

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第422號

原告 李品樺
被告 順城股份有限公司
兼 上
法定代理人 蔡國熊
共 同
訴訟代理人 陳志誠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年10月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告順城股份有限公司應於原告將如附表三所示不動產所有權移
轉登記並交付予被告順城股份有限公司之同時，給付原告新臺幣
壹仟貳佰貳拾陸萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告順城股份有限公司負擔百分之四十二，餘由原告
負擔。

本判決所命被告順城股份有限公司給付部分，於原告以新臺幣肆
佰零玖萬元為被告順城股份有限公司供擔保後，得為假執行；但
被告順城股份有限公司如以新臺幣壹仟貳佰貳拾陸萬元為原告預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

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，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。查原告於起訴時聲明為：(一)被告順城股份有限
公司（下稱順城公司）應給付原告新臺幣（下同）2,530萬
元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於本院審理中，
追加順城公司之法定代理人蔡國熊為被告，並數次變更追加
其訴之聲明，最終聲明為：先位聲明：(一)被告順城公司應給

01 付原告2,909萬5千元，及附表一所示之利息；(二)被告應連帶
02 給付原告2,909萬5千元，及自民事準備三暨追加訴訟狀送達
03 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)前兩項
04 給付，如其中任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內
05 免除給付責任；(四)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：
06 (一)被告順城公司應給付原告2,721萬元，及附表二所示之利
07 息；(二)被告應連帶給付原告1,495萬元，及自民事準備三暨
08 追加訴訟狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
09 利息；(三)前兩項給付，如其中任一被告已為給付，其餘被告
10 於其給付範圍內免除給付責任；(四)願供擔保，請准宣告假執
11 行（見本院卷三第126至127頁、248至250頁）。經核原告就
12 前揭被告所為之追加及訴之聲明所為之變更，於追加及變更
13 前後所主張之基礎事實相同，訴訟資料亦可相互援用，是原
14 告就被告所為之追加及訴之聲明所為之變更，核與上揭法條
15 規定相符，在程序上應予准許，合先敘明。

16 貳、實體方面：

17 一、原告起訴主張：

18 (一)兩造於民國110年11月29日、110年12月29日簽訂成屋買賣
19 契約書（下稱系爭買賣契約），原告向被告順城公司購買
20 坐落新北市○○區○○段0000○0000○號建物即門牌號碼
21 新北市○○區○○路0段00號3樓之5、3樓之3房屋（下
22 稱系爭3樓之5、3樓之3房屋，合稱系爭房屋）及坐落土
23 地，約定價金分別為1,300萬元、1,230萬元，並先後於11
24 0年12月29日、111年1月19日完成所有權移轉登記。嗣原
25 告入住後身心不適，遂委託仲介公司出售系爭房屋，經房
26 仲告知始知悉系爭房屋曾於104年9月13日發生跳樓自殺之
27 非自然身故事件（下稱系爭事故）。

28 (二)據悉系爭事故之陳屍地點位於系爭房屋所在之3樓天臺，
29 而3樓建物原為新北市○○區○○段000○號建物，斯時為
30 訴外人宏得股份有限公司（下稱宏得公司）所有，作為經
31 營旅店之用，宏得公司於104年11月3日以買賣為原因將3

01 樓建物移轉登記予被告蔡國熊，被告蔡國熊復於109年2月
02 4日以買賣為原因將3樓建物移轉登記予順城公司，順城公
03 司於110年3月31日將3樓建物分割出系爭房屋，惟系爭房
04 屋之露臺即為原3樓天臺之範圍，可知系爭房屋應屬凶
05 宅，此乃交易重要事項，倘原告事前得知，絕無承購之可
06 能，順城公司明知上情卻隱瞞重要資訊，致原告陷於錯誤
07 而購買。

