

臺灣新竹地方法院民事判決

107 年度重訴字第240 號

原 告

即反訴被告 易沁人 住台北市○○路0段00巷000號

易靖人 住同上

兼上列2 人

法定代理人 易志熹 住同上

共 同

訴訟代理人 蔡勝雄律師

被 告

即反訴原告 蔡敬禹即蔡尚紘

訴訟代理人 陳彥彰律師

張安妤 住新竹市○○路000巷0弄0號

受訴訟告知人 合泰建築經理股份有限公司

設台北市○○區○○○路0段00號12樓

法定代理人 林淑貞 住同上

代 理 人 洪宜寧 住同上

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國108 年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰肆拾貳萬零陸佰元及其中新臺幣壹仟零柒拾萬陸仟壹佰元自民國一〇七年十二月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用新臺幣壹拾萬壹仟肆佰零捌元由被告負擔。

本判決所命給付於新臺幣壹仟零柒拾萬陸仟壹佰元及自民國一〇七年十二月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息之範圍內，於原告以新臺幣參佰伍拾陸萬捌仟柒佰元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹仟零柒拾萬陸仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

01 反訴訴訟費用新臺幣伍萬參仟貳佰柒拾貳元由反訴原告負擔。

02 事實及理由

03 一、訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一
04 審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程
05 度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1 第1 項定有
06 明文，茲經兩造訴訟代理人於本院指定之民國108 年8 月30
07 日審理期日稱：本件履保是合泰建築經理股份有限公司（下
08 稱合泰公司）辦理等語，本院爰認合泰公司於本件訴訟之結
09 果，係有法律上利害關係之人，業依職權將本件訴訟事件及
10 進行程度以書面通知該第三人（見卷二第157 頁），經該第
11 三人委任代理人於本院指定之次1 審理期日（108 年9 月25
12 日）到庭稱：不參加訴訟（見卷二第185 頁），並庭呈書狀
13 表示：合泰公司係公正之第三人，擔任保管兩造價金責任之
14 角色，依照價金履約保證書第5 條第1 項第1 款，當買賣雙
15 方對於契約之履行發生爭議而訴諸法院時，合泰公司應暫停
16 款項之撥付並等待確定判決結果，亦即等待內容載明給付對
17 象與金額之司法文書，資以作為合泰公司履保專戶結算與撥
18 款之依據等語（見卷二第219 頁），合先敘明。

19 二、就訴訟標的必須合一確定之人得提起反訴。反訴之標的，如
20 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
21 者，不得提起，民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項定有
22 明文。同法第260 條第1 項所稱之相牽連者，係指反訴之標
23 的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法
24 律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而
25 言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關
26 係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權
27 利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原
28 因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，
29 均可認為兩者間有牽連關係。本件原告丙○○、丁○○、乙
30 ○○○3 人（於本判決論述時，上列3 人併簡稱為：本件賣
31 方，或逕稱其各人姓名）於民國107 年12月5 日對被告蔡敬

01 禹（已更名為蔡尚紘，於本判決論述時，簡稱為：本件買方
02 或逕稱其原姓名）起訴，主張兩造間如原證1 之不動產買賣
03 契約書仍然有效，爰此求為給付買賣價金新臺幣（下同）1,
04 016 萬元（指房地總價1,270 萬元—已付254 萬元）暨違約
05 金（指預定交屋日107 年9 月10日之翌日起至起訴日107 年
06 12月5日止共86日，按日違約金以房地總價萬分之5 即每日
07 6,350元計算，86日共54萬6,100 元，及本件起訴狀繕本送
08 達翌日即107 年12月29日起至本件買方付訖買賣價金1,016
09 萬元為止，按日仍以6,350 元計算之違約金），而本件買方
10 則於108 年3 月28日提起反訴，主張兩造間買賣法律關係業
11 經撤銷或解除，爰此求為給付508 萬元及房屋稅、社區管理
12 費、代書費等相關費用（以上為反訴先位聲明部分）、暫以
13 減少500 萬元原價金而為請求給付500 萬元（以上為反訴備
14 位聲明部分），依前揭規定及說明，兩者既在法律上或事實
15 上關係密切，且具卷證利用共通性，本訴被告蔡敬禹對本訴
16 原告丙○○、丁○○、乙○○3 人提起反訴，程序上並無不
17 合，應予准許。

18 三、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
19 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條
20 第1 項第3 款定有明文，上開反訴先位聲明於反訴時，係本
21 件買方請求本件賣方給付508 萬元本、息（見卷一第167
22 頁，包括已付價金254 萬元及同額違約金254 萬元），嗣擴
23 張聲明求為給付511 萬7,881 元本、息（見卷二第159 頁，
24 包括上述508 萬元及108 年度房屋稅1 萬8,618 元及108 年
25 度第1 、2 、4 季社區管理費1 萬9,263 元），最後聲明則
26 求為給付523 萬4,678 元本、息（見卷二第238 、299 、30
27 5頁，包括上述511 萬7,881 元及108 年度第3 季社區管理
28 費6,421 元與證人甲○○地政士事務所費用11萬0,376
29 元），經核屬於擴張應受判決事項之聲明，程序上亦無不
30 合，應予准許，合先敘明。

31 四、原告即反訴被告丙○○、丁○○、乙○○3 人主張如下，聲

明：（一）本訴部分：被告應給付原告1,070 萬6,100 元及自起訴狀繕本送達之翌日即107 年12月29日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，願供擔保請准宣告假執行，暨應自起訴狀繕本送達之翌日即107 年12月29日起至買賣價金1,016 萬元給付完成之日止，按日給付原告6,350 元。（二）反訴部分：反訴原告之反訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行：

