

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2164號

原告

即反訴被告 賴碧蓮

訴訟代理人 張方俞律師

呂思頡律師

被告

即反訴原告 劉嘉焙

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

貳、訴訟費用由原告負擔。

參、反訴被告應同意反訴原告向合泰建築經理股份有限公司沒收履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：0000000000000000號）內之款項新臺幣104萬元。

肆、反訴原告其餘之訴駁回。

伍、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之63，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主

張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查：原告即反訴被告賴碧蓮（下稱賴碧蓮）起訴請求被告即反訴原告劉嘉焙（下稱劉嘉焙）依雙方買賣契約解約之法律關係同意其合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）領取履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：000000000000000號，下稱履保專戶）內價金新臺幣（下同）104萬元及給付其同額違約金之賠償暨上開款項之遲延利息，劉嘉焙於言詞辯論終結前之民國111年9月29日提起反訴並請求就同一買賣契約解約之法律關係沒收賴碧蓮履保專戶之價金及給付其同額違約金之賠償。本院審酌本反訴之當事人同一，且兩造所依據之買賣契約關係亦相同，故反訴與本訴訴訟標的在法律上或事實上均關係密切，審判資料有共通性或牽連性，且尚不致延滯訴訟終結，應予准許。

二、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。查：賴碧蓮原起訴基於民法第88條第1項本文、第2項撤回意思表示及依同法第359條前段、買賣契約書第12條第1項、第3項後段約定主張解除契約，並依民法第179條、第259條規定及買賣契約書第12條第3項後段約定，請求劉嘉焙同意其領取履保專戶之價金並賠償同額之違約金暨均按法定利率計算之利息（見本院卷第16至18頁），嗣於111年9月13日具狀追加民法第92條第1項撤回意思表示及民法第249條第3款之請求權同為請求（見本院卷第87至95頁）。而劉嘉焙原提出反訴

01 聲明：(一)賴碧蓮應履行依買賣契約第12條違約條款使其向
02 合泰公司沒收履保專戶內款項104萬元。(二)依買賣契約第1
03 2條違約責任執行，應賠償其自111年2月9日起至賴碧蓮完全
04 給付時為止，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金
05 (見本院卷第177頁)，嗣於111年10月13日更正第(二)項
06 聲明為：依買賣契約第12條違約責任執行，應賠償其自111
07 年2月9日起至111年10月3日止，按買賣總價款每日千分之0.
08 5計算之違約金61萬3600元(見本院卷第253頁)。核賴碧蓮
09 前開所為訴之變更，係基於同一買賣契約關係所生之爭執，
10 具有社會事實上之共通性及關聯性，得利用原訴所主張之事
11 實及證據資料，且無害於他造程序權之保障，；而劉嘉焙前
12 開所為，係聲明金額計算後之確認以為更正，合與前開規
13 定，均應予准許。

14 貳、本訴部分之事實及得心證理由：

15 一、賴碧蓮主張：賴碧蓮前向劉嘉焙購買其所有坐落在臺中市○
16 區○○○○段00○○○○○○○○地號土地(應有
17 部分均為全部)、其上同地段2155建號建物(門號號碼：臺
18 中市○區○○路0段000○○號)及未經保存登記之建物(門
19 牌號碼：臺中市○區○○路0段000○○號)(與上開土地、
20 建物下合稱系爭房地)，雙方並於110年12月23日簽訂不動
21 產買賣契約書(含增補特約，下稱買賣契約書)，其中第9
22 條第4項約定有：乙方(指劉嘉焙，買賣契約書乙方所指為
23 何人以下均同)保證本標的物周邊無其它土地妨害本標的物
24 現況之進出及使用，且劉嘉焙於110年9月19日提出之標的物
25 現況說明書(下稱現況說明書)第44點「基地對外道路是否
26 可通行」項目，「是否」欄勾選「是」，並一再保證系爭房
27 地之對外道路為一般道路，刻意隱瞞非一般道路之事實。另
28 經被告委任之房仲人員及代書告知系爭房地可正常核貸，金
29 額可高達600萬元，亦保證系爭房地有正常通行使用之道
30 路。賴碧蓮信賴劉嘉焙上開保證事項，因而陷於錯誤，誤認
31 系爭房地對外通行無問題方才買受，並於110年12月23日依

