

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3025號

原告

即反訴被告 賴春足

訴訟代理人 邢建緯律師

複代理人 林瑜萱律師

劉富雄律師

被告

即反訴原告 林鈺蓁

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 林盟仁律師

王琦翔律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬陸仟柒佰伍拾元，及自民國112年7月14日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十分之十九，原告負擔二十分之一。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾肆萬陸仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造前於民國112年5月17日簽訂不動產買賣契約，由被告向原告購買其所有坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○00地號土地及其上60、64建號門牌臺中市○○區○○路000○0號建物，約定買賣價金新臺幣（下同）3,650萬元，被告應於簽約時給付簽約款365萬元，惟被告除

於簽約時支付10萬元至合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經）之價金履約保證專戶，並開立面額355萬元之本票外，並未依約於112年5月19日給付前開尾款355萬元，經原告寄發存證信函催告，被告仍置之不理，原告遂於112年6月6日以存證信函解除系爭契約。依系爭契約第12條第2項規定，原告得以系爭房地總價款3,650萬元之千分之0.5即18,250元【計算式：36,500,000元 $\times$ 0.5‰=18,250元】，作為被告每日應給付之違約金；又被告自簽約日即112年5月17日起至原告解約之日即112年6月6日止，共計遲延20日，得請求被告給付20日之違約金365,000元【計算式：18,250元 $\times$ 20日=365,000元】。故原告爰依系爭契約第12條第2項之約定，請求：(1)被告應給付原告365,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 兩造於簽約前，因原告委託之房仲再三保證系爭房地得增設電梯及相關設備並有相關文宣為憑，故系爭契約其債之本旨為原告應給付「可增設電梯」之標的物。惟被告於簽約後，經向臺中市都市發展局詢問，竟遭回覆系爭房地無法增設電梯，始知原告根本未按債之本旨提出可增設電梯之買賣標的物為給付。故被告爰依民法第264條第1項前段拒絕給付簽約款，此於簽約後、爭議發生時，即已對原告表達不能增設電梯而拒絕自己給付之意思，或於112年6月2日之存證信函亦已表達拒絕履約之意。退步言之，被告亦以民事答辯暨反訴狀之送達，作為行使前開同時履行抗辯之意思表示。因此，被告行使同時履行抗辯後，遲延責任即溯及免除，原告既無陷於給付遲延，自不負給付違約金責任，則原告主張顯無理由。

(二) 原告明知系爭房地不得增設電梯及相關設備，竟對被告誣稱得增設電梯及相關設備，被告乃受原告就系爭房地之重要事項陷於錯誤始簽訂系爭買賣契約無疑，故被告得依民

01 法第92條關於被詐欺而為意思表示之規定，撤銷對系爭買
02 賣契約之意思表示；同時，被告對於系爭買賣契約標的
03 物，誤以為得增設電梯，且屬原告誣稱得增設電梯之言論
04 所致，核非被告之過失所致，且系爭房地是否得合法增設
05 電梯當屬交易上重要事項，否則原告也不必在廣告上刊登
06 強調得增設電梯之文字，故被告得依民法第88條第2項規
07 定撤銷系爭契約之意思表示。又系爭房地得否增設電梯及
08 相關設備係屬交易上認為重要之內容，被告顯因非可歸責
09 於己之事實而有所誤認始簽訂系爭買賣契約。從而，系爭
10 契約既經被告於112年6月5日以存證信函主張依民法第92
11 條、第88條撤銷系爭契約之意思表示，而系爭契約依民法
12 第114條規定視為自始無效，則被告自無再給付違約金之
13 義務。

14 (三) 原告委託宜盛富企業有限公司（下稱宜盛富公司）代為銷
15 售系爭房地，則在委任期間內有關係爭房屋銷售相關事
16 宜，宜盛富公司當然為其代理人，而李逸強為宜盛富公司
17 法定代理人，其處理有關係爭房地銷售相關事宜，對外當
18 然代表宜盛富公司，李逸強既已自承帶看系爭房地當下告
19 知隔壁建物有增設電梯，且曾傳送有「可增設電梯」之廣
20 告文宣予被告，足認原告之代理人確於系爭買賣契約訂立
21 前之磋商階段，即有對被告提供不實資訊之欺罔行為，原
22 告自應依民法第224規定條負同一責任，故原告並非善意
23 之第三人可言。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
24 被告願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本院所為之判斷：

