

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第500號

原告 王巫玉蘭

訴訟代理人 楊嘉文律師

被告 樂奇電器股份有限公司

0000000000000000

兼法定代理人 張青令

共同

訴訟代理人 林俊宏律師

複代理人 周楷翔律師

上當事人間返還不動產所有權等事件，本院於中華民國112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣捌仟捌佰貳拾萬肆仟肆佰伍拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳仟玖佰肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌仟捌佰貳拾萬肆仟肆佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，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。原告起訴時先位訴之聲明一：被告應連帶負責塗銷樂奇電器股份有限公司（下稱樂奇公司）名下就臺中大雅區上楓段1459、1460地號及三和段892-11地號之土地及大雅區上楓段308建號之所有權與最高限額抵押權登記並恢復為原告所有；備位訴之聲明一：被告應連帶向原告給付新臺幣（下同）9,800萬元及自109年9月16日起至清償日止，按日以19,600元計算之違約金【臺灣新北地方法院110年度重訴字第37

01 4號卷（下稱新北地院卷）第9-11頁】。訴狀送達後，原告
02 變更上述部分之聲明為先位訴之聲明一：被告樂奇公司應塗
03 銷上述土地及建物之所有權登記並恢復為原告所有；備位訴
04 之聲明一：被告應連帶向原告給付9,600萬元及自109年9月1
05 6日起至清償日止，按日以19,600元計算之違約金。（本院卷
06 (二)第425-427頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭法
07 條規定相符，應予准許。

08 貳、實體事項：

09 一、原告起訴主張：

10 (一)原告與被告張青令於民國109年2月5日簽署不動產買賣契約
11 書（下稱系爭契約），約明由原告向其出售臺中市○○段00
12 0000地號土地（面積262平方公尺）、大雅區上楓段1459地
13 號土地（面積369平方公尺）、1460地號土地（面積915平方
14 公尺）（以下個別土地均以地號簡稱，並合稱系爭土地）及
15 大雅區上楓段308建號之鋼構廠房（門牌號碼為臺中市○○
16 區○○路0000號，經整編後變更為161號，面積438.36平方
17 公尺，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），並
18 以被告樂奇公司為被告張青令之連帶保證人。系爭契約第5
19 條約定系爭不動產買賣總價金為9,800萬元，分三期由買方
20 支付，第一期簽約款980萬元，第二期備證用印款980萬元，
21 第三期尾款7,840萬元，，兩造並未就土地及廠房分別計
22 價，亦未約定按土地、建物坪數計價，即兩造自始係以總價
23 磋商。

24 (二)原告配合被告張青令委由訴外人僑馥建築經理股份有限公司
25 （下稱僑馥公司）為履約保證，由僑馥公司向原告提出不動
26 產買賣價金履約保證書，原告已於109年8月4日將系爭不動
27 產移轉登記予被告張青令指定之被告樂奇公司名下，已履行
28 系爭契約之義務，且多次促請被告以9,800萬進行點交及於1
29 10年5月28日以律師函為催告。然被告卻於110年6月1日函覆
30 拒絕履約，並無端以1459、1460地號土地坪數有短少且未提
31 出計算方式而逕要求減價866萬元。被告張青令支付之買賣

01 價金是由僑馥公司代為保管，並待系爭不動產所有權移轉過
02 戶完成及點交後，始將價金交付予原告，僑馥公司於110年6
03 月11日函文通知兩造暫停價金之撥付，在被告張青令未同意
04 及簽署「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認
05 書」（下稱確認書）前，僑馥公司無法對原告為支付，被告
06 張青令要求僑馥公司不得向原告支付9,800萬，致原告迄今
07 仍未取得買賣價金，是被告張青令並未履行價金支付之義
08 務。

