

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第877號

原告

即反訴被告 林美嬌

訴訟代理人 蔡逸軒律師

被告

即反訴原告 宇千田建設有限公司

法定代理人 張貴鑫

訴訟代理人 陳建三律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴部分：

(一)原告之訴駁回。

(二)訴訟費用由原告負擔。

二、反訴部分：

(一)確認反訴原告對反訴被告所交付之買賣價金新臺幣4萬5,000元有沒收之權利。

(二)反訴原告其餘之訴駁回。

(三)訴訟費用（除減縮部分外）由反訴被告負擔百分之6，餘由反訴原告負擔。

(四)反訴原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

壹、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；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項定有明

01 文。查本件原告依兩造於民國109年5月30日簽訂之房地預定
02 買賣契約書（下稱系爭契約），起訴請求被告將臺中市○○
03 區○○段000000地號土地應有部分318分之11.32，及臺中市
04 ○○區○○○路○段00號5樓之2建物（獨家會館編號第5樓
05 之F戶，下稱系爭房屋）（上開土地及建物下合稱系爭房
06 地）之所有權移轉登記予原告，並交付系爭房屋及給付遲延
07 利息，於訴訟過程中，被告於112年5月15日以民事反訴起訴
08 狀提起反訴（見本院卷第123至133頁），依系爭契約請求確
09 認其有沒收部分原告已繳付價金之權利，並請求原告給付價
10 金尾款之遲延利息及變更追加工程款，核其反訴與本訴之標
11 的均與系爭契約有關，而有相牽連之關係，且尚不致延滯訴
12 訟終結，又非專屬他法院管轄，並得行同種訴訟程序，揆諸
13 前揭規定，被告即反訴原告所提反訴於法有據，應予准許。

14 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
15 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
16 條第1項第3款定有明文。本件反訴原告提起反訴時原第2項
17 聲明：反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）24萬0,946
18 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
19 計算之利息（見本院卷第123頁）。嗣於114年3月13日以民
20 事反訴減縮聲明狀變更為：反訴被告應給付反訴原告16萬2,
21 042元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
22 息5%計算之利息（見本院卷第379頁），核屬減縮應受判決
23 事項之聲明，揆諸上揭規定，應予准許。

24 乙、實體方面

25 壹、本訴部分：

26 一、原告主張：

27 (一)原告於109年5月30日與被告簽訂系爭契約，以360萬元向被
28 告購買系爭房地（包含簡易室內裝潢），原告已依約給付買
29 賣價金330萬元及轉作代書過戶費之訂金10萬元，嗣兩造同
30 意折抵30萬元簡易室內裝潢費，合意變更買賣價金為330萬
31 元，故原告已付清買賣價金，且未積欠任何工程款，並已提

01 出相關資料及費用供被告辦理過戶登記，被告應依系爭契約
02 約定及民法第348條第1項規定，將系爭房地所有權移轉登記
03 予原告，及將系爭房屋交付予原告。又依內政部公告之預售
04 屋買賣定型化契約應記載事項（下稱系爭應記載事項）第15
05 條第1項規定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進
06 行交屋，被告於111年1月4日取得系爭房屋之使用執照，最
07 遲應於同年7月4日前交屋，惟迄今仍未交屋，依系爭應記載
08 事項第15條第1項第4款規定，被告應給付每逾1日按已繳房
09 地價款依萬分之5計算之遲延利息1,650元（計算式： 000000
10 $0 \times 0,0005 = 1650$ ）予原告，則自111年7月5日起至原告起訴日
11 （112年3月30日）止，已遲延268日，原告得請求被告給付4
12 4萬2,200元（計算式： $1650 \times 268 = 442200$ ），及自起訴狀繕本
13 送達被告翌日起，至被告交付系爭房屋予原告之日止，按日
14 給付原告1,650元。至系爭契約第14條第1、2項約定，因與
15 系爭應記載事項第15條第1項第4款規定相違，且不利於原
16 告，依消費者保護法第17條第4項前段規定為無效。

