臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第234號

上　訴　人
即附帶被上
訴人　　許家豪
000000000000000000
訴訟代理人　林福容律師
被上訴人即
附帶上訴人　王元泰
000000000000000000
訴訟代理人　劉珈誠律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年6月20日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第512號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴並為訴之追加，本院於115年8月19日言詞辯論終結判決如下：

主　文

原判決關於㈠命上訴人給付被上訴人新臺幣伍拾捌萬參仟參佰參拾參元，及自民國112年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，及該部分假執行之宣告。㈡駁回上訴人後開第三項反訴部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

前項廢棄㈠部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一項廢棄㈡部分，被上訴人應同意上訴人自台新國際商業銀行建北分行價金履約專戶（帳號00000-000000000）領取款項新臺幣貳拾萬元。

上訴人其餘上訴駁回。

附帶上訴及被上訴人之追加之訴，均駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之十一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、被上訴人主張：

㈠兩造與訴外人俞玉娟於民國106年10月2日共同出資購買售價為1,200萬元之高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00號）（下合稱系爭房地），約定3人就上開買賣價金平均分擔（分別為頭期款500萬元，系爭房地貸款700萬元），由伊作為系爭房地貸款之借款名義人，並約定系爭房地售出獲利後，所得之利潤依產權比例分配（下稱系爭契約）。嗣上訴人因現金不足，無法平均分擔頭期款500萬元，故3人協議由被上訴人及俞玉娟就頭期款部分各自出資225萬元，上訴人則出資50萬元，就不及其他2人出資之部分，於系爭房地貸款之內部分擔額償還（伊、俞玉娟、上訴人內部分擔額分別為175萬元、175萬元、350萬元）。嗣系爭房地於111年10月2日以1,810萬元售予訴外人蔡秀蘭，又因伊主張優先購買權而由伊購買並移轉為伊單獨所有（下稱系爭買賣契約）。而上訴人實際出資金額較低，乃其內部分擔之貸款成數較高，其就1,810萬元之價金僅能主張取得217萬9,291元。然上訴人業已獲取334萬5,958元，溢領116萬6,667元（計算式：217萬9,291元－334萬5,958元=-116萬6,667元），致伊及俞玉娟各自受有58萬3,333元（計算式：116萬6,667元÷2≒58萬3,333元）短少分配之損害。

㈡依系爭買賣契約第4條第1項約定，交屋日期訂於111年12月31日，伊已於111年12月27日將系爭房地價金匯款完畢，上訴人卻藉口合資款項爭議、伊應給付房仲服務報酬等，要求地政士暫停移轉登記及交付系爭房地，經多次斡旋下，於112年2月8日兩造與俞玉娟共同簽署協議書（下稱系爭協議）同意先行交付系爭房地，合資分配額有爭議部分由伊以訴訟請求，故上訴人遲至112年2月8日始交付系爭房地予伊，依系爭買賣契約第12條第3項約定，應賠償違約金11萬7,682元（計算式：1,207萬元×0.0005×自應交屋日111年12月31日起至簽立系爭協議之日112年2月8日止共39日×1/2=11萬7682

元）。又就上訴人遲延給付權狀、其他過戶文件等遲延給付，伊亦得依系爭買賣契約第12條第3項請求上訴人給付違約金12萬700元（計算式：1,207萬元×0.0005×自簽約日111年11月7日起至給付文件日111年12月16日止共40日×1/2=12萬700元）。另就上訴人拒絕辦理過戶程序之遲延給付，伊亦得依同條項約定請求違約金3萬175元（1,207萬元×0.0005×自拒絕辦理過戶程序日即111年12月16日起至得匯款至履保帳戶之日即112年12月26日止共10日×1/2=3萬175元）。

㈢爰依系爭契約、合夥、民法第179條、系爭買賣契約提起本訴，於原審聲明：（一）上訴人應給付被上訴人70萬1,015元，及其中58萬3,333元自民事起訴狀繕本送達翌日起；其餘11萬7,682元自民事訴之追加暨準備㈠狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。又於本院追加聲明：上訴人應給付被上訴人15萬875元，及自114年10月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（按：上訴人於本院審理期間，依系爭買賣契約第12條第3項追加請求上訴人給付違約金15萬875元〈計算式：12萬700元+3萬175元=15萬875元〉，乃本於同一基礎事實所為，於法並無不合，應予准許）。

