

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第13號

上訴人即附

帶被上訴人 黃素容

訴訟代理人 陳清華律師

被上訴人即

附帶上訴人 許乃文

許文俐

許文馨

許文瓊

共 同

訴訟代理人 簡燦賢律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年7月14日臺灣花蓮地方法院111年度重訴字第43號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，並為訴之減縮，本院於114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決(除減縮部分外)關於駁回附帶上訴人後開第三、四項之訴部分，及命其負擔訴訟費用之裁判廢棄。

三、附帶被上訴人應再給付附帶上訴人按新臺幣伍佰壹拾捌萬壹仟陸佰柒拾壹元，自民國一百一十一年八月十日起至附帶被上訴人同意附帶上訴人向○○○○商業銀行○○分行價金履約保證專戶帳號00000-000000000號領取前開金額之日止，按年息百分之一計算之違約金。

四、附帶被上訴人應再給付附帶上訴人按新臺幣參仟柒佰伍拾柒萬陸仟玖佰參拾參元，自民國一百一十一年八月十日起至附帶被上訴人同意附帶上訴人向○○○○商業銀行○○分行價金履約

01 保證專戶帳號00000-0000000000號領取前開金額之日止，按年
02 息百分之一計算之違約金。

03 五其餘附帶上訴駁回。

04 六除減縮部分外，第一審訴訟費用關於命附帶上訴人負擔部分，
05 及第二審訴訟費用關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔百
06 分之八，餘由附帶上訴人負擔。第二審訴訟費用(除減縮部分
07 外)關於上訴部分，由上訴人負擔。

08 七原判決主文第二項減縮並更正為：上訴人應准許被上訴人向○
09 ○○○商業銀行○○分行領取價金履約保證專戶帳號00000-00
10 0000000號、金額新臺幣參仟柒佰伍拾柒萬陸仟玖佰參拾參
11 元，並應給付被上訴人按前開金額自民國一百一十一年八月十
12 日起至准許被上訴人領取之日止，按年息百分之五計算之違約
13 金。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

16 被上訴人即附帶上訴人(下稱被上訴人)於原審聲明：上訴人即
17 附帶被上訴人(下稱上訴人)應准許被上訴人向○○○○商業銀
18 行○○分行領取價金履約保證專戶帳號0000000000000000號、金
19 額新臺幣(下同)37,839,433元，並自民國111年8月10日起至准
20 許被上訴人領取之日止，按日5%計算之違約金」。嗣於本院就
21 上開聲明減縮為「上訴人應准許被上訴人向○○○○商業銀行
22 ○○分行領取價金履約保證專戶帳號00000-0000000000號、金
23 額37,576,933元，並自民國111年8月10日起至准許被上訴人領
24 取之日止，按日5%計算之違約金」(本院卷二第208、225頁)，
25 核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項但
26 書、第255條第1項第3款規定，應予准許。

27 貳、實體方面

28 一、被上訴人主張：伊於111年4月10日分別就坐落花蓮縣○○市○
29 ○段000地號土地(下稱000地)、同段000、000地號土地(下
30 合稱000等2地)及同段0000建號建物(門牌號碼：花蓮市○○路
31 000號，下稱系爭建物，與000地、000等2地合稱系爭房地)，

01 以520萬元、3,980萬元出賣與上訴人，各簽訂不動產買賣契約
02 (000地部分下稱A契約，000等2地與系爭建物部分下稱B契
03 約，合稱系爭契約)，約定價金存入○○○○商業銀行○○分
04 行(下稱○○○○分行)履約保證專戶(下稱履保專戶)帳號00
05 000000000000號(下稱A帳戶)及同行履約保證專戶帳號00000
06 0000000000號(下稱B帳戶)。系爭房地於111年6月7日移轉登
07 記予上訴人並完成點交，上訴人依約應於111年8月9日在A、B
08 帳戶之「(買方)價金履約專戶明細暨點交證明書」(下合稱系
09 爭證明書，原審卷第51、53頁)上簽章，伊始得依其簽章於扣
10 除相關費用後，各向A、B帳戶領取518萬1,671元及3,783萬9,4
11 33元。詎上訴人迄未在系爭證明書上簽名，使伊無從領取上開
12 買賣價金共4,302萬1,104(計算式：5,181,671+37,839,433)
13 元，上訴人有價金給付遲延及拒絕給付之情事，違反契約給付
14 義務，應依系爭契約第12條第2項約定按日給付伊買賣總價款
15 0.5%之違約金。爰依系爭契約第4條、第12條第2項規定提起本
16 訴，並聲明：(一)上訴人應准許伊向A帳戶領取金額5,181,671
17 元，並應給付伊按上開金額，自111年8月10日起至准許伊領取
18 之日止，按每日0.5%計算之違約金；(二)上訴人應准許伊向B帳
19 戶領取金額37,576,933元，並應給付伊按上開金額，自111年8
20 月10日起至准許伊領取之日止，按每日0.5%計算之違約金。

21 二上訴人則以：

22 (一)系爭房地尚未完成點交。被上訴人未依B契約第17條第4項約
23 定，提供與系爭建物所有權狀(下稱權狀)面積相同之合法房屋
24 證明，違反從給付義務，此乃達成契約目的所不可欠缺，伊得
25 行使同時履行抗辯。又系爭建物面積有「101.8+48」平方公尺
26 為違章建築，具有瑕疵，且被上訴人所提供之合法房屋證明面
27 積及供○○使用○○○「室內裝修許可面積」均有不足，有不
28 完全給付之情事，伊得依民法第227條第1項、第359條規定解
29 除契約(歷次解約事由及依據詳如附表所示)

30 (二)兩造就本件買賣價金給付乃約定由伊匯入履保專戶(即A、B帳
31 戶)，再由訴外人○○建築經理股份有限公司(下稱○○建經公

司)視履約情形撥付被上訴人。伊已依約如期履行匯入價金至履保專戶，無給付遲延之情事，故被上訴人請求伊給付違約金並無理由。

(三)如認本件解約不合法，則依民法第359條規定請求減少買賣價金9萬4,244元；另因被上訴人有如附表所示不完全給付情事，致伊受有系爭建物申請使用執照所需拆建工程費及補照費共3,825,000元、施工期間租金損失1,848,900元，合計5,673,900元之損害，伊主張如數抵銷。

