

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第256號

原告

即反訴被告 康林國際事業股份有限公司

法定代理人 李超群

訴訟代理人 廖健智律師

詹右辰律師

被告

即反訴原告 張朝凱

林佳蓁

共同

訴訟代理人 鄭珮玟律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、本訴訴訟費用由原告負擔。
- 三、反訴被告應將南科陽光首成大樓1樓感應門磁卡交付反訴原告，及不得為其他妨害反訴原告所有權之行為。
- 四、反訴原告其餘反訴及假執行之聲請均駁回。
- 五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之18，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項及第2項分別定

01 有明文。而所謂「相牽連」，係指為反訴標的之法律關係與  
02 本訴標的之法律關係間，或反訴標的之法律關係與作為本訴  
03 防禦方法主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關係密  
04 切，訴訟資料有共通性或牽連性而得相互援用而言。其規範  
05 旨趣在同等保護當事人利益，擴大反訴制度解決紛爭之功  
06 能，避免相關聯之請求重複審理或裁判矛盾，符合訴訟經濟  
07 原則。又所謂預備反訴，係指以本訴請求有理由為條件，始  
08 就預備反訴聲明為裁判之訴，若法院認本訴無理由者，即無  
09 就預備反訴為裁判必要，亦即預備反訴係以本訴有理由為反  
10 訴裁判之停止條件，本訴請求無理由為反訴裁判之解除條  
11 件，此與原告基於當事人處分權主義預慮其提起之先位之訴  
12 無理由，而同時提起不能併存之備位之訴，以備先位之訴無  
13 理由時，請求就備位之訴審判之訴訟上預備合併法理相同，  
14 基於前開同一之法理，自應予准許。

15 二、經查，被告就原告本訴主張「被告積欠附表一、二所示之不  
16 動產（以下分別稱系爭2樓之1房地、系爭5樓之7房地，合稱  
17 系爭房地）之買賣價金，原告已合法解除兩造間之南科陽光  
18 首成房地買賣契約書（下稱系爭契約），依民法第259條第1  
19 款、第6款之規定及系爭契約第11條第3項之約定，被告①張  
20 朝凱應償還系爭2樓之1房地價額新臺幣（下同）700萬元、  
21 給付違約金86萬2500元及其利息，②林佳蓁應將系爭5樓之7  
22 房地移轉登記為原告所有」等情（訴卷222頁），抗辯被告  
23 已將買賣價金給付完畢，原告解除系爭契約，未合於約定，  
24 被告仍為系爭房地所有權人，及提起反訴主張「原告擅自更  
25 換南科陽光首成大樓（下稱系爭大樓）1樓感應門鎖，妨害  
26 被告對於自身房地所有權之完整，依民法第767條第1項之規  
27 定，反訴請求原告交付系爭大樓1樓感應門磁卡（下稱系爭  
28 磁卡），不得再有妨害被告進出系爭大樓或其他妨害被告所  
29 有權之行為；復提起預備反訴主張「倘法院認為原告解除系  
30 爭契約為有理由，則被告依民法第179條之規定，應將買賣  
31 價金400萬元、503萬元返還原告。」（訴卷191、192頁）。

01 本院審酌，原告對於本訴之爭執事項為1.系爭契約之買賣價  
02 金是否業已清償？2.系爭契約是否業經合法解除？並不爭  
03 執。而被告提起反訴之理由為「原告解除系爭契約，未合於  
04 系爭契約之約定，被告仍為系爭房地所有權人」，該理由與  
05 本訴之上開爭點關係密切。預備反訴部分爭點為1.系爭契約  
06 違約金是否過高？2.如是，應酌減至若干元為適當？（訴卷  
07 301頁），而被告是否因未付清價金而應給付違約金，與本  
08 訴之上開爭點1.相牽連；且此為被告預慮其於本訴所為之  
09 「其已依約給付買賣價金完畢」抗辯，如無理由時，備位以  
10 「返還買賣價金」為抗辯。被告提起之反訴及預備反訴，既  
11 與本訴之爭點關係密切或相牽連，且可援用本訴既有之證據  
12 資料，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟，亦屬有  
13 利，復無民事訴訟法第260條所定其他不得提起反訴之情  
14 形，則被告於本件言詞辯論終結前提起反訴及預備反訴，核  
15 與前開規定相符，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、本訴部分：

18 (一)原告主張：

19 1.張朝凱、林佳蓁於民國111年間分別向原告購買系爭2樓之1  
20 房地、系爭5樓之7房地，並簽訂系爭契約，原告已依約將系  
21 爭房地之所有權移轉登記給被告，由被告以系爭房地向銀行  
22 申請抵押貸款，補足剩餘之買賣價金。因被告無法貸款至足  
23 額，依系爭契約第3條第4款之約定，被告應以現金補足其短  
24 少之價金，經原告以存證信函催告兩次後，其仍置之不理，  
25 則原告依系爭契約第11條第3項之約定，自得解除系爭契  
26 約，並依民法第259條第1款之規定，請求被告將系爭房地移  
27 轉登記為原告所有。惟張朝凱名下之系爭2樓之1房地，現遭  
28 本院114年度司執字67209號強制執行事件拍賣中，致其不能  
29 返還，原告依民法第259條第6款之規定，亦得請求張朝凱償  
30 還系爭2樓之1房地之價額700萬元；並依系爭契約第11條第3  
31 項之約定，請求其給付房地總價款15%之違約金即86萬2500

