

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度重訴字第77號

原告

即反訴被告 東億建設有限公司

法定代理人 陳木東

訴訟代理人 楊漢東律師

被告

即反訴原告 劉崑寶

訴訟代理人 陳中為律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。又所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴

01 標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一
02 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
03 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
04 間有牽連關係（最高法院91年度台上字第262號判決意旨參
05 照）。查本件反訴原告即被告（下稱反訴原告）於民國114
06 年9月17日具狀提起反訴，主張其向反訴被告即原告（下稱
07 反訴被告）購買如附表一所示之不動產（下稱系爭房地），
08 兩造於113年11月14日簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭契
09 約），並於113年12月18日將系爭房地所有權移轉登記辦理
10 完畢，兩造約定於114年5月26日進行交屋事宜，然因可歸責
11 於反訴被告之事由，致交屋程序未完成。又反訴原告已依約
12 於114年5月27日給付尾款予反訴被告，反訴被告自該日起迄
13 今仍未交付系爭房地給反訴原告，依系爭契約之法律關係及
14 民法不完全給付、物之瑕疵擔保責任，請求反訴被告應給付
15 違約金及損害賠償等語（見本院卷第61至72頁）。經核反訴
16 被告於本訴中主張解除兩造間之系爭契約，請求反訴原告應
17 將系爭房地所有權移轉登記返還反訴被告等語，顯見本件反
18 訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，則反訴原告提
19 起之反訴，應屬合法，合先敘明。

20 乙、實體方面

21 壹、本訴部分

22 一、原告主張：

- 23 (一)原告經營建築業10年，營業銷售模式係採新建房屋完成建築
24 後始進行銷售，而非預售屋之銷售。原告於113年間在嘉義
25 縣○○鄉○○○段00地號土地上興建公寓大樓1棟（建案名
26 稱：喜多寶第十一期，下稱系爭建案），被告父親劉國輝於
27 系爭建案興建期間偕同被告母親，直接到工地現場找原告公
28 司負責人要求預先訂購1戶，原告公司負責人起先向被告父
29 母表明原告不接受訂購預售屋之立場，因被告父母一直要求
30 訂購預售屋並表示要先交付訂金云云，原告公司負責人不得
31 已而寫1張便箋紙交給被告父母，載明系爭建案之三樓之5房

01 屋保留出售給被告，待系爭建案蓋好再通知被告父母來現場
02 看房，並言明該房屋坪數為27.36坪、每坪價格為新臺幣
03 （下同）250,000元云云。嗣系爭建案完工取得使用執照
04 後，原告依約定通知被告父母來看房，因登記之坪數與當初
05 所說不同，雙方未達成買賣之合意。相隔約2個月後，被告
06 母親主動以電話通知原告，表示同意以28.48坪、每坪250,0
07 00元計算系爭房地之買賣總價云云，雙方遂約定於113年11
08 月14日簽訂契約。其後，兩造於該日簽訂系爭契約，於113
09 年12月18日將系爭房地所有權移轉登記辦理完畢，並約定於
10 農曆過年後交屋。

11 (二)原告於114年2月6日通知被告交屋，被告委由劉國輝出面進
12 行交屋，劉國輝卻以如附表一編號2所示之不動產（下稱系
13 爭房屋）陽臺有設置緩降機為由，不同意交屋，原告及承辦
14 之李永輝代書一直與劉國輝溝通，然劉國輝堅持原告必須將
15 緩降機自系爭房屋陽臺遷出，並要求若原告同意遷移緩降機
16 位置，必須簽署由原告負法律責任之書面文件給被告，被告
17 不負遷移緩降機之法律責任，該日交屋即未完成，被告亦將
18 該書面文件攜回。由於被告父母看過完工房屋滿意後才簽訂
19 系爭契約，且緩降機係系爭建案完工申請使用執照時即已存
20 在之消防安全設備，若原告依被告之要求而拆除、遷移緩降
21 機，將違反相關法令規範。其後，原告多次通知被告履行交
22 屋及給付尾款（即交屋款），並說明緩降機係必要裝設之消
23 防安全設備等語，然被告仍拒絕履行，原告遂於114年5月19
24 日以嘉義彌陀郵局45號存證信函，催告被告應於8日內交
25 屋，同時給付尾款，否則要解除系爭契約等語。劉國輝於11
26 4年5月20日收受該存證信函後，隨即以電話通知原告，約定
27 於114年5月26日至系爭房屋進行交屋。於114年5月26日，原
28 告之公司負責人A O 1及行政人員陳佑如偕同李永輝代書與
29 劉國輝（被告未出面）進行交屋時，劉國輝又堅持原告必須
30 將緩降機遷移出陽臺才願意交屋，李永輝代書見與劉國輝交
31 涉溝通多時無效後先行離去，A O 1見劉國輝並無交屋之真

01 意，要求劉國輝當日故意已搬進屋內之物品（電視、梯子、
02 水管及兩大袋雜物）搬出，雙方開始發生爭執、彼此推擠拉
03 扯，劉國輝甚至向中埔分局三和派出所報案，因而交屋不成
04 立。原告遂於114年5月29日以嘉義文化路郵局287號存證信
05 函通知被告解除系爭契約，劉國輝於114年6月2日收受該存
06 證信函。

07 (三)原告原已依約將系爭房地所有權移轉登記給被告，然被告係
08 以原告應將緩降機自系爭房屋陽臺遷出，且必須簽署承擔法
09 律責任之文件作為同意交屋之條件，原告不能違背法律而簽
10 署文件，致未能完成交屋，此應係可歸責於被告之事由，可
11 認被告不願履行受領系爭房屋之義務，而有受領遲延之情
12 形，亦可認被告無交易之真意，原告自得依民法第254條規
13 定，解除系爭契約。又系爭契約既已由原告合法解除，依民
14 法第259條、第179條規定，被告負有將系爭房地所有權移轉
15 登記返還原告之義務，聲明請求如訴之聲明所示。

16 (四)對被告答辯所為之陳述：首先，緩降機為已通過檢驗許可之
17 消防安全設備，不得任意遷移，原告並未向被告承諾於交屋
18 前要將緩降機遷移他處，系爭契約所附建物現況確認書項次
19 8之其他消防設施，未有勾選「有」或「無」之情形，即便
20 有勾選，亦僅係針對建物現況進行確認，此與兩造有無約定
21 遷移緩降機至他處無涉，如果原告有承諾遷移，應該會在特
22 約事項註明。另被告簽約後一直要求原告遷移緩降機，原告
23 僅能介紹廠商給被告，請被告於交屋後自行與廠商申請遷移
24 事宜。其次，被告確實一直要求原告須將緩降機遷移，且須
25 於交屋時簽署負擔法律責任之書面文件，此由陳佑如與被告
26 母親間之LINE對話紀錄可佐（詳參附表二所示之對話內
27 容）。再者，兩造既未於114年5月26日完成交屋事宜，則被
28 告於翌（27）日將尾款匯入被告之農會帳戶，顯係為了避免
29 遭受原告解除契約之不利益，不影響被告拒絕履行交屋義務
30 事實之認定。

31 (五)並聲明：

01 1.被告應將系爭房地所有權移轉登記返還原告。

02 2.訴訟費用由被告負擔。

03 二、被告答辯略以：

04 (一)原告長期在嘉義市西區設有建案接待中心，早在系爭建案完
05 工前之112年10月8日，原告在接待中心以先讓被告簽立系爭
06 建案之戶別保留書，後於113年9月24日兩造再簽訂土地房屋
07 預約買賣訂購書（下稱系爭訂購書）之方式，形式上採成屋
08 銷售之模式，實則行預售屋買賣之事實，係為規避平均地權
09 條例關於預售屋銷售之規範限制。兩造於113年11月14日就
10 系爭房地簽訂系爭契約，買賣總價款為8,320,000元，被告
11 已於113年9月25日先行支付定金800,000元，其餘款項除尾
12 款外均按期給付，系爭房地於完工後之113年12月18日過戶
13 至被告名下，被告亦主動聯絡原告並約定於114年5月26日至
14 系爭房屋進行交屋。被告父親劉國輝於114年5月26日至系爭
15 房屋，與原告之員工陳佑如（原告公司負責人A O 1之女
16 兒）進行點交程序，劉國輝並已備妥尾款現金100,000元，
17 陳佑如先交付3把大門鑰匙、3塊感應壓克力小卡、使用手冊
18 1本、電動門遙控器1個予劉國輝，並開始教劉國輝如何設
19 定、變更密碼，劉國輝於期間未曾要求先遷移緩降機才要完
20 成交屋。豈料，陳佑如先是主動中斷交屋程序，自行取走上
21 開鑰匙等物品即下樓離去，隨後A O 1上樓進入屋內，眼見
22 劉國輝攜帶鋁梯、插座檢驗器等驗屋工具，心生不滿而於情
23 緒失控下對劉國輝施加暴行，造成劉國輝受有多處鈍挫擦
24 傷，並強行把劉國輝放置於屋內之私人物品搬出丟於屋外，
25 陳佑如亦配合A O 1將原已交付之系爭房屋大門鑰匙等物品
26 取回，更將系爭房屋大門上鎖、變更密碼，拒絕履行交屋義
27 務，而非被告拒絕受領。相對於原告惡意不履行交屋義務之
28 違約行為，被告仍於翌（27）日將尾款100,000元匯入原告
29 之農會帳戶，至此被告已全數付清買賣總價款。