26 (一) 原告主張兩造於112年5月17日簽訂「不動產買賣契約
27 書」，由原告將其所有坐落臺中市○○區○○段0000○○
28 00○○0000○○地號土地及其上60、64建號門牌臺中市○○
29 區○○○路000○○號建物，以總價3,650萬元出售予被
30 告，依約被告應於簽約同時給付簽約款365萬元，惟被告
31 僅匯款10萬元至合泰建經價金履約保證專戶及開立發票日

01 為112年5月17日、面額355萬元、未載到期日之本票1紙交
02 付原告，其餘尾款355萬元則約定於112年5月19日給付等
03 情，業據提出不動產買賣契約書（見本院卷第21至27、87
04 至92頁）、價金履約保證申請書（見本院卷第28至29
05 頁）、標的物現況說明書（見本院卷第30至31頁）、前開
06 本票影本（見本院卷第32、35頁）、價金履約保證書（見
07 本院卷第33至34頁）、建物登記第二類謄本（見本院卷第
08 151至153頁）為證，被告對此亦不爭執，則原告前開主
09 張，自堪信為真正。

10 （二）至於，原告主張被告不依約於112年5月19日給付簽約款之
11 尾款355萬元，經原告於112年5月24日限期催告履約，被
12 告於112年5月25日收受後未於7日內履約，經原告於112年
13 6月6日以存證信函為解除契約之意思表示，經被告於112
14 年6月7日收受後，系爭契約業經合法解除，故原告爰依系
15 爭契約第12條第2項之約定，請求被告給付違約金365,000
16 元等情，業據提出原告寄發予被告之存證信函及掛號郵件
17 收件回執（見本院卷第37至40、41至45頁）為證。而被告
18 對於未依約給付簽約金尾款355萬元部分，固不否認，惟
19 抗辯：被告係因原告委託之仲介提出記載「可增設電梯」
20 之不實廣告文宣，誤信為真而簽約，則被告依民法第88條
21 第1項、第92條第1項之規定撤銷系爭契約之意思表示後，
22 即無給付違約金之義務；又系爭建物經被告於簽約後向臺
23 中市都市發展局查證，並無法增建電梯，則原告既無法依
24 債之本旨提供可增建電梯之建物，被告爰提出同時履行抗
25 辯，拒絕給付簽約款之尾款等語。故本件爭點即為被告於
26 簽約時有無陷於錯誤及遭詐欺之情而得撤銷系爭買賣契約
27 之意思表示。

28 （三）按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
29 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或
30 不知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格
31 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表

01 示內容之錯誤；民法第88條第1項、第2項定有明文。又按
02 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
03 表示，民法第92條第1項前段定有明文。本件被告既主張
04 其簽訂系爭買賣契約之意思表示錯誤或遭詐欺之事實，依
05 民事訴訟法第277條舉證責任分配之原則，即應由被告負
06 舉證之責（最高法院110年度台上字第1946號判決、44年
07 台上字第75號判決意旨參照），合先敘明。查：