三原審判命上訴人應准許被上訴人各向A、B帳戶領取5,181,671元、37,839,433元，並應給付被上訴人各按上開金額，均自111年8月10日起至准許被上訴人領取之日止，按年息5%計算之違約金，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就上開判命給付部分不服，全部提起上訴，於本院聲明：原判決不利上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人於本院減縮起訴聲明如上，另就原判決不利部分(即違約金部分)，提起附帶上訴(本院卷一第421頁)，附帶上訴聲明：(一)原判決不利於被上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人按其應准許被上訴人向A、B帳戶領取之金額，以年息13.25%計算之違約金。上訴人附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

四兩造不爭執事項(本院卷一第208至211頁，與卷附書證不符者，以書證內容為準，並考量個人資料保護及依卷證與論述方式修正)：

(一)兩造於111年4月10日就系爭房地簽訂A、B契約，下列約定內容兩造無爭議(甲方：上訴人、乙方：被上訴人)：

1.A契約：

(1)價金：520萬元。

(2)買賣標的：000地，權利範圍：全部。

(3)契約第4條第1項約定：111年8月10日支付尾款。

(4)買賣價金存入A帳戶。

2.B契約：

01 (1)價金：3,980萬元。

02 (2)買賣標的：000等2地及系爭建物，權利範圍：全部。

03 (3)系爭建物記載為住商用、鋼筋水泥加強磚造蓋鐵皮，樓房層數
04 2層：第一層131.44平方公尺、第二層56.71平方公尺、騎樓1
05 6.43平方公尺，合計204.58平方公尺，與建物登記第一類謄本
06 之記載一致。

07 (4)契約第4條第1項約定：111年8月10日支付尾款。

08 (5)買賣價金存入B帳戶。

09 (二)上訴人就A契約應給付之價金及買方履約保證費，已於111年5
10 月20日存入520 萬1,560 元至A 帳戶；就B契約應給付之價金
11 及履約保證費等，已於同年8 月8 日存入3,981 萬9,542 元至
12 B 帳戶。上訴人迄未同意被上訴人提領A 、B 帳戶內之履約價
13 金。

14 (三)系爭房地於111年6月7日全部移轉登記予上訴人完畢。

15 (四)系爭建物之房屋稅籍證明書記載如下：

16 1.稅籍編號：000000000000號。

17 (1)構造別：僅一層，加強磚造、木石磚造（磚石造）。

18 (2)面積：45.6平方公尺、50.2平方公尺，總計95.8平方公尺。

19 (3)起課日期：58年1月(45.6平方公尺部分)、41年1月(50.2平方
20 公尺部分)。

21 (4)納稅義務人為上訴人。

22 2.稅籍編號：000000000000號。

23 (1)構造別：第一層鋼鐵造、第二層木石磚造（雜木以外）。

24 (2)面積：第一層101.8平方公尺、第二層48平方公尺，總計149.8
25 平方公尺。

26 (3)起課日期：61年12月(101.8平方公尺部分)、93年7月(48平方
27 公尺部分)。

28 (4)納稅義務人為上訴人。

29 (五)花蓮市公所000年0月00日核發之「花蓮市實施都市計畫前建物
30 完成證明書」（即合法房屋證明）記載系爭建物面積為「45.6
31 0+50.20 平方公尺」，坐落000等2地。

01 (六)訴外人即本件買賣地政士李麗娟於111年6月20日以通訊軟體LI
02 NE向被上訴人表示上訴人對合法房屋證明之面積有異議。

03 (七)上訴人於111年7月6日將系爭房地出租與訴外人○○○○國際
04 股份有限公司(下稱○○○○)，租金每月14萬7,912元，租賃
05 期間為111年7月21日至112年7月20日，之後續約持續至今。

06 (八)被上訴人許文俐、許文馨、許乃文曾於111年7月19日以浩恆國
07 際法律事務所律師函催告上訴人給付4,500萬元及違約金2萬2,
08 500元。

09 (九)上訴人委任之仲介即訴外人陳芊卉與許文俐於111年8月13日之
10 通話內容譯文如原審卷第211頁所示。

11 (十)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

12 五、本院之判斷

13 被上訴人主張其已依債之本旨履行系爭契約給付義務，系爭房
14 地並無瑕疵，上訴人應同意其領取履保專戶價金，然上訴人拒
15 絕於系爭證明書簽名，致其無法取得價金，有拒絕給付及價金
16 給付遲延情事，應負違約賠償責任等語。上訴人則抗辯：系爭
17 房地尚未點交，且伊已遵期將價金匯入履保專戶，無價金給付
18 遲延情事。被上訴人未提供與系爭建物權狀面積相符之合法房
19 屋證明，伊得為同時履行抗辯；本件買賣有附表所示不完全給
20 付及瑕疵事由，伊得解除契約，如法院認解約不合法，伊因被
21 上訴人不完全給付受有5,673,900元之損害，以此主張抵銷，
22 並請求減少買賣價金9萬4,244元等語。依兩造攻防，本件爭點
23 厥為：(一)被上訴人是否已依系爭契約履行給付義務？(二)上訴人
24 有無拒絕給付（拒絕於系爭證明書簽章）、遲延給付價金之違
25 約情事？(三)被上訴人依系爭契約第12條第2項請求上訴人給付
26 違約金是否過高而應予核減？(四)上訴人以附表所示解約事由解
27 除系爭契約是否合法？(五)上訴人請求減少價金9萬4,244元及主
28 張抵銷5,673,900元，有無理由？茲說明如下：