30 (二)被告於原告簽立戶別保留書時，並未告知原告系爭房屋陽臺
31 將會裝設緩降機之消防設施一事，原告直到113年9月24日至

01 系爭房屋確認屋況時始發現已裝設緩降機，被告即表示不同
02 意裝設並要求原告將緩降機自系爭房屋遷出，原告即向被告
03 承諾會於於交屋前將緩降機遷移至系爭房屋以外之他處（同
04 樓層之公共空間或其他住戶位置），並將陽臺地面復原，兩
05 造即於同日簽立系爭訂購書。兩造於113年11月14日簽訂系
06 爭契約時，系爭契約所附建物現況確認書之項次8部分，除
07 記載有裝設住宅用火災警報器外，並未提及、勾選或填載其
08 他消防設施，依系爭契約第16條第2項約定：「定型化契約
09 條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」。可知兩造均
10 認知系爭房屋之交屋現況將不包含緩降機，亦足證原告確有
11 承諾、擔保將緩降機遷移至系爭房屋以外之處所，此為原告
12 契約義務之一部。另於114年2月8日交屋時，A O 1有透過
13 陳佑如使用之手機向被告母親承諾會配合被告遷移緩降機之
14 需求（詳參附表三所示之錄音譯文）。

15 (三)然因原告一再拖延而未履行此契約義務，導致交屋程序延
16 宕，自非被告拒絕交屋所致，A O 1曾於114年3月13日以電
17 話向劉國輝表示「我看我們那間房子不要成交了啦」、「我
18 不要成交，我把你的東西敲壞，讓你去告」、「我就是要這
19 樣做」、「我就是不要賣你」、「我把裡面的東西敲壞，讓
20 你去告，我就是把房子收回」、「你把我的話錄音起來，我
21 就是要讓你錄音」等語（詳參附表四之錄音譯文）。倘若被
22 告不願意交屋，豈會主動聯繫原告約定於114年5月26日交
23 屋，並於該日備妥尾款100,000元與陳佑如會同辦理交屋事
24 宜，且收領系爭房屋大門鑰匙等重要物品？又豈會於隔日即
25 以匯款支付尾款100,000元，而全數付清買賣價金？再者，
26 倘若不是A O 1於114年5月26日交屋當日突然出現，破壞交
27 屋程序（毆打被告、強搶被告私人物品、強行取回大門鑰匙
28 及變更密碼等），則交屋手續理當早已完成，亦不至於拖延
29 至今，顯見無交屋真意之人根本就是A O 1，既不願意履行
30 遷移緩降機之承諾，還出面破壞交屋過程，此有附表六至八
31 所示之錄音譯文可佐。此外，被告未曾提出所謂「拆除緩降

機及負擔法律責任之文件」並要求原告簽署，作為交屋之條件。

(四)被告接獲原告寄發之嘉義彌陀郵局45號存證信函後，即於114年5月23日聯絡原告，並約定於114年5月26日交屋（詳參附表五所示之錄音譯文），兩造雖未於該日完成交屋，然被告已於翌（27）日給付尾款，已履行契約責任。至於系爭房屋迄今未完成交屋一事，顯係因原告於交屋過程中反悔而拒絕履約、乃可歸責於原告之事由所致，而非被告拒絕受領交屋，被告並無受領遲延之情事。從而，原告主張於114年5月29日以嘉義文化路郵局287號存證信函通知被告解除買賣契約云云，顯然於法無據，更與契約約定不符，自難認原告已合法解除買賣契約。

(五)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

(一)兩造就系爭房地簽訂系爭契約，約定買賣總價款為8,320,000元，原已約定於114年5月26日辦理交屋，且反訴原告已備妥尾款100,000元，然因反訴被告之公司負責人A O 1於交屋當日以暴力手段惡意阻擋、妨害交屋程序之進行，並強行取回已交付給反訴原告之系爭房屋大門鑰匙等物品，反訴被告之員工陳佑如亦將系爭房屋之大門上鎖、變更密碼，導致交屋程序未完成，可認係反訴被告拒絕履行交屋義務。

(二)系爭契約第9條第1項約定：「本買賣標的物，應於尾款交付日，由賣方（即反訴被告）於現場交付買方（即反訴原告）或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。…」、第2項約定：「因可歸責於賣方之事由，未依前項所訂日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償

買方因此所受之損害。」；第10條約定：「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」。反訴原告已於114年5月27日支付尾款100,000元予反訴被告，依系爭契約第9條第1項約定，反訴被告至遲應於114年5月27日在現場將系爭房屋交付予反訴原告，然反訴被告迄今仍明示拒絕履行交屋義務，反訴原告自得依系爭契約第9條第2項約定，請求反訴被告應自114年5月27日起至其依約交付系爭房屋之日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額即1,664元（計算式： $8,320,000 \times 2 / 10000$ ），賠償反訴原告因此所受之損害。關於違約金金額，自114年5月27日起至114年9月23日止共計120日，為199,680元（計算式： $1,664 \times 120$ ），另自114年9月24日至反訴被告依約交付系爭房屋之日止，反訴被告每日應給付反訴原告1,664元。

(三)反訴原告於113年9月14日至現場確認屋況時，發現陽臺有裝設緩降機之消防設施，反訴原告認為該緩降機占用陽臺空間，且因裝設位置接近天然瓦斯及自來水管線、電源插座、排水孔，會阻礙洗衣機之擺放及使用，而系爭房屋門上及屋內面向陽臺之牆面均張貼「避難器具」之標示，妨礙春聯及窗簾裝設，陽臺外牆亦被張貼「使用方法」標示，系爭房屋屋內放置箱體收納盒（內置緩降機本體、輪盤等），除衍生維護保管責任外，且入住後須每年定期配合消防安全檢查、發生火災時亦須供其他住戶逃生等問題，反訴原告要求反訴被告妥為處理解決，反訴被告即向反訴原告承諾將緩降機遷移至系爭房屋以外之處所，並將陽臺地面復原，反訴原告方簽訂系爭訂購書。系爭契約所附之建物現況確認書之項目8，並未提及、勾選或填載尚有其他消防設施之情形，足證反訴被告確有承諾、擔保遷移緩降機一事，以保障反訴原告對陽臺空間之完整所有及使用權。又反訴被告事後亦承諾可

01 配合反訴原告變更設計改為壁掛式，由此可知，反訴被告應
02 將緩降機遷移或變更設計一事，係屬契約承諾約定事項及瑕
03 疵擔保責任，可認係契約義務之一部，然反訴被告迄至114
04 年5月26日原約定交屋之日，仍未完成緩降機遷移或變更設
05 計事宜，顯然未履行契約義務及保證責任，自應負不完全給
06 付及物之瑕疵擔保責任。

07 (四)關於緩降機變更設計部分，反訴原告委請專業之消防設備廠
08 商提出工程預算書，施作內容包括原落地架拆除改壁掛式設
09 備、結構技師簽證、變更設計、安裝及測試等費用合計為51
10 9,300元。拆除原落地架後之陽臺地板磁磚重貼費用預估為
11 9,000元。又「避難器具」之標示2處因原本位置妨礙春聯
12 張貼及窗簾軌道裝設，構成物之瑕疵，須移至不影響春聯及
13 窗簾軌道之適當位置，故將標示拆下移位所需之補漆費用預
14 估為6,500元。反訴原告得依民法第227條第1、2項、第226
15 條第1項、第229條第1項、第231條第1項等規定，請求反訴
16 被告賠償上開費用合計534,800元。再者，緩降機經變更設
17 計改為壁掛式後，包括本身設備箱體及依法規明定所需預留
18 之操作空間，仍占用系爭房屋之陽臺空間，造成系爭房屋可
19 用面積減少之損失，而有不完全給付及減少其通常效用或契
20 約預定效用之瑕疵，此種瑕疵及不完全給付顯然不能回復原
21 狀或回復顯有重大困難，反訴原告自得依民法第215條請求
22 以金錢賠償損害，或依民法第359條規定主張減少價金，並
23 依民法第179條不當得利規定請求返還。此部分如依各類場
24 所消防安全設備設置標準第163條所明定緩降機需預留之操
25 作面積為0.5平方公尺（不含避難器具所佔面積）即0.15125
26 坪，乘以反訴被告銷售系爭房屋每坪單價為250,000元，換
27 算反訴原告之使用面積損失金額為37,813元。