09 (三)系爭契約第12條第5項之特別約定僅於買賣標的若非屬房地
10 結合體之土地，即單純出售土地時方有該找補特約之適用，
11 然系爭不動產本即包含土地及建物，並非被告所稱素地開
12 發，故本件並無系爭契約第12條第5項約定之適用。又系爭
13 契約第9條約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約
14 之約定為準」、第3條約定買方於簽約前應至買賣標的所在
15 地現場詳細檢視，並充分瞭解不動產經紀業所提供之產調資
16 料，是原告僅負依現況點交之義務，第7條僅約定原告應負
17 權利瑕疵擔保，並未約定原告應承擔面積差異等物之瑕疵擔
18 保責任，第12條第5項復有有關於找補之特別約定，顯見已
19 排除民法第359條規定之適用。再查1459、1460地號土地縱
20 鑑界面積有差異，係因早期測量技術不佳所致，而兩造合意
21 之交易總價低於市場行情15%以上，未因此造成買賣標的物
22 價值或效用之瑕疵或減少，且被告亦得申請找補可獲得1,33
23 4,800元之補償金額，故不該當於民法第354條之瑕疵；且被
24 告張青令自109年7月16日以函文要求原告減價至原告提起本
25 訴之1年期間內，從未依民法第359條為主張，僅依系爭契約
26 第12條第5項主張找補，並遲至110年11月16日才以答辯二狀
27 主張民法第359條瑕疵擔保責任，並未於依民法第356條規定
28 通知原告後6個月內向原告主張瑕疵減價，已逾除斥期間，
29 被告張青令依系爭契約第12條第5項及民法第359條主張減價
30 均無理由。

31 (四)被告張青令未依系爭契約第5條向原告支付完整價金9,800萬

元，未依債之本旨給付，且被告或僑馥公司未曾要求原告提供帳戶，原告亦未拒絕提供受款帳戶，可知原告無法受領價金，乃因被告張青令拒絕付款所致，原告並無受領遲延，無民法第234條之適用。原告依民法第254條、系爭契約第5、10條於110年6月8日以律師函解除系爭契約，被告樂奇公司既為連帶保證人，即應依民法第739條、273條負恢復原狀責任，原告先位之訴依民法第259條主張解除契約之回復原狀。又系爭契約第10條第2項約定：「甲方（即被告張青令，以下同）若有違約情事，經乙方（即原告，以下同）合法解除契約，甲方應對乙方負擔損害賠償責任，甲方已支付之價金應交乙方沒收作為懲罰性違約金」，原告既因被告張青令違約而合法解除契約，原告自得以被告張青令支付至履約保證帳戶之9,800萬元作為懲罰性違約金，並向被告請求連帶給付違約金。

(五)縱認系爭契約未經原告合法解除，惟被告樂奇公司已在109年8月4日登記為所有權人，原告已完成契約義務，並於同年9月9日發函催告被告張青令進行點交及完成價金9,800萬元支付義務，惟被告張青令於同年9月15日收受催告函後拒絕按總價9,800萬元進行點交，僑馥公司並非系爭契約當事人，被告抗辯原告備位聲明之請求對象應為僑馥公司，並無理由。原告備位之訴依買賣契約、民法第345條、第367條向被告請求給付價金，扣除被告張青令已付價金200萬元後，被告尚應給付9,600萬元。又依系爭契約第5條第3項規定：「甲方若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約金給付乙方…」，被告張青令遲延給付價金，被告應自109年9月16日起連帶給付原告按遲延金額萬分之二計算之每日遲延違約金19,600元。

(六)聲明：1.先位訴之聲明：(1)被告樂奇公司應塗銷系爭不動產之所有權登記並恢復為原告所有。(2)被告應連帶向原告支付9,800萬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。(3)願供擔保請准宣告假執行。2.備位訴之聲

01 明：(1)被告應連帶向原告給付9,600萬元及自109年9月16日
02 起至清償日止，按日以19,600元計算之違約金。(2)願供擔保
03 請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)系爭不動產存有土地坪數短少之瑕疵，經主管機關復丈後，
06 1459地號土地（面積369平方公尺）、1460地號土地（面積9
07 15平方公尺）分別短少94及37平方公尺，共131平方公尺，
08 兩造係以素地開發為締約之基礎，故系爭土地面積短少自有
09 系爭契約第12條第5項找補約定之適用；縱認本件無系爭契
10 約第12條第5項之適用（假設，非自認），惟系爭土地實際
11 面積確實較登記面積短少，已影響被告就系爭不動產空間之
12 利用，致系爭不動產有價值、效用之減損，構成物之瑕疵，
13 而瑕疵擔保為無過失責任，兩造亦無特約排除原告物之瑕疵
14 擔保責任，被告自得依民法第359條請求減少價金，被告張
15 青令於109年7月16日函文已敘明土地坪數短少並請求減價，
16 已合於民法第359條請求減少價金之意旨。

