

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1328號

原告

即反訴被告 林美妃

訴訟代理人 魏其村律師

被告

即反訴原告 誠總建設開發有限公司

法定代理人 王麗芳

被告

即反訴原告 陳秀玉

賴連生

廖玉喜

上四人共同

訴訟代理人 陳如梅律師

複代理人 黃德聖律師（於民國114年2月10日言詞辯論終結後

上列當事人間請求清償債務事件，經本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告誠總建設開發有限公司應給付原告新臺幣壹佰貳拾壹萬玖仟參佰陸拾伍元。

被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜應給付原告新臺幣壹佰柒拾捌萬壹仟伍佰參拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告誠總建設開發有限公司負擔百分之四十，及由被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣肆拾萬柒仟元為被告誠總建設開發有限公司供擔保後，得為假執行。但被告誠總建設開發有限公司如以新臺幣壹佰貳拾壹萬玖仟參佰陸拾伍元為原告預供擔保，

01 得免為假執行。

02 本判決第二項，於原告以新臺幣伍拾玖萬肆仟元為被告陳秀玉、

03 賴連生、廖玉喜供擔保後，得為假執行。但被告陳秀玉、賴連

04 生、廖玉喜如以新臺幣壹佰柒拾捌萬壹仟伍佰參拾伍元為原告預

05 供擔保，得免為假執行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 反訴被告應給付反訴原告誠總建設開發有限公司新臺幣陸萬陸仟

08 參佰陸拾貳元及自民國一一三年七月十八日起至清償日止，按週

09 年利率百分之五計算之利息。

10 反訴原告其餘之訴駁回。

11 反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之八，餘由反訴原告負擔。

12 本判決第八項，於反訴原告誠總建設開發有限公司以新臺幣貳萬

13 參仟元為反訴被告供擔保，得為假執行。但反訴被告如以新臺幣

14 陸萬陸仟參佰陸拾貳元為反訴原告誠總建設開發有限公司預供擔

15 保，得免為假執行。

16 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 甲、程序方面：

19 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

20 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

21 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

22 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不

23 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回

24 之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。

25 貳、經查，原告起訴主張：原告於民國110年3月19日與被告誠總

26 建設開發有限公司(以下簡稱被告公司)簽訂「房屋預定買賣

27 契約書」(下稱系爭房屋買賣契約)，及與被告陳秀玉、賴

28 連生、廖玉喜簽訂「土地預定買賣契約書」(下稱系爭土地

29 買賣契約)，並約定原告以新臺幣(下同)7,300,000元向被

30 告公司購買「首席雲端Ⅲ」建案之編號B1棟房屋(門牌號碼

31 為臺中市○○區○○街00號，下稱系爭房屋)，及以28,800,

01 000元向被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜購買系爭房屋之基地
02 所有權應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動
03 產），且系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約聯立。及依
04 系爭房屋買賣契約第11條約定，被告公司應於111年9月14日
05 前取得使用執照，然被告公司遲至112年2月8日始取得使用
06 執照，合計遲延147日（自111年9月15日起至112年2月8日
07 止），故被告公司應依系爭房屋買賣契約第11條約定，就當
08 時原告已交付房屋買賣價金合計7,200,000元（計算式：100
09 000元+0000000元+0000000元=0000000元），按日依萬分
10 之5單利計算遲延利息計529,200元（計算式：0000000元×0.
11 0005×147=529200元）。以及依系爭房屋買賣契約第15條約
12 定，被告公司應於領得使用執照6個月內即於112年8月8日前
13 通知原告進行交屋，然被告公司遲至112年12月27日始通知
14 原告進行交屋，合計遲延141日（自112年8月9日起至112年1
15 2月27日止），被告公司應依系爭房屋買賣契約第15條約
16 定，就當時原告已交付房屋買賣價金10,730,000元（計算
17 式：100000元+0000000元+0000000元+0000000元=00000
18 000元），按日依萬分之5單利計算遲延利息計756,456元
19 （計算式：00000000元×0.0005×141日=756465元），及被
20 告陳秀玉、賴連生、廖玉喜應依系爭土地買賣契約第8條約
21 定，就當時原告已交付土地買賣價金25,270,000元（中國信
22 託商業銀行於112年12月11日撥付貸款25,270,000元至被告
23 陳秀玉、賴連生、廖玉喜之約定帳戶），按日依萬分之5單
24 利計算遲延利息1,781,535元（計算式：00000000元×0.0005
25 ×141日=0000000元），為此爰依系爭房屋及土地買賣契約
26 之法律關係，訴請被告公司應給付原告1,285,665元（計算
27 式：529200元+756465元=0000000元），及被告陳秀玉、
28 賴連生、廖玉喜應給付原告1,781,535元（見本院卷第9至14
29 頁）。而被告於113年7月17日提出「民事反訴起訴暨本訴答
30 辯狀」並主張：被告於112年7月3日通知原告應辦理銀行貸
31 款及系爭不動產過戶程序，依系爭房屋買賣契約第8條第1