約匯款52萬元至履保專戶作為給付簽約款，再於110年12月30日依約匯款52萬元至履保專戶作為備證用印款，合計已給付104萬元（下稱系爭價金）予劉嘉焙。嗣賴碧蓮向仲介買賣之揚展開發股份有限公司所配合之臺灣新光商業銀行（下稱新光銀行）大墩分行辦理貸款，遭新光銀行大墩分行告知系爭房地因無道路可供通行因此拒絕貸款申請，賴碧蓮始知悉系爭房地為袋地或準袋地。賴碧蓮遂於111年5月13日寄發律師函給劉嘉焙通知解除買賣契約，劉嘉焙於111年5月16日收受，依買賣契約書第12條第1項、第3項後段約定，劉嘉焙本應於收受3日內或律師函所載5日內即111年5月19日或至遲於111年5月21日前同意賴碧蓮取回系爭價金，惟劉嘉焙迄今仍未同意，因系爭房地為袋地或準袋地，自欠缺劉嘉焙保證之品質而有瑕疵，且系爭房地之坐落位置及對外聯絡道路等因素，屬交易上認為重要事項，劉嘉焙卻刻意隱瞞，賴碧蓮自得依民法第88條第1項本文、第2項、同法第92條第1項撤回意思表示及依同法第359條前段、買賣契約書第12條第1項、第3項後段約定解除契約，並依民法第179條、同法第259條、同法第249條第3款規定及買賣契約書第12條第3項後段約定，請求劉嘉焙返還系爭價金及解約日起10日內交付原收款項計算之金額，作為違約損害賠償，並聲明：（一）劉嘉焙應同意賴碧蓮向合泰公司領取履約專戶內之系爭價金，及自111年5月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）劉嘉焙應給付賴碧蓮104萬元，及自111年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）賴碧蓮願供擔保請准宣告假執行。

二、劉嘉焙抗辯：系爭房地非袋地或準袋地，因確實有三條既成道路自64年起供系爭房地以走路或騎機車方式通行至一般道路迄今，故被告以一般人認知，在現況說明書第44點「基地對外道路是否可通行」項目勾選：「是」，並無不實或刻意隱瞞，且系爭房地老舊，為避免事後糾紛，劉嘉焙均有將系爭房地之瑕疵據實以告，雙方並於簽訂買賣契約書同時簽訂

增補特約，約定以系爭房地現況交付，排除劉嘉焙之瑕疵擔保責任，況賴碧蓮職業係房屋仲介經紀人員，具備房屋買賣之專業知識，於簽訂買賣契約書前，經房屋仲介多次帶至現場看屋，並查看過地籍圖，對系爭房地四週路況已知之甚詳，方決定購買，並無意思表示錯誤情事。劉嘉焙並非銀行人員，未曾向賴碧蓮表示可否貸款或核貸成數為何，賴碧蓮係因購買後，申請貸款成數及利息不如預期，始藉口解約，賴碧蓮請求顯無理由，爰聲請如主文第壹項所示。

三、得心證之理由：

(一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。次按民法第787條第1項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益。是袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常使用。而是否能為通常使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素為綜合判斷。倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難及安全需求，始符能為通常使用意旨（最高法院104年度台上字第256號判決意旨參照）。再按民法第787條所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，為對周圍地所有權所加之限制。故其通行範圍應以使土地（袋地）得為「通常使用」為已足，不得因通行權人個人特殊用途、或道路是否整齊美觀之市容考量，而損及周圍地所有人之利益（最高法院92年度台上字第1399號民事判決意旨參照）。又按民法第787條之立法基礎，乃在於袋地通行權本屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有人固得本於其所有權，而就土地得任意為土地一部之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土地所有人就土地一部之讓與，而使之成為袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地，