08 (三) 就先位聲明部分，爰依民法第354條第1項、第359條本
09 文、第227條第1項、第226條第1項、第256條規定，擇一
10 對被告順城公司主張解除契約，並依系爭買賣契約第10條
11 第3項約定、民法第203條、第226條第1項、第227條第1
12 項、第233條第1項、第259條第2款、第354條、第360條規
13 定，請求順城公司返還所受領之價金2,530萬元、給付違
14 約金3,795,000元，合計2,909萬5千元，及附表一所示之
15 利息。又蔡國熊為順城公司之法定代理人，其於系爭事故
16 發生當時為宏得公司之法定代理人，對系爭事故知之甚
17 詳，卻未據實告知，且其亦與宏得公司、順城公司間藉由
18 移轉所有權、分割建號等方式，故意隱匿系爭房屋為凶宅
19 一事，致使原告因購屋而受有損害，另依民法第184條第1
20 項後段、第28條、公司法第23條第2項規定，擇一請求蔡
21 國熊賠償原告上開金額及遲延利息之損害。就先位聲明第
22 1項及第2項，兩者為不真正連帶法律關係，如任一被告已
23 為給付，其餘被告於其給付範圍內免為給付義務。

24 (四) 原告與順城公司就系爭3樓之3房屋曾於112年7月14日經新
25 北市政府消費爭議調解委員會調解成立（下稱系爭調
26 解），合意解除系爭3樓之3房屋之買賣契約關係，嗣因系
27 爭調解未經法院核定而無效，倘認系爭調解仍具有私法上
28 和解契約之效力，而認原告先位之訴無理由時，原告就系
29 爭3樓之3房屋部分，改依系爭調解約定，請求順城公司返
30 還價金1,226萬元及遲延利息。爰就備位聲明部分，請求
31 被告順城公司返還系爭房屋所受領之價金2,526萬元、給

01 付違約金195萬元，合計2,721萬元，及附表二所示之利
02 息。被告蔡國熊亦應賠償原告系爭3樓之5房屋價金1,300
03 萬元及違約金195萬元，合計1,495萬元及遲延利息。就備
04 位聲明第1項及第2項，兩者為不真正連帶法律關係，如任
05 一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免為給付義
06 務。

07 (五) 聲明：

08 1. 先位聲明：

09 (1)被告順城公司應給付原告2,909萬5千元，及附表一所示之
10 利息。

11 (2)被告應連帶給付原告2,909萬5千元，及自民事準備三暨追
12 加訴訟狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
13 利息。

14 (3)前兩項給付，如其中任一被告已為給付，其餘被告於其給
15 付範圍內免除給付責任。

16 (4)願供擔保，請准宣告假執行。

17 2. 備位聲明：

18 (1)被告順城公司應給付原告2,721萬元，及附表二所示之利
19 息。

20 (2)被告應連帶給付原告1,495萬元，及自民事準備三暨追加
21 訴訟狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
22 息。

23 (3)前兩項給付，如其中任一被告已為給付，其餘被告於其給
24 付範圍內免除給付責任。

25 (4)願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告抗辯：

27 (一) 蔡國熊不知系爭事故之陳屍地點為系爭3樓之3房屋之露
28 臺，亦無惡意欺瞞、未盡告知義務等情事，此經臺灣士林
29 地方檢察署（下稱士林地檢署）檢察官以113年度偵字第1
30 7512、17513、20453號為不起訴處分在案。系爭買賣契約
31 並未特別約定凶宅之構成要件，房屋專有部分應於賣方產

01 權持有期間發生非自然死亡事件始屬凶宅，而系爭事故發
02 生於104年9月13日，當時順城公司尚未核准設立，順城公
03 司分別於104年11月、109年2月間始因買賣而取得系爭房
04 屋所有權，況露臺為系爭3樓之3房屋之附屬建物，非屬專
05 有部分，且與系爭3樓之5房屋之露臺間存有隔牆，顯然與
06 凶宅定義不符。

07 (二) 順城公司與原告就系爭3樓之3房屋已成立系爭調解，合意
08 解除該屋之買賣契約關係，並就返還價金、產權移交、回
09 復原狀等達成協議，原告應受協議約定之拘束，縱使系爭
10 調解未經法院核定，仍具有私法上和約之效力，原告
11 不得另行訴請解除契約，亦不適用民法回復原狀之規定。
12 依系爭調解內容約定，原告僅能請求順城公司返還價金1,
13 226萬元，並附有對待給付條件，順城公司為同時履行抗
14 辯，且原告不得對順城公司主張遲延責任。又系爭3樓之5
15 房屋雖與系爭3樓之3房屋相鄰，惟兩戶間之露臺定有分隔
16 牆，各自取得獨立使用空間與對外出入，非與系爭3樓之3
17 房屋為同一空間，難認系爭3樓之5房屋為凶宅。