二、上訴人則以：兩造及俞玉娟間之法律關係應定性為合資關係，就性質不相牴觸部分，應類推適用民法合夥相關規定，被上訴人僅以自己為原告提起本件訴訟，依合資、不當得利法律關係請求，核屬公同共有債權之行使，應以全體合資人為當事人，故本件當事人不適格。又本件合資財產出資分為「頭期款現金」、「後續承擔房貸本利」二種，並約定兩造與俞玉娟之出資比例各為3分之1即各400萬元，即「頭期款現金」500萬元部分，由被上訴人、俞玉娟各出資225萬元，伊則出資50萬元，「後續承擔房貸本利」700萬元部分，則由被上訴人、俞玉娟各分擔175萬元、伊則分擔350萬元，故系爭房地出售所得1,810萬元，自應依各3分之1比例分配即各約603萬3,333元，再扣除房貸餘額537萬4,750元，由伊與

被上訴人、俞玉娟依2：1：1比例負擔（即伊負擔537萬4,750元/4x2=268萬7,375元），伊負擔金額為268萬7,375元，則伊取得分配款數額應為334萬5,958元（計算式：〈1,810萬元÷3〉-268萬7,375元=334萬5,958元），再扣除房仲服務費、履保費、房屋稅、代書費及貸款等金額，及保留爭議款20萬元於台新國際商業銀行建北分行（下稱價金履約專戶）內後，伊最終實際自履約專戶領取之款項為277萬5,998元，伊並無溢領，自無不當得利。又被上訴人先違反系爭買賣契約第4條約定遲延給付，其於112年1月19日始付清尾款，自無從請求伊與俞玉娟應於111年12月31日交屋，故被上訴人請求伊賠償延遲交屋之違約金，為無理由。又伊於111年11月24日前將過戶所須文件交付代書並完成公契用印，伊自無遲延交付情事，被上訴人追加請求伊賠償延遲交件之違約金，亦無理由。被上訴人未能即時取得系爭房屋，係因其自身遲延給付尾款所致，其請求給付違約金並無理由，且違約金數額亦過高等語置辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人58萬3,333元本息，暨附條件准免假執行之宣告，並駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴人於本院聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。另被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴並為追加之訴，其附帶上訴及追加聲明；（一）原判決不利於附帶上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，上訴人應再給付附帶上訴人11萬7,682元，及自112年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）上訴人應給付被上訴人15萬875元，及自114年10月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人對附帶上訴及追加之答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造與俞玉娟於106年10月2日共同出資購買售價為1,200萬

元之系爭房地，登記應有部分各1/3。兩造與俞玉娟3人約定就上開買賣價金平均分擔（分別為頭期款500萬元，系爭房地貸款700萬元），並由被上訴人作為系爭房地貸款之借款名義人。

㈡系爭房地於111年10月2日以1,810萬元售予蔡秀蘭（下稱原買賣合約），後又因被上訴人就系爭房地主張優先購買，被上訴人與上訴人、俞玉娟於111年11月7日簽訂買賣契約，系爭房地於112年1月3日移轉登記為被上訴人單獨所有。

㈢被上訴人於111年11月21日匯款簽約款121萬元，於111年12月27日匯款121萬元至履保專戶。

㈣系爭買賣契約第4條約定交屋日期訂於111年12月31日，買方應依約付清尾款，辦理交屋，實際交屋日期為112年2月8日。

㈤上訴人於111年12月19日寄存證信函給被上訴人，內容如原證8。

㈥被上訴人於111年12月22日、112年2月6日寄存證信函給上訴人，內容如原證9、10。

㈦上訴人於112年1月16日寄存證信函給被上訴人，內容如反原證2。

㈧華南銀行112年1月19日核撥貸款965萬元，清償舊有貸款403萬1,062元後（俞玉娟與上訴人應分擔之本金與利息總和，計算式為：537萬4,750元除以4再乘以3），被上訴人於同日匯款561萬8,938元至履約專戶。

