臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1838號

原　　告　松昌開發事業有限公司
即反訴被告
法定代理人　吳月霞
訴訟代理人　侯信逸律師
　　鄭志侖律師
　　謝明澂律師
被　　告　郭婉婷
即反訴原告
訴訟代理人　郭俐瑩律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，被告提起反訴，本院於民國112年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將坐落臺南市○○區○○○段○○段000000地號土地（權利範圍全部）、同段1292地號土地（權利範圍12分之1）、同段1296地號土地（權利範圍108分之5），及其上同段240建號建物所有權移轉登記予原告。

二、原告假執行之聲請駁回。

三、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、本訴訴訟費用新臺幣6萬7,132元由被告負擔，反訴訴訟費用新臺幣5萬1,391元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：

㈠兩造於民國110 年10月6 日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），被告向伊購買坐落臺南市○○區○○○段○○段000000地號土地（權利範圍全部）、同段1292地號土地（權利範圍12分之1）、同段1296地號土地（權利範圍108 分之5），及其上同段240 建號建物（門牌號碼臺南市將軍區忠寮76之3，下稱系爭房屋，並與上開土地合稱系爭房地），約定總

價金為新臺幣（下同）668 萬元，由被告分四期付款，其已支付第一期款100萬元、第二期款17萬元、第三期款17萬元及第四期之部分金額34萬元，共計168萬元，其餘之500萬元尾款，依約被告應於辦竣所有權移轉登記後，經地政士通知付款，如有申請貸款，另依系爭契約第3條辦理。

㈡又伊已於110年11月17日將系爭房地所有權移轉登記予被告，其於交屋前通知伊發現系爭房屋頂樓之女兒牆外觀有裂痕瑕疵，致生漏水疑慮（下稱系爭瑕疵），因此拒絕支付尾款，並通知貸款銀行停止撥款。然經伊派員修復女兒牆裂痕，並表明願意施作加強防水處理後，再委由地政士通知被告於110年12月10日支付尾款，並以110年12月6日佳里郵局190號存證信函催告被告於文到3日內付款，其仍拒絕交屋及支付尾款，應已構成違約，是依系爭契約第8條約定，伊得沒收被告已付款項，並解除系爭契約。

㈢被告雖抗辯系爭房屋仍有漏水疑慮，然其未能證明系爭瑕疵存在，則其依民法第264條規定行使同時履行抗辯，拒絕交屋及支付尾款，即無理由。是伊以112年3月30日書狀繕本之送達，向被告解除系爭契約，並依民法第259條第1款及第179條規定，先位請求被告回復原狀，應將系爭房地所有權移轉予伊，自屬有據。再倘伊之先位請求無理由，則另依系爭契約第8條，備位請求被告給付違約金168萬元。

㈣並聲明：1.（先位）被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告。2.（備位）被告應給付原告1,680,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.請准供擔保得為假執行。

二、被告答辯：

㈠伊於交屋前發現系爭房屋頂樓女兒牆外觀有明顯裂縫，且延伸到三樓房間窗戶上方，因有漏水疑慮，前經通知原告處理，其雖表示願意修補，但未提出具體修補方法，逕以油漆修補外觀，企圖掩飾瑕疵，伊因而拒絕交屋及支付尾款。期間，雙方雖曾就系爭瑕疵協商由原告支付修補費用，而由伊

自行修繕，然因兩造對和解書記載內容有所爭執，故而未能達成協議，嗣原告再催告伊支付尾款，伊回函要求原告另會同第三方估價修繕費用，亦未獲其配合辦理，原告進而對伊聲請本票裁定及強制執行，雙方協商至此破裂。是伊因系爭房屋存在系爭瑕疵，依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，拒絕交屋及支付尾款，應不構成違約。原告主張被告未支付尾款，構成違約，先位主張解除系爭契約，請求伊回復原狀，另備位請求伊給付違約金，均無理由。又縱認原告之備位請求有理由，金額亦屬過高，應予酌減。

