

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第210號

原告

即反訴被告 廖美惠

訴訟代理人 戴雅韻律師

賴鴻鳴律師

謝旻宏律師

謝明澂律師

賴昱亘律師

蕭人豪律師

被告

即反訴原告 龍毅建設股份有限公司

法定代理人 楊明勳

被告

即反訴原告 王季芬

共同

訴訟代理人 王奐淳律師

湯巧綺律師

複代理人 羅暉智律師

上列當事人間本訴請求返還價金等及反訴請求確認債權不存在等事件，本院於民國115年3月11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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由：

甲、程序方面：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。查原告原起訴請求被告王季芬、龍毅建設股份
03 有限公司（下稱龍毅公司）給付原告新臺幣（下同）804萬
04 元，及如附表「金額」欄位所示之款項，分別自如附表「日
05 期」欄位所示期日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
06 之利息（下稱系爭利息），暨126萬9,000元之違約金（補字
07 卷第13頁）；嗣於訴訟中變更聲明為請求王季芬、龍毅公司
08 各給付原告804萬元及系爭利息，暨126萬9,000元之違約金
09 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
10 5計算之利息，如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給
11 付義務（本院卷一第365至366頁）。核屬基於同一基礎事實
12 所為訴之變更，與前開規定尚無不符，應予准許。

13 貳、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者
16 ，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得
17 提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有
18 明文。所謂「相牽連」，係指反訴標的之法律關係與本訴標
19 的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦
20 方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切
21 ，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度台
22 抗字第1005號裁定意旨參照）。查本件原告主張其於民國11
23 1年9月14日向被告以總價846萬元購買坐落臺南市○○區○
24 ○段000000地號土地（下稱系爭土地，以下土地與之同市區
25 段○○○○地號稱之）及其上預售屋「○○○○六期編號A1
26 5」建物（建成後為同段000建號、門牌號碼臺南市○○區○
27 ○路000號建物，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱為系爭
28 房地），兩造並簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），
29 原告已依約陸續給付被告804萬元（給付日期及金額如附表
30 所示），尚餘尾款42萬元未付，被告雖於111年11月8日將系
31 爭房地之所有權移轉登記予原告，惟系爭房地有諸多瑕疵，

01 經原告定期催告被告修補，被告仍未完成，原告自得擇一依
02 系爭契約第23條第1項、第2項、第25條第1項、第2項、第10
03 條第1項約定，民法第349條、第359條、第227條、第229條
04 、第254條規定，解除系爭契約，並擇一依系爭契約第25條
05 第3項約定，民法第259條第2款、第179條規定，請求被告各
06 退還原告已繳價款804萬元，另依系爭契約第25條第3項約定
07 ，請求被告各賠償按系爭房地總價款百分之15計算之違約金
08 126萬9,000元，被告間就上開給付為不真正連帶債務關係，
09 故如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務；被告
10 則以系爭建物於111年8月16日獲發使用執照，被告多次通知
11 原告前往驗屋及支付尾款42萬元，原告均置之不理，已構成
12 違約，被告自得依系爭契約第25條第4項約定解除系爭契約
13 ，並依民法第259條規定請求原告將系爭房地移轉登記予被
14 告，又系爭契約既業經被告解除，原告即無權解約或請求被
15 告給付違約金等情為辯，並提起反訴，請求原告將系爭建物
16 之所有權移轉登記予龍毅公司、將系爭土地之所有權移轉登
17 記予王季芬，暨請求確認原告對被告共126萬9,000元之違約
18 金債權暨其遲延利息債權不存在。核該反訴之訴訟標的與本
19 訴之標的及防禦方法，兩者在法律上或事實上關係密切，審
20 判資料有其共通性或牽連性，且非專屬他法院管轄，並得與
21 本訴行同種訴訟程序，是被告提起本件反訴，於法並無不
22 合，應予准許。

23 參、按法律關係（或不能提起他訴訟之法律關係基礎事實、證書
24 真偽）之存否不明確，致原告主觀上認為其在私法上之地位
25 有受侵害之危險，而此種不安之狀態得以對於被告之確認判
26 決除去之者，即屬具有民事訴訟法第247條規定提起確認之
27 訴之即受確認判決法律上利益（即確認利益），此為原告提
28 起確認之訴之特別要件。而原告起訴請求之內容，須具備法
29 院以本案判決解決其與被告間紛爭之必要性、實效性，始具
30 備一般權利保護之保護必要（即訴之利益）要件。又確認法
31 律關係之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來

