

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第130號

原告 曄龍開發股份有限公司

法定代理人 張育豐

許詩萍

共同

訴訟代理人 陳欽煌律師

吳哲華律師

被告 黃麗靜

歐昱輝

歐昱廷

蘇奕達

蘇毓哲

共同

訴訟代理人 江雍正律師

陶德斌律師

蕭乙萱律師

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國112年11月14日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黃麗靜及歐昱輝應同意原告許詩萍領取如附表一系爭履
保專戶內之買賣價金貳佰伍拾萬元，及均自民國一〇八年十
一月三日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告黃麗靜及歐昱廷應同意原告許詩萍領取如附表一系爭履
保專戶內之買賣價金貳佰伍拾萬元，及均自民國一〇八年十
一月三日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告黃麗靜及蘇奕達應同意原告曄龍開發股份有限公司領取
如附表一系爭履保專戶內之買賣價金肆佰陸拾玖萬壹仟零捌
拾陸元，及均自民國一〇八年十一月三日起至清償日止，按
年利率百分之五計算之利息。

- 01 四、被告黃麗靜及蘇毓哲應同意原告曄龍開發股份有限公司領取
02 如附表一系爭履保專戶內之買賣價金參拾萬捌仟玖佰壹拾肆
03 元，及均自民國一〇八年十一月三日起、被告蘇毓哲自民國
04 一零九年四月十日起至清償日止，按年利率百分之五計算之
05 利息。
- 06 五、被告黃麗靜及歐昱輝應共同給付原告許詩萍貳拾柒萬貳仟壹
07 佰柒拾玖元，及其中新臺幣壹拾貳萬壹仟陸佰柒拾玖元，自
08 民國一〇九年六月二十四日起至清償日止，按週年利率百分
09 之五計算之利息。
- 10 六、被告黃麗靜及歐昱廷應共同給付原告許詩萍貳拾肆萬壹仟陸
11 佰伍拾元，及其中新臺幣壹拾壹萬貳仟陸佰伍拾元，自
12 民國一〇九年六月二十四日起至清償日止，按週年利率百分
13 之五計算之利息。
- 14 七、被告黃麗靜及蘇奕達應共同給付原告曄龍開發股份有限公司
15 貳拾貳萬參仟柒佰肆拾貳元，及其中新臺幣玖萬零肆佰肆
16 拾貳元，自民國一〇九年六月二十四日起至清償日止，按週
17 年利率百分之五計算之利息。
- 18 八、被告黃麗靜及蘇毓哲應共同給付原告曄龍開發股份有限公司
19 貳拾肆萬陸仟零佰捌拾柒元，及其中新臺幣玖萬玖仟捌
20 佰捌拾柒元，自民國一〇九年六月二十四日起至清償日止，
21 按週年利率百分之五計算之利息。
- 22 九、原告其餘之訴駁回。
- 23 十、訴訟費用由被告共同負擔三分之二，餘由原告共同負擔。
- 24 十一、本判決第五項於原告許詩萍以新臺幣玖萬壹仟元為被告黃
25 麗靜及歐昱輝供擔保後，得假執行；但被告黃麗靜及歐昱
26 輝以新臺幣貳拾柒萬貳仟壹佰柒拾玖元為原告許詩萍預供
27 擔保，得免為假執行。
- 28 十二、本判決第六項於原告許詩萍以新臺幣捌萬壹仟元為被告黃
29 麗靜及歐昱廷供擔保後，得假執行；但被告黃麗靜及歐昱
30 廷以新臺幣貳拾肆萬壹仟陸佰伍拾元為原告許詩萍預供擔
31 保，得免為假執行。

十三、本判決於原告曄龍開發股份有限公司以新臺幣柒萬伍仟元為被告黃麗靜及蘇奕達供擔保後，得假執行；但被告黃麗靜及蘇奕達以新臺幣貳拾貳萬參仟柒佰肆拾貳元為原告曄龍開發股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

十四、本判決於原告曄龍開發股份有限公司以新臺幣捌萬貳仟元為被告黃麗靜及蘇毓哲供擔保後，得假執行；但被告黃麗靜及蘇毓哲以新臺幣貳拾肆萬陸仟零佰捌拾柒元為原告曄龍開發股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