㈡並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

㈠因反訴被告於本訴主張解除系爭契約，請求伊移轉系爭房地所有權，系爭契約因可歸責於反訴被告之事由，致不能履行，伊自得依民法第249條第3款規定，請求反訴被告加倍返還其已收取之定金即200萬元，並依民法第259條第2款規定，請求反訴被告返還已受領之第二期至第四期款68萬元，及自受領時起之法定利息。

㈡又系爭契約第7條第2項約定，本契約成立後，如因其他關係而發生訴訟案，受假扣押、假處分、強制執行、宣告破產與其他法律處分時，一切責任由賣方負責。如買方向司法機關提出訴訟時，一切訴訟費及律師費等均由出賣人如數賠償不得異議。因反訴被告於兩造協商階段，即持伊之尾款本票向法院聲請強制執行，引發雙方間履約紛爭，致使伊不得不對其另案提起確認本票債權不存在訴訟（即本院另案之111年度訴字第1338號），因此委任律師所支出之酬金14萬543元，及另案訴訟費用（裁判費5萬3,866元及鑑定初勘費1萬元），共計20萬4,409元，自可依上開約定請求反訴被告賠償。再系爭房地總價金668萬元，反訴被告聲請法院拍賣鑑定價值為888萬元，因反訴被告單方解除契約，致伊受有財

產損害220萬元，另依民法第260條及第216條規定，請求反訴被告賠償此部分所失利益。

㈢並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告508萬4,409元，及其中17萬元自110年10月20日起、另17萬元自110年11月12日起、其餘474萬4,409元自反訴起訴狀繕本送達翌日起均至清償日止，按週年利率5%計算利息。2.請准供擔保得為假執行。

二、反訴被告答辯：

㈠伊因反訴原告未依約支付尾款，依系爭契約第8條解除契約，並無可歸責之事由，反訴原告依民法第249條第3款請求伊加倍返還定金，自無理由；又伊依系爭契約第8條沒收反訴原告所支付之款項，其已不得再請求返還。另系爭房地並無系爭契約第7條第1項約定之被他人占用或占用他人土地、出租或債務糾紛等情事，並無同條第2項關於律師費及訴訟費用賠償之適用，反訴原告另依民法第216條規定，請求伊賠償財產損害，亦屬無稽。

㈡並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，請准反訴被告供擔保得免為假執行。

參、兩造不爭執事項：（見訴卷第272-273頁）

㈠兩造於110年10月6日簽訂系爭契約，被告（即反訴原告，下稱被告）向原告（即反訴被告，下稱原告）購買系爭房地，約定總價金為668萬元。

㈡被告已向原告支付第一期款100萬元、第二期款17萬元、第三期款17萬元及第四期款之部分金額34萬元，共計168萬元，並為擔保第4期價款（尾款），另於110年10月6日開立票面金額534萬元之本票（票號549499）1紙交付原告。

㈢原告於110年11月17日將系爭房地所有權移轉登記予被告，並以110年12月6日佳里郵局190 號存證信函，通知被告給付尾款500萬元。

㈣被告於交屋前驗屋階段，向原告表示系爭房屋頂樓之女兒牆有裂縫延伸至三樓房間窗戶上方，且有漏水之疑慮，通知原告處理，原告人員表示會進行女兒牆裂縫修繕，並施作加強

防水處理，請求被告依約支付尾款；被告則回復原告應提出明確處理方式，未達共識前勿進行女兒牆修繕等語。期間，被告以110年12月14日茄萣郵局48號存證信函，通知原告系爭房屋頂樓女兒牆有裂痕瑕疵及漏水疑慮，雙方曾經協商由原告向被告支付修補費用（原告當時已向被告支付33萬元），而由被告自行修繕，但因雙方未能完成和解協議書之簽訂，而協商破裂，被告因而未向原告支付尾款，原告亦未向被告交屋。

㈤原告以被告交付之尾款本票，向臺灣橋頭地方法院聲請裁定准許強制執行（110年度司票字第1371號裁定），並就其中之500萬元，聲請本院強制執行拍賣系爭房地(本院111年度司執字第81654號），因無人應買而終結。