01 應發生之法律關係，因不具備法院以本案判決解決紛爭之必
02 要性、實效性，自屬欠缺一般權利保護之保護必要要件，即
03 欠缺訴之利益，亦欠缺確認利益。至原告提起確認之訴是否
04 具備確認利益或訴之利益，皆以事實審言詞辯論終結時之狀
05 態定之（最高法院114年度台上字第738號、49年度台上字第
06 1813號判決意旨參照）。查反訴原告請求確認反訴被告對其
07 共126萬9,000元之違約金債權暨其遲延利息債權不存在部分
08 ，核其主張之內容，無非係針對本訴中原告依系爭契約所請
09 求之違約金債權及其遲延利息債權之存否加以否認，實質上
10 乃就本訴訴訟標的之存否所為之抗辯，與本訴攻防內容重疊
11 ，反訴原告所稱其法律上地位之不安，即源於本訴原告請求
12 給付違約金之主張。是自本件言詞辯論終結時之狀態觀之，
13 兩造間關於上開債權存否之爭議，既為本訴之審理範圍，本
14 訴裁判即須就該法律關係之存否為論斷，以定原告之給付請
15 求有無理由，反訴所求確認內容與本訴審理範圍重疊，表示
16 反訴原告訴請確認之不安狀態，已得藉本訴裁判予以一次性
17 終局之解決，自無另以確認判決加以排除之必要，縱另為確
18 認之判決，亦僅屬對同一法律關係之重複宣示，並無法提供
19 反訴原告較本訴判決更進一步之權利保護效果。再者，反訴
20 原告請求確認遲延利息債權不存在部分，係以違約金債權之
21 存在為前提而附隨發生之債權，端視本訴對違約金債權之判
22 斷結果而定，是遲延利息債權部分，應屬將來可能發生之法
23 律關係，依前揭說明，對於將來應發生之法律關係提起確認
24 之訴，亦難認具備即受確認判決之法律上利益。綜上，反訴
25 原告請求確認反訴被告對其等共126萬9,000元之違約金債權
26 暨其遲延利息債權不存在部分，係就本訴爭點另以確認之訴
27 重複主張，且部分涉及將來應發生之法律關係，難認具備以
28 確認判決排除法律上不安狀態之必要性與實效性，應認欠缺
29 確認利益與訴之利益，依前揭說明，應予駁回，合先陳明。

30 乙、實體方面：

31 壹、本訴部分兩造之聲明及陳述：

一、原告主張：兩造於111年9月14日簽立系爭契約，約定原告以總價846萬元向被告購買系爭房地，原告已陸續支付如附表所示之款項合計804萬元，僅餘系爭建物尾款42萬元未付，被告雖已於111年11月8日將系爭房地之所有權移轉登記予原告，然原告發現系爭房地有下列瑕疵：①系爭建物偏移原有建築基地地籍線，其南側如附圖編號戊所示、面積1.12平方公尺部分，坐落在他人所有之000-47土地上，系爭土地北側如附圖編號丁所示、面積0.55平方公尺部分，則遭他人所有之同筆建案建物即門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋（下稱000號房屋）占用。②系爭建物後方圍牆內空地位置如附圖編號己所示、面積1.34平方公尺部分，坐落在他人所有之000-42土地上，導致原告可用空地面積短少，空地兩側圍牆長0.91公尺，左右各有0.29、0.27公尺係位於000-42土地上。③系爭建物經原告委託訴外人生光非破壞檢驗有限公司（下稱生光公司）於112年2月4日檢測，有如附件「查驗缺失說明表」所示之缺失（下稱系爭瑕疵），其中項次9、23「電氣箱總開關及線徑與圖說不符（圖說60A、線徑22平方）」部分，被告實際裝設線徑為14平方，與圖說之22平方不符。前揭①產權瑕疵、②圍牆與空地瑕疵部分，被告違反系爭契約第23條第1項擔保產權清楚、無無權占有他人土地情事之責，及民法第349條權利瑕疵擔保之責，原告得依系爭契約第25條第2項約定或民法第359條規定解約；③系爭瑕疵中線徑不符部分，違反系爭契約第10條第1項應依工程圖樣與說明書及契約附件之建材設備表施工之責，原告得依系爭契約第25條第1項約定解約；其餘瑕疵則屬物之瑕疵，原告得依系爭契約第25條第2項約定解約。另就①至③瑕疵，原告曾於112年6月12日寄發嘉義文化路郵局第262號存證信函通知被告於函到7日內修補瑕疵，逾期則解除契約，被告置之不理，原告亦得依民法第227條、第229條、第254條規定解約。是系爭契約業經原告合法解除。又系爭房地之出售係簽在同一份契約上，土地與房屋價款也未約定分別交付地主