- 08 1、按所稱詐欺，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有
09 影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、
10 加深錯誤或保持錯誤者而言，是項規定所欲保護之法益，
11 為表意人意思表示形成過程之自由（最高法院112年度台
12 上字第1480號判決意旨參照）。倘行為人欠缺主觀之詐欺
13 故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定
14 要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示
15 之餘地（最高法院98年度台上字第171號裁判意旨參
16 照）。
- 17 2、依據證人即房屋仲介李逸強於本院審理中證稱：伊任職於
18 宜盛富企業有限公司（下稱宜盛富公司）擔任店長，被告
19 是以前客戶，在談好系爭房地價格要簽約當下，伊有將同
20 事傳來之廣告文宣傳給被告，當時伊在幫被告談價格，從
21 帶看房屋到簽約前後只有1個多小時，都聚焦在房屋價值
22 及價格，伊並未仔細查看該廣告文宣上有載明「可增設電
23 梯」；伊於本件簽約前帶被告去看屋過程中，並未向被告
24 提及可增設電梯之事，但被告有問，伊表示房子就長這
25 樣、不建議做電梯，不過有看到隔壁有在做電梯，伊並不
26 知道可否增設；簽約及帶看時，伊都有在場，伊下屬陳志
27 凡並未向被告提及可增設電梯之事，且簽約當時並未討論
28 可否增設電梯，只有討論價格；以七期南側地價來看，系
29 爭房屋為社區型別墅，屋主開出之價格以七期南側地價來
30 看相對便宜，被告也認同，所以當天就回電要求約屋主出
31 來談，而屋主也有同意降價至3,650萬元等語（見本院卷

第199至202頁)可知，被告在看屋及簽約過程中，並未將該廣告文宣提出與原告討論或要求列為契約條件，而證人李逸強亦明確告知系爭房屋現狀並無電梯之設置，故不建議增設電梯，並未告知被告系爭房屋可以合法增建電梯之情，則被告主張可增設電梯係屬系爭契約之重要事項乙節，即屬無據。

3、參諸證人即房仲周奎均於本院審理中證稱：伊任職於永慶不動產公司，本件標的物係其同事莊捷云親友介紹之案件，該廣告文宣係莊捷云所製作之內部文宣，只供內部行銷使用，沒有要流出外部；伊有幫忙到現場瞭解因而得知該社區有其他住戶做電梯、頂樓加蓋、空地加蓋等增設違建之狀況，伊沒有仔細看過該文宣，如果有看就會建議不要記載「可增設電梯」；要銷售前，伊會告知銷售方該部分是屬於增建，請銷售方務必誠實告知買方，讓其瞭解實際狀況，若買方執意增設，要自己找廠商去現場評估是否可以安裝；本案之銷售海報是公司內部行銷手法，不會刊登在公司官網，而公司老闆李逸強打電話向莊捷云索要該文宣後，會不會傳給買方，要看李逸強，一般買方需要索取銷售資料都會給官方網站資料；李逸強跟我們要鑰匙帶客戶去看現場時，伊就有告知盡調結果，簽約前也有告知，事後李逸強也有表示其有告知買方不建議增設電梯；本案伊是協助賣方，李逸強是協助買方等語（見本院卷第236至239頁）可知，李逸強於系爭房地買賣中係居於協助買方即被告之角色，過程中並無刻意隱瞞或不實誣稱系爭房屋可以合法增建電梯之情，則被告主張係遭詐欺陷於錯誤而為簽約之意思表示云云，亦屬無據。

4、佐以，證人即原告舞蹈班同學李良福於本院審理中證稱：伊有陪同原告前往簽約，簽約前之磋商階段，原告在2樓，被告1樓，我們看不到對方，係由李逸強做價金溝通橋樑，當時只有談到價金，其他都沒有特別談，也沒有人提及系爭房屋可增設電梯之問題，在簽約過程中，並未聽

到被告提及要求系爭房屋是可增設電梯；但系爭房屋蓋好就是沒有電梯之狀態，應該是不可以增設電梯，伊不知道房仲貼出之售屋廣告上有註記可增設電梯；伊係於簽約後，被告反悔不買時，被告拿出該房仲廣告表示當初有註明可增設電梯時才看到等語（見本院卷第202至204頁），由此可知，被告既然於簽約時即自李逸強處取得該廣告文宣，且被告認為其所需求者係可增設電梯之建物，衡諸常情，被告應係將該廣告文宣之記載，向原告確認後將其列為系爭不動產買賣契約之履約條件，甚至可將其作為簽約金之給付條件，然依據現有事證，並未見被告有於簽約前後向原告確認及提出作為契約重要事項，則被告據此主張原告未依債之本旨提出可增建電梯之建物以給付云云，而有給付不能之情，顯屬無據。