28 (五)退步言之，如認反訴原告不得請求緩降機遷移費用之損害賠
29 償，因緩降機仍裝設在陽臺，且部分設備箱體置於屋內占
30 用，造成反訴原告就系爭房屋可用面積減少，且妨害減損陽
31 臺原有功能（無法裝設洗衣機），而有不完全給付及減少其

通常效用或契約預定效用之瑕疵，且會造成系爭房屋之市場（交易）價值減損，此種瑕疵及不完全給付顯然不能回復原狀或回復顯有重大困難，反訴原告自得依民法第215條請求以金錢賠償其損害，或依民法第359條規定主張減少價金，並依民法第179條不當得利規定請求返還。就系爭房屋可用面積減少之損失，緩降機固定架底座約長30公分、寬25公分，面積為0.075平方公尺，加計依各類場所消防安全設備設置標準第163條所明定需預留之操作面積為0.5平方公尺（不含避難器具所佔面積），合計占用面積約為0.575平方公尺即0.174坪，乘以反訴被告銷售系爭房屋每坪單價為250,000元，換算反訴原告之使用面積損失金額為43,500元。就「避難器具」標示2處拆下移位所需之補漆費用為6,500元。就交易價值減損部分，緩降機本身除阻礙洗衣機之擺放及使用、影響陽臺原有功能，而有減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵外，更因住戶須負維護保管責任，且入住後須每年定期配合消防安全檢查、發生火災時亦須供其他住戶逃生等問題，已影響住宅使用及生活品質、居家隱私，有減損系爭房屋之市場交易價值，關於價值減損金額尚需送經不動產估價師鑑定，反訴原告暫先主張減損金額為200,000元。

(六)從而，反訴原告得請求反訴被告給付772,293元（包含遲延交屋之違約金199,680元、遷移緩降機之相關費用及面積減損572,613元），或至少其中449,680元（包含遲延交屋之違約金199,680元、緩降機未遷移之面積減損43,500元、標示拆移補漆費用6,500元及價值減損200,000元），以及反訴被告自114年9月24日起至其依約交付系爭房屋日止，每日應給付反訴原告1,664元，爰請求如反訴之聲明所示。

(七)並聲明：

- 1.反訴被告應給付反訴原告772,293元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 2.反訴被告應自114年9月24日起至其交付系爭房屋予反訴原告之日止，按日給付反訴原告1,664元。

01 3.反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

02 4.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、反訴被告答辯略以：

04 (一)反訴原告自114年2月起，持續以反訴被告應將系爭房屋陽臺
05 之緩降機遷移為由而未履行受領交屋義務，具有可歸責之事
06 由，反訴被告於114年5月19日以嘉義彌陀郵局45號存證信
07 函，催告反訴原告應於8日內交屋，同時給付尾款，否則要
08 解除系爭契約，反訴原告雖有與反訴被告約定於114年5月26
09 日進行交屋，然最終反訴原告仍未履行受領交屋義務，反訴
10 被告於114年5月29日以嘉義文化路郵局287號存證信函通知
11 被告解除契約，系爭契約既已解除，反訴原告之請求應無理
12 由。退一步而言，即使系爭契約未有效解除，然未完成交屋
13 一事係可歸責於反訴原告，反訴被告不負遲延責任，反訴原
14 告請求反訴被告給付逾期交屋之違約金，應無理由。再退一
15 步而言，縱若認定原告有逾期交屋之情形，然本件確實是反
16 訴原告違背事先之約定，在交屋到一半又重新爭執要求反訴
17 被告必須遷移緩降機，才使反訴被告無法交屋，反訴原告就
18 此情形亦與有過失，而反訴原告請求每日支付全部價款萬分
19 之2之違約金，顯然太高。

20 (二)反訴原告自承於113年9月24日確認屋況時即已知悉系爭房屋
21 陽臺有裝設緩降機之事實，而簽訂系爭訂購書、系爭契約，
22 本件並無所謂買賣標的物有瑕疵之情形，則反訴原告於簽完
23 約後要求反訴被告必須先將緩降機遷移才要交屋，顯係無理
24 之要求。又系爭契約第1條第2項約定提及「賣方於交屋時應
25 維持原狀點交」等語，至於A01雖曾表示可以幫反訴原告
26 遷移緩降機，然此係指交屋後才可以幫忙遷移，此有附表二
27 所示之LINE對話紀錄、附表三至八所示之錄音譯文等內容可
28 佐，而非指反訴被告要出賣未裝設緩降機之房屋給反訴原
29 告，故反訴原告請求自行遷移或未遷移緩降機所支出之相關
30 費用，以及請求減少價金，均無理由。

31 (三)並聲明：

01 1.反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.訴訟費用由反訴原告負擔。

03 3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

04 參、本院之判斷：

05 一、本訴部分：

06 (一)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
07 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
08 254條定有明文。

09 (二)原告在系爭建案完工前之112年10月8日，在接待中心先讓被
10 告簽立系爭建案之戶別保留書，於113年9月24日兩造再簽訂
11 系爭訂購書，最後被告以總價款8,320,000元向原告購買系
12 爭房地，兩造於113年11月14日簽訂系爭契約，原告於113年
13 12月18日將系爭房地所有權移轉登記給被告。嗣原告以被告
14 就系爭房屋陽臺有設置緩降機，不同意交屋，且未給付尾款
15 100,000元為由，於114年5月19日以嘉義彌陀郵局45號存證
16 信函，催告被告應於8日內交屋，同時給付尾款，否則要解
17 除系爭契約等語，被告父親劉國輝於114年5月20日收受該存
18 證信函後，隨即以電話通知原告，約定於114年5月26日至系
19 爭房屋進行交屋之事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約、
20 系爭房地登記謄本、嘉義彌陀郵局45號存證信函及掛號郵件
21 收件回執、戶別保留書、訂購書附卷可稽（見本院卷第17至
22 39頁、第75至77頁），堪信為真實。

23 (三)被告自承：於113年9月24日訂立系爭訂購書當天就有去看過
24 房子，當時有看到系爭房屋設置緩降機之設備等語（見本院
25 卷第107頁），可知被告於113年9月24日簽立系爭訂購書
26 時，已知系爭房屋陽臺有設置緩降機。查緩降機係系爭建案
27 完工申請使用執照時即已存在且通過檢驗許可之消防安全設
28 備，不得任意遷移，若原告依被告之要求而拆除、遷移緩降
29 機，將違反相關法令規範。被告於113年9月24日確認屋況時
30 即已知悉系爭房屋陽臺設置有緩降機，而簽訂系爭訂購書，
31 並於113年11月14日簽訂系爭契約，依系爭契約第1條第2項

01 約定「賣方於交屋時應維持原狀點交」等語，且依附表二所
02 示之LINE對話紀錄、附表三至八所示之錄音譯文可知，原告
03 充其量僅於交屋後可以幫忙被告遷移緩降機，並非原告要出
04 賣未裝設緩降機之房屋給被告。

05 (四)原告於114年5月19日以嘉義彌陀郵局45號存證信函，催告被
06 告應於8日內交屋，同時給付尾款，否則要解除系爭契約，
07 被告父親劉國輝於114年5月20日收受該存證信函後，隨即以
08 電話通知原告，約定於114年5月26日至系爭房屋進行交屋，
09 已如上述。依附表編號七對話紀錄，劉國輝又提及避難器具
10 的位置是不是可以調整，原告法定代理人之女兒陳佑如稱緩
11 降機不會變位置啦，這是當初講好的，如果你願意交屋，你
12 才會來約交屋等語，顯見兩造約定系爭房屋之陽臺緩降機不
13 變更，方約定於114年5月26日至系爭房屋進行交屋。於交屋
14 進行期間，劉國輝又提及避難器具的位置是不是可以調整，
15 引致原告方不滿，依附表編號七、八對話紀錄，原告法定代
16 理人A 0 1及其女兒陳佑如先後向劉國輝討回系爭房屋鑰
17 匙，依附表編號八對話紀錄，原告法定代理人A 0 1大罵三
18 字經（臺語），並與劉國輝發生推擠、叫劉國輝出去、系爭
19 房屋不賣了，嗣經劉國輝報警，最後未完成點交。依上開各
20 情觀之，劉國輝攜帶物品檢視房屋，係交屋之正常程序，雖
21 言及避難器具的位置是不是可以調整，引致原告方不滿，或
22 有刁難，然並無證據證明被告拒絕受領系爭房地，原告以被
23 告拒絕受領有給付遲延事由，解除系爭契約，不生解除契約
24 之效力。

25 (五)綜上所述，原告雖向被告表示解除系爭契約，然不生解除契
26 約之效力。從而，原告依據民法第259條、第179條規定，請
27 求被告應將系爭房地所有權移轉登記返還原告，為無理由，
28 應予駁回。