（一）訴外人理銘開發股份有限公司（下稱理銘公司）於新竹市○○道段○○○○段○○○○○○0000○○0000○○0 地號等二筆土地上，興建地下4 層、地上27層，2 幢5 棟，共387 戶之店舖及集合住宅，並有開放空間，推案名稱為Ur夢想市（或稱昌益夢想市），訴外人許依如於104 年5 月12日向理銘公司買受登記所有Ur夢想市編號E14 之房、地乙戶（土地為1035地號，權利範圍為10萬分之198 ；區分所有建物詳細門牌號碼新竹市○○路00號14樓，建號為2292號、2359號，共用部分為2556、2558號。以下簡稱：系爭土地、系爭房屋，或併稱：系爭房地），翌（13）日經訴外人許依如設定最高限額抵押1,197 萬元於訴外人有限責任新竹第一信用合作社（新竹市地政事務所收件日期104 年5月6 日、收件字號104 年空白字第102260號），訴外人許依如於104 年11月29日死亡，丙○○、丁○○、乙○○3人為全體繼承人，業於105 年3 月15日登記系爭房地為全體繼承人公同共有（新竹市地政事務所收件字號105 年空白字第039580號），嗣於107 年9 月11日以買賣為原因，由丙○○、丁○○、乙○○3 人移轉系爭房地所有權，登記於本件買方所有（新竹市地政事務所收件日期107 年9 月5 日、收件字號107 年空白字第187360號），而證人甲○○地政士則為本件買方及訴外人匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司（以下簡稱匯豐商銀）雙方之代理人，並以本件買方為義務人兼債務人，匯豐商銀為權利人，設定最高限額1,220 萬元之抵押權在案（新竹市地政

01 事務所收件日期107 年9 月5 日、收件字號107 年空白字
02 第187370號），兩造約定預定交屋日為107 年9 月10日，
03 本件賣方登記移轉所有權於本件買方之相關過戶事宜，亦
04 係證人甲○○地政士辦理，銷售人員則係訴外人佳橋不動
05 產仲介經紀有限公司（下簡稱佳橋公司，即台慶不動產關
06 新加盟店）之承辦人員，系爭房地買賣既已履行至本件買
07 方已向匯豐商銀設定抵押登記之程度，兩造約定房地總價
08 為1,270 萬元，本件買方卻拖延未付剩餘價金1,016 萬
09 元，亦拒絕辦理點交系爭房屋，違約情形甚為明顯，本件
10 買方指示匯豐商銀不要撥款代償，造成前述訴外人許依如
11 生前向有限責任新竹第一信用合作社辦理之房貸無法塗
12 銷，同時使得本件賣方即許依如全體繼承人須繼續向有限
13 責任新竹第一信用合作社按月繳納房貸，爰依買賣法律關
14 係（經引用民法第367 條規定）及兩造間買賣契約約定
15 （編原證1，下稱系爭契約，經引用系爭契約第4 條、第
16 5 條、第12條第2 項約定），求為給付買賣價金1,016 萬
17 元及按日6,350 元之違約金（計算式：1,270 萬元×萬分
18 之5/每日=6,350 元/ 每日）。

19 （二）本件買方任意反悔不買，107 年7 月13日簽署系爭契約兩
20 日後之7 月15日，於尚未進行任何驗屋舉措之際，旋即以
21 系爭契約未附審閱期、中繼水箱何時作用云云，拖延給付
22 簽約款122 萬元，次（8）月3 日又以函稱伊遭仲介詐欺
23 云云，雖截至107 年9 月3 日為止，本件買方已給付5 萬
24 元、簽約款122 萬元、完稅款127 萬元共254 萬元，然10
25 7 年9 月9 日進行驗屋後之翌（10）日，伊又以函稱驗屋
26 後發現室內空間有地磚、壁磚及漆裂、管理費金額錯誤、
27 管理費欠繳、電梯未貼合格標章、未提供氯離子與輻射證
28 明文件云云，以上皆由乙○○（上1 人為許依如之配偶、
29 丙○○、丁○○之父親）正式回函否認，但為使本件買方
30 滿意，乙○○無奈之下，屢屢配合本件買方及昌益事業群
31 工班於系爭房屋現場，逐一維修磚、漆，直至本件買方滿

意為止，本件買方卻仍於107 年10月5 日、31日及107 年11月8 日，分別以函再度質疑系爭房地公設未有分管協議、社區對外開放公共空間、管理費金額、社區電梯保養云云，惟舉凡是否有使用管理約定、管理費或清潔費等費用、電梯設備有無張貼合格認證標章，實則均已詳列於標的物現況說明書之內，於本件訴訟程序進行中，本件買方針對所謂公設問題、室內違建、室外違建3 端，主張撤銷、解約、同時履行抗辯、減少價金抗辯暨提起反訴，但本件係成屋買賣，兩造均非建商，不具備建築專業背景，除非調閱資料或函詢主管機關，否則無從得悉該社區非專有部分是否有獎勵容積空間開放使用，或戶外中庭有無違建，也不會知道建商對外銷售時，已將每層各戶包括E 棟14樓在內之系爭房屋其室內機電室空間挪用改為1 套浴廁。又關於公共設施之獎勵容積為開放空間使用，及昌益夢想市每戶均為兩套衛浴等情，均為仲介人員帶本件買方看到之成屋現況，並為本件買方瞭解，方允總價1,270 萬元成交，且本件買方於107 年9 月9 日驗屋前、後之來函，均無提及室內機電空間改為浴廁之問題（107 年7 月16日寶山大崎郵局第105 號存證信函，編原證5 ；107 年7 月20日寶山大崎郵局第107 號存證信函，編原證6 ；107 年8 月3 日寶山大崎郵局第111 號存證信函，編原證10；107 年9 月10日新竹武昌街郵局第787 號存證信函，編原證11；107 年10月30日寶山大崎郵局第139 號存證信函，編原證14；107 年11月8 日寶山大崎郵局第142 號存證信函，編原證15），反而乙○○長期在美國工作，未實際住於系爭房屋，對該社區及系爭房屋情形不甚清楚，可見本件買方以本件賣方於現況說明書、不動產物件說明書為不實勾選，致伊陷於錯誤云云而主張撤銷系爭契約，並無理由，且本件前經法院函詢不動產估價師，業據大一不動產估價事務所108 年6 月10日大一估字第1080051 號函覆以「機電空間不論做機電空間或做浴室使用，皆屬所有