01 項、第18條第3項第1款約定，及依系爭土地買賣契約第6條
02 第1項、第9條第3項第1款約定，原告應於通知20日內即112
03 年7月23日前完成銀行貸款程序，如逾期達5日以上，應按日
04 依萬分之2單利計算遲延利息。且原告於112年11月3日給付
05 銀行貸款差額3,530,000元，合計遲延98日（自112年7月29
06 日起至112年11月3日止），被告公司得分得房屋價金2,090,
07 000元，被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜得分得土地價金1,44
08 0,000元，故原告應給付被告公司遲延利息40,964元（計算
09 式： $0000000\text{元}\times 0.0002\times 98\text{日}=40964\text{元}$ ），及應給付被告陳
10 秀玉、賴連生、廖玉喜遲延利息28,224元（計算式： 000000
11 $0\text{元}\times 0.0002\times 98\text{日}=28224\text{元}$ ）。又原告於112年12月11日給
12 付銀行貸款25,270,000元，合計遲延136日（自112年7月29
13 日起至112年12月11日止），依萬分之2單利計算，應給付被
14 告陳秀玉、賴連生、廖玉喜遲延利息687,344元（計算式： 0
15 $0000000\text{元}\times 0.0002\times 136\text{日}=687344\text{元}$ ）。再者，系爭房屋之
16 買賣價金為9,390,000元，及依系爭房屋買賣契約記載系爭
17 房屋之主建物面積為234.82平方公尺、附屬建物面積為23.4
18 2平方公尺、共有部分面積為60.13平方公尺，然系爭建物之
19 實際登記面積為主建物240.28平方公尺、附屬建物20.21平
20 方公尺、共有部分面積為60.13平方公尺，兩者相差2.25平
21 方公尺，依系爭買賣契約第5條第2項約定，原告應向被告公
22 司找補金額計66.362元（計算式： $234.82\text{平方公尺}+23.42$
23 $\text{平方公尺}+60.13\text{平方公尺}=318.37\text{平方公尺}$ ， $0000000\text{元}\div 3$
24 $18.37\text{平方公尺}=29493.98$ ， $29494\text{元}\times 2.25\text{平方公尺}=6636$
25 1.5 ，小數點以下四捨五入），為此爰依系爭房屋及土地買
26 賣契約之法律關係提起反訴，訴請原告應給付被告公司107,
27 326元（計算式： $40964\text{元}+66362\text{元}=107326\text{元}$ ），及應給
28 付被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜715,568元（計算式： 28224
29 $\text{元}+687344\text{元}=715568\text{元}$ ）等情（見本院卷第139至147
30 頁）。經核被告提起反訴之標的並非專屬他法院管轄，亦與
31 本訴之標的及其防禦方法相牽連，且非不得與本訴行同種訴

01 訟程序，及本院認為被告提起反訴並無延滯訴訟之虞，揆諸
02 上開說明，被告提起本件反訴，應予准許。

03 乙、實體方面：

04 壹、本訴部分：

05 一、原告起訴主張：（一）原告於110年3月19日與被告公司簽訂
06 系爭房屋買賣契約，及與被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜簽訂
07 系爭土地買賣契約，並約定原告以7,300,000元向被告公司
08 購買「首席雲端Ⅲ」建案之編號B1棟房屋(即系爭房屋)，及
09 以28,800,000元向被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜購買系爭房
10 屋之基地所有權應有部分（即系爭土地，與系爭房屋合稱系
11 爭不動產）。（二）系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約
12 聯立，且系爭不動產之買賣價金合計36,100,000元，原告已
13 於110年3月19日簽約之前已交付定金100,000元，及於110年
14 3月19日簽約時交付3,500,000元，及於111年4月25日交付3,
15 600,000元，及於112年11月3日交付3,530,000元，及於112
16 年12月11日交付25,270,000元。又原告雖配合被告公司之要
17 求，於112年11月4日在被告持有系爭房屋及土地買賣契約上
18 用印變更房屋價金為9,390,000元及土地價金為26,710,000
19 元，然此僅為形式上調整，系爭不動產之買賣價金仍應按原
20 有約定。（三）依系爭房屋買賣契約第11條約定，被告公司
21 應於111年9月14日前取得建物使用執照，然被告公司遲至11
22 2年2月8日始取得使用執照，合計遲延147日（自111年9月15
23 日起至112年2月8日止），故被告公司應依系爭房屋買賣契
24 約第11條約定，就當時原告已交付房屋買賣價金7,200,000
25 元（計算式： $100000\text{元} + 0000000\text{元} + 0000000\text{元} = 0000000$
26 元），按日依萬分之5單利計算遲延利息計529,200元（計算
27 式： $0000000\text{元} \times 0.0005 \times 147\text{日} = 529200\text{元}$ ）。（四）依系爭
28 房屋買賣契約第15條約定，被告公司應於領得使用執照6個
29 月內即於112年8月8日前通知原告進行交屋，然被告公司遲
30 至112年12月27日始通知原告進行交屋，並於同年月29日完
31 成交屋，合計遲延141日（自112年8月9日起至112年12月27

01 日止)，被告公司應依系爭房屋買賣契約第15條約定，就當
02 時原告已交付房屋買賣價金10,730,000元（計算式：100000
03 元+0000000元+0000000元+0000000元=00000000元），
04 按日依萬分之5單利計算遲延利息計756,456元（計算式：00
05 000000元×0.0005×141日=756465元），及被告陳秀玉、賴
06 連生、廖玉喜應依系爭土地買賣契約第8條約定，就當時原
07 告已交付土地買賣價金25,270,000元（中國信託商業銀行於
08 112年12月11日撥付貸款25,270,000元至被告陳秀玉、賴連
09 生、廖玉喜之約定帳戶），按日依萬分之5單利計算遲延利
10 息計1,781,535元（計算式：00000000元×0.0005×141日=00
11 00000元）。（五）綜上，爰依系爭房屋及土地買賣契約之
12 法律關係，訴請被告公司應給付原告1,285,665元（計算
13 式：529200元+756465元=0000000元），及被告陳秀玉、
14 賴連生、廖玉喜應給付原告1,781,535元。（六）被告公司
15 以「客戶變更追加減報價單」，單方告知取得使用執照之暫
16 訂日期，原告並未同意變更系爭房屋買賣契約記載取得使用
17 執照日期。又系爭土地於移轉登記之前，原屬被告所有，如
18 有合併之必要，被告應可自行向主管機關辦理。再者，系爭
19 土地買賣契約並未記載原告有配合被告簽署「協議書」之義
20 務，被告公司突然要求原告簽署「協議書」，卻不說明其原
21 因，亦未提供法規，原告於釐清前暫緩簽署，自無可歸責事
22 由等語。並聲明：（一）被告公司應給付原告1,285,665
23 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年
24 利率百分之5計算之利息。（二）被告陳秀玉、賴連生、廖
25 玉喜應給付原告1,781,535元，及自起訴狀繕本送達被告之
26 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

27 （三）願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：（一）系爭不動產之買賣價款合計36,100,000
29 元，關於房屋價款部分，原告於110年3月10日交付定金100,
30 000元、簽約金3,500,000元，及於111年4月25日交付頂樓結
31 構完成款3,600,000元，及於112年11月3日交付銀行貸款差

