

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第50號

原告

即反訴被告 陳昭福

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 邵啟民律師

被告

即反訴原告 文品蓁

訴訟代理人 李文平律師

複代理人 張照堂律師

受告知人 謝正雄

上列當事人間減少價金事件，本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴之訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣66,560元，及自民國114年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、反訴原告其餘之訴駁回。

五、反訴之訴訟費用由反訴被告負擔10分之4，餘由反訴原告負擔。

六、本判決第三項得假執行。但反訴被告如以新臺幣66,560元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

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，就非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。而此所稱之「相牽連」，係指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或反訴標的

之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院91年度台抗440號裁定、110年度台抗字第407號裁定意旨參照）。查本件原告就被告所出售之土地主張物之瑕疵，請求被告減少買賣價金（見卷第11至17頁），被告則否認有前開瑕疵存在，並於本訴言詞辯論終結前，具狀提起反訴，請求原告應依約給付違約金（見卷第59至64頁），經核反訴與本訴請求內容均係基於兩造間所簽訂系爭契約而生之糾紛，則反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性，被告即反訴原告所提之反訴自應准許，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

（一）兩造於民國113年9月28日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告以新台幣（下同）1280萬元向被告購買花蓮縣○○市○○段000○號之門牌號碼「花蓮縣○○市○○路000○0號」房屋（下稱系爭建物），暨所坐落之花蓮縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）。依系爭買賣契約第17條特約事項（三）約定「依權狀面積鑑界點交…」，另依系爭買賣契約附件之「標的物現況說明書」第七項「土地、建物、車位是否有被第三人無權占用情形」，被告勾選「否」，可徵被告於簽訂系爭買賣契約時向原告擔保系爭土地並無遭受第三人占用狀況，嗣經原告申請鑑界結果，始發現系爭土地遭到市公所搭蓋水溝占用面積約10.1平方公尺，遂向被告通知瑕疵並要求減少價金，被告知悉後願減少價金，然兩造無法就應減少多少價金數額達成共識，兩造遂同意先完成所有權移轉登記，並於114年1月21日簽署協議書（下稱系爭協議書），系爭協議書第2點載明：「針對水溝佔用部分議定價款中90萬保留款予有巢氏房屋；依最終法院判決內容相互找補。」、第3點載明：「簽立本協議書後30日

內由買方向法院對賣方起訴確認買賣價金應酌減之金額，依
法院收發章為憑…。」，而10.1平方公尺約為3坪(計算式：
 $10.1 \times 0.3025 = 3.05525$)，是雙方簽訂協議書之真意乃係每坪
30萬元，換言之，苟系爭買賣契約買受系爭土地確實有減少
3坪，因買賣標的物坪數減少為物之瑕疵，出賣人應負無過
失責任，被告即應將因此一瑕疵而減損之價值90萬元返還予
原告等語。爰依系爭協議書及民法第354條第1項前段、第35
9條前段規定，提起本件訴訟請求減少價金。

(二)並聲明：(1)被告應給付原告90萬元。(2)願供擔保，請准宣告
假執行。

二、被告則辯以：

(一)被告依系爭買賣契約移轉登記並交付給原告之系爭土地面
積，均依照契約與謄本所示，數量(坪數)並無減少，而系爭
土地上的排水設施並無減損原告使用系爭土地之利益，亦無
減損系爭土地價值與品質，對於原告使用系爭土地無影響，
且排水設施用途在排水，尤其鄰接計畫道路旁設置排水設
施，有其實益。又原告主張排水設施為遭第三人占用云云，
被告否認。原告應具體提出第三人是何人？是遭無權占用之
證據？但未見原告負舉證責任，自不能單憑有排水設施存在
即遽指被第三人無權占用及排水設施屬物之瑕疵。而兩造會
簽立系爭協議書，係因原告要求減少價金，但被告不認為有
瑕疵，所以才會在協議書中約定價款中90萬元保留款依最終
法院判決內容相互找補等語。