與建商，依臺灣高等法院108年度重上字第841號判決意旨，被告2人應有土地、房屋互相擔保履行之默示保證義務，屬不真正連帶之法律關係。系爭契約既經原告合法解除，原告自得擇一依系爭契約第25條第3項約定，民法第259條第2款、第179條規定，請求被告各退還原告已繳價款804萬元及系爭利息；另依系爭契約第25條第3項約定，請求被告各賠償按系爭房地總價款百分之15計算之違約金126萬9,000元；且如任一被告已為給付，其他被告於給付範圍內即免給付義務等語。並聲明：(一)被告應各給付原告804萬元及系爭利息，暨違約金126萬9,000元及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計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告所稱系爭建物如附圖編號戊部分坐落他人之000-47土地上，及系爭土地上如附圖編號丁部分蓋有他人之000號房屋部分，為同批建案相鄰房屋間之「共同壁」，無越界建築之問題，原告據此主張解約，並無理由。再原告所稱系爭建物如附圖編號己部分之屋後空地坐落在他人之000-42土地上部分，系爭建物後方確實有一塊91公分之空地，但該空地為系爭建物與後方000-42土地上C11戶房屋間之防火空間，並非專屬原告，原告稱其空地面積因有部分坐落在他人土地上而減少原告之使用面積云云，並無理由；又縱認系爭建物後方空地落在系爭土地不足91公分而有違反契約之虞（假設語氣，被告否認），該空地本係相鄰前後兩戶間之保留空地，以保建物有足夠的日照、通風、採光、防火，並於發生緊急事故時能供緊急逃生之用，提高居住舒適及安全，原告本就不得對該空地加以利用，自無謂造成原告使用上之不便利、減少價值抑或通常效用之虞，故原告主張此為物之瑕疵並請求解約云云，顯非可採。末關於原告稱系爭建物有系爭瑕疵部分，被告已根據驗屋報告逐項修補，並於112年6月14日寄發存證信函通知原告交屋，原告卻遲不完成交屋手

續。至線徑與圖說不符部分，該水電圖說並非系爭契約之附件，圖說下方亦載明僅供估價參考之用，即被告保留日後變更之可能，則被告之後未按該水電圖說採用線徑22平方之電線，而係修正為使用線徑14平方之電線，難謂有違契約約定而有物之瑕疵；且縱認被告未採用線徑22平方之電線構成違約（假設語氣，被告否認），系爭建物一開始即未配有汽車充電裝置，並無使用線徑22平方電線之必要，以家用電線來說，線徑14平方已足供日常家電包含冷氣機、微波爐、烘衣機之正常使用，原告亦未說明被告使用線徑14平方如何影響系爭建物之供電，其所謂之水電人員意見與網路資料則來源不明、斷章取義而無從採，是原告稱被告有瑕疵未修繕或未依約定施工，請求解約云云，自屬無據。況依原告所稱之瑕疵態樣和影響情形均非嚴重，原告據此解約，對於被告亦有民法第359條後段顯失公平之虞。綜上，原告主張被告違反契約瑕疵擔保責任與不完全給付和給付遲延等情事云云，並非可採，原告據此請求解除契約、返還價金、計算遲延利息暨違約金等，皆無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分兩造之聲明及陳述：