17 (二)被告員工姚小姐當初向原告表示附贈之簡易室內裝潢價值約
18 30萬元，原告自110年7月間起，陸續詢問姚小姐有無裝修成
19 品、報價單供參考，姚小姐遲未與原告確認施工項目或提供
20 報價致進度延宕，原告於111年3月23日表示不需簡易裝潢而
21 扣除30萬元裝修費，姚小姐亦表示「好」，雙方合意將買賣
22 總價變更為330萬元，嗣因原告於111年5月17日要求以360萬
23 元登載實價登錄系統，被告公司負責人張貴鑫則表示原告須
24 先匯款30萬元事後再退款，或以更改合約書為330萬元之方
25 式處理。惟契約內容之變更以契約雙方達成合意即可，不以
26 簽立書面為必要，因兩造已合意將買賣總價變更為330萬
27 元，被告才會要求原告更改合約書價金為330萬元。且原告
28 已給付共計340萬元，金額已達原總價360萬元之94.44%，並
29 無違約之動機。至不動產交易實價登錄與不動產所有權移轉
30 登記應為二事，買賣雙方辦理實價登錄時，無須檢附雙方簽
31 定之買賣契約書，被告稱原告須配合將系爭契約之總價變更

01 後，始得辦理所有權移轉登記不可採。倘原告尚負給付尾款
02 30萬之義務，則原告主張於上揭44萬2,200元遲延利息範圍
03 內抵銷。

04 (三)爰分別依系爭契約第13條第1項第1款約定、民法第348條第1
05 項規定，請求被告移轉系爭房地所有權予原告；依系爭契約
06 第14條第1項約定、民法第348條第1項規定，請求被告將系
07 爭房屋交付予原告；依系爭應記載事項第15條第1項第4款規
08 定，請求被告給付遲延交屋之遲延利息等語。並聲明：

09 1.被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

10 2.被告應將系爭房屋交付予原告。

11 3.被告應給付原告44萬2,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起
12 至清償日止，按年息5%計算之利息。

13 4.被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至交付系爭房屋予原告之
14 日止，按日給付原告1,650元。

15 二、被告則以：原告雖曾要求扣除裝修款30萬元，以總價330萬
16 元不含裝潢交屋，惟因系爭契約載明總價為360萬元，被告
17 負責人即要求原告繳清尾款或前來公司經雙方討論確認並合
18 意變更書面合約後（擇一），方得辦理過戶，惟原告始終未
19 前來被告公司變更書面契約，兩造並未合意將系爭房地之總
20 價變更為330萬元。原告就系爭契約第七期應繳價款216萬
21 元，僅於111年5月11日繳付186萬元，剩餘尾款30萬元迄未
22 給付，依系爭契約第13條第1項規定，被告不負交屋之義
23 務。且依平均地權條例第47條第2項、第6項、第81條之2第2
24 項第1款規定，私契所載契約總價應與實際交易金額相符，
25 主管機關並可事後查核取閱私契等相關文件，原告既主張兩
26 造已約定總價330萬元不含裝潢交屋，卻要求被告實價登錄3
27 60萬元，顯然違反平均地權條例規定，並涉嫌使公務員登載
28 不實罪，被告自無同意之可能。又兩造對實價登錄之價格既
29 無法達成合意，即無法共同申報成交案件實際資訊，亦無法
30 辦理所有權移轉登記。縱認兩造已約定以總價330萬元不含
31 裝潢交屋，惟按系爭契約第13條第1項第2款，於移轉登記及

01 交屋前，原告有提出相關文件之協力義務，然原告迄未與被
02 告變更書面契約，致系爭房地所有權無法為移轉登記並交
03 屋，自不可歸責於被告。又原告未依約繳清房地移轉登記前
04 應繳款項及遲延利息，亦未與被告變更書面契約，依系爭契
05 約第13條第1項規定及系爭應記載事項第14條第4項第1、2款
06 規定，被告不負移轉登記之義務，原告自無請求給付遲延利
07 息之理由，如認被告有違約，請予以酌減等語，資為抗辯。
08 並聲明：原告之訴駁回。