十五、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告曄龍開發股份有限公司（下稱曄龍公司）於民國111年1月3日由有限公司變更組織為股份有限公司，法定代理人未有更動，有經濟部函文及變更登記表附卷可憑，其法人格仍為同一，組織變更前之權利義務，當然由變更後之公司概括承受，合先陳明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第2項定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：「(一)被告五人應協同原告二人向合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）領取台新國際商業銀行建北分行（下稱台新銀行）之台新國際商業銀行受託信託財產專戶帳號：00000-000000000號履約保證金專戶（下稱系爭履保專戶）內之買賣價金新台幣（下同）60,534,163元，並給付自108年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告五人應連帶給付原告等217,630元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告黃麗靜應自108年10月30日起至清償日止，按日給付違約金65,000元予原告二人，暨自各該給付之日翌日起按年息5%計算之利息。(四)被

告歐昱輝應自108 年10月30日起至清償日止，按日給付違約金17,500元予原告許詩萍，暨自各該給付之日翌日起按年息5 %計算之利息。(五)被告歐昱廷應自108 年10月30日起至清償日止，按日給付違約金15,000元予原告許詩萍，暨自各該給付之日翌日起按年息5 %計算之利息。(六)被告蘇奕達應自108 年10月30日起至清償日止，按日給付違約金17,000元予原告曄龍公司，暨自各該給付之日翌日起按年息5 %計算之利息。(七)被告蘇毓哲應自108 年10月30日起至清償日止，按日給付違約金15,500元予原告曄龍公司，暨自各該給付之日翌日起按年息5 %計算之利息。(八)願供擔保，請准宣告假執行。」（見109年度審重訴字第53號卷第11至12 頁，下稱審重訴卷）；嗣於112年2月16日具狀變更前項聲明為：「(一)被告黃麗靜及歐昱輝應同意原告許詩萍領取系爭履保專戶內之買賣價金250萬元，並連帶給付該買賣價金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告黃麗靜及歐昱廷應同意原告許詩萍領取系爭履保專戶內之買賣價金250萬元，並連帶給付該買賣價金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告黃麗靜及蘇奕達應同意原告曄龍公司領取系爭履保專戶內之買賣價金469萬1,086元，並連帶給付該買賣價金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被告黃麗靜及蘇毓哲應同意原告曄龍公司領取系爭履保專戶內之買賣價金30萬8,914元，並連帶給付該買賣價金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(五)被告黃麗靜及歐昱輝應連帶給付原告許詩萍12萬1,679元，暨自109年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(六)被告黃麗靜及歐昱廷應連帶給付原告許詩萍11萬2,650元，暨自109年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(七)被告黃麗靜及蘇奕達應連帶給付原告曄龍公司9萬442元，暨自109年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(八)被告黃麗靜及蘇毓哲應連帶給付原

01 告曄龍公司9萬9,887元，暨自109年6月24日起至清償日止，
02 按週年利率百分之5計算之利息。(九)被告黃麗靜及歐昱輝自1
03 08年10月30日起至清償日止，按日連帶給付違約金1萬7,500
04 元予原告許詩萍、暨自各該給付之翌日起至清償日止，按週
05 年利率百分之5計算之利息。(十)被告黃麗靜及歐昱廷自108年
06 10月30日起至清償日止，按日連帶給付違約金1萬5,000元予
07 原告許詩萍、暨自各該給付之翌日起至清償日止，按週年利
08 率百分之5計算之利息。□被告黃麗靜及蘇奕達自108年10月
09 30日起至清償日止，按日連帶給付違約金1萬5,500元予原告
10 曄龍公司、暨自各該給付之翌日起至清償日止，按週年利率
11 百分之5計算之利息。□被告黃麗靜及蘇毓哲自108年10月30
12 日起至清償日止，按日連帶給付違約金1萬7,000元予原告曄
13 龍公司、暨自各該給付之翌日起至清償日止，按週年利率百
14 分之5計算之利息。□被告黃麗靜及歐昱輝應連帶給付原告
15 許詩萍47萬624元。□被告黃麗靜及歐昱輝應連帶給付原告
16 許詩萍26萬1,137元。□被告黃麗靜及蘇奕達應連帶給付原
17 告曄龍公司98萬7,680元。□被告黃麗靜及蘇奕達應連帶給
18 付原告曄龍公司132萬7,590元。□訴訟費用由被告負擔。□
19 原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第267
20 頁）。原告上開變更，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸
21 首揭規定，並無不合，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：

24 (一)被告黃麗靜於108年7月25日以13,000萬元之價格，向曄龍公
25 司、許詩萍購買門牌號碼高雄市○○區○○路000號、291
26 號、293號、295號36樓共4戶房屋（下合稱系爭房屋），雙
27 方簽立買賣契約書。嗣原告於108年7月31日配合被告黃麗靜
28 之要求，就系爭房屋分別與被告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、
29 蘇毓哲另行簽立買賣契約書（如附表二所示）。兩造另簽訂
30 協議書（下稱系爭協議），約定委由合泰公司辦理履約保證
31 機制之付款程序，被告等依約應將買賣價金匯至約定之系爭