01 以至公路（最高法院96年台上字第1413號判決意旨參照）。
02 經查：系爭房地在第二種住宅區，用途為住家用，四周相
03 鄰均為私人土地，未有公路連結至最近公路即臺中市南區福
04 平街，對外聯絡僅有3條相鄰建物間之私人走道（俗稱穿堂
05 巷）通行至福平街，3條私人走道上方均為3層樓建物，其中
06 2條僅能供行人行走及機車通行，另1條勉能讓轎車型自用小
07 客車單向通過，更大之四輪以上交通工具均無法通過，3條
08 私人走道陰暗無公設路燈，地面為老舊水泥路未鋪設柏油等
09 事實，業有賴碧蓮提出之系爭房地第一類謄本（見本院卷第
10 77至82頁）、GOOGLE地圖街景圖（見本院卷第99至103
11 頁）、福平街口通往系爭房地3條私人走道入口照片（見本
12 院卷第105頁）、3條私人走道現場錄影檔案光碟及畫面截圖
13 （見本院卷97頁、第107至115頁），及被告提出之3條私人
14 走道簡圖、現場照片（見本院卷第141至143頁）、新光銀行
15 之不動產鑑價報告所附標的物位置圖及照片（見本院卷第46
16 9頁）在卷可稽，並經本院現場勘驗屬實（勘驗筆錄、現場
17 照片見本院卷第307至337頁），審酌系爭房地需通過鄰地始
18 能通行至一般道路，而3條私人走道上方均為3層樓建物，僅
19 其中一條能讓自用小客車勉為單向通過，原則上僅能透過步
20 行及騎乘機車聯絡至福平街，故平時難以使用汽車做為居住
21 系爭房地時之交通工具，且在發生火災或需送醫急救時，消
22 防車及救護車顯無從通行3條私人走道抵達系爭房地，客觀
23 而言，系爭房地尚無從因有3條私人走道得以通行至福平街
24 而得認符通常使用。

25 （二）惟系爭房地僅能透過3條私人走道對外聯絡至福平街之現
26 況，至少早自86年起持續迄今，有劉嘉焙提出之農業部林業
27 及自然保育署航測及遙測分署類比航攝影像為證（見本院卷
28 第139頁），且於本院現場勘驗時，經臺中市南區復興路2段
29 186巷住戶表示：中間巷道（即3條私人走道）為住戶所共同
30 使用（見本院卷第307頁），卷內亦無證據證明於賴碧蓮於
31 買受系爭房地前，系爭房地所有人與3條私人巷道之鄰地所

有人間，曾有袋地通行權或禁止通行3條私人巷道之爭訟，按司法院釋字第400號解釋（下稱第400號解釋）理由書謂：「公用地役關係乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，久為我國法制所承認（參照本院釋字第255號解釋、行政法院45年判字第8號及61年判字第435號判例）。既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要。」等語，又臺中市政府為實施建築管理，依建築法第101條之授權於101年5月7日公布施行之臺中市建築管理自治條例第2條規定：「本自治條例之主管機關為臺中市政府都市發展局。」、第19條第1項第3、5款規定：「本自治條例所稱現有巷道，包括下列情形：三、經由政府部門、道路主管機關或管理機關函示該道路為已興闢、已納入維護或管理之公眾通行市區（或村里）道路。五、曾指定（示）建築線且已核准建築完成之巷道、備案道路經認定供公眾通行或經指定建築線之計畫道路變更為非計畫道路者」，上開規定嗣於112年3月31日修正，將第3、5款分別改列為第2、4款：「本自治條例所稱現有巷道，包括下列情形：二、經由政府部門、道路主管機關或管理機關認定該道路為已興闢、已納入維護或管理之公眾通行市區（或村里）道路者。四、曾指定建築線且已核准建築完成之巷道、備案道路或經指定建築線之計畫道路變更為非計畫道路者」，文字略有修正。又按私有土地依建築法規之規定，提供予公眾使用者，私有土地所有人常因而使他基地得為建築之用或因而提高建築基地之利用價值，與因時效而形成之既成道路有別。是私有土地依建築法規之規定，提供作為公眾通行之道路，雖非第400號解釋所稱之既成道路，其未經徵收者，仍應持續作為公眾使用，市

