

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第22號

原告

即反訴被告 洪振傑

訴訟代理人 蔡育欣律師

被告

即反訴原告 楊晨輝

楊晨光

楊晨榮

共同

訴訟代理人 裘佩恩律師

蘇泓達律師

王盛鐸律師

楊志凱律師

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國109年11月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應同意僑馥建築經理股份有限公司撥付中國信託商業銀行股份有限公司營業部履約保證專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶：帳號：000000000000000號）內新臺幣捌佰陸拾貳萬肆仟元予反訴原告。

反訴被告應受領臺南市東區虎尾段四七二之十九、四七二之一三六、四七二之一六二地號土地及坐落於臺南市○區○○段○○○
○○○地號土地上之臺南市○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼臺南市○區○○○街○○○巷○○○號）。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴原告假執行聲請駁回。

01 反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 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
05 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
06 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
07 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
08 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
09 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係，
10 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
11 律關係，有牽連關係而言。舉凡本訴標的之法律關係或作為
12 防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，
13 或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴
14 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
15 原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。本件兩
16 造於民國107年6月17日，就附表所示土地、房屋(下稱系爭
17 房地)簽訂之不動產買賣合約書(下稱系爭買賣契約)，請
18 求被告返還因系爭房地瑕疵而減少之價金，而被告於108年5
19 月7日以書狀提起反訴(見本院卷一第163頁)，主張系爭房
20 地並無瑕疵，請求原告受領買賣價金並完成系爭房地之點
21 交，堪認反訴之標的與本訴之標的相牽連，揆諸前開說明，
22 反訴原告提起反訴，應予准許。

23 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
24 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
25 第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原訴之聲明為先位聲
26 明：(一)被告應共同給付原告新臺幣(下同)8,624,000元，及
27 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
28 計算之利息。(二)被告應共同給付原告2,500,000元，及自起
29 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
30 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行；備位聲明：(一)被告應
31 共同給付原告2,500,000元，及自107年12月14日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應共同給付原
02 告243,225元，及自起訴狀繕本送達翌日起至完成點交日
03 止，按日給付原告1,725元。(三)願供擔保請准宣告假執行。
04 嗣於109年9月6日具狀變更原訴之聲明為(一)被告應共同給付
05 原告424,000元，及自107年12月19日起至清償日止按週年利
06 率5%計算之利息。(二)被告應自107年8月7日起至完成點交之
07 日止，按日給付原告1,725元。(三)願供擔保請准宣告假執
08 行。核原告所為係縮減應受判決事項聲明，原告之訴訟標的
09 及請求之原因事實仍屬相同，揆諸前開說明，自為適法，合
10 先敘明。又本院於108年4月16日認訴訟之結果，富吉通企業
11 有限公司、聯鑫公司不動產開發有限公司與本件有法律上之
12 利害關係，爰依職權對富吉通企業有限公司、聯鑫公司不動
13 產開發有限公司為訴訟告知，並經本院將告知訴訟之訴狀送
14 達於富吉通企業有限公司、聯鑫公司不動產開發有限公司，
15 富吉通企業有限公司、聯鑫公司不動產開發有限公司並未提
16 出參加書狀或向本院聲明參加訴訟，併予敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、本訴部分：

19 (一)原告起訴主張：

20 原告與被告於107年6月17日，就系爭房地簽訂系爭買賣契
21 約，約定以總價8,624,000元購買，原告嗣後已依約支付全
22 部買賣價金8,624,000元至履約保證專戶（戶名：中國信託
23 商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶：帳號：00000000
24 000000號）（下稱系爭履約保證專戶）。依系爭買賣契約第7
25 條第1項約定：「乙方（即被告）保證產權清楚，無…界址
26 糾紛…之情事。」；被告又於系爭房地之不動產委託銷售標
27 的現況說明書（下稱系爭房屋現況說明書）中，針對第3項
28 「有無界址糾紛情形？」勾選「否」。豈料，原告簽定系爭
29 買賣契約並依約支付價金後，竟發現系爭房地界址不明，其
30 中附表編號2、3土地其上另有供他人通行之水溝、遭臺南市
31 政府放置花盆、並有鄰居房屋圍牆越界占用之事實等情，系