17 (二)被告張青令已依系爭契約第4條第3項約定交付全數價金至履
18 約保證專戶，難謂被告張青令有何給付遲延或債務不履行之
19 情，且系爭不動產有前述土地面積短少之瑕疵，已發函告知
20 原告此項瑕疵及請求減價，因原告拒絕減價，兩造持續往來
21 函文協商，迄今尚有爭議，被告張青令是依法行使減價權，
22 依系爭契約第10條第6項前段，僑馥公司本即應暫停撥付買
23 賣價金至爭議處理完成。又依系爭契約第9條第1項約定，原
24 告於系爭不動產點交後始能受領價金，兩造本已約定於110
25 年6月9日就系爭不動產進行點交，惟原告未於約定時地會同
26 被告點交，且因原告拒絕減價及未提供金融帳戶而致其無法
27 受領價金，依民法第234條為可歸責於原告之事由，與被告
28 張青令無涉，故被告張青令並無給付遲延及債務不履行，原
29 告不得據以解除契約，原告先位之訴為無理由。

30 (三)被告張青令已交付買賣價金至履約保證專戶，原告請求給付
31 價金自應向僑馥公司為請求，被告張青令亦無遲延給付價金

之情事，原告備位之訴並無理由；又系爭不動產有土地面積減少之瑕疵，被告張青令依系爭契約第12第5項及民第359條，得請求減少價金，減少價金之數額依鈞院囑託卓越不動產估價師事務所（下稱卓越事務所）鑑價結果，無瑕疵之系爭不動產價值為93,055,683元，有瑕疵之系爭不動產價值為84,385,983元，差額為8,669,700元，以該差額占無瑕疵物之比例計算，本件應減少價金9,130,346元，被告並同意減價金額扣除1459地號土地面積減少被告得領取之差額地價1,334,800元。

(四)答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造爭執與不爭執事項（本院卷(一)第295-297頁、本院卷(二)第342頁，並依訴訟資料調整部分文字）：

(一)兩造不爭執之事項：

- 1.原告與被告張青令於109年2月5日簽訂系爭契約，同日向僑馥公司提出不動產買賣價金履約保證申請書（原證5），嗣經僑馥公司出具不動產買賣價金履約保證書（原證6）予原告。
- 2.依系爭契約第1條約定「不動產標示及買賣權利範圍（以下稱買賣標的，如有不符或未詳盡，以地政機關登記為準）一土地標示：臺中市○○區○○段000000地號（面積262平方公尺，權利範圍1/1）、上楓段1460地號（面積915平方公尺，權利範圍1/1）、1459地號（約定面積369平方公尺，權利範圍1/1）二建物標示：建物門牌臺中市○○區○○路0000號、建號308建物（鋼構廠房）（面積438.36平方公尺，權利範圍1/1）。」
- 3.系爭契約第4條第3項約定，被告張青令應將各期買賣價金依約存匯入以下帳戶：「銀行別：中國信託商業銀行營業部戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶專屬帳號：0000000000000000」（即履約保證專戶）。
- 4.系爭契約第5條約定買賣價款9,800萬元，第一期款（即簽約

01 款)980萬元，被告張青令應於109年2月10日給付200萬元、1
02 09年2月25日給付780萬元；第二期款（即備證用印款）980
03 萬元；尾款7,840萬元。

04 5.依系爭契約「價金給付備忘錄」及附件所載：被告張青令已
05 於109年2月5日交付票面金額200萬元之支票1紙予原告，並
06 經原告簽收（被證1）。

07 6.被告張青令於109年2月25日匯款780萬元至履約保證專戶
08 （被證2）；109年6月15日匯款980萬元至履約保證專戶（被
09 證3）；並依系爭契約第6條第4項，以原告為受款人，簽發
10 票面金額7,590萬元之本票1紙，以擔保依約付尾款，經涂如
11 芬地政士於109年6月18日簽收（被證4）；被告於109年7月2
12 7日匯款250萬元至履約保證專戶；109年8月6日匯款7,590萬
13 元至履約保證專戶（被證7）。

14 7.系爭契約第12條第5項約定：買賣標的若有非屬房地結合體
15 之土地，應於繳稅前完成土地鑑界作業，鑑界規費由原告負
16 擔。鑑界結果若與買賣約定或權利登記內容不符者，雙方同
17 意以本約土地總價款換算單位土地面積之單價計算找補，或
18 另行協商解決。