5、而經本院向臺中市政府都市發展局函詢結果：臺中市○○區○○段0000○0000○0000○00地號領有臺中市政府核發83建370號建築執照套繪管制並領有（84）中工建使字第377號使用執照在案，目前並無向該局申請增建或雜項執照掛號紀錄；旨案得否於法定空地增設電梯一節，因涉及土地及建築物權利證明文件檢附、樓地板面積、建蔽率、容積率檢討計算及相關建築法、都市計畫法規定檢討，仍請起造人委託開業建築師依規檢討簽證，並具備相關書圖文件向該局申請建築執照等情，此有臺中市政府都市發展局112年11月29日中市都建字第1120261380號函（見本院卷第133至140頁）在卷可稽。衡情以觀，被告對於系爭建物並無設置電梯之現況，既有所知，而帶看房屋之仲介李逸強亦告知不建議增設電梯，若被告認為「可否增設電梯」係其購買與否之重要決定因素，則被告理當於簽約前即向臺中市政府都市發展局詢問確認，而非逕以廣告文宣之記載為據。

6、況且，廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、

當事人之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。依據前開事證，兩造於簽約前之磋商過程及簽訂契約時，被告並未將該廣告文宣之內容關於「可增設電梯」之事項，提出討論作為訂約之內容及要件，自難逕謂該廣告文宣之內容已當然成為系爭契約之一部。故被告以原告未按債之本旨給付為由，提出同時履行抗辯，拒絕給付簽約款尾款，即屬無據。從而，被告前開所辯，既與前開事證不相符合，要難採信。

（四）是以，本件兩造於112年5月17日簽訂系爭不動產買賣契約後，依據系爭不動產買賣契約書第4條第1項之約定，被告即應於112年5月19日給付簽約款剩餘尾款355萬元（見本院卷第88頁），惟被告並未依約給付，則原告依系爭不動產買賣契約書第12條第2項前段：「買方若有遲延給付之情形，如遲延…給付購屋款…等，應賠償賣方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止。」之約定（見本院卷第25、90頁）請求被告給付違約金，即屬有據；而系爭不動產買賣契約既經原告限期催告被告履約後，被告仍未依約給付簽約金，則原告依系爭不動產買賣契約書第12條第1項前段：「買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。」之約定（見本院卷第25、90頁），於112年6月6日以存證信函為解除契約之意思表示，經被告於112年6月7日收受後，系爭不動產買賣契約業經原告合法解除，故原告請求被告給付自應付之日即112年5月19日起至112年6月6日止共19日，按買賣總價款3,650萬元以每日千分之0.5計算之違約金346,750元【計算式：（36,500,000元 $\times$ 0.5‰） $\times$ 19日＝346,750元】，即屬有據。至於，原告請求自簽約日即112年5月17日起算違約金部分，既與前開約定有違，要難准許。

（五）綜上所述，原告依系爭不動產買賣契約第12條第2項之約

01 定，請求被告給付違約金346,750元，及自起訴狀繕本送
02 達之翌日即112年7月14日（見本院卷第51頁）起至清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
04 許。至於，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

05 四、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易
06 訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
07 之規定，應由本院依職權宣告假執行，原告所為假執行之聲
08 請即無必要；另被告聲請願供擔保請准宣告免為假執行，於
09 法並無不合，爰酌定相當擔保金准許之。至於，原告敗訴部
10 分，其假執行之聲請，即失所附麗，應予駁回。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 貳、反訴部分：

13 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
14 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
15 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
16 者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
17 得提起；民事訴訟法第259條、第260條第1、2項分別定有明
18 文。查：