18 (三) 聲明：

19 1. 原告之訴駁回。

20 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協同
22 兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院114
23 年9月16日言詞辯論期日，同意整理不爭執事項及爭點分別
24 如下（見本院卷三第200至202頁）：

25 (一) 兩造不爭執事項：

26 1. 兩造於110年11月29日、110年12月29日簽訂系爭買賣契
27 約，原告向被告順城公司購買系爭房屋及坐落土地（其中
28 3樓之3房屋另包括一個停車位），約定價金為1,300萬
29 元、1,230萬元（含停車位100萬元），並於110年12月29
30 日、111年1月19日完成系爭房屋所有權移轉登記。

31 2. 系爭房屋所在之3樓原為訴外人宏得公司所有，作為經營

01 旅店之用，宏得公司於104年11月3日以買賣為原因將3樓
02 建物移轉登記予被告蔡國熊，被告蔡國熊復於109年2月4
03 日以買賣為原因將3樓建物移轉登記予被告順城公司。

04 3. 系爭房屋所在之大樓於104年9月13日發生系爭事故。

05 (二) 兩造之爭點：

06 1. 原告主張系爭房屋為凶宅，依物之瑕疵擔保責任及不完全
07 給付之法律關係，請求解除系爭買賣契約，有無理由？

08 2. 原告請求被告順城公司返還所受領之價金、違約金及利息，
09 是否有據？

10 3. 原告依侵權行為法律關係請求被告蔡國熊與順城公司連帶
11 賠償上開損害，是否有據？

12 四、得心證之理由：

13 (一) 原告對被告順城公司就系爭3樓之3房屋所為請求部分：

14 1. 先位聲明部分：

15 (1) 按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防
16 止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及
17 使當事人取得和解契約所訂明權利之效力；民法第736
18 條、第737條分別定有明文。消費爭議調解成立者應作成
19 調解書；前項調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例
20 第25條至第29條之規定；消費者保護法第46條亦規定甚
21 明。又依鄉鎮市調解條例規定由各該鄉鎮市公所調解委員
22 會調解成立所作成之調解書，係屬雙方當事人以終止爭執
23 為目的而互相讓步所為之合意。縱該調解書因未經法院核
24 定，不生鄉鎮市調解條例第27條第2項規定之與民事確定
25 判決有同一之效力，仍應認為具有私法上和解決約之效力
26 (最高法院84年度台上字第1596號、84年度台上字第1862
27 號、87年度台上字第2342號裁判意旨參照)。另按民法第
28 258條第3項明定，解除契約之意思表示，不得撤銷；故同
29 一契約，不得為二次以上解除(最高法院71年度台上字第
30 2161號、82年度台上字第1429號判決意旨參照)。民法第
31 260條固規定解除權之行使，不妨害損害賠償之請求。但

01 此所謂損害賠償，係指債務人債務不履行、給付不能或遲
02 延給付，因債權人解除契約時債權人已經發生之損害賠償
03 而言。故契約之解除，如係基於契約當事人兩造之合意，
04 除另有特約外，當事人之一方自不得本於合意解除，再依
05 民法第260條規定，請求損害賠償（最高法院72年度台上
06 字第3676號判決意旨參照）。

07 (2)查原告與被告順城公司就系爭3樓之3房屋本次購屋糾紛所
08 生之消費爭議事件，前於112年7月14日經新北市政府消費
09 爭議調解委員會調解成立，並作成112年消保調字第31451
10 號調解書（下稱系爭調解書），買賣雙方合意解除系爭3
11 樓之3房屋於110年12月29日簽訂之不動產買賣契約（見本
12 院卷二第193頁），其後臺灣新北地方法院板橋簡易庭雖
13 認系爭調解書內容之履行方式涉及第三人楊閔翔律師，恐
14 日後難以強制執行，而未予以核定（見本院卷二第197至1
15 98頁），致系爭調解書未能準用鄉鎮市調解條例第27條第
16 2項規定與民事確定判決有同一之效力，然對原告與順城
17 公司而言，關於系爭3樓之3房屋買賣契約之合意解除，仍
18 應認為具有私法上和解契約之效力，而上開買賣契約既經
19 合意解除，原告與順城公司間就系爭3樓之3房屋之買賣關
20 係已不復存在，買賣雙方均不得再為二次以上之解除，且
21 除另有特約外，雙方自不得本於合意解除，再依民法第26
22 0條規定，請求損害賠償。是原告提起本訴，再依物之瑕
23 疵擔保責任及不完全給付之法律關係，請求解除系爭3樓
24 之3房屋之買賣契約，以先位聲明請求順城公司返還所受
25 領之價金1230萬元、如附表一所示之違約金及利息，自屬
26 無據。