01 元（計算式：575萬元×15%=86萬2500元）。

02 2.並聲明：張朝凱應給付原告786萬2500元，及自民事訴之變  
03 更、追加聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率  
04 5%計算之利息。另林佳蓁應將系爭5樓之7房地移轉登記為  
05 原告所有。原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 (二)被告辯稱：

07 1.張朝凱為訴外人鼎餘國際開發公司（下稱鼎餘公司）之法定  
08 代理人，鼎餘公司於110年12月22日與原告簽訂買賣契約  
09 （下稱系爭建案買賣契約），約定由原告將南科陽光首成建  
10 案（下稱系爭建案）出售予鼎餘公司指定之第三人，買賣總  
11 價金為2億4684萬元。嗣雙方陸續於111年9月19日至112年8  
12 月22日簽訂4份增補契約，約定由原告將系爭建案以2億6680  
13 萬元出售予鼎餘公司。林佳蓁係透過被告張朝凱之介紹而購  
14 買系爭5樓之7房地，屬系爭建案買賣契約之「鼎餘公司指定  
15 第三人」，其於111年8月18日、同10月6日分別開立面額112  
16 萬元、53萬元之臺灣銀行本行支票予張朝凱（以下分別稱系  
17 爭112萬元支票、系爭53萬元支票），113年3月22日匯款30  
18 萬元予原告，加上銀行貸款368萬元，共計563萬元，已逾系  
19 爭5樓之7房地買賣價金529萬元，其餘34萬元係裝潢款，其  
20 若未將買賣價金給付完畢，原告豈會於112年4月14日將系爭  
21 5樓之7房地所有權移轉登記給林佳蓁。張朝凱亦有購買系爭  
22 5樓之7房地，其以鼎餘公司之名義匯款給原告之系爭建案房  
23 地買賣價金高達2771萬元（訴卷99頁），而依原告於另案臺  
24 灣臺中地方法院114年度重訴字第312號（下稱另案）民事答  
25 辯(一)狀（下稱另案答辯狀）內容，原告承認該2771萬元包含  
26 系爭2樓之1房地買賣價金。原告係於履約期間內之113年2月  
27 29日將系爭2樓之1房地所有權移轉登記給張朝凱，倘張朝凱  
28 尚積欠價金175萬元，原告豈會同意辦理所有權移轉登記。  
29 又被告並未給付遲延，原告解除系爭契約，依系爭契約或民  
30 法規定，均不生合法解除之效力，系爭契約仍為有效。

31 2.並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

01 (三)兩造不爭執事項：（訴卷300頁）

02 1.系爭契約之當事人乃被告與原告。

03 2.系爭5樓之7房地於112年4月14日所有權移轉登記予林佳蓁。

04 3.林佳蓁名下之系爭5樓之7房地買賣契約約定價金為529萬  
05 元，林佳蓁至少已給付原告503萬元。

06 4.系爭2樓之1房地於113年2月29日所有權移轉登記予張朝凱。

07 5.張朝凱名下之系爭2樓之1房地買賣契約約定價金為575萬  
08 元，張朝凱至少已給付原告400萬元買賣價金。

09 (四)兩造爭執事項：

10 1.系爭契約之買賣價金是否業已清償？

11 2.系爭契約是否業經合法解除？

12 (五)本院的判斷：

13 1.原告主張被告未以現金補足第四期貸款，並不可採：

14 (1)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方  
15 支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並  
16 使其取得該物所有權之義務，民法第345條第1項、第348  
17 條第1項分別定有明文。

18 (2)原告主張：張朝凱、林佳蓁於111年間分別向原告購買系  
19 爭2樓之1房地、系爭5樓之7房地，並簽訂系爭契約，原告  
20 已依系爭契約第7條之約定，於被告繳納備證款時，將所  
21 有權移轉登記給被告，由被告申請抵押貸款，補足剩餘之  
22 買賣價金；因被告無法貸款至足額，依系爭契約第3條第1  
23 項第4款之約定，被告應以現金補足買賣價金，惟其並未  
24 補足短少之價金，經原告以存證信函催告後，被告仍置之  
25 不理云云（補卷18-20頁）。經查：

26 ①關於林佳蓁部分：

27 (甲)觀諸被告提出之系爭建案買賣契約（訴卷81、83  
28 頁），可知張朝凱擔任法定代理人之鼎餘公司於110  
29 年12月22日與原告簽訂系爭建案買賣契約，約定由原  
30 告將坐落於臺南市○○區○○路000號地下1層至地  
31 上8層整棟建築物（即系爭大樓），以價金2億4684萬