19 （一）本件原告依據兩造簽訂之系爭不動產買賣契約之約定，據
20 以請求被告給付違約金，而被告則以系爭不動產買賣契約
21 係遭原告詐欺而錯誤簽訂為由，主張撤銷其意思表示，系
22 爭不動產買賣契約自始當然無效，另原告未依債之本旨給
23 付可增設電梯之建物，被告主張依給付不能解除系爭契
24 約，據以請求原告應同意被告取回價金履約保證專戶內之
25 10萬元。

26 （二）反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係，均係基於同
27 一不動產買賣契約而來，反訴標的之法律關係及作為防禦
28 方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係係由同一
29 事實及同一法律關係發生，二者間具有相牽連關係，故被
30 告提起本件反訴，應予准許。

31 二、反訴原告主張：反訴被告明知系爭房地不得增設電梯及相關

設備，竟對反訴原告誣稱得增設電梯及相關設備，反訴原告乃受其就系爭房地之重要事項陷於錯誤始簽訂系爭買賣契約，反訴原告已於112年6月2日以存證信函向反訴被告行使民法第88條、第92條撤銷系爭不動產買賣契約之意思表示，及按照系爭契約第12條約定，定相當期限催告反訴被告補正履行可增設電梯之事宜，於期限經過後，仍未見履行，已生解除契約之法律效果，按照民法第114條第1項規定，意思表示經撤銷，視為自始無效，並按照雙方簽訂之價金履約保證申請書第4條約定，於系爭買賣契約有無效或解除時，反訴被告同意反訴原告由合泰建經撥付反訴原告前已存入之買賣價金；另反訴原告亦已依照系爭契約第12條第1項約定、民法第226條第1項、第256條規定解除系爭契約，故反訴被告應同意反訴原告依民法第259條第1款規定，取回存入合泰建經價金履約保證專戶內之款項10萬元。故反訴原告爰依系爭不動產買賣契約第12條之約定及民法第226條第1項、第256條之規定，請求：(1)反訴被告應同意反訴原告向合泰建經價金履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，信託帳號：00000-0000-00000）領取10萬元，及自民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

三、反訴被告抗辯：

（一）兩造並未將系爭房地應具備增設電梯及相關設備等事項表明並列載於系爭契約之特別約定事項，足認「系爭房地應具備增設電梯及相關設備」並非系爭契約之權利義務事項，且綜觀該廣告文宣所載經紀業為「宜潞發有限公司」所刊登，顯然與系爭契約所載經紀業為「宜盛富公司」不同，反訴原告不得以此逕推認反訴被告曾委託房仲保證系爭房地得增設電梯及相關設備。又反訴原告於購買系爭房地前，從未向反訴被告表示其購買之動機，亦未表示欲增設電梯及相關設備，更未表明於系爭買賣契約之特別約定

01 事項，且反訴被告從未給予反訴原告為「可增設電梯及相
02 關設備」之保證，足認此僅屬反訴原告之內心動機，並非
03 系爭契約之重要事項，且系爭房地仍屬完好而得供一般人
04 使用，難認「可增設電梯及相關設備」係屬系爭契約之重
05 要內容，是反訴原告不得以系爭房地有無符合其使用目的
06 及動機為由，而主張依民法第88條規定撤銷系爭契約。

07 (二) 兩造於112年5月17日簽約時，既有經紀人蕭振錫、地政士
08 陳育聖等人在場，並經兩造確認系爭契約之標的物、價金
09 等必要之點後，始由兩造在朝富地政士聯合事務所及承辦
10 地政士陳育聖在場見證下簽名及用印，且依反訴原告之年
11 齡（即42歲），其本具有一定之智識能力及社會經驗衡量
12 契約條件而簽立系爭契約，要難認反訴被告於簽約時有何
13 受詐欺之情事。況該廣告文宣所載之刊登經紀業，與系爭
14 契約所載之經紀業明顯不同，則反訴原告不得以此廣告文
15 宣逕推有何保證或詐欺之事實，甚且反訴被告並不知悉仲
16 介向反訴原告溝通之內容，是反訴原告主張第三人詐欺之
17 事實，並依民法第92條第1項規定向反訴原告撤銷系爭契
18 約之意思表示，自無足採。