09 貳、反訴部分：

10 一、反訴原告主張：兩造簽訂系爭契約，約定由反訴被告以360
11 萬元向反訴原告購買系爭房地，反訴被告就系爭契約附件
12 (五)房屋付款明細表第七期款216萬元，僅於111年5月11日
13 交付186萬元，所餘尾款30萬元仍未給付，反訴原告於112年
14 2月24日催告反訴被告給付未獲置理。反訴原告依系爭契約
15 第8條第2項、第21條第2項約定，以本反訴起訴狀作為解除
16 契約之意思表示，且依系爭契約第21條第2項約定，反訴原
17 告得沒收依反訴被告所繳納之房地總價款15%計算之違約金5
18 4萬元（計算式： $0000000 \times 15\% = 540000$ ），該金額並未過
19 高。因系爭契約解除後，反訴原告應返還價金予反訴被告，
20 本件就反訴原告得沒收金額有確認利益。又反訴被告最遲於
21 111年5月11日已接獲反訴原告之繳款通知，至同年月23日已
22 逾期達5日，依系爭契約第8條第2項約定，反訴被告應加付
23 按逾期期款（即30萬元）每日萬分之2單利計算之遲延利
24 息，故反訴原告可請求反訴被告給付自111年5月24日起至解
25 除契約之日即112年5月15日止共357日之遲延利息2萬1,420
26 元（計算式： $300000 \times 0.0002 \times 357 = 21420$ ）。另兩造簽訂系
27 爭契約後，反訴被告曾變更及追加如乙證4圖面所示之工
28 程，依社團法人臺灣土木技師公會（下稱臺灣土木技師公
29 會）鑑定報告書所載，反訴被告應給付追加及變更工程款14
30 萬0,622元；至反訴原告員工姚小姐與反訴被告所討論的是
31 系爭房屋之裝潢部分，與俗稱「客變」之變更及追加工程不

同。又反訴原告未積欠遲延利息，原告無從抵銷。爰依系爭契約第21條第2項、第8條第2項約定、民法第490條第1項規定，提起反訴等語。並聲明：

1. 確認反訴原告對反訴被告所繳納之房地價款54萬元有沒收之權利。
2. 反訴被告應給付反訴原告16萬2,042元，及自反訴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. 反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：

(一)兩造就系爭房地買賣價金已合意變更為330萬元，反訴被告已繳付340萬元，已繳清買賣價金，並未違約，反訴原告主張解除契約及沒收反訴被告已繳房屋價款54萬元，並無理由。反訴被告付款金額已達原總價360萬元之94.44%，反訴被告並無違約之動機。縱認反訴被告未繳清30萬元，惟反訴原告因遲延交屋而應給付遲延利息44萬2,200元，反訴被告於此範圍內主張抵銷。另系爭契約第21條第2項屬損害賠償總額預定性違約金，若反訴原告主張有理由，則請求酌減違約金。

(二)反訴被告雖曾於109年8月17日提供乙證4工程設計草圖，惟反訴原告公司姚小姐事後於111年2月14日、同年3月22日多次表示追加工程須反訴被告簽名確認後才能施作，而因反訴原告工程報價、確認圖面作業延宕，反訴被告決定不施作，最終雙方同意反訴被告退費30萬元，兩造既未確認簽名追加工項，且反訴原告無法提出任何客變契約和報價單等書面資料，則乙證4工程設計草圖顯已遭雙方棄用，反訴被告並未以乙證4指示反訴原告變更及追加工程，亦無客變工程。又依系爭契約附件(一)建材及設備說明書約定，反訴原告有貼合拋光石英磚、預留空調設備管道、加裝淋浴間無框強化玻璃淋浴拉門、裝設馬桶之義務，且乙證4草圖看不出有加裝鋁窗、改豪華型馬桶之指示，廢料清理及運什費、其他費用、利潤稅捐及管理費則非合約事項，故增加冷氣配管線、

01 加裝鋁窗、浴室門改落地玻璃及鋁窗玻璃、改豪華型馬桶、
02 廢料清理及運什費、其他費用、利潤稅捐及管理費等均不應
03 計價；反訴被告僅須給付將60x60公分拋光石英磚變更為80x
04 80公尺拋光石英磚之材料差額6,460元，及原花臺改為和室
05 之費用2萬0,246元，故反訴被告應給付之變更追加工程款為
06 2萬6,706元（計算式：6460+20246=26706），而反訴被告迄
07 今已給付340萬元，扣除房地價款330萬元，尚多出10萬元，
08 該10萬元已足扣抵，且反訴原告因遲延交屋應給付遲延利息
09 44萬2,200元，反訴被告於此範圍內得主張抵銷。又追加工
10 程費用為獨立契約，與系爭契約無關，且因反訴原告遲未報
11 價及報價後之金額、內容與反訴被告主張落差極大，故反訴
12 被告尚未給付追加工程費用係不可歸責於反訴被告等語，資
13 為抗辯。