㈨兩造對於分配款項無共識，遂兩造同意上訴人先自履約專戶領取277萬5,998元，及上訴人、俞玉娟保留各20萬元於履保專戶，待判決確定後，依判決結果分配。

㈩頭期款500萬元係被上訴人出資225萬元、俞玉娟出資225萬元、上訴人出資50萬元。系爭房地貸款700萬元係由被上訴人分擔175萬元、俞玉娟分擔175萬元、上訴人分擔350萬元。系爭房地出售利潤610萬元由被上訴人、俞玉娟、上訴人各分得203萬3,333元。

㈩系爭房地自106年10日向華南銀行辦理700萬元貸款起至112年1月19日清償止，期間本息由被上訴人、余玉娟、上訴人依1:1:2比例按月繳納，上訴人每月繳納房貸本息金額為17,196元。

㈪上訴人負擔之履保費3,621元、房屋稅1,040元、代書費11,698.5元、樂屋不動產經濟公司服務費27萬1,500元、稅費分算13,504元、上訴人保管之租金6萬元、補給被上訴人房貸17,468元，以上合計37萬8,832元。

㈫被上訴人應再補給上訴人利息差額8,722元及火險金額182.5元。

五、本件爭點：

㈠上訴人應受分配款項為若干？上訴人是否受有不當得利？

㈡被上訴人未於111年12月31日給付尾款及系爭房地遲延交屋，係可歸責於何人？

㈢被上訴人依系爭契約第12條第3項約定，請求上訴人賠償違約金，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠上訴人應受分配款項為若干？上訴人是否受有不當得利？

1.上訴人抗辯：兩造與俞玉娟共同出資購買系爭房地，應有部分各3分之1，三人就出資及獲利比例均按約定定之，非屬經營共同事業為特點，應屬合資關係，就性質不相牴觸部分，應得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬。則依民法第668條、第671條第1項及第682條第1項規定，被上訴人依合資關係、不當得利法律關係請求伊返還已受領之部分款項，核屬公同共有債權之行使，自應以全體合資人為當事人，當事人始為適格云云。惟被上訴人否認應以全體出資人為當事人始為適格。然按稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約，民法第667條第1項定有明文。又按民法之合夥，係指二人以上互約出資以經營共同事業，分享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，此觀之民法第667條第1項之規定自明。是合夥應就如何出資及共同

事業之經營為確實之約定，始足當之，倘僅單純出資取得財產，而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，自僅屬合資或共同出資之無名契約（最高法院94年度台上字第1793號裁判參照）。基此，本件上訴人既不否認兩造與俞玉娟係共同出資購買價金1,200萬元之系爭房地，應有部分各3分之1，3人就出資及獲利均按各3分之1之比例定之，而非屬經營共同事業為特點，為合資關係乙節，依上開說明，並非民法上合夥關係，應僅屬合資或共同出資之無名契約，故上訴人抗辯：被上訴人未以全體合夥人共同起訴，當事人不適格云云，尚無可採。

2.被上訴人主張：上訴人所受分配款應為217萬9,291元，然上訴人分配334萬5,958元，受有不當得利116萬6,667元，致被上訴人及俞玉娟各受有58萬3,333元之損害云云，為上訴人否認，並以前詞置辯。然查：

⑴兩造與俞玉娟於106年10月2日共同出資購買售價為1,200萬元之系爭房地，登記應有部分各1/3。兩造與俞玉娟3人約定就上開買賣價金平均分擔（分別為頭期款500萬元，系爭房地貸款700萬元）。又頭期款500萬元係被上訴人出資225萬元、俞玉娟出資225萬元、上訴人出資50萬元。系爭房地貸款700萬元係由被上訴人分擔175萬元、俞玉娟分擔175萬元、上訴人分擔350萬元等節，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠㈩），則就系爭房地出資分為頭期款（現金）、承擔房貸部分，兩造、俞玉娟各自負擔之頭期款（現金）、房貸出資合計均各為400萬元（被上訴人及俞玉娟頭期款225萬元及房貸175萬元合計為400萬元，上訴人為期款50萬元及房貸350萬元合計為400萬元），符合3人就系爭房地之出資比例為各3分之1之約定。

⑵就系爭房地出售每人應分配之價金，扣除每人應負擔系爭房地剩餘房貸之金額即為每人應受分配款金額。計算式：①系爭房地出售價金為1,810萬元，依3人分得利潤比例各3分之1分別為603萬3,333元（1810萬元/3=603萬3,333元）。②系