19 (三) 本件既為系爭房地之買賣，足以知悉得構成契約之解除事
20 由，即以主給付義務為限，而買賣契約之主給付義務為物
21 之出賣人負交付其物及移轉其所有權之義務，買受人負支
22 付價金之義務，並無須負系爭房地得增設電梯及相關設備
23 之義務，系爭契約之主給付義務並未包含系爭房地得增設
24 電梯及相關設備，反訴原告自不得以非主給付義務之事
25 由，依系爭契約第12條第1項規定解除系爭契約，故反訴
26 被告通知反訴原告解除系爭契約之意思表示，並不生效。
27 是以，反訴原告不得以民法第88條、第92條撤銷系爭買賣
28 契約及以非主給付義務之事由依系爭契約第12條第1項、
29 民法第226條、第256條主張解除契約，故本件反訴之主張
30 為無理由。並聲明：反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁
31 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 四、本院所為之判斷：

02 （一）反訴原告主張反訴被告明知系爭房地不得增設電梯及相關
03 設備，竟對反訴原告誣稱得增設電梯及相關設備，致反訴
04 原告就該重要事項陷於錯誤而簽訂系爭不動產買賣契約，
05 爰依民法第88條、第92條之規定撤銷系爭契約之意思表示，
06 並依系爭契約第12條第1項約定及依民法第226條第1
07 項、第256條規定解除系爭契約，請求反訴被告同意反訴
08 原告領回合泰建經價金履約保證專戶內之10萬元款項等
09 情；反訴被告則否認屬實，並以前詞置辯。

10 （二）本件反訴原告固據提出系爭房地之廣告文宣其上有記載
11 「規劃-法定空地約10坪可運用（可增設電梯）」之內容
12 （見本院卷第105頁），據以主張前開事實，然觀諸證人
13 李逸強、周奎均、李良福等人之前開證述，並無從認定反
14 訴被告有何故意誣騙反訴原告之情，且反訴原告亦未舉證
15 曾將該廣告文宣內容所提及之可增設電梯乙節提出作為系
16 爭契約之一部，亦無相關事證足認反訴被告於簽約時有保
17 證系爭建物可合法增設電梯之情，則反訴原告事後主張遭
18 反訴被告誣稱得增設電梯及相關設備而陷於錯誤始簽訂系
19 爭契約云云，即屬無據。再者，反訴原告既無法舉證該廣
20 告文宣之內容，業經兩造於簽約時提出討論，並經反訴被
21 告同意列為系爭契約之重要事項，更無法提出相關事證以
22 資證明反訴被告曾經有允諾或保證系爭房地可增設電梯之
23 情，則反訴原告逕以反訴被告無法提出可增設電梯之建
24 物，主張反訴被告有給付不能之違約情事，據以主張解除
25 系爭契約，顯屬無據。況且，依系爭不動產買賣契約書第
26 12條第2項後段之約定：「…如買方毀約不買或有其他違
27 約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部
28 款項，…。」（見本院卷第25、90頁），本件係因反訴原
29 告未依約給付簽約款尾款355萬元而遭反訴被告解約，則
30 反訴被告依前開約定得沒收該履約保證專戶內之反訴原告
31 已給付之款項10萬元，故反訴原告請求反訴被告應同意其

01 領回該款項，亦屬無據。是以，本件反訴原告主張系爭契
02 約已經撤銷及解除，反訴被告應同意其領回合泰建經價金
03 履約保證專戶內其匯入之款項10萬元，顯屬無據，要難准
04 許。

05 (三)從而，反訴原告依系爭不動產買賣契約第12條之約定及民
06 法第226條第1項、第256條之規定，請求：反訴被告應同
07 意反訴原告向合泰建經價金履約保證專戶（台新國際商業
08 銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專
09 戶，信託帳號：00000-0000-00000）領取10萬元，及自民
10 事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件反訴原
12 告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，即失所附麗，應
13 併予駁回。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
16 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
23 書記官 許靜茹