

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2830號

原告 陳二鈴

陳建世

陳麗秀

共同

訴訟代理人 趙澤維律師

被告 陳天宇

訴訟代理人 李明哲律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國113年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告陳二鈴新臺幣108,575元，及自民國111年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應給付原告陳建世新臺幣108,575元，及自民國111年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應給付原告陳麗秀新臺幣108,575元，及自民國111年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔11%，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣108,575元為原告陳二鈴預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣108,575元為原告陳建世預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣108,575元為原告陳麗秀預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)兩造與訴外人陳許欵原為新北市○○區○○段00地號土地
03 (下稱36地號土地)及新北市○○區○○段000○號建物
04 (含未辦保存登記之增建物，門牌號碼：新北市○○區○○
05 路00號，以下分別稱系爭建物、系爭增建物)之共有人，應
06 有部分如附表所示。

07 (二)原告於民國110年7月12日依據土地法第34條之1第1項與訴外
08 人許有和以買賣總價金新臺幣(下同)64,897,200元簽訂出
09 賣36地號土地、系爭建物及系爭增建物(合稱系爭不動產)
10 予許有和之不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定
11 第一期簽約金為6,480,000元，第二期用印及完稅款
12 6,480,000元，第三期尾款51,937,200元，且約定：甲方
13 (即許有和)應於本約不動產所有權移轉登記完竣，並完成
14 點交之日起3日內，指示貸款銀行將尾款直接撥入乙方(即
15 原告)指定之帳戶。前述銀行貸款如不足清償甲方應支付乙
16 方之尾款時，甲方應於經辦地政士申請所有權移轉登記前，
17 以現金補足。並依據價金清冊支付各共有人價金。

18 (三)然系爭買賣契約簽立後，原告陳建世遂代表部分共有人於
19 110年7月15日對被告及陳許欵發函通知是否行使優先承買
20 權，而被告於15日內表示欲單獨行使優先購買權。原告、許
21 有和及被告遂於110年8月13日簽立買賣契約增補協議書(下
22 稱系爭增補協議書)確認被告行使優先承買權之內容。惟被
23 告行使優先承買權後，僅支付20%之價金，遲不支付其他共
24 有人80%之尾款，原告陳建世遂於111年3月25日以板橋江翠
25 郵局000270號存證信函催告被告於函到5日內支付80%尾
26 款，是該尾款之支付期限即已到期，然被告僅於111年3月31
27 日支付40%之尾款，仍有40%之尾款未支付，即仍負欠原告
28 陳二鈴尾款4,325,400元、原告陳建世尾款5,769,900元、原
29 告陳麗秀尾款5,769,900元，被告以各種理由拒絕支付剩餘
30 40%之尾款。

31 (四)因被告無正當理由不支付剩餘40%之尾款，原告遂對被告提

起給付40%尾款價金之訴訟，兩造於訴訟中就無爭執達成調解（下稱系爭調解），原告同意將系爭不動產移轉登記予被告，被告則給付部分尾款，其餘尾款則於調解筆錄及程序筆錄載明由兩造於程序外解決或另案請求（下稱系爭調解筆錄），而111年8月12日系爭調解成立後，系爭不動產已於111年8月30日移轉登記予被告，亦於111年9月22日點交給被告並交付鑰匙。被告則於111年10月5日依調解筆錄給付原告陳二鈴尾款3,325,400元、原告陳建世尾款4,769,900元、原告陳麗秀尾款4,769,900元、陳許欸尾款3,325,400元。

(五)惟被告尚負欠原告各1,000,000元之價金尾款未支付。依系爭調解筆錄可知，原告陳二鈴、陳建世係同意被告先給付部分尾款，對於各剩餘之1,000,000元尾款並未拋棄請求，亦未承認被告主張各項原告應負擔之費用。是原告自得依系爭買賣契約第3條價款支付之約定請求被告給付原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀各1,000,000元之系爭不動產買賣價金。爰依系爭買賣契約及系爭增補協議書之約定，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付原告陳二鈴1,000,000元，及自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；(二)被告應給付原告陳建世1,000,000元，及自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；(三)被告應給付原告陳麗秀1,000,000元，及自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；(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告不爭執依系爭買賣契約及系爭增補協議書，原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀仍各餘有1,000,000元之系爭不動產買賣價金尚未獲給付。