27 2. 備位聲明部分：

28 (1)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
29 拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債
30 務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發
31 生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延

01 責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議
02 參照）。次按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法
03 第259條定有明文。又依同法第261條規定，當事人因契約
04 解除而生之相互義務，準用第264條規定，即於他方未為
05 對待給付前，得拒絕自己之給付。是原告主張解除買賣契
06 約而請求返還價金，被告為同時履行抗辯者，法院認原告
07 請求為有理由時，如原告不能證明已為對待給付或已提出
08 對待給付，即應為於原告提出對待給付時，被告即向原告
09 為給付之同時履行判決，不得僅命被告為給付，而置原告
10 之對待給付於不顧（最高法院111年度台上字第1700號判
11 決意旨參照）。

12 (2)查原告與順城公司於系爭調解書約定：「相對人（即順城
13 公司）同意返還申請人（即原告）1,230萬元（含車位100
14 萬元），扣除前項補貼費用，共計1,226萬元。前開金額
15 相對人應於申請人依上揭第3點約定點交系爭房屋及車位
16 同時，將款項匯入楊閔翔律師指定之帳戶。」、「關於價
17 金返還，相對人同意於地政士辦理上揭第3點所示所有權
18 移轉登記送件完成時，由楊閔翔律師先撥付600萬元予申
19 請人，餘款於所有權移轉登記完成交付相對人權狀同時，
20 撥付予申請人」、「本案調解成立，雙方當事人就110年1
21 2月29日之不動產買賣契約之其餘請求權拋棄，不得再為
22 其他的主張、告訴或請求。」（見本院卷二第193頁）。
23 觀諸上開調解書之約定條款，足知原告與順城公司合意解
24 除買賣契約後，原告負有應將系爭3樓之3房屋（含車位）
25 移轉登記及點交予順城公司之義務，與順城公司應將價金
26 1,226萬元返還予原告之義務，二者間互為對待給付之關
27 係。

28 (3)原告雖主張：倘認系爭調解書仍具有私法上和解契約之效
29 力，而認原告先位之訴無理由時，原告就系爭3樓之3房屋
30 部分，改依系爭調解書內容請求順城公司返還價金1,226
31 萬元及如附表二所示之遲延利息云云；被告雖不爭執雙方

01 就系爭3樓之3房屋之買賣契約業已合意解除，而成立和解
02 契約，同意應返還價金1,226萬元予原告，然對原告所負
03 之對待給付責任行使同時履行抗辯權（見本院卷三第231
04 頁），而原告迄未將系爭3樓之3房屋（含車位）移轉登記
05 並點交予順城公司，為兩造所不爭執，則順城公司於原告
06 未為上開對待給付前，得拒絕自己之給付，其既已合法行
07 使同時履行抗辯權，即溯及免除遲延責任，是原告請求順
08 城公司給付遲延利息，即屬無據。又系爭調解書雖約定原
09 告應將辦理所有權移轉登記之文件用印後交予第三人楊閔
10 翔律師所指定之地政士、應返還予原告之價金1,226萬元
11 應匯至楊閔翔律師所指定之帳戶、應於地政士辦理所有權
12 移轉登記送件完成時先撥付600萬元予原告、餘款於移轉
13 登記完成交付權狀之同時再撥付予原告等各項對於順城公
14 司有利之履約程序保障條款，然順城公司業已表示原告僅
15 需完成系爭3樓之3房屋及車位之所有權移轉登記，並點交
16 房屋及車位予順城公司之同時，順城公司即同意給付原告
17 1,226萬元，其餘上開各項關於履程序之條款部分均不
18 再行使同時履行抗辯（見本院卷三第314頁），揆諸前揭
19 說明意旨，原告依系爭調解書所約定合意解除契約後之履
20 行條款，請求順城公司給付1,226萬元，雖有理由，然應
21 為原告提出完成如附表三所示不動產之所有權移轉登記，
22 並點交該不動產予順城公司之對待給付時，順城公司即向
23 原告為上開給付之同時履行判決。