01 元出賣予鼎餘公司指定之買受人。則被告辯稱其為鼎  
02 餘公司指定之買受人，似非虛言（訴卷287頁）。

03 (乙)再由系爭建案買賣契約第6條「裝修期間暫訂6個月

04 (111年6月30日止)已完成過戶需於過戶完成45天內  
05 做室內裝修交屋，鼎餘公司應於上述裝修時間完成  
06 時，並完成57戶之銷售過戶，若無法完成應接受原告  
07 違約之扣款（價金15%）。」（訴卷81頁），與另案  
08 答辯狀內容：「鼎餘公司與原告之所以陸續簽署代為  
09 銷售系爭大樓至第五份契約，其過程係因鼎餘公司銷  
10 售不佳，惟仍一再承諾簽定第五份契約後確實可以將  
11 系爭大樓銷售完畢，因此原告才願與鼎餘公司簽署第  
12 五份契約，並約定鼎餘公司需於一定期限內完成系爭  
13 大樓之銷售，否則鼎餘公司需以『相同銷售條件』即  
14 銷售予承購戶之成交價（即當時市價）承購所有未銷  
15 戶，倘經原告催告未履約過戶，原告沒收所有價金及  
16 執行保證本票法律程序，並自動解除所有契約…。」

17 (訴卷91頁)、「依第五份契約第2條第1項約定：  
18 …，惟鼎餘公司應於112年12月31日前57戶過戶完，  
19 並提出相關修繕單據後將與服務報酬一併做總結算。  
20 原告…限定鼎餘公司應於112年12月31日前完成57戶  
21 過戶。」（訴卷96頁）互相勾稽以觀，可知鼎餘公司  
22 係代原告銷售系爭大樓共57戶，且渠等原以系爭建案  
23 買賣契約約定，鼎餘公司就系爭大樓共57戶應於111  
24 年6月30日前完成裝修，並完成57戶之銷售過戶，若  
25 其無法完成，需以當時市價承購全部未銷戶；嗣渠等  
26 陸續簽訂4份契約，且變更約定為鼎餘公司應於112年  
27 12月31日前完成57戶過戶。

28 (丙)又由另案答辯狀內容：「…。鼎餘公司於第一份契約  
29 簽署後，即向原告要求先行提供經原告用印完成之空  
30 白合約書，以便及時與承購戶簽署契約。」、「然，  
31 若原告出具已用印之空白合約書予鼎餘公司，將導致

01 鼎餘公司得隨時與任何人簽署契約，對於鼎餘公司是  
02 否已真實簽約？簽約後自承購戶取得之訂金是否按時  
03 交付原告？原告均無法管控，因此，原告要求鼎餘公  
04 司應就出具已用印之空白合約書之戶別，給付相當於  
05 合約價款20%之款項（簽約款10%、備證款10%）作  
06 為保證金，待有承購戶買受後，承購戶交付之訂金則  
07 由鼎餘公司收取並沖銷已給付之保證金。」（訴卷9  
08 2、92頁），可知鼎餘公司於簽訂系爭建案買賣契約  
09 後，要求原告提供經其用印之空白買賣契約書，以便  
10 鼎餘公司於客戶欲購買系爭大樓時，得立即提供買賣  
11 契約書，讓客戶簽約；而原告為管控①鼎餘公司是否  
12 確實有提供該空白買賣契約書讓客戶簽約、②鼎餘公  
13 司按時將客戶之訂金交付原告，要求鼎餘公司就原告  
14 有交付空白買賣契約書之戶數，應給付相當於買賣價  
15 金20%之款項作為保證金，待客戶購買系爭大樓後，  
16 其交付之訂金由鼎餘公司收取，並沖銷其已給付之保  
17 證金。而由另案答辯狀之附表二「分戶金額表」（訴  
18 卷101頁），可知林佳蓁購買之系爭5樓之7房地，即  
19 為原告提供給鼎餘公司之上開空白買賣契約書中之第  
20 14戶。

21 (丁)林佳蓁於111年8月17日簽訂系爭契約，購買系爭5樓  
22 之7房地，總價金529萬元，包含簽約款112萬元、備  
23 證款0元、完稅款21萬元、貸款370萬元、交屋款26萬  
24 元等情，有系爭契約可稽（補卷95、98頁）。林佳蓁  
25 於簽約後，於111年8月18日將系爭112萬元支票交由  
26 張朝凱收執，張朝凱或鼎餘公司有開立收款（訂金）  
27 證明給林佳蓁（訴卷259頁）。原告對於該支票之真  
28 正不爭執（訴卷300頁），將系爭112萬元支票與系爭  
29 契約第3條之內容相互勾稽，可知林佳蓁係以系爭112  
30 萬元支票給付系爭5樓之7房地簽約款。而由原告之另  
31 案答辯狀：「(四)…鼎餘公司於111年1月17日交付現金