一、反訴原告之主張，除與本訴答辯相同者外，另陳稱：系爭建物於111年8月16日獲核發使用執照，反訴原告曾多次通知反訴被告驗收交屋與支付尾款42萬元，反訴被告均置之不理，依系爭契約第25條第4項約定，買方違反付款條件及方式規定，賣方得解除契約，反訴原告已於112年9月8日寄發新市郵局第121號存證信函通知反訴被告若10日內未完成驗收交屋與支付尾款，即解除系爭契約，反訴被告逾期未為，是系爭契約業經反訴原告解除。契約解除後，反訴被告即應依民法第259條規定回復原狀，將系爭土地與系爭建物之所有權分別移轉登記予王季芬與龍毅公司。又系爭契約既經反訴原告解除，反訴被告即無從解約要求反訴原告給付126萬9,000

元之違約金暨其遲延利息，請求確認反訴被告上開債權不存在等語。並聲明：(一)反訴被告應將系爭建物之所有權移轉登記予龍毅公司，將系爭土地之所有權移轉登記予王季芬。(二)確認反訴被告對反訴原告共126萬9,000元之違約金債權暨其遲延利息債權不存在。

二、反訴被告之抗辯，除引用於本訴之主張外，另陳稱：反訴原告於112年9月8日來函催告反訴被告驗收及給付尾款，惟系爭房地確有前揭可歸責於反訴原告之瑕疵，經反訴被告於112年6月12日寄發嘉義文化路郵局第262號存證信函定期催告反訴原告修補，其未為之，反訴被告乃依法解除系爭契約，自無須再依反訴原告之存證信函驗收交屋、給付尾款等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、兩造爭執及不爭執之事項：

一、不爭執事項【本反訴相同】（本院卷二第221至222頁）：

(一)兩造於111年9月14日簽立系爭契約（補字卷第21至43頁），約定原告向被告購買系爭房地。

(二)系爭房地總價846萬元，原告已給付被告804萬元，給付日期及金額如附表所示，尚餘尾款即系爭建物之驗收交屋款42萬元未付。

(三)系爭房地已於111年11月8日以買賣為原因移轉登記為原告所有，惟兩造尚未辦理交屋手續，系爭房地仍由被告占有使用。

(四)系爭房地經○○地政測量並出具附圖顯示：

1.系爭建物南側如附圖編號戊所示、面積1.12平方公尺之建物在他人所有之000-47土地上。

2.系爭建物後方即西側圍牆內空地位置如附圖編號丙、己所示，其中丙部分、面積8.53平方公尺位於系爭土地上，己部分、面積1.34平方公尺位於他人所有之000-42土地上。

3.系爭土地北側如附圖編號丁所示、面積0.55平方公尺之範圍有他人所有之000號房屋。

(五)兩造因系爭房地消費爭議，曾於112年3月23日經臺南市消費

01 爭議調解委員會以112年調字第129號進行調解，經調解委員
02 建議被告就系爭建物是否偏移原有建築基地地籍線等情予以
03 釐清，再提出相應解決方案（補字卷第57頁）；被告於112
04 年4月26日以原證6函復無鑑界與建物不符或土地侵占之事（
05 補字卷第59頁）；原告於112年6月12日寄發原證7存證信函
06 通知被告於函到7日內修補瑕疵，逾期則解除契約（補字卷
07 第61至64頁）；被告於112年6月14日寄發原證8存證信函通
08 知原告於函到7日內支付尾款與辦理交屋手續（補字卷第65
09 至66頁）；被告另於112年9月8日寄發反原證1存證信函通知
10 原告於函到10日內完成驗收交屋並支付尾款，否則將解除系
11 爭契約並沒收原告已付價款804萬元（本院卷一第95至97頁
12 ）；原告於112年9月18日寄發反原證2存證信函通知被告其
13 已解除契約，自毋庸給付尾款或交屋（本院卷一第99至101
14 頁）。上述對造函文兩造均已收受。

15 (六)被證1為系爭建物之建築執照與使用執照（本院卷一第55至5
16 8頁），被證2為「○○○○6」建案連棟式建物之平面分布
17 圖（本院卷一第59至61頁）。

18 (七)原告於112年2月4日曾委託生光公司進行系爭建物之檢測，
19 該公司出具之非破壞房屋檢測報告如本院卷一第151至261頁
20 所示。

21 (八)本件曾經兩造合意囑託財團法人臺中市土木技師公會鑑定系
22 爭建物是否有原告主張之系爭瑕疵，原告嗣以無力負擔鑑定
23 費用為由撤回鑑定之聲請，被告亦陳稱無意願墊付鑑定費用
24 ，本院乃通知該公會取消鑑定囑託。