01 區道路主管機關依其情形，得依市區道路條例第4條、第5
02 條、第9條第2項等規定為改善、養護及重修，所有權人負有
03 容忍之義務（最高法院109年度台上字第627號判決意旨參
04 照）。復經本院函詢臺中市養護工程處，該處函覆本院略
05 以：僅福平街路段為該處養護道路，其餘（指本件3條私人
06 走道）皆非本處養護範圍（見本院卷第419頁）。則系爭房
07 地通行至福平街之3條私人走道於買賣契約書簽訂時業供住
08 戶及不特定人通行至少20餘年，其所有權人亦未見有何反對
09 之舉，況依系爭房地屋況及地籍謄本所載內容，系爭房地上
10 建物早於65年間既已存在，足證3條私人走道供包含系爭房
11 地之附近住戶及不特定人通行時日長久，一般人無復記憶其
12 確實之起始，是3條私人走道雖未經徵收或為臺中市道路主
13 管機關列管養護，仍無解其實質上為鄰地所有人默許之袋地
14 通行道路，而具公用地役關係。

15 （三）又系爭房地含劉嘉焙在內之所有人與鄰地所有人間，既因鄰
16 地所有人長期容忍三條私人走道供包含系爭房地在內之住戶
17 及不特定人通行，系爭房地所有人亦長期未對鄰地主張行使
18 通行權，基於誠信原則及信賴原則，足證雙方確有以此通行
19 現況解決系爭房地無對外聯絡道路之問題，鄰地所有人既未
20 能再對系爭房地及其後手主張排除因其通行使用造成之所有
21 權侵害，系爭房地及其後手基於對等互惠，自應同受此通行
22 現狀之拘束，蓋民法第787條所謂「能為通常使用」，本應
23 斟酌該袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因
24 素，在不同個案中為綜合判斷，非可一概而論。而在袋地所
25 有人如與鄰地所有人就對外聯絡公路之方式已有合意或有長
26 期默示之事實狀態下，雙方既已建立袋地通行之長久秩序，
27 自不許任一方恣意違反破壞，如袋地之後手明知前手與鄰地
28 間對外通行方式之已長久運行，且與前手約定以現況交付系
29 爭房地，免除前手之權利瑕疵擔保責任，縱對外通行鄰地之
30 道路未達一般社會能為通常使用之客觀標準或滿足後手之主
31 觀通行需求，揆諸上開最高法院見解，自不得再任意對鄰地

主張袋地通行權或將現況之通行方式變更，以免損及周圍地
所有人之信賴利益，破壞原有之袋地通行秩序。

(四)而賴碧蓮於簽訂買賣契約書前，確曾至現場，知悉系爭房地
有3條相鄰建物間之私人走道通行至福平街之現況，為賴碧
蓮所自承（見本院卷第36頁、第47頁、第91頁），且賴碧蓮
既自承為房仲經紀人員，為專業人士，對於系爭房地是否為
袋地，是否可對外通行，是否為一般道路，是否可以符合法
律規定、契約約定及法院見解所示之通常交易觀念，是否滿
足自身主觀之通行需求，均有能力加以判定（見本院卷第13
3頁、第244至245頁），而系爭房地僅3條相鄰建物間之私人
走道通行至福平街，3條私人走道上方均為3層樓建物，其中
2條僅能供行人行走及機車通行，另1條勉能讓轎車型自用小
客車單向通過，更大之四輪以上交通工具均無法通過，3條
私人走道陰暗無公設路燈，地面為老舊水泥路未鋪設柏油，
業已認定如前，相比一般道路明顯寬度不足且非政府列管養
護，賴碧蓮就系爭房地坐落位置及對外聯絡道路等交易重要
事項之現狀，當知之甚詳，亦非不得向主管機關加以確認。
又證人即薪達地政士事務所代書林秀娟具結證稱：買賣契約
書上地政士姓名欄係其本人親簽，其簽約才到場，未曾到過
系爭房地現場，簽約當時雙方都有看過內容確定後才簽名，
簽約過程中，有提及如貸款金額不足，在完稅時要補足餘
款，其也沒有告知賴碧蓮可以貸款貸到多少，其已忘記本件
是否有先送銀行粗估貸款金額，本件並沒有提到一定可以貸
到多少錢，如果雙方有提到一定要貸到多少錢，貸不過就不
買，契約上就會註明，沒有註明就沒有這樣約定，此時如果
貸款金額不足，就會在契約上註明要補足餘款。雙方於簽約
當日尚有簽訂增補特約，因為雙方有講好針對賣方之瑕疵擔
保責任免除，屋主以現況點交，經驗上仲介銷售會帶買方去
現場看，所以增補特約上有記載「甲方（指賴碧蓮，增補特
約甲方所指為何為以下均同）已至房屋現場確認」，當時沒
有特別提到要免除通行道路部分之瑕疵擔保責任，但增補特