01 465萬元、又於111年3月14日交付現金220萬元，總計  
02 給付685萬元，作為預付其中14戶買賣價金訂金1  
03 0%，嗣實際支付…5F-7林佳蓁等五戶訂金（即買賣  
04 價金10%）合計248萬5000元…。」（訴卷92、93  
05 頁），可知鼎餘公司於111年1月17日、同年3月14日  
06 交付現金共685萬元給原告，該685萬元包含林佳蓁給  
07 付之訂金（即簽約款）112萬元。

08 (戊)將上情與另案答辯狀「111年9月29日匯款200萬元、1  
09 11年10月3日匯款200萬元、111年10月4日匯款200萬  
10 元、111年10月6日匯款160萬元、111年10月7日匯款2  
11 8萬元，總計788萬元，嗣實際支付…5F-7買受人林佳  
12 蓁等五戶第二期備證款（即買賣價金10%）合計248  
13 萬5000元……。」（訴卷93頁）相互勾稽，可知原告  
14 就其提供給鼎餘公司之已用印空白買賣契約書，其與  
15 鼎餘公司間之交易模式，係由張朝凱或鼎餘公司向買  
16 受人收取第一期簽約款（即訂金）、第二期備證款，  
17 再由鼎餘公司將該款項交付原告。又原告既於另案自  
18 陳，鼎餘公司有將林佳蓁之第一期簽約款（即訂  
19 金）、第二期備證款交付原告，且原告於本件並未爭  
20 執「林佳蓁有給付該2筆款項」，則林佳蓁已支付系  
21 爭5樓之7房地之簽約款（即訂金）、備證款，應堪認  
22 定。

23 (己)原告雖主張，其已依系爭契約第7條之約定，於林佳  
24 蓁繳納備證款之同時，將系爭5樓之7房地所有權移轉  
25 登記給林佳蓁，由林佳蓁申請抵押貸款，補足剩餘之  
26 買賣價金云云（補卷18頁）。惟如上所述，林佳蓁係  
27 於簽約後翌日即111年8月18日給付第一期簽約款（即  
28 訂金）112萬元；而由系爭契約第3條第1項第2款之約  
29 定（補卷95頁），可知林佳蓁之第二期備證款為0  
30 元。且鼎餘公司係於同年9月29日至10月7日將包含被  
31 告林佳蓁在內之五戶第二期備證款匯款給原告，亦如

01 上述。林佳蓁又交付系爭53萬元支票給張朝凱收執，  
02 復於112年3月22日匯款30萬元給原告，有系爭53萬元  
03 支票、匯款申請書回條聯在卷可參（訴卷261、263  
04 頁），該2筆款項合計83萬元，金額高於第三期完稅  
05 款21萬元甚多。而由土地建物查詢資料（限閱卷35、  
06 37頁），可知林佳蓁名下之系爭5樓之7房地係於其給  
07 付上開83萬元後之112年4月14日方辦理所有權移轉登  
08 記，與原告所謂之「其於林佳蓁繳納備證款之同時  
09 （即111年10月7日），將系爭5樓之7房地所有權移轉  
10 登記給林佳蓁」，時間相差甚多，已有可疑。

11 (庚)又原告與林佳蓁就系爭5樓之7房地約定之買賣價金為  
12 529萬元（補卷95頁），扣除林佳蓁陸續給付之112萬  
13 元、53萬元、30萬元，其尚應給付買賣價金334萬  
14 元。而由土地建物查詢資料（限閱卷35、37頁），可  
15 知系爭5樓之7房地係於112年4月14日移轉所有權登記  
16 給被告林佳蓁，及於同日設定最高限額抵押權給第一  
17 商業銀行股份有限公司，擔保債權總金額為442萬  
18 元，約為上開334萬元之1.3倍（計算式：442萬元÷33  
19 4萬元≐1.3），與一般銀行實務運作之方式，大致相  
20 符，則原告主張林佳蓁無法貸款至足額云云，是否屬  
21 實，亦非無疑。再觀諸原告提出之113年9月20日台  
22 中淡溝郵局存證號碼573號存證信函、同年10月30日台  
23 中淡溝郵局存證號碼655號存證信函內容（訴卷133至  
24 134、159至161頁），其並未催告林佳蓁以現金補足  
25 第四期貸款之不足額，而係催告林佳蓁繳納第五期交  
26 屋款26萬元。倘如原告所言，林佳蓁有貸款金額不足  
27 之情事，其於上開存證信函應會催告林佳蓁以現金補  
28 足第四期貸款之不足額，其豈會隻字未提第四期貸  
29 款，而僅催告林佳蓁繳納第五期交屋款26萬元。綜合  
30 合上開事證，認為原告主張林佳蓁有貸款金額不足之  
31 情，實難採信，則原告主張林佳蓁未補足短少之價