25 二、爭執事項（本院卷二第222至223頁）：

26 【本訴部分】

27 (一)原告主張系爭房地有下列瑕疵（系爭建物占用鄰地000-47土
28 地，系爭土地遭鄰屋000號房屋占用，系爭建物西側屋後空
29 地與圍牆占用鄰地000-42土地，系爭建物有系爭瑕疵），請
30 求擇一依系爭契約第23條第1項、第2項、第25條第1項、第2
31 項、第10條第1項約定，民法第349條、第359條、第227條、

01 第229條、第254條規定，解除系爭契約，有無理由？

02 (二)原告得否擇一依系爭契約第25條第3項約定，民法第259條第
03 2款、第179條規定，請求被告各退還原告已繳價款804萬元
04 (原告主張被告間為不真正連帶債務關係)？

05 (三)原告得否依系爭契約第25條第3項約定，請求被告各賠償按
06 房地總價款百分之15計算之違約金126萬9,000元(原告主張
07 被告間為不真正連帶債務關係)？

08 **【反訴部分】**

09 (一)反訴原告主張系爭建物已於111年8月16日獲核發使用執照，
10 反訴被告幾經通知未前往驗屋及支付尾款42萬元，業經反訴
11 原告依系爭契約第25條第4項約定解除系爭契約，依民法第2
12 59條規定，請求反訴被告將系爭土地移轉登記予王季芬，系
13 爭建物移轉登記予龍毅公司，有無理由？

14 (二)反訴原告主張反訴被告無權解除系爭契約，請求確認反訴被
15 告對於反訴原告共126萬9,000元之違約金債權暨其遲延利息
16 債權不存在，有無理由？

17 **肆、本訴部分得心證之理由：**

18 一、按系爭契約第23條約定：「賣方之瑕疵擔保責任：一、賣方
19 保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地……等情
20 事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約
21 定之期日前負責排除……。二、有關本契約標的物之瑕疵
22 擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」、第25條
23 第1、2項約定：「一、賣方違反『建材設備及其廠牌、規
24 格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除
25 本契約。二、賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，
26 即為賣方違約，買方得依法解除契約。」、第10條第1項約
27 定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件
28 之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變
29 更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能
30 證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且
31 所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材

設備或補償價金者，不在此限。」。次按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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，民法第349條、第359條、第227條第1項、第229條、第254條分別定有明文。

二、原告雖主張系爭房地有系爭建物占用鄰地000-47土地、系爭土地遭鄰屋000號房屋占用、系爭建物西側屋後空地與圍牆占用鄰地000-42土地、系爭瑕疵等瑕疵，其得擇一依前揭契約條款與民法規定解除系爭契約等語；惟查：

(一)關於原告主張系爭建物占用鄰地與系爭土地遭鄰屋占用乙節，經本院偕同兩造與地政人員到場勘查，系爭建物為新建之3層樓半連棟式建案中之一戶，南側為117號房屋，北側為000號房屋，相鄰房屋間有20公分寬度之共同壁，經兩造合意以系爭建物室內牆面外推10公分為建物主體進行測量之結果，系爭建物南側如附圖編號戊所示、面積1.12平方公尺部分，坐落在他人之000-47土地上，系爭土地北側如附圖編號丁所示、面積0.55平方公尺部分，則有他人之000號房屋，此有建案平面圖、本院112年11月30日勘驗測量筆錄、地籍圖資資料、現場照片、臺南市○○地政事務所113年5月14日所測量字第1130043267號函所檢附之土地複丈成果圖即附圖存