14 (三)並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利益判決，反訴被
15 告願供擔保，請准免予宣告假執行。

16 參、兩造不爭執事項（見本院卷第427至430頁）：

17 (一)原告即反訴被告（下稱原告）於109年5月30日與被告即反訴
18 原告（下稱被告）簽訂房地預定買賣契約書（即系爭契
19 約），向被告購買臺中市○○區○○段000000地號土地應有
20 部分318分之11.32，及臺中市○○區○○路○段00號5樓
21 之2建物（獨家會館編號第5樓之F戶，即系爭房屋）（上開
22 地及建物合稱系爭房地），總價金為360萬元，原告已給付
23 被告330萬元價金及轉作代書過戶費之10萬元訂金，系爭契
24 約附件(五)房屋付款明細表中第七期款項216萬元，原告僅
25 於111年5月11日交付186萬元予被告（見本院卷第23至49頁
26 系爭契約）。

27 (二)系爭契約相關約定：

28 1.第8條第1項前段、第2項約定：「本條款付款辦法，買方應
29 依附件(五)房屋付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通
30 知單7日內自行向賣方指定之繳款銀行專戶以現金或即期支
31 票如數壹次繳清」、「前項規定，如買方逾期達5日仍未繳

清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾期2個月或逾使用執照核發1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳納者，雙方同意依第21條違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限」。

2.第13條第1項第1款、第2款前段約定：「買方於賣方房地產權移轉登記前應履行下列義務：一、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款項、逾期加付計之遲延利息及變更工程所增加之價款。二、提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續、繳清各項稅費，……」。

3.第14條第1項、第2項約定：「本買賣標的物，應於尾款交付日由賣方於現場交付買方或登記名義人」、「因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之2單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害」。

4.第21條第2項約定：「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百分之15（最高不得超過15%）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」。

(三)內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項第15條第1項第3款、第4款規定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：3.買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4.賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」（見本院卷第74頁）。

(四)原告於109年8月17日有在如乙證4所示圖面上簽名，其中有指示被告將原花臺外推變更為室內空間（見本院卷第131頁圖面）。

01 (五)系爭房屋已於111年1月4日領得使用執照（見本院卷第65至6
02 8頁建築執照存根查詢系統）。

03 (六)原告於112年2月16日寄發郵局存證信函予被告，催告被告於
04 文到後10日內，依約交付系爭房屋及辦理系爭房地所有權移
05 轉登記予原告；該存證信函於112年2月17日送達於被告（見
06 本院卷第51至56頁郵局存證信函）。

07 (七)被告於112年2月24日以律師函催告原告於函到7日內給付買
08 賣價金餘款30萬元及變更、追加工程款21萬9,526元；原告
09 於112年3月7日收受該律師函（見本院卷第59至61頁）。

10 (八)被告於112年5月15日以民事反訴起訴狀表示解除系爭契約，
11 該反訴起訴狀於同日送達於原告即反訴被告（見本院卷第12
12 3至129頁）。

13 肆、法院之判斷：

14 一、本訴部分：

15 (一)原告於109年5月30日與被告簽訂系爭契約，向被告購買系爭
16 房地，總價金為360萬元，原告已給付被告330萬元價金及轉
17 作代書過戶費之10萬元訂金，系爭契約附件(五)房屋付款明
18 細表中第七期款項216萬元，原告僅於111年5月11日交付186
19 萬元予被告等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約可稽（見
20 本院卷第23至49頁），堪先認定。

21 (二)兩造並未合意變更系爭契約之總價金為330萬元：

22 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
23 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
24 取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價
25 金及受領標的物之義務；買賣標的物與其價金之交付，除法
26 律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之。民
27 法第345條第1項、第348條第1項、第367條、第369條分別定
28 有明文。次按買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思
29 表示一致為其「必要之點」。苟當事人間，除標的物及價金
30 外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要事
31 項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不許

（最高法院84年度台上字第2295號判決意旨參照）。而關於不動產之買賣，除標的物及價金外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項。