29 二、反訴部分：

30 (一)反訴原告主張：兩造就系爭房地簽訂系爭契約，約定買賣總
31 價款為8,320,000元，原已約定於114年5月26日辦理交屋，

01 且反訴原告已備妥尾款100,000元，然因反訴被告之公司負
02 責人A O 1於交屋當日以暴力手段惡意阻擋、妨害交屋程序
03 之進行，並強行取回已交付給反訴原告之系爭房屋大門鑰匙
04 等物品，反訴被告之員工陳佑如亦將系爭房屋之大門上鎖、
05 變更密碼，導致交屋程序未完成，可認係反訴被告拒絕履行
06 交屋義務。反訴原告已於114年5月27日支付尾款100,000元
07 予反訴被告，依系爭契約第9條第1項約定，反訴被告至遲應
08 於114年5月27日在現場將系爭房屋交付予反訴原告，然反訴
09 被告迄今仍明示拒絕履行交屋義務，反訴原告自得依系爭契
10 約第9條第2項約定，請求反訴被告應自114年5月27日起至其
11 依約交付系爭房屋之日止，每日按已支付全部價款萬分之2
12 單利計算之金額即1,664元（計算式： $8,320,000 \times 2 / 1000$
13 0），賠償反訴原告因此所受之損害。關於違約金金額，自1
14 14年5月27日起至114年9月23日止共計120日，為199,680元
15 （計算式： $1,664 \times 120$ ），另自114年9月24日至反訴被告依
16 約交付系爭房屋之日止，反訴被告每日應給付反訴原告1,66
17 4元。又系爭房屋屋內放置箱體收納盒（內置緩降機本體、
18 輪盤等），除衍生維護保管責任外，且入住後須每年定期配
19 合消防安全檢查、發生火災時亦須供其他住戶逃生等問題，
20 反訴原告要求反訴被告妥為處理解決，反訴被告即向反訴原
21 告承諾將緩降機遷移至系爭房屋以外之處所，並將陽臺地面
22 復原，反訴原告方簽訂系爭訂購書。系爭契約所附之建物現
23 況確認書之項目8，並未提及、勾選或填載尚有其他消防設
24 施之情形，足證反訴被告確有承諾、擔保遷移緩降機一事，
25 以保障反訴原告對陽臺空間之完整所有及使用權。又反訴被
26 告事後亦承諾可配合反訴原告變更設計改為壁掛式，由此可
27 知，反訴被告應將緩降機遷移或變更設計一事，係屬契約承
28 諾約定事項及瑕疵擔保責任，可認係契約義務之一部，然反
29 訴被告迄至114年5月26日原約定交屋之日，仍未完成緩降機
30 遷移或變更設計事宜，顯然未履行契約義務及保證責任，自
31 應負不完全給付及物之瑕疵擔保責任。關於緩降機變更設計

部分，反訴原告委請專業之消防設備廠商提出工程預算書，施作內容包括原落地架拆除改壁掛式設備、結構技師簽證、變更設計、安裝及測試等費用合計為519,300元。拆除原落地架後之陽臺地板磁磚重貼費用預估為9,000元。又「避難器具」之標示2處因原本位置妨礙春聯張貼及窗簾軌道裝設，構成物之瑕疵，須移至不影響春聯及窗簾軌道之適當位置，故將標示拆下移位所需之補漆費用預估為6,500元。反訴原告得依民法第227條第1、2項、第226條第1項、第229條第1項、第231條第1項等規定，請求反訴被告賠償上開費用合計534,800元。再者，緩降機經變更設計改為壁掛式後，包括本身設備箱體及依法規明定所需預留之操作空間，仍占用系爭房屋之陽臺空間，造成系爭房屋可用面積減少之損失，而有不完全給付及減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，此種瑕疵及不完全給付顯然不能回復原狀或回復顯有重大困難，反訴原告自得依民法第215條請求以金錢賠償損害，或依民法第359條規定主張減少價金，並依民法第179條不當得利規定請求返還。此部分如依各類場所消防安全設備設置標準第163條所明定緩降機需預留之操作面積為0.5平方公尺（不含避難器具所佔面積）即0.15125坪，乘以反訴被告銷售系爭房屋每坪單價為250,000元，換算反訴原告之使用面積損失金額為37,813元。退步言之，如認反訴原告不得請求緩降機遷移費用之損害賠償，因緩降機仍裝設在陽臺，且部分設備箱體置於屋內占用，造成反訴原告就系爭房屋可用面積減少，且妨害減損陽臺原有功能（無法裝設洗衣機），而有不完全給付及減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，且會造成系爭房屋之市場（交易）價值減損，此種瑕疵及不完全給付顯然不能回復原狀或回復顯有重大困難，反訴原告自得依民法第215條請求以金錢賠償其損害，或依民法第359條規定主張減少價金，並依民法第179條不當得利規定請求返還。就系爭房屋可用面積減少之損失，緩降機固定架底座約長30公分、寬25公分，面積為0.075平方公尺，加

計依各類場所消防安全設備設置標準第163條所明定需預留之操作面積為0.5平方公尺（不含避難器具所佔面積），合計占用面積約為0.575平方公尺即0.174坪，乘以反訴被告銷售系爭房屋每坪單價為250,000元，換算反訴原告之使用面積損失金額為43,500元。就「避難器具」標示2處拆下移位所需之補漆費用為6,500元。就交易價值減損部分，緩降機本身除阻礙洗衣機之擺放及使用、影響陽臺原有功能，而有減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵外，更因住戶須負維護保管責任，且入住後須每年定期配合消防安全檢查、發生火災時亦須供其他住戶逃生等問題，已影響住宅使用及生活品質、居家隱私，有減損系爭房屋之市場交易價值，關於價值減損金額尚需送經不動產估價師鑑定，反訴原告暫先主張減損金額為200,000元云云。

(二)系爭契約第9條第1項約定：「本買賣標的物，應於尾款交付日，由賣方（即反訴被告，下同）於現場交付買方（即反訴原告，下同）或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。」、第2項約定：「因可歸責於賣方之事由，未依前項所訂日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。」。兩造原約定於114年5月26日辦理交屋，且反訴原告應給付尾款100,000元給反訴被告，當日反訴被告未交付系爭房地給反訴原告，反訴原告亦未給付尾款100,000元給反訴被告，已如上述，然反訴原告未舉證證明於114年5月26日已準備100,000元欲交付給反訴被告。雖反訴原告於翌日即114年5月27日匯款100,000元給反訴被告，有郵政跨行匯款申請書為證（見本院卷第85頁），然係以匯款為之，並非在系爭房屋所在地交付，亦非在原約定之114年5月26日交付，兩造又未約定於114年5月27日交付系爭房屋，難認有可歸責於反訴被告之事由，未依所定日期交付系爭房屋給反訴原告。則反訴原告請

01 求反訴被告應自114年5月27日起至其依約交付系爭房屋之日
02 止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額即1,664
03 元，即屬無據。

04 (三)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
05 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
06 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；買賣因物
07 有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受
08 人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯
09 失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第227條、第359
10 條分別定有明文。經查，反訴原告於113年9月24日確認屋況
11 時即已知悉系爭房屋陽臺設置有緩降機，而簽訂系爭訂購
12 書，並於113年11月14日簽訂系爭契約，依系爭契約第1條第
13 2項約定「賣方於交屋時應維持原狀點交」等語，且依附表
14 二所示之LINE對話紀錄、附表三至八所示之錄音譯文可知，
15 反訴被告充其量僅於交屋後可以幫忙反訴原告遷移緩降機，
16 並非反訴被告要出賣未裝設緩降機之房屋給反訴原告，已如
17 上述，則反訴被告欲將設置有緩降機設備之系爭房屋交付給
18 反訴原告，係符合契約約定，並無物之瑕疵及不完全給付問
19 題，是反訴原告以系爭房屋設置有緩降機設備，有物之瑕疵
20 及不完全給付事由，請求反訴被告賠償、減少價金、返還不
21 當得利，亦屬無據。

22 (四)反訴被告雖承諾可以幫忙反訴原告遷移緩降機，然反訴被告
23 充其量僅於交屋「後」可以幫忙反訴原告遷移緩降機，已如
24 上述，而兩造就系爭房屋並未完成交屋，反訴原告自不能依
25 據上開承諾，請求反訴被告履行、賠償、減少價金、返還不
26 當得利。

27 (五)綜上所述，反訴被告欲將設置有緩降機設備之系爭房屋交付
28 給反訴原告，係符合契約約定，並無物之瑕疵及不完全給付
29 問題。從而，原告依據民法第227條、第359條、第179條等
30 規定，請求反訴被告應給付反訴原告772,293元，及自反訴
31 起訴狀繕本送達翌日（即114年9月18日）起至清償日止，按