01 定有約定免除占用到鄰地之瑕疵擔保責任等語（見本院卷第
02 433至438頁）。證人即新光銀行大墩分行業務襄理廖冠名具
03 結證稱：本件系爭房地貸款是伊負責，銀行考量貸款准核會
04 評估借款人信用及擔保品，本件系爭房地沒有問題，但沒有
05 核貸的因素很多，其也未曾告知賴碧蓮系爭房地之對外通道
06 根本不是一般道路，所以無法准貸，現場是銀行鑑價組去看的，
07 沒有印象有發現系爭房地之道路有何問題等語（見本院
08 卷第438至441頁）。再觀諸買賣契約書第7條第3項約定有：
09 甲方（指賴碧蓮，買賣契約書甲方所指為何人以下均同）應
10 配合最遲於完稅後21日內辦妥貸款與撥款手續，並支付乙方
11 尾款，若本件未辦理價金履約保證作業，如甲方貸款條件
12 不符或貸款金額不足時，屆期除經乙方同意外，甲方仍應以
13 現金一次付清尾款，並同時辦理交屋（見本院卷第153
14 頁），增補特約第1條約定有：甲方已至房屋現場確認，本
15 標的物現況有滲漏水、鋼筋外露、壁癌、…（文字模糊無法
16 辨識）屋況問題，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用。
17 第2條約定有：本案議定之總價已減價予甲方，甲方同意免
18 除乙方（指劉嘉煒，增補契約乙方所指為何人以下均同）物
19 之瑕疵擔保責任，若日後買賣標的發現尚有屋況瑕疵，如滲
20 漏水、壁癌、龜裂…等屋況問題，皆由甲方自行負責，概與
21 乙方無涉。重大瑕疵，如…，乙方仍不負瑕疵擔保責任。甲
22 方經謹慎評估後，同意此交易條件，日後不得就本件買賣向
23 乙方及仲介再為任何請求。本標的無自來水表，若買方欲裝
24 設水表，則由買方自行申請及負擔相關所需費用等內容（見
25 本院卷第36頁），均核與證人林秀娟上開證詞內容相符一
26 致。又新光銀行對系爭房地申貸所為之擔保品勘查報告表第
27 13點交通位置及附近狀況欄記載：標的物門牌雖為復興路2
28 段178之9號，惟實際位居福平街穿堂巷2米裡地內住宅，介
29 於福新街與復興路2段之間，本區為南區舊有住宅區，週遭
30 多為屋齡老舊透天厝，以復興路2段聯外，附近有學區與市
31 場，惟出入2巷狹窄巷道，交通出入動線不佳等內容（見本