爭房地剩餘房貸為537萬4,750元（見本院卷一第182頁，不爭執事項㈧），而上訴人、被上訴人、俞玉娟就房貸比例各分擔額為2：1：1（見不爭執事項㈦），則上訴人應負擔房貸金額為268萬7,375元〈剩餘貸款537萬4,750元/4x2=268萬7,375元，被上訴人、俞玉娟各負擔134萬3,687元〈剩餘貸款537萬4,750元/4=134萬3,687.5元）；①扣除②則為每人應分得之價款，上訴人分得334萬5,958元（603萬3,333元-268萬7,375元=334萬5,958元），被上訴人、俞玉娟各分得468萬9644.5元（603萬3,333元-134萬3,687.5元=468萬9644.5元）。

⑶被上訴人主張：上訴人應得分配款之計算式，應為出資額50萬元加已繳本金81萬2,625元及分得利潤203萬3,333元，再加上233萬3,333元（按：原審主張本應平均清償之貸款數額700萬元÷3＝233萬3,333元，本院主張700萬元貸款所取得房屋價值各3分之1，計算式同），扣除實際貸款金額350萬元後則為217萬9,291元云云（計算式：50萬元＋233萬3,333元＋81萬2,625元＋203萬3,333元－350萬元＝217萬9,291元）；然審酌前開計算式其中房貸部分，係以每人分擔或取得價值各3分之1之比例為計算（700萬元÷3＝233萬3333元），與前述3人約定房貸分擔比例為2：1：1（上訴人、被上訴人、俞玉娟，見不爭執事項㈦））即有不符；且倘依被上訴人主張計算式所得結果，將導致上訴人現金出資較被上訴人少175萬元，然分配之款項相較於被上訴人，竟短少309萬餘元（按：被上訴人主張其分得527萬2,945元-上訴人分得217萬9,258元=309萬3,687元），亦不合理。益證被上訴人主張之計算式，尚無可採。

⑷承上所述，上訴人應受分配款334萬5,958元，扣除兩造不爭執上訴人應負擔之費用合計37萬8,832元（見不爭執事項㈤），再加計被上訴人應給付上訴人之利息差額8,722元及火險金額182.5元計8904.5元（見不爭執事項㈥），則本件上訴人應分配取得之款項為297萬6,031元(計算式：334萬5,

958元-37萬8,832元+8,904.5元=297萬6,031元，元以下四捨五入)。又上訴人已取得277萬5,998元，並保留20萬元於履保專戶等節，為兩造不爭執（不爭執事項㈨），上訴人尚得請求履約保證帳戶內之20萬元(計算式：297萬6,031元-277萬5,998元=20萬33元)，上訴人並無溢領分配款。

3.綜上，則本件上訴人應分配取得之款項為297萬6,031元，上訴人已取得277萬5,998元，並無溢領款項之情事。是以，被上訴人依系爭契約、合資關係、合夥、不當得利法律關係，請求上訴人返還已溢領之款項58萬3,333元，應屬無據。

㈡被上訴人未於111年12月31日給付尾款及系爭房地遲延交屋，係可歸責於何人？

被上訴人主張：系爭房地遲延交屋，係因上訴人遲延交付印鑑證明、權狀，要求採上訴人所主張之金額分配，並寄發存證信函通知拒絕履行，以分配款協商未完畢拒絕辦理交屋，且仍收取112年2月房屋租金，且威嚇房客禁止交租金予被上訴人，並於1月7日聲請調解藉以拖延，拒絕簽署「授信戶抵押物塗銷申請書」，阻撓地政士前往地政機關辦理塗銷抵押權，拒不交付系爭房地，自屬可歸責於上訴人，上訴人應依系爭買賣契約第12條第3項約定給付違約金云云。上訴人則否認遲延交屋係有可歸責於上訴人之情事。經查：

1.按「第十二條、違約責任…三、賣方若有延遲給付之情形，如延遲交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付為止」，系爭買賣契約第12條第3項定有明文。查，被上訴人於111年11月21日匯款簽約款121萬元，於111年12月27日匯款121萬元至履約專戶，系爭買賣契約第4條約定交屋日期訂於111年12月31日，買方應依約付清尾款，辦理交屋，實際交屋日期為112年2月8日等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢㈣），則被上訴人未依約於111年12月31日給付尾款及交屋。