(二)又買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項定有明文。而
該排水設施位置就在中美路旁，任往來一般民眾經過均一望
可見，原告購買系爭土地已有到現場了解現況，自難推諉不
知情。原告明知該排水設施之存在仍願意向被告購買成立買
賣契約，應屬民法第355條第1項之情形，不容原告事後復行
主張物之瑕疵。況測量履勘當日可見該房屋已出租作為營業
使用，並有汽機車、貨物堆放於排水溝上，均足證排水設施

01 不符合物之瑕疵的要件。原告請求被告應減少買賣價金90萬
02 元，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如
03 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 貳、反訴部分：

05 一、反訴原告主張：反訴原告已依系爭買賣契約約定於114年1月
06 22日將不動產所有權移轉登記予反訴被告並已交屋，按系爭
07 買賣契約第4條、第12條第2項之規定，買方即反訴被告應於
08 產權登記完畢三日內支付尾款，是反訴被告至遲應於114年1
09 月25日前付清尾款，然反訴被告遲至114年2月21日始付清尾
10 款，已屬違約，爰依系爭買賣契約第4條、第12條第2項及民
11 法第367條之規定，請求反訴被告應給付反訴原告自114年1
12 月26日起至買方完全給付之日即114年2月21日為止，按買賣
13 總價款1280萬元每日千分之零點五計算遲延26日之違約金共
14 計166,400元（計算式：1280萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 26日=166,400
15 元）。並聲明：反訴被告應給付反訴原告新台幣166,400元及
16 自民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
17 率百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、反訴被告則以：系爭土地確有面積約10.1平方公尺遭第三人
19 搭蓋水溝占用之事實，故兩造於系爭土地及建物辦理移轉登
20 記前一日之114年1月21日簽訂系爭協議書，約明「針對水溝
21 佔用部分議定價款中90萬保留款予有巢氏房屋；依最終法院
22 判決內容相互找補。」，雙方顯已排除原契約第4條於產權
23 登記完畢後三日付款之約定。從而，反訴被告並無遲延給付
24 違約情事，反訴原告請求給付違約金為無理由等語，資為抗
25 辯。並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔
26 保，請准宣告免為假執行。

27 參、本院得心證之理由：

28 一、本訴部分：

29 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
30 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
31 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程

度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金。民法第354條第1項、第359條前段分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照），易言之，該缺點須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

(二)原告主張於113年9月28日以總價1280萬元向被告購買系爭土地及其上建物，並簽立系爭買賣契約，嗣後鑑界發現系爭土地經市公所搭蓋排水設施認有物之瑕疵，兩造遂於114年1月21日簽訂系爭協議書約明「針對水溝佔用部分議定價款中90萬保留款予有巢氏房屋；依最終法院判決內容相互找補。」等語，被告並於翌日以買賣為原因，將系爭土地及其上建物移轉登記予原告之事實，業據提出系爭買賣契約、113年10月7日土地複丈成果圖、土地及建物登記第一類謄本、系爭協議書等件為證（詳卷第21至49頁）。又系爭土地經本院於114年8月8日會同兩造及花蓮縣○○地政事務所人員至現場履勘測量的結果，有勘驗筆錄、現場照片及○○地政事務所函覆之如附圖所示土地複丈成果圖在卷可查（詳卷第123至127頁、第131至135頁、第141頁），如附圖編號A（面積6平方公尺）、編號B（面積3平方公尺）部分，現況為排水設施之事實，均為兩造所不爭執，自堪信為真實。是本件爭點為：被告應否就如附圖所示A、B部分所示之排水設施，對原告負物之瑕疵之擔保責任？經查：

- 1.原告雖主張系爭土地遭市公所無權占用設置排水溝，然經現場勘驗結果，除於附圖所示A部分尾端及B部分外牆處的排水溝蓋外，其餘排水設施均以水泥覆蓋，而系爭建物現租由○

