福建金門地方法院民事判決

110年度訴字第27號

原　　告
暨反訴被告　堃城開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林連珍
訴訟代理人　蘇明道律師
　　蘇敬宇律師
被　　告
暨反訴原告　楊智美
000000000000000000
訴訟代理人　陳映良律師
　　廖健智律師

上列當事人間清償債務事件，本院於111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣620,375元，及自民國110年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔3分之2，餘由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣206,792元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣620,375元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而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，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查，本件原告即反訴被告(下均統稱原告)以兩造於民國101年2月13日所簽訂之土地房屋買賣契約書(下稱系爭契約)為據，請求被告即反訴原告(下統稱被告)履行給付剩餘價款之義務，被告則於110年12月3日具狀主張原告依系爭契約尚應給付被告懲罰性違約金1,845,325元等語，查本件當事人雙方所主張之權利，均係由系爭契約之法律關係衍生。是本件經核反訴與本訴間之標的及攻擊防禦方法應具有相關連性，揆諸前開規定，其反訴自屬合法，合先敘明。

二、「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限」，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件被告反訴聲明第1項原為「原告應給付被告1,845,325元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」；最終變更為「原告應給付被告852,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，其請求權基礎均為系爭契約第3條約定，細觀此一聲明變動之原因，係因被告更換部分計算方式，而減縮部分金額，此不涉及訴訟標的、當事人之變動，應僅為聲明之減縮，揆諸前開規定，此一減縮於法尚無不合，應予准許。

貳、本訴部分：

一、原告主張：兩造於101年2月13日就坐落金門縣○○鎮○○○○○段000○0地號土地及其上門牌號碼金門縣○○鎮○○○

00號之房屋(房屋部分下稱系爭房屋；土地部分下稱系爭土地；房屋及土地下總稱系爭房地)簽立系爭契約，由原告將系爭房地出售給被告，買賣價金新臺幣(下同)7,250,000元，並簽訂系爭契約，嗣系爭房屋於103年8月1日峻工，復於104年7月13日取得建築執照，並將系爭房地交付給被告，原告已履行買賣契約書所載出賣人義務，依系爭契約第4條約定，被告應依工程進度分期按時繳交房屋價款給原告，被告前已陸續交付5,575,000元，詎於點交系爭房地時，被告拒絕將剩餘買賣價金1,675,000元給付給原告，經原告多次催告仍拒不付款，爰依民法第367條規定請求被告給付買賣價金等語，並聲明：㈠被告應給付原告1,675,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間所簽訂之系爭契約，其內容應為被告於110年5月24日民事答辯狀之附件1(下稱被告版)，而非原告起訴狀所附之原証1(下稱原告版)。另因原告遲未交付系爭房地給被告，故於104年4月5日由被告之配偶訴外人謝承宏(下稱謝承宏)與原告之法定代理人林連珍及其配偶證人戴德成進行協商，雙方並簽訂協議書作為後續履約之依據(下稱系爭協議書)。依照系爭協議書之約定，被告就系爭房地另行僱工施作部分工程之工程費用共25萬元、另行添購廚具所支出之費用5萬元均得對系爭契約之買賣價款主張抵銷。再者，系爭契約乃約定系爭房屋應於建照核准之日起，24個月內完成施工(系爭契約第3條前段參照)，而系爭房屋乃依據金門縣政府100年12月30日以(100)府建造字第04508號建造執照核准興建，是原告應於102年12月30日完成系爭房屋之興建，並取得使用執照交付給被告，惟被告遲至104年7月13日始取得使用執照並將使用執照連同系爭房屋交付給被告，故被告遲延交屋共560日。而依照系爭契約第3條後段約定，被告每逾期1日應賠償原告已繳房屋款1/1000之懲罰性違約金，故本件原告尚應依該規定給付被告2,227,000元之懲罰

性違約金，被告以其中之1,375,000元之懲罰性違約金與原告剩餘之價款主張抵銷，原告對被告所為之請求，自屬無據等語，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執與爭執事項：

㈠不爭執事項

1.兩造間有於101年2月13日就系爭房地簽訂系爭契約、約定買賣價金725萬元。

2.被告目前已交付5,575,000元。

3.兩造有於104年4月間、同年8月2日分別再簽訂協議書與同意書各1份(詳細內容如被告110年5月20日所提出之答辯狀附件4、7)。

4.兩造於101年2月13日簽訂房屋買賣契約書有增建地下室概要的約款。

5.系爭房屋第一次建造執照核准日期為100年12月30日、第二次建造執照核准變更日期為102年2月25日。使用執照核准日期為104年7月13日。

㈡爭執事項

1.兩造間所簽訂之系爭契約究為原告所提之原告版，抑或被告所提之被告版？

2.原告是否有遲延完工交屋之情事?具體之日數及違約金數額應如何計算?

