

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第681號

原告 張朋馳

訴訟代理人 林益輝律師

被告 倪政暉

訴訟代理人 陳奕融律師

上列當事人間返還不動產所有權事件，本院於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴駁回。

二、被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰伍拾萬元，及自民國一百一十三年九月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘備位之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

五、本判決第二項部分，於原告以新臺幣肆佰壹拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告得以新臺幣壹仟貳佰伍拾萬元為原告預供擔保，免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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；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255條第1項第2款及256條定有明文。查原告起訴時原聲明：被告應將門牌號碼臺中市○○區○○○路○段00號2樓之2房屋（建號：臺中市○○區○○段0000○號建物，坐落同段236地號土地）之不動產所有權返還予原告（見本院卷第11頁）。嗣原告多次為訴之變更，最終於民國113年12月30日言詞辯論程序聲明：（一）先位之訴：被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地、面積5393.19平方公尺、應有

01 持分1萬分之39土地及地上建號3758號門牌號碼臺中市○○
02 區○○○路0段00號2樓之2房屋全部及共同部分建號3989
03 號、面積18724.99平方公尺、應有持分10萬分之371等（以
04 上土地、建物合稱系爭房地）移轉所有權登記予原告；(二)備
05 位之訴：1. 被告應給付原告新臺幣（下同）1318萬5000元，
06 並自113年9月24日起迄至清償日止，按年息百分之5計算利
07 息；2. 請准原告提供擔保宣告假執行等語（見本院卷第38
08 5、419、420頁）。經核就先位之訴，原告係更正事實上之
09 陳述；就追加之備位之訴，其請求之基礎事實同係原告主張
10 被告違反契約約定而遭原告解除契約，並請求被告回復原狀
11 之事實，合於前開規定，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)原告於112年7月13日經榮頂地產股份有限公司水湳榮鴻分公
15 司居間仲介，與被告訂立買賣契約（下稱系爭契約），由原告
16 將系爭房地以總價1250萬元出賣予被告，雙方並簽立價金
17 信託履約保證申請書，共同委由第一建築經理股份有限公司
18 （下稱第一建經公司）辦理價金信託履約保證，以該公司設
19 於台新國際商業銀行（下稱台新銀行）建北分行0000000000
20 0000號帳戶為履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）。

21 (二)依系爭契約第3條約定，如被告以系爭房地設定抵押權向金
22 融機構辦理貸款以支付尾款，應於系爭房地移轉登記完成5
23 日內，將核貸款項存匯入系爭履保專戶，同時雙方完成點
24 交，核貸額度不足支付尾款者，差額部分被告應於完稅前匯
25 入系爭履保專戶。被告於112年9月1日前共已匯入第一期款
26 （簽約款）125萬元、第二期款（用印款）125萬元及尾款差
27 額63萬元，共計313萬元至系爭履保專戶，兩造並約定尾款
28 由被告向銀行辦理抵押貸款方式給付，原告並於112年9月20
29 日以系爭契約為原因，先將系爭房地所有權移轉予被告，由
30 被告以系爭房地為擔保向台新銀行申請辦理抵押貸款。詎被
31 告辦理之抵押貸款於銀行撥款至系爭履保專戶前，因被告涉

犯刑事詐欺案件，致其所有財產、銀行帳戶等均遭檢察官聲請鈞院查封扣押，經鈞院112年度聲扣字第39號刑事裁定

（下稱系爭裁定）准予查扣，包含原告已移轉所有權予被告之系爭房地同遭扣押，被告後續亦無法取得台新銀行撥付貸款至系爭履保帳戶，而無法給付尾款。原告於本件起訴前一再催請被告履約無果，又於本件起訴後，與第一建經公司分別於113年3月間以被告未依系爭契約於期限內給付價金尾款937萬元為由，寄發台中文心路194號存證信函、台北體育場308號存證信函予被告，再限期催告被告於期限內給付買賣價金，被告仍未履約，原告遂於113年3月25日寄發台中文心路郵局338號存證信函（下稱系爭338號存證信函）依系爭契約第8條第1項約定解除系爭契約，並於113年3月26日寄達被告而生解除契約效力。系爭契約既經解除，原告依系爭契約第8條及民法第259條第1款規定提起先位之訴，請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告。