○便利商店營業使用，而店門前側旁即系爭複丈成果圖編號B部分除有機車停放外，亦有超商立牌、花籃及置物籃堆放，且屋後正搭建鐵皮建物等情，有現場照片附卷可稽（見卷第131至135頁），足認原告所指之排水溝之存在，因水泥覆蓋並不影響土地之使用，客觀上亦難認有第三人無權占有情事，故既未妨礙原告將系爭不動產出租予連鎖超商使用，且附圖編號A、B部分在空間上仍具有相當使用功能，尚難僅因排水設施存在，即認其通常效用或交易價值已受有何減失或減少。原告僅憑土地邊緣有排水設施存在之現狀，即主張系爭土地具有民法第354條第1項所稱之物之瑕疵，尚難認為有據。

2.另兩造固於114年1月21日簽署系爭協議書，約定「針對水溝占用部分議定價款中90萬元保留款予有巢氏房屋，依最終法院判決內容相互找補」，並約定由原告提起確認買賣價金應酌減金額之訴。惟依協議書整體內容觀之，其目的係因兩造就排水溝是否構成物之瑕疵及應否減少價金、減少金額若干尚有爭議，乃先就部分價款予以保留，並待法院為終局判斷，尚難據此逕認被告已承認系爭土地具有物之瑕疵，或同意應減少買賣價金90萬元。原告雖主張排水溝占用土地約3坪，致系爭不動產價值減損90萬元，然其並未提出證據證明該排水溝已致系爭土地通常使用效能或契約預定效用受有何具體減損，亦未提出不動產估價報告、鑑定意見或其他客觀資料，證明系爭不動產確因該排水溝存在而有價值減損之物之瑕疵，其主張自難認可採。

3.況如附圖所示A、B部分排水設施係緊沿系爭建物設置，原告於簽訂系爭買賣契約前即可推知本於建蔽率之要求，緊沿系爭建物設置之排水設施應係坐落於系爭土地上，卻未於簽約前提出疑問，而於簽約後始鑑界主張此屬物之瑕疵請求減少價金，自與誠信原則有違，依民法第355條第1項規定，原告縱主張有價格減損之物之瑕疵，被告亦不負瑕疵擔保之責。從而，本件原告既未能證明系爭土地因附圖編號A、B部分設

01 有排水溝而構成民法第354條第1項所稱物之瑕疵，復未證明
02 因此受有90萬元之價值減損，其依民法第359條規定物之瑕
03 疵擔保責任請求被告減少價金，並返還因瑕疵而減損之價值
04 90萬元，為無理由，不應准許。

05 二、反訴部分：

06 (一)反訴原告主張本件反訴被告依約應於所有權移轉登記完畢3
07 日內即114年1月25日前給付尾款768萬元，惟反訴被告迄至1
08 14年2月21日始付清尾款，已逾兩造約定之付款期限，自應
09 負遲延給付之違約責任等語，然被告以兩造於系爭買賣標的
10 114年1月22日辦理移轉登記前一日之114年1月21日簽訂系爭
11 協議書，約明「針對水溝佔用部分議定價款中90萬保留款予
12 有巢氏房屋；依最終法院判決內容相互找補。」，雙方顯已
13 排除原買賣契約第4條於產權登記完畢後三日付款之約定等
14 語置辯。

15 (二)按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民
16 法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約
17 情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲罰
18 性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
19 之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
20 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
21 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
22 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違
23 約金是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者則
24 非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約
25 時之一切情狀（111年度台上字第2334號判決意旨參照）。
26 又系爭買賣契約第12條第2項、第4項約定：「買方若有遲延
27 給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，
28 應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日1000分之0.
29 5計算之違約金至買方完全給付時為止。」、「本條所規定
30 之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」（本院卷第
31 82頁），是該條項違約金既經同條第4項載明不妨礙損害賠