01 爭房地顯然缺少被告所保證之品質。被告明知附表編號2、3
02 土地遭鄰人占用、設置水溝、放置花盆之情事，竟於系爭房
03 屋現況說明書上勾選不實選項，惡意欺瞞原告。爰依民法第
04 359、第179條規定，及系爭買賣契約第9條第5款、第12條第
05 5項規定，請求被告返還因系爭房地瑕疵而減少之價金424,0
06 00元，及自107年8月7日起至完成點交之日止，按日給付原
07 告1,725元。並聲明：(一)被告應共同給付原告424,000元，及
08 自107年12月19日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
09 (二)被告三人應自107年8月7日起至完成點交之日止，按日給
10 付原告1,725元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

11 (二)被告則以：

12 原告在簽訂系爭買賣契約時已知悉附表編號2、3土地作道路
13 使用，其上有他人架設棚架、圍牆稍微越界、臺南市政府鋪
14 設水溝蓋等情況。且原告於簽約時其曾要求由被告負擔費用
15 申請土地鑑界，簽約翌日即107年6月18日，原告亦有向被告
16 通知要求處理路地疑似遭鄰人占用之爭議事項。當時原告尚
17 未支付簽約款10萬元，被告即有請賣方不動產經紀人吳貞宜
18 代為回應願接受解除契約，但遭原告拒絕，原告隨即於107
19 年6月19日支付簽約款10萬元入系爭履約保證專戶，嗣又於
20 同年7月26日支付用印款1,624,000元至系爭系爭履約保證專
21 戶。因此，被告並未故意不告知瑕疵，且原告簽約時已知
22 悉，更在已知其所稱之瑕疵後，仍未打消其依約買受系爭房
23 地之意願，原告一方面以其所謂之瑕疵刁難被告，一方面卻
24 又逕自要求承辦地政士協辦貸款，將買賣餘款全數支付入履
25 約保證專戶，並於同年10月3日完成系爭房地之移轉過戶，
26 爾後卻又藉詞拒絕辦理點交。原告既於簽約時已悉其所指之
27 瑕疵，而仍續為支付買賣價金、辦理移轉登記，則依民法第
28 355條第1項規定，被告自不負瑕疵擔保責任。本件系爭房地
29 之買賣，不適用系爭買賣契約第12條第5款之約定。且原告
30 依據系爭買賣契約第9條第5款向被告主張違約金亦無理由。
31 並聲明：原告之訴駁回。

01 二、反訴部分：

02 (一)反訴原告起訴主張：

03 1. 依系爭買賣契約書第9條第3項約定，點交之買賣標的應以簽
04 約之現狀或本約之約定為準。系爭房地並無反訴被告所主張
05 界址不明之問題存在。原告於系爭買賣契約簽約前去看過現
06 況，才於系爭買賣契約第15條其他約定事項載明「賣方需於
07 點交前排除472-136、472-162地號上停車佔用始得結案」，
08 反訴被告自不得再據以主張有物之瑕疵。退步言，縱屬瑕
09 疵，亦不妨礙反訴被告對於系爭房地之使用收益，反訴被告
10 自不得拒絕點交。依系爭買賣契約書第9條第6項之約定及民
11 法第367規定，反訴被告自應容任同意第三人僑馥建築經理
12 股份有限公司（下稱僑馥建經）將系爭買賣價金撥付反訴原
13 告，並依約受領標的物（即辦理點交）。且反訴原告依系爭
14 買賣契約書第9條第6項約定，通知反訴被告點交房屋時間並
15 欲與反訴被告協商點交時間，惟反訴被告迄今仍不願辦理點
16 交，依系爭買賣契約書第9條第6項反訴原告已免除配合點交
17 之義務及買賣標的物利益與危險之負擔，依系爭買賣契約第
18 9條第3款、第5款及第6款規定提起反訴。