19 8.原告於109年8月4日完成系爭不動產之移轉登記至被告張青
20 令指定之被告樂奇公司名義，但兩造尚未就系爭不動產完成
21 點交。

22 9.臺中市雅潭地政事務所於109年9月10日召集臺中市○○區○
23 ○段0000○0000地號圖簿面積不符研商會議，原告由王朝曦
24 代理出席，並由楊嘉文律師陪同，被告由張青令出席，並由
25 涂如芬地政士及仲介彭冠豪陪同。會議結論：「1.本案上楓
26 段1459地號計算面積275m²，登記面積369m²；上楓段1460地
27 號計算面積878m²，登記面積915m²。有圖簿面積不符情形，
28 需辦理面積更正，實際面積以本案核定為準。2.本案上楓段
29 1459地號屬部份參加重劃土地，辦理面積更正有差額地價找
30 補。差額地價以本案核定時當年之公告現值為計算標準。另
31 本案上楓段1460地號屬保留地，辦理面積更正無差額地價找

01 補。3.辦理更正前需對四至界址無異議再行辦理。」

02 10.兩造間及與訴外人僑馥公司間有本院卷(一)第209-211頁及原
03 告於109年9月9日對被告寄發之文則律函第0000000號函之往
04 來函文。

05 (二)兩造爭執之事項：

06 1.1459、1460地號土地鑑界後實際面積與登記面積之差異是否
07 有系爭契約第12條第5項約定之適用？及被告抗辯依民法第3
08 59條規定請求減少價金是否有理由？如是，減少價金金額為
09 何？

10 2.原告先位之訴主張解除系爭契約並請求被告回復原狀及賠償
11 違約金9,800萬元，有無理由？

12 3.原告備位之訴請求被告給付買賣價金及自109年9月16日起至
13 清償日止按日給付19,600元計算之違約金，有無理由？

14 (三)兩造不再提出其他爭點。

15 四、法院之判斷：

16 一、本件無系爭契約第12條第5項約定之適用：

17 (一)1459、1460地號土地經鑑界後實際面積與登記面積不符，14
18 59地號土地登記面積369m²，鑑界後實際面積為275m²，實際
19 面積較登記面積減少94m²、1460地號土地登記面積915m²，
20 鑑界後實際面積為878m²，實際面積較登記面積減少37m²，
21 合計減少131m²等情，為兩造所不爭執（詳不爭執事項9.會
22 議結論），故被告辯稱系爭買賣標的之土地實際面積較登記
23 面積減少乙事，堪認屬實。

24 (二)系爭契約第12條第5項約定：「買賣標的若有『非屬房地結
25 合體之土地』，應於繳稅前完成土地鑑界作業，鑑界規費由
26 乙方負擔。鑑界結果若與買賣約定或權利登記內容不符者，
27 雙方同意以本約土地總價款換算單位土地面積之單價計算找
28 補，或另行協商解決」等語，所謂「非屬房地結合體之土
29 地」應為如何之認定，兩造間猶有爭執，本院認為依上開約
30 款之文義解釋應解為係指土地上無建物，僅以土地為買賣標
31 的之情形。準此，系爭契約之買賣標的中如有土地上無建

01 物、僅以土地為交易標的者，即有此約款之適用，即兩造同
02 意符合上項要件之土地於鑑界結果與買賣約定或權利登記內
03 容不符時，應依此約款所訂方式計算找補金額或由兩造另為
04 協商。

05 (三)經查：系爭契約之買賣標的為3筆土地、1筆建物，其中145
06 9、1460地號土地為系爭建物之基地，892-11地號土地上則
07 無建物，此有原告提出之系爭土地及建物登記第二類謄本可
08 稽（新北地院卷第67-73頁），依前揭說明，系爭契約第12
09 條第5項之特別約定，當僅就買賣標的中之892-11地號土地
10 經鑑界結果與買賣約定或權利登記內容不符時有所適用，至
11 於1495、1460地號土地上既均有系爭建物，且系爭建物同屬
12 系爭契約之買賣標的，自不符合系爭契約第12條第5項約定
13 「非屬房地結合體之土地」之要件，不在上開約款適用之範
14 圍內。被告雖辯稱系爭契約係以素地開發為締約基礎，故有
15 上開約款之適用，惟為原告所否認，且系爭契約已明白約定
16 買賣標的包含系爭建物，證人彭冠豪即系爭契約之雙方仲介
17 亦證稱：土地跟建物一起賣，就算只剩下門牌，也會一併買
18 賣等語（本院卷(一)第326頁），準此，無論兩造締約時之議
19 價基礎為何及有無斟酌包含系爭建物之交易價值在內，均不
20 影響上開約款之解釋及適用範圍，被告此部分所辯尚難採
21 納。