01 卷可參（本院卷一第59至61、119至143、297至301頁），堪
02 可審認。基此，原告所謂其建物占用他人土地與他人建物占
03 用其土地之情形，事實上為同一建案之相鄰建物，基於建築
04 設計及施工需要，於相鄰界址附近共同構築以供雙方建物共
05 同使用之牆體，即所謂「共同壁」。原告雖主張依臺北市建
06 築共同壁規則第3條關於「共同壁之中心應在相鄰兩地境界
07 線上」之規定，境界線兩側為各自之土地及房屋，是否占用
08 他人土地應以境界線而定，與是否為共同壁無關等語；然本
09 件勘驗測量方式係由兩造合意以「系爭建物室內牆面外推10
10 公分」之方式，定系爭建物主體之範圍，並據此劃定系爭建
11 物與鄰屋有無互相占用對方土地之情，此一測量方式本質上
12 係為配合現場既存之共同壁結構所採之技術性認定方法，目
13 的在於於無法自外觀精確區辨牆體中心線之情形下，由雙方
14 以合意方式確定基準，推估建物之主體範圍，並非當然等同
15 於實際之權利界線。復衡諸系爭建物與相鄰建物間寬約20公
16 分之共同壁，為被告同筆建案施工所形成之連續、一致之構
17 造，而非任一方單獨越界興建，共同壁本質上既有跨越或緊
18 鄰界線之特性，於存在共同壁之此前提下，縱經上開測量方
19 法計算，顯示有部分面積跨越地界，也要難逕指為越界建築
20 。即便有原告所述之界線偏移問題，本件附圖編號戊、丁面
21 積僅各1.12平方公尺、0.55平方公尺，範圍甚微，縱係因被
22 告施工誤差導致界線略微偏移，於連棟式建築之實務上亦屬
23 常見，共同壁既係供相鄰建物共同支撐及使用之結構，衡情
24 使用共同壁之另一方考量建物整體結構安全，應不至於會因
25 如此些微之差距即要求共同壁之他方拆除部分牆面。從而，
26 原告以共同壁之測量結果，主張系爭建物占用他人土地及他
27 人建物占用其土地，尚嫌速斷，原告據此解約，難認可採。

28 (二)關於原告主張系爭建物西側屋後空地與圍牆占用鄰地000-42
29 土地乙節，查：

30 1.系爭建物後方圍牆內有如附圖編號丙、己所示之空地，其中
31 丙部分、面積8.53平方公尺位於系爭土地上，己部分、面積

01 1. 34平方公尺位於他人之同000-42土地上，上開空地僅能經
02 系爭建物後門抵達，空地兩側除系爭建物牆面外，另蓋有長
03 度約0.91公尺之矮牆，以與鄰屋相隔乙情，業經本院到場履
04 勘並囑託地政測繪確認無訛，有前揭履勘資料及地政函文可
05 參（空地照片請參本院卷一第133頁）。被告雖辯稱系爭建
06 物屋後空地並非專屬原告使用等語，但從前揭履勘內容可知
07 ，該屋後空地僅可經由系爭建物後門進出，並以圍牆與鄰地
08 區隔，客觀上形成一供系爭建物單獨使用之空間，且觀諸系
09 爭契約所附建物平面圖，系爭建物1樓屋後空地底部即地界
10 線（補字卷第35頁），表示屋後空地應在系爭土地上，由原告
11 專用。再系爭建物之建築執照與使用執照之雜項工程欄位
12 均載有「圍牆，長度0.91m，高度2.5m，寬度0.15m，RC構造
13 」等文字（本院卷一第55、57頁），龍毅公司更曾於111年1
14 1月7日出具保證書向原告稱：「圍牆：長度0.91m，高度2.5
15 m，寬度0.15m，如使用執照所載之範圍，該住戶有完全使用
16 之權利」等語（本院卷一第361頁），即表示被告於出售系
17 爭房地時，係以該圍牆所圍塑之屋後空地屬於系爭建物使用
18 範圍之一部分為前提，向原告保證其就該範圍享有完整之使
19 用權限。然依前揭履勘測量結果可知，系爭建物屋後空地中
20 如附圖編號己部分、面積1.34平方公尺，實際上係坐落於他
21 人之000-42土地上，並非系爭土地範圍，致原告對坐落000-
22 42土地上之屋後空地與矮牆（即附圖編號己兩側顯示0.27公
23 尺與0.29公尺部分），可能面臨遭000-42土地所有權人主張
24 返還或排除侵害之風險，被告復未能證明其就該占用000-42
25 土地部分已取得該地主之同意，則原告主張系爭建物有前揭
26 屋後空地與矮牆坐落他人土地之瑕疵，堪可採認。