24 （二）原告對被告順城公司就系爭3樓之5房屋所為請求部分：

- 25 1. 按內政部為回復中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全
26 國聯合會函詢有關「凶宅」認定標準及資料如何查詢，以
27 便明示於不動產說明書內乙事，以97年7月24日內授中辦
28 地字第0970048190號函回復，並記載：「查本部訂頒之不
29 動產說明書應記載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，…。
30 惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書
31 範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，

01 『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺
02 或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築
03 改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇
04 殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專
05 有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部
06 分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為
07 （即未陳屍於專有部分）（最高法院107年度台上字第209
08 3號判決意旨參照）。揆諸前揭說明，一般足以影響市場
09 交易價值而構成物之瑕疵之「凶宅」，係指於賣方產權持
10 有期間，在建物專有部分發生兇殺或自殺而死亡之情形。

11 2. 經查：系爭買賣契約並未特別約定關於「凶宅」之構成要件，而系爭事故發生於104年9月13日，當時系爭房屋所有
12 權人為訴外人宏得公司（見前揭「兩造不爭執事項」2、
13 3.），並非其後於108年11月14日始核准設立之順城公司
14 （見本院卷二第136頁），且系爭事故之陳屍地點，位於
15 系爭3樓之3房屋之露臺，與系爭3樓之5房屋之間設有隔
16 牆，此有新北市政府警察局淡水分局提供系爭事故案件資
17 訊表、建物現場之照片附卷可稽（見本院卷二第262至316
18 頁、328頁），且為原告自陳在卷（見本院卷二第334
19 頁），足認系爭3樓之3、系爭3樓之5房屋在物理上並非屬
20 於同一空間，依前述內政部函復之定義，系爭3樓之5房屋
21 並非凶宅，難認有物之瑕疵情事存在，是原告以先、備位
22 聲明就系爭3樓之5房屋主張解除契約，請求返還價金1,30
23 0萬元、違約金及利息，尚屬無據。

24
25 （三）原告對被告蔡國熊所為請求部分：

26 1. 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損
27 害賠償責任，固為民法第184條第1項後段所明定。該侵權
28 行為類型之構成要件，須行為人主觀上有故意以背於善良
29 風俗為方法、手段，以達加損害於他人之目的，即行為人
30 對加損害於他人，須有主觀上之故意始足當之。而所謂故
31 意，包括明知並有意使其發生（直接故意）或預見其發生

01 而其發生並不違背其本意（間接故意）（最高法院104年
02 度台上字第1789號判決意旨可資參照）。次按當事人主張
03 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法
04 第277條前段定有明文。是主張侵權行為損害賠償請求權
05 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院
06 100年度台上字第328號、100年度台上字第1189號判決意
07 旨可資參照）。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
08 實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所
09 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

10 2. 原告雖主張蔡國熊為順城公司之法定代理人，且於系爭事
11 故發生時為訴外人宏得公司之法定代理人，對系爭事故知
12 之甚詳，卻未據實告知原告，與宏得公司、順城公司間藉
13 由移轉所有權、分割建號等方式，故意隱匿系爭房屋為凶
14 宅一事，應依民法第184條第1項後段、第28條、公司法第
15 23條第2項規定，與順城公司連帶賠償原告所受之損害云
16 云，並提出系爭事故相關新聞報導、系爭房屋地籍異動索
17 引相佐，然查：

18 (1) 就系爭3樓之3房屋部分，依系爭調解書所載，原告與順城
19 公司已合意解除系爭買賣契約，並約定「本案調解成立，
20 雙方當事人就110年12月29日之不動產買賣契約之其餘請
21 求權拋棄，不得再為其他的主張、告訴或請求。」（見本
22 院卷二第193頁），業已排除原告之其餘請求權，原告自
23 不得再就系爭3樓之3房屋對順城公司為其他損害賠償之請
24 求；另就系爭3樓之5房屋部分，非屬凶宅，亦無物之瑕疵
25 情事存在，難認有何對原告侵權行為之情事可言。