01 金，亦屬無據，同不足採。

02 ②關於張朝凱部分：

03 (甲)原告與張朝凱就系爭2樓之1房地簽訂系爭契約，約定  
04 總價金575萬元，包含簽約款100萬元、備證款100萬  
05 元、完稅款0元、貸款375萬元、交屋款0元等情，有  
06 系爭契約可稽（補卷31、32頁）。而由原告之另案答  
07 辯狀「（鼎餘公司）111年11月21日匯款100萬元、11  
08 1年11月22日匯款200萬元、111年11月30日匯款200萬  
09 元、111年12月1日匯款100萬元，合計給付600萬元，  
10 實際抵充2F-1買受人張朝凱簽約金100萬元…。」、  
11 「113年1月9日匯款100萬元，係繳納2F-1買受人張朝  
12 凱第二期備證款。113年3月11日康林公司帳戶收到匯  
13 款200萬元，無法確認匯款人為鼎餘公司，但係繳納2  
14 F-1張朝凱買賣價金，迄今2F-1張朝凱尚有買賣價金1  
15 75萬元未繳納…。」（訴卷93、94頁），可知張朝凱  
16 已陸續給付第一期簽約款100萬元、第二期備證款100  
17 萬元及價金200萬元，合計400萬元，且經原告收受無  
18 訛。

19 (乙)又系爭2樓之1房地之總價金為575萬元，扣除張朝凱  
20 已給付之第一期簽約款100萬元、第二期備證款100萬  
21 元，依系爭契約第3條第1項第4款之約定，張朝凱應  
22 就剩餘價金375萬元向銀行申請貸款。而由土地建物  
23 登記第一類謄本（訴卷215-218頁），可知系爭2樓之  
24 1房地係於113年2月29日移轉所有權登記給張朝凱，  
25 及於同日設定最高限額抵押權給合迪股份有限公司，  
26 擔保債權總金額為720萬元。再觀諸系爭契約第6條之  
27 約定：「買方（即被告張朝凱）應於交付完稅款前，  
28 依承辦地政士通知之日期親自完成辦理貸款所需之開  
29 戶、對保及用印等，並於實際核准貸款金額範圍內，  
30 撥（匯）入彰化銀行台中分行第\_\_號帳戶（還款專  
31 戶），以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押

01 權塗銷後，由受託金融機構將剩餘款項悉數撥（匯）  
02 入彰化銀行台中分行存款第00000000000000號帳戶  
03 （下稱系爭帳戶），賣方（即原告）所開立或指定之  
04 專戶。」（補卷33、34頁），可知張朝凱於交付完稅  
05 款前，應以系爭2樓之1房地向銀行辦理抵押貸款之開  
06 戶、對保及用印等，且該抵押貸款之實際撥款金額係  
07 先清償系爭2樓之1房地原抵押權所擔保之借款，俟該  
08 抵押權塗銷後，受託金融機構再將剩餘款項撥入或匯  
09 入系爭帳戶。又由被告提出之彰化銀行台中分行存摺  
10 封面（訴卷85頁），可知系爭帳戶屬原告所有。

11 (丙)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之  
12 責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。如上所  
13 述，張朝凱以系爭2樓之1房地設定最高限額抵押權給  
14 合迪股份有限公司所借得之貸款，於清償原抵押權所  
15 擔保之借款後，剩餘之款項係撥入或匯入原告之系爭  
16 帳戶。又由原告所提出林佳蓁之系爭契約及訴外人陳  
17 敬宜、邱雅清、黃廷奕之房地買賣契約書第6條之約  
18 定（補卷96、66、76、86頁），可知該4人之貸款亦  
19 係撥入或匯入原告所有之系爭帳戶。系爭帳戶既係由  
20 原告作為收受被告張朝凱及其他買受人貸款之用，則  
21 原告主張張朝凱有貸款金額不足之情事，而應補足買  
22 賣價金175萬元云云，自應由原告就「張朝凱抵押系  
23 爭2樓之1房地所借得之貸款，於清償原抵押權所擔保  
24 之借款後，撥入或匯入系爭帳戶之款項為若干」、  
25 「總價金575萬元扣除①被告張朝凱已給付之上開400  
26 萬元、②該撥入或匯入系爭帳戶之款項後，金額是否  
27 為175萬元」等情舉證以實其說。然原告就此既未舉  
28 證以實其說，則其主張張朝凱有貸款金額不足之情事  
29 云云，自難採信，其以上情為由進而主張張朝凱未補  
30 足短少之價金175萬元，亦屬無據，同不可採。

31 2.原告解除契約未合於系爭契約第11條第3項之約定，或未合

01 於誠實信用原則：

02 (1)原告雖提出存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執（訴卷  
03 163-167、183-186頁），主張其已於113年10月30日、11  
04 月26日依系爭契約第11條第3項之約定，以存證信函解除  
05 系爭契約云云（補卷19頁）。惟查：