19 2. 並聲明：(一)反訴被告應同意僑馥建經系爭履約保證專戶內款
20 項8,624,000元予反訴原告。(二)反訴被告應受領系爭房地。
21 (三)反訴被告應自107年11月9日起至依約完成點交之日止，按
22 日給付反訴原告1,725元。(四)願供擔保請准宣告假執行。

23 (二)反訴被告則以：

24 兩造係於107年6月17日簽訂系爭買賣契約，反訴被告已於10
25 7年8月3日催告反訴原告應依系爭買賣契約之約定履行鑑
26 界，反訴原告雖於107年11月5日以台南育平郵局存證號碼21
27 1號存證信函通知原告辦理點交，惟反訴原告違背系爭買賣
28 契約鑑界義務之給付義務在先，反訴被告自得依系爭買賣契
29 約主張同時履行抗辯，況且反訴被告早已依約給付價金予系
30 爭履約保證專戶，亦無不履行對待給付之情形，反訴原告反
31 訴請求反訴被告應給付給付違約金顯無理由。並聲明：反訴

01 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供
02 擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)原告向被告購買系爭房地，於107年6月17日簽定系爭買賣契
05 約，原告已依約支付全部價金共計8,624,000元至系爭履約
06 保證專戶。

07 (二)系爭買賣契約第7條第1項約定：「乙方（即被告）保證產權
08 清楚，無…界址糾紛…之情事。」；被告於系爭房地之不動
09 產委託銷售標的現況說明書（門牌臺南市○區○○街0段000
10 巷00號），總項基地使用現況第3項「有無界址糾紛情
11 形？」勾選「否」。而系爭房地界址不明，其上另有供他人
12 通行之水溝，並有遭鄰人占用情況。第12條第5項約定：買
13 賣標的若有非屬房地結合體之土地，應於繳稅前完成土地鑑
14 界，鑑界規費由乙方負擔。土地鑑界結果若與買賣約定或權
15 利登記內容不符者，雙方同意以本約土地總價款換算單位土
16 地面積之單價計算找補，或另行協商解決。若無法協商找補
17 方式，則依土地面積之單價計算找補。第15條第1項約定：
18 賣方依現況交屋，不負物之瑕疵擔保責任。

19 (三)108年4月15日本院會同兩造至系爭房地現場勘驗測量結果：
20 1. 南側有臺南市○區○○街0段000巷00弄00號房屋（如附圖
21 編號1）、水溝（如附圖編號4）、盆栽23個（如附圖編號
22 6）及電線桿1支（如附圖編號8），水溝上有水溝蓋，有一
23 部分其上印有「東區公物」字樣，另一部分則印有「南市公
24 物」字樣。2. 北側有臺南市○區○○街0段000巷00號房屋
25 （如附圖編號3）、同巷21號房屋（如附圖編號2）、水溝
26 （如附圖編號5）及22個盆栽（如附圖編號7），水溝上「有
27 水溝蓋，其上印用「東區公物」字樣。3. 東側有房屋（如附
28 圖編號9），經臺南市東南地政事務所土地複丈成果圖所
29 載，16號房屋含圍牆之鐵皮屋，占用面積為4平方公尺、21
30 號房屋含圍牆之棚架，占用面積為1平方公尺及4平方公尺、
31 19號房屋含圍牆之棚架，占用面積2平方公尺。

01 (四)原告對被告等人就系爭房地買賣一事提出刑事詐欺告訴，經
02 臺灣臺南地方法院檢察署以108年度偵字第10624號以不起訴
03 處分確定。

04 四、得心證之理由：

05 (一)本訴部分：

06 原告主張依系爭買賣契約書第7條，被告保證無界址糾紛，
07 且被告於系爭房屋現況說明書第3項有無界址糾紛情事，勾
08 選否，則附表編號2、3土地上有水溝及遭鄰人占用情形而存
09 有瑕疵，依民法物之瑕疵擔保規定及爭買賣契約約定，請求
10 被告減少價金後返還不當得利為無理由：