01 權人自行使用之專有部分，於正常市場上不會因違規使用
02 而有面積之減損，因此不會造成價格減損」、「室內空間
03 少一間浴室，或多一間浴室、如無對實際交易面積有影
04 響，其影響房地價格幅度甚微，不動產市場上還是以面積
05 乘以單價來估算。除非是單一間浴室之有無，才會影響顯
06 著」等語在卷，再者，系爭房地屬於社區公寓大廈，依公
07 寓大廈管理條例規定成立夢想市社區管理委員會，建商點
08 交公設後，即由社區管委會代區分所有權人管理並養護迄
09 今，關於戶外公設有無違建，本件賣方雖不清楚，然此屬
10 於管理委員會管理維護權責，未必即屬瑕疵，亦非屬專有
11 部分客觀上交易重要之點。依上所述，可知無論本件買方
12 主張之各件云云瑕疵，皆係本件買方片面毀約之藉口而
13 已，本件買方所為撤銷或解約或為同時履行抗辯、減少價
14 金抗辯或提起反訴，均無可採。

15 五、蔡敬禹主張如下，聲明：（一）本訴部分：原告之訴駁回，
16 如受不利判決願供擔保請准免為假執行。（二）反訴部分最
17 後聲明：1、先位聲明：反訴被告應給付反訴原告523 萬4,
18 678 元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
19 5 %計算之利息，願供擔保請准宣告假執行。2、備位聲
20 明：反訴被告應給付反訴原告500 萬元（暫定金額）及自反
21 訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利
22 息，願供擔保請准宣告假執行：

23 （一）伊固為本件買方，但本件賣方應負物之瑕疵擔保責任，具
24 體項目及情節共為3 件，第1 件是107 年10月5 日寶山大
25 崎郵局第132 號存證信函所述（編原證13），即本人於10
26 7 年10月3 日前往夢想市社區，看到管委會設立之開放空
27 間告示牌，除了有對外開放之獎勵停車位，且大樓公設須
28 對社區以外之民眾開放；第2 件是整棟夢想市建物有獎勵
29 容積開放空間，其頂蓋型開放空間疑設有封閉為室內公共
30 空間使用之情形（非系爭房屋）；第3 件是系爭房屋室內
31 機電空間改為左側浴室。其中第1 件瑕疵，據證人鍾沛宸

01 即台慶不動產關新加盟店承辦人於本院108 年8 月30日審
02 理期日證述：本件買方於購買系爭房地時，確實不知有獎
03 勵停空間之情事，購屋時尚無告示牌等語在卷，本件則縱
04 使假設賣方亦不知情，然買賣標的物之瑕疵擔保責任，既
05 為無過失責任，則本件賣方即應負責，併參不動產經紀業
06 管理條例第22、23、24條，可知不動產說明書係買方賴以
07 信任並作為是否買受之重要參考資訊，因此該說明書內容
08 真實與否之風險，不應轉嫁至買方；其中第2 件瑕疵，依
09 建築法第73條第2 項、第91條第1 項第1 款，建築業者於
10 取得使用執照之後，二次施工於Ur夢想市社區中庭之開放
11 空間，搭蓋多處違建例如戶外LOUNGE BAR、花園、健身房、
12 兒童遊戲區、資源回收室等公設，又搭設圍牆，均有
13 遭主管機關拆除或科以罰鍰之風險，且公設、圍牆若遭拆
14 除，社區內部將開放一般民眾得自由進出，不僅影響社區
15 安全管理問題，亦將造成一般交易市場行情跌落，依通常
16 交易觀念，其物之交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵；
17 第3 件瑕疵，依據系爭房地「拾肆樓平面圖」（附於卷一
18 第304 頁），再對照台慶不動產關新加盟店（即本件買賣
19 之仲介）所提供之售屋資料表（附於卷一第305 頁），該
20 機電空間已挪改為左方浴廁，已是不爭之事實，若系爭房
21 屋經報拆室內違建，本件買方係因自家人口數變多而有換
22 屋之需求，因本件賣方委託仲介銷售製作之不動產銷售資
23 料表，標明有2 套浴廁，本件買方始有意願購買，此為交
24 易要素，則減少1 套浴廁之結果，除造成生活重大不變，
25 也不符自身購屋期待，甚至嚴重影響房價，因上開各項瑕
26 疵無從補正，故本件買方得為減少價金之抗辯，亦得援用
27 民法第264 條規定，於本件賣方未交付無瑕疵之物以前，
28 於本訴為同時履行之抗辯，因此自無逾期違約金之問題。

29 （二）大一不動產估價師事務所108 年6 月10日大一估字第1080
30 051 號函及新竹市政府108 年12月13日府都使字第108018
31 8101號函及附件新竹市政府違章建築認定通知單，前者非

01 為正式之鑑定報告，後者雖已查明Ur夢想市社區確實有將
02 戶外開放空間，包含新竹市慈雲路及立鵬路與建築當時由
03 建築師陳報平面圖15米計畫道路，違規設有圍牆，圍繞封
04 閉使用，然對於中庭公設部分，是否有不符使用執照圖
05 說，則未見回覆，因此應再查明目前社區獎勵容積開放空
06 間，二次施工之違建各物，各為何種公設及其違建坪數，
07 並囑託臺灣建築學會或社團法人台北市不動產估價師公會
08 或中華徵信不動產估價師聯合事務所，鑑定系爭房地因該
09 社區戶外中庭各處違建與系爭房屋室內機電空間已挪改為
10 左方浴廁之違建，其於市場交易行情減損幅度。實則本件
11 係仲介人員鍾沛宸與乙○○兩人隱匿交易資訊，亟求較高
12 售價，於標的物現況說明書第2 項是否有住戶規約，固經
13 勾選「是」，但未於簽約時交付社區規約，亦無載明未交
14 付規約之原因，又據證人仲介人員即鍾沛宸於本院108 年
15 8月30日審理期日證述：正常社區會寫正常車位、法定車
16 位、獎勵車位，這個社區沒有告示牌，我們當然會去查，
17 我去查就是沒有告示牌，因為蔡先生去都發局問，後來有
18 告示牌，才知道有獎勵空間等語在卷，及Ur夢想市社區於
19 本件買方107 年7 月13日簽約買受系爭房地後才有張貼公
20 告與開放空間告示牌（見卷一第259 頁黑白照片，編被證
21 1），證明本件買方於簽約時未受足夠訊息，價格決定自
22 由權遭到剝奪，甚至本件賣方於不動產物件說明書第8
23 項：本建物有無獎勵容積之開放空間，勾選「無」，暨於
24 標的物現況說明書第18項：是否有增建部分，勾選
25 「無」，致使本件買方陷於錯誤而購買系爭房地，本件買
26 方曾以107年8 月3 日寶山大崎郵局第111 號存證信函重
27 申解約訴求、停止一切付款動作，同時引用民法第92條因
28 被詐欺而為意思表示，表意人得撤銷意思表示之規定，爰
29 此於反訴先位聲明，以撤銷、解約為基礎，請求法院擇一
30 為有利之判決，請求項目則包含508 萬元即已付款254 萬
31 元再加上賣方應為同額之違約賠償（254 萬元×2 =508

