4.查原告如於109年11月24日取得系爭太陽能設備，預期可發電天數計5,843日，預期可取得售電價金為307萬2,834元，扣除履保專戶內餘額35萬元後，原告得請求之損失為272萬2,834元，已經本院認定如前，則原告僅向開騾公司、林建豪請求給付271萬6,059元，應屬有據。而因經紀人員執行仲介業務之過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，為經紀業管理條例第26條第2項所明定，故開騾公司應就林建豪之上開過失行為負連帶賠償責任。

(五)原告主張開騾公司有消保法第51條所示事由，應給付懲罰性賠償金，有無理由？如有，金額以若干元為適當？

1.按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。依消保法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性

01 賠償金，消保法第7條第1項、第3項前段及第51條分別定有  
02 明文。

03 2.經查，系爭太陽能設備為維鴻實業社所有，東昇公司無履約  
04 能力及意願，開駟公司仍媒介原告與東昇公司締約，足認其  
05 提供服務時，未確保服務符合專業水準可合理期待之安全  
06 性，欠缺普通人應有之注意義務，已構成重大過失，依消保  
07 法第51條但書規定應給付損害額3倍之懲罰性賠償金。而原  
08 告之損害額為307萬2,834元，已如前述，則原告僅一部請求  
09 開駟公司給付200萬元，自屬可採。

10 3.原告雖主張：林建豪自陳其已取得系爭太陽能設備過戶文  
11 件，表明其願意親自送件，太陽能過戶為零風險後，卻故意  
12 不將過戶文件遞交主管機關，已該當消保法第51條本文規定  
13 之「故意所致之損害」，應給付損害額5倍之懲罰性賠償金  
14 云云。然為林建豪所否認，辯稱：其於109年11月25日曾向  
15 原告表示：「太陽能過戶(1)受讓人最新公司登記表(2)新負責  
16 人身分證影本(3)建物所有權人與受讓人不同需提供建物同意  
17 書正本一式兩份」等語（見卷一第141至142頁），這是當初  
18 賣方說如果要過戶系爭太陽能設備的話，需要這些資料，其  
19 有去主管機關詢問過，確實是需要這些資料，其即去向原告  
20 父親索取這些資料交給東昇公司的吳定綻，但其並非當初申  
21 請系爭太陽能設備的人，所以不能幫他們辦理，只能將資料  
22 交給吳定綻去處理等語（見卷一第130頁）。則原告就所主  
23 張之「林建豪自陳其已取得系爭太陽能設備過戶文件，表明  
24 其願意親自送件」等情未能舉證以實其說，此部分主張即非  
25 可採。

26 (六)按所謂不真正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本於各  
27 別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同  
28 歸消滅者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，  
29 如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得  
30 再向他債務人請求清償（最高法院95年度台上字第2259號判  
31 決可參）。查原告聲明第2項東昇公司依民法第226條第1項

01 所負給付原告之債務，與聲明第3項東昇公司、吳定綻依民  
02 法第184條第2項前段、第28條及公司法第23條第2項所負連  
03 帶給付原告之債務、聲明第4項開駟公司、林建豪依經紀業  
04 管理條例第26條第1項、第2項所負連帶給付原告之債務，係  
05 本於各別法律上原因，就填補原告所受損害之同一目的，對  
06 原告各負全部給付之義務，屬不真正連帶債務。故「東昇公  
07 司」或「東昇公司、吳定綻」、「開駟公司、林建豪」任一  
08 組給付義務人為給付，另一組給付義務人於給付範圍內即同  
09 免給付義務。