(三)倘如鈞院認系爭房地因受刑事扣押，短期內無法解除以返還予原告，而認先位之訴無理由，因系爭契約業經原告以系爭338號存證信函解除，爰依系爭契約第8條第1項及民法第259條第6款，請求被告應償還系爭房地價額1250萬元（同系爭契約約定總價）；並依系爭契約第8條第1項約定，請求被告給付以總價1250萬元之每日萬分之2計算，自112年10月20日起至113年3月26日解除契約日止共158日之違約金39萬5000元（計算式：每日2500元×158日＝39萬5000元），及依系爭契約第8條第1項後段關於「因可歸責於買方之事由致契約解除時，……，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，請求被告應賠償原告已支付予仲介人員之仲介服務費29萬元，以上共計1318萬5000元（計算式：1250萬元+39萬5000元+29萬元＝1631萬5000元）等語。

(四)並聲明：1. 先位之訴：被告應將系爭房地移轉所有權登記予原告；2. 備位之訴：(1)被告應給付原告1318萬5000元，並自113年9月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 (2)請准原告提供擔保宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)原告既於113年3月25日寄發系爭338號存證信函解除契約，
04 並經被告於同年月26日收受，被告固有返還系爭房地之義
05 務。惟系爭房地因遭系爭裁定扣押，並已辦理禁止處分登
06 記，於禁止處分登記未為塗銷登記前，登記機關應停止與其
07 權利有關之新登記，是被告對系爭房地已喪失處分之權能，
08 處於給付不能之狀態，而無從辦理系爭房地之所有權移轉登
09 記，法院自不得命被告為該相關權利之登記。從而，原告先
10 位之訴請求被告將系爭房地所有權移轉登記予原告，無從准
11 許，應予駁回。

12 (二)因被告無從移轉系爭房地之所有權登記，被告自應依民法第
13 259條第6款規定償還其價額。然系爭房地上設定登記有抵押
14 權人為臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）之最高限額
15 抵押權擔保債權總金額742萬元，又不動產上設有抵押權登
16 記，通常有減損價值之情形，從而，系爭房地應扣除因設定
17 抵押權登記所減損價值742萬元，即系爭房地之價額應為508
18 萬元（計算式：1250萬元-742萬元=508萬元），是被告僅須
19 返還原告508萬元。

20 (三)再者，系爭契約經解除後，被告亦得依民法第259條第2款規
21 定，請求原告償還被告已給付之價金並附加自受領時起之利
22 息，而被告前已於112年7月14日、112年9月1日匯入款項至
23 系爭履保專戶，其中包含第一、二期款各125萬元，尾款差
24 額63萬元，共313萬元買賣價金，被告爰依民法第334條第1
25 項規定，以對於原告之請求償還313萬元債權與原告本件債
26 權為抵銷，經抵銷後，被告僅須返還原告195萬元（計算式：
27 508萬元-313萬元=195萬元）。

28 (四)又，縱認原告得依系爭契約第8條第1項規定沒收被告已繳付
29 之價金313萬元，然依原告主張實際損失為遲延給付價金之
30 違約金部分為39萬5000元、仲介費損失29萬元，以及包括原
31 告處理系爭契約簽訂及解除事宜而支出之無益勞力、時間、

費用等其他損失，以及原告為清償貸款所需支付之利息(自12年7月13日簽約日起算)共計14萬5155元（此為依原告所提之清償利息資料計算），加總為83萬155元（計算式：39萬5000元+29萬元+14萬5155元=83萬155元），與原告主張依系爭契約沒收被告已繳付價金313萬元作為違約金有明顯差距，被告主張應依民法第252條規定酌減該違約金，並就該酌減之違約金數額部分，主張被告對於原告有請求償還該金額之權利，並與原告本件債權為抵銷。又原告另外有以被告所簽發之金額1000萬元本票聲請為強制執行，原告亦主張該本票為違約金，與原告本件主張沒收313萬元作為違約金亦有衝突。