29 (一)被上訴人已依系爭契約履行給付義務：

30 1.兩造就系爭房地簽訂A、B契約，因000地與000等2地、系爭建
31 物毗鄰，依兩造真意，2契約間有契約聯立關係，其中1契約不

01 成立、無效、撤銷或解除，他契約亦應同其認定，為兩造所是
02 認(本院卷一第110頁)。系爭契約第11條「房地移交」第1項約
03 定：「甲方(上訴人)支付之尾款如係以個人票據付款時，其
04 交屋之效力，應俟票據兌現時始生效。本買賣標的物占有之移
05 轉(即交屋)，甲、乙(被上訴人)雙方約定應於甲方將尾款
06 給付乙方，除雙方另有約定外，應將房屋騰空移交給甲方使
07 用，並以現場交屋方式為之。」A契約第17條第2項、B契約第1
08 7條第3項均約定系爭房地之租約由上訴人承接，並自111年5月
09 10日起即由上訴人收取租金(原審卷第23、31頁)。又系爭契約
10 為不動產買賣合約，被上訴人之契約義務係將系爭房地交付上
11 訴人使用，並使上訴人取得所有權，上訴人則有支付價金之義
12 務，此為買賣雙方之契約主給付義務。查於兩造簽訂系爭契約
13 前，系爭房地已出租予○○○○，自111年5月10日起由上訴人
14 收取，並於111年6月7日移轉登記予上訴人，上訴人於111年7
15 月6日與○○○○重新簽訂租賃契約，租賃關係持續至今，為
16 上訴人所是認(原審卷第200頁，本院卷二第212頁，不爭執事
17 項(三)、(七))。顯見上訴人早以間接占有方式，管理、使用、收
18 益系爭房地多年，當已完成點交無疑，故上訴人抗辯：兩造未
19 進行現場交屋，尚未完成點交等語，悖於客觀事實，並非可
20 採，則被上訴人已履行系爭契約主給付義務，應屬明悉。

21 2.被上訴人未違反B契約第17條第4項約定：

22 被上訴人主張：B契約第17條第4項約定伊只有「協助」上訴人
23 申請合法房屋證明之義務，上訴人要如何規畫出租，並沒有記
24 載於系爭契約等語；上訴人抗辯：依B契約第17條第4項約定，
25 被上訴人應「提供」與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證
26 明，此為被上訴人之從給付義務；伊欲出租之行業如需室內裝
27 修，需與權狀面積相符之合法房屋證明方能申請室內裝修許
28 可，目前伊雖出租○○○○，但日後也想出租給○○○、○○
29 ○○、○○○等，故被上訴人上開從給付義務之履行，為達成
30 契約目的所不可或缺等語，並舉被證6、證人陳芊卉、吳賢麟
31 於原審證詞為據(本院卷一第112頁)。謹按：

01 (1)B契約第17條第4項約定：「雙方約定本標的物應由乙方(被上
02 訴人)協助甲方(上訴人)申請合法房屋證明」(原審卷第31
03 頁)。所稱「合法房屋證明」即「花蓮市實施都市計畫前建物
04 完成證明書」，為兩造所是認(本院卷一第111頁)。又給付義
05 務，可分為主給付義務及從給付義務。主給付義務，係指基於
06 債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務。
07 而從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務
08 之具有本身目的之義務，基於法律明文或當事人約定，或基於
09 誠信原則及補充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最
10 大可能之滿足，債權人得以訴請求履行，於債務人不履行時，
11 債權人得否解除契約，應視該從給付義務對契約目的之達成是
12 否必要、不可或缺而定。倘債務人未盡從給付義務，若致主給
13 付義務無法依債之本旨履行，即構成不完全給付，債權人自得
14 請求債務人賠償損害(最高法院95年度台上字第804號、101年
15 度台上字第2098號、112年度台上字第2370號民事判決意旨參
16 照)。經查：

17 ①系爭房地為○○市○○區○○地段○○，上訴人購買目的為供
18 出租收益，為兩造所是認。上訴人自陳合法房屋證明係為申請
19 室內裝修許可所需，惟其日後究欲出租何行業，非但未於系爭
20 契約載明，且因系爭建物權狀總面積扣除騎樓面積後，不足20
21 0平方公尺，非屬供公眾使用建物，故除供「○○」使用之○
22 ○○需有使用執照及申請室內裝修審查許可外，上訴人其餘所
23 稱○○○、○○○○商店、○○○等，均不需申請室內裝修審
24 查許可，換言之，不需合法房屋證明即可進行室內裝修，迭經
25 花蓮縣政府函釋在案(原審卷第327至335頁，本院卷一第137至
26 138、297至298頁)。

27 ②參以系爭房地自111年5月10日起即由上訴人收取租金，上訴人
28 復於111年7月6日與○○○○重新簽訂租賃契約，租賃關係持
29 續至今，均未見上訴人因欠缺與系爭建物權狀面積相符之合法
30 房屋證明而影響出租收益之契約目的；又系爭建物權狀面積20
31 4.58平方公尺，少於已取得之95.8平方公尺(「45.6+50.2」)

01 合法房屋證明面積(見不爭執事項(五))，達108.78平方公尺，然
02 致系爭房地整體交易價值減損僅94,244元，業經花蓮縣建築師
03 公會鑑定(下稱系爭鑑定，外放)在案。

04 ③基上，足認欠缺合法房屋證明，對系爭房地整體交易價值及上
05 訴人使用收益之影響，俱非顯著，則B契約第17條第4項約定被
06 上訴人「協助申請」與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證
07 明，屬被上訴人之從給付義務，然對契約目的之達成非不可或
08 缺，不論被上訴人有無違約，上訴人均不得以此解除契約或為
09 同時履行抗辯而拒絕給付價金。