院卷第465、466頁），亦核與證人廖冠名證述內容若合符節。是綜合上開證人及文書之內容，足見兩造並未就貸款成數及准否特別列為交易重要之事項，且雙方尚特約約定以系爭房地之現況交易，免除劉嘉焙因系爭房地老舊不具通常效用及佔用鄰地等物之瑕疵及權利瑕疵擔保責任，均未有賴碧蓮所稱劉嘉焙、仲介及代書有保證3條私人走道係一般道路，且可貸款至600萬元之情事；亦無賴碧蓮於簽約時始終認定3條私人走道係一般道路，嗣後向新光銀行大墩分行申辦貸款未過，經銀行承辦人員告知系爭房地係袋地無對外道路，始知悉3條私人走道非一般道路之事實，賴碧蓮此部分主張難認屬實。

(五)故依增補特約內容，雙方特別約定以系爭房地之現況交付，並已免除劉嘉焙依現況存有之物之瑕疵及權利瑕疵之擔保責任，劉嘉焙基於系爭房地得經由3條私人走道通行至一般道路之事實，而在現況說明書第44點「基地對外道路是否可通行」項目，「是否」欄勾選「是」，實與現況相符，自難認有何不實或刻意隱瞞之處。賴碧蓮於簽訂買賣契約書前，已曾到現場確認現況，且依其自身從事房屋仲介經紀人員之專業，應可知系爭房地對外聯絡之3條私人走道非一般道路，亦非不得向主管機關確認，仍在免除劉嘉焙瑕疵擔保責任及特約約定以系爭房地現況交付之條件下，與劉嘉焙簽訂買賣契約書，實難認其主觀上有何民法第88條第2項對交易上認為重要之物之性質認知錯誤或遭詐欺而陷於錯誤之情形，且其於買賣契約書成立時，既已知悉系爭房地對外聯絡之3條私人走道非一般道路之實際現況，而於言詞辯論終結前無法舉證證明劉嘉焙有特別保證3條私人走道係一般道路之事實，依民法第355條第1項規定，劉嘉焙自不負擔保之責。是賴碧蓮主張依民法第88條第1項、第2項、同法第92條第1項撤銷意思表示及同法第359條、買賣契約書第12條第1項、第3項後段約定解除契約，實屬無據。自難認賴碧蓮請求劉嘉焙應同意其向合泰公司領取履保專戶內之系爭價金及請求違

01 約金損害賠償之主張堪信可採。

02 參、反訴部分之事實及得心證理由：

03 一、劉嘉焙主張：賴碧蓮依買賣契約書約定於110年12月23日匯
04 款52萬元至雙方約定之履保專戶作為給付簽約款，再於110
05 年12月30日依約匯款52萬元至履保專戶作為備證用印款，合
06 計已給付系爭價金，惟本應於111年2月9日給付完稅款52萬
07 元及於111年2月17日給付尾款364萬元，卻未依約給付，劉
08 嘉焙即於111年4月19日寄發存證信函予賴碧蓮，催告其於文
09 到7日內履行，賴碧蓮於111年4月20日收受，仍未於期限內
10 履行，劉嘉焙即依買賣契約書第12條第1項約定，於111年5
11 月3日寄發存證信函予賴碧蓮，告知解除契約及沒收已給付
12 之全部價款，賴碧蓮於111年5月4日收受，迄今仍未同意劉
13 嘉焙上開所求，劉嘉焙自得依買賣契約書第12條第2項約定
14 請求沒收履保專戶內之系爭價金，及請求賴碧蓮給付自遲延
15 給付購屋款之日起至111年10月3日止，按買賣總價款每日千
16 分之0.5計算之違約金。並聲明：(一)賴碧蓮應同意劉嘉焙
17 向合泰公司領取履保專戶內之系爭價金。(二)賴碧蓮應賠償
18 劉嘉焙61萬3600元。

19 二、賴碧蓮主張：系爭房地有如上瑕疵，劉嘉焙未依債之本旨給
20 付，賴碧蓮本得主張同時履行抗辯權，拒絕給付約定之價
21 金，當不負給付遲延責任，劉嘉焙主張解除契約及沒入已給
22 付價金、給付違約金等，顯屬無據，且劉嘉焙既主張於111
23 年4月20日已解除契約，賴碧蓮斯時起自不負給付價金義
24 務，自無違約金問題。而劉嘉焙未依債之本旨給付，遲未補
25 正瑕疵，賴碧蓮依買賣契約第12條第3項前段亦得對劉嘉焙
26 請求給付遲延給付之違約金總計31萬4600元並予抵銷，另劉
27 嘉焙請求之遲延違約金、解約後得沒收之價金金額均屬過
28 高，應依民法第252條，酌減至相當之數額。並聲明：反訴
29 應駁回。