(二)惟因被告依系爭買賣契約及系爭增補協議書所購得之系爭不動產中系爭建物及系爭增建物有無權占有部分新北市○○區○○段00地號土地（下稱28地號土地）情形，為28地號土地所有人另案起訴請求予以拆除及返還相當於租金之不當得

01 利，業經本院111年度重訴字第21號判決（下稱另案判決，
02 兩造均為另案當事人）確定應予拆除（業經拆除）及返還相
03 當於租金之不當得利，以致被告因而受有損害（①系爭建物
04 申請修建執照、申請開工及使用執照費用450,000元、②與
05 系爭建物附合系爭增建物拆除費用1,038,000元、③因拆除
06 系爭建物及系爭增建物所生復原系爭建物結構、牆壁所衍生
07 費用2,350,000元、④系爭建物及系爭增建物遭「民事訴訟
08 拆除」部分之損害4,156,818元、⑤另案原告華泰商業銀行
09 對被告請求之相當於租金之不當得利債務619,124元，合計
10 ①至⑤8,613,942元）。民法第354條規定物之瑕疵擔保責
11 任，又系爭買賣契約第6條第3項約定：「本買賣土地應需鑑
12 界，乙方(出賣人)應於完稅前向地政機關申請鑑界，如發現
13 土地有被人佔用時或占用他人地界時，應由乙方(出賣人)於
14 點交日前負責理清。」，違反者，依據系爭買賣契約第7條
15 第4項約定，「違約發生後除依前三款約定辦理外，受損害
16 之一方並得請求損害賠償」，且系爭買賣契約第6條第7項約
17 定，「違章建築部分：在簽約後至交屋前被通知須拆除(或
18 被拆除)者，買賣雙方同意得按不動產鑑定公司就拆除部份
19 辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除(或被
20 拆除)時，則由甲方(買受人)自行負擔風險。但是乙方在簽
21 約前已收到相關單位之查報、拆除通知而故意未告知者，乙
22 方除需按上述鑑價原則減少價金外，亦需負擔鑑價費用及損
23 害賠償之責。」，是依系爭買賣契約及系爭增補協議書，就
24 被告所受上開損害，出賣人自應依系爭買賣契約第7條第4項
25 約定負損害賠償責任或依系爭買賣契約第6條第7項減少價
26 金，而原告3人為系爭不動產之出賣人5人中3人，就前揭損
27 害賠償責任或減少價金各應負5分之1責任，原告陳二鈴、陳
28 建世、陳麗秀對被告各應分攤1,722,788元債務（計算式：
29 8,613,942元÷5=1,722,788元），被告就此與原告陳二鈴、
30 陳建世、陳麗秀各1,000,000元之價金債權互為抵銷等語，
31 資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)

01 如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)查兩造與陳許欸原為36地號土地、系爭建物及系爭增建物之
04 共有人，應有部分如附表所示。原告於110年7月12日依據土
05 地法第34條之1第1項與許有和以買賣總價金64,897,200元簽
06 訂出賣36地號土地、系爭建物及系爭增建物予許有和之系爭
07 買賣契約。原告陳建世遂代表部分共有人於110年7月15日對
08 被告及陳許欸發函通知是否行使優先承買權，而被告於15日
09 內表示欲單獨行使優先購買權。原告、許有和及被告遂於
10 110年8月13日簽立系爭增補協議書確認被告行使優先承買權
11 之內容。因僅部分價金獲給付，兩造經系爭調解成立後，系
12 爭不動產已於111年8月30日移轉登記予被告，亦於111年9月
13 22日點交給被告並交付鑰匙，被告亦已依系爭調解給付價
14 金。惟依系爭買賣契約及系爭增補協議書，原告陳二鈴、陳
15 建世、陳麗秀仍各餘有1,000,000元之系爭不動產買賣價金
16 尚未獲給付等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第96頁、第
17 303至318頁、第339至382頁、第385至390頁），並有系爭買
18 賣契約、不動產共有人及價金清冊、系爭增補協議書、存證
19 信函、調解筆錄、調解程序筆錄、系爭土地、建物之登記謄
20 本、111年9月22日點交確認書在卷可查（見本院卷一第17至
21 55頁、第143至148頁），該部分事實應堪認定。是依卷內事
22 證，原告主張依系爭買賣契約第3條價款約定被告應被告應
23 給付原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀各1,000,000元之系爭不
24 動產買賣價金，應屬有據。