履保專戶，包含：於108年8月1日支付300萬元、於108年8月15日支付300萬元、於108年8月31日支付700萬元、於108年9月30日支付1300萬元，及於108年10月30日前支付尾款10,400萬元，雙方並應於108年10月30日完成點交結清尾款。詎被告等依約匯入前4筆價款共2,600萬元後，於108年10月22日寄發存證信函指稱系爭房屋有嚴重漏水瑕疵而欲減少價金1,300萬元。原告已於108年11月26日將系爭房屋所有權移轉登記予被告，惟被告遲至108年12月12日始將剩餘尾款34,534,163元（即買賣價金尾款10,400萬元扣除替原告清償銀行貸款69,465,837元後之餘款）存入履保專戶，即履保專戶內目前共有60,534,163元。嗣被告等拒絕履行後續點交義務，並於108年12月16日以系爭房屋存有陽臺外推二次施工等情形，欲圈存價金2,000萬元於履保專戶。

(二)查兩造間買賣契約採現況交屋，且原告自數年前向建商購入系爭房屋後均不曾動工及入住，持有過程中亦不曾發現或修補過滲漏水。原告亦已就被告有疑慮處積極處理，並確實於點交前完成給水、排水、漏水檢測之義務，系爭房屋並無被告所稱瑕疵存在。再者，縱認系爭房屋有被告所稱之瑕疵，惟被告自108年3月起即多次至系爭房屋確認屋況，並領有「唯我獨尊國王城堡精裝合併豪宅」、「唯我獨尊A動國王城堡合併戶大器宅」等產權說明文件，被告係於詳閱產權說明書及實際至現場確認屋況後，始與原告成立買賣契約，依民法第355條第1項、第354條第1項但書規定，原告應不負擔保之責，被告不得拒絕繼續履行契約。被告等迄今拒絕履行後續點交房屋、結清尾款程序，經原告催告未果，爰依兩造間買賣契約第4條第1項、系爭協議書之約定，及民法第367條規定，請求被告等履行契約義務，協同原告向合泰公司領取履保專戶之買賣價金，而被告等遲至108年12月12日才將尾款1億400萬元匯入系爭履約專戶內，並拒絕同意撥款清償予原告等；後遲於110年2月23日，被告等始同意系爭

履約專戶將其中部分買賣價金給付予原告等，就289號房地部分：被告黃麗靜、歐昱輝應同意原告許詩萍領取履約保證專戶內之剩餘買賣價金250萬元。就291號房地部分：被告黃麗靜、歐昱廷應同意原告許詩萍領取履約保證專戶內之剩餘買賣價金250萬元。就293號房地部分：被告黃麗靜、蘇奕達應同意原告曄龍公司領取履約保證專戶內之剩餘買賣價金469萬1,086元。就295號房地部分：被告黃麗靜、蘇毓哲應同意原告曄龍公司領取履約保證專戶內之剩餘買賣價金30萬8,914元，被告未依約於108年10月30日清償買賣價金，原告等早於108年11月1日發函催請給付，然被告等至今並未足額給付買賣價金，就未履行清償買賣價金之部分，亦生遲延利息，自得依民法第233條第1項規定、同法第292條準用第272條第1項規定請求被告黃麗靜分別與被告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲各連帶給付自108年11月3日至清償日止按週年利率百分之5計算利息。

(三)次查，被告等未依約履行，遲延給付尾款且拒不履行後續點交房屋結清尾款義務，導致原告仍須支付銀行貸款利息及管理費，就附表2編號3房地部分：被告黃麗靜、歐昱輝應連帶給付原告許詩萍管理費83,692元、銀行貸款利息37,987元，共計121,679元。就附表2編號4號房地部分：被告黃麗靜、歐昱廷應連帶給付原告許詩萍管理費77,476元、銀行貸款利息35,174元，共計112,650元。就附表2編號1房地部分：被告黃麗靜、蘇奕達應連帶給付原告曄龍公司管理費75,376元、銀行貸款利息15,066元，共計90,442元。就附表2編號2 295號房地部分：被告黃麗靜、蘇毓哲應連帶給付原告曄龍公司管理費81,592元、銀行貸款利息18,295元，共計99,887元。又原告等以109年6月23日民事變更訴之聲明狀為變更請求前述損害數額，自得依民法第292條準用第272條第1項，並依民法第231條第1項規定請求被告等各連帶賠償因其遲延給付所生之前述損害，暨依民法第233條第1項規定請求自109年6月24日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

