

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第96號

原告 莊佳興

郭瀨文

共同

訴訟代理人 郁旭華律師

被告 陸怡如

上列當事人間請求回復原狀事件，於民國114年7月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將附表一之土地與建物之下列不動產登記塗銷：①民國113年9月26日收件/同月30日登記之普跨（台南麻豆）字第4730號之對原告2人限制登記、②民國113年9月30日登記之普跨（台南麻豆）字第4720號之對原告2人第三順位抵押權登記。

被告應將附表一之土地與建物返還原告2人。

被告應自民國114年2月20日起至返還附表一之土地與建物之日止，按月給付原告2人各新臺幣8333元。

訴訟費用由被告負擔。

原告2人就第2項返還土地與建物部分，於原告2人以新臺幣83萬3333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣250萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告2人就第3項按月給付金額部分，於原告2人各以於聲請執行時之其個人遭欠付總額之1/3為被告供擔保後，得各就其個人遭欠付總額假執行。但被告如以聲請假執行之該原告聲請之個人遭欠付總額為該原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

(一)訴之追加部分

- 1.原告以其與被告就附表一之建物與土地（下合稱【新興街房屋】）先後簽訂不動產買賣契約、借屋裝修同意書、增補條款（下合稱【本件買賣契約】），惟被告未依約按期給付價

01 金經原告催告後仍未給付而由原告解除契約，而依解除契約
02 法律關係，起訴請求並聲明：①被告應將附表一之新興街房
03 屋之預告登記、第三順位抵押權登記塗銷、②被告應將新興
04 街房屋返還原告（下稱【原起訴聲明】）。

05 2.於民國114年7月1日（日時下以「00.00.00/00:00:00」格
06 式）言詞辯論期日（兩造到庭），原告就被告於本件不動產
07 買賣契約解除後仍繼續占用新興街房屋，請求並聲明：被告
08 應自原告解約翌日（114.02.20）起至返還新興街房屋之日
09 止，按月給付原告新臺幣（下同）3萬元。嗣再具狀將按月
10 給付金額改為按月給付原告每人各8333元（下稱【追加聲
11 明】）。

12 3.原告所為上開追加聲明，查係基於同一買賣契約經解除後之
13 法律關係所生之請求，而該追加無礙於訴訟之終結，查與民
14 事訴訟法第255條第1項第2、7款相符，是其所為之追加為
15 合法。

16 (二)一造辯論理由

17 1.本件經本院於114.07.01言詞辯論期日（兩造均到庭）指定
18 下次言詞辯論期日（114.07.25/10:30，下稱【本次言詞辯
19 論期日】），惟被告於該日上午08:27以電話聯絡本庭稱因
20 其子於昨日（24日）遭臺北市警察局刑警大隊拘提定於今日
21 （25日）上午9時進行詢問製作筆錄，其需與律師簽立委託
22 書並瞭解事情狀況，其現在臺北無法到庭，請求准予請假。

23 2.原告對被告請假以：被告已入住新興街房屋，惟就本件買賣
24 契約應付款項遲未給付且未依約代原告繳納貸款，造成原告
25 相當經濟壓力，而依被告傳真之拘票，被告之子已經成年顯
26 無由被告代其處理相關拘提委任律師事務，是被告係有意拖
27 延本件訴訟，其子遭拘提並非請假之正當理由，聲請為一造
28 辯論。

29 3.查以：

30 (1)被告雖提出臺灣新北地方檢察署拘票（①被拘人身分：被
31 告。②拘提理由：刑事訴訟法第76條第2、3款之逃亡、

湮滅證據勾串共犯或證人。③應解送處所：臺灣新北地方檢察署），惟依拘票之記載：其子現28歲（86.02 生），係於114.07.24/11:40 在新興街房屋遭拘獲，另以手寫註明「明天早上8 點到新北刑大做筆錄」。依上開事證，被告其子係成年人，於本次言詞辯論期日前日上午遭拘提，警方預定製作筆錄日期已預先告知為隔日上午，是雖其解送處所係在新北市，惟與本次庭期隔約1 日，惟其子已成年近10年，本可有效委任律師並處理自己事務，縱由被告處理，客觀上被告亦有相當時間可處理委任律師事宜，且刑事訴訟法亦未規定被告直系血親於被告於偵查中受拘提或羈押時有陪同接受警詢或偵訊之在場權規定，是尚難認被告有因其子受拘提而不能到庭之情形。

(2)又本件被告於第一次言詞辯論期日（114.04.16 ）亦係於庭期當日臨時（09:40 庭期、09:15 電話通知）以電話通知本庭病假為由請假且未補提相關就醫證明，而原告起訴狀與陳報狀（114.05.22 ）均已寄送被告，惟其於第二次言詞辯論期日（114.07.01 ）僅辯稱新興街房屋有漏水、電梯無法使用之重大瑕疵而原告遲未處理，惟未提出具體資料，至114.07.21 始陳報相關資料（①113.12.31 與房仲及永大電梯維修技師之對話錄音檔與譯文及電梯損壞照片9 張、②指稱屋內漏水照片5 張、③113.12.05 前之各次匯款憑證〈簽約款100萬元、第二期款40萬元、113.12.05匯款共10萬元、113.11.29 代原告繳付當月貸款匯款收據〉），惟未有相關說明。