萬元)及108年房屋稅金1萬8,618元、社區108年第1、2、3、4季管理費2萬5,684元、給付證人甲○○地政事務所費用11萬0,376元等相關費用,共為523萬4,678元;若認反訴先位聲明為無理由,則以反訴備位聲明暫定求為本件賣方應給付本件買方500萬元即減少原價金500萬元,至於確實之數額則有待鑑定。

六、本院依兩造所為主張及所提證據暨本院職權調查證據,包括:1、新竹市地政事務所107年12月20日新地登字第1070010092號函及附件謄本、異動索引(附於卷一第67~111頁)。2、新竹市政府108年2月21日府都發字第1080032353號函及附件調查項目表、理銘開發新竹市國道段1035、1035之1等二筆土地店舖、集合住宅新建工程都市設計審議報告書核定本(附於卷一第147~162頁)。3、新竹市消防局108年1月31日局消預字第1080001117號函(附於卷一第146頁)。4、新竹市政府108年1月28日府都使字第1080023439號函及附件昇降設備/機械停車設備使用許可證全國連線交換系統查詢結果(附於卷一第144~145)。5、台慶不動產關新加盟店提出之不動產買賣契約書、不動產買賣意願書、不動產物件編號EG0000000號夢想市高樓陽台戶E14說明書(即本件不動產物件說明書)、產權調查表、買賣雙方應負擔費用項目一覽表(夢想市高樓陽台戶E14買方部分,登記規費、簽約費、所有權移轉代辦費,詳如附件資料之地政士作業標準計收)、增值稅概算表、產權相關注意事項、建物電傳資訊土地與建物標示部、所有權部、他項權利部、地籍圖謄本、建物測量成果圖、標的物現況說明書(成屋)、內政部不動產交易實價查詢服務網查詢(有乙○○、蔡敬禹2人簽名於下方)、Google街景圖及便利、嫌惡設施距離一覽表(附於卷一332~378頁)。6、大一不動產估價師事務所謝瀚霆108年6月10日大一估字第1080051號函(附於卷二第39~40頁)。7、新竹市政府108年6月6日府都使字第1080089035號函及附件「Ur夢想市社區管理委員

會」與社區規約之備查資料（附於卷二第41～90頁）。8、新竹市政府108年10月17日府都使字第1080150449號函（附於卷二第246頁）。9、匯豐商銀108年4月30日（108）台匯銀總字第00290號函（附於卷二第18頁）。10、有限責任新竹第一信用合作社108年1月28日新一信社字第92號函（附於卷一第143頁）及108年4月26日（收狀日）民事陳報狀及附件許依如借款契約與設定抵押資料（附於卷二第8～15頁）、108年10月30日新一信社字第680號函及附件借款人許依如自107年9月5日起至108年10月28日止按月繳納房貸紀錄（附於卷二第249～252號）。11、新竹市政府108年11月14日府都使字第1080173890號函（附於卷二第280頁）。12、新竹市政府108年12月13日府都使字第108018101號函及附件新竹市政府違章建築認定通知單（附於卷二第288～289頁），而為下列（一）～（六）不爭執事實整理，經兩造表示不爭執並同意作為本件判決基礎事實，爰此不再為其他調查（見卷二第300～302頁筆錄）：

- （一）兩造間如原證1不動產買賣契約書（見卷一第20～25頁）及被證3成屋標的現況說明書（見卷一第291～303頁）其形式及其記載，兩造不爭執。
- （二）本件買賣標的係訴外人理銘公司興築「夢想市」E棟14樓即門牌號碼新竹市○○路00號14樓房屋（含共用部分）及坐落基地，主要用途：店舖，房、地乙戶，且於107年9月5日連續向新竹市地政事務所掛件兩件：第1件係107年空白字第187360號由本件賣方移轉系爭房地所有權於本件買方之買賣登記案卷（見卷一第68～90頁）、第2件係107年空白字第137370號本件買方為義務人兼債務人、權利人為訴外人匯豐商銀之抵押設定案卷（見卷一第91～94頁），均經登記完畢（見卷一第97～111頁謄本與異動索引）。且上開匯豐商銀抵押設定部分並未實際撥付款項。
- （三）原告（即反訴被告，下同）為本件出賣人，係將繼承自訴外人許依如（上1人係乙○○之前配偶、未成年子女丙○

○、丁○○之母親。死亡日期：104 年11月29日。備註：
兩造均同意於本件民事判決，不隱匿足以識別未成年人之
資訊）之系爭房地，以總價1,270 萬元出售，迄今被告
（即反訴原告，下同）仍有1,016 萬元未付訖（1,270 萬
－5 萬－122 萬－127 萬＝1,016 萬）。又許依如生前向
有限責任新竹第一信用合作社辦理貸款，截至108 年1 月
25日為止尚未辦理貸款移轉事宜（見卷一第143 頁）。

（四）對於本院依聲請調取且已提示調查之新竹市政府108 年2
月21日府都發字第1080032353號函及附件（卷一第147 ～
161 頁），其形式真正，兩造不爭執。

（五）對於本院依職權調取且已提示調查之新竹市政府108 年6
月6 日府都使字第1080089035號函及附件（卷二第41～90
頁），其形式真正，兩造不爭執。

（六）依據系爭房地「拾肆樓平面圖」繪製之系爭房屋室內空間
機電室空間部分（見卷一第304 頁），對照台慶不動產新
竹關新加盟店（即本件兩造買賣之仲介人）所提供之售屋
資料表（見卷一第305 頁），此部分之空間已被改用作為
左方浴廁之事實，兩造不爭執。