10 (2)況查：

11 ①證人陳芊卉於原審證稱：我是買方上訴人之仲介，上訴人有提
12 到要出租給○○○○、○○○，要求被上訴人提供使用執照，
13 才能修繕。但被上訴人於111年4月10日簽約當天，沒有提供使
14 用執照，後來我詢問花蓮市公所，公所說若無法申請使用執
15 照，可申請合法房屋證明，兩造有達成共識，故於B契約第17
16 條第4項特約事項約明被上訴人要提供與系爭建物權狀面積相
17 同的合法房屋證明等語(原審卷第265至266頁)；另參被上訴人
18 許文俐與陳芊卉之對話譯文(原審卷第211頁)，可知兩造於約
19 定B契約第17條第4項特約事項前，陳芊卉已先後諮詢建築師、
20 花蓮縣政府建設處及花蓮市公所(合法房屋證明核發機關)，可
21 見兩造已合意由上訴人交付合法房屋證明取代使用執照。證人
22 吳賢麟於原審證稱：我代理上訴人簽訂系爭契約，始終都是說
23 使用執照，不知道合法房屋證明，大家協調結果，就是可以先
24 取得合法房屋證明，至於使用執照仍要求被上訴人要後續辦
25 理，被上訴人說之後會補使用執照，才會在契約註明。簽約
26 時，我有說要出租○○○○、○○○等，需要使用執照才能申
27 請裝修(原審卷第272頁至第274頁)。審酌陳芊卉為上訴人委任
28 之仲介，系爭契約為○○市○○地段○○買賣，金額甚鉅，如
29 對委任事務有未盡善良管理人注意義務，對上訴人需負債務不
30 履行之責，與本案具利害關係，其對被上訴人詢問：為何B契
31 約第17條第4項只約定被上訴人「協助申請」，而非「提供」

01 與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證明之質疑，閃爍其詞，
02 未予正面回應(原審卷第269頁)，則陳芊卉之證詞有無偏頗、
03 避責之虞，要非無疑，尚難率信。至吳賢麟則為上訴人配偶，
04 復代理上訴人簽訂系爭契約，於本案深具利害關係，所稱：伊
05 仍要求被上訴人要後續辦理使用執照等語，亦與B契約17條第4
06 項約定內容明顯不符，其證詞證明力，顯屬薄弱。

07 ②況陳芊卉、吳賢麟並未否認B契約17條第4項係經兩造磋商而
08 成，而被證6所示LINE對話紀錄(原審卷第145頁)，被上訴人許
09 文俐雖於對話中同意補助40萬元供上訴人申請使用執照，惟上
10 訴人自陳上開對話日期係在111年6月13日取得被證2「合法房
11 屋證明」之後(本院卷一第449頁)，且陳芊卉於原審證稱：上
12 訴人後來並未同意許文俐上開建議(原審卷第268頁)，足知兩
13 造於111年4月10日簽訂系爭契約後，並無另外達成被上訴人應
14 提供或協助取得使用執照之合意，被上訴人提出同意補助40萬
15 元之目的，無非係欲透過協商之方式儘速化解本件爭端，尚難
16 憑以推認被上訴人依約有提供或協助取得系爭建物使用執照，
17 或提供與權狀面積相符之合法房屋證明之義務。

18 ③再者，兩造簽訂系爭契約時，各有委任仲介在場協助，協商過
19 程所為對話，係為達成共識之溝通階段，合意內容當以最終形
20 諸契約文字為據。陳芊卉、吳賢麟雖均證稱：被上訴人應「提
21 供」與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證明，然最終並未於
22 契約載明，則兩造有無就此達成合意，已屬有疑。參以，合法
23 房屋證明有其取得法定要件，陳芊卉從事不動產仲介，既受上
24 訴人委任，為上訴人之系爭契約履行輔助人，於簽約前當已查
25 明系爭建物狀況而得知悉系爭建物為老舊建物，設有2組房屋
26 稅籍編號，課稅面積合計245.6平方公尺，已逾權狀面積204.5
27 8平方公尺，B契約係以系爭建物權狀面積為建物買賣標的(見
28 不爭執事項(一)2(3)、(四))，B契約第2條亦已揭示2樓後方有增建
29 (原審卷第27頁)，兩造既於陳芊卉詢問建築師、花蓮縣政府及
30 花蓮市公所後，方為B契約第17條第4項之約定，足知上訴人於
31 約定時，當得知悉合法房屋證明面積或多或少於權狀面積之可

01 能性，其僅於契約約定被上訴人「協助申請」合法房屋證明，
02 既非「提供」亦未約明合法房屋證明之面積，應認上訴人已為
03 利害評估後而願自負風險，不視日後取得合法房屋證明面積大
04 小另為找補，是經探求兩造真意，堪認被上訴人依B契約第17
05 條第4項約定，僅有「協助申請」合法房屋證明之從給付義
06 務，故上訴人抗辯：依上開約定，被上訴人應提供與系爭建物
07 權狀面積相符的合法房屋證明等語，尚非可採。

08 3.基上，被上訴人主張其已履行系爭契約給付義務，並無違約情
09 事等語，洵屬可信，上訴人抗辯：被上訴人違反B契約第17條
10 第4項約定，其得為同時履行抗辯，拒絕給付價金等語，並非
11 可採。

12 4.上訴人匯入履保帳戶之價金(見不爭執事項(二))，經○○建經公
13 司扣除相關費用後，A、B帳戶各應撥付5,181,671元、37,839,
14 433元予被上訴人，有(賣方)價金履約專戶明細暨點交證明書
15 可參(原審卷第55、57頁)，兩造對此亦無爭執。系爭契約第4
16 條約定價金尾款給付期限為111年8月10日(見不爭執事項(一)1
17 (3)、2(4))，業已屆至，從而，被上訴人請求上訴人應同意其向
18 A帳戶領取5,181,671元、向B帳戶領取37,576,933元(即原審判
19 准之37,839,433元-減縮部分262,500元)，為有理由，應予准
20 許。

21 (二)上訴人拒絕於系爭證明書簽章及遲延給付價金，非屬權利正當
22 行使，違反系爭契約之給付義務，應負系爭契約第12條第2項
23 違約責任：

24 被上訴人主張：依系爭證明書所載，上訴人應於111年8月9日
25 於其上簽章，使伊能於111年8月10日取得買賣價金，卻拒絕簽
26 章，自屬違約。又兩造與○○建經公司所簽訂之價金履約保證
27 申請書(下稱履保契約)，雖各付2分之1履約保證費，惟履約保
28 證內容極多，依履保契約第1條第2項約定，○○建經公司係以
29 協助買方(上訴人)支付賣方(被上訴人)價金為目的，故關於價
30 金部分，該公司應係受買方委託管理以支付價金；且○○建經
31 公司係以系爭證明書為付款憑據，需買方在系爭證明書簽名，