30 三、得心證之理由：

31 (一)賴碧蓮主張因系爭房地有如上瑕疵，劉嘉焙未依債之本旨給

01 付而為本訴請求，如何不採，已如前述，且賴碧蓮亦自承確
02 未依買賣契約書約定，於111年2月9日給付完稅款52萬元及
03 於111年2月17日給付尾款364萬元，賴碧蓮客觀上自有遲延
04 給付之事實，且無正當理由。復賴碧蓮亦不爭執劉嘉焙主張
05 前述存證信函送達之事實，則劉嘉焙主張依買賣契約書第12
06 條第1項約定解除契約及沒入履保專戶內之系爭價金，應屬
07 有據。賴碧蓮主張劉嘉焙應負瑕疵擔保責任及遲延給付責
08 任，既不足採，其同時履行及抵銷之抗辯，於法未合，難認
09 得以成立。

10 (二)按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體
11 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、
12 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由
13 意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違
14 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約
15 定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實
16 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院
17 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上
18 字第909號判決要旨參照）。查劉嘉焙既主張已於111年4月2
19 0日解除契約，同時依買賣契約書第12條第1項約定沒入賴碧
20 蓮已給付之價金104萬元，足證劉嘉焙已無繼續履約之意，
21 賴碧蓮自解約之日起，既無給付價金義務，自不需負遲延給
22 付之責。又賴碧蓮自111年2月17日至劉嘉焙通知解約期間，
23 固應負買賣契約書第12條第2項約定給付遲延違約金之賠償
24 責任，惟審酌劉嘉焙業已沒入賴碧蓮匯入履保專戶之系爭價
25 金，兩者同具違約之懲罰性質，且劉嘉焙亦未於言詞辯論終
26 結前提出其有因賴碧蓮遲延給付受有超過此額度之損害證
27 明，爰將賴碧蓮依買賣契約書第12條第2項應賠償之違約金
28 酌減至0。至賴碧蓮主張劉嘉焙依買賣契約書第12條第1項沒
29 入已給付之價金金額過高，請求依民法第252條酌減云云，
30 審酌賴碧蓮明知本件買賣契約書係以系爭房地現況交易，且
31 雙方並未將貸款成數及准否作為買賣契約條件，僅因貸款成

數及准否不如預期，即率爾主張劉嘉焙有刻意隱瞞之違約事實，意圖將締約後無法履行風險藉本件訴訟轉嫁劉嘉焙負擔，並拒絕履約，而於本訴中主張劉嘉焙除應返還已給付系爭價金外，尚需賠償同額之違約損害賠償等情，爰不予酌減。

肆、綜上所述，本訴部分，賴碧蓮依民法第88條第1項本文、第2項、同法第92條第1項、同法第359條及買賣契約書第12條第1項、第3項及民法第179條、同法第259條、同法第249條第3款，請求劉嘉焙應同意賴碧蓮向合泰公司領取履約專戶內之系爭價金，及自111年5月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及應給付賴碧蓮104萬元，及自111年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。反訴部分張嘉焙請求賴碧蓮應同意劉嘉焙向合泰公司領取履保專戶內之系爭價金，為有理由，應予准許，至其請求賴碧蓮應賠償61萬3600元為無理由，應予駁回。又本訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

伍、賴碧蓮聲請訊問之房仲人員羅亞麗經本院通知未到庭應訊，因賴碧蓮未再聲請訊問（見本院卷第441頁、第478頁），核無調查之必要，爰不予訊問，附此敘明。

陸、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。

柒、訴訟費用負擔之依據：本訴部分：民事訴訟法第78條。反訴部分：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
民事第一庭 法 官 廖聖民

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 113 年 2 月 22 日