06 ①系爭契約第11條第3項雖約定：「買方（即被告）逾期  
07 達5日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應  
08 附加自應給付日起每日按萬分之2單利計算之遲延利息  
09 一併支付賣方（即原告），如逾期一個月不付期款或遲  
10 延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達  
11 之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約…。」  
12 （補卷36、97頁）。

13 ②上開約定條款適用之前提要件為被告逾期達5日以上未  
14 付清第一期簽約款、第二期備證款、第三期完稅款、第  
15 四期貸款、第五期交屋款，或被告之票據無法兌現。而  
16 原告主張，被告未以現金補足第四期貸款，業經本院認  
17 定為不可採信，已如前述，原告復未舉證證明被告有積  
18 欠第一期至第四期之款項，則其以此為由依系爭契約第  
19 11條第3項之約定解除契約，難認合於約定。又觀諸原  
20 告與張朝凱簽訂之系爭契約第3條第1項第5款之約定  
21 （訴卷32頁），可知系爭2樓之1房地之第五期交屋款為  
22 0元。張朝凱既無須繳納第五期交屋款，自無「未付清  
23 該期款項」之情事，原告自亦不得依系爭契約第11條第  
24 3項之約定解除契約。

25 (2)按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14  
26 8條第2項定有明文。關於系爭5樓之7房地第五期交屋款26  
27 萬元部分，林佳蓁雖辯稱，其有支付195萬元，加上銀行  
28 貸款368萬元，共計563萬元，已逾買賣價金529萬元云云  
29 （訴卷254頁）。經查，原告主張林佳蓁有貸款金額不足  
30 之情事，且未補足短少之價金乙節為不可採，已如前述；  
31 然林佳蓁未能證明系爭5樓之7房地之銀行貸款撥款金額為

01 368萬元及其有給付第五期交屋款26萬元，固難遽為有利  
02 於林佳蓁之認定。惟本院審酌，原告與為其代銷系爭大樓  
03 之鼎餘公司有另案糾紛尚未判決，而林佳蓁就系爭5樓之7  
04 房地之部分價金，係以「交付系爭112萬元支票、系爭53  
05 萬元支票給鼎餘公司之法定代理人張朝凱」方式為給付，  
06 上開交屋款26萬元與另案是否有關，仍屬未知；再者系爭  
07 5樓之7房地之總價金為529萬元，而第五期交屋款為26萬  
08 元，僅佔總價金約5%（計算式：26萬元÷529萬元≐  
09 5%），林佳蓁縱有積欠該交屋款，然其已依系爭契約履  
10 行大部分之給付買賣價金義務，僅積欠5%價金，原告就  
11 該交屋款26萬元，得另以其他訴訟為解決，其依系爭契約  
12 第11條第3項逕而解除系爭契約，對於林佳蓁顯失公平，  
13 亦欠妥當，違反民法第148條第2項之誠實信用原則，屬權  
14 利濫用，而不生解除系爭契約之效力。

15 3.原告請求張朝凱給付786萬2500元，及請求林佳蓁移轉系爭5  
16 樓之7房地所有權，不符合民法第259條第1款、第6款之規定  
17 及系爭契約之約定：

18 (1)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有  
19 規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還  
20 之；應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還  
21 者，應償還其價額，民法第259條第1款、第6款固有明  
22 文。

23 (2)原告主張，張朝凱名下之系爭2樓之1房地，現遭本院114  
24 年度司執字67209號強制執行事件拍賣中，致其不能返  
25 還，原告依民法第259條第6款之規定，自得請求張朝凱償  
26 還系爭2樓之1房地之價額700萬元；並依系爭契約第11條  
27 第3項之約定，請求其給付總價款15%之違約金即86萬250  
28 0元（計算式：575萬元×15%=86萬2500元）云云（訴卷2  
29 25至227頁）。經查：

30 ①原告欲依民法第259條第6款之規定，請求張朝凱償還系  
31 爭2樓之1房地之價額700萬元，前提要件為其解除系爭

01 契約業已生效。惟原告以「張朝凱未以現金補足第四期  
02 貸款」為由，而以存證信函為解除系爭契約之意思表  
03 示，業經本院認定未合於系爭契約第11條第3項之約  
04 定，不生解除系爭契約之效力，已如前述。則原告請求  
05 被告張朝凱償還系爭2樓之1房地之價額700萬元，自不  
06 符合民法第259條第6款之規定。

07 ②又觀諸系爭契約第11條第3項之約定：「買方（即被告  
08 張朝凱）逾期達5日仍未付清期款或已付之票據無法兌  
09 現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之2單利計  
10 算之遲延利息一併支付賣方（即原告），如逾期一個月  
11 不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催  
12 告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解  
13 除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價  
14 款以不超過房地總價款15%為限…。」（補卷36頁），  
15 可知原告欲依該條款請求張朝凱給付違約金，前提要件  
16 為「張朝凱逾期一個月不付期款或遲延利息」，惟原告  
17 就張朝凱有所謂「未補足第四期短少之貸款175萬  
18 元」乙節，並未舉證以實其說，已如前述，原告復未舉  
19 證證明張朝凱有積欠遲延利息之情事，則其請求被告張  
20 朝凱給付違約金86萬2500元，自難認符合系爭契約第11  
21 條第3項之約定。