22 二、1459、1460地號土地鑑界後實測面積較登記面積減少，有物
23 之瑕疵，原告應負物之瑕疵擔保責任：

24 (一)本件買賣標的有物之瑕疵：

25 1.按民法第354條第1項規定物之出賣人對於買受人，應擔保其
26 物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價
27 值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
28 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並
29 應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第35
30 4條定有明文。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡
31 依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、

01 效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應
02 具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價
03 值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上
04 字第1173號裁判要旨參照）；而依一般人買賣不動產通常之
05 交易觀念，不動產可使用面積之多寡，核屬是否締約及決
06 定價值高低之關鍵因素，此由系爭契約第12條第5項之約定
07 內容，亦可知兩造就鑑界後土地面積與「買賣約定」或「權
08 利登記內容」不符者，認為屬影響買賣價金多寡之因素而約
09 明應為找補，故本件系爭契約買賣標的之土地，其實際面積
10 與約定或登記內容不符而有短少者，買受人可實際使用之面
11 積受影響，自應認為買賣標的之價值亦必然減少而屬物之瑕
12 疵。

13 2. 本件1459、1460地號土地經鑑界後實際面積與登記面積不
14 符，合計減少131m²業如前述，原告雖主張此係因早期測量
15 技術不佳所致，然買賣關係中出賣人應負物之瑕疵擔保責
16 任，係基於買賣關係對價之均衡，為補充當事人之意思表
17 示，根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於
18 出賣人之事由為必要，是原告縱無過失亦不能免除瑕疵擔保
19 責任。又買賣價金之決定，係經由兩造歷經磋商協議，最終
20 達成合意，該價金即屬兩造基於自主意願，於締約時合意認
21 定符合買賣標的價值之對價金額，至於該價金與市價是否相
22 當，則屬締約前當事人應整體考量之因素，既經當事人事前
23 已盱衡斟酌後同意締約，自無許當事人於締約後再為爭執價
24 金與市價不相當。而1459、1460地號土地登記面積合計為1,
25 284m²，鑑界後減少之面積為131m²，減少比例已逾10%，難
26 認其減少之程度無關重要，故原告主張系爭契約之價金低於
27 市價15%，縱1459、1460地號土地面積減少，亦不該當物之
28 瑕疵云云，即無可取，原告就此主張請求另行鑑價（本院卷
29 二第461頁），本院認無再為鑑價之必要，附此說明。

30 (二)兩造並無特約免除或限制原告應負之物之瑕疵擔保責任：

31 1. 民法關於買賣之瑕疵擔保責任，固非不許當事人以特約免除

01 或限制之，但以經當事人合意者為限，本件原告主張依系爭
02 契約第3、7、9條約定及第12條第5項之約定，已排除民法第
03 359條之適用云云，為被告所否認，經查：系爭契約第3、
04 7、9條分別係約定買方於簽約前應至買賣標的所在地現場詳
05 細檢視及瞭解產調資料；賣方應負之權利瑕疵擔保責任及點
06 交之買賣標的應以簽約時之現況或契約之約定為準，上述內
07 容並無任何關於免除或限制出賣人所負物之瑕疵擔保責任之
08 具體明文。至於系爭契約第12條第5項之約定，僅就符合該
09 項要件時，關於找補金額之計算方式，另為特別約定，亦無
10 免除或限制出賣人其餘物之瑕疵擔保責任，原告據上約定主
11 張本件已排除民法第359條規定之適用，顯有速斷。

12 2.另觀之系爭契約第9條第7項約定：「乙方依法對甲方負有瑕
13 疵擔保之責。但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕
14 疵或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程
15 度）而無故拒絕點交或…」等語，其前段已約明原告依法對
16 被告負有權利及物之瑕疵擔保責任，且原告應負物之瑕疵擔
17 保責任之範圍係「對甲方之危害或損失確已達『非屬輕微』
18 之程度」，即原告僅就買賣標的物「輕微」之瑕疵不負擔保
19 責任，其餘「非屬輕微」之瑕疵，原告均應負物之瑕疵擔保
20 責任，此約定核與民法第354條但書所定「但減少之程度，
21 無關重要者，不得視為瑕疵」之規範意旨相合，並未更加減
22 輕原告依民法第354條規定應負之擔保責任，益證兩造並無
23 以特約免除或限制原告依法應負之瑕疵擔保責任，原告主張
24 依系爭契約之約定，本件排除民法第359條規定之適用，核
25 屬無據。