11 1.依系爭買賣契約第3條前段約定，甲方（即原告）於簽訂本
12 約前確已至買賣標的所在地現場詳細檢視，並充分瞭解不動
13 產經紀業所提之產調資料。而證人張朝清即原告之經紀人於
14 本院審理時證述：伊事先有帶原告去看過現場，當時有看到
15 附表編號2、3土地是做為道路使用，以及遭鄰屋之圍牆及棚
16 架占用，但不知道界址等語（見卷一第219頁、第220頁），
17 復參酌系爭買賣契約第15條其他約定事項：一、賣方依現況
18 交屋，不負物之瑕疵擔保責任。二、賣方需於點交前排除附
19 表編號2、3土地上停車占用，始得結案等情（見補字卷第29
20 頁）。足見，原告於買受系爭房地前，已確認系爭房地之現
21 況，並知悉附表編號2、3土地做為道路之用，且當時附表編
22 號2、3土地上即有遭鄰屋之圍牆及棚架占用，僅係不知道界
23 址，但原告知悉上開情事，仍與被告合意以現況交屋，僅要
24 求被告需將附表編號2、3土地上停車占用排除之義務，則被
25 告依據現狀交屋與原告，難認被告應就附表編號2、3土地負
26 物之瑕疵擔保責任。

27 2.又原告雖主張依據系爭買賣契約第7條第1項約定，乙方保證
28 產權清楚，無他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址
29 權利糾紛或一物數賣情事。然附表編號2、3土地，經本院於
30 108年4月15日會同兩造至系爭房地現場勘驗測量結果：1.南
31 側有臺南市○區○○街0段000巷00弄00號房屋（如附圖編號

01 1)、水溝(如附圖編號4)、盆栽23個(如附圖編號6)及
02 電線桿1支(如附圖編號8),水溝上有水溝蓋,有一部分其
03 上印有「東區公物」字樣,另一部分則印有「南市公物」字
04 樣。2.北側有臺南市○區○○街0段000巷00號房屋(如附圖
05 編號3)、同巷21號房屋(如附圖編號2)、水溝(如附圖編
06 號5)及22個盆栽(如附圖編號7),水溝上「有水溝蓋,其
07 上印用「東區公物」字樣。3.東側有房屋(如附圖編號
08 9),經臺南市東南地政事務所土地複丈成果圖所載,16號
09 房屋含圍牆之鐵皮屋,占用面積為4平方公尺、21號房屋含
10 圍牆之棚架,占用面積為1平方公尺及4平方公尺、19號房屋
11 含圍牆之棚架,占用面積2平方公尺等情,為兩造不爭執事
12 項(三)所示,已如前述,但並非鄰房所有人主張有權占用附表
13 編號2、3土地,或系爭房地有越界建築占用他人土地,而有
14 界址權利糾紛之情事,故難認被告有違系爭買賣契約第7條
15 第1項約定之情事。

16 3.原告雖另主張依系爭房屋現況說明書之基地使用現況欄,其
17 中有無界址糾紛情形部分,被告勾選無等情(見補卷第31
18 頁),顯見被告惡意隱匿附表編號2、3土地遭他人占用之情
19 事,亦為被告所否認。惟觀諸系爭房屋現況說明書所載為:
20 門號號碼臺南市○區○○○街000巷00號建物即附表編號4建
21 物,係針對該建物及建物坐落土地所為之現況說明,有系爭
22 房屋現況說明書附卷可查(見補卷第31頁),而上開建物之
23 坐落地號為臺南市○區○○○段000000地號土地,即附表編
24 號1土地等情,有建物登記第二類謄本附卷可查(見卷一第4
25 97頁),並未坐落附表編號2、3土地。是以,系爭房屋現況
26 說明書並未針對附表編號2、3土地之現況為說明等情無訛。
27 從而,系爭房屋現況說明書其中「有無界址糾紛情形」,乃
28 係針對附表編號1及附表編號4建物之使用現況為說明,而依
29 兩造不爭執事項(三)所示,附表編號2、3土地,有無遭他人占
30 用,非屬系爭房屋現況說明書之範疇,是原告上開主張,係
31 屬無據,尚難採憑。