22 ③又原告欲依民法第259條第1款之規定，請求林佳蓁返還系  
23 爭5樓之7房地，前提要件為其解除系爭契約合法。惟原告  
24 以「林佳蓁積欠第五期交屋款26萬元」為由，而解除系爭  
25 契約乙節，業經本院認為原告違反民法第148條第2項之誠  
26 實信用原則，而不生解除系爭契約之效力，亦如前述。原  
27 告解除系爭契約既不合法，則其請求林佳蓁返還系爭5樓  
28 之7房地，自不符合民法第259條第1款之規定。

## 29 二、反訴部分：

30 (一)反訴原告主張：反訴原告已依約給付買賣價金完畢，反訴被  
31 告解除系爭契約自不合法，反訴原告仍為系爭房地所有權

01 人。詎反訴被告於113年9月2日以反訴原告未付清買賣價金  
02 為由，擅自更換系爭大樓1樓感應門鎖，致反訴原告無法進  
03 出系爭大樓，妨害其對於自身房地所有權之完整，反訴原告  
04 依民法第767條第1項之規定，自得請求反訴被告交付系爭磁  
05 卡，並不得再有妨害反訴原告進出系爭大樓或其他妨害所有  
06 權之行為。退步言，倘法院認為反訴原告有積欠買賣價金，  
07 因反訴被告未舉證證明其受有何具體損害，且其主張林佳蓁  
08 未給付之價金僅26萬元，佔系爭5樓之7房地總價529萬元僅  
09 約4.9%，而反訴被告取回系爭房地所有權後，仍得以轉賣  
10 獲利，其請求房地總價15%之違約金，實屬過高，請法院依  
11 民法第252條之規定，酌減至0元。經法院酌減違約金為0元  
12 後，反訴被告沒收買賣價金，已無法律上之原因，張朝凱、  
13 林佳蓁依民法第179條之規定，自得請求反訴被告分別返還  
14 買賣價金400萬元、503萬元。並聲明：(1)反訴聲明：反訴被  
15 告應將系爭磁卡交付反訴原告，及不得為妨害反訴原告所有  
16 權之行為。(2)預備反訴聲明：①反訴被告應給付張朝凱400  
17 萬元、林佳蓁503萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起  
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。②反訴原告願供  
19 擔保，請准宣告假執行。

20 (二)反訴被告辯稱：反訴被告係因系爭大樓之安全而更換感應門  
21 鎖，其未構成強制罪嫌，有臺灣臺南地方檢察署114年度偵  
22 字第6906號不起訴處分書為證。反訴原告張朝凱於該案供  
23 稱，房屋過戶後，系爭磁卡已交給買受人，且有張朝凱之員  
24 工在現場待命，反訴原告可自由進出系爭大樓，反訴被告並  
25 未妨害反訴原告之所有權。又反訴原告經反訴被告催告其補  
26 足價金後，仍未依系爭契約補足價金，其既違反系爭契約，  
27 則反訴被告合法解除系爭契約後，反訴原告依約自應給付系  
28 爭房地總價款15%之違約金，其並無由請求將違約金酌減至  
29 0元。並聲明：(1)反訴答辯聲明：①反訴原告之訴駁回。②  
30 如受不利判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行。  
31 (2)預備反訴答辯聲明：①反訴原告之訴駁回。②如受不利判

01 決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 (三)兩造爭執事項：（訴卷300頁）

03 1.反訴部分：

04 (1)反訴被告是否負有交付系爭磁卡之義務？

05 (2)反訴被告是否妨礙反訴原告之所有權？

06 2.預備反訴部分：

07 (1)系爭契約之違約金是否過高？

08 (2)承上，如有，應酌減至若干元為適當？

09 (四)本院的判斷：

10 1.反訴部分：

11 (1)按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分  
12 其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於妨害其所有權  
13 者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止  
14 之，民法第765條、第767條第1項中段及後段分別定有明  
15 文。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主  
16 給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義  
17 務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，  
18 於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務  
19 以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，  
20 債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利。

21 (2)反訴被告、反訴原告分別為系爭房地之出賣人、買受人，  
22 反訴原告張朝凱、林佳蓁分別於113年2月29日、112年4月  
23 14日因買賣而登記為系爭2樓之1房地、系爭5樓之7房地之  
24 所有權人等情，有系爭契約、土地建物查詢資料在卷可稽  
25 （訴卷31、95頁及限閱卷16、24、35、37頁）。反訴被告  
26 雖於本訴主張其已解除系爭契約，然經本院認定「反訴被  
27 告解除系爭契約未合於系爭契約第11條第3項之約定，或  
28 未合於誠實信用原則」，則系爭契約仍屬有效，反訴被告  
29 自應依系爭契約履行其出賣人之義務，且依上開說明，反  
30 訴被告除負有給付義務（即移轉系爭房地之所有權給反訴  
31 原告）外，尚有附隨義務。又反訴被告對於其有更換系爭