3.被告是否有另外僱工施作部分工程?該部分工程款應如何計算?其與系爭契約之價金應如何扣抵?

4.本件工程有無發生系爭契約第4條(原告版)或第3條但書(被告版)所約定之雨水過多而有不可抗力，應展延工程約定之事由？

四、本院得心證之理由：

㈠系爭契約之詳細內容，應以被告版之記載為準：

1.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩

造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則(最高法院103年度台上字第2655號判決意旨參照)。

2.就系爭契約之詳細內容，兩造分別於起訴狀、答辯狀中提出被告版、原告版之契約影本。2契約影本中，就買賣價款總額、買賣標的、交屋期限等主要約款內容固無重大差異，但於條文編排(原告版共12條；被告版共11條)、附件內容(原告版契約附件之增建地下室概要共有5條約款；被告版之同附件共有6條約款)、手寫修改契約部分之存否(原告版大多均以電腦繕打；被告版除電腦繕打之部分外，尚有多處以手寫修改並經原告法定代理人林連珍蓋用印章)、部分約款存在差異(如原告版中就工程概況之部分共有6款約款；被告版就工程概況之部分則有12款約款)，乃至於形式上之簽約人及原告所蓋用之大章均有不同(原告版係由原告與被告簽約，原告蓋用之大章為文字3個字1行，共4行；被告版之簽約人則為原告與謝承宏，原告蓋用之印章為4個字1行，共3行)，此有原告版、被告版之系爭契約影本各1份在卷可參(見本院卷一第27頁至第34頁；第109頁至第116頁)。是就何份契約屬於系爭契約之真正內容，尚屬有疑。

3.揆諸前開說明，契約之解釋應探求當事人之真意。查原告版之工程期限約定於第4條；被告版之工程期限約定於第3條。而參照系爭協議書之前言部分，明確記載：…依合約書第3條：甲方應自建照核准日(102年3月1日起)，24個月內完成施工…等文字，此有系爭協議書在卷可參。故兩造簽立系爭協議書時應係以被告版之契約書為準據。而系爭協議書係兩造在104年4月間簽立，此為兩造所不爭執業如前述，則兩造在履約過程中，遇有契約條款應協商、修正時，既仍以被告版之契約書之約款為憑據，可推知兩造於履約過程應係以被告版契約書為履約之主要參考依據。

4.並觀被告版契約書中，工程概況部分、付款辦法部分、保固期限部分、契約附件之增建地下室概要部分均有經手寫補充，並由原告訴訟代理人蓋章以為確認。另外被告版契約書中每頁均有原告蓋用大印以為騎縫章、原告所蓋用之大印形式上也與其在本件訴訟中使用者較為相似(參照本件原告與原告訴訟代理人之民事委任狀中，委任人蓋用之公司大章，見本院卷一第65頁)，而原告版契約書中，則無手寫修改之部分，也未見原告蓋騎縫章，是比較原告版、被告版之契約書內容，以被告版之契約書較為詳盡，可見兩造間有經過具體之磋商、修改所作成，原告也以騎縫章之方式確保其內容無誤，且原告所蓋用之印章也較符合其在後續程序中所使用者，故就系爭契約之詳細內容，應以被告版較接近兩造於履約、洽商過程中之真意。

5.證人戴德成雖到庭證稱：被告版算是草約，真正打的是原告版等語(見本院卷二第76頁)，惟由此至多僅能認兩造在簽約過程中先後作出被告版、原告版契約書，且可能曾經認為原告版之契約為正式契約，但既兩造於後續履約過程中仍係以被告版為依據，則所謂草約之約定已成為較符合兩造後續履約之依據，而較貼進兩造間履約時之真意，是所謂被告版契約書為草約等節，尚不影響被告版契約書較符合當事人真意，且為兩造在後續履約過程中實際使用者，本件仍應認被告版契約書較能做為參考之依據。

6.從而，系爭契約之詳細內容，應以被告版之記載為準(本判決書中以下記載，若未特別指明者，提及系爭契約時均係指被告版之契約書)。至於被告版契約書中，雖係謝承宏與原告簽約，但系爭契約之買賣關係存在於兩造之間，為兩造明示不爭執，被告並稱謝承宏係隱名代理被告等語(見本院卷一第175頁)，而參照後續系爭協議書、兩造104年8月2日簽立之同意書均係由被告本人出面處理、簽訂，此有系爭協議書影本、前開同意書影本各1份在卷可參(見本院卷一第133頁、第141頁)，也足證被告確為系爭契約之實際當事人，且