七、本院依民事訴訟法第271 條之1 準用第270 條之1 第1 項第
3 款規定為爭點整理，經兩造在最後言詞辯論期日當庭同意
協議簡化爭點，即本件經協議簡化爭點共三點如下：（見卷
二第302 ～303 頁筆錄）：

（一）本件原告起訴，依照民法買賣規定及兩造間不動產買賣契
約書第12條第2 項約定，求為給付價金及違約金，有無理
由？數額應為若干？

（二）被告抗辯原告應負物之瑕疵擔保責任，項目及情節共3
件：

1、第1 件就是原證13（卷一第58頁），第1 ～3 行存證信函
所述的內容：「本人於（107 年10月）3 日前往夢想市已
看到管委會設立的開放空間之告示牌（指卷一第259 頁黑
白照片所示），除了對外開放之獎勵停車位且大樓公設皆

01 須對社區外的眾人開放」。

02 2、第2 件就是卷一第148 ～149 頁編號3 的內容：「整棟夢
03 想市建物有獎勵容積開放空間，而其頂蓋型開放空間疑設
04 有封閉為室內公共空間使用的情形（非系爭房屋）」。

05 3、第3 件就是卷一第304 ～305 頁，系爭建物室內本應為機
06 電空間的部分改為左側浴室。以上云云各語，據此主張
07 「撤銷」、「同時履行抗辯」、「解約」、是否可採？
08 又，退步言之，被告亦有請求「減少價金抗辯」，是否可
09 取？

10 （三）被告提起反訴請求本件賣方給付523 萬4,678 元（508 萬
11 元及108 年房屋稅金1 萬8,618 元、社區108 年第1 、
12 2、4 三季管理費1 萬9,263 元、給付證人甲○○地政事
13 務所費用11萬0,376 元、社區108 年第3 季管理費6,421
14 元），有無理由？

15 八、本院判斷如下：

16 （一）按，民法第92條第1 項：「因被詐欺或被脅迫而為意思表
17 示者，表意人得撤銷其意思表示。」。又按，當事人主張
18 其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或
19 被脅迫之事實，負舉證之責任，最高法院95年度台上字第
20 2948號判決意旨參見。本件買方撤銷系爭契約之意思表
21 示，據蔡敬禹訴訟代理人查報為107 年8 月3 日寶山大崎
22 郵局第111 號存證信函（即原證10）及補充民事反訴準備
23 二狀繕本之送達（見卷一第330 頁），理由則以本件賣方
24 與佳橋公司即台慶不動產關新加盟店未落實對於不動產說
25 明書之說明責任（見卷一第49頁）、第1 件與第2 件瑕疵
26 因本件賣方於不動產物件說明書內訛稱「無」增建、加建
27 部分、「無」獎勵容積開放空間，此等與社區安全管理及
28 市場交易行情至為攸關之事項，使得本件買方陷於錯誤而
29 為購買（見卷二第173 頁）、本件係原告與台慶不動產關
30 新加盟店房仲鍾沛宸自始隱匿資訊藉以亟求較高之賣價
31 （見卷二第177 頁至次頁第1 行）等情，惟查系爭契約之

01 出賣人有3 人（見卷一第25頁，為乙○○、丙○○、丁○
02 ○3人），而前揭郵局107 年8 月3 日第111 號存證信函
03 並非向本件賣方全體為通知（見卷一第47頁，寄件人：蔡
04 敬禹；收件人：台慶不動產關新加盟店、乙○○2 人；副
05 本收件人：合泰公司1 人），而其餘指摘情節，則據證人
06 鍾沛宸於本院108 年8 月30日審理時在庭結證稱：昌益夢
07 想市，我們仲介經手的標的不止這戶，我們也有幫其他住
08 戶賣，所以我進入該社區帶看，不止1 次，我曾經詢問過
09 該社區關於開放空間、獎勵空間的問題，在本件買賣之前
10 或之後，我都有去問過社區的總幹事，那位總幹事現在他
11 還是總幹事，他說沒有相關的告示牌，是這個訴訟開始，
12 我們佳橋公司收到文件，就是蔡敬禹先生去都發處問這些
13 問題，蔡先生訴求解約時，總幹事說沒有告示牌，我去現
14 場看也沒有，後來收到都發局的信，蔡先生說當時沒看到
15 告示牌，也沒有相關文件，我庭呈新竹市政府107 年9 月
16 25日府地價字第1070145110號函正本1 件及107 年9 月6
17 、7日案號：000000000000 、000000000000 日民眾投書2
18 件（原件發還，經本院轉印附於卷二第149 ～152 頁），
19 蔡先生在107 年10月5 日存證信函提到107 年10月3 日再
20 去夢想市時，有看到告示牌、社區中庭的部分，有戲水池
21 與社區的空間、步道、大廳、信箱，還有供社區住戶使用的
22 公設設施，我有帶本件買方蔡敬禹先生走走看看，就是
23 跟蔡先生說哪裡是收信的地方，哪裡是休閒設施，哪些是
24 資源回收的地方、蔡先生買的是14樓住宅，是蔡太太打59
25 1 來，被證5 夢想市高樓陽台戶E14 售屋資料表（卷一第
26 305頁）是我到現場帶看時帶來的，這份文件並不是不動
27 產現況說明書該有的內容，這是我們開發人員做給客戶看
28 的，我們在591 上的廣告跟被證5 的售屋資料表，都是4
29 房2廳2 衛，蔡家當時都有詢問，家族成員組成、採光、
30 地點，我一直都是用平常心在帶看，他們回答也向一般客
31 人一樣，我曾經帶蔡先生看過7 樓，不是E 棟，蔡先生說