2. 原告主張兩造業已合意變更系爭契約之總價金為330萬元，為被告所否認，自應由原告就此負舉證之責。經查，原告主張兩造業已合意變更系爭契約之總價金為330萬元，固據提出其與被告員工姚小姐、被告負責人張貴鑫之通訊軟體對話紀錄截圖為憑（見本院卷第169至189、403至419頁）。惟觀諸該對話紀錄所示，原告於111年3月23日係向姚小姐表示：「我不打算裝潢了……。我要直接退30萬下來了。星期五早上過去確認。……地板、衛浴設備、玻璃、油漆、門鎖弄好就好了，我不想再等了」，姚小姐回稱：「好，星期五11點呢？」（見本院卷第413至415頁），原告係向被告表示伊不需要被告提供之簡易裝潢，要求被告就此部分「退」30萬元，兩造並未約定將系爭契約之買賣價金直接變更為330萬元。況原告與被告負責人於111年5月17日之對話內容為：「原告：實價幫我登360的……。 （被告負責人：要有金流才行實價登錄，一定要先把30萬匯進來）。那什麼時候會退？前面不是也有收現金？（被告負責人：交權狀時退）。怎麼這一定要匯款？權狀多久會下來？（被告負責人：因為到過戶階段，我們已經將合約書送過戶後面都要匯款金流）。不想現金被壓那麼久，這案子壓超久，讓我多付兩年利息了。（被告負責人：權狀大約2至3週會下來）。一般不是都能保留交屋款！感覺要我全付，我又沒貸款，有點危險欸。跟我認知不同」等語（見本院卷第187至189頁）；原告於翌日並向姚小姐稱：「姚小姐，我昨天跟張先生說要實價登錄360，他說一定要再匯30過去，還提到之後會退十幾萬……，我只是聽你建議把60的地磚補差價變80的，怎麼這個差價這麼大嗎？……」（見本院卷第111頁），可見被告已明確向原告表明原告須按原契約約定給付所餘買賣價金30萬元之旨，被告僅同意於系爭房地移轉登記之後，再將系爭

01 房屋未由原告簡易裝潢部分之價值，扣除變更工程款後，退
02 款予原告。且參以姚小姐於111年6月6日詢問原告：「我之
03 前是聽張先生說妳在考慮要不要含裝修可以改合約等妳回覆
04 不是嗎？」原告回稱：「我5/17就回要360。他要我付清，
05 我跟他說要跟一般交屋程序一樣，保留尾款，因為你們一直
06 延遲交屋，我給現金，沒保障，請他直接快處理」等語（見
07 本院卷第113頁），亦可見兩造就系爭房地約定之買賣價金
08 仍為360萬元，並未變更，原告就此亦知之甚詳，原告僅因
09 對被告之交屋期程有疑慮，而自行決定保留部分款項作為
10 「尾款」，並拒絕依約給付所餘價金，被告負責人始於111
11 年6月7日向原告稱：「很多戶也沒貸款，現金都交完交屋過
12 戶了，只剩下您金額未齊，無法辦理交屋，除非合約書改為
13 330萬」等語（見本院卷第189頁），要求原告依約給付所餘
14 價金，或與被告協商更改書面合約。

15 3.綜觀上開兩造聯絡過程，被告從未向原告表示同意逕將系爭
16 契約買賣價金變更為330萬元，反而一再催告原告依約給付
17 所餘買賣價金30萬元，嗣因原告迄未給付，被告始向原告表
18 示亦可改以將書面合約之買賣價金變更為330萬元之方式處
19 理，可見兩造是否依書面合約履行付款乙事，對被告甚為重
20 要，在兩造協議變更書面契約所載買賣價金數額之前，被告
21 並無變更系爭房地買賣價金之意，然原告迄未與被告變更書
22 面合約，就變更系爭房地買賣價金乙事，兩造意思表示顯非
23 一致，自難認兩造有將系爭房地之買賣價金逕予變更為330
24 萬元之合意，是原告主張兩造已合意變更系爭契約之總價金
25 為330萬元云云，委無足採。