○○建經公司方能匯款予賣方，故即便買方已將價金匯入履保帳戶，仍完全掌控付款時點，當以匯款予賣方為給付價金之時點等語。上訴人則抗辯：系爭證明書需由兩造簽章，故○○建經公司係受雙方委任保管買賣價金，應以上訴人匯入履保帳戶作為給付價金之時點等語。謹按：

1.系爭契約第12條第2項約定：甲方(上訴人)若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方(被上訴人)自應付之日起，按買賣總價款每日0.5%計算之違約金至甲方完全給付為止(原審卷第21、29頁)，可知上開約定乃係例示買方違約情事，凡遲延履行契約給付義務者，均有適用，應屬明悉。兩造就A、B契約各簽訂1份履保契約，除契約編號及履保專戶帳戶不同外，其餘約定內容均相同，有履保契約可參(原審卷第33、41頁)。履保契約有如下約定(甲方：上訴人，乙方：被上訴人)：

第2條第1項約定：「為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉由○○建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，○○建經僅以書面進行形式審查，對書面之真偽不負認定之責，且甲乙雙方同意下列各款事項係不可撤銷：(五)甲乙雙方應負擔之價金履約保證手續費。(本件價金履約保證手續費○○建經依買賣總價萬分之6計收…本項費用由甲乙雙方平均分擔或依書面約定分擔方式。」

第4條約定：「有關第2條以下所述履保專戶中款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議之認定，均由○○建經公司依據甲乙雙方所簽立之不動產買賣相關資料(包含但不限於不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書、價金履約保證書及價金履約保證專戶明細暨點交證明書等)所認定之結果為準。如○○建經公司認定出款或不出款而一方不服時，不服之一方應於接獲通知後10日內聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲裁，逾期未提出時，甲乙雙方即不得就認定結果再行爭執。」

第5條約定：「(第1款)若甲乙雙方對於買賣契約之履行或對於

○○建經公司所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲裁，則○○建經公司應暫停款項之撥付，並俟雙方達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容須載明給付之對象與金額），作為○○建經公司款項撥付及履保專戶結算之依據，甲乙雙方均不得對○○建經公司另行請求遲延利息及損害賠償等。（第2款）甲乙雙方同意，履保專戶款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議時，○○建經公司得依第4條認定之結果進行履保專戶款項之撥付或暫停撥付，甲乙雙方均不得對○○建經公司另行請求遲延利息及損害賠償等。」

2.系爭證明書記載：簽章前請確認已完成點交手續且金額帳戶內容無誤，此證明書將作為履保專戶結清及撥付之依據（原審卷第51、53頁），履保契約第4條復約明以系爭證明書作為○○建經公司認定是否撥付價金之依據之一，堪認系爭證明書應為履保契約之一部。又系爭契約第4條第7項約定：有關價金履約保證事項之相關規定，概以履保契約內容為準，系爭證明書復與價金給付相關，則依約於系爭證明書簽章，當屬兩造依系爭契約應負之給付義務（作為義務）。系爭契約第4條第1項約定尾款給付期限為111年8月10日，故系爭證明書右上角所載「111年8月9日」，應為上訴人於該證明書簽章之期限，倘於期限前，系爭房地已完成點交手續且金額帳號內容無誤，上訴人即應依約於該證明書簽章，俾供○○建經公司憑以如期於翌（10）日撥付價金予被上訴人，此為上訴人依系爭契約所負之給付（作為）義務，如有違反，自應負系爭契約第12條第2項違約責任。

3.被上訴人主張：起訴前，伊有打電話給○○，○○說要上訴人於系爭證明書簽名，他們才願意付款等語（本院卷一第206頁）。查，依履保契約第2條第1項、第5條第2款約定，○○建經公司僅憑書面負形式審查責任，兩造對該公司撥付款項與否之認定，亦不得請求損害賠償，此與該公司收取之履約保證費用僅萬分之6之風險成本契合；在○○建經公司僅負書面形式審查責任之情形下，倘買方（上訴人）未於系爭證明書簽章，該

01 公司即欠缺撥付價金予賣方(被上訴人)之書面形式依據而不得
02 匯款，遑論為任何爭議認定。是依履保契約解釋，僅在買方已
03 於系爭證明書簽章，嗣有爭議時，○○建經公司方有依其認定
04 結果而決定是否撥付價金之空間。

05 4.依履保契約第2條第1項約定，○○建經公司保證支付之款項雖
06 包括價金、買方應付之服務報酬、賣方應繳之土地增值稅等，
07 然觀系爭證明書所載代收明細，均係買方(上訴人)所匯入，屬
08 賣方應付費用部分係直接自價金中扣除(原審卷第51至57頁)，
09 此與不動產交易履保專戶常見之代收付情形無異，可知上訴人
10 得以於系爭證明書簽章與否，完全控制後續價金之撥付，故在
11 上訴人於系爭證明書簽章前，應認○○建經公司係代上訴人保
12 管價金之性質為宜；是以，如上訴人於完成點交手續且確認金
13 額帳戶內容無誤後，仍拒絕於系爭證明書簽章者，此時，因○
14 ○建經公司係受上訴人保管價金，未得上訴人允許而無法撥付
15 價金予賣方，當視為上訴人價金給付遲延而應課予違約之責，
16 否則，容有任由上訴人動輒以微小爭議，以拒絕於系爭證明書
17 簽章之方式，致被上訴人無法取得分毫價金之情形而失之公
18 允。