27 2. 按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主
28 張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者
29 ，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第
30 349條、第353條分別定有明文。惟解除契約係使契約關係溯
31 及消滅之強烈手段，仍應以瑕疵達於重大程度，致難以達成

01 契約目的或顯難期待買受人受領給付為限。民法第359條但
02 書關於「解除契約顯失公平者，僅得請求減少價金」之規定
03 ，雖係就物之瑕疵所設，然其所揭示之比例原則，於權利瑕
04 疵之情形，亦有參酌適用之餘地。查本件系爭建物屋後空地
05 及其上矮牆之一部分坐落他人所有之000-42土地上，致原告
06 就該部分欠缺合法使用權源，並可能受該土地所有權人主張
07 返還或排除侵害，核其性質，係因第三人對標的物之使用範
08 圍得主張權利，致買受人之權利受有限制，應屬權利瑕疵。
09 惟該瑕疵範圍即附圖編號己部分，面積僅1.34平方公尺，矮
10 牆更係僅有0.27公尺、0.29公尺，以系爭建物建築執照與使
11 用執照所載之矮牆寬度0.15公尺計算，左右矮牆坐落000-42
12 土地面積應僅分別為0.0405平方公尺、0.0435平方公尺（計
13 算式：0.27公尺×0.15公尺＝0.0405平方公尺；0.29公尺×0.
14 15公尺＝0.0435平方公尺），對系爭建物整體居住使用之影
15 響有限，應認尚未達致契約目的不能或顯難實現之程度。衡
16 諸交易全體情狀，原告逕以此為由請求解除系爭房地全部之
17 買賣契約，尚屬過當，難謂衡平，原告就此所受之不利益，
18 應得以減少價金或請求損害賠償等方式為補救，較為相當。

19 3.準此，原告主張系爭建物西側屋後空地與圍牆占用鄰地000-
20 42土地，構成權利瑕疵乙情，雖堪審認，然該瑕疵甚微，原
21 告據此解除系爭契約，要難准許。

22 (三)關於原告主張系爭建物有系爭瑕疵乙節，查：

23 1.原告於112年2月4日曾委託生光公司進行系爭建物之檢測，
24 該公司出具之非破壞房屋檢測報告如本院卷第151至261頁所
25 示乙情，為兩造所不爭執（不爭執事項(七)），且從被告答辯
26 稱其於114年2月間收到驗屋報告後即有針對上載瑕疵陸續進
27 行修補等語（本院卷二第124頁），可認系爭建物於112年2
28 月間時確實存在系爭瑕疵。原告雖主張被告就系爭瑕疵均無
29 修補等語，然被告就各項瑕疵修補情形，業已提出維修相片
30 為證（本院卷一第63至94頁），且本院於112年11月30日至
31 系爭建物履勘時，目視並無明顯瑕疵，本院乃當場詢問原告

01 能否指出系爭瑕疵位置，及有無確認過被告所述修補情形是
02 否已經完成，原告表示無法當場確認乙情，有前揭履勘筆錄
03 與現場照片可參（本院卷一第119、127至141頁），原告雖
04 嗣聲請囑託財團法人臺中市土木技師公會就系爭瑕疵存否為
05 鑑定，其後卻又以無力負擔鑑定費用為由撤回（不爭執事項
06 八），則系爭瑕疵是否如原告所述，被告全未修復，而依然
07 存在云云，顯屬有疑。

08 2.而原告主張被告實際裝設之電線線徑為14平方，與原證13之
09 系爭建物「69-05電力（施工）A6-21電氣昇位圖」圖說之線
10 徑22平方不符乙節（即附件項次9、23部分），從被告並無
11 爭執其實際裝設線徑為14平方，與上開圖說之22平方未符，
12 僅爭執並無違約或雖違約但不影響系爭建物使用觀之，足認
13 原告主張被告實際裝設線徑與圖說不符可採。但原證13圖說
14 並非系爭契約之附件，且該圖說下方明載「本圖說僅供數量
15 估價參考之用」（本院卷二第25頁），自難謂被告其後修正
16 為使用線徑14平方之電線構成違約，是原告據此主張物之瑕
17 疵請求解約，亦難認有據。