㈥被告另對原告起訴確認本票債權不存在事件，現由本院另案審理（111年度訴字第1338號）。

㈦兩造因被告主張系爭房屋瑕疵問題，曾於110年12月9日在臺南市將軍區調解委員會進行調解，而不成立。

㈧本件審理期間，原告以112年3月30日書狀繕本之送達，向被告解除系爭契約，被告於翌日（31日）收受該書狀繕本。

肆、兩造爭執事項：

㈠被告抗辯：系爭房屋有系爭瑕疵（女兒牆裂痕及漏水疑慮），原告應負物之瑕疵擔保責任，並依民法第264條規定行使同時履行抗辯，拒絕給付尾款500萬元，有無理由？

㈡本訴部分：原告主張被告拒絕支付尾款，構成違約，依系爭契約第8條解除系爭契約，並依民法第259條第1款、第179條規定，先位請求被告移轉系爭房地所有權；另備位請求被告給付違約金168萬元，有無理由？

㈢反訴部分：被告主張原告已解除系爭契約，系爭契約因可歸責於原告之事由，致不能履行，依民法第249條第3款規定，請求原告加倍返還定金200萬元，並依第259條第2款規定，請求原告返還第二期至第四期款68萬元，另依系爭契約第7條第2項規定，請求原告給付律師酬金及另案訴訟費用20萬

4,409元，暨依民法第260條及第216條規定，請求原告賠償解除契約所受之財產損害220萬元，有無理由？

伍、本院之判斷：

㈠被告抗辯系爭房屋有瑕疵，並行使同時履行抗辯，拒絕給付尾款，應無理由：

1.依兩造不爭執事項㈠至㈦所示，被告於110年10月6日以總價金668萬元向原告購買系爭房地，原告已於110年11月17日將系爭房地之所有權移轉登記，被告則向原告支付價金共計168萬元，另就尾款500萬元部分，依系爭契約第2條第四期付款方式，及第3條貸款約定，被告本應依貸款銀行之核撥時程付款，然其於交屋前因與原告就女兒牆裂痕及漏水疑慮發生爭議，故而通知貸款銀行停止撥款，嗣經雙方協商破裂及訴訟，至今仍未交屋及支付尾款等情，應堪認定。

2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任，倘未能證明，自不能認其主張之事實為真實。是買受人以買賣標的物有瑕疵，主張出賣人應負瑕疵擔保責任，而為出賣人所否認時，應由買受人先就瑕疵存在之利己事實，負舉證之責任。查被告抗辯系爭房屋因女兒牆裂痕致生漏水瑕疵之情，既為原告所否認，被告應就此負舉證之責，然其於本件並未提出證據可資證明，且其於本院另案111年度訴字第1338號訴訟，因不願繳納鑑定費用，亦無從證明漏水瑕疵之事實，是其此部分抗辯，僅為其主觀之疑慮，尚無可採。

3.又按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權。惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付

為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號裁判要旨參照）。

4.承前所述，原告已將系爭房地移轉所有權登記予被告，被告依約應向原告支付尾款500萬元，而兩造就女兒牆裂痕之修補費用，曾經達成協商由原告向被告支付43萬元，當時已向被告支付33萬元，尚有10萬元未支付等情，復據被告訴訟代理人所陳明（見訴卷第81頁），並有兩造不爭執事項㈣可資認定。嗣雙方雖因就和解協議書記載內容有爭執，而未能簽立，然被告對其得再向被告主張減少價金之數額，應可推估約為10萬元左右之數額，與其拒絕支付全部尾款500萬元之數額，顯不相當，亦堪認定。是其以瑕疵為由，主張同時履行抗辯權，而拒絕給付全部尾款，於法亦有不合，並無理由。

㈡原告先位之請求應有理由：

1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；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254條及第259條第1款分別定有明文。又買方違反本契約各條款之一者，賣方得以沒收既付之全部金額，並不經催告解除本契約，亦為系爭契約第8條所約定。