26 (三)被告得行使物之瑕疵擔保請求權：

27 1.按民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係主張減少價
28 金，不以出賣人承諾為必要，與同條項規定解除契約之性
29 質，同屬形成權，該條項於二者所規定之6個月行使期間，
30 皆為無時效性質之法定期間，苟買受人於該6個月內曾為減
31 少價金之主張，其後所生之效果權利，則可於普通時效期間

內繼續存在（最高法院72年度台上字第4694號、73年度台上字第4354號裁判意旨參照）。

2.被告於知悉系爭不動產有土地面積短少情事後，即於109年7月16日以被證5律師函（本院卷(一)第49-50頁）通知原告並同時請求減價，原告業於同年月20日收受（同上卷第51頁），該函主旨雖記載依系爭契約第12條第5款後段之約定請求減價而未明列民法第359條之規定為減價依據，惟細究該函內容已記載「…109年6月30日，經台中市雅潭地政事務所於現場進行鑑界後始發現，系爭土地之實際面積非如系爭契約書所載，而有短少40餘坪之情形。…本人自得以系爭土地短少面積請求減價，支付系爭契約書之買賣價金。…」等語，而兩造並未特約免除或限制原告應負之物之瑕疵擔保責任，且以明文約定原告依法對被告負有物之瑕疵擔保責任，如前所述，則被告既已通知原告買賣標的之土地面積短少之情事，並明白表示請求減少價金之意思，不論被告函文是否正確、具體引述民法相關規定，應不影響被告上開函知內容，已符合於民法第356條第1項、第359條、第365條規定應踐行通知及於通知後6個月除斥期間內行使瑕疵擔保之減價請求之主張，被告張青令並得於向原告表示減價後，於本訴中繼續主張其效果權利，原告主張被告張青令未於除斥期間內主張，不得依民法第359條規定主張減少價金，核屬無據。

三原告先位之訴無理由：

(一)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1、2項、第254條定有明文。又雙務契約，須一方履行遲延，經定期催告，仍不履行者，他方始得依該條規定行使契約解除權。倘契約當事人之一方尚無遲延給付之情形，縱他方當事人已為定期催告仍不得解除其契約（最高法院104年度台上

字第478號、85年度台上字第1822號裁決意旨參照）。故給付無確定期限者，於債權人得請求給付時，應先經債權人催告債務人給付，債務人經催告後仍未為給付者應負遲延責任，於債務人應負遲延責任後，債權人再定相當期限催告債務人履行而不履行時，債權人始得以債務人給付遲延為由解除契約。

(二)原告以被告給付價金遲延為由主張解除系爭契約，依前揭說明，當以被告經原告催告給付價金仍未給付，應負給付遲延責任後，再經原告定期催告履行仍不履行時，原告解除契約始為合法。系爭契約關於買賣價金之給付，第4條第3項約定：本約各期買賣價金應依約存匯入履約保證專戶、第5條第2項付款方式之約定則以：第一期款（簽約款）980萬元於簽約時給付；第二期款（備證用印款）980萬元於109年6月1日給付；第三期款（完稅款）無約定；第四期款（尾款）7,840萬元，若無須辦理貸款者，應在稅單核發後5日內給付、若須辦理貸款者，應於過戶後3日內給付；其繳款時間及說明欄亦記載各期款項應存匯入專戶（新北地院卷第63-64頁），故被告張青令依約應給付之各期價金，應依上開約定時程匯入履約保證專戶。查：被告張青令已支付買賣價金200萬元予原告，其餘價金迨至109年8月6日止已全數匯入履約保證專戶，為兩造所不爭執（不爭執事項5.6.），而依兩造各自提出於履約過程中往來之函文所示，於109年8月6日前，原告固曾於109年7月22日以原證8催告被告張青令於3日內將尾款支付至履約保證專戶（新北地院卷第91-95頁）、於同年8月3日以原證9請被告張青令本於誠信切實履行契約相關義務及請僑馥公司依履約保證申請書辦理結算與價金撥付（新北地院卷第97-101頁），惟被張青令告經原告催告後已於同年8月6日將尾款全數匯入履約保證專戶，可認被告張青令已依系爭契約第5條之約定履行，尚難遽認被告張青令斯時有何給付遲延之情事。