原告亦知曉此節，方會與被告簽訂系爭協議書與前開同意書，故被告版契約書中，雖買方係由謝承宏簽約，但無礙系爭契約之效力發生於兩造之間，併此附明。

㈡系爭契約之完工交屋期限為104年2月24日：

1.甲方應自建照核准之日起，24個月內完成施工，系爭契約第3條前段定有明文。而系爭房屋第一次建造執照核准日期為100年12月30日、第二次建造執照核准變更日期為102年2月25日為兩造所不爭執業如前述。而原告主張本件原定完工期限應自第二次建造執照核准日即102年2月25日起算至104年2月24日；被告則主張應自第一次建造執照核准日即100年12月30日起算完工期限，應於102年12月30日完工(見本院卷一第385頁)。

2.查前開契約約款中，固未明確記載應以第二次建造執照核准日開始起算完工期限。然契約之解釋應探求當事人之真意，不得拘泥於契約所使用之文字亦如前述。查被告曾於104年4月20日、同年5月6日分別寄送存證信函給原告，該2張存證信函中，分別記載：「…雙方合約簽訂應自該建案建照核准之日起(102年2月22日)，24個月內完成施工…」；「…雙方合約簽訂應自該建案建照核准之日起(102年2月25日)，24個月內完成施工…」等文字，此有該2份存證信函之影本在卷可參(見本院卷一第135頁、第137頁)。又觀系爭協議書，前言部分也記載：「…甲方應自建照核准日(102年3月1日起)，24個月內完成施工…」等文字(見本院卷一第133頁)，雖該2份存證信函、系爭協議書中，所記載之日期有些許差異，但該等文書內所指之建造核准日均係在102年2月底前後，並計算完工期限至104年2月底前後，此與系爭房屋第二次建造執照核准變更日期之102年2月25日較為相符，可見兩造於履約過程中，就完工期限之計算、認定，應均係以102年2月25日之第二次建造執照核准變更日期為依據，而非依照100年12月30日之第1次建造執照核准日期作計算。

3.此外，100年12月30日尚在系爭契約簽訂日(101年2月13日)

之前，若兩造間確實存在以該日期作為計算完工日期之真意，因開始計算之日期已確定，兩造當能計算出具體之完工日期並約定於系爭契約中。但兩造卻係以「自建照核准之日起」作為建造執照起算日，此種約款之制定方式應係保留模糊之空間，以待事後建造執照核發時，再由具體之建造核發日期作為計算完工期限之依據，應係用在兩造於簽訂契約時，均尚不知建造執照具體之核發時程之情況，是從系爭契約之約款制定方式，也可推知兩造在簽訂系爭契約時，應係以第二次建造執照核准日為準。

4.從而，系爭契約之完工期限應自102年2月25日起算(系爭協議書中雖約定建案於104年3月1日屆期，但兩造於訴訟中均表示該完工日期並非兩造透過系爭協議書確定完工或預定完工日期，且兩造均無受系爭協議書之完工日期拘束之意，見本院卷二第142頁)，並依照系爭契約第3條前段約定及民法第121條第2項規定，系爭房屋應於104年2月24日完工交屋。

㈢原告至同年7月13日方完工交屋給被告，有遲延交屋情事：

1.本件不得依照系爭契約第3條但書展延工期：

⑴「…但因天災、地變、雨天過多，或因政府法令等不可抗力之因素，或乙方要求變更設計，致工程不能如期完工交屋者，由雙方視實際需要協調工期予以展延…」，系爭契約第3條中段定有明文。

⑵原告雖於施作過程中，因雨水過導致系爭房屋需要施作鋼板狀，因而存在無法如期完工之情事，並主張本件有前開展延工期事由等語。但揆諸前開規定，依照該條文主張展延工期者，應先由簽約雙方視實際需要協調工期並展延，而非得由任何一造自行主張者。於本件中，參酌系爭協議書之前言部分，該協議書之作成，即係因原告有未依期限交屋之情事，故兩造方於104年4月間方特別磋商並以系爭協議書促使原告如期完工、處理被告為儘速搬入系爭房屋居住，而自行雇工施作工程、更換相關設備所產生費用之扣減問題，此有系爭協議書影本在卷可參(見本院卷一第133頁)，雖兩造均稱無