(五)再者，就原告依系爭契約第8條第1項中段、後段約定，請求被告給付按日計算之違約金39萬5000元及賠償原告已支付之仲介服務費29萬元部分，因原告已主張沒收已收之價金為違約金，此為損害賠償預定性質，則原告當不得再請求被告賠償上開金額，況且原告是否確有支付29萬元仲介費用亦有疑問，故原告請求並無理由等語，資為抗辯。

(六)並聲明：1. 就先位之訴部分：原告之訴駁回。2. 就備位之訴部分：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，被告願供擔保請求免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第421-423頁）：

(一)兩造於112年7月13日簽訂系爭契約及價金信託履約保證申請書，約定由被告向原告買受系爭房地，買賣價金為1250萬元，並約定共同委任第一建經公司辦理系爭契約之價金信託履約保證事務，以該公司設於台新銀行建北分行0000000000000000號帳戶為系爭履保專戶。

(二)依系爭契約第3條約定，如被告以系爭房地設定抵押權向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於系爭房地移轉登記完成5日內，將核貸款項存匯入系爭履保專戶，同時雙方完成點交，核貸額度不足支付尾款者，差額部分被告應於完稅前匯入系爭履保專戶。

01 (三)被告於112年9月1日以前共已匯入第一期款（簽約款）125萬
02 元、第二期款（用印款）125萬元及尾款差額63萬元，共計3
03 13萬元至系爭履保專戶。

04 (四)系爭房地已於112年9月20日以系爭契約為原因，由原告移轉
05 登記所有權為被告所有。

06 (五)法務部調查局北部地區機動工作站以112年10月30日電防五
07 字第11278623310號函，根據系爭裁定，通知臺中市太平地
08 政事務所就系爭房地辦理禁止處分登記，經臺中市太平地政
09 事務所於112年10月31日收件，並就系爭房地為禁止處分之
10 限制登記。

11 (六)被告因涉犯詐欺罪，自112年9月18日起遭本院裁定羈押於法
12 務部○○○○○○○○，直至113年1月25日始經釋放出所，
13 上開羈押期間被告均經禁止接見通信。

14 四、本院之判斷：

15 (一)系爭契約業經原告以被告違反系爭契約關於將核貸款項存入
16 系爭履保專戶之義務，而依系爭契約第8條第1項約定，以系
17 爭338號存證信函送達被告為解除：

18 1.按系爭契約第3條約定，如被告以系爭房地設定抵押權向金
19 融機構辦理貸款以支付尾款，應於系爭房地移轉登記完成5
20 日內，將核貸款項存匯入系爭履保專戶，同時雙方完成點交
21 （見本院卷第17頁、不爭執事項(二)）。

22 2.次按系爭契約第8條第1項約定，賣方違反契約之義務時，經
23 買方與第一建經公司定7日期限催告仍未履行，賣方得解除
24 契約（見本院卷第19頁）。

25 3.查，系爭房地已於112年9月20日以系爭契約為原因，由原告
26 移轉登記所有權為被告所有（見不爭執事項(四)），依上開約
27 定，被告即應於112年9月25日前將其自台新銀行之核貸款項
28 存匯入系爭履保專戶。然被告屆期並未履行，經原告及第一
29 建經公司於113年3月間分別以被告未依系爭契約於期限內給
30 付價金尾款937萬元為由，寄發台中文心路194號存證信函、
31 台北體育場308號存證信函予被告，限期催告被告於文到7日