19 5.上訴人抗辯：因合法房屋證明面積不足且未點交故拒絕於系爭
20 證明書簽章(本院卷一第207頁)，惟系爭房地於111年8月9日前
21 已點交完成並移轉所有權登記予上訴人，被上訴人不負有提供
22 與系爭建物所有權狀面積相符之合法房屋證明之義務，如前說
23 明；上訴人復未爭執系爭證明書所列帳戶內容有錯誤之情，即
24 應於111年8月9日前於系爭證明書簽章，且依系爭契約第4條約
25 定，價金應於111年8月10日給付，俱屬確定期限之債務，則上
26 訴人於上開期限過後，拒絕於系爭證明書簽章致價金給付遲
27 延，非權利之正當行使，自具可歸責性。故被上訴人主張依系
28 爭契約第12條第2項約定，請求上訴人應自111年8月10日起負
29 違約責任，應屬有據。

30 6.上訴人雖抗辯：係因被上訴人提起訴訟，○○建經公司依履保
31 契約第5條第1款約定，即應暫停款項撥付，與伊未於系爭證明

書簽章無關等語。然本件係因上訴人於期限屆至經催告後仍以拒絕於系爭證明書簽章之方式，不同意被上訴人領取履保帳戶價金(見不爭執事項(二)、(八))，致被上訴人無法如期取得價金，為維護自身權益方提起訴訟，且於訴訟進行中，上訴人隨時能於系爭證明書簽章，被上訴人為取得價金，當會立即就訴訟之全部或一部息訟，以便○○建經公司得儘速撥付價金，可知本件於被上訴人起訴後，上訴人猶能掌控價金之給付，仍未為之，則其陷於給付遲延及可歸責性並不因被上訴人起訴而得解免，故上訴人此節抗辯，容係倒果為因，並非可採。

(三)被上訴人依系爭契約第12條第2項約定請求上訴人給付違約金是否過高之認定：

1.違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，效力並不相同。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預定，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。違約金是否相當，法院自得依民法第252條酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異，前者非以債權人所受損害為唯一審定標準，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院82年度台上字第2529號、87年度台上字第2563號、109年度台上字第1013號民事判決意旨參照）。

2.兩造對系爭契約第12條第2項前段約定之違約金性質存有爭議（本院卷二第208、213頁）。細繹系爭契約第12條第2項前段約定：甲方(上訴人)若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方(被上訴人)自應付之日起，按買賣總價款每日0.5‰計算之違約金至甲方完全給付為止。同條第4項約定：本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償

請求權之行使(原審卷第21、29頁)，顯已將違約金與損害賠償併列，可知系爭契約第12條第2項前段所約定之違約金性質，屬強制債務履行為目的之懲罰性違約金。

- 3.被上訴人主張：伊出租給○○○○每月租金8萬元，上訴人從111年5月開始收租，且於續租時，提高租金至10餘萬元，上訴人於拒付價金前已獲得鉅大利益，違約金約定並無過高等語。上訴人抗辯：依系爭契約第12條第2項前段約定之違約金計算，每日違約金高達22,500元，明顯過高，顯失公平等語。查上訴人有拒絕於系爭證明書簽章及遲延給付價金之違約情事，所致結果均為被上訴人無法如期取得價金之不利益。審酌：
- (1)本件買賣標的價值甚鉅，被上訴人已於111年6月間履行系爭契約所約定之出賣人義務，上訴人於111年6月7日登記為系爭房地所有權人，於111年7月6日辦理系爭房地租賃契約公證，租金每月147,912元(見不爭執事項(七))，自斯時起即享有系爭房地所有權人之使用、收益、處分之利益。
- (2)上訴人明知已完成點交，卻拒絕於系爭證明書簽名致遲延給付價金，所稱合法房屋證明面積不足，非但僅減損系爭房地整體交易價值9萬餘元(見系爭鑑定報告)，且A、B契約之履保專戶不同，上訴人所稱瑕疵等節，均與A契約(000地)無關，竟就A契約價金亦拒絕於系爭證明書簽名，上訴人一方面持續坐享高額租金收益，一方面僅因微瑕即拒絕被上訴人領取分文價金，實不可取，違約情節難認輕微，如未課令上訴人給付具相當懲罰效果之違約金，恐使其徒生刻意違約之不當意圖，與本件違約金欲強制上訴人履約之目的及誠信原則均有相違。
- (3)惟考量系爭房地每月租金收益約10餘萬元，如依契約所定違約金，上訴人須按月支付的違約金高達68萬餘元 $\langle (5,200,000 + 39,800,000) \times 0.5 \div 1,000 \times 365 \div 12 = 684,375 \rangle$ ，顯已過高；再審酌上訴人所應履行者為買賣價金即金錢給付義務，故依社會經濟狀況、被上訴人實際上所受損害及上訴人若能如期履行債務時，被上訴人可享受之一切利益等情，酌減上訴人應給付之違約金以年息6%計算為適當。

01 4.基上，被上訴人於111年6月7日已履行系爭房地所有權移轉登
02 記與點交義務，上訴人於111年8月9日期限過後，拒絕於系爭
03 證明書簽章致價金給付遲延，非權利之正當行使，具可歸責
04 性。被上訴人請求按上訴人應同意其向A、B帳戶領取之金額計
05 罰違約金，未逾系爭契約第12條第2項約定按「買賣總價」計
06 算之範圍。是以，經核減違約金，被上訴人依系爭契約第12條
07 第2項約定，請求上訴人給付各按其應同意被上訴人向A、B帳
08 戶領取之金額5,181,671元、37,576,933元，並均自111年8月1
09 0日至清償日止，按年息6%計算之違約金，為有理由，應予准
10 許，逾此部分，則無理由。

11 (四)上訴人以附表所示解約事由解除系爭契約均非合法，不生解除
12 效力：

13 1.附表編號1、2、4部分，上訴人係以合法房屋證明少於系爭建
14 物權狀面積致可申請室內裝修面積減少為由解除契約，惟被上
15 訴人不負有「提供」與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證明
16 之義務，如前說明，上訴人復未說明被上訴人有何未「協助申
17 請」合法房屋證明之情事，足認被上訴人並無違反B契約第17
18 條第4項約定，且該約定為被上訴人之從給付義務，非屬達成
19 契約目的所不可或缺，亦不得執為解約事由，故上訴人以此解
20 除系爭契約，應非合法。