01 4.再者，依系爭買賣契約第12條第5款前段雖約定，買賣標的
02 若有非屬房地結合體之土地，應於繳稅前完成土地鑑界作
03 業，鑑界規費由乙方負擔（見補卷第29頁）。惟觀諸系爭買
04 賣契約之部分標的為附表編號1及附表編號4所示之土地及建
05 物，係屬房地結合之買賣，故附表編號1土地不受系爭買賣
06 契約第12條第5款之拘束。至於附表編號2、3土地，雖為非
07 屬房地結合體之土地，但依據系爭買賣契約第12條第5款乃
08 約定，應於「繳稅前」完成土地鑑界作業，然本件兩造就附
09 表所示之不動產業包括附表編號2、3土地部分，均已辦理過
10 戶，並登記為訴外人昱華印花有限公司所有，有土地登記第
11 一類謄本及建物登記第二類謄本附卷可查（見卷一第485頁
12 至第499頁）。而附表編號2、3土地需先為繳稅，方能過
13 戶。是以，附表編號2、3土地既已移轉登記與訴外人昱華印
14 花有限公司，代表業已繳稅完畢。又附表編號2、3土地遭鄰
15 房16號房屋含圍牆之鐵皮屋，占用面積為4平方公尺、21號
16 房屋含圍牆之棚架，占用面積為1平方公尺及4平方公尺、19
17 號房屋含圍牆之棚架，占用面積2平方公尺等情，亦如兩造
18 不爭執事項(三)所示，非經鑑界精確測量難以查知。本件原告
19 至現場觀看後，雖看到附表編號2、3土地上有鄰房之圍牆、
20 棚架及花盆，並未要求被告應依系爭買賣契約第12條第5款
21 之規定，於過戶繳稅前，先為鑑界，反係同意被告以現況交
22 屋，並直接繳稅辦理過戶。顯見被告並無故意隱匿附表編號
23 2、3土地上有鄰居興建圍牆、棚架、設置水溝及放置花盆之
24 情事。且被告以現況交屋，並繳稅、辦理過戶後，原告自不
25 得再依系爭買賣契約第12條第5款約定，主張被告未鑑界乃
26 係故意隱匿附表編號2、3土地上有遭人占用之瑕疵。

27 5.綜上，本件原告主張系爭房地存有瑕疵，依買賣契約瑕疵擔
28 保規定，請求被告減少價金後返還不當得利，主張被告應給
29 付原告424,000元，及自107年12月19日起至清償日止按年息
30 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又附表編號1土
31 地為附表編號4坐落之土地乃為房地結合之土地，故不適用

01 系爭買賣契約第12條第5款之約定，而附表編號2、3土地雖
02 係非屬房地結合之土地，但原告至現場勘查後，同意被告以
03 現況交屋，並已辦理過戶，顯見原告就附表編號2、3土地已
04 免除被告依系爭買賣契約第12條第5款之鑑界義務。從而，
05 原告主張依據系爭買賣契約第12條第5款主張被告應負鑑界
06 義務，並依據系爭買賣契約第9條第5款約定，請求被告應自
07 107年8月7日起至完成點交之日止，按日給付原告1,725元，
08 亦無理由，應予駁回。