年息百分之5計算之利息；反訴被告應自114年9月24日起至其交付系爭房屋予反訴原告之日止，按日給付反訴原告1,664元，為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及反訴原告聲請歐亞不動產估價師事務所鑑定系爭房屋減損價值，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述及鑑定，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 23 日
民二庭法 官 黃茂宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）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10日內補提上訴理由狀，並依上訴利益繳交第二審裁判費，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 115 年 6 月 23 日
書記官 王嘉祺

附表一

編號	不動產	應有部分/權利範圍	備註
1	嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地	10000分之223	建築基地
2	嘉義縣○○鄉○○○段00○號建物 (門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○街00號三樓之5)	全部	
3	嘉義縣○○鄉○○○段00○號建物	10000分之223	建物共有部分
4	嘉義縣○○鄉○○○段00○號建物	10000分之502	建物共有部分

附表二：原告提出之114年2月6日LINE對話紀錄截圖

編號	時間	暱稱	對話內容	證據出處
1	下午2:33	佑如	請問什麼時候要交屋呢	本院卷第145頁
2	下午6:33	佑如	若是需要拆除也是要先交惡（應係屋之誤）後再拆除避難器具，我們	本院卷第145頁

			需要按照法規消防法規確定交惡時 有避難器具給你們 交屋	
3	下午6:37	佑如	請問您這邊拆除後還會安裝嗎？	本院卷第145頁
4	晚上10:16	11-鐘小姐	(回應編號2) 妳好 不好意思這麼晚打擾妳 晚上 我的孩子有跟 妳父親做溝通 妳父親有答應會拆除。 拆除後 凹的部分 妳當初有承諾 會鋪上地磚 再麻煩妳了。	本院卷第145頁
5	晚上10:17	11-鐘小姐	(回應編號3) 不會安裝 謝謝妳。	本院卷第145、1 89頁
6	晚上10:18	佑如	那這樣還是要先交屋，在交屋的當 下要確保我們是有安裝在上面給 (有按照法規)要拆交屋後再拆	本院卷第147、1 89頁
7	晚上10:19	佑如	地磚會給磁磚評估要用可以用什麼 方式	本院卷第147、1 89頁
8	晚上10:20	佑如	如果沒問題的話再看您什麼時候方 便約交屋	本院卷第147、1 89頁
9	晚上10:21	11-鐘小姐	(回應編號7) 地磚用一樣的顏色	本院卷第147、1 89頁
10	晚上10:21	佑如	當然	本院卷第147、1 89頁
11	晚上10:21	11-鐘小姐	(回應編號6) 交屋當天可以 就緩降機的部分簽 個契約	本院卷第147、1 89頁
12	晚上10:22	佑如	請問需要簽什麼契約？	本院卷第147、1 89頁
13	晚上10:22	佑如	交屋當天我會拍照存證	本院卷第147頁
14	晚上10:22	佑如	以及當天可以拆就拆	本院卷第147頁
15	晚上10:23	11-鐘小姐	(回應編號12) 就升降機的部分	本院卷第149頁

			確定交屋後會拆除	
16	晚上10:23	佑如	如果可以當天拆就當天差	本院卷第149頁
17	晚上10:23	佑如	這沒必要寫什麼合約	本院卷第149頁
18	晚上10:24	佑如	我這邊也是擔心出問題後，您這邊會說是我們建商沒有附緩降梯	本院卷第149頁
19	晚上10:24	佑如	所以我會拍照存證，以及我們對話確認是屋主自行要求拆掉的	本院卷第149頁
20	晚上10:28	佑如	這邊官方帳號會與您確認一遍	本院卷第149頁
21	晚上10:29	佑如	Ok沒問題再幫我回覆，「是」就可以了	本院卷第149頁
22	晚上10:31	佑如	您ok先預約交屋時間，我好跟廠商確認時間，當天就拆	本院卷第149頁
23	晚上10:33	11-鐘小姐	明白 所以今天我兒子給您父親溝通的時候也提到了這個問題 您父親也是說不太會被罰 假設有罰的話也是算他的，所以才想著大家提前說清楚 避免後續有不必要的誤會 可以交屋的時候拆 但就是依舊簽一個契約書，以保證大家後續不必要的溝通和誤會，麻煩了～	本院卷第149頁
24	晚上10:34	佑如	罰的算我們建商？	本院卷第149頁
25	晚上10:34	佑如	方便電話嗎	本院卷第149頁

附表三

被告提出之114年2月8日錄音譯文（見本院卷第123頁）

0000000-0000.mp3 錄音檔譯文（57秒）

時間：114年2月8日10時04分左右

地點：系爭房屋屋內

對話人員：A O 1、陳佑如與鍾秀蓮（A O 2之母）

（A O 1不在屋內，陳佑如用0000-000000門號，撥打A O 1門號0000-000000語音溝通）

（錄音開始）

鍾秀蓮：這邊…

陳佑如：冷、熱水瓶放在這邊，你可以放在這上面

鍾秀蓮：喔！所以是在冷、熱水器這邊，對吧！

01

陳佑如：嗯！

鍾秀蓮：好，那如果移到另外一邊來就是說，這個紗門，這個紗門變作我們進出不方便，啊進出不方便，欸……那個……
陳小姐……

A O 1：要不然，你就拔起來(指緩降機)不要裝，拔起來不要裝就好了。

鍾秀蓮：不要裝那個紗門喔？

A O 1：沒有啦，那支啦，那支(指緩降機)拔起來不要裝，若要有檢查，如果說要來檢查再來裝就好。

鍾秀蓮：欸……

A O 1：我現在每一項都配合你啊，你就看你要怎樣，我就幫你做怎樣。

鍾秀蓮：不然，我們協調一下，我待會再和陳老闆確認好不好？

A O 1：看你要做怎樣，我就幫你做怎樣，我就不是說你要做怎樣我不要啊。

鍾秀蓮：我知道，我知道，我知道陳老闆你也是很好溝通的一個老闆，我知道。

A O 1：嘿啊。

(57秒錄音結束)

02

附表四

03

被告提出之114年3月13日錄音譯文（見本院卷第125至128頁）

0000000-0000000.mp3 錄音檔譯文（4分13秒）

時間：114年3月13日下午4點11分8秒許

對話人員：A O 1、劉國輝（A O 2之父）

（A O 2之父劉國輝手機門號0000000000接獲A O 1手機門號&ZZZZ；0000000000來電並接聽）

（錄音開始）

劉國輝：欸…

A O 1：劉先生喔？

劉國輝：陳董你好

A O 1：我看我們那間房子不要成交了啦！

劉國輝：怎麼說不要成交？

A O 1：你這樣把人盧，你這樣把人盧來盧去，我看不要成交了啦！

劉國輝：你怎麼、你怎麼這樣講？為什麼你……

A O 1：你看別人都不會，你這樣盧到管理員那邊去，阿盧到做流理臺……

劉國輝：沒啊

A O 1：我也服務你到這樣，你不管說

劉國輝：沒啦，陳董……

A O 1：我不要成交，我把你的東西敲壞，讓你去告

劉國輝：陳董……

A O 1：我就是要這樣做

劉國輝：蛤？

A O 1：大家來這樣做，我就是要這樣做

劉國輝：你要這樣做喔？

A O 1：我就是不要賣你

劉國輝：你不要賣我哦？

A O 1：嘿，我裡面的東西敲壞，啊讓你去告，我就是把房子收回。既然用到這樣啊，你把我惹到這樣，我受不了，嘿

劉國輝：欸？沒啦！

A O 1：你把我的話錄音起來，我就是要讓你錄音。買一間厝是要買歡喜耶，買要住的，你一直把人盧！一直把人盧！

劉國輝：為什麼說我把人盧咧？

A O 1：你怎麼沒把人盧，你找管理員，要找什麼法令？阿你幫你做流理臺做得這麼妥適(台語)，阿你現在流理臺，每個遇到你的人，沒有一個人說你沒把人盧，包括要幫你用那個緩降機的人……

劉國輝：沒啊，我們是就事論事，你怎麼……

A O 1：你就是沒有就事論事

劉國輝：啊，陳董，可惜我這麼的尊重你

A O 1：我跟你講、我跟你講，我一定把這間厝破壞掉，我就是把這間厝破壞掉，我就是要用法律程序來不要賣你這間厝啦！嘿，不管花多少錢，怎樣，我就是不要賣你這間厝。

劉國輝：你這樣、這樣打官司不好啦！

A O 1：我就是要讓你告啊，嘿啊！

劉國輝：你這樣…你為人很慈悲，怎麼會這樣？對我……

A O 1：沒有、沒有，每個人都來投你，我就已經凍未條啊，你如果說一兩個沒關係，大家都和你……去和你做伙的人，大家都沒辦法接受你，這樣就是你的不對，不是別人的不對啊