10 五、綜上所述，原告依履保申請書相關約定、民法第226條第1  
11 項、第184條第2項前段、第28條、公司法第23條第2項、經  
12 紀業管理條例第26條第1項、第2項及消保法第51條規定，請  
13 求(一)東昇公司應同意原告向第一建經公司領取履保專戶內之  
14 35萬元。(二)東昇公司應給付原告271萬6,059元，及其中145  
15 萬元自民事起訴狀繕本送達東昇公司之翌日即110年5月26日  
16 (見審消字卷第91頁送達證書)起，其餘126萬6,059元自11  
17 1年3月2日(見卷一第423頁)起，均至清償日止，按週年利  
18 率5%計算之利息。(三)東昇公司及吳定綻應連帶給付原告271  
19 萬6,059元，及其中145萬元自民事起訴狀繕本送達東昇公  
20 司、吳定綻之翌日即110年5月26日起，其餘126萬6,059元自  
21 111年3月2日(見卷一第423頁)起，均至清償日止，按週年  
22 利率5%計算之利息。(四)開駟公司及林建豪應連帶給付原告2  
23 71萬6,059元，及其中145萬元自民事起訴狀繕本送達開駟公  
24 司、林建豪之翌日即110年5月25日(見審消字卷第93、95頁  
25 送達證書)起，其餘126萬6,059元自111年3月2日(見卷一  
26 第357頁)起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
27 (五)開駟公司應給付原告200萬元，及其中145萬元自民事起訴  
28 狀繕本送達開駟公司之翌日即110年5月25日起，其餘55萬元  
29 自111年3月2日(見卷一第357頁)起，均至清償日止，按週  
30 年利率5%計算之利息。(六)上開第2項、第3項、第4項之給  
31 付，如任一被告為給付者，其他被告於其給付範圍內免給付

義務，均有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核本訴原告獲勝訴判決之聲明第2項、第3項、第4項、第5項，均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

### 參、反訴部分

一、反訴原告即被告東昇公司主張：東昇公司與原告於109年9月10日簽訂系爭買賣契約，約定東昇公司將系爭房地出售給原告，買賣價金總額為1980萬元，並約定依照系爭買賣契約第3條第2款之付款方式，在原告依各期給付方式將買賣價金匯入履保專戶時，東昇公司即配合地政士辦理所有權移轉登記作業。現東昇公司已依系爭買賣契約約定配合辦理所有權移轉登記完畢，並已於109年11月18日完成點交程序，然原告卻不願配合提供點交確認單給第一建經公司，而使東昇公司至今無法領取履保專戶內剩餘之35萬元，且反訴原告已於111年1月18日以竹田郵局第2號存證信函催告原告履行，原告至今仍拒絕履行之，是依民法第345條規定、系爭買賣契約第3條第2款第四期款約定及履保申請書第9條第1款第5點內容，提起本件反訴等語。爰聲明求為判令：原告應同意東昇公司向第一建經公司領取履保專戶內之35萬元。

二、反訴被告即原告則以：系爭買賣契約標的包含「系爭房地」及「系爭太陽能設備」，而東昇公司並未依約交付系爭太陽能設備，且系爭房地之點交與系爭太陽能設備無關，而系爭太陽能設備為維鴻實業社所有，東昇公司於本件訴訟審理期間始自承無處分系爭太陽能設備之權限，顯見就系爭太陽能設備已構成民法第226條之給付不能，是東昇公司已有違約情事，依履保申請書第3條第4款約定，履保專戶內之35萬元應返還原告，東昇公司不得領取該履保專戶內價金。再者，東昇公司未依約交付系爭太陽能設備，原告本得依民法第264條第1項規定拒絕給付買賣價金、第226條第1項及第256條規定解除契約，且原告一部解除系爭買賣契約後，該契約關於系爭太陽能設備部分即溯及失效，東昇公司自不得依民法

第345條、系爭買賣契約第3條第2款第四期款約定內容請求領取履保專戶內款項，故東昇公司提起反訴為無理由等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：同本訴部分。

四、得心證之理由

經查，買賣雙方任一方違反系爭買賣契約應履行之各項義務者，經他方取得法院勝訴判決，即得就履行保證金專戶內餘額行使權利乙情，業如前述，而原告未能依系爭買賣契約取得系爭太陽能設備，受有307萬2,834元預期利益之損失，自得先就履保專戶內餘額35萬元行使權利，則東昇公司提起反訴請求原告應同意該公司向第一建經公司領取履保專戶內之35萬元，即屬無據。

五、綜上所述，東昇公司依民法第345條規定、系爭買賣契約第3條第2款第四期款約定及履保申請書第9條第1款第5點內容，反訴請求原告應同意該公司向第一建經公司領取履保專戶內之35萬元，為無理由，應予駁回。

肆、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。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後段、第2項。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日  
民事第一庭 法 官 饒佩妮

以上正本係照原本作成。

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（須按他造人數附繕本）；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 112 年 11 月 30 日  
書記官 史萱萱