01 償請求權之行使等文字，且明文約定係以「買賣總價款」計
02 算，並按日計至「完全給付時」為止，其目的顯係以擔保系
03 爭契約之履行，確保契約債權效力所定之強制罰，核其性質
04 應屬懲罰性違約金，先予敘明。

05 (三)經查，系爭協議書第2點雖約定「針對水溝佔用部分議定價
06 款中90萬元保留款予有巢氏房屋；依最終法院判決內容相互
07 找補」等語，然於第6點亦約定：「買方應於114年1月24日
08 前匯入尾款貸款差額118萬匯入履保帳戶...，待過戶完成代
09 償賣方貸款，並同意依約辦理履保公司出款，其中90萬元保
10 留於有巢氏房屋，其餘款項交予賣方進行結案交屋」（詳卷
11 第49頁）。系爭協議書既於系爭土地及建物移轉登記予原告
12 前一日始簽訂，卻未明文約定反訴被告得延期履行尾款給付
13 義務，或原買賣契約第4條關於付款期限之約定不再適用，
14 反為上述第2、6點之約定，是依系爭協議書之文義及締約目
15 的以觀，兩造僅係因系爭土地遭水溝占用，就90萬元價款之
16 保管方式及日後歸屬另為約定，以待法院判決後再依結果相
17 互找補，尚難據此逕認兩造已就原買賣契約第4條所定買賣
18 價金之給付期限另為變更，或有排除該條款適用之真意。是
19 反訴被告僅以簽訂系爭協議書，即主張原買賣契約第4條已
20 遭排除，尚難憑採。

21 (四)綜上，反訴被告應於114年1月25日前給付尾款768萬元，惟
22 反訴被告迄至114年2月21日始完成尾款之給付，已逾兩造約
23 定之付款期限，是反訴原告主張反訴被告應依約負逾期26日
24 之遲延給付之違約責任，自屬有理。

25 (五)反訴原告固依據系爭買賣契約第12條第2項約定請求反訴被
26 告應賠償之違約金應按買賣總價款每日1000分之0.5計算每
27 日違約金乘以遲延日數等語，然本院審酌反訴被告倘如期履
28 行前開給付價金債務，反訴原告可享有運用該款項獲取孳息
29 之利益，其所受損害為未能如期取得前開買賣價金以實現銷
30 售利潤，並喪失依約收取價金所能獲取之孳息收入，而反訴
31 被告於簽約後，業已依約給付簽約款及完稅款共計512萬元

(計算式150萬+362萬=512萬)，而內政部公告成屋買賣契約書範本第11條第3項規定：「買方逾期達5日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按10000分之2單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款100分之15為限，賣方不得另行請求損害賠償」，且本件違約金不妨礙反訴原告另請求損害賠償等情，兼衡反訴被告之違約情節暨一切情狀、兩造利益及誠信原則，認為系爭契約第12條第2項關於違約金之約定，應酌減為以買賣總價款每日1000分之0.2計算即66,560元【計算式：1280萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 26日=66,560元】為合理適當，故反訴原告之請求於66,560元範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分，則屬無據，不應准許。

(六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條定有明文。查本件違約金核屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的，則反訴原告請求反訴被告給付自反訴起訴狀繕本送達翌日即自114年3月19日（見卷第163頁中華郵政掛號郵件收件回執）起算之法定遲延利息，亦屬有理。

肆、綜上所述，本件本訴部分，原告依系爭協議書及民法第345條、第359條之規定，請求被告給付90萬元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。本件反訴部分，反訴原告依系爭契約第12條第2項約定，請求反訴被告給付66,560元，及自114年3月19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，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又本件反
訴原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴
訟法第389條第5項規定依職權宣告假執行，且反訴被告陳明
願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之
擔保金額准許之。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請因
訴之駁回而失所附麗，併予駁回之。

伍、本件本訴及反訴事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方
法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐
一論述，併此敘明。

陸、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。反訴訴訟費
用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 20 日
民事第二庭 法 官 陳雅敏

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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得
不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 20 日
書記官 莊鈞安