01 額2,090,000元，及關於土地價款部分，原告於112年11月3
02 日交付銀行貸款差額1,440,000元，及於112年12月11日由中
03 國信託商業銀行撥付貸款25,270,000元至被告陳秀玉、賴連
04 生、廖玉喜之約定帳戶。且系爭不動產之買賣價款業經兩造
05 合意變更拆款比例為房屋價金9,390,000元、土地價金26,71
06 0,000元。（二）原告於110年4月13日簽立「客戶變更追加
07 減報價單」，同意變更取得使用執照日期為112年3月14日。
08 （三）被告公司於112年10月12日通知原告進行複驗，並於
09 同年月14日完成複驗程序，故系爭不動產於112年10月12日
10 已達可交屋之狀態，後續原告所提出瑕疵，依系爭房屋買賣
11 契約第13條第3項約定，應列入保固事項處理，原告不得據
12 以列為拒絕交屋之事由，並聲請傳喚證人即系爭不動產之代
13 銷廠商人員黃鈞琳，用以證明證人黃鈞琳曾於112年10月12
14 日以電話聯繫方式，向原告傳達系爭房屋已達可交屋狀態
15 。且訴外人即被告公司人員廖秀娟於112年12月12日以電話
16 通知原告於同年月14日進行交屋。（四）辦理第1次建物登
17 記及完稅程序約須45天，被告公司於112年2月10日送件登記
18 後，預計於同年4月底可領取增值稅單，嗣因地政機關認定
19 臺中市政府都市發展局核備「專有部分、共用部分、約定專
20 用及約定共用部分」之詳細範圍圖說，不符合不動產登記法
21 規，經被告公司、地政士、建築師多方協調，地政機關仍堅
22 持系爭土地買賣契約記載買賣標的物即被告廖玉喜、陳秀
23 玉、賴連生所有坐落臺中市○○區00○00○0地號土地須辦
24 理合併，並以所有合照式透天所有人分別共有之方式登記，
25 然此將導致公契與私契之標的不吻合，且因涉及變更系爭土
26 地買賣契約之內容，故須原告同意簽署「協議書」。（五）
27 依系爭土地買賣契約第7條第1項及第4項約定，辦理所有權
28 移轉登記，如需買方配合，買方即有配合辦理之義務，及依
29 系爭土地買賣契約第2條第2項約定，賣方得依現行法令辦理
30 合併地號為1筆或分割為數筆，故被告公司得請求原告配合
31 簽署「協議書」。且原告於112年8月30日表示同意進行土地

01 合併，然證人黃鈞琳與被告公司人員王郁傑、地政士陳惠芬
02 陸續於112年9、10、11月間聯繫原告簽署「協議書」，並清
03 楚說明如未簽署「協議書」，將無法辦理系爭不動產過戶，
04 原告卻惡意拖延一再拒絕簽署，遲至112年12月2日始簽署
05 「協議書」，足見系爭不動產之所有權登記過程，係因非可
06 歸責於被告公司之事由而延遲，且因原告拒絕簽署「協議
07 書」，導致完稅、過戶、銀行貸款、交屋等程序延遲，乃屬
08 可歸責於原告之事由，故延遲交屋不得歸責於被告，並聲請
09 傳喚證人黃鈞琳、王郁傑、陳惠芬，用以證明證人黃鈞琳、
10 王郁傑、陳惠芬曾於112年9、10、11月間聯繫原告簽署「協
11 議書」，並清楚說明如未簽署「協議書」，將無法辦理系爭
12 不動產過戶，仍遭原告拒絕簽署等語資為抗辯。並聲明：
13 （一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利
14 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 貳、反訴部分：

16 一、反訴原告即本訴被告（下稱反訴原告）反訴主張：（一）反
17 訴原告被告於112年7月3日郵寄「銀行對保預約通知書」，
18 通知反訴被告即本訴原告（下稱反訴被告）應辦理銀行貸款
19 及系爭不動產過戶程序，依系爭房屋買賣契約第8條第1項、
20 第18條第3項第1款約定，及依系爭土地買賣契約第6條第1
21 項、第9條第3項第1款約定，反訴被告應於20日內即112年7
22 月23日前完成銀行貸款程序，如逾期達5日以上，應按日依
23 萬分之2單利計算遲延利息。（二）依系爭土地買賣契約第7
24 條第1項及第4項約定，於辦理所有權移轉登記，如需買方配
25 合，買方即有配合辦理之義務，及依系爭土地買賣契約第2
26 條第2項約定，賣方得依現行法令辦理合併地號為1筆或分割
27 為數筆，故反訴原告公司得請求反訴被告配合簽署「協議
28 書」。且反訴被告於112年8月30日表示同意進行土地合併，
29 然證人黃鈞琳、王郁傑、陳惠芬陸續於112年9、10、11月間
30 聯繫反訴被告簽署「協議書」，並清楚說明如未簽署「協議
31 書」，將無法辦理系爭不動產過戶，反訴被告卻惡意拖延一