26 (三)依系爭契約第8條第1項前段約定：「本條款付款辦法，買方
27 應依附件(五)房屋付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款
28 通知單7日內自行向賣方指定之繳款銀行專戶以現金或即期
29 支票如數壹次繳清」；第13條第1項第1款約定：「買方於賣
30 方房地產權移轉登記前應履行下列義務：依契約約定之付款
31 辦法，除約定之交屋款外，應繳清房屋移轉登記前應繳之款

項、逾期加付計之遲延利息及變更工程所增加之價款」；第14條第1項約定：「本買賣標的物，應於尾款交付日由賣方於現場交付買方或登記名義人」（見本院卷第26至28頁）。查兩造並未合意將系爭房地之買賣價金變更為330萬元，業如前述，依系爭契約附件(五)房屋付款明細表之約定，原告即應給付第七期款之216萬元後，被告始應將系爭房地所有權移轉登記予原告，並進行交屋，然原告僅於111年5月11日給付186萬元予被告，尚餘30萬元價金迄未給付，被告自無將系爭房地所有權移轉登記予原告，及交付系爭房屋予原告之義務。從而，原告依系爭契約第13條第1項第1款、第14條第1項約定、民法第348條第1項規定，請求被告移轉系爭房地所有權予原告，及將系爭房屋交付予原告，均屬無據。

(四)原告雖另主張依系爭應記載事項第15條第1項規定，賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，被告於111年1月4日取得系爭房屋之使用執照，迄今仍未交屋，而依同條項第4款規定，請求被告給付每逾1日按已繳房地價款依萬分之5計算之遲延利息。惟依民法第369條規定，買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之。而系爭應記載事項第15條第1項乃規定賣方通知交屋之期限暨買賣雙方於交屋時應履行之義務，依同條項第3款規定，於交屋時買方應繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續（見本院卷第74頁），可見該條規定並無強令賣方於買方未繳清所有應付款項之前，即通知買方進行交屋之意，本件原告既迄未依系爭契約給付全部應付之買賣價金，被告自無通知原告交屋之義務。是原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求被告給付自111年7月5日至112年3月30日之遲延利息44萬2,200元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至交付系爭房屋予原告之日止，按日給付原告遲延利息1,650元，亦屬無據，不應准許。

二、反訴部分：

01 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
02 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否
03 之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。依該條文
04 之修正理由，就法律關係，有即受確認判決之法律上利益
05 者，均得提起確認之訴。次按因民法第252條所規定違約金
06 酌減權屬法院職權，該規定未賦與當事人直接行使或請求法
07 院裁判之權利，故違約金債務人僅得提起確認或給付之訴，
08 於訴訟中請求法院予以核減（最高法院85年度台上字第2995
09 號判決意旨參照）。本件反訴原告主張其得沒收反訴被告所
10 繳納房地價款中之54萬元作為違約金，為反訴被告所否認，
11 並主張應酌減違約金數額，是兩造就該違約金債權是否存在
12 及其數額即有爭執，使該法律關係處於不明確狀態，致原告
13 法律上地位不安而有受侵害危險，該不安及危險狀態得以確
14 定判決除去，故反訴原告訴請確認伊對反訴被告所繳納之房
15 地價款54萬元有沒收之權利，有受確認判決之法律上利益，
16 先予敘明。

17 (二)反訴原告就反訴被告所交付之買賣價金4萬5,000元有沒收之
18 權利：

19 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
20 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
21 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
22 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
23 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
24 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。又
25 系爭契約第8條第1項前段、第2項約定：「本條款付款辦
26 法，買方應依附件(五)房屋付款明細表之規定，於接獲賣方
27 書面繳款通知單7日內自行向賣方指定之繳款銀行專戶以現
28 金或即期支票如數壹次繳清」、「前項規定，如買方逾期達
29 5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按
30 逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期
31 款時一併繳付賣方，如逾期2個月或逾使用執照核發1個月不

繳期款或延遲利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳納者，雙方同意依第21條違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限」。第21條第2項則約定：「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百分之15（最高不得超過15%）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」，此項約定明定為「違約之處罰」，自屬違約金之性質。