01 (四)復查，被告等就依約應給付予原告之買賣價金，應自108 年
02 10月30日起負遲延給付責任，原告爰依兩造間買賣契約第12
03 條第2 項約定，請求被告給付按買賣總價款每日千分之0.5
04 計算之違約金，計為被告歐昱輝每日應賠償17,500元、被告
05 歐昱廷每日應賠償15,000元、被告蘇奕達每日應賠償17,000
06 元、被告蘇毓哲每日應賠償15,500元，被告黃麗靜應與上開
07 各被告連帶給付違約金等語。

08 (五)兩造原約定應於108年10月30日清償價金，惟被告等卻未履
09 行足額給付，而部分買賣價金更係遲於原告等起訴後、直至
10 110年2月23日，被告始為給付，而就「遲於110年2月23日給
11 付之部分價金，於108年11月3日至000年0月00日間所生遲延
12 利息」，系爭履約專戶本應於108年10月30日撥款剩餘之全
13 數價金予原告等，卻因被告等藉故爭執、故不同意撥款，而
14 致原告等無法受償，而就此部分未遵期受清償之買賣價金，
15 自當生法定遲延利息。原告等自得依民法第292條準用第272
16 條第1項規定、第233條第1項規定請求被告應連帶給付予原
17 告遲延利息，計算方式為：附表2編號1房地：被告黃麗靜、
18 歐昱輝應連帶給付原告許詩萍470,624元（110年2月23日給
19 付之部分價金7,187,360元，自108/11/3至110/2/23止 按年
20 利率5%計算之遲延利息（小數點後4捨5入計）。附表2編號4
21 房地：被告黃麗靜、歐昱廷應連帶給付原告許詩萍261,137
22 元（110年2月23日給付之部分價金3,988,083元，自108/11/
23 3至110/2/23止 按年利率5%計算之遲延利息（小數點後4捨5
24 入計）。附表2編號1房地：被告黃麗靜、蘇奕達應連帶給付
25 原告曄龍公司15,083,817元（110年2月23日給付之部分價金
26 7,187,360元，自108/11/3至110/2/23止 按年利率5%計算之
27 遲延利息（小數點後4捨5入計）。附表2編號2房地：被告黃
28 麗靜、蘇毓哲應連帶給付原告曄龍公司1,327,590元（110年
29 2月23日給付之部分價金20,274,903元，自108/11/3至110/
30 2/23止 按年利率5%計算之遲延利息（小數點後4捨5入計）
31 等語。並聲明：(一)被告黃麗靜及歐昱輝應同意原告許詩萍領

取系爭履保專戶內之買賣價金250萬元，並連帶給付該買賣
價金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息。(二)被告黃麗靜及歐昱廷應同意原告許詩萍領取系
爭履保專戶內之買賣價金250萬元，並連帶給付該買賣價金
自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
利息。(三)被告黃麗靜及蘇奕達應同意原告曄龍公司領取系爭
履保專戶內之買賣價金469萬1,086元，並連帶給付該買賣價
金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
之利息。(四)被告黃麗靜及蘇毓哲應同意原告曄龍公司領取系
爭履保專戶內之買賣價金30萬8,914元，並連帶給付該買賣
價金自108年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息。(五)被告黃麗靜及歐昱輝應連帶給付原告許詩萍12
萬1,679元，暨自109年6月24日起至清償日止，按週年利率
百分之5計算之利息。(六)被告黃麗靜及歐昱廷應連帶給付原
告許詩萍11萬2,650元，暨自109年6月24日起至清償日止，
按週年利率百分之5計算之利息。(七)被告黃麗靜及蘇奕達應
連帶給付原告曄龍公司9萬442元，暨自109年6月24日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(八)被告黃麗靜及
蘇毓哲應連帶給付原告曄龍公司9萬9,887元，暨自109年6月
24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(九)被
告黃麗靜及歐昱輝自108年10月30日起至清償日止，按日連
帶給付違約金1萬7,500元予原告許詩萍、暨自各該給付之翌
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(十)被告
黃麗靜及歐昱廷自108年10月30日起至清償日止，按日連帶
給付違約金1萬5,000元予原告許詩萍、暨自各該給付之翌日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。□被告黃
麗靜及蘇奕達自108年10月30日起至清償日止，按日連帶給
付違約金1萬5,500元予原告曄龍公司、暨自各該給付之翌日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。□被告黃
麗靜及蘇毓哲自108年10月30日起至清償日止，按日連帶給
付違約金1萬7,000元予原告曄龍公司、暨自各該給付之翌日