25 (二)查被告依系爭買賣契約所購得之系爭不動產中系爭建物及系
26 爭增建物有無權占有部分28地號土地情形，為28地號土地所
27 有權人另案起訴請求予以拆除及返還相當於租金之不當得
28 利，業經另案判決即本院111年度重訴字第21號判決（兩造
29 均為另案當事人）確定應予拆除（業經拆除）及返還相當於
30 租金之不當得利等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第303
31 至318頁、第339至382頁、第385至390頁），有本院111年度

01 重訴字第21號判決、本院權利移轉證書、28地號土地之登記
02 謄本、另案起訴狀、訴外人華泰商業銀行股份有限公司（下
03 稱華泰銀行）另案民事陳報狀、另案強制行執行程序執行命
04 令在卷可查（見本院卷一第121至141頁、第151至163頁、第
05 283至289頁），該部分事實亦堪認定。

06 (三)被告主張其依系爭買賣契約所購得之系爭不動產中系爭建物
07 及系爭增建物有無權占有部分28地號土地情形，為28地號土
08 地所有人另案起訴請求予以拆除及返還相當於租金之不當得
09 利，業經另案判決即本院111年度重訴字第21號判決確定應
10 予拆除（業經拆除）及返還相當於租金之不當得利，以致被
11 告因而受有損害，就被告所受上開損害，出賣人自應依系爭
12 買賣契約第7條第4項約定負損害賠償責任，而原告3人為系
13 爭不動產之出賣人5人中3人，就前揭損害賠償責任各應負5
14 分之1責任，原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀對被告各應分攤5
15 分之1損害賠償債務一節。經查：

16 1.系爭買賣契約第6條第3項約定：「本買賣土地應需鑑界，乙
17 方(出賣人)應於完稅前向地政機關申請鑑界，如發現土地有
18 被人佔用時或占用他人地界時，應由乙方(出賣人)於點交日
19 前負責理清。」，系爭買賣契約第7條第2項前段規定「乙
20 方如不履行契約所定各項義務者，即為乙方違約」，系爭買
21 賣契約第7條第4項約定，「違約發生後除依前三款約定辦理
22 外，受損害之一方並得請求損害賠償」，有系爭買賣契約在
23 卷可參（見本院卷一第17至33頁），該等條款之文義甚為明
24 確，蓋因占有他人土地者係建物，此為眾所週知之事，足見
25 系爭不動產之出賣人已擔保系爭建物及系爭增建物並無無權
26 占有他人土地情形，倘有無權占有情事應由出賣人負責，買
27 受人自得主張出賣人違約並依系爭買賣契約第7條第4項約定
28 對出賣人就系爭建物及系爭增建物無權占有他人土地所生損
29 害請求予以賠償。

30 2.查被告依系爭買賣契約所購得之系爭不動產中系爭建物及系
31 爭增建物有無權占有部分28地號土地情形，為28地號土地所

有權人另案起訴請求予以拆除及返還相當於租金之不當得利，業經另案判決即本院111年度重訴字第21號判決（兩造均為另案當事人）確定應予拆除（業經拆除）及返還相當於租金之不當得利，業經認定如前。是被告既受有損害，被告自得依系爭買賣契約第6條第3項、第7條第4項約定向系爭買賣契約之出賣人（含原告）請求損害賠償。又按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同，民法第271條規定甚明。系爭買賣契約之出賣人為原告3人、被告及陳許欵依系爭買賣契約各應負5分之1之損害賠償責任甚明。

3. 至證人即系爭買賣契約原買受人許有和於本院雖證稱：（問題：以你們當初買賣情況，當時寫系爭買賣契約第6條第3項的目的有後續需要做那個部分做理清的範圍嗎？）「沒有」，因為都是伊們的土地，這個土地當初買的時候伊們無法進去看，就伊們認知法律上如果有占有到伊們就會處理，伊們有請代書幫忙查看，這個條款是代書提供的，伊們沒有想那麼複雜。（問題：就該條款，基於28地號的地主，依照此條款，請問該條款的真意，房子的賣方需要去負擔28地號土地理清的問題或是28地號地主將來要主張拆屋的鑑價或減少價金嗎？）「不用」云云（見本院卷二第23頁）。然查，證人許有和隨後亦於本院亦證稱：那時候伊想很單純就兩塊土地都在這裡緊連著，伊想說買下來都是自己的，應該不會有占有他人的問題，條文伊沒有很仔細去看，是代書提供的例稿等語（見本院卷二第24至26頁），參諸然證人即草擬系爭買賣契約之人林承勳於本院證稱：買方許有和請伊草擬系爭買賣契約，後來被優先權人行使優先承買權；買方（許有和）是說是合法建物及違章建築都要買受，所以他希望增建部分不要被拆掉，這樣出租才有比較好的租金收益；系爭買賣契約第6條第3項為伊草擬，這個條款是本來就有的固定條款，買方許有和說因為上面的建物は占有隔壁28地號土地，