(三)原告雖以僑馥公司於110年6月11日以原證18通知兩造暫停撥

01 付專戶款項（本院卷(一)第161-162頁）及被告張青令不同意
02 簽署確認書而要求僑馥公司不得向原告支付價金，應負給付
03 遲延責任。惟民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上
04 固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義
05 務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買
06 賣，依法律規範之目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修補而
07 出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行
08 使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律
09 關係趨於複雜，損及買受人之權益；倘買受人據此行使同時
10 履行抗辯權，自得免除給付遲延責任（最高法院89年度台上
11 字第1085號、109年度台上字第2776號判決要旨參照）。系
12 爭買賣標的之土地中1459、1460地號土地之實際面積與契約
13 約定及權利登記內容不符，有面積短少之瑕疵，已認定如
14 前，此項土地面積減少之瑕疵核屬無法補正，被告張青令於
15 發現瑕疵後於109年7月16日以被證5律師函通知原告並請求
16 減價，原告則表示不同意減價，兩造嗣後持續函文往返，就
17 買賣標的是否有物之瑕疵及被告得否據以請求減價，兩造始
18 終未獲共識（參見本院卷(一)209-211頁所列函文往返內
19 容），則被告所為係屬行使物之瑕疵擔保請求權並拒絕給付
20 相當價金而為同時履行抗辯至明；另系爭契約第10條第6項
21 亦約定：「…已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決
22 時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，判
23 決確定前雙方同意僑馥經建應停止專戶價金之撥付，前開爭
24 議經判決確定，僑馥經建始依確定之結果執行專戶價金
25 之撥付…」（新北地院卷第65頁）。則被告張青令在土地瑕
26 疵爭議經兩造合意解決或訴由法院判決確定前，不同意簽署
27 總價9,800萬元之確認書，僑馥公司因兩造爭議未決而通知
28 暫停撥款，合於系爭契約上開約定，依前揭說明，被告張青
29 令既已行使物之瑕疵擔保請求權而為同時履行抗辯，自得免
30 除給付遲延責任。

31 (四)本件被告張青令不負給付遲延之責任，則原告嗣後以被證17

01 (本院卷(一)第217-221頁)、原證13(新北地院卷第119-123
02 頁)催告被告以總價9,800萬元進行點交及於110年6月8日以
03 原證3(新北地院卷第75-77頁)對被告張青令為解除契約之
04 意思表示,均無從發生合法催告及解除系爭契約之效果。準
05 此,原告先位之訴以被告張青令給付遲延後,復經限期催告
06 仍未依約給付價金為由,主張解除契約,依民法第359條規
07 定請求回復原狀及依系爭契約第10條第2頁請求被告連帶給
08 付違約金9,800萬元,自屬無據。

09 四原告備位之訴一部有理由,一部無理由:

10 (一)本件兩造簽訂系爭契約,由被告張青令向原告買受系爭不動
11 產,約定買賣總價9,800萬元,並委由僑馥公司辦理履約保
12 證事宜,將價金信託存於履約保證專戶,被告張青令已給付
13 價金200萬元予原告,餘款9,600萬元至109年8月6日已全數
14 匯入履約保證專戶,目前尚未撥付原告,系爭不動產已於10
15 9年8月4日完成移轉登記予被告張青令指定之被告樂奇公司
16 名義等情,為兩造所不爭執(不爭執事項 1.3.-6.8.前
17 段),此部分事實堪信屬實。

18 (二)原告以被告張青令給付遲延為由主張解除契約,並無理由,
19 業經本院認定如前,則系爭契約仍屬成立有效,原告依買賣
20 契約之法律關係,請求被告連帶給付買賣價金,即屬有據。
21 被告雖以張青令已依約將買價金餘款全數匯入履約保證專
22 戶,原告應向僑馥公司請求給付價金為辯,惟按買受人對於
23 出賣人,有交付約定價金及受領標的物之義務,民法第367
24 條定有明文,被告張青令為系爭契約之買受人,對出賣人之
25 原告依法自負有給付價金之義務;而僑馥公司係受兩造委任
26 辦理履約保證事宜,並信託保管被告張青令匯入履約保證專
27 戶之價金,依不動產買賣價金履約保證申請書第5條第5項後
28 段約定:除經甲乙雙方書面同意(甲方同意乙方動支之款項
29 不在僑馥經保證範圍內)外,甲乙雙方不得要求自專戶內支
30 配任何款項(新北地院卷第83頁);系爭契約第9條第1、2
31 項約定:除有特別約定外,甲方依約完成價金給付,且本約