受系爭協議書上完工日期拘束之意已如前述，但依照完工日期以外部分之記載，已可見兩造就原告遲延交屋之相關後續事由進行協商，而原告有無合法展延工期之事由，本質上即為判斷原告有無遲延交屋之前提，當然應為兩造協商之重點。但兩造既已作成系爭協議書，並於協議中仍載明24個月內完成施工，更明確記載「迄今工程延宕而未能如期完成交屋」等語，顯見兩造間已在104年4月間透過協議確認本件之整體施工期限仍為2年，且已存在逾期完工交屋，更未記載有任何展延工期之事由，故原告並無展延工期之事由，即已係經過兩造之協議確認者，更為原告之法定代理人蓋章簽認者。自不容原告於訴訟中，再違反該協議之結果，而主張本件有何展延工期之事由。

⑶是以，本件並無系爭契約第3條但書展延工期之事由，原告所為本件得展延工期，自屬無據。

2.原告另稱本件有經金門縣政府以金門縣政府以103年2月24日府建管字第1030012471號函准予展延工期6月，故本件完工交屋期限應為104年8月24日等語，並提出該函文以供參照（見本院卷一第375頁）。然金門縣政府並非系爭契約之當事人，其基於相關建築法規、管理之地位准許原告增加工期，尚無從直接影響系爭契約之內容，也無法於系爭契約中發生如何展延工期之效力，更難想見金門縣政府有何權限透過函文修改兩造所簽訂之契約，加上系爭契約中，也不存在將主管機關之指示納入契約效力之約定，是前開函文對於系爭契約完工交屋期限，即無從產生如何之影響。原告此部分主張於法無據，自難憑採。

3.兩造均主張系爭房屋於104年7月13日完工交屋（見本院卷二第82頁），此部份事實自堪認定，而本件因原告不得主張展延工期，故系爭房屋之完工交屋期限應為104年2月24日，原告遲至104年7月13日完工交屋，自有遲延交屋之情事。

㈣原告遲延交屋共遲延139日，應依照系爭契約第3條後段約定，給付被告違約金共754,625元

1.「…無故逾期完工時，每逾1日應賠償乙方已繳房屋款千分之一…」，系爭契約第3條後段定有明文。

2.系爭房屋之完工交屋期限為104年2月24日，原告於104年7月13日完工交屋，兩者相距139日，此段期間即為原告遲延交屋之日數，而應依照上開規定，每日賠償被告已繳房屋款1/1000之違約金。

3.系爭契約第3條後段之房屋款，應包括系爭契約履約過程中，被告所繳納之所有價款(即包含土地及房屋之價款)：

⑴查系爭契約中，僅原告版之第5條中，將買價款區分為房屋款3,625,000元、土地款3,625,000元，被告版則不存在房屋款及土地款之區分，僅在被告版第4條中，約定工程總價款7,250,000元，此有被告版、原告版契約在卷可參(見本院卷一第29頁、第111頁)。

⑵系爭契約之買賣標的有系爭房屋、系爭土地，是本質上所謂工程總價，固應包含房屋之價款及土地之價款，是而不致於均係房屋款。但考量系爭契約之重點，在於使被告取得、使用系爭房屋，而系爭土地部分固無逾期完工之問題，但原告欲占有、使用系爭土地，也僅能透過占有、使用系爭房屋之方式為之，故原告對系爭土地之占有、使用，也會直接受到系爭房屋之完工交屋與否之影響。而系爭契約之所以有前開違約金之約定，當係在促使原告準時完工，使被告能及時享有占有、使用系爭房地之利益。反之，若有遲延交屋之情事，原告對系爭土地之使用收益同受影響，本於相同之促使原告履行意旨，就土地已繳交價款之部分，原告本應受到與已繳房屋款部分相同之處罰，尚無再區分土地部分無庸處罰、房屋部分應該處罰之理。

⑶再者，雖原告所提出之發票中，有將土地款、房屋款分列，此有原告所提出之發票影本在卷可參(見本院卷一第59頁至第62頁)。但兩造既將土地價款、房屋價款之給付方式共同約定於系爭契約第4條，本有將兩者之價款併同處理、無加以細分之意，且參照系爭協議書第4條約定，也係以「購屋

款」稱呼被告已繳納價款之總額，足見兩造在履約過程中，也係以房屋款指稱系爭契約之全數價款，無再細分房屋款、土地款之意。

⑷是以，系爭契約第3條後段所指房屋款，應指原告已繳納價款之總額，無庸再需分房屋價款、土地價款。

4.系爭契約第3條後段違約金之計算，以被告「已繳納」之款項為限，而本件被告於104年2月24日前，僅繳納4,850,000，剩餘之725,000元則於104年3月24日繳納(距離完工交屋日共111日，始日不算入)，此有前開原告所提出之發票影本可茲參照(見本院卷一第59頁至第62頁)，並為被告所自承(見本院卷二第233頁)。是本件原告應依照前開條文賠償給被告之違約金應為754,625元{計算式：674,150(4,850,000/1000x139)+80,475(725,000/100x111)}。