劉國輝：沒有啊，我們要拿事情出來……

A O 1：啊就是為什麼我……我把厝要收回來

劉國輝：我們要拿事情出來講啊，我不同意，我們不同意，你怎麼可以把它收回去？

A O 1：啊不然沒關係啊，我把你敲壞啊！

劉國輝：你敲壞也不行啊！

A O 1：不會啊，我就是要讓你告啊！我就是要讓你告啊！阿就走法律程序啊！最盡繃，就是厝還我啊

劉國輝：這有刑事的問題，不是……

A O 1：沒關係啊，我就不要敲你的人就好，我就敲你的厝啊！你的厝，我現在要進來，我就還沒成交你咧，我也還有權，好來處理我這間厝啊！我不要賣你，我就把它弄壞！

劉國輝：啊，陳董你這樣，做一個頭家這樣處理事情

A O 1：我就是要做到這樣

劉國輝：處理事情這麼沒理性這樣？

A O 1：你不要跟我講這些事情，沒有沒有，你不要跟我講有理性沒理性，整個大樓只有你沒理性而已，啊你就要交屋不交屋你就是要，我現在你要跟我交屋，你也是要和寫到理由同意我才要交你，不然，你要等三年五年，咱大家來試看看。

劉國輝：陳董，不要這樣

A O 1：你不要跟我講這些

劉國輝：我這麼尊重你

A O 1：水，水可以淹到嘴，不可淹到鼻啊！

劉國輝：啊，不要這樣做啦

A O 1：你不要跟我講這些，你不要跟我講這些，大家都來跟我

01

投了

劉國輝：好啊，不要講了

A O 1：我連去幫你安那支升降機的人都要讓你攝影，那些人，你若遇到一個比較兇的人，就給你揍下去，看有影沒有。人好意去幫你做東西，你去給人家攝影……

劉國輝：沒有啊

A O 1：哪有這條理？

劉國輝：沒有啊，我們只是說，因為你沒去，你沒去……

A O 1：我沒去，欸，你給人家攝影要做什麼？誰要讓人攝影？

劉國輝：沒有啊，就是說，才不會說，你講一邊，我講一邊，到時候說……

A O 1：你不要跟我說這些，你不要跟我說這些，我跟你說，你如果要跟我交屋，你要寫一個什麼東西都同意，我才要交屋給你，不然，我絕對不交屋給你，大家都不要住！我就是要留著讓你告，我最愛就是讓你告我，不要再說那麼多了（掛斷電話）

（4分13秒錄音結束）

02

附表五

03

被告提出之114年5月23日錄音譯文（見本院卷第201至204頁）

0000000-0000000.aac 錄音檔譯文（6分30秒）

時間：114年5月23日13時55分左右

對話人員：劉國輝、A O 1

（劉國輝以手機0000000000撥打A O 1手機0000000000）

（錄音開始）

劉國輝：A O 1先生？

A O 1：嘿！

劉國輝：你好，我是崑寶的爸爸。

A O 1：嘿！

劉國輝：就是講你有請律師，就是說有寫存證信函講要交屋嘛！

A O 1：對。

劉國輝：現在你什麼時間方便要交屋？因為律師是說收到8天內啊！

A O 1：是你不交屋的，我就要幫忙你，你看我整片房子大家都沒問題，你就為了那支的問題……

劉國輝：沒有啦，那個緩降機的問題

A O 1：對嘛？

劉國輝：也是要麻煩你再處理一下啦！

A O 1：喔！

劉國輝：那時候你們有答應啊！

A O 1：我是要幫你移，但是你要消防證明，消防怎麼會幫你證明？

劉國輝：現在就是說先交屋啦！你什麼時間方便？

A O 1：無無無，這要處理好再交！要交來交！這是我使用執照出來就有的東西，不是過你們的名，才跟你們弄的。

劉國輝：沒啦！現在律師的意思是要8天內要交內！

A O 1：對啊！啊看你要交嗎？

劉國輝：我就是說那下禮拜一、下禮拜一……

A O 1：照！照！照咱所看到的那樣交屋啊。

劉國輝：下禮拜一，是早上還是下午方便？

A O 1：沒關係啊，看你要何時都沒關係啊！

劉國輝：不然……蛤？

A O 1：12點、下午2點。

劉國輝：下午2點喔？下禮拜一下午2點？

A O 1：嘿！

劉國輝：這樣就是在喜多寶的大門口等嗎？

A O 1：對！沒關係，就照現有的交屋哦！就照我使用執照的交屋，交你什麼就什麼哦！

劉國輝：對啊，現在就先、先交屋啊！

A O 1：交屋完，你要有什麼意見我是不要喔。

劉國輝：（哼笑聲）先……

A O 1：事實啊！

A O 1：沒過你的名的時候，你來講這些，是不是咱就沒成交啊？

劉國輝：沒有啦，先、先、也是要先……

A O 1：先講原因再來交。

劉國輝：先、現在……

A O 1：現在交交了，新娘娶一娶，講這新娘不好，我那要？

劉國輝：現在就是要先交屋，現在就是咱約下禮拜一下午，你講下午2點嘛！

A O 1：要交屋，對，就是照現況交，你包括這支緩降機，我不要負責。

劉國輝：（哼笑聲，未回應）

A O 1：我就是使用執照出來就有的，不是過你的名下，我才去裝的，你要了解這個狀況，啊其實是小事情，你要惹成那麼大事情。

劉國輝：下禮拜一、下禮拜一緩降機，下禮拜一下午2點在喜多寶大樓門口……

A O 1：我說這樣你要交屋嗎？

劉國輝：阿就是下午2點來交屋啊！

A O 1：阿那隻緩降機歸你的，就是你來看就有的啦。

劉國輝：我知道，這我知道，這我不否認，我們沒有否認。

A O 1：對，你若…（聽不清楚）…不就很簡單。

劉國輝：對啊。

A O 1：啊你若要叫我幫你們移，我幫你們移，沒關係，就很簡單的東西。大家都有來生存來住這個大樓，阿你怎會沒辦法？

劉國輝：好啦，下禮拜一下午2點啦！我、你、我帶現金過去啦！

A O 1：不用那麼趕，沒關係，那就先交的成再……先交屋，我蓋房子也是要賣的，我也是很成本賣你們……

劉國輝：（哼笑聲，未回應）

A O 1：那你買一間房子…（聽不清楚）…是要住的……

劉國輝：好啦，下禮拜一下午2點交屋啦，我會過去，因為你們律師寫說要順便交錢啊。

A O 1：喔，那都是小事啦，現在就是說要照我們的意見去交屋啦，你不要新娘人娶一娶，說娶過手了，新娘不好，那這樣是無理的啦。

劉國輝：哼……

A O 1：我每一個客戶若像這樣我就死了，你要將心比心啊，對嘛，你若感覺講你不喜歡，你還我，我跟你收回來。

劉國輝：下禮拜一來交屋啦！好啦！下禮拜一下午2點啦！

A O 1：我是來交是照我的意願哦！你若來再沒這個，我們就不成交喔！

劉國輝：(哼笑聲)對啊，阿就照你說的現況、照契約書、對啊……

A O 1：照現況交屋喔！

劉國輝：照合約書現況交屋啊！

A O 1：因為，我這房子也賣你最便宜的……

劉國輝：對啦！

A O 1：也賣你最便宜的啊你是要滿足了喔。

劉國輝：欸、啊你、你不是說，你有問其他北邊的3戶嗎？

A O 1：我怎麼沒去問。

劉國輝：我不知道，你沒跟我講啊。

A O 1：像你跟我寫說，我的電話給你，那別人的東西，我怎麼電話給妳，我確實有去問，不然叫律師來、叫代書來做證看……

劉國輝：他沒跟我說你有問，他沒講，他是說他有問，所以我…

A O 1：敢用發誓的嗎？

劉國輝：不用發誓我現在直接問你……

A O 1：我就誠懇有幫你用啊，確實有問，他們說在那裡就好，他們就不要，啊消防也不要，我還問到消防。

劉國輝：好啦，這樣下禮拜一下午2點。

A O 1：我那麼誠懇的人，阿你也無法和我相處，啊你是要怎麼……對嘛？你裡面問看哪一個和我…

劉國輝：沒有啦，那個部分我確實不知道，因為你也沒有跟我講

A O 1：啊你跟我要求那樣，我就有去做。

劉國輝：對啊，阿你沒有跟我講啊！代書也沒有跟我講啊！代書只是、代書他沒有跟我講你有問。

A O 1：三間都問。

劉國輝：阿所以說……

A O 1：你問消防的。

劉國輝：所以說這個部分我不知道，我現在想到，我直接跟你問。

A O 1：喔！

劉國輝：你就說問過，阿問過，我現在就知道了，對嘛？他若無

01

意願、無意願，這個....