01 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。□被告黃
02 麗靜及歐昱輝應連帶給付原告許詩萍47萬624元。□被告黃
03 麗靜及歐昱輝應連帶給付原告許詩萍26萬1,137元。□被告
04 黃麗靜及蘇奕達應連帶給付原告曄龍公司98萬7,680元。□
05 被告黃麗靜及蘇奕達應連帶給付原告曄龍公司132萬7,590
06 元。

07 二、被告均以：被告黃麗靜於108 年7 月25日向原告曄龍有限公
08 司、許詩萍購買系爭房地，雙方簽立第一份買賣契約書。嗣
09 被告黃麗靜與原告約定將系爭房地指定登記予被告歐昱輝、
10 歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲，原告為此於108 年7 月31日分別
11 與被告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲另行簽立第二份買
12 賣契約書，各買賣契約內容如附表二所示；同時為確認系爭
13 房屋安全、無瑕疵，被告黃麗靜並於同日與原告簽立系爭協
14 議書，約定原告應於108 年8 月15日前提供系爭房屋之竣工
15 圖、消防圖、水電圖予被告，且原告應於點交前確認給水、
16 排水、漏水檢測完成後點交。查被告已依約將前4 期價款款
17 共2600萬元，及價金尾款10,400萬元扣除代償原告銀行貸款
18 69,465,837元後之餘款34,534,163元，均存入履保專戶。惟
19 系爭房屋有漏水情形，原告迄今尚未實施給水、排水、漏水
20 檢測，亦未提出檢測證明，以證明房屋無瑕疵存在，即原告
21 未依約履行排除房屋瑕疵責任及提出證明，已屬違約。再
22 者，系爭房屋除有漏水情形外，亦存有陽臺外推二次施工情
23 形，原告保證且明知上開房屋瑕疵，依民法第360 條規定，
24 構成不完全給付。綜上，被告已依約給付價金，而原告有債
25 務不履行情形，故原告不得再請求被告給付價金，反而應對
26 被告負債務不履行之賠償責任。另買賣契約內均未見被告黃
27 麗靜與被告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲有任何明示於
28 契約內有約定負連帶責任之約定，則尚難僅憑原告片面推測
29 即遽認被告黃麗靜應與被告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓
30 哲負連帶給付責任，原告上開主張顯屬無據等語置辯。並聲
31 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為

01 假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)被告黃麗靜於108年7月25日以總價13,000萬元，向原告曄龍
04 有限公司、許詩萍購買系爭房屋，雙方簽立買賣契約書。

05 (二)原告配合被告黃麗靜之要求，於108年7月31日就系爭房屋分
06 別與被告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲另行簽立買賣契
07 約書，各買賣契約內容如附表二所示。

08 (三)被告黃麗靜與原告於108年7月31日簽訂系爭協議書。

09 (四)兩造就買賣契約價金，約定被告應：①於108 年8月1日支付
10 300萬元、②於108年8月15日支付300萬元、③於108年8月31
11 日支付700萬元、④於108年9月30日支付1300 萬元，及⑤於
12 108年10月30日前支付尾款10,400萬元，以代清償原告之銀
13 行貸款，雙方並應於108年10月30日完成點交結清尾款。

14 (五)被告已依約將上開前4筆價款共2600萬元匯入履保專戶。被
15 告於108年10月22日寄發存證信函與原告，指稱系爭房屋有
16 嚴重漏水瑕疵而欲減少價金1,300 萬元。

17 (六)原告於108年11月26日將系爭房屋所有權移轉登記予被告歐
18 昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲。

19 (七)被告於108 年12月12日將價金尾款10,400萬元，扣除代償原
20 告銀行貸款69,465,837元後之餘款34,534,163元存入履保專
21 戶。

22 (八)被告於108 年12月16日以系爭房屋存有陽臺外推二次施工等
23 情形為由，欲圈存價金2,000萬元於履保專戶。

24 (九)履保專戶於110年2月23日匯款原告帳戶支付附表2編號1房屋
25 價金15,083,817元、附表2編號2房屋20,274,903元、附表2
26 編號3房屋價金7,187,360元、附表2編號4房屋價金3,988,08
27 3元。

28 四、本院之判斷：

29 原告依其與被告所締系爭買賣契約約定，及民法第367條規
30 定，請求被告給付剩餘價金、遲延利息，及違約金等情，為
31 被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點厥為：(一)原告請求