09 (二)反訴部分：

10 1.依系爭買賣契約第9條第5款前段約定，本約買賣標的雙方應
11 於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等
12 作業無誤後辦理點交（若因相關作業持言者，最遲不得逾10
13 7年8月6日）同時甲方（即反訴被告）應履行全部價之給付
14 （包括貸款核撥入專戶或完成代清償獲存入乙方指定之帳
15 戶）。及第5條第3項約定，除有特別約定外，甲方依約完成
16 價金給付，且本約買賣標的完成產權移轉登記、點交手續無
17 誤後，即由僑馥建經將乙方（即被告）應收之買賣價金餘款
18 結算後匯入乙方（即反訴原告）指定之帳戶（見補卷第27
19 頁、第25頁）。本件反訴原告主張系爭房地業已辦理產權移
20 轉登記，反訴被告自應辦理點交手續等情，為反訴被告所否
21 認，並抗辯反訴原告未履行系爭買賣契約第12條第5款之鑑
22 界義務，反訴被告得拒絕點交等語。反訴原告就系爭房地已
23 無須依系爭買賣契約第12條第5款約定為鑑界，已如前述。
24 又本件兩造既已就系爭房地辦理所有權移轉登記，則依系爭
25 買賣契約第9條第5款約定，反訴原告應有配合辦理點交之義
26 務，且於點交後，訴外人僑馥建經應依系爭買賣契約第5條
27 第3款約定，將反訴原告應收之買賣價金，匯入反訴原告所
28 指定之帳戶。從而，反訴原告主張反訴被告應辦理點交受領
29 系爭房地及同意訴外人僑馥建經將買賣價金，匯入反訴原告
30 指定之帳戶，係屬有據，自為可採。

31 2.另依系爭買賣契約第9條第6款約定，乙方依法對甲方負有瑕

疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利或物之瑕疵（其對甲方之危害或損失卻已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義務（但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由乙方另以書面通知甲方始生效力），並由僑馥建經將專戶價金依約給付乙方，有系爭買賣契約附卷可查（見補字卷第27頁）。本件反訴原告雖於107年11月5日以存證信函通知反訴被告於107年11月8日下午4時點交，或於107年11月7日前與反訴原告協商點交時間，反訴被告迄今未辦理點交等情，亦為反訴被告所不否認，但本件反訴被告已於108年1月2日提起本件訴訟，則反訴被告主張反訴原告應負瑕疵擔保之責，且未怠於進行司法調查而提起本件訴訟，依系爭買賣契約第9條第6款約定，縱使反訴原告曾以存證信函催告反訴被告點交，反訴被告不予配合，亦無法免除反訴原告需配合之點交義務。從而，反訴原告主張其曾以存證信函通知反訴被告點交，反訴被告拒不配合辦理點交，依系爭買賣契約第9條第6款免除配合點交義務，且反訴被告應給付違約金，係屬無據，自非可採。

3. 綜上，本件兩造既已就系爭房地辦理所有權移轉登記，依系爭買賣契約第9條第5款約定，反訴原告應有配合辦理點交之義務，且於點交後，訴外人僑馥建經應依系爭買賣契約第5條第3款約定，將反訴原告應收之買賣價金，匯入反訴原告所指定之帳戶。從而，反訴原告主張反訴被告應受領系爭房地及反訴被告應同意僑馥建經撥付系爭履約保證專戶內款項8,624,000元予反訴原告，為有理由，應予准許。至於本件反訴原告主張其以存證信函通知反訴被告辦理點交，反訴被告雖迄今未予辦理，然反訴被告業已提起訴訟，並未怠於司法進行，依系爭買賣契約第9條第6款約定，仍不免除反訴原告配合點交義務，故反訴原告依據系爭買賣契約第9條第6款約定，請求反訴被告應自107年11月9日起至依約完成點交之

日止，按日給付反訴原告1,725元，為無理由，應予駁回。

4.按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。本件反訴原告雖就本件判決所命反訴被告應受領系爭房地及應同意反訴原告領取系爭履約保證專戶內8,624,000元部分，係命反訴被告為一定之意思表示，依上開法條規定，於判決確定時視為已為意思表示，自不得以宣告假執行之方式，使其意思表示之效力提前發生，故反訴原告此部分假執行之聲請，於法不合，應予駁回。

五、本訴及反訴之兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本訴及反訴之判決結果，爰不一一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 109 年 12 月 25 日

民事第四庭 法 官 葉淑儀

以上正本係照原本作成。

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 109 年 12 月 25 日

書記官 許榮成

附表：

編號	土 地 坐 落	面 積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺南市○區○○段0000 00地號	139	全部
2	臺南市○區○○段0000000地號	9	全部
3	臺南市○區○○段0000000地號	47	全部
編號	建 物 門 牌	權 利 範 圍	
4	臺南市○區○○街○段000巷00號	全 部	