2.據證人即地政士吳慧敏於原審證述：上訴人於111年12月16

日將印鑑證明及權狀交付，但不需要上訴人再交付文件或配合才能辦理所有權移轉登記。完稅款進到履保帳戶，要4個工作天才能辦理過戶。完稅款未進來，上訴人交權狀也沒有用。我有收到上訴人的存證信函，要求我暫停過戶手續，我收到後有寄存證信函給上訴人。兩造協調過程中有談到希望就交屋時間及資金分配問題一併處理完成，但對於資金分配問題沒有共識，才會一直延誤期程等語（見原審卷第230至234頁）；嗣吳慧敏以111年12月26日存證信函向上訴人表示「…依合約內容買方貸款已核准，本合約已無但書解約之情事，故地政士須依買賣程序辦理繳稅送過戶後續流程。台端與他共有人之合夥資金分配實屬內部問題，與本案買賣無直接關係，本人將依程序辦理產權移轉…」等語，有存證信函在卷可參（見原審卷第301至303頁）。足見上訴人於111年12月16日交付印鑑證明及權狀予吳慧敏，嗣上訴人於111年12月19日寄存證信函表示分配款項無共識並要求吳慧敏暫停過戶程序等語（見原審卷第79至80頁）後，吳慧敏於111年12月26日寄存證信函予上訴人，被上訴人於111年12月27日將完稅款匯入履約專戶，系爭房地嗣於112年1月3日移轉登記完畢。則被上訴人未能於111年12月31日前交付尾款，固然因上訴人寄發111年12月19日存證信函要求暫停過戶之故而使吳慧敏作業期程延誤，然系爭房地出售予訴外人蔡秀蘭之買賣合約爭議待解決之問題，以及兩造協調交屋與資金分配問題一併處理未能達成共識（如下述3.4.），亦為因素之一。

3.再者，就系爭房屋未能依約於111年12月31日交屋之緣由，據證人即賣方（俞玉娟及上訴人）委託之仲介陳盈興於原審證述：因為許絲絨（被上訴人之配偶）價金分配不明確，他也沒有找我們仲介聯絡，他都是找吳慧敏聯絡，因他也非委託我們仲介，我們只能跟他說已逾結案時間，請他們儘速與我們聯絡辦理。因為原本買方蔡小姐（指蔡秀蘭）有匯款至履保帳戶，因被上訴人行使優購權，而原本的買方蔡小姐合

約未解除，不能一屋二賣，所以要先聯絡蔡小姐來解除買賣合約等語（見原審卷第236、237頁），再佐以原買賣合約之仲介樂屋不動產股份有限公司於111年11月11日寄發存證信函向被上訴人表示被上訴人非以同一條件行使優先購買權以及原買賣合約繼續履行等語，被上訴人即於111年11月16日寄發存證信函回覆表示業已合法行使優先購買權並簽立系爭買賣契約，應繼續履行系爭買賣契約等情，有上開存證信函可參（見原審卷第73至78頁）。足見依證人陳盈興之證詞及上開存證信函之內容，係因兩造、俞玉娟價金分配之爭議，以及俞玉娟、被上訴人與蔡秀蘭間原買賣合約尚待解決，導致交屋作業期程之延誤。

4.兩造對於分配款項數額有所爭執屢經協調：

經證人陳盈興證述：我有開一個群組，群組成員有許絲絨、俞玉娟、陳慈佩即上訴人的母親，跟他們約定結案的時間，因為他們三方利潤分配未達成共識，我有提出一個建議給他們參照，許絲絨不同意，我請他提出他的算法，所以在結案前有相約在高雄市三民區建工路的路易莎咖啡店商量，商量後還是沒有共識，但代書有提醒我已逾結案日了，所以再次在事務所協調，當時代書提議各將20萬元存在履保帳戶後先行結案，請他們三人簽名結案後撥款等語（見原審卷第235頁）；又經證人吳慧敏證述：我有向他們三方多次催促，因為他們三人都口頭跟我說他們三位共有人的資金尚未協調好應如何分配，且交屋時要三人出來簽名，只要其中一人未出面簽名，就無法辦理交屋。他們有多次協調想要一次協調好再交屋。兩造有多次協調，並且在協調過程中表示要先就資金如何分配協調好再辦理交屋等語（見原審卷第228頁），再據證人即被上訴人配偶許絲絨亦證述：上訴人有表示希望分配款先達到共識才交屋等語（見原審卷第313頁），許絲絨亦於LINE對話中表示「2/8下午3點談完再約交屋時間」、「因為有約好2/8下午談，而且他們不同意保留爭議款項，那明天交屋先取消，等2/8談完後再來作交屋，抱歉」等語