01 再拒絕簽署，遲至112年12月2日始簽署「協議書」，導致完
02 銀行貸款延遲，故反訴被告拒絕簽署「協議書」與銀行延遲
03 付款具有因果關係。（三）反訴被告於112年11月3日給付銀
04 行貸款差額3,530,000元，遲延98日（自112年7月29日起至1
05 12年11月3日止），且反訴原告公司得分得其中房屋價金2,0
06 90,000元，及反訴原告陳秀玉、賴連生、廖玉喜得分得其中
07 土地價金1,440,000元，故反訴被告應給付反訴原告公司遲
08 延利息40,964元（計算式： $0000000\text{元} \times 0.0002 \times 98\text{日} = 40964$
09 元），及給付反訴原告陳秀玉、賴連生、廖玉喜遲延利息2
10 8,224元（計算式： $0000000\text{元} \times 0.0002 \times 98\text{日} = 28224$ 元）。
11 再者，反訴被告於112年12月11日給付銀行貸款25,270,000
12 元，遲延136日（自112年7月29日起至112年12月11日止），
13 應依萬分之2單利計算，給付反訴原告陳秀玉、賴連生、廖
14 玉喜遲延利息687,344元（計算式： $00000000\text{元} \times 0.0002 \times 136$
15 日 $= 687344$ 元）。（四）系爭房屋之買賣價款為9,390,000
16 元，及依系爭房屋買賣契約記載系爭房屋之主建物面積為23
17 4.82平方公尺、附屬建物面積為23.42平方公尺、共有部分
18 面積為60.13平方公尺，合計318.37平方公尺，且系爭建物
19 所有權於112年12月7日以買賣為原因登記於反訴被告名下，
20 其實際登記面積為主建物240.28平方公尺、附屬建物20.21
21 平方公尺、共有部分面積為60.13平方公尺，合計320.62平
22 方公尺，經核兩者相差2.25平方公尺，故反訴被告應依系爭
23 買賣契約第5條第2項約定，向反訴原告公司找補金額計66.3
24 62元（計算式： $0000000\text{元} \div 318.37\text{平方公尺} = 29493.98$ 元，
25 $29494\text{元} \times 2.25\text{平方公尺} = 66361.5$ 元，小數點以下四捨五
26 入）。（五）綜上，爰依系爭房屋及土地買賣契約之法律關
27 係提起反訴，訴請反訴被告應給付反訴原告公司107,326元
28 （計算式： $40964\text{元} + 66362\text{元} = 107326$ 元），及應給付反訴
29 原告陳秀玉、賴連生、廖玉喜715,568元（計算式： 28224元
30 $+ 687344\text{元} = 715568$ 元）等語。並聲明：（一）反訴被告應
31 給付反訴原告公司107,326元，及自「民事反訴起訴暨本訴

01 答辯狀」」繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年
02 利率百分之5計算之利息。（二）反訴被告應給付反訴原告
03 陳秀玉、賴連生、廖玉喜715,568元，及自「民事反訴起訴
04 暨本訴答辯狀」」繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，
05 按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣
06 告假執行。

07 二、反訴被告則以：（一）中國信託商業銀行於112年8月24日通
08 知對保，反訴被告於同年月31日辦妥對保手續，及中國信託
09 商業銀行於同年12月11日撥付貸款25,270,000元至反訴原告
10 陳秀玉、賴連生、廖玉喜之約定帳戶，且反訴原告公司於11
11 2年11月2日通知銀行貸款差額3,530,000元，反訴被告旋於
12 翌日(即3日)將該筆款項匯款入反訴原告指定帳戶，故反訴
13 被告並無違反價金給付義務。（二）反訴被告雖不爭執應就
14 系爭房屋面積為2.25平方公尺進行價金找補，然應以原約定
15 系爭房屋價金7,300,000元除以面積318.37平方公尺為計算
16 基礎，故找補金額計51,591元（計算式：0000000元÷318.37
17 平方公尺×2.25平方公尺=51591元，小數點以下四捨五入）
18 等語資為抗辯。並聲明：（一）反訴原告之訴駁回。（二）
19 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 參、本院之判斷：

21 一、本訴部分：

22 （一）原告主張其於110年3月19日與被告公司簽訂系爭房屋買賣
23 契約，及與被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜簽訂系爭土地買
24 賣契約，並約定原告以7,300,000元向被告公司購買「首
25 席雲端Ⅲ」建案之編號B1棟房屋(門牌號碼為臺中市○○
26 區○○街00號，即系爭房屋)，及以28,800,000元向被告
27 陳秀玉、賴連生、廖玉喜購買系爭房屋之基地所有權應有
28 部分(即系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產)，且系
29 爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約聯立等情，業據其提
30 出與所述相符之「房屋預定買賣契約書」、「土地預定買
31 賣契約書」等影本為證(見本院卷第19至78頁)，並為被

01 告所不爭執（見本院卷第177至178頁），自堪信為真實。

02 （二）被告辯稱：系爭不動產之買賣價金合計36,100,000元，業
03 經兩造合意變更拆款比例為房屋價金9,390,000元、土地
04 價金26,710,000元等情，原告則主張其雖配合被告公司之
05 要求，於112年11月4日在被告持有系爭房屋及土地買賣契
06 約上用印變更房屋價金為9,390,000元、土地價金為26,71
07 0,000元，然此僅為形式上調整，系爭不動產之買賣價金
08 仍應按原有約定等語，經查：

09 1. 系爭不動產之買賣價金合計36,100,000元（計算式：0000
10 000元+00000000元=00000000元）乙節已如前述，且原
11 告主張其於110年3月19日簽約之前已交付定金100,000
12 元，及於110年3月19日簽約時交付3,500,000元，及於111
13 年4月25日交付3,600,000元，及於112年11月3日交付3,53
14 0,000元，及於112年12月11日交付25,270,000元等情，核
15 與被告辯稱：原告於110年3月10日交付定金100,000元、
16 簽約金3,500,000元，及於111年4月25日交付頂樓結構完
17 成款3,600,000元，及於112年11月3日交付銀行貸款差額
18 3,530,000元，及於112年12月11日由中國信託商業銀行撥
19 付貸款25,270,000元至被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜之約
20 定帳戶等語，大致相符，足見原告於112年12月11日始付
21 清系爭不動產之全部買賣價金36,100,000元。

22 2. 被告辯稱：系爭不動產之買賣價款業經兩造合意變更拆款
23 比例為房屋價金9,390,000元、土地價金26,710,000元等
24 情，業據其提出與所述相符之「房屋預定買賣契約書」、
25 「土地預定買賣契約書」等影本為證（見本院卷第281至3
26 17頁），與原告所提買賣契約照片截圖（見本院卷第21
27 1、359頁），互核一致，參以，原告自承曾於112年11月4
28 日在被告持有系爭房屋及土地買賣契約上用印變更房屋價
29 金為9,390,000元、土地價金為26,710,000元等情（見本
30 院卷第354頁），足認被告所辯前情，尚屬有據，應堪採
31 信。