A O 1：咱若有緣啦！有緣咱就是下禮拜一來成交啦，好嗎？

劉國輝：好啦！下禮拜一下午2點，就照你安排的時間啦！

A O 1：希望你會歡歡喜喜的來住這間房子啦！這樣好嗎？

劉國輝：對啊，我也是這樣想啊！

A O 1：嘿啦。

劉國輝：好啦，好啦。

A O 1：好，好，再見。

劉國輝：好，好，拜拜。

(6分30秒錄音結束)

02

附表六

03

被告提出之114年5月26日錄音譯文（見本院卷第163至165頁）

0000000_141321.m4a錄音檔（38分28秒）

時間：114年5月26日14時13分許

地點：系爭房屋（交屋現場）

在場人：劉國輝、陳佑如（A O 1之女兒）

錄音內容重點整理：

1. 點交屋內只有劉國輝和陳佑如兩人，無A O 1或其他人在現場。

2. 錄音夾雜鄰戶裝潢施工講話及釘槍聲，導致部分對話內容聽不清楚。

約1分10秒起

點交開始，陳佑如教劉國輝如何使用鑰匙、設定感應卡開啟及上鎖大門，劉國輝告知稍後，因東西還沒有拿完(自行攜帶的行李袋、電視、鋁梯等物品尚未完全拿入屋內)

約3分50秒起

陳佑如告知大門密碼及交付劉國輝大門鑰匙、感應卡、大樓鐵捲門遙控器及使用手冊，並將上述物品裝入夾鍊袋一併交付；並教劉國輝上述物品使用方式。

約6分10秒起

劉國輝請教陳佑如大門鎖的感應區域，並練習開啟、上鎖大門及設定，陳佑如使用身上的感應卡開啟、上鎖大門做示範，並告知有使用手冊可參考。劉國輝練習上鎖大門後開啟大門的動作。

約16分1秒起

陳佑如詢問劉國輝是否要隨身攜帶1張感應小卡，才不用拿來拿去(以方便進出大門，劉國輝聽從陳佑如的建議，隨身攜帶1張感應小卡放在身上)，

陳佑如詢問劉國輝是否要再設定1遍密碼，劉國輝依照方法設定密碼；陳佑如告知密碼可以設定到2000組。

約17分24秒起

陳佑如教劉國輝大門鎖沒電時，如何更換電池、或是也可以掃QR碼，以及使用手動開啟大門；劉國輝練習上鎖；陳佑如告知大門關上就會自動上鎖，可以再手動上鎖，及使用鑰匙手動開啟。

約20分起

陳佑如告知劉國輝每一個房間配有3把鑰匙；劉國輝詢問有問題時應該如何處理？陳佑如告知會提供推薦廠商的電話，或是如果有問題的時候可以告知陳佑如，陳佑如會通知廠商過來處理。劉國輝用房間鑰匙練習開啟上鎖每一房間門。

約22分15秒起

陳佑如告知設定完成大門密碼，把鑰匙等物品放入袋子裡面，不要拿出去，劉國輝發現客房門把刮痕嚴重，陳佑如告知紙卡不要帶出門；劉國輝詢問大樓電動鐵捲門遙控器如何使用，陳佑如說明使用方式。

約24分20秒起

劉國輝詢問陳佑如是否要先行離開屋內，陳佑如回覆告知點交文件放在樓下，剛才只是教劉國輝如何做大門設定，劉國輝提出要做屋內狀況的檢視，陳佑如回覆可以。

約24分46秒起

劉國輝詢問陳佑如緩降機之前不是說要幫忙移置，陳佑如回覆緩降機等一下下樓去說，劉國輝向陳佑如詢問可以改用壁掛式，陳佑如回覆緩降機等一下下去說；陳佑如表示會推薦天然瓦斯公司讓劉國輝申請，入住前可以申請，掛表後就會開始計費，劉國輝詢問陳佑如如何提供，陳佑如表示要拿建物權狀到瓦斯公司申請。

約26分10秒起

劉國輝詢問陳佑如插座(指斷路器)是否改用20安培(A)，是否可以請師傅做修改，陳佑如表示可以請水電師傅過來，請劉國輝跟水電師傅溝通確認。

約27分4秒起

劉國輝請教陳佑如有貼標籤是否為220伏特電壓？陳佑如表示廚房有一個220伏特電壓插座，另一個是冷氣也是用220伏特電壓，但冰箱只要用110伏特的電壓就可以了。

約27分45秒起

劉國輝詢問流理臺附近牆面有污損，是否可以幫忙修補？陳佑如表示管理員那邊有預留一桶油漆，要劉國輝聯繫管理員自行修補即可，如果賣方請師傅來修補就太多了(指賣方不符合經濟效益)，劉國輝詢問管理室是否備有刷子？陳佑如表示有刷子，統一跟管理員要。

約28分50秒起

(轟隆聲)劉國輝測試抽油煙機開關是否正常，陳佑如告知有兩段，劉國輝

01

確認抽油煙機功能正常。

約29分50秒起

劉國輝詢問陳佑如可否就客廳幫忙做簡單的粗清(因地面堆積大量的裝潢粉塵和灰塵、廢棄紙板等)?陳佑如告知是現況交屋,但明早打掃阿姨會進來,劉國輝可自行詢問打掃阿姨能否幫忙清理,陳佑如又稱之前已經清理過兩三遍。

約32分00秒起

劉國輝詢問陳佑如客廳牆面上的設備是什麼?陳佑如回覆是弱電的,等一下點交會有說明書;陳佑如開始操作說明對講機,並實際做測試,也可以聯繫管理員,其他操作就看說明書。

約33分58秒起

劉國輝詢問陳佑如牆壁都有裂痕,陳佑如告知牆面有裂痕是正常的,沒有裂痕才是不正常,劉國輝表示客廳的弱電箱牆壁上方有裂痕,劉國輝表示目前居住的住家牆壁已經居住好幾十年了,陳佑如表示會有裂痕絕對是正常的,新屋就沒有裂痕的觀念是錯誤的。

(38分28秒錄音結束)

02

附表七

03

被告提出之114年5月26日錄音譯文(見本院卷第167至168頁)

0000000_145325.m4a 錄音檔(20分33秒)

時間:114年5月26日14時53分許

地點:系爭房屋(交屋現場)

在場人:劉國輝、李永輝代書、陳佑如(A01之女兒)

錄音內容重點整理:

約10秒起

李永輝進入屋內詢問是否完成點交?劉國輝回覆還沒,還有很多插座要測看看有沒有電,李永輝告知等點交完成後再到代書事務所領取權狀。

約1分10秒起

劉國輝詢問陳佑如後續可能有要聯繫的,陳佑如表示可以Line給你;劉國輝表示Line可能沒有通,因為都沒有接到陳佑如的訊息。

約1分49秒起

李永輝詢問劉國輝,這些東西(指鋁梯、電視、行李袋等物品)都是你拿上來的嗎?劉國輝說對啊;李永輝詢問劉國輝今日就要交屋了嗎?劉國輝說對啊,李永輝表示若今天完成交屋,東西就不用再移走;今天若沒有交屋,就要把東西帶回去,劉國輝答稱對啊;劉國輝詢問李永輝要去代書事務所拿權狀,是否需經陳佑如確認,李永輝表示不用,陳佑如會先通知。

約2分54秒起

(李永輝代書、陳佑如離開屋內)

約3分0秒起

(劉國輝繼續在屋內檢測插座是否有電壓，之後繼續檢查陽台)

約10分55秒起

陳佑如(自屋外)打Line給劉國輝，告知要上來(指上樓進入屋內)。

約11分33秒起

(陳佑如進入屋內)劉國輝表示沒有收到陳佑如的Line貼圖；劉國輝詢問陳佑如大門的結構，陳佑如表示是防火門，劉國輝詢問防火門應該會有「一箭穿心」的標章，陳佑如表示要詢問廠商，並告知點交時會給防火證明，之後劉國輝發現防火門上有「一箭穿心」的防火標章。

約13分10秒起

劉國輝詢問陳佑如客廳落地門拉柄會有異音，陳佑如表示會提供廠商電話或是Line，請劉國輝向廠商反映，廠商會派人前來處理，或是詢問管理員，管理員也會有廠商的電話。

約16分04秒起

劉國輝：那這個避難器具的位置是不是可以調整？

陳佑如：我們會交屋，是因為我們不會做任何動作，你願意交屋，才會跟我們約交屋，基本上是這樣子，對吧？

劉國輝：沒有啦！因為就是說交屋本來就是雙方……

陳佑如：沒有，我們就是這樣了，因為我們已經確定是這樣。

劉國輝：這個契約書是買房子，是本來到最後就是要交屋……

陳佑如：沒有，我們已經確定是這樣了，那為什麼你今天會交屋呢？你為什麼今天會交屋？會願意交屋？原因是什麼？

劉國輝：你知道你爸爸A O 1先生有請律師發函給我嗎？

陳佑如：我知道啊，對呀！

劉國輝：律師也是說按照契約書來交屋啊！

陳佑如：那就對啦！

劉國輝：對呀！

陳佑如：那我們緩衝機不會變位置啦！這是當初講好的，如果你願意交屋，你才會來約交屋的啊！

劉國輝：當初你們有承諾說要幫我們移置……

陳佑如：這個我們就是確定不會了。

劉國輝：現在你們又反悔說不願意了？

陳佑如：沒有喔沒有喔；如果是要這樣的話我們今天就不要交屋了。

劉國輝：沒有啦！因為緩降機的部分……

陳佑如：我們現在，你先看完好了我先下樓等你好了。

劉國輝：緩降機的位置不在……

陳佑如：我先下樓等你喔！

劉國輝：不在那個交屋的範圍。

01

陳佑如：鑰匙我們要先跟你拿走喔，你OK了再跟我說。
約17分45秒起
(陳佑如離開屋內)
(20分33秒錄音結束)