2.查反訴被告於109年5月30日與反訴原告簽訂系爭契約，向反訴原告購買系爭房地，總價金為360萬元，反訴被告已給付反訴原告330萬元價金及轉作代書過戶費之10萬元訂金，又系爭契約附件(五)房屋付款明細表中第七期款項216萬元，反訴被告僅於111年5月11日交付186萬元予被告，尚餘30萬元價金未給付，而兩造並未合意將系爭房地之買賣價金變更為330萬元等情，業經本院認定如前，足認反訴被告確有未依系爭契約附件(五)房屋付款明細表付款之情形，而反訴原告業於112年2月24日以律師函催告反訴被告於函到7日內給付買賣價金餘款30萬元，反訴被告於112年3月7日收受該律師函之情，亦為兩造所不爭執，並有上開律師函為憑（見本院卷第59至61頁），反訴被告仍未給付所餘價金，從而反訴原告依系爭契約第21條第2項約定，以本件反訴起訴狀作為解除契約之意思表示，並請求被告給付違約金，自屬有據。

3.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年台上字第107號判決意旨參照）。查系爭契約第21條第2項並未約定反訴被告於違反系爭契約

01 時，反訴原告除得沒收該條項所定之違約金外，反訴被告仍
02 應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任，依民法第
03 250條第2項規定，上開違約金即應視為因被告違反系爭契約
04 有關付款條件及方式所生損害之賠償總額，而為損害賠償總
05 額預定性質之違約金。本院審酌反訴被告於兩造訂約前，即
06 已先給付10萬元訂金（後轉作代書過戶費），嗣就系爭契約
07 所定買賣價金360萬元，亦已給付其中330萬元，可見反訴被
08 告業已給付大部分之買賣價金，除所餘30萬元價金外，其餘
09 履約情形均屬良好，反訴原告實際上所受損害非高；且反訴
10 被告之所以未依約給付所餘30萬元價金，係因其表示不需由
11 原告提供系爭房屋之簡易裝潢，反訴被告自認得逕予扣除該
12 相當於簡易裝潢價值之金額30萬元，是依社會經濟狀況、反
13 訴被告違約情節，及反訴原告因反訴被告未依約給付所餘價
14 金30萬元所受之損害等各節，本院認反訴原告主張54萬元之
15 違約金，尚屬過高，應予酌減為4萬5,000元為適當。是反訴
16 原告請求確認其對反訴被告所交付之買賣價金4萬5,000元有
17 沒收之權利，為有理由；逾此部分之請求，則無理由。

18 (三)反訴原告雖主張反訴被告最遲於111年5月11日已接獲反訴原
19 告之繳款通知，至同年月23日已逾期達5日，而依系爭契約
20 第8條第2項約定，請求反訴被告給付自111年5月24日起至解
21 除契約之日即112年5月15日止，按逾期期款（即30萬元）每
22 日萬分之2單利計算之遲延利息。惟按違約金，有屬於懲罰
23 之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為
24 懲罰之性質，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金
25 外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其
26 他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所
27 生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠
28 償損害（最高法院62年台上字第1394號判決意旨參照）。查
29 系爭契約第21條第2項所定之違約金，應視為因被告違反系
30 爭契約有關付款條件及方式所生損害之賠償總額，為損害賠
31 償總額預定性質之違約金，業如前述，依上開說明，反訴原

01 告即不得再就反訴被告未依系爭契約有關付款條件及方式繳
02 款之情，更請求遲延利息。故反訴原告依系爭契約第8條第2
03 項約定，請求反訴被告給付自111年5月24日起至112年5月15
04 日止，按逾期期款每日萬分之2單利計算之遲延利息2萬1420
05 元，自屬無據。

06 (四)反訴原告不得依民法第491條第1項規定，請求反訴被告給付
07 變更及追加工程款14萬0,622元：

08 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
09 他方俟工作完成，給付報酬之契約；如依情形，非受報酬即
10 不為完成其工作者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價
11 目表所定給付之；無價目表者，按照習慣給付。民法第490
12 條第1項、第491條分別定有明文。