這戶採光有點亮，夢想市社區全社區都是兩套衛浴，也就是最小坪數的戶別，就是4房2衛，這個社區的建商，是新竹在地知名的昌益建設，大建商的推案，還是有一推人在搶、當初建商給的交屋包會有住戶社區規約這些資料，本來交屋當天代書就會給買方，現在交屋包在我們佳橋公司，因為蔡先生不願意辦理交屋，所以易先生在出國前就把交屋包交給我，卷二第63～88頁的社區規約，那份應該是管委會留存的，應該不會與交屋包裡的是同一份，屋主那份是當初建商給的，現在的規約是修訂版等語在卷（見是日筆錄，附於卷二第131～145頁），對照訴外人佳橋公司即台慶不動產關新加盟店向本院提出之內政部不動產交易實價查詢服務網查詢，新竹市○○路00○000號（27層樓高）於106年11月～107年2月間，4房2廳2衛共9戶、屋齡均為3年之交易資料，其中較小坪數有4戶，52.60者1戶、52.81者1戶、55.07者1戶，交易時間於106年11～12月，總價為1,168萬元、1,218萬元、1,220萬元、1,390萬元不等，其中較大坪數有2戶，67.75者1戶、67.04者1戶，交易時間於106年11月、107年2月，總價分別為1,450萬元、1,480萬元，其中最大坪數有3戶，94.49者1戶與100.50兩戶，交易時間於106年11～12月，總價為1,820萬元、1,909萬元、2,090萬元不等，以上9戶除了1戶單價為25.2萬元/坪以外，其餘8戶於106年11月、12月、107年2月之單價，依序為20.8～23.1萬元/坪、19～19.2萬元/坪、22.1萬元/坪，並經乙○○、蔡敬禹2人簽名於該等公開之交易資訊下方，乙○○在左、蔡敬禹在右（見於卷一336頁），可見系爭房地與該社區其他戶別並無二致，即於社區獎勵空間、開放空間、中庭既有設置與管理，如出一轍，並無不同，市場交易行情穩定，無顯著波動，亦無因社區安全管理問題或買方指摘所謂獎勵空間、開放空間、中庭公設云云問題而橫生波折枝節，本件買方或其配偶瀏覽591廣告

01 網頁，看中屋齡3 年之夢想市社區，自行與台慶不動產關
02 新加盟店接洽，並於瞭解該社區最近3 季（每季為3 月，
03 下同）之交易行情，經由證人鍾沛宸實際帶看介紹夢想市
04 社區不同戶別、樓層之房屋，及該社區各空間之使用現
05 況，於衡酌自己購屋履約能力之後，兩造始於107 年7 月
06 13日方以總價1,270 萬元成交（含目前車位編號200 ，固
07 定位置使用），因此，依本件買方現有之說明及舉證責任
08 程度，尚不能證明該承買之意思表示，係遭受何人施以詐
09 術所致，本院無從為有利於其主張之認定，且該成屋3 年
10 之夢想市社區，市場交易行情穩定，業如前述，本件買方
11 又係瞭解屋況與該社區各空間使用狀況並衡酌自己之履約
12 能力，因而同意以總價1,270 萬元購買，茲依契約嚴守原
13 則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應
14 依從該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，
15 亦應受其拘束，非一造於事後所能主張增減，最高法院10
16 5 年度台上字第929 號判決意旨參見，本件買方即應受該
17 1,270萬元總價之拘束，以符契約本旨，故其求為減少價
18 金，亦不能准許，其聲請價格鑑定，爰不為此項進行。

19 （二）次按，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之
20 規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
21 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少
22 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其
23 物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354 條定
24 有明文。又按，所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，
25 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之
26 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
27 質上應具備者為限，最高法院73年台上字第1173號判例要
28 旨參照。本院綜合兩造陳詞，雖本件賣方於不動產物件說
29 明書第8 項：本建物有無獎勵容積之開放空間，勾選
30 「無」（見卷一第294 頁。卷一第369 頁亦同），暨於標
31 的物現況說明書第18項：是否有增建部分，勾選「無」

（見卷一第291 頁。卷一第365 頁亦同），然前述被證5
夢想市高樓陽台戶E14 售屋資料表，內容為：夢想市總戶
數375+10店，本戶為夢想市高樓陽台戶E14，委託總價1
438萬，登記坪數55.086坪，車位B3-200，實際坪數49.5
坪，車位坪數5.589 坪，停車方式坡道平面，內含部分公
設，屋址新竹市○區○○路00號十四樓，4 房2 廳2 位，
用途住宅，現況空屋，交通：中山高，一號公車，輕軌新
莊站，市場：關東市場，廣源市場，COSTCO，學校：龍山
國小，光武國中，公園：公園綠帶，面臨路寬20米，管理
費6054/ 季，交通樞紐，近東西向快速道及中山高，三房
價格買四房格局，關埔唯一制震宅，生活機能完善，商圈
繁榮增值淺力無限，並附室內格局平面圖及1 樓入口挑高
氣派大廳照片1 張、室內空屋照片2 張（見卷一第305
頁），併參上述證人鍾沛宸所證接洽與帶看之過程，可知
本件買賣標的之通常效用或預定效用，著重於三房價格買
四房格局即買受人可實際使用之坪數，及日常生活機能與
買受後社區管理費之負擔程度，至於除車位B3-200以外之
停車空間或除E14 高樓以外之戶外中庭設施或平面（地
面）有無沿街步道式開放空間（無頂蓋、有頂蓋）、有無
廣場式開放空間（無頂蓋、有頂蓋）（參卷一第161 ～16
2 頁理銘開發新竹市國道段都市設計審議報告書，8、開
放空間示意圖，陳泰安建築師事務所，及其設計開放空間
面積計算式），非為本件買方決定購買與否之交易要素，
又由本件買方107 年7 月13日簽約當月所發之存證信函，
經蔡敬禹指摘契約通常效用或預定效用未達之問題，亦僅
見所謂中繼水箱、評估房屋漏水、潮濕、震動云云與實坪
有關之部分，並無敘及停車空間或開放空間之問題，有10
7 年7 月16日寶山大崎郵局第105 號及107 年7 月20日寶
山大崎郵局第107 號存證信函影本2 件在卷可佐（見卷一
第38～40頁）。又依卷附107 年9 月6 日案號：00000000
000 民眾投書，內容為：本人檢舉新竹佳橋公司即台慶不