01 被告黃麗靜應連帶給付是否有據？(二)被告有無未依約給付價
02 金尾款之情形？被告就此應否負遲延責任？原告得否請求被
03 告協同向合泰公司領取履保專戶內之買賣價金及遲延之利
04 息？(三)原告得否請求被告賠償貸款利息及管理費？其金額若
05 干？原告得否請求被告給付違約金？其金額若干？(四)原告得
06 否請求因爭訟導致原告無法領取系爭履約專戶剩餘款項之法
07 定延遲利息？其金額若干？茲分述如下：

08 (一)原告請求被告黃麗靜應連帶給付是否有據？

09 原告固依民法第292條準用第272條第1項，主張被告黃麗靜
10 就本件請求，應負連帶責任云云。然按，數人負同一債務，
11 明示對於債權人各負全給付之責任者，為連帶債務。無前項
12 之明示者，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第
13 272條定有明文。查本件原告請求被告給付者為金錢債務，
14 尚無不可分之情形，則原告主張該債務為給付不可分云云，
15 已難採信。此外，原告復未舉證證明兩造就系爭金錢債務有
16 連帶債務之明示約定，則原告請求被告黃麗靜連帶給付，尚
17 非法之所許。惟數人負同一債務或有同一債權，而其給付可
18 分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔或分
19 受之，民法第271條前段定有明文。本件原告訴之聲明請求
20 被告黃麗靜連帶給付部分，既非連帶債務，依前揭規定，除
21 被告另有約定外，應由其等平均分擔之。

22 (二)被告有無未依約給付價金尾款之情形？被告就此應否負遲延
23 責任？原告得否請求被告協同向合泰公司領取履保專戶內之
24 買賣價金及遲延之利息？

- 25 1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
26 權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的
27 物之義務，民法第348條第1項、第367條分別定有明文。查
28 系爭買賣契約第4條第1項約定：「甲方應依下列日期給付乙
29 方價款…交屋日期訂於民國108年10月30日，甲方應依約」
30 （見審重訴卷第25頁）及系爭協議書約定：「……10／30日
31 前匯入尾款壹億零肆佰萬元整，雙方於108年10月30日雙方

01 完成點交…」(見審重訴卷第85頁)，可知兩造約定被告應
02 於108年10月30日前撥入尾款，被告於不爭執事項(四)、(五)：
03 應於108年10月30日清償給付，被告於108年12月12日始將尾
04 款匯入系爭履約專戶等情不予以爭執，足證被告等尚未依債
05 之本旨清償買賣價金，而當有遲延給付之違約情事。原告自
06 108年10月起多次發函要求其給付足額價金並點交房屋，惟
07 被告等仍置之不理，直到110年2月23日於訴訟中始完成點
08 交，被告未依約履行協力義務，致原告無從領取買賣價金情
09 事，被告自斯時起即應負遲延給付責任，且上述協力義務與
10 被告將買賣價金存入系爭履約專戶之義務不同，被告自無從
11 以已將買賣價金全數存入系爭履約專戶為由，解免其未盡協
12 力義務所生之遲延責任。本件被告未履行受領買賣標的物，
13 迄今仍拒絕足額清償原告價金，原告主張被告未依約給付價
14 金尾款為有理由，被告應就此負遲延之責任。

15 2.再者，系爭契約關於買賣價金之給付，經雙方約定應依合泰
16 公司之價金履約保證機制付款程序辦理，兩造復與合泰公司
17 訂有價金履約保證契約(下稱系爭履保契約)，而被告已將
18 系爭房地之買賣價金悉數存入系爭履約專戶內之事實，亦為
19 兩造所不爭執，僅因事後發生爭議，被告以系爭房屋瑕疵為
20 由未為撥付系爭履約專戶款項之指示，致原告無從依價金履
21 約保證機制領取系爭履約專戶內之買賣價金，是依系爭履保
22 契約第5條第1項約定：「若甲乙雙方對於買賣契約之履行或
23 對於合泰建經所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出訴
24 訟…，則合泰建經應暫停款項之撥付，並雙方達成書面協
25 議、確定判決…等結果(內容須載明給付之對象與金額)，作
26 為合泰建經款項撥付及履保專戶結算之依據，甲乙雙方均不
27 得對合泰建經另行請求遲延利息及損害賠償等。」等語(見
28 審重訴卷第35頁)，可知在兩造發生價金給付爭議之情形
29 下，原告非經確定判決命被告協同領取系爭履約專戶內之買
30 賣價金，不能逕向合泰公司或台新銀行要求付款。被告辯稱
31 本件原告有違約等情事云云，本院依高雄市建築師公會於11