13 2.反訴被告於109年8月17日有在如乙證4所示圖面上簽名，其
14 中有指示反訴原告將原花台外推變更為室內空間之事實，為
15 兩造所不爭執，並有乙證4圖面可稽（見本院卷第131頁），
16 反訴原告亦自承伊追加之工程項目包括：將室內60×60公分
17 之石英地磚更換為80×80公分、花臺地板貼合80×80公分石英
18 地磚、加裝30×40公分之氣密窗乙扇等（見本院卷第15
19 頁）。反訴被告雖辯稱伊於109年8月17日在乙證4之圖面簽
20 名後，反訴原告員工向伊表示追加工程須伊簽名確後才能施
21 作，但伊並未再簽名確認追加工程項目，乙證4圖面已遭棄
22 用，而否認兩造有合意以乙證4圖面變更、追加工程之情，
23 並提出伊與反訴原告員工姚小姐間之LINE對話紀錄截圖為憑
24 （見本院卷第169至185頁）。惟查，本件反訴被告向反訴原
25 告購買之系爭房屋為預售屋，係還沒開始建造或正在興建中
26 就開始販售的房屋，而預售屋建商通常會提供買家「客戶變
27 更」（俗稱「客變」）之機會，即在房屋「未建成」之前變
28 更「格局規劃」，請建商在不影響結構安全的前提下，調整
29 內部格局、水電管線配置遷移或更換建材、廚房衛浴設備
30 等，買家可省下日後敲牆、換建材、換設備等多餘的支出。
31 經比對系爭契約所附系爭房屋之平面圖可知（見本院卷第41

頁），反訴被告於109年8月17日所簽名之乙證4圖面，業已更動系爭房屋之內部格局、遷移或增加水電管線配置、增設窗戶等，顯屬房屋建造完成前「客戶變更」之圖面。而觀諸反訴被告所提出其與姚小姐間於111年1月至3月間之對話內容（見本院卷第169至185頁），其等主要係針對系爭房屋之內部裝修部分進行討論，至姚小姐要求反訴被告再簽名確認者，僅有反訴被告欲將陽臺改為廚房之部分，此部分因與乙證4原來之陽臺使用規劃不同，故需反訴被告就其變動部分再次簽名確認，然除該陽臺使用之變更外，雙方並未提及有要「棄用」乙證4圖面之意，自不影響其餘反訴被告已簽名確認之乙證4圖面的「客戶變更」工程，是反訴被告以上開討論內容辯稱乙證4圖面已遭棄用，否認兩造有追加、變更工程之合意，自無足採。

3.惟按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力（最高法院110年度台上字第2765號判決意旨參照）。查上開兩造合意之變更及追加工程部分，係屬預售屋之客變工程，涉及買賣標的之內部格局、水電管線配置及建材等更動，與系爭契約相互結合，具有依存不可分離之關係，兩者具聯立性質，上開變更及追加之工程無從單獨履行而達契約目的，而系爭契約業經反訴原告依系爭契約第21條第2項約定，以本件反訴起訴狀作為解除契約之意思表示，業如前述，是系爭契約既經解除，系爭房屋之變更及追加工程契約亦生同步解除之效力。該變更及追加工程契約經解除後，反訴原告即無從依該承攬契約請求反訴被告給付承攬報酬，從而，反訴原告依民法第491條第1項規定，請求反訴被告給付變更及追加工程款14萬0,622元，核屬無據，不應准許。

伍、綜上所述，(一)本訴部分，原告依系爭契約第13條第1項第1款、第14條第1項約定、民法第348條第1項規定，請求被告

將系爭房地之所有權移轉登記予原告，及將系爭房屋交付予原告；又依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求被告給付原告44萬2,200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，又自起訴狀繕本送達翌日起，至交付系爭房屋予原告之日止，按日給付原告1,650元，均無理由，應予駁回。(二)反訴部分，反訴原告依系爭契約第21條第2項約定，請求確認反訴原告對反訴被告所交付之買賣價金4萬5,000元有沒收之權利，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由；至反訴原告依系爭契約第8條第2項約定、民法第490條第1項規定，請求反訴被告給付16萬2,042元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

陸、按得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判決、命被告為意思表示之判決等，按其性質即屬不適於強制執行者，當不得為假執行之宣告。本件確認反訴原告對反訴被告所交付之買賣價金4萬5,000元有沒收權利部分，為確認判決，應不得為假執行之宣告，反訴原告陳明願供擔保為假執行之宣告，於法不合，應予駁回。至反訴原告敗訴部分，其假執行聲請則失所依據，應予駁回。

柒、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，併此敘明。

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

中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
民事第二庭 法 官 李宜娟

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 114 年 7 月 14 日