01 3. 綜上以析，原告於112年12月11日始付清系爭不動產之全
02 部買賣價金36,100,000元，在此之前，原告既同意在被告
03 持有系爭房屋及土地買賣契約上用印變更房屋價金為9,39
04 0,000元、土地價金為26,710,000元，應認系爭不動產之
05 買賣價款業經兩造合意變更為房屋價金9,390,000元、土
06 地價金26,710,000元，兩造自應受此約定之拘束。

07 (三) 原告主張：依系爭房屋買賣契約第11條約定，被告公司應
08 於111年9月14日前取得建物使用執照，然被告公司遲至11
09 2年2月8日始取得使用執照，合計遲延147日（自111年9月
10 15日起至112年2月8日止），故被告公司應依系爭房屋買
11 賣契約第11條約定，就當時原告已交付房屋買賣價金7,20
12 0,000元（計算式：定金100000元+簽約金0000000元+頂
13 樓結構完成款0000000元=0000000元），按日依萬分之5
14 單利計算遲延利息計529,200元（計算式：0000000元 \times 0.0
15 005 \times 147日=529200元）等情，被告則辯稱：原告於110年
16 4月13日簽立「客戶變更追加減報價單」，同意變更取得
17 使用執照日期為112年3月14日等語，復查：

18 1. 原告主張：依系爭房屋買賣契約第11條約定，被告公司應
19 於111年9月14日前取得建物使用執照，然被告公司遲至11
20 2年2月8日始取得使用執照，合計遲延147日（自111年9月
21 15日起至112年2月8日止）等情，業據其提出與所述相符
22 之使用執照影本為證（見本院卷第79頁），亦與系爭房屋
23 買賣契約第11條第1項記載：「一、本預售屋之建築工程
24 應在民國110年3月14日之前開工，民國111年9月14日之前
25 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
26 得使用執照，…」等語（見本院卷第24頁），互核一
27 致，是以，原告主張前情，應堪採信。

28 2. 觀諸被告提出「客戶變更追加減報價單」影本之「備註事
29 項」欄內雖有「林美妃」簽名，然該欄位內僅記載「增設
30 2t水塔（另外報價）」、「使照時間暫定112年3月14日」
31 等字樣（見本院卷第149頁），充其量僅顯示被告告知預

01 計於112年3月14日取得使用執照，尚難認原告曾同意被告
02 公司應取得使用執照之期限得延至112年3月14日，則被告
03 所辯前詞，尚非可採。

- 04 3. 依系爭房屋買賣契約第11條第2項記載：「二、賣方如逾
05 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳
06 房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。…。」等
07 語，有「房屋預定買賣契約書」影本在卷可稽（見本院卷
08 第25頁），自堪信為真實。且原告於112年2月8日已交付
09 房屋買賣價金合計7,200,000元（計算式：100000元+000
10 0000元+0000000元=0000000元）等情已如前述，從而，
11 被告公司應依系爭房屋買賣契約第11條約定，就當時原告
12 已交付房屋買賣價金7,200,000元，按日依萬分之5單利計
13 算，向原告給付遲延利息529,200元（計算式：0000000元
14 $\times 0.0005 \times 147$ 日=529200元）。

15 （四）原告主張：依系爭房屋買賣契約第15條約定，被告公司應
16 於領得使用執照6個月內即於112年8月8日前通知原告進行
17 交屋，然被告公司遲至112年12月27日始通知原告進行交
18 屋，合計遲延141日（自112年8月9日起至112年12月27日
19 止）等情，被告則辯稱：被告公司於112年10月12日通知
20 原告進行複驗，並於同年月14日完成複驗程序，故系爭不
21 動產於112年10月12日已達可交屋之狀態。且訴外人即被
22 告公司人員廖秀娟於112年12月12日以電話通知原告於同
23 年月14日進行交屋等語，又查：

- 24 1. 原告主張：依系爭房屋買賣契約第15條約定，被告公司應
25 於領得使用執照6個月內即於112年8月8日前通知原告進行
26 交屋，然被告公司遲至112年12月27日始通知原告進行交
27 屋，並於同年月29日完成交屋，合計遲延141日（自112年
28 8月9日起至112年12月27日止）等情，業據其提出與所述
29 相符之交屋通知單、交屋證明單等影本為證（見本院卷第
30 92、93頁），亦與系爭房屋買賣契約第15條第1項記載：
31 「一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交

01 屋；…。」等語（見本院卷第29頁），互核一致，參以，
02 被告公司自承前揭交屋通知單係其寄予原告，用以通知原
03 告交屋之用，及前揭交屋證明單係由證人即系爭不動產之
04 代銷廠商人員黃鈞琳簽署，作為交屋證明之用等情（見本
05 院卷第404頁），是以，原告主張前情，應堪採信。

06 2. 被告固辯稱：被告公司於112年10月12日通知原告進行複
07 驗，並於同年月14日完成複驗程序，故系爭不動產於112
08 年10月12日已達可交屋之狀態等語。惟查。觀諸被告所提
09 通訊軟體LINE對話記錄、客戶交屋修繕表等影本（見本院
10 卷第253至256頁），該對話記錄僅顯示原告一一指出系爭
11 房屋之瑕疵問題，並未見被告公司回覆之情形，及該客戶
12 交屋修繕表僅「修繕內容」欄內記載應修繕項目，「完工
13 日期」欄則為空白，「客戶修繕完工確認」欄亦未見原告
14 簽名確認，尚難據此逕行推論被告於112年10月12日完成
15 初驗瑕疵修繕，及於同年月14日完成複驗程序等情。至被
16 告聲請傳喚證人黃鈞琳，用以證明證人黃鈞琳曾於112年1
17 0月12日以電話聯繫方式，向原告傳達系爭房屋已達可交
18 屋狀態等情，已無調查之必要，附此敘明。

19 3. 被告雖辯稱：訴外人即被告公司人員廖秀娟於112年12月1
20 2日以電話通知原告於同年月14日進行交屋等情。然被告
21 所提中華電信股份有限公司通話明細報表影本（見本院卷
22 第393至400頁），其上螢光筆標示部分僅顯示通話日期、
23 受話號碼、通話時間（見本院卷第394、398頁），無從辨
24 識通話內容，尚難據此逕為對原告有利之認定。