2.查原告已將系爭房地移轉所有權登記予被告，被告本應依貸款核撥時程向原告支付尾款500萬元，其因與原告就女兒牆裂痕發生爭議，故而通知貸款銀行停止撥款，至今尚未支付尾款，然其抗辯系爭房屋有漏水瑕疵，並無可採，且其以女兒牆裂痕修補費用，行使同時履行抗辯，拒絕支付全部尾款，亦無理由等情，既經認定，則原告主張被告違反系爭契約之付款義務，即為可採，是其依系爭契約第8條約定，以112年3月30日書狀繕本之送達，向被告解除系爭契約，並經被告於翌日（31日）收受，自屬有據。又系爭契約既經原告

合法解除，是其依民法第259條第1款規定，請求被告將系爭房地之所有權移轉返還原告，亦應准許。

㈢被告反訴之請求應無理由：

1.按契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，民法第249條2項定有明文。查被告因違反系爭契約之付款義務，而經原告解除契約，系爭契約不能履行，乃係因可歸責於被告之事由，洵堪認定，被告陳稱系爭契約不能履行，乃係因可歸責於原告之事由，並無可採，是其依民法第249條3項規定，請求原告加倍返還定金，於法不合。又原告依系爭契約第8條約定，得沒收被告已支付之金額，並已表明行使此權利，則被告另依民法第259條第2款規定，請求原告返還第二期至第四期款68萬元，亦屬無據，均不應准許。

2.又系爭契約第7條第1項約定：「賣方擔保本標的物產權清楚，並無一物數賣，被他人佔用或佔用他人之土地等情形，如有出租或債務糾紛，賣方應於完稅款交付日前負責理清；賣方擔保農業土地未曾合併申請農舍或農業設施等情形，或建地為可合法申請建造之建築用地，不得為法定空地及使用過建蔽率或容積率之土地。」、第2項約定：「本契約成立後，如因其他關係而發生訴訟案、受假扣押、假處分、強制執行、宣告破產與其他法律處分時，出賣人即視為違約，一切責任由賣方負責。如買方向司法機關提出訴訟時，一切訴訟費及律師費等均出賣人負責如數賠償不得異議…。」

3.是依上開契約文義，乃係規範賣方擔保系爭房地與第三人並無產權糾紛、可為建築用地，若因系爭房地與第三人發生產權糾紛，或其他類似關係所生之訴訟，買方因此所生之訴訟費及律師費，應由賣方負責賠償。而兩造因系爭房屋之女兒牆裂痕，或漏水瑕疵爭議所生之訴訟，顯非上述條文所規範之情形，並無該條第2項之適用。是被告以其與原告因系爭房屋瑕疵爭議訴訟，委任律師支出酬金，並繳納另案訴訟費用共計20萬4,409元，依系爭契約第7條第2項請求原告賠償

此部分費用，亦屬無據。

4.再查，原告因被告違約未支付尾款，依系爭契約第8條解除契約，乃係合法行使解除權，被告並無損害賠償請求權可得行使，是其另依法第216條及第260條規定，請求原告賠償其所失之利益，自亦無可採。

陸、綜上所述，原告依系爭契約第8條解除契約，並依民法第259條第1款規定，先位請求被告應將系爭房地之所有權移轉返還原告，為有理由，應予准許。被告反訴請求原告加倍返還定金及第二期至第四期款，並請求原告賠償其委任律師所支出酬金、另案訴訟費用及財產損害，共計508萬4,409元及其利息，則無理由，應予駁回。又原告先位之訴既有理由，其備位之訴即無庸再為審究，併此敘明。

柒、又本訴命被告移轉系爭房地之所有權予原告，係命被告為一定之意思表示之判決，依強制執行法第130條第1項規定，應自判決確定時，視為被告已為該意思表示，性質上不適於宣告假執行，原告併請求宣告假執行，於法不合，應予駁回。另反訴原告之訴既經駁回，反訴假執行之請求亦無所附麗，應併予駁回。

捌、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，附此敘明。

玖、論結：原告之訴為有理由，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　陳淑卿

以上正本係照原本作成。

如不服本判決上訴，得於判決送達後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　　113　　年　　1　　月　　19　　日

書記官　林耿慧