內將上開價金尾款存匯入系爭履保專戶，上開函分別於113年3月6日、113年3月14日送達被告，被告於收受上開函文後仍未給付價金，原告復於113年3月25日寄發系爭338號存證信函依系爭契約第8條第1項解除系爭契約，該函於113年3月26日送達被告，均有原告所提出之上開存證信函及送達回執證明為證（見本院卷第161-181頁），堪認為真，既被告違反於期限內將核貸款項存匯入系爭履保專戶之義務，原告並於被告違約後與第一建經公司定7日以上期限催告被告履行，被告仍未履行，則原告以系爭338號存證信函依系爭契約第8條第1項解除系爭契約，合於契約約定，已於000年0月00日生契約解除效力。

(二)原告先位之訴，依民法第259條第1款規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告，為無理由：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。

2.土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記；前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記；土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記；查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記，土地登記規則第136條、第141條第1項本文、第147條本文分別定有明文。

3.又不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院100年度台上字第367號判決意旨參照）。

4.查，因被告涉犯刑事詐欺等罪，法務部調查局北部地區機動

01 工作站向本院聲請扣押被告所有之財產，本院以系爭裁定准
02 予扣押，其中扣押標的包含系爭房地；法務部調查局北部地
03 區機動工作站再以112年10月30日電防五字第11278623310號
04 函，根據系爭裁定，通知臺中市太平地政事務所就系爭房地
05 辦理禁止處分登記，經臺中市太平地政事務所於112年10月3
06 1日收件，並就系爭房地為禁止處分之限制登記；且迄至本
07 件言詞辯論終結時，系爭房地之禁止處分之限制登記並未經
08 塗銷等情，有系爭裁定附卷可佐（見本院卷第123-129
09 頁），並有原告所提出之系爭房地登記第一類謄本在卷可稽
10 （見本院卷第67-71頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事
11 項(五)、本院卷第421頁），均堪認為真，既系爭房地目前仍
12 遭禁止處分限制登記，地政機關應停止與其權利有關之新登
13 記，被告無從將系爭房地以移轉登記所有權方式返還予原
14 告，則原告先位之訴請求被告將系爭房地移轉登記為原告所
15 有等語，本院無從准許，應予駁回。

16 (三)就原告備位之訴，其中關於原告依民法第259條第6款規定，
17 請求被告給付1250萬元部分，為有理由：

- 18 1. 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
19 或契約另有訂定外，依左列之規定：六、應返還之物有毀
20 損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。民
21 法第259條第6款定有明文。
- 22 2. 查，系爭房地既因遭地政機關辦理刑事禁止處分限制登記，
23 而無法辦理所有權移轉登記，應認符合上開所定應返還之物
24 因其他事由致不能返還之情形，則原告備位之訴主張其得依
25 上開規定請求被告償還系爭房地之價額，核屬有據。就系爭
26 房地之價額，原告主張以系爭契約所約定之總價1250萬元為
27 準等語。本院認兩造係於112年7月13日簽訂系爭契約，約定
28 總價為1250萬元（見不爭執事項(一)），原告則係於113年9月
29 23日言詞辯論程序追加備位之訴，依民法第259條第6款規
30 定，請求被告償還系爭房地價額（見本院卷第329頁），兩
31 者差距期間約為1年2個月，再考量不動產交易之價格除市場

行情外，亦涉及買賣當事人之主觀因素，則以兩造成立系爭契約所約定之總價1250萬元金額，為系爭房地因致不能返還，而須由被告償還原告之價額標準，應屬適當可採。

3.被告雖抗辯系爭房地之價額應考量其上設定有最高限額抵押權予臺灣銀行，其擔保債權總金額742萬元之情形，而應將該742萬元扣除，則系爭房地之價額應為508萬元云云。查，系爭房地經於110年9月16日設定最高限額抵押權予臺灣銀行，擔保原告對於臺灣銀行之債務，擔保債權總金額為742萬元，擔保債權確定期日為140年9月9日等情，有系爭房地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第67-70頁），固堪認為真。然，此僅係能說明系爭房地有用以擔保原告對於臺灣銀行之借款債務，日後如原告未按期清償借款本金或利息將有遭臺灣銀行聲請法院裁定拍賣抵押物取償之可能，尚不影響關於系爭房地價額之認定，被告所辯實不可採。