（見原審卷第130至131頁）。足見兩造於前述協調過程中，係合意就系爭房地分配款項達成協議後再行交屋，因就分配款未有共識而遲未進行交屋，始屢屢更改交屋時間，嗣於112年2月8日兩造與俞玉娟最終簽署系爭協議而完成交屋，益證系爭房地遲至112年2月8日交屋，係因兩造合意就分配款項協調一致後再行交屋之結果，自難認係可歸責於上訴人。

5.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條定有明文。又依系爭買賣契約第4條後段約定「交屋日期訂於民國111年12月31日，買方應依約付清尾款，辦理交屋」等語，則依約被上訴人應付清尾款，始能辦理交屋。而華南銀行於112年1月19日核撥貸款965萬元，清償舊有貸款後，被上訴人於同日匯款561萬8,938元至履約專戶等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈧）。基此，被上訴人固未依約於111年12月31日給付尾款及交屋，然係不可歸責於上訴人，業如前述，況且被上訴人係於112年1月19日付清尾款，依前揭說明，亦無據以請求上訴人應於111年12月31日交屋。

6.再觀諸上訴人提出之「授信戶抵押物塗銷申請書」，其上有上訴人於112年2月10日之簽名，有授信戶抵押物塗銷申請書照片、手機相簿照片截圖及相片資料截圖在卷可佐（見原審卷第399至405頁），且參以被上訴人係111年12月13日辦理授信對保，華南銀行收到承辦代書送達已完成過戶及設定之文件後，於112年1月19日辦理撥款手續。華南銀行於112年2月2日出具塗銷同意書予客戶；而依銀行申請塗銷之規範，不動產由多人共有需請所有權人皆提出申請，有華南銀行大昌分行113年1月18日函、113年5月6日函在卷可參（見原審卷第273至293、391頁），綜上以觀，並無被上訴人所稱上訴人有拒絕簽署「授信戶抵押物塗銷申請書」之情事。至被上訴人主張：上訴人欲收取租金拖延交屋，以及威嚇房客禁止交租金予被上訴人乙節，然收取租金與遲延交屋係屬二

事，至於聲請調解解決兩造價金分配之爭議，亦屬權利合法行使，自難逕認上訴人有拖延履行之情事。故被上訴人此部分主張遲延交屋係可歸責於上訴人云云，尚非可採。

㈢被上訴人依系爭買賣契約第12條第3項約定，請求上訴人賠償違約金，有無理由？

被上訴人主張上訴人有下列情事應賠償違約金：1.上訴人遲至112年2月8日始交付系爭房地予伊，應賠償違約金11萬7,682元，有無理由？2.上訴人遲延給付權狀、其他過戶文件等遲延給付，應賠償違約金12萬700元，有無理由；3.上訴人拒絕辦理過戶程序之遲延給付，應賠償違約金3萬175元，有無理由？

1.被上訴人主張：上訴人遲至112年2月8日始交付系爭房地予伊，應賠償自應交屋日即111年12月31日起至交屋之日即112年2月8日止共39日之違約金11萬7,682元之部分：

上訴人於112年2月8日交付系爭房地予被上訴人，難認可歸責於上訴人，業經本院認定如前。因此，被上訴人依系爭買賣契約第12條第3項約定，主張上訴人遲延交付房地應給付違約金11萬7,682元（計算式：1,207萬元×0.0005×自應交屋日111年12月31日起至交屋之日即112年2月8日止共39日×1/2=11萬7,682元），即屬無據。

2.被上訴人主張上訴人遲延給付權狀、其他過戶文件等遲延給付，請求自簽約日111年11月7日起至給付文件日111年12月16日止共40日之違約金12萬700元之部分：