21 2.附表編號3、5、6部分：

22 (1)系爭建物於89年10月20日為第一次登記，登記總面積為204.58
23 平方公尺，為有保存登記之合法建物，有該建物登記第一類謄
24 本可參(原審卷第43頁)，登記內容及准予登記之行政處分，迄
25 未變更或撤銷，與B契約約定之系爭建物買賣總面積204.58平
26 方公尺(原審卷第27頁)相符，則上訴人抗辯權狀面積短少，尚
27 屬無據。

28 (2)上訴人抗辯：系爭建物權狀面積為204.58平方公尺，共有2組
29 房屋稅籍，課稅面積分別為95.8平方公尺(已有合法房屋證
30 明)、149.8平方公尺，合計245.6平方公尺，扣除權狀面積為4
31 1.02平方公尺(245.6-204.58)，此為000地上之違章建物，此

01 部分被上訴人已告知；惟其餘108.78平方公尺(149.8-41.0
02 2)，無法取得合法房屋證明，屬違章建築，具有嚴重瑕疵等
03 語，並執花蓮縣政府000年0月0日○○○字第0000000000號函
04 (下稱系爭函文)為據(本院卷一第301至302頁)。惟查：

05 ①系爭建物為B契約買賣標的，共有2組房屋稅籍編號：00000000
06 000號(課稅面積45.6+50.2平方公尺，下稱A稅籍)、0000000000
07 00號(課稅面積101.8+48平方公尺，下稱B稅籍)，為兩造所是
08 認(見不爭執事項(四))。A契約買賣標的僅有000地，不包括建
09 物，標的物現況說明書僅載明有未保存登記地上物，並未註明
10 稅籍，故上訴人逕將系爭建物上開課稅面積中之「41.02平方
11 公尺」作為000地上之未保存登記建物面積，已屬無據。

12 ②所謂實施建築管理前之基準日期，在實施都市計畫地區係指當
13 地都市計畫公布實施之日期，而於實施建築管理前已建造完成
14 之合法房屋，即符合建築法規之「合法建築物」，有內政部00
15 年0月00日○○○○○字第0000000000號、000年0月0日○○○
16 ○字第0000000000號函可參(本院卷一第395至396頁)，花蓮縣
17 政府亦係依據上開函釋作為合法房屋認定標準，有該府000年0
18 月00日○○○字第0000000000號函可參(本院卷二第127至129
19 頁)。實則，依都市計畫法第40條規定，都市計畫發布實施
20 後，應依建築法之規定，實施建築管理。是實施建築管理應自
21 都市計畫發布實施之日始，業經內政部營建署00年00月00日○
22 ○○字第000000號解釋在案。

23 ③系爭建物於86年10月20日第一次登記，依90年9月14日修正前
24 土地登記規則第73條第2項規定：實施建築管理前建造之建
25 物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉(鎮、市、區)
26 公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之
27 一：三繳納房屋稅憑證。系爭建物位花蓮市(舊市區)，該區都
28 市計畫公布日為「71年8月2日」(原審卷第309頁)，花蓮縣政
29 府既依上開內政部函釋作為合法房屋認定標準，則系爭建物合
30 法房屋認定當以都市計畫公布日「71年8月2日」為建築管理前
31 之基準日，應無疑義。

01 ④A稅籍「45.6+50.2平方公尺」部分，分別於58年、41年起課，
02 屬建築管理實施前已完成建物，並已取得合法房屋證明，此部
03 分無爭議(見不爭執事項(五))。至B稅籍「101.8+48平方公尺」
04 部分，其中「101.8平方公尺」是61年12月起課，「48平方公
05 尺」是93年起課(見不爭執事項(四)2)，經對照系爭建物登記謄
06 本，當知系爭建物於86年間申請第一次保存登記時，其稅籍資
07 料僅有「45.6+50.2」及「101.8」合計197.6平方公尺，而尚
08 無「48平方公尺」之課稅資料，其坐落區域係於「71年8月2
09 日」實施都市計畫，依上開說明，「45.6+50.2」及「101.
10 8」，均屬實施建築管理前已完成之建物；系爭建物謄本總面
11 積204.58平方公尺經扣除騎樓面積16.43平方公尺，室內面積
12 為188.15平方公尺，未逾當時系爭建物房屋稅所載、均屬實施
13 建築管理前已完成之建物面積，則地政機關遵循上開內政部函
14 釋，依系爭建物當時房屋稅籍資料及實際測量成果，准許系爭
15 建物為總面積204.8平方公尺(含上開騎樓面積)之保存登記，
16 並無違誤。

17 ⑤系爭建物權狀面積係都市計畫公布前已完成之合法建物，第一
18 次登記係依合法證明文件辦理，而地政機關於系爭建物申請第
19 一次登記所為測量成果圖，其上記載「本建物係都市計劃前完
20 成建物」(原審卷第131頁)，乃地政機關承辦人於測量時所為
21 記載，非建物所有權人自行記載，有花蓮縣花蓮地政事務所00
22 0年0月00日○○○○字第0000000000號、000年00月0日○○
23 ○○字第0000000000號函可參(本院卷二第111、157頁)。基於
24 行政機關依法行政原則，如無證據證明地政機關於86年間為系
25 爭建物第一次登記時有違法情事，應推定合法，而地政機關於
26 86年間准許系爭建物為第一次登記之處分，迄未撤銷，當認系
27 爭建物仍屬合法建物，應屬明悉。

28 ⑥系爭函文說明欄第四點稱「花蓮市(舊市區)都市計畫實施發布
29 時間為60年12月22日」，惟該區都市計畫公布日為「71年8月2
30 日」，已見該函文有重大違誤。再經本院函詢系爭函文所生疑
31 義(本院卷一第393頁、卷二第85頁)，花蓮縣政府先係表示：