25 4. 綜上，足認依系爭房屋買賣契約第15條約定，被告公司應
26 於領得使用執照6個月內即於112年8月8日前通知原告進行
27 交屋，然被告公司遲至112年12月27日始通知原告進行交
28 屋，合計遲延141日（自112年8月9日起至112年12月27日
29 止）。

30 （五）被告辯稱：依系爭土地買賣契約第7條第1項及第4項約
31 定，辦理所有權移轉登記，如需買方配合，買方即有配合

01 辦理之義務，及依系爭土地買賣契約第2條第2項約定，賣
02 方得依現行法令辦理合併地號為1筆或分割為數筆，故被
03 告公司得請求原告配合簽署「協議書」。且原告於112年8
04 月30日表示同意進行土地合併，然證人黃鈞琳與被告公司
05 人員王郁傑、地政士陳惠芬陸續於112年9、10、11月間聯
06 繫原告簽署「協議書」，並清楚說明如未簽署「協議
07 書」，將無法辦理系爭不動產過戶，原告卻惡意拖延一再
08 拒絕簽署，遲至112年12月2日始簽署「協議書」，導致交
09 屋延遲，乃屬可歸責於原告之事由等情，原告則主張其無
10 配合簽署「協議書」之義務，另查：

- 11 1. 被告辯稱原告於112年12月2日簽署「協議書」乙節，業據
12 其提出與所述相符之「協議書」影本為證（見本院卷第15
13 1頁），並為原告所不爭執（見本院卷第169頁），自堪信
14 為真實。而觀諸該「協議書」記載：「緣於中華民國110
15 年03月19日雙方簽立土地預定買賣契約書在案，今因不動
16 產登記相關法規之緣故，雙方合意更改原不動產買賣契約
17 內容如下：…」等語，可見係因不動產登記法規而須調整
18 系爭土地買賣契約之內容，顯非屬可歸責於原告之事由，
19 自難認原告有何須配合被告之要求而簽署「協議書」之義
20 務。
- 21 2. 依系爭土地買賣契約第2條第2項記載：「土地於位置不變
22 之情況下，賣方得依現行法令辦理合併地號為壹筆或分割
23 為數筆。」等語（見本院卷第57頁），充其量僅涉及辦理
24 土地合併地號或分割事宜，尚難據此逕行推論原告有何須
25 配合被告之要求簽署「協議書」，以調整系爭土地買賣契
26 約內容之義務。
- 27 3. 依系爭土地買賣契約第7條記載：「土地產權登記期限：
28 一、土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應
29 於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利
30 移轉登記。…。四、所有權移轉登記及貸款抵押權設定手
31 續，因係整體作業，買方同意由賣方指定之地政士辦理

01 之，並依賣方通知時間內，備妥所有權移轉申報及貸款之
02 資料證件供地政士辦理。辦理所有權移轉時，倘配合各項
03 手續需要，需由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費
04 時，買方應於賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如
05 有逾期，每逾一日應按已繳土地價款依萬分之二單利計算
06 遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅
07 費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣
08 方權益時，買方應負擔損害賠償之責，並依第十五條『違
09 約之處罰』規定處理。」等語（見本院卷第59、60頁），
10 充其量僅涉及辦理土地所有權移轉登記及貸款抵押設定手
11 續事宜，尚難據此逕行推論原告有何須配合被告之要求簽
12 署「協議書」，以調整系爭土地買賣契約內容之義務。

13 4. 從而，被告所辯前詞，尚非可採。至被告聲請傳喚證人黃
14 鈞琳、王郁傑、陳惠芬，用以證明證人黃鈞琳、王郁傑、
15 陳惠芬於112年9、10、11月間聯繫原告簽署「協議書」，
16 並清楚說明如未簽署「協議書」，將無法辦理系爭不動產
17 過戶，仍遭原告拒絕簽署等情，已無調查之必要，附此敘
18 明。

19 （六）原告主張：被告公司於112年12月27日通知原告進行交
20 屋，並於同年月29日完成交屋，合計遲延141日（自112年
21 8月9日起至112年12月27日止），被告公司應依系爭房屋
22 買賣契約第15條約定，就當時原告已交付房屋買賣價金1
23 0,730,000元（計算式：100000元+0000000元+0000000
24 元+0000000元=00000000元），按日依萬分之5單利計算
25 遲延利息計756,456元（計算式：00000000元×0.0005×141
26 日=756465元），及被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜應依系
27 爭土地買賣契約第8條約定，就當時原告已交付土地買賣
28 價金25,270,000元（中國信託商業銀行於112年12月11日
29 撥付25,270,000元至被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜之約定
30 帳戶），按日依萬分之5單利計算遲延利息計1,781,535元
31 （計算式：00000000元×0.0005×141日=0000000元）等

01 情，再查：

- 02 1. 依系爭房屋買賣契約第15條第1項第4款記載：「賣方如未
03 於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應
04 按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」
05 等語，有「房屋預定買賣契約書」影本在卷可稽（見本院
06 卷第29頁），自堪信為真實。
- 07 2. 依系爭土地買賣契約第8條第1項第4款記載：「賣方如未
08 於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應
09 按已繳土地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」
10 等語，有「土地預定買賣契約書」影本在卷可稽（見本院
11 卷第60頁），自堪信為真實。
- 12 3. 查原告於112年12月11日始付清系爭不動產之全部買賣價
13 款36,100,000元，在此之前，業經兩造合意變更房屋價金
14 為9,390,000元、土地價金為26,710,000元。且被告公司
15 於112年12月27日通知原告進行交屋，並於同年月29日完
16 成交屋，合計遲延141日（自112年8月9日起至112年12月2
17 7日止）等情已如前述，是以，被告公司應依系爭房屋買
18 賣契約第15條第1項第4款約定，按房屋買賣價金9,390,00
19 0元，依萬分之5單利計算，向原告給付遲延利息690,165
20 元（計算式： $00000000\text{元} \times 0.0005 \times 147\text{日} = 690165\text{元}$ ），
21 及被告陳秀玉、賴連生、廖玉喜應依系爭土地買賣契約第
22 8條第1項第4款約定，按土地買賣價金26,710,000元，依
23 萬分之5單利計算，向原告給付遲延利息1,963,185元（計
24 算式： $00000000\text{元} \times 0.0005 \times 147\text{日} = 0000000\text{元}$ ）。