動產關新加盟店，不動產說明書未提供檢附勾選文件與報告，例如謄本、格局示意圖、土地使用區分、輻射與氯離子檢測報告，還有管理費低報，每季為6421，並非6045，經與大樓總幹事詢問，去（106）年10月已抽籤決定機車停車位，但是不動產說明書內容告知無區管協議，與新竹市政府都市發展處，詢問此建物是有獎勵開放容積，是擁有地下144輛獎勵停車位，但不動產說明書卻載明無對外開放的獎勵容積，針對都發局告知，獎勵停車位的部分需要立牌且對外開放，但目前大樓並無遵守，若須對外開放亦會造成社區出入管理之問題及大樓售價恐影響，不動產說明書的解說員並非鍾沛宸先生，應是陳宜君店長等語（見卷二第151頁），茲對照兩造合意之系爭契約書第1頁，與車位有關之部分，內容為：本契約買賣標的物包括地下第三層平面式，坡道式，固定位置使用，車位編號200，有關車位使用規則如依慣例使用之現況，住戶公約，大樓管理規章等，甲方即買方均已明確知悉並應繼續承受遵守，不得另作主張等語（見卷一第20頁），及現況說明書第18項「（是否有增建部分）賣方保證有權處分且隨同主建物移轉絕無異議」等語（見卷一第291頁），而整個夢想市社區約有400戶（見卷一第151頁），成立有管理委員會（見卷二第41頁），蔡敬禹亦曾與大樓總幹事詢問（見卷二第151頁），則關於非專有部分之機、汽停車空間或開放空間或公共設施，本由全體區分所有人基於私法自治並委由社區管理委員會負責管理，其中停車部分亦有夢想市社區地下停車場管理辦法，設有鐵捲門、柵欄，隨時關閉，除了上午7：00～9：00、下午18：00～19：00時段外，進出以遙控器開關鐵捲門、柵欄；非住戶應先至服務櫃檯換證登記；清潔費採使用者付費原則（見卷二第54～58頁）、其中騎樓、第2層公共行人通道之部分，則由管委會統一制訂夜間照明燈光計畫，以營造整體夜間照明，第2層公共人行道每年由管委會統一清洗（見卷二第

46頁）、繼受人之責任，於本規約區分所有權之繼受人，應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項（見卷二第83頁），且查所謂社區戶外中庭公設與E14 戶內機電空間，復經新竹市政府先、後以108年2 月21日、108 年10月17日、108 年11月14日、108 年12月13日4 度函覆本院以：疑有違章，另為查明後，依違章建築處理辦法規定程序查報處理，居住單元內獨立設置之機電空間若挪為他用，若於使用或申請程序經本府認定有疑時，再行函請內政部營建署釋疑；有關開放空間之違章建築，經查本府尚無相關違章建築認定通知，其後續將依違章建築程序辦法辦理；新竹市○○路00○○000 號Ur夢想市社區建築物室內是否涉及違章建築乙案，經本府派員現場勘查室內部分，尚未發現涉有違章建築，本府以108年11月13日府都使字第1080157245號函請Ur夢想市社區管理委員會應依規定申請室內裝修許可，另Ur夢想市社區室外是否涉有違章建築，本府將請區公所進行查報作業，副本抄送新竹市東區區公所，請視同正本辦理；新竹市政府108 年12月10日府都使字第1080178588號違章建築認定通知單，正本受文者：違建人Ur夢想市社區管理委員會，副本收受者：拆除業務人員，違建情形：鐵鋼造、1 層、高度約3 米、面積約45平方米，108 年11月22日東違字第1000000000號，開放空間設置障礙物，大門、鐵欄門，應於期限內按章補齊文件補辦建造執照手續，逾期不辦或補辦建造執照手續不合，依違章建築處理辦法第5 條規定執行拆除，時間另行通知（上開4 度回函，依序見卷一第148～150 頁；卷二第246 頁；卷二第280～282 頁；卷二第288～289 頁），綜觀上情，難謂系爭契約標的物其通常效用或預定效用有缺，故本件買方主張所謂第1、2、3 件所示之物之瑕疵云云，並據此解除契約或主張賣方應交付無瑕疵之標的物，在此之前，本件買方可為同時履行抗

01 辯云云各語，俱無可採。

02 (三) 綜上(一)、(二)，本件買方以撤銷、解約為反訴之請
03 求權基礎，請求擇一有有利判決、以同時履行抗辯為本訴
04 之抗辯理由(見卷二第5頁筆錄第8～9行，蔡敬禹訴訟
05 代理人陳述)，均無理由，本件買方之反訴備位聲明以減
06 少價金而為請求給付(見卷二第183頁第9～10行，蔡敬
07 禹訴訟代理人提出之書狀)，則係以事後情詞主張增減給
08 付，悖於契約本旨，亦無理由，故原告起訴主張系爭契約
09 仍有有效，並據此求為給付剩餘價金1,016萬元，核與民
10 法第367條「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
11 標的物之義務。」之規定暨系爭契約第4條、第5條之約
12 定(全文見卷一第21頁)相合，應屬可取。

13 九、從而，本件買方之反訴其先、備位聲明均無理由，應予駁
14 回，其訴既經駁回，其假執行之聲請，併予駁回，如主文第
15 5項所示，本件賣方求為給付剩餘價金1,016萬元，並無不
16 合，連同基於系爭契約有效之第12條第2項約定，即契約甲
17 方給付購屋款遲延時，應賠償契約乙方自應付之日起，按買
18 賣總價每日千分之零點五計算之違約金(見卷一第23頁。交
19 屋日期訂於107年9月10日甲方應依約付清尾款、乙方原以
20 銀行貸款需由甲方代清償時，依系爭契約第5條第2項約定
21 支付尾款)，暨民法第101條第1項「因條件成就而受不利
22 益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件
23 已成就。」之規定，及匯豐商銀108年4月30日函覆本院
24 以：蔡君向本行表示買賣雙方有官非糾紛，指示本行先不要
25 進行撥款等語(見卷二第18頁)，加計自107年9月10日之
26 翌日即同年月11日起至起訴日107年12月5日止，86日每日
27 按6,350元計算(1,270萬元×0.0005)，共54萬6,100元
28 之違約金，以上合計為1,070萬6,100元之部分(10,160,0
29 00+546,100)並依其聲明，加計遲延利息(民法第229條
30 第2項、第233條第1項前段、第203條規定參照及送達回
31 證參看，寄存送達，加10日生效)，以上原告勝訴部分，兩