18 3.準此，原告主張系爭建物有系爭瑕疵，經其定期催告被告修
19 復，被告未為修補，據此主張解除系爭契約，難認有據。

20 三、按系爭契約第25條第3項約定：「買方依第一款或第二款解
21 除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如
22 有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之
23 （不得低於百分之15）之違約金。但該賠償之金額超過已繳
24 價款者，則以已繳價款為限。」。次按契約解除時，當事人
25 雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，
26 依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時
27 起之利息償還之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害
28 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者
29 ，亦同，民法第259條第2款、第179條分別定有明文。查原
30 告主張系爭契約業經其合法解除，既屬無據，則原告依系爭
31 契約第25條第3項約定、民法第259條第2款、第179條規定，

01 請求被告各退還原告已繳價款804萬元，及依系爭契約第25
02 條第3項約定，請求被告各賠償按房地總價款百分之15計算
03 之違約金126萬9,000元等節，即均無可採，應予駁回。

04 四、綜上所述，原告依系爭契約第25條第3項約定，民法第259條
05 第2款、第179條規定，請求被告各給付原告804萬元及系爭
06 利息，暨違約金126萬9,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；如任一人為給
08 付，其他人於給付範圍內免給付義務，為無理由，應予駁回
09 。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁
10 回。

11 伍、反訴部分得心證之理由：

12 一、關於反訴原告請求確認反訴被告對於反訴原告共126萬9,000
13 元之違約金債權暨其遲延利息債權不存在乙節，因欠缺訴之
14 利益及確認利益，應予駁回，已如上述（參甲程序方面之第
15 參點），合先陳明。

16 二、至反訴原告主張系爭建物於111年8月16日獲核發使用執照，
17 反訴被告幾經其通知均未前往驗屋及支付尾款42萬元，其得
18 依系爭契約第25條第4項約定解除系爭契約，並依民法第259
19 條規定，請求反訴被告將系爭土地移轉登記予王季芬，系爭
20 建物移轉登記予龍毅公司乙節；按系爭契約第25條第4項約
21 定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方
22 得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過百分之15）計
23 算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款
24 為限，買賣雙方並得解除本契約。」查系爭房地總價846萬
25 元，反訴被告已付804萬元，尚餘尾款即系爭房屋驗收交屋
26 款42萬元未付乙情，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)），依
27 系爭契約所附「房屋價款分期付款表」記載，反訴被告應於
28 驗收交屋時給付該42萬元（補字卷第39頁），即係以賣方已
29 完成交付合於契約內容之標的物，並使買方得為驗收及受領
30 為前提，但本件依前開認定，系爭建物西側屋後空地與圍牆
31 占用鄰地000-42土地，構成權利瑕疵，反訴原告就該瑕疵亦

01 無提出修補或補償方案，則反訴被告拒付驗收交屋尾款42萬
02 元，應屬有據。況系爭契約第25條第4項固約定買方違反付
03 款條件時，賣方得沒收一定比例價款並解除契約，然此等解
04 除權之行使，仍應以買方有可歸責之重大違約為前提，並應
05 符合誠信原則及比例原則。衡諸本件反訴被告僅尚餘42萬元
06 尾款未付，占總價比例甚低，且其未付款係與權利瑕疵爭議
07 相關，難認屬重大違約，反訴原告逕以反訴被告未付尾款主
08 張解約，顯與交易上之衡平有違，亦難認符合比例原則。

09 三、綜上所述，反訴原告依民法第259條規定，請求反訴被告將
10 系爭建物之所有權移轉登記予龍毅公司，將系爭土地之所有
11 權移轉登記予王季芬，為無理由，應予駁回。

12 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 柒、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第78條，反訴
15 部分依同法第78條、第85條第1項本文。

16 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
17 民事第四庭 審判長法 官 蔡雅惠

18 法 官 李姝蕓

19 法 官 陳紆伊

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
22 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
23 訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日
25 書記官 王美韻

26 附表：

27

編號	日期	金額（新臺幣）
1	109年12月21日	10萬元
2	109年12月24日	30萬元

(續上頁)

01

3	110年1月12日	50萬元
4	110年5月6日	20萬元
5	110年7月22日	19萬元
6	111年5月12日	18萬元
7	111年8月24日	18萬元
8	111年11月7日	39萬元
9	111年11月9日	600萬元
合計		804萬元