「101.8+48平方公尺」屬都市計畫發布實施及建築管制日期後建造之建物，故無法核發合法房屋證明，後則改以：無法判斷系爭建物是否為「都市計畫法」發布以前之建物，合法房屋認定原則係依內政部上開函釋(本院卷二第127至129頁)，足知花蓮縣政府就實施建築管制日之基準日，究係採何標準，前後並非一致，又為何突以「都市計畫法」公布日為建築管制之基準日，亦屬莫名，則該府於系爭建物第一次登記未撤銷前，逕以系爭函文認定系爭建物「101.8+48平方公尺」面積為違章建築，容非無疑。又系爭函文僅係回覆上訴人所為申請(本院卷一第299頁)，非屬撤銷系爭建物保存登記之行政處分，不影響系爭建物已為保存登記之效力，自不待言。

⑦依A、B稅籍資料，系爭建物「45.6+50.2」+「101.8」合計197.6平方公尺，符合上開內政部函釋合法房屋定義，然花蓮市公所僅就「45.6+50.2平方公尺」核發合法房屋證明，經本院就此疑義予以函詢(本院卷一第393頁)，該公所始終未予回覆，則花蓮市公所就系爭建物於都市計畫發布前已完成建築之「101.8平方公尺」面積究竟為何拒絕核發合法房屋證明，容係行政機關內部解釋適用法令之爭議，應非被上訴人於本件買賣所應承擔之風險。

⑧是以，上訴人執系爭函文抗辯系爭建物為違章、不合法建物、權狀面積短少等語，俱非可採。

(3)況系爭建物權狀面積204.58平方公尺，少於已取得之95.8平方公尺(「45.6+50.2」)合法房屋證明，致系爭房地整體交易價值減損94,244元，如前說明，可知上訴人所稱合法房屋證明面積不足之瑕疵，影響整體房地交易價值甚微，則被上訴人主張：上訴人以此瑕疵解除契約，顯失公平等語(本院卷一第207頁)，亦足可採。

(4)從而，上訴人以附表編號3、5、6所示事由解除系爭契約，並不合法，不生解除之效力。

(五)上訴人請求減少價金9萬4,244元及主張抵銷5,673,900元，並無理由：

01 上訴人抗辯：如認本件解約不合法，因系爭建物存有合法房屋
02 證明面積不足之瑕疵，依民法第359條規定請求減少買賣價金9
03 萬4,244元；另因被上訴人有如附表所示之不完全給付情形，
04 致伊受有系爭建物申請使用執照所需拆建工程費及補照費共3,
05 825,000元，施工期間租金損失1,848,900元，合計5,673,900
06 元之損害，伊主張如數抵銷。查，系爭建物權狀面積少於已取
07 得合法房屋證明，固致系爭房地整體交易價值減損94,244元，
08 然被上訴人未違反B契約第17條第4項「協助申請」合法房屋證
09 明義務，亦不負有提供與系爭建物權狀面積相符之合法房屋證
10 明及使用執照之義務，此部分瑕疵風險難責令被上訴人承擔，
11 被上訴人亦無不完全給付之情事，自不需對上訴人負損害賠償
12 責任，故上訴人請求減少價金及以對被上訴人不完全給付損害
13 賠償債權為抵銷，均非可採。況被上訴人為息訟爭，同意補貼
14 262,500元而於本院為訴之減縮(本院卷二第208、223頁)，上
15 訴人所稱交易價值減損等情已獲彌補，併予敘明。

16 六綜上所述，被上訴人依系爭契約第4條、第12條第2項約定，減
17 縮聲明請求上訴人應准許被上訴人向A帳戶領取5,181,671元、
18 向B帳戶領取37,576,933元(即原審判准之37,839,433元-減縮
19 部分262,500元)，及應給付被上訴人各按5,181,671元、37,57
20 6,933元，均自111年8月10日起至准許被上訴人領取前開價金
21 之日止，按年息6%計算之違約金，為有理由，應予准許，逾
22 此部分，則屬無據。原審就上開減縮後之範圍內，敗決上訴人
23 敗訴，並無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄
24 改判，為無理由，應駁回其上訴。上開應准許部分，原審判決
25 被上訴人敗訴，容有未洽，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決
26 此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄，並改判如主文
27 第3、4項所示。又上開不應准許部分，原審判決被上訴人敗
28 訴，於法並無不合，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分
29 不當，求予廢棄改判，為無理由，此部分附帶上訴應予駁回。

30 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
31 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐

一詳予論駁之必要，併此敘明。

八據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 鍾志雄

法官 廖曉萍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 114 年 5 月 28 日

書記官 廖子絮

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	解約意思表示	依據	事由	卷證出處
1	原審答辯(一)狀	民法第227條第1項準用給付遲延(能補正)	合法房屋證明面積不足，致可申請室內裝修面積減少，如能補正，依民法第227條第1項準用給付遲延解約	原審卷第137頁
2	112年12月8日	民法第227條第1	合法房屋證明面積不足，致可申	本院卷一

	上訴理由(三)狀 第二點	項準用給付不能 (不能補正)	請室內裝修面積減少，如不能補正，依民法第227條第1項準用給付不能解約	第242至243頁
3	112年12月8日 上訴理由(三)狀 第三點	民法第227條第1 項準用給付不能	合法房屋證明以外範圍「不得視為合法建物」，致建物合法面積即權狀面積短少，如不能補正，依民法第227準用給付不能解約。如能補正，催告應於1個月補正，逾期未補正，同時為解除契約之表示	本院卷一 第243至244頁
4	上訴理由(四)狀 第一點	民法第227條第1 項	供○○使用○○○室內裝修面積不足	本院卷一 第289至290頁
5	上訴理由(四)狀 第三點	民法第359條、民 法第227條第1項 (能補正)	系爭建物經花蓮縣政府認定為違章建物，如能補正，催告應於1月內補正，逾期則自行解約，不另通知	本院卷一 第292至293頁
6	上訴理由(五)狀 第七點	民法第359條、民 法第227條(不能 補正)	如違章建築瑕疵不能補正，則依民法第359條、227條第1項解約	本院卷一 第369至370頁