01 2年5月8日提出鑑定案號第00000000號之鑑定報告書（下稱
02 系爭鑑定報告）鑑定結果，並無被告所主張之滲漏水、二次
03 施工、違法增建等瑕疵存在，另依鑑定人到庭所為證述，並
04 不具有減價之情事存在（見本院109年度重訴第129號減少價
05 金案判決理由，不另贅述），原告請求法院命被告配合其向
06 合泰公司辦理系爭履約專戶之買賣價金領款事宜，係屬有
07 據。

08 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
10 人起訴而送達訴狀與催告有同一效力；應付利息之債務，其
11 利率未經約定，亦無法律可據，年利率為5%；民法第229條
12 第2項、第231條第1項及第203條定有明文。被告於本件對原
13 告所負債務（即同意領取已繳價款義務）無確定期限，自受
14 催告時起，應負遲延責任。原告已於108年10月25日已寄發
15 存證方式催告被告應給付剩餘價金，被告黃麗靜、蘇奕達、
16 蘇毓哲於108年10月25日收受，被告歐昱輝、歐昱廷於同年
17 月26日收受（見審查卷第267-282頁）。從而，原告請求被
18 告就原告尚未領買賣價金自108年11月3日起，均至清償日
19 止，按年利率5%計算之利息，同屬有據。

20 (三)原告得否請求被告賠償貸款利息及管理費？其金額若干？

21 1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害
22 ，民法第231 條第1 項定有明文。

23 2.查原告主張因被告遲延同意撥付系爭保留款，致其受有繼續
24 支出管理費及貸款利息之損害等情，業據提出管理費繳納收
25 據、貸款利息表（見本院卷第71-85頁），且被告並不爭執
26 原告有支出上開費用，堪認原告確因被告遲延同意撥付系爭
27 保留款受有損害，揆諸前揭規定，原告許詩萍請求被告黃麗
28 靜、歐昱輝賠償因拒絕點交所支出之管理費83,692元，及貸
29 款利息37,987元，共計121,679元；原告許詩萍請求被告黃
30 麗靜、歐昱廷賠償因拒絕點交支出之管理費77,476元，及貸
31 款利息35,174元，共計112,650元；原告曄龍公司請求被告

01 黃麗靜、歐昱輝應共同給付予因拒絕點交支出之管理費75,3
02 76元，及貸款利息15,066元，共計90,442元；原告曄龍公司
03 請求被告黃麗靜、蘇毓哲共同給付因拒絕點交支出之管理費
04 81,592元，及貸款利息18,295元，共計99,887元等因遲延給
05 付所生之損害，均屬有理。

06 3.綜上所述，原告民法第231 條之規定，請求被告給付管理費
07 及代繳納利息，及均自109年6月23日民事陳述意見狀繕本送
08 達之翌日即109年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息，為有理由，應予准許。

10 (四)原告得否請求被告給付違約金？其金額若干？

11 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
12 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
13 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
14 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
15 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
16 之賠償總額，民法第250 條第1 項、第2 項亦分別規定甚
17 明。又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人
18 不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契
19 約約定其為懲罰性違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約
20 金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250 條規定及其立
21 法理由即明（最高法院102 年度台上字第1378號判決意旨參
22 照）。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
23 額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所
24 受之利益，減少違約金，民法第252條、第251條分別定有明
25 文。倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造
26 成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社
27 會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額
28 （最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。至於當
29 事人約定之違約金是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟
30 狀況、當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債
31 權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務已為一部履行

者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額（最高法院49年度台上字第807號判決、79年台上字第1915號判決、96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2.觀之系爭契約第12條第2項約定：「甲方若有遲延給付之情形，如…給付購屋款…應賠償乙方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。…」（見審重訴卷第29頁），又如前述，被告已有遲延給付價金、遲延履行受領買賣物之違約情事，且被告曾自認遲延給付價金，本院審核上開資料所載內容確與原告所述一致，依證據調查之結果，認原告主張之上開事實應堪信為真實。本件係因被告遲未履行出賣人義務，則原告主張被告應依上開約定給付違約金，亦屬有據，惟兩造既未於系爭契約載明此係屬懲罰性違約金，揆諸上開說明，性質上概屬賠償總額預定性之違約金。