25 （七）按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
26 週年利率為百分之5，民法第203條定有明文。復按債權人
27 除前條限定之利息外，不得以折扣或其他方法，巧取利
28 益，民法第206條亦有明定。又按利息不得滾入原本再生
29 利息。但當事人以書面約定，利息遲付逾1年後，經催告
30 而不償還時，債權人得將遲付之利息滾入原本者，依其約
31 定，民法第207條第1項亦有明文。查系爭房屋買賣契約第

01 11條、第15條及系爭土地買賣契約第8條均未記載遲延利
02 息遲付逾1年後，經催告而不償還時，買方得將之滾入原
03 本乙節，揆諸前揭說明，原告自無從就前揭遲延利息再請
04 請求法定遲延利息。

05 (八) 綜上所述，原告主張依系爭房屋及土地買賣契約之法律關
06 係，請求被告公司應給付原告1,219,365元（計算式：529
07 200元+690165元=0000000元），及被告陳秀玉、賴連
08 生、廖玉喜應給付原告1,781,535元，均有理由，應予准
09 許，至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

10 二、反訴部分：

11 (一) 關於反訴原告請求遲延利息部分：

12 1. 反訴原告固主張：反訴原告於112年7月3日郵寄「銀行對
13 保預約通知書」，通知反訴被告辦理銀行貸款及系爭不動
14 產過戶，依系爭房屋買賣契約第8條第1項、第18條第3項
15 第1款約定，及依系爭土地買賣契約第6條第1項、第9條第
16 3項第1款約定，反訴被告應於20日內即112年7月23日前完
17 成銀行貸款程序，如逾期達5日以上，應按日依萬分之2單
18 利計算遲延利息等情。惟查：(1) 依系爭房屋買賣契約
19 第8條第1項記載：「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已
20 繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬
21 分之二計算之遲延利息於補繳期款時 一併繳付賣方。」
22 等語（見本院卷22頁），及第18條第3項記載：「買方需
23 辦理貸款時，雙方約定如下：（一）買方需於賣方通知辦
24 理貸款日起二十日內辦妥對保手續，預立各項取款及撥款
25 委託文件，如取款條及撥款委託書等，賣方始有配合辦理
26 產權移轉及貸款抵押設定之義務。且非經賣方同意，買方
27 不得擅自向銀行撤銷上述各相關文件。…。」等語（見本
28 院卷32、33頁）。(2) 依系爭土地買賣契約第6條第1項
29 記載：「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無
30 法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二計算
31 之遲延利息於補繳期款時 一併繳付賣方。」等語（見本

01 院卷第58頁)，及第9條第3項第1款記載：「買方需辦理
02 貸款時，雙方約定如下：（一）買方需於賣方通知辦理貸
03 款日起二十日內辦妥對保手續，預立各項取款及撥款委託
04 文件，如取款條及撥款委託書等，賣方始有配合辦理產權
05 移轉及貸款抵押設定之義務。且非經賣方同意，買方不得
06 擅自向銀行撤銷上述各相關文件。…。」等語（見本院卷
07 第62頁）。（3）觀諸卷附「銀行對保預約通知書」影本
08 之抬頭記載「銀行對保預約通知書」等字樣，及其內文記
09 載：「親愛的貴賓您好：感謝您訂購【首席三期】房屋乙
10 戶。本案工程進度將接近完工階段，惠請 台端依下列規
11 定辦理銀行貸款對保手續。一、對保時間：銀行於近期聯
12 繫對保。二、對保地點：中國信託（市政分行）…。三、
13 應備證件：產權登記人（本人）及保證人應攜帶…。」等
14 語（見本院卷第171頁），充其量僅係通知銀行將於近期
15 聯繫對保，及應備對保所須證件等情，尚難認反訴原告已
16 向反訴被告通知應辦理貸款之具體日期，顯無從起算系爭
17 房屋買賣契約第18條第3項第1款及系爭土地買賣契約第9
18 條第3項第1款記載辦理對保手續期間20日。（4）中國信
19 託商業銀行股份有限公司於112年8月24日電話通知反訴被
20 告核貸金額，並約定於同年月31日辦理對保手續，且主借
21 人即訴外人王柏譚與一般保證人及擔保品所有權人即反訴
22 被告已於112年8月31日至該公司文心分行完成對保手續等
23 情，有該公司114年1月14日中信銀字第1142000552號函及
24 後附申請書、授信批覆書、借據暨約定書、同意書、宣告
25 書、確認書等影本在卷可稽（見本院卷第417至444頁），
26 自堪信為真實，足見中國信託商業銀行股份有限公司於11
27 2年8月24日電話通知反訴被告核貸金額，並約定於同年月
28 31日辦理對保手續，且反訴被告已於112年8月31日至該公
29 司文心分行完成對保手續，並未逾越系爭房屋買賣契約第
30 18條第3項第1款及系爭土地買賣契約第9條第3項第1款記
31 載辦理對保手續期間20日，自無適用系爭房屋買賣契約第