4.基上，原告依民法第259條第6款規定，請求被告給付系爭房地之價額1250萬元，為有理由。

(四)被告主張其依民法第259條第2款規定得對原告請求返還原告所收取之買賣價金，並以該債權與原告備位之訴債權為抵銷等語，並不可採：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第2款定有明文。債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益；減少違約金約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第251條、第252條亦有明定。

2.次按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現

所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

3.被告主張，被告已將第一、二期款各125萬元，尾款差額63萬元，共313萬元買賣價金存匯至系爭履保專戶，系爭契約解除後，被告依民法第259條第2款規定請求原告應返還上開313萬元，並以此與原告本件請求為抵銷；被告並稱縱使原告得沒收被告已付價金為違約金，但亦應酌減違約金，經酌減部分之數額，被告亦對原告行使抵銷權等語。

4.原告則表示其已依系爭契約第8條第1項約定沒收被告已存入系爭履保專戶之313萬元價金為違約金，考量原告所受損害及後續對於被告強制執行所可能取得之分配款甚少，原告所沒收之違約金並未過高，且上開價金既經原告沒收，被告自不得對原告請求返還該價金等語。

5.按，系爭契約第8條第1項後段約定，因可歸責於買方之事由致契約解除時，除同意買方得沒收已支付之全部價款及擔保應負期款之本票聲請執行做為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用（見本院卷第19頁）。查，被告並未於系爭房地移轉登記5日內將台新銀行核貸款項存匯入系爭履保帳戶，經原告及第一建經公司定7日以上催告期限亦未履行，經原告以系爭338號存證信函解除契約等情，已認定如上；又台新銀行係因系爭房地遭系爭裁定准予扣押，並經辦理刑事禁止處分限制登記而不同意撥付款項至系爭履保專戶，且系爭房地遭扣押原因係被告涉犯刑事詐欺等罪等情，亦為兩造所不爭執，可認核貸銀行未能存匯買賣價金尾款至系爭履保專戶一事，確屬可歸責於被告所致，則原告主張其得依系爭契約第8條第1項後段沒收被告已給付之價金313萬元作為違約金，尚無不合。

01 6.觀諸系爭契約第8條第1項後段文義，並未載明就沒收之違約
02 金係作為懲罰之用，亦未載明原告於沒收違約金後尚得請求
03 被告繼續履行原契約義務，則可認此違約金約定應屬「損害
04 賠償總額」性質。本院審酌：原告為與被告簽訂系爭契約已
05 支出買方之仲介服務費29萬元（見本院卷第409頁）；又原
06 告於解除系爭契約後，雖取得對於被告依民法第259條第6款
07 請求給付系爭房地價額之債權1250萬元，但被告名下全部財
08 產（包含系爭房地）均遭系爭裁定予以扣押，且被告經偵查
09 機關認定涉犯刑事詐欺等罪之犯罪所得至少1049萬786元

10 （見本院卷第123-129頁），則於原告日後以上開1250萬元
11 債權執行名義對被告財產為強制執行時，因原告債權須與被
12 告經刑事保全追徵債權比例分配，原告有相當可能性無法足
13 額取償，並生原告解除契約後未能取回系爭房地所有權，亦
14 未能足額取回相當於系爭房地價額之金錢結果，原告之損害
15 實有高度可能無法獲得足額填補。是以，本院認原告主張其
16 得沒收被告已存匯入至系爭履保專戶之313萬元買賣價金為
17 違約金，其金額並未過高，被告主張應予酌減違約金，並不
18 可採，又既上開價金已遭原告沒收，被告自不得再依民法第
19 259條第2款規定請求原告返還及主張抵銷抗辯。

20 (五)就原告備位之訴，其中關於依系爭契約第8條第1項中段、後
21 段約定，請求被告給付按日計算違約金39萬5000元及賠償已
22 支付予仲介人員之仲介服務費29萬元部分，均無理由：