造各陳明願供擔保准、免假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，分別宣告之，如主文第4 項所示。本件賣方雖無請求自107 年12月6 日即起訴之翌日起至107 年12月28日即起訴狀繕本送達之日止，共23天之逾期違約金，然以一訴同時求為給付自107 年12月29日即起訴狀繕本送達之翌日起至蔡敬禹付清1,016 萬元價金之日止，按日以6,350 元計算之違約金，而約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，此為民法第252 條所明定，乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，本件違約金之約定於系爭契約第12條2 項，其全文固可計算至契約甲方完全給付時為止（見卷一第23頁），是為當事人盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，係契約自由原則之體現，惟查本件雙方既理性平和地訴諸法院，參考各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審程序審判案件之期限分別為1 年4 個月、2 年及1 年，加上裁判送達、上訴、分案等期間，預估延宕期間約為4 年6 個月，且查辦理履約保證之合泰公司已向本院表明靜待內容載明給付對象與金額之司法文書，俾憑辦理等語如上，苟若依原約定計算至該1,016 萬元給付完畢之日止，其違約金之總數過鉅，已逾千萬元之譜，幾與系爭房地價值相當，此等比例不能認為係一般社會經濟狀況所認可接受之標準，基此，本院參考內政部已公告修正之「成屋買賣契約書範本」，就買方違約經賣方解除契約後，賣方得沒收之已付價款，規定以不超過房地總價款百分之15為限，及參考內政部已公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，第1 條第24項第4 款「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」，認本件違約金之總數，依一般社會經濟狀況所認

01 可接受之標準，大致略高於房地總價款15%之程度，但非得
02 不由分說地必以所謂15%比例，相繩於本件賣方，尤其因蔡
03 敬禹以不正當行為，阻止交屋與代償屋主原貸款，使得本件
04 賣方原本出售房屋可不需來社辦理對保手續，經代償後即可
05 無庸繼續負擔房貸之預期結果，事與計畫願違，截至108 年
06 9 月，每月仍還本2 萬4,789 元、還息1 萬3,557 元（見卷
07 二第8 頁、第249 ～252 頁，有限責任新竹第一信用合作社
08 回覆資料），又查本院一度於108 年9 月25日審理終結並定
09 於108 年10月22日下午4 時宣判，頃收悉被告即反訴原告戊
10 ○○○○○○訴訟代理人陳彥彰律師書狀兩件（1 、民事再
11 開辯論聲請暨調查證據聲請狀，請求法院於再開辯論後，傳
12 喚證人甲○○，該份書狀附於卷二第222 ～234 頁；2 、民
13 事訴之追加聲請（二）狀，該份書狀附於卷二第235 ～240
14 頁。總計繳納反訴裁判費5 萬3,272 元，有收據3 紙，金額
15 各為5 萬1,292 元、396 元、1,584 元在卷；又據繳納證人
16 即甲○○地政士證人日旅費536 元，惟經該名證人捨棄證人
17 日旅費，已辦理核退，見卷二第310 頁），茲經證人即永慶
18 不動產（非為台慶不動產）特約地政士甲○○於本院108 年
19 10月18日裁定再開辯論後（見卷二第241 頁），於本院指定
20 之108 年11月20日審理期日到庭證述，有關本件簽約、過
21 戶、買方本應交付尾款但有顧慮故而銀行依買方指示尚未撥
22 款至履約專戶、乙○○與蔡敬禹即蔡尚紘兩人本人在台慶不
23 動產店簽署系爭契約書，並無輕率、無經驗之情形、產權已
24 於107 年9月11日登記完畢，所有權狀正本其有帶到法庭等
25 語明確在卷（見是日筆錄，附於卷二第271 ～275 頁）等等
26 各情，爰予核減違約金，即本件賣方求為自107 年12月29日
27 即起訴狀繕本送達之翌日起至蔡敬禹付清1,016 萬元價金之
28 日止，按日以6,350 元計算之違約金為過高，應減至自107
29 年12月29日起至108 年9 月25日止共270 日，按日以6,350
30 元計算之違約金，共171 萬4,500 元為適當，亦即本件賣方
31 得請求違約金之範圍為226 萬0,600 元（86日共54萬6,100

元+270 日共171 萬4,500 元=356 日共226 萬0,600 元。
其中86日之部分，依訴之聲明，加計遲延利息；其中270 日
之部分，未據聲明請求遲延利息），原告於此範圍請求違約
金（ $2,260,600 \div 12,700,000 = 17.8\%$ ），為有理由，應予
准許，逾此範圍請求違約金，不應准許，以上原告請求給付
買賣價金與違約金，應為准許之部分（ $12,700,000 - 2,540,000 + 546,100 + 1,714,500 = 12,420,600$ 。其中依其聲明
於剩餘買賣價金及86日違約金之部分，加計遲延利息），爰
判決如主文第1 項所示，不應准許之部分（即108 年9 月26
日起至本件買方付訖價金之日止之違約金請求），應予駁
回，爰判決如主文第2 項所示。依民事訴訟法第77條之2 第
2 項「以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用
者，不併算其價額。」，本訴訴訟標的金額或價額，為1,01
6 萬元，應徵收第一審起訴裁判費10萬1,408 元，業據原告
於起訴時預為繳納，有收據乙紙在卷（見卷一第4 頁），定
由敗訴之被告負擔，如主文第3 項所示；反訴裁判費5 萬3,
272 元，定由敗訴之反訴原告負擔，如主文第6 項所示。

十、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提
證據，核與本件判決不生影響，爰不一一論述，併此敘明。
據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，本件反訴
原告之反訴，為無理由，依民事訴訟法第78條、第390 條第2
項、第392 條第2 項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
民 事 庭 法 官 周美玲

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，應
按他造人數添具繕本，並按不服程度繳納第二審上訴費用，如委
任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費
，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9 條規定，其
上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而
逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。如被告即反訴原

01 告對本判決不利部分全部不服，提起上訴，本訴與反訴之上訴利
02 益分別為新臺幣1,016 萬元、523 萬4,678 元，應繳納第二審上
03 訴費用各為新臺幣15萬2,112 元、7 萬9,314 元，請分開為兩張
04 單據繳納。

05 中 華 民 國 109 年 1 月 22 日
06 書記官 陳美利