01 8條第1項及系爭土地買賣契約第6條第1項約定之餘地。

- 02 2. 反訴原告雖主張：依系爭土地買賣契約第7條第1項及第4
03 項約定，於辦理所有權移轉登記，如需買方配合，買方即
04 有配合辦理之義務，及依系爭土地買賣契約第2條第2項約
05 定，賣方得依現行法令辦理合併地號為1筆或分割為數
06 筆，故反訴原告公司得請求反訴被告配合簽署「協議
07 書」。且反訴被告於112年8月30日表示同意進行土地合
08 併，然證人黃鈞琳、王郁傑、陳惠芬陸續於112年9、10、
09 11月間聯繫反訴被告簽署「協議書」，並清楚說明如未簽
10 署「協議書」，將無法辦理系爭不動產過戶，反訴被告卻
11 惡意拖延一再拒絕簽署，遲至112年12月2日始簽署「協議
12 書」，導致完銀行貸款延遲，故反訴被告拒絕簽署「協議
13 書」與銀行延遲付款具有因果關係等情。然查：（1）反
14 訴被告於112年12月2日簽署「協議書」，係因不動產登記
15 法規而須調整系爭土地買賣契約之內容，顯非屬可歸責於
16 反訴被告之事由乙節已如前述，自難認反訴被告有何須配
17 合反訴原告之要求而簽署「協議書」之義務。（2）系爭
18 土地買賣契約第2條第2項僅涉及辦理土地合併地號或分割
19 事宜，及系爭土地買賣契約第7條第1項、第4項僅涉及辦
20 理土地所有權移轉登記及貸款抵押設定手續事宜等情已如
21 前述，尚難據此逕行推論反訴被告有何須配合反訴原告之
22 要求簽署「協議書」，以調整系爭土地買賣契約內容之義
23 務。（3）從而，反訴原告主張前情，尚非可採。至反訴
24 原告聲請傳喚證人黃鈞琳、王郁傑、陳惠芬，用以證明證
25 人黃鈞琳、王郁傑、陳惠芬於112年9、10、11月間聯繫反
26 訴被告簽署「協議書」，並清楚說明如未簽署「協議
27 書」，將無法辦理系爭不動產過戶，仍遭反訴被告拒絕簽
28 署等情，已無調查之必要，附此敘明。
- 29 3. 綜上所述，反訴原告主張依系爭房屋及土地買賣契約之法
30 律關係，請求反訴被告應給付反訴原告公司遲延利息40,9
31 64元，及自「民事反訴起訴暨本訴答辯狀」繕本送達反

01 訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
02 利息，以及請求反訴被告應給付反訴原告陳秀玉、賴連
03 生、廖玉喜遲延利息715,568元，及自「民事反訴起訴暨
04 本訴答辯狀」繕本送達反訴被告之翌日起至清償日止，
05 按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，不應准許。

06 (二) 關於反訴原告請求就系爭房屋之面積進行找補部分：

- 07 1. 反訴原告主張：依系爭房屋買賣契約記載系爭房屋之主建
08 物面積為234.82平方公尺、附屬建物面積為23.42平方公
09 尺、共有部分面積為60.13平方公尺，合計318.37平方公
10 尺，及系爭建物所有權於112年12月7日以買賣為原因登記
11 於反訴被告名下，其實際登記面積為主建物240.28平方公
12 尺、附屬建物20.21平方公尺、共有部分面積為60.13平方
13 公尺，合計320.62平方公尺，經核兩者相差2.25平方公尺
14 等情，與卷附「房屋預定買賣契約書」、建物登記謄本等
15 影本（見本院卷第20、21、153頁），互核一致，並為反
16 訴原告所不爭執（見本院卷第199頁），自堪信為真實，
17 足見系爭房屋之實際登記面積已超過系爭房屋買賣契約記
18 載面積，且其超過部分尚未達百分之2。
- 19 2. 依系爭房屋買賣契約第5條第2項記載：「主建物或本房屋
20 登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應找全部找補；
21 其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過
22 百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建
23 物、附屬建物、共有部分價款除以個面積所計算之單價，
24 無息於交屋時一次結清。」等語，有「房屋預定買賣契約
25 書」影本在卷可稽（見本院卷第21頁），自堪信為真實。
- 26 3. 綜上以析，系爭房屋之實際登記面積已超過系爭房屋買賣
27 契約記載面積，兩者相差2.25平方公尺，尚未達百分之
28 2，依系爭房屋買賣契約第5條第2項約定，反訴被告應以
29 系爭房屋之價金9,390,000元除以面積318.37平方公尺所
30 計算之單價29,494元（計算式：0000000元÷318.37平方公
31 尺=29493.98，小數點以下四捨五入），向反訴原告公司

01 找補金額計66.362元（計算式：29494元×2.25平方公尺＝
02 66361.5，小數點以下四捨五入）。從而，反訴原告主張
03 依系爭房屋買賣契約之法律關係，請求反訴被告應給付反
04 訴原告公司找補金額66.362元，為有理由，應予准許。

05 （三）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
07 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
08 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
09 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
10 條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
12 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
13 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
14 之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查反訴原
15 告公司對反訴被告之找補金額債權，依系爭房屋買賣契約
16 第5條第2項約定，應於交屋時給付，而反訴被告迄未給
17 付，應負遲延責任，且「民事反訴起訴暨本訴答辯狀」繕
18 本業於113年7月17日送達反訴被告合法送達反訴被告，有
19 該書狀上反訴被告訴訟代理人簽收記錄可稽（見本院卷第
20 139頁），是以，反訴原告公司請求自「民事反訴起訴暨
21 本訴答辯狀」繕本送達反訴被告之翌日即113年7月18日起
22 至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，
23 核無不合，應予准許。

24 （四）綜上所述，反訴原告主張依系爭房屋及土地買賣契約之法
25 律關係，請求反訴被告應給付反訴原告公司66.362元，及
26 自「民事反訴起訴暨本訴答辯狀」繕本送達反訴被告之翌
27 日（即113年7月18日）起至清償日止，按週年利率百分之
28 5計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請
29 求，則屬無據，應予駁回。

30 三、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之
31 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自

01 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 四、關於假執行及免為假執行部分：

03 (一) 本訴部分：

04 原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就原告勝訴部分，
05 核無不合，爰酌定相當之擔保金准許之；另依民事訴訟法
06 第392條第2項規定，依被告之聲請，酌定相當之擔保金
07 額，宣告被告預供擔保而免為假執行；至原告敗訴部分，
08 其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

09 (二) 反訴部分：

10 反訴原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，就反訴原告勝
11 訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金准許之；另依民
12 事訴訟法第392條第2項規定，依反訴被告之聲請，酌定相
13 當之擔保金額，宣告反訴被告預供擔保而免為假執行；至
14 反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁
15 回。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項規
17 定。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

19 民事第六庭 法官 賴秀雯

20 以上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
22 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
23 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
24 者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

26 書記官 楊思賢