02

附表八

03

被告提出之114年5月26日錄音譯文(見本院卷第130至133頁)

0000000_1517.wav 錄音檔譯文(11分30秒)

時間：114年5月26日15時17分許

地點：系爭房屋(交屋現場)

在場人：劉國輝、A O 1、陳佑如(A O 1之女兒)

(錄音開始)

(A O 1從系爭房屋門外走進屋內)

劉國輝：欸，A O 1、A O 1先生

A O 1：你今天要來交屋，你甲恁爸帶來這些東西要做什麼？

(A O 1未經劉國輝同意，擅自搬動劉國輝帶來檢視屋況的鋁梯等物品並移至屋外發出聲音)

劉國輝：A O 1、A O 1先生，你怎麼把它(指鋁梯等物品)移出去呢？那我的東西內！

陳佑如：現在不是你的喔

劉國輝：不是啊？他…

A O 1：現在厝是誰的？

(以下同 0000000-0000 IMG_7237.mp4 影片，長度11秒)

A O 1：黑白來…

劉國輝：喂！你不要把我……

A O 1：(聽不清楚)你給我拿東西！甲恁爸出去！

陳佑如：(拍打手中檔案夾)你的屋子的鑰匙都在這裡喔

A O 1：甲恁爸出去！幹你娘！(A O 1大力用手拉扯、推擠劉國輝)你是要買屋子，還是要來冤家？

(此時0000000_1517 IMG_7237.mp4 影片錄影中斷)

A O 1：幹你娘GY、幹你娘GY、屎你娘！

(劉國輝遭A O 1拉扯、推擠至屋外走道)

陳佑如：你那邊還有鑰匙喔？你那邊還有一堆鑰匙…

A O 1：幹你娘！你是要買來屋子，還是要來冤家，你娘GY，你盡管錄啊！

(以下同 0000000-0000 IMG_7239.mp4 影片，長度30秒)

A O 1：我就是要讓你告(邊講話邊走向劉國輝)，幹你娘GY(動

手毆打劉國輝)，幹你娘GY、你還錄！（腳踹劉國輝雙腳）

陳佑如：你太過分了啦！

A O 1：蛤！你也對他錄！

陳佑如：你那邊也有鑰匙喔，你拿我們鑰匙幹嗎？

A O 1：鑰匙拿出來、拿出來！蛤！厝沒成交，你甲恁爸占厝！

陳佑如：為什麼要拿我們的鑰匙？

劉國輝：你剛拿給我的內！

【註：一開始點交時，陳佑如便將3把大門鑰匙、3塊感應壓克力小卡、使用手冊1本、電動門遙控器1個，用一個透明的夾鏈袋裝著交給劉國輝，並開始教劉國輝如何設定、變更密碼】

陳佑如：我的鑰匙在這裡喔！

劉國輝：你剛剛拿給我的內！

A O 1：拿給你也要拿出來！

陳佑如：你又還沒交屋

A O 1：蛤！你鴨霸三小

陳佑如：（聽不清楚）在這邊內！

（此時 0000000-0000 IMG_7239.mp4 影片錄影中斷）

A O 1：幹你娘GY、譙你啦、就是要讓你告，幹你娘GY，拿出來！

劉國輝：鑰匙還給你啊

陳佑如：沒有！還有一支！

A O 1：拿出來！（聽不清楚）你甲恁爸占厝

陳佑如：拿出來再打電話（此時劉國輝撥打電話報警）

A O 1：拿出來！幹你娘（A O 1動手毆打劉國輝）

陳佑如：拿出來啦！

劉國輝：還給你呀！

陳佑如：不趕快還！

劉國輝：（講電話）阿sir，我被打，我在交屋被、被屋主、被打！

（A O 1繼續毆打劉國輝，劉國輝發出哀嚎聲）他打我，趕快來救我啊！我在喜多寶11期中庄街99號，啊（慘叫聲）！我要去驗傷告你，A O 1先生，我要去驗傷告你。

A O 1：我就是要讓你告！

110勤務中心：中埔鄉中庄街99號？

劉國輝：99號三樓之五，他打我

A O 1：給我佔厝！

劉國輝：他打我！A O 1、A O 1先生

A O 1：我老人家被年輕人打！

劉國輝：A O 1先生啦！

110勤務中心：你要住址，要不要順便幫你叫救護車？

劉國輝：好！好！好，叫救護車

A O 1：我、我有心臟病，他打我，我60幾歲了！

劉國輝：他都是胡說啦！A O 1 胡說啦！

陳佑如：他剛剛自己……（聽不清楚）

A O 1：你說的都對！你說的都對！你佔人的厝！

劉國輝：趕快！趕快！

110勤務中心：好！現在我們要過去了

劉國輝：好！請警方趕快過來！

110勤務中心：好！好！現在我們要過去了

劉國輝：好！還有救護車！謝謝！

周遭旁人：你們互相告傷害

A O 1：（與旁人對話）有啊，我生氣啦！嘿啊，互相告傷害！

（旁人在說話，聽不清楚）

A O 1：不交屋，給人佔屋，世間哪有這麼惡質的人

劉國輝：我們就是約定今天要點交啊，A O 1、A O 1！

A O 1：你欺負我老年人啊！你是要怎樣？

劉國輝：你再打？你再打？你們要打我是不是？

A O 1：什麼打你？你自己去、東打！你欺負老年人啊！

劉國輝：沒有像是、沒有人像這樣子的啦！

A O 1：整間大樓那像你這樣、沒有人像你這樣子的！

劉國輝：（講電話）喂！我被打！我來交屋！我跟他約定來交屋！

跟A O 1！結果他出拳打我！對！好，謝謝！

A O 1：吃剩飯等你！你欺負老年人啊！

劉國輝：我完全都沒有去碰到你喔！A O 1！

A O 1：有喔，你甲恁爸打！

A O 1：（講電話）我在這裡，被屋主（聽不清楚）啊！他報警

察！他報警察！好！好！

（同層樓斜對面的鄰屋有工人在裝潢，電動釘槍的聲音）

（A O 1與陳佑如對話，聽不清楚）

（5分54秒）

A O 1：任你錄！這房子是我的！乞丐趕廟公！

劉國輝：我們花了八百……

A O 1：房子是我的！

劉國輝：我們花了 822萬給你了喔！

A O 1：管你給我！給我！你就沒交屋！（聽不清楚）還來強盜！

劉國輝：現在今天來交屋啊！

A O 1：交屋？你哪有交屋？你哪有交屋？你有要交屋嗎？你就四處在那嫌！當時你怎麼不嫌？還沒有過戶之前你怎麼不嫌？還沒有過名，你怎麼不嫌？

劉國輝：你們沒有給我時間驗啊！

A O 1：什麼沒有給你時間，買厝是你的權利！不是我的權利！
你如果不簽，我會逼你簽嗎？我叫你去跳蘭潭，你為什麼不去跳蘭潭呢？傻丁，幹你娘！

A O 1：（與旁人對話，聽不清楚）蛤？聽嘸！他買厝的啦！過戶後再來刁難，還沒過名，他怎麼不來刁難才對，我不是很有（聽不清楚）……他才來跟我買的，他不是投資的，……（聽不清楚，釘槍聲）

(7分41秒)

A O 1：我房子不賣他！

(8分14秒，三和派出所警察來電聲音)

A O 1：啊警察怎麼還沒來？我在等他來內！

(8分22秒，劉國輝和警方通話)

警察：喂，先生你好，這裡是三和派出所，你剛剛是不是有報案？

劉國輝：你好！對對對！啊！請你們來現場，現在那個負責人…

警察：你那邊是中庄街99號嗎？剛蓋好的那一棟大樓嗎？

劉國輝：對對對！喜多寶11期

警察：哦！剛蓋好的那一棟大樓嗎？

劉國輝：對對對！

警察：好，我們現在警員馬上過去喔

劉國輝：好好，謝謝！

(8分42秒，劉國輝和警方通話結束)

A O 1：（與他人講話）我我我要來樓下，他叫警察來！沒啦！
我在樓下啦！我下來了！

(其他人的交談聲聽不清楚內容)

(鄰戶裝潢吵雜聲音)

(11分30秒錄音結束)