㈤被告得對原告之買賣價款請求權於1,054,625元範圍內主張抵銷：

1.「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷」，民法第334條第1項前段定有明文。

2.本件原告應賠償被告違約金共754,625元業如前述，則被告持此部分債權，對原告之系爭契約剩餘買賣價金債權主張抵銷，即屬有據，應予准許。

3.另依系爭協議書第1條、第2條約定，被告另行雇工施作地磚及其他工程之費用得於購屋款中扣抵、購置樓梯石材磚及踢腳線磚等建材費用以及廚房廚具更換之費用，於超過原買賣價款之部分得於購屋款扣抵(見本院卷一第133頁)。

4.就前開約款廚房廚具更換之費用部分，被告稱得扣減之金額為5萬元，而與證人戴德成證稱：廚房那時有答應要貼給被告5萬元之廚具等語(見本院卷二第73頁)相符，加上證人戴德成為原告法定代理人之配偶，且自稱為原告之實質負責人(見本院卷二第70頁)，其利害關係與原告應相互一致，但仍作出前開與被告抗辯相符之證述，足見被告此部分抗辯金額

應與事實相符，而足採信。而既系爭協議書中明確約定被告能就此部分價款主張於購屋款中扣減，被告持此部分價款對原告之買賣價款請求權主張抵銷即尚屬有據，應予准許。

5.就被告主張另行雇工施作部分工程支出之工程款、材料費部分，兩造則於訴訟中同意以25萬元計算其價額(見本院卷二第145頁)，是此部份款項之金額尚堪認定。加上系爭協議書也明確約定此部分款項得於購屋款中扣減，被告持此部分款項對原告之買賣價金債權主張抵銷，亦屬有據。

6.從而，原告以前開違約金754,625元、廚房廚具更換之費用5萬元、另行雇工支出之工資材料費25萬元，共1,054,625元對原告之剩餘買賣價款請求權主張抵銷尚屬有據，應予准許。

㈥「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務」，民法第367條定有明文。本件被告僅給付5,575,000元，為兩造所不爭執，剩餘之1,675,000元即為被告尚未給付之剩餘買賣價款，經被告以前開債權抵銷後尚餘620,375元，原告於此範圍內依照系爭契約及前開規定，向被告所為之請求即屬有據，超過之部分則不得再向被告請求給付。

㈦又本件被告經原告請求給付上開金額而未為給付，原告自得依法請求加付法定遲延利息。本件起訴狀繕本於110年5月10日寄存於被告之住所地，此有送達證書在卷可參(見本院卷一第85頁)，於同年月20日生送達效力，原告請求被告自110年5月21日起至清償日止依週年利率5%計算之利息，即屬合法。

五、綜上所述，原告依照民法第367條，請求被告給付620,375元，及自110年5月21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，超過之部分則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

參、反訴部份：

一、被告主張：因原告遲延交屋，應給付被告之違約金總額共2,227,000元，加上以廚具費用5萬元、雇工費用25萬元抵銷剩餘買賣價款後，原告尚應給付被告852,000元(計算式：2,227,000+5萬+25萬-1,675,000=852,000)，爰依系爭契約第3條約定，反訴請求原告給付852,000元等語，並聲明：㈠原告應給付被告852,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告願供擔保，請准就反訴第一項之聲明，宣告假執行。

二、原告則以：系爭契約存在合理之展延事由，又經金門縣政府以103年2月24日府建管字第1030012471號函准予展延工期6月，原告於104年7月13日完工交屋，並無逾期情事，被告無由要求原告給付違約金等語，並聲明：㈠被告之反訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、爭執與不爭執事項同前所述。

四、本院得心證之理由：

揆諸前開說明，本件被告得向原告請求賠償之違約金僅共754,625元，縱加上廚具、另行施作工程費用共30萬元，也尚不足扣減剩餘買賣價款1,675,000元之全額，被告自無從再透過反訴，對原告另外給付如何之違約金。是被告反訴部分之請求於法無據，應予駁回。

五、綜上所述，被告依照系爭契約第3條後段約定，請求原告賠償違約金852,000元為無理由，應予駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併駁回之。

肆、本件本訴及反訴之判決基礎均已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併予敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　蔡旻穎

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　黃鼎鈞