按「第四條、價款給付…『備證用印款：新台幣：-元整』1.買方應於111年12月8日前給付。2.買賣雙方應於上述日前，備齊一切過戶證件資料並於公契上完成用印手續…第八條、產權移轉一、賣方應將本買賣標的物過戶所需之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，於買方給付備證用印款時交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續。二、賣方應隨時提供辦理過戶所需證件至買方順利取得完整無瑕疵之產權時為止，不得有刁難或藉故推諉拖延之情事，否則願負違約及

因此所造成買方損害之賠償責任…第十二條、違約責任…三、賣方若有延遲給付之情形，如「延遲交付證件」、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付為止…第十三條、其他約定…三、賣方於簽約時，應將本件買賣不動產之所有權狀交付承辦地政士。」，系爭買賣契約第4條第1項、第8條第1、2項、第12條第3項、第13條第3項分別定有明文。經查，上訴人自陳於111年12月16日將過戶所需之權狀及印鑑證明交付予地政士乙情（見原審卷第79至80頁上訴人寄發之存證信函），依系爭買賣契約第4條約定，僅可知買方應於111年12月8日前給付備證用印款（然實際上並無約定備證用印款之金額），第8條僅約定賣方應將過戶所需之書狀及證明文件準備齊全以便辦理產權移轉等情，並無約定簽約日未交付權狀、過戶文件即有遲延給付之情事。是以，被上訴人主張上訴人應於簽約日交付權狀、過戶文件，逾期即有遲延情事云云，尚無可採。則被上訴人請求上訴人給付自簽約日111年11月7日起至給付文件日111年12月16日止共40日之違約金12萬700元，即屬無據。

3.被上訴人主張：上訴人拒絕辦理過戶程序之遲延給付，請求自拒絕辦理過戶程序日即111年12月16日起至得匯款至履保帳戶之日即112年12月26日止之違約金3萬175元之部分：被上訴人此部分主張固舉上訴人於「111年12月19日」寄發高雄建工郵局109號存證信函為據（見原審卷第79至80頁）。上訴人雖以該函表示要求地政士暫停產權移轉程序，惟上訴人於111年12月16日已將權狀、過戶文件交予地政士吳慧敏，且本件履約程序之延後係因兩造合意就分配款價款達成協議後再行辦理產權過戶程序，然因協調屢屢未能達成共識而有延宕，業如前述，故被上訴人請求上訴人給付自111年12月16日至得匯款履保帳戶之同年月26日止共10日之違約金3萬175元云云，亦屬無據。

貳、反訴部分：

一、上訴人即反訴原告主張：兩造簽立之系爭協議，若經法院審酌伊並無溢領款項之事實存在，則就履約專戶之保留款20萬元部分，被上訴人自應同意伊領取。又被上訴人未依系爭買賣契約第4條約定履行付清尾款及配合辦理交屋義務，即被上訴人應於111年12月31日交屋，惟仍拖延至112年2月8日始完成協商及辦妥交屋手續。則依系爭買賣契約第12條第2項約定，被上訴人應賠償伊自112年1月1日起至112年2月8日止之違約金11萬7,682元（計算式：1,207萬元×0.0005×39日×1/2=11萬7,682元）。爰依系爭協議、系爭買賣契約第12條第2項約定提起反訴等語，聲明：（一）被上訴人應同意被上訴人自價金履約專戶（帳號00000-000000000）領取保留款20萬元。（二）被上訴人應給付被上訴人11萬7,682元，及自112年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人即反訴被告則以：伊催告上訴人及俞玉娟點交系爭房地，惟上訴人多次要求伊同意其就系爭合資款得分配334萬5,925元及要求伊給付不合理之房仲服務報酬，始願意交付系爭房地，上訴人拒絕履行移轉系爭房地之義務，伊自得行使同時履行抗辯，本件遲延交屋之情事應屬可歸責於上訴人而非歸責於伊，且伊並非未配合辦理交屋，係上訴人以不合理要求刁難，被上訴人請求違約金，實無理由等語置辯。

三、原審判決駁回上訴人之反訴請求。上訴人就其敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄。（二）被上訴人應同意上訴人自價金履約專戶（帳號00000-000000000）領取款項20萬元。（三）被上訴人應給付上訴人11萬7,682元，及自112年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項同本訴部分兩造不爭執事項。

五、上訴人主張被上訴人應同意上訴人自價金履約專戶領取款項20萬元，有無理由？被上訴人未依約履行其付清尾款及配合辦理交屋之義務，依系爭買賣契約第12條第2項約定請求違