買賣標的完成產權移轉登記、點交手續無誤後，即由僑馥經建將乙方應收之買賣價金餘款結算後匯入乙方指定之帳戶；雙方應於辦理買賣標的點交時個別簽立確認書…及系爭契約第10條第6項約定…已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，判決確定前雙方同意僑馥經建應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定，僑馥經建始依確定之結果執行專戶價金之撥付（新北地院卷第65頁），可知僑馥公司就履約保證專戶內買賣價金之撥付，於系爭契約之履行無爭議時，應取得買賣雙方之書面同意或經雙方簽署確認書，經僑馥公司結算後撥付原告；如雙方履約過程中發生爭議且未能合意解決時，則應訴由法院裁判，於裁判確定後，始由僑馥公司依判決確定之結果執行撥付，即以確定裁判取代雙方之書面同意或簽署之確認書。本件兩造就系爭契約之買賣標的是否存有物之瑕疵及被告張青令得否請求減少價金等項，既生爭議且未能合意解決，僑馥公司因此依上開約款暫停價金撥付，致原告迄未能取得9,600萬元之買賣價金，則被告張青令給付價金之義務仍未消滅，原告自得依系爭契約及民法367條規定請求被告張青令給付買賣價金暨依連帶保證之法律關係，請求被告樂奇公司應連帶給付，被告辯稱原告應向僑馥公司請求付款，並無可採。

(三)原告得請求被告給付之價金數額：

- 1.系爭契約之買賣標的有物之瑕疵，被告張青令得行使物之瑕疵擔保請求權，被告張青令並已於除斥期間內向原告主張減少價金，均如前述，則原告得請求被告給付之價金，於被告張青令主張減少價金之範圍內應予扣減，不得再為請求。
- 2.至於減少價金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之「應有價值」比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算；買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按差額

01 占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任
02 意酌減（最高法院101年度台上字第1916號、108年度台上字
03 第363號裁判意旨參照）。

04 3.查：本件經囑託卓越事務所鑑定系爭不動產依(1)登記面積(2)
05 鑑界後實際測量面積，分別鑑定於系爭契約簽訂時之市場價
06 值，鑑定結果以：系爭不動產(1)依登記面積鑑定結果，系爭
07 土地總值92,296,200元、系爭建物總值759,483元，合計為9
08 3,055,683元；(2)依鑑界後實際測量面積鑑定結果，系爭土
09 地總值83,626,500元、系爭建物總值759,483元，合計為84,
10 385,983元（不動產估價報告書第4-5頁）。即無瑕疵之系爭
11 不動產總值與有瑕疵之系爭不動產總值差額為8,669,700元
12 （93,055,683元－84,385,983元＝8,669,700元），按此差
13 額占無瑕疵物價值之比例計算，本件應減少之價金為9,130,
14 346元（9,800萬元×8,669,700/93,055,683＝9,130,346元，
15 小數點以下4捨5入）。又1459地號土地屬部分參與重劃土
16 地，土地所有權人辦理面積更正得領取差額地價，依臺中市
17 早期農地重劃區地籍不符處理原則參第4條(二)(1)規定，以核
18 定當年的公告現值發給差額地價補償，系爭土地為109年核
19 定，所以應以109年的公告現值計算差額地價等情，業據證
20 人邱兆偉即臺中市地政局重劃課員證述明確並提出臺中市早
21 期農地重劃區地籍不符處理原則及系爭土地重劃相關資料在
22 卷可佐（本院卷(一)第320-321頁、第331-354頁），被告並表
23 示同意自減少價金數額中扣除被告樂奇公司辦理面積更正得
24 領取之差額地價補償1,334,800元（本院卷(二)第258頁），則
25 被告請求減少之價金數額為7,795,546元（9,130,346元－1,
26 334,800元＝7,795,546元）。

27 4.被告張青令已給付買賣價金200萬元，餘款9,600萬元尚未給
28 付，扣除被告張青令行使物之瑕疵擔保請求權，請求減少價
29 金7,795,546元後，被告張青令尚應給付之買賣價金餘額為8
30 8,204,454元（96,000,000元－7,795,546元＝88,204,454
31 元），被告樂奇公司為被告張青令之連帶保證人，應負連帶

給付責任。

(四)原告主張被告張青令遲延給付價金，應依系爭契約第5條第3項規定給付每日萬分之二計算之逾期違約金，惟本件被告張青令不負給付遲延責任，已認定如前，原告此部分主張核屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告先位之訴以被告張青令給付遲延為由，主張解除契約，請求被告樂奇公司塗銷系爭不動產之所有權登記回復為原告所有及請求被告連帶給付違約金9,800萬元本息，均無理由，應予駁回；原告備位之訴請求被告連帶給付買賣價金88,204,454元為有理由，應予准許，其餘請求則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提出之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
書記官 楊玉華