01 這個28地號土地是他自己的，所以他不會主張這個條款；締
02 約雙方當事人都有看到系爭買賣契約第6條第3項「占用他人
03 地界」這個文字等語（見本院卷二第92至96頁），又參以訴
04 外人呂勝堂於110年6月21日取得28地號土地之所有權全部，
05 而於110年7月12日將系爭土地信託登記予華泰商業銀行等事
06 實，業經兩造俱為當事人之另案確定判決予以認定，有本院
07 111年度重訴字第21號判決在卷可查（本院卷一第121至139
08 頁），綜上事證，足見證人許有和前揭證述之「沒有」、
09 「不用」云云，不過是反應證人許有和認為自己基於與28地
10 號土地之所有人之關係而可決定不對系爭建物及系爭增建物
11 行使物上請求權，故而無庸依系爭買賣契約第6條第3項要求
12 賣方「理清」系爭建物及系爭增建物占有，然該等考量不過
13 為許有和之動機，並未落實於契約條款具體內容甚明，自非
14 屬系爭買賣契約之權利義務。是證人許有和前揭證述自不影
15 響系爭買賣契約第6條第3項文義所示之權利義務。

16 4.至原告另提出之許有和與張宇輝於110年3月20日之協議書

17 （見本院卷一第187頁），惟該協議書之條款未見有何排除
18 系爭建物及系爭增建物擔保責任之記載，況系爭買賣契約係
19 於110年7月12日簽署，就系爭買賣契約之權利義務自當以簽
20 署在後之系爭買賣契約文義為準甚明。至許有和或有認為自
21 己基於與28地號土地之所有人之關係而可決定不對系爭建物
22 及系爭增建物行使物上請求權，然該等考量不過為許有和之
23 動機，並未落實於契約條款具體內容甚明，自非屬系爭買賣
24 契約之權利義務，業如前述，併此敘明。

25 5.綜上所述，被告主張其依系爭買賣契約所購得之系爭不動產
26 中系爭建物及系爭增建物有占有部分28地號土地情形，為28
27 地號土地所有權人另案起訴請求予以拆除及返還相當於租金
28 之不當得利，業經另案判決即本院111年度重訴字第21號判
29 決確定應予拆除（業經拆除）及返還相當於租金之不當得利
30 以致被告因而受有損害，就被告所受上開損害，出賣人自應
31 依系爭買賣契約第7條第4項約定負損害賠償責任，而原告3

01 人為系爭不動產之出賣人5人中3人，就前揭損害賠償責任各
02 應負5分之1責任，原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀對被告各應
03 分攤5分之1之損害賠償債務，核屬有據。

04 (四)被告提出前揭抵銷抗辯，並主張其依系爭買賣契約所購得之
05 系爭不動產中系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土
06 地情形，為28地號土地所有權人另案起訴請求予以拆除及返
07 還相當於租金之不當得利，業經另案判決即本院111年度重
08 訴字第21號判決確定應予拆除（業經拆除）及返還相當於租
09 金之不當得利，以致被告因而受有損害合計8,613,942元
10 （①系爭建物申請修建執照、申請開工及使用執照費用
11 450,000元、②與系爭建物附合系爭增建物拆除費用
12 1,038,000元、③因拆除系爭建物及系爭增建物所生復原系
13 爭建物結構、牆壁所衍生費用2,350,000元、④系爭建物及
14 系爭增建物遭「民事訴訟拆除」部分之損害4,156,818元、
15 ⑤另案原告華泰商業銀行對被告請求之相當於租金之不當得
16 利債務619,124元，①至⑤合計8,613,942元），就被告所受
17 上開損害8,613,942元，出賣人自應依系爭買賣契約第7條第
18 4項約定負損害賠償責任，而原告3人為系爭不動產之出賣人
19 5人中3人，就前揭損害賠償責任各應負5分之1責任，原告陳
20 二鈴、陳建世、陳麗秀對被告各應分攤5分之1損害賠償債務
21 即1,722,788元（計算式：8,613,942元÷5=1,722,788
22 元），被告就此與原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀各
23 1,000,000元之價金債權互為抵銷一節，經查：