約金11萬7,682元，有無理由？

㈠上訴人主張：伊並無溢領之事實，依系爭協議之約定，被上訴人應同意上訴人自履約帳戶領取保留款20萬元云云。經查，觀諸系爭協議記載：「雙方同意，賣方上訴人、俞玉娟保留各貳拾萬元，共肆拾萬元於履保專戶中，共有人爭議部分須於112年4月10日前提出訴訟，履保保留款待判決確定後，依判決結果分配。」等語（見原審審訴卷第191頁）。依該內容，載明保留部分款項於履約專戶，有爭議部分則由訴訟解決。承上所述，上訴人並無溢領分配款，被上訴人請求上訴人應返還58萬3,333元予被上訴人，為無理由，業經本院認定如前，則上訴人自得請求履約專戶內之20萬元(計算式：297萬6,031元-277萬5,998元=20萬33元)。

㈡按「第十二條、違約責任…二、買方若有延遲給付之情形，如延遲交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付為止...」，系爭買賣契約第12條第2項定有明文。上訴人主張：被上訴人未依約履行簽約款、完稅款、付清尾款及配合辦理交屋之義務，依系爭買賣契約第12條第2項約定請求違約金11萬7,682元云云。經被上訴人否認，並以前詞置辯。然查，上訴人於111年12月19日寄發存證信函請地政士吳慧敏要求暫停辦理產權移轉乙節，自非屬可歸責於被上訴人。又因系爭房地出售予訴外人蔡秀蘭間買賣合約尚待解除之問題，以及兩造協調交屋與資金分配問題一併處理未能達成共識，導致履約及產權移轉程序作業延誤，業如前述，亦非可歸責於被上訴人。再參酌上訴人於111年12月19日寄存證信函予被上訴人，表示希望出面協商資金分配事宜，並要求地政士吳慧敏暫停辦理產權移轉，被上訴人於111年12月22日、112年2月6日寄發存證信函予上訴人表示需先完成交屋手續及地政士繼續辦理產權移轉程序等情，上訴人又於112年1月16日寄發存證信函向被上訴人表示要求依約履行給付買賣價金等情（見原審卷第79至84頁、審

訴卷第199至201頁），雖兩造以存證信函互為通知，惟兩造亦有以LINE訊息透過證人陳盈興、吳慧敏居中不斷協調、轉告，有LINE對話紀錄附卷可佐（見原審卷第129至131、421至431頁），始有持續延後履約之作業程序。是以，上訴人主張：因被上訴人未依約履行簽約款、完稅款、付清尾款及配合辦理交屋之義務而違約，應給付違約金云云，應屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭協議、系爭買賣契約第12條第2項，請求被上訴人應同意上訴人自價金履約專戶（帳號00000-000000000）領取款項20萬元，為有理由；另請求被上訴人應給付上訴人11萬7,682元，及自112年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由。

參、綜上所述，被上訴人依系爭契約、合夥、民法第179條、系爭買賣契約，請求：㈠上訴人應給付被上訴人58萬3,333元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡上訴人應給付被上訴人11萬7,682元，及自112年9月15日起至清償日止；㈢上訴人應給付被上訴人15萬875元，及自114年10月10日起至清償日止；均按週年利率5%計算之利息；均無理由，應予駁回。上訴人於原審反訴依系爭協議、系爭買賣契約，請求被上訴人應同意上訴人自價金履約專戶領取款項20萬元，為有理由，另請求被上訴人給付上訴人11萬7,682元本息部分，為無理由。原審就上開不應准許部分，判命上訴人給付58萬3,333元本息部分，有所違誤，上訴人之上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2 項所示；至原審駁回被上訴人其餘之訴部分，尚無不合，被上訴人之附帶上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其附帶上訴。又原審就上開應准許部分，就上訴人請求被上訴人應同意上訴人自價金履約專戶領取款項20萬元部分，為其敗訴之判決，容有未洽，上訴人之上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄

改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第3 項所示。至原審駁回上訴人其餘反訴部分（11萬7,682元本息），尚無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。又被上訴人於本院追加之訴（15萬875元本息），為無理由，應駁回其追加之訴。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第四庭

審判長法　官　洪能超

法　官　張琬如

法　官　郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　邱李如