3.被告應自108年10月30日起至108年12月12日給付之日止（共43天，始日計入，末日不計入）負遲延責任，已如前述。本院審酌：被告業已將買賣價金存入系爭履約專戶，本件縱有爭訟，亦無事後不能履行買賣價金給付義務之虞，原告充其量僅受相當於遲延利息之損失，暨現今社會經濟狀況、房地產價格漲跌等一切情狀，認系爭契約所定違約金確有過高，應予酌減為按買賣總價千分之0.1計算違約金始為適當，亦即附表編號1房屋應酌減違約金為133,300元（計算式：3,100萬元 $\times$ 0.0001 $\times$ 43=133,300）。編號2房屋應酌減違約金為146,200元（計算式：3,400萬元 $\times$ 0.0001 $\times$ 43=146,200）。編號3房屋應酌減違約金為150,500元（計算式：3,500萬元 $\times$ 0.0001 $\times$ 43=150,500）。編號4房屋應酌減違約金為129,000元（計算式：3,000萬元 $\times$ 0.0001 $\times$ 43=129,000）。逾此範圍之請求為無理由，不應准許。再者，承上所述，兩約定違約金之性質上概屬賠償總額預定性之違約金，是原告自不得更就違約金請求計算遲延利息，併此敘明。

(五)原告得否請求因爭訟導致原告無法領取系爭履約專戶價金之

01 法定延遲利息？其金額若干？

02 1.按履約保證金係約定契約當事人之一方依約履行債務，而由
03 該當事人或第三人於契約履行前所交付之金錢，乃在契約履
04 行前即由債務人先行交付，為金錢擔保之一種，其作用旨在
05 使債權人擔保其債權快速實現，而要求債務人預先給付一定
06 之金額，以備將來債務人發生債務不履行之損害賠償時，債
07 權人得從中扣除或由債權人全數抵充之。履約保證金是否得
08 於不履行契約或不依約履行時，充作違約金，應依契約解釋
09 之原則，綜觀契約約定之內容，探求當事人之真意，以決定
10 其法律上之性質（最高法院104年度台上字第2436號判決參
11 照）。

12 2.原告固主張被告未於系爭履約專戶約定之108年10月30日撥
13 款剩餘之全數價金予原告，而部分買賣價金更係遲於原告等
14 起訴後之110年2月23日被告始為給付，就此部分未遵期受清
15 償之買賣價金，自當生自108年11月3日起至110年2月23日止
16 之法定遲延利息，另請求尚未清償之買賣價金自108年11月3
17 日起至清償日止之法定遲延利息云云，並提出價金履約專戶
18 明細暨點交證明、利息試算表等件為證（本院卷第273、283
19 頁）。惟查，有關履保專戶中款項之撥付方式，依價金履約
20 保證申請書第5條第1項已明定：「履保專戶款項爭議處理：
21 一、若甲乙雙方對於買賣契約之履行...有爭議且已...提出
22 訴訟，則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟雙方達成書面協
23 議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容
24 需載明給付之對象與金額），作為合泰建經款項撥款之依
25 據...。」（見審重訴卷第57頁），是依上開約定內容可知，
26 被告將買賣價金匯入履保專戶後，縱兩造間發生是否履約或
27 能否撥付尾款之爭議，仍應由合泰建經公司依相關事證，自
28 行認定應否撥款予原告，或依法院確定判決或與確定判決有
29 同一效力文書為認定，尚非被告不願簽署同意撥款之意見
30 書，即得當然阻止合泰建經公司基於價金履約保證書應負擔
31 之認定及撥款責任。準此，原告請求因爭訟導致原告無法領

取系爭履約專戶內款項之法定延遲利息云云，自屬無據，非可准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第4條第1項之約定，請求給付告應同意原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內如主文第1至4項所示之價金及遲延利息；另請求被告給付管理費、代繳納之銀行貸款利息、違約金及遲延利息（管理費及貸款利息部分），為有理由，應予准許，逾此範圍，即屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。原告請求被告同意領取系爭專戶內款項部分，其性質不適宜假執行，故原告聲明願供擔保為假執行，於法不合，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資料，經本院斟酌後，認均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。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
民事第六庭 法 官 張茹蓁

附表一：

履約保證銀行：台新國際商業銀行建北分行

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

帳號：00000-0000000000號

附表二：

編號	不動產地號及建號	登記 所有權人	買賣價金
1	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍659/100,000）及其上同段6442建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000號36樓房屋）	蘇奕達	3,100萬元

01

2	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍718/100,000）及其上同段6477建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000 號36樓房屋）	蘇毓哲	3,400萬元
3	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍738/100,000）及其上同段6372建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000 號36樓房屋）	歐昱輝	3,500萬元
4	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍679/100,000）及其上同段6407建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000 號36樓房屋）	歐昱廷	3,000萬元

02

以上正本係照原本作成。

03

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。如

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日

06

書記官 黃振祐