23 1.原告主張其依系爭契約第8條第1項約定，請求被告給付以總
24 價1250萬元之每日萬分之2計算，自112年10月20日起至113
25 年3月26日解除契約日止共158日之違約金39萬5000元（計算
26 式：每日2500元×158日＝39萬5000元），及依系爭契約第8
27 條第1項後段關於「因可歸責於買方之事由致契約解除時，
28 ……，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，請求
29 被告應賠償原告已支付予仲介人員之仲介服務費29萬元等
30 語。

31 2.按系爭契約第8條第1項約定：「買方違反契約之義務時，遲

01 延給付之價金每逾一日按應付期款萬分之二計算違約金（自
02 逾期之次日起至完成給付日止），逾第7條第1項及第2項期
03 限仍未完成點交結算，以總價計算每日違約金；經買方與第
04 一建經公司定七日期限催告仍未履行，賣方得解除契約。因
05 可歸責於買方之事由致契約解除時，除同意買方得沒收已支
06 付之全部價款及擔保應負期款之本票聲請執行做為違約金
07 外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」（見本院
08 卷第19頁）。

09 3.查，觀諸上開契約第8條第1項文義，於買方遲延給付價金
10 時，賣方即原告得請求每日按應付期款萬分之二之違約金至
11 完成給付日止，則顯然此部分之約定係針對最後買方即被告
12 仍有履行給付全數價金義務之情形（僅遲延給付），然本件
13 被告並未履行給付全數價金義務，並經原告以此為由而解除
14 契約，而與上開約定所欲規範之情形不同，則原告依此約定
15 請求被告給付以總價1250萬元之每日萬分之2計算，自112年
16 10月20日起至113年3月26日解除契約日止共158日之違約金3
17 9萬5000元，實屬無據。

18 4.又，觀諸系爭契約第8條第1項後段係約定：「因可歸責於買
19 方之事由致契約解除時，除同意買方得沒收已支付之全部價
20 款及擔保應負期款之本票聲請執行做為違約金外，並應負擔
21 因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，可知該由被告負擔之
22 全部稅捐及相關費用限於因解除契約所產生之費用。惟，原
23 告所主張所支付予房屋仲介人員之服務費29萬元，係屬原告
24 為出賣系爭房地，委請房仲人員居間而能與被告簽訂系爭契
25 約之服務報酬，實非系爭契約解除後為回復原狀所生之稅捐
26 及相關費用，原告此部分主張亦屬無據。

27 (六)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、

第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。原告依民法259條第6款規定請求被告給付1250萬元，屬給付無確定期限，原告係於113年9月23日言詞辯論程序聲明追加請求被告給付（見本院卷第329-330頁，嗣後減縮請求金額），被告應於翌日即113年9月24日起負給付遲延責任，則原告自得依上開規定，請求被告應加計113年9月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(七)末按，被告雖提及原告另以被告所簽發之金額1000萬元本票聲請為強制執行，原告亦主張該本票為違約金，與原告本件主張沒收313萬元作為違約金亦有衝突等語。然，本院就原告備位之訴之審理範圍係原告依民法第259條第6款請求給付系爭房地價額、依系爭契約第8條第1項約定請求給付違約金按日計算違約金39萬5000元及賠償已支付予仲介人員之仲介服務費29萬元，與被告對於原告已收取313萬元價金主張得依民法第259條第2款請求償還並主張抵銷，均不涉及被告所提及之上開金額1000萬元本票，則就該本票之性質、是否應予酌減違約金等部分，本院均不予審酌論究，併此敘明。

五、綜上所述，(一)原告先位之訴，依民法第259條第1款規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。(二)原告備位之訴，其中依民法第259條第6款規定，聲明請求被告給付1250萬元，及自113年9月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰就原告備位之訴勝訴部分，酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依聲請定相當擔保金額，准予被告於為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告備位之訴敗訴部分，其此部分

01 假執行之聲請則失去依據，應併駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
03 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論
04 駁，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
07 民事第五庭 法 官 潘怡學

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 8 日
12 書記官 蔡秋明