24 1.系爭增建物之事實上處分權人仍為被告一節，業經被告陳明
25 （見本院卷二第328頁），且提出113年度房屋稅繳款書在卷
26 供參（見本院卷二第331頁）。至系爭建物雖經被告贈與訴
27 外人即被告配偶黃慧美且於111年11月23日完成登記，有建
28 物登記謄本在卷可稽（見本院卷二第297頁），然被告與
29 黃慧美於111年11月10日簽署協議書除記載贈與系爭建物予
30 黃慧美外更記載：有關793建物（即系爭建物）佔用鄰地28
31 號（即28地號土地）的不當利得之賠償由甲方（即被告）負

責清償；甲方負責拆除有關793建號佔用鄰地28地號之違物部分，以及復原的一切費用等語，有協議書在卷可參（見本院卷二第337頁），又按贈與之物或權利如有瑕疵，贈與人不負擔保責任。但贈與人故意不告知其瑕疵或保證其無瑕疵者，對於受贈人因瑕疵所生之損害，負賠償之義務，民法第411條規定甚明，經參酌前揭協議書、系爭買賣契約第6條第4項（系爭不動產之出賣人已擔保系爭建物及系爭增建物於系爭不動產點交日時並無無權占有他人土地情形）等卷內事證，堪認被告主張其將系爭建物贈與黃慧美時保證無瑕疵且被告對黃慧美負民法第411條但書之賠償責任一節，應堪憑採。綜上所述，被告主張因系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土地情事以致其受有支出拆除、復原相關費用及不當得利債務等節，應堪採信。

2.被告主張因系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土地情事以致受有支出系爭建物申請修建執照、申請開工及使用執照費用450,000元、支出與系爭建物附合系爭增建物拆除費用1,038,000元、支出因拆除系爭建物及系爭增建物所生復原系爭建物結構、牆壁所衍生費用2,350,000元之損害等情，業據其提出委任契約書（趙峙孝建築師事務所）及支票、報價單（智已行銷有限公司）及支票、報價單（鼎福工程有限公司）、合約書（仟溢環保有限公司）、工程報價單、工程合約書（鼎福工程有限公司）及支票、彰化銀行支票存款帳號資料及交易明細查詢、現場照片、新北市政府工務局建造執照附表、新北市政府執照加註明細資料、新北市政府工務局審核確認之平面圖影本、鼎福工程有限公司112年10月19日報價單、被告與林敬鎧112年10月20日工程合約書及支票在卷可證（見本院卷二第133至217頁、第261至275頁），又參諸卷附111年9月22日點交確認書（見本院卷一第55頁）載明：一、合法建物產權區域：（一）沒有電力供應，電箱已被拆除。（二）壹樓沒有樓梯可以上去貳樓。（三）壹樓沒有廁所等語，衡以系爭建物為部分拆除，且與系爭增建物

01 附合，考量復原之安全性而需建築規劃及取得行政許可，使
02 用工程設備拆除及產生廢棄物而需使用水電及有清理需求，
03 尚非不合常情，堪認被告該等支出尚屬與系爭建物及系爭增
04 建物之拆除、復原相關，被告主張因系爭建物及系爭增建物
05 無權占有部分28地號土地情事以致受有支出該等費用之損
06 害，應堪憑採。至原告另主張被告拆除範圍超過拆除必要範
07 圍、無庸設計及申請執照、拆除無庸申請用電云云，惟僅由
08 原告所提現場照片（見本院卷二第227頁），尚難認拆除範
09 圍非拆除必要範圍，至原告所提內政部營建署107年11月12
10 日間函示（見本院卷二第229至231頁）並非針對民事占用拆
11 除甚明，自難比附援引，況現場電力情形亦有前揭點交確認
12 書可資佐證，是原告該部分主張尚乏證據佐證，尚難憑採，
13 併此敘明。