01 大樓1樓之感應門鎖乙節不爭執（訴卷274頁）。雖反訴被  
02 告辯稱其係因系爭大樓之安全而更換感應門鎖，且系爭大  
03 樓1樓有張朝凱之員工在現場待命云云（訴卷274頁）。惟  
04 查，對反訴原告而言，其與反訴被告簽訂系爭契約之主要  
05 目的為使用、收益系爭房地，反訴被告更換系爭大樓1樓  
06 之感應門鎖，且不將新門鎖之磁卡（即系爭磁卡）交給反  
07 訴原告，縱系爭大樓1樓有人在現場待命，其亦不可能每  
08 日24小時在1樓幫反訴原告開門，對於反訴原告仍有諸多  
09 不便，進而難以自由使用、收益其所有物即系爭房地，無  
10 法達到其簽訂系爭契約之主要目的。又系爭契約雖未明文  
11 反訴被告有交付系爭磁卡之義務，惟系爭磁卡乃反訴原告  
12 自由使用、收益系爭房地所不可或缺，基於誠信原則，應  
13 認「交付系爭磁卡」屬反訴被告之附隨義務，則反訴原告  
14 依民法第767條第1項中段之規定，請求反訴被告交付系爭  
15 磁卡，應屬正當。又反訴被告與張朝凱經營之鼎餘公司間  
16 目前就系爭大樓有另案訴訟，間接衍生本件訴訟，反訴原  
17 告為避免反訴被告日後再以相同或類似之方式妨害其自由  
18 使用、收益系爭房地，併依民法第767條第1項後段之規  
19 定，請求命反訴被告不得再為其他妨害反訴原告所有權之  
20 行為，亦屬正當。

## 21 2.預備反訴部分：

22 「預備反訴」係以本訴請求有理由為條件，始就預備反訴聲  
23 明為裁判之訴，若法院認本訴無理由，即無須就預備反訴為  
24 裁判，已如上述。本件反訴原告提起預備反訴，係以反訴被  
25 告於本訴請求「①張朝凱返還買賣價金及給付違約金、②林  
26 佳蓁移轉系爭5樓之7房地之所有權」有理由，為預備反訴裁  
27 判之停止條件，本訴請求無理由，為預備反訴裁判之解除條  
28 件，而反訴被告之本訴請求為無理由，業經本院認定如前，  
29 預備反訴裁判之解除條件既已成就，則本院自毋庸就反訴原  
30 告提起之預備反訴為裁判。

31 三、綜上所述，本訴原告請求①張朝凱返還買賣價金及給付違約

01 金、②林佳蓁移轉系爭5樓之7房地之所有權，均無理由，應  
02 予駁回。反訴原告請求反訴被告交付系爭磁卡，及不得為其  
03 他妨害反訴原告所有權之行為，為有理由，應予准許。至於  
04 反訴原告之預備反訴部分，因預備反訴裁判之解除條件已經  
05 成就，本院自毋庸就該預備反訴為裁判。又本訴原告提起之  
06 本訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回；  
07 又反訴被告就反訴雖聲明「如受不利判決，反訴被告願供擔  
08 保，請准宣告免為假執行。」，然因反訴原告就其反訴，並  
09 未聲請宣告假執行（訴卷191-192頁），而預備反訴部分，  
10 本院並無裁判之必要，自無須依民事訴訟法第392條第2項之  
11 規定宣告反訴被告得預供擔保而免為假執行。本件事證已臻  
12 明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，  
13 認為與本件判決結果不生影響，不予逐一論列，附此敘明。

14 四、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。反訴訴訟費  
15 用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日  
17 民事第四庭 法官 蔡雅惠

18 以上正本係照原本作成。

19 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  
20 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
21 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日  
24 書記官 陳尚鈺

25 附表一：  
26

土 地		權利範圍	買受人
臺南市○○區○○段000地號		1萬分之183	張朝凱
建 物	門 牌	權利範圍	買受人
臺南市○○區 ○○段0000○號	臺南市○○區○○○路 000號2樓之1	全部	張朝凱
包含共有部分0000建號、權利範圍1萬分之153。			

01 附表二：

02

土 地		權利範圍	買受人
臺南市○○區○○段000地號		1萬分之174	林佳蓁
建 物	門 牌	權利範圍	買受人
臺南市○○區 ○○段0000○號	臺南市○○區○○○路 000號5樓之7	全部	林佳蓁
包含共有部分0000建號、權利範圍1萬分之147。			