26 (2) 原告所提出之系爭事故相關新聞報導（見本院卷二第11
27 0、112頁），僅提及系爭事故之概略經過，並無詳細之飯
28 店名稱、地址等相關資訊，地籍異動索引亦僅揭露系爭房
29 屋所有權異動情形（見本院卷二第128至132頁），無從依
30 上開證據逕行推認蔡國熊明知且故意隱匿凶宅一事，參諸
31 原告曾就本件購屋糾紛，向士林地檢署對蔡國熊提出詐欺

01 罪之刑事告訴，而系爭房屋當時係作為飯店房間使用，經
02 檢察官於偵查程序中傳喚證人即系爭事故發生當時之飯店
03 服務人員，渠等均一致證稱並未將系爭事故告知蔡國熊，
04 難認蔡國熊有故意隱匿凶宅之不法意圖，而由檢察官對蔡
05 國熊為不起訴處分，此有士林地檢署113年度偵字第1751
06 2、17513、20453號不起訴處分書在卷可稽（見本院卷二
07 第416至421頁），雖經原告聲請再議，仍經臺灣高等檢察
08 署以114年度上聲議字第113號處分書駁回再議而確定在
09 案。原告既未能舉證證明蔡國熊確有明知而故意隱匿系爭
10 房屋為兇宅並出售予原告之情事，其依侵權行為法律關係
11 及公司法第23條第2項規定，以先、備位聲明請求蔡國熊
12 與順城公司連帶賠償原告所受之損害，亦屬無據。

13 （四）綜上所述，原告主張解除契約，以先位聲明請求順城公司
14 返還系爭房屋買賣價金2,530萬元、給付違約金3,795,000
15 元及如附表一所示之利息，及主張侵權行為法律關係，請
16 求順城公司及蔡國熊連帶賠償同額之損害及法定遲延利
17 息，為無理由，應予駁回；原告另依系爭調解書之約定，
18 以備位聲明請求順城公司返還系爭3樓之3房屋價金1,226
19 萬元本金部分，為有理由，應予准許，順城公司就此為同
20 時履行抗辯，亦無不合，應併為同時履行之判決。至原告
21 以備位聲明請求給付系爭3樓之3房屋價金如附表二所示利
22 息部分、請求返還系爭3樓之5房屋買賣價金1,300萬元本
23 金、違約金195萬元及遲延利息等部分，及主張侵權行為
24 法律關係，請求順城公司及蔡國熊連帶賠償損害本金1,49
25 5萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

26 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就本
27 判決所命順城公司給付部分，經核於均無不合，爰分別酌定
28 相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
29 已失所附麗，應併予駁回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
31 審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘

01 明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

04 民事第三庭 法官 邱光吾

05 以上正本係照原本做成。

06 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。如委
07 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命
08 補正逕行駁回上訴。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

10 書記官 陳芝霖

11 附表一：

12

編號	金額	利息起迄日	利率
1	130萬元	自110年11月29日起至清償日止	日息萬分之2
2	300萬元	自110年12月15日起至清償日止	
3	339萬元	自110年12月24日起至清償日止	
4	6,435,000元	自111年1月4日起至清償日止	
5	10萬元	自111年1月5日起至清償日止	
6	300萬元	自111年1月6日起至清償日止	
7	4,075,000元	自111年1月14日起至清償日止	
8	400萬元	自111年1月17日起至清償日止	
9	3,795,000元	自113年6月22日起至清償日止	年息百分之5

13 附表二：

14

編號	金額	利息起迄日	利率
1	130萬元	自110年11月29日起至清償日止	日息萬分之2
2	300萬元	自110年12月15日起至清償日止	
3	339萬元	自110年12月24日起至清償日止	
4	531萬元	自111年1月4日起至清償日止	
5	195萬元	自113年6月22日起至清償日止	年息百分之5
6	1,226萬元	自112年7月15日起至清償日止	

01
02

附表三：

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	新北市○○ 區○○段000 00號	同段00地號 ----- 同區○○○路0 段00號3樓之3	鋼筋混凝 土造 12層	3層：44.48 合計：44.48	陽台：6.82	全部
	備考	含地下B2層A區編號第11號中層機械式汽車停車位一個。 共有部分：同段000建號（權利範圍：10000分之151）、同段000建號 （權利範圍：10000分之185）、同段0000建號（權利範圍：10000分 之182）。				