14 4.至原告主張因系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土
15 地情事以致受有系爭建物及系爭增建物遭「民事訴訟拆除」
16 部分之損害4,156,818元，並主張系爭增建物(嗣經全部拆
17 除)原有價值為4,126,818元，且經被告支付30,000元鑑價
18 費，合計受有4,156,818元損害，提出不動產鑑定報告書及
19 收據附卷為證（見本院卷二第181至215頁）。惟不動產價格
20 鑑定涉及參考之市場資訊及以鑑定人專業知識經驗為推估判
21 斷，鑑定人之客觀公正至關重要，然前揭不動產鑑定報告書
22 僅為被告單方自行選擇及支付費用，鑑定過程並無原告在場
23 或表示意見，前揭不動產鑑定報告書之意見是否客觀公正尚
24 屬有疑，自難憑採。是被告該部分主張其受有4,156,818元
25 之損害，尚非有據。

26 5.原告主張因系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土地
27 情事以致受有另案原告華泰商業銀行對被告請求之相當於租
28 金之不當得利債務619,124元。觀諸本院111年度重訴字第21
29 號判決主文第3項前段為：「被告陳天宇就系爭暫編地號
30 28(1)、(2)、(4)、(7)建物部分，自民國111年8月30日起至
31 履行第一項義務之日止，每月應給付原告華泰商業銀行股份

有限公司新台幣3萬3,346元」，且系爭增建物及系爭建物無權占有28地號土地即為另案判決附圖標示系爭暫編地號28(1)、(2)、(4)、(7)部分，有本院111年度重訴字第21號判決在卷可參（見本院卷一第121至139頁）。另債權人華泰銀行業依前揭另案判決主文第3項前段就系爭增建物及系爭建物無權占有28地號土地向被告請求返還不當得利619,124元且業經被告於執行中對債權人華泰銀行予以清償，有民事陳報狀、執行命令在卷可查（見本院卷二第283至289頁），該部分事實應堪認定。被告主張因系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土地情事以致受有不當得利債務619,124元之損害，應堪憑採

6.綜上，被告主張其依系爭買賣契約所購得之系爭不動產中系爭建物及系爭增建物無權占有部分28地號土地情形，為28地號土地所有權人另案起訴請求予以拆除及返還相當於租金之不當得利，業經另案判決即本院111年度重訴字第21號判決確定應予拆除（業經拆除）及返還相當於租金之不當得利，以致被告因而受有損害合計8,613,942元（①系爭建物申請修建執照、申請開工及使用執照費用450,000元、②與系爭建物附合系爭增建物拆除費用1,038,000元、③因拆除系爭建物及系爭增建物所生復原系爭建物結構、牆壁所衍生費用2,350,000元、⑤另案原告華泰商業銀行對被告請求之相當於租金之不當得利債務619,124元，①至④合計4,457,124元），就被告所受上開損害4,457,124元，出賣人自應依系爭買賣契約第7條第4項約定負損害賠償責任，而原告3人為系爭不動產之出賣人5人中3人，就前揭損害賠償責任各應負5分之1責任，原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀對被告各應分攤5分之1損害賠償債務即891,425元（計算式：4,457,124元÷5＝891,425元，小數點以下四捨五入），被告主張就此3筆891,425元分別與原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀各1,000,000元之價金債權互為抵銷，核屬有據。

7.經前開抵銷後，原告陳二鈴、陳建世、陳麗秀尚得各向被告

請求給付系爭買賣契約所餘價金108,575元(計算式：
1,000,000元－891,425元＝108,575)。

四、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。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。揆諸前揭法條規定，原告主張自起訴狀繕本送達翌日即111年12月17日（見本院卷一第60頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約及系爭增補協議書，請求：(一)被告應給付原告陳二鈴108,575元，及自111年12月17日，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告陳建世108,575元，及自111年12月17日，按週年利率5%計算之利息；(三)被告應給付原告陳麗秀108,575元，及自111年12月17日，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原告勝訴部分，本院所命給付金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

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、第85條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
民事第四庭 法 官 胡修辰

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日之不變期間內，向本院提

01 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
03 書記官 蘇莞珍

04 附表：
05

共有人	應有部分
原告陳二鈴	6分之1
原告陳建世	9分之2
原告陳麗秀	9分之2
被告陳天宇	9分之2
陳許欸	6分之1