(3)依上開事證，被告就本次言詞辯論期日已經合法通知，被告以其子於本次言詞辯論前日遭拘提為由請假，客觀上難認屬正當理由，而原告就本件請求所提出之事證，已於本次言詞辯論期日前相當時期通知被告，依民事訴訟法第385第1項前段、第386條規定，原告聲請一造辯論，應認有理由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

01 (一)兩造前就原告共有之新興街房屋簽訂賣賣契約，履約情形略
02 以：

03 1.於113.09.25 簽訂不動產買賣契約，約定：(1)總成交價：22
04 50萬元。(2)所有權移轉時間：116.10.25，原告應配合被告
05 辦理預告登記及設定抵押權擔保被告已支付價款。(3)價金支
06 付方式：①原告現有以新興街房屋設定抵押權貸款（臺南市
07 麻豆區農會、新鑫股份有限公司，下稱【麻豆農會】、【新
08 鑫公司】）於簽約後由被告按月繳納、②總成交價扣除原告
09 應付費用（貸款餘額、代書、稅費等）餘額由被告支付原
10 告。③被告應：①於簽約完成支付第一期簽約款100萬元、
11 ②於預告與抵押設定完成5 日內支付第二期款40萬元、③於
12 點交房屋當日支付第三期款90萬元、尾款於確認麻豆農會及
13 新鑫公司餘款後多退少補。(4)交屋時間：113.10.25。

14 2.被告於簽約日交付簽約款100萬元，原告即依約於113.09.30
15 就被告移轉房地權利完成預告登記（113.09.26 收件/普跨
16 （台南麻豆）字第4730號）及設定第三順位抵押權（113 普跨
17 （台南麻豆）字第4720號），惟被告至113.10.11 始支付第二
18 期款。

19 3.因被告裝修與提前入住要求，兩造於113.10.12 簽訂借屋裝
20 修同意書，約定：①提前於本日交屋、②滲漏水瑕疵擔保以
21 113.10.12 起算。③屋內冷氣合意以7 萬元交易於給付尾款
22 時一併給付。

23 4.嗣兩造於113.11.26 就買賣餘款計算作成買賣價金計算書確
24 定被告應付尾款118萬1486元，即於本件土地買賣契約書後
25 補充增補條款，約定：(1)被告應付尾款118 萬1486元、(2)被
26 告付款時間：①113.12.03 付50萬元、②113.12.17 付50萬
27 元、③剩餘18萬1486元，待電梯維修完成後另行協議付款、
28 代書費由尾款中支付。

29 5.兩造簽訂增補條款後，被告雖依不動產買賣契約代原告繳納
30 11、12 月份農會與新鑫公司貸款，惟未依增補條款約定於
31 113.12.03、113.12.17各給付50萬元，僅於113.12.05 支付

10萬元。

6.因被告遲未依增補條款約定給付款項，原告遂以114.01.13麻豆郵局第6號存證信函通知被告其就增補條款約定之113.12.03、113.12.17款項給付遲延，催告被告應於7日內給付不足款90萬元，並告知被告所稱之漏水瑕疵已於增補條款約定於電梯維修完成之餘款中協議付款（下稱【原告存證信函①】，於114.01.15送達被告）。

7.因被告於收受原告存證信函①後，逾催告給付期間後，仍遲未付款，原告遂再以114.02.18麻豆郵局第27號存證信函通知被告因其已逾催告給付期間而仍遲未付款，依法解除本件買賣契約（下稱【原告存證信函②】，於114.02.19送達被告）。

(二)原告解約之合法性

1.依不動產買賣契約第8條之解約

(1)依不動產買賣契約第3、4、8條約定，新興街房屋現有原告向麻豆農會、新鑫公司之貸款與抵押，該貸款額作為應付價金部分，於簽約後由被告代原告按月繳納，被告若未按月繳納貸款經麻豆農會、新鑫公司向原告催繳，原告得解除買賣契約並沒收價金，被告須無條件配合原告塗銷預告登記及設定之抵押權。

(2)被告於簽訂不動產契約後，僅代原告繳納113.11、12月之貸款，其後即未繳納，原告經麻豆農會、新鑫公司電話催告，為維護自身信用而為繳納。是被告已構成上開第8條約定之解約事由，原告解約自屬合法。

2.依借屋裝修同意書第7、8條、民法第229條第1項、254條之解約

(1)依借屋裝修同意書第7、8條約定，被告應支付之各期購屋款項仍應按約定按期支付，如因被告因素未能履約時，原告得要求被告回復原狀。又依民法第229條第1項、254條規定，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，而契約當事人之一方給付遲延者，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。

- (2)依本件契約增補條款，被告依約應於113.12.03、113.12.17各給付50萬元（共100萬元），惟被告僅於113.12.05支付10萬元，是被告已有給付遲延，經以原告存證信函①催告限期給付，惟被告於該期限仍未給付，是原告以原告存證信函②解約，自屬合法。

(三)被告回復原狀義務與不當得利返還

1.回復原狀之塗銷登記與返還新興街房屋

- (1)本件不動產買賣契約第8條、借屋裝修同意書第8、10條約定，於原告解除契約時，被告須無條件提供證件供原告塗銷預告登記及抵押權設定，並就新興街房屋回復原狀，立即交還房屋並同意原告得不待通知逕行換鎖。

- (2)本件買賣契約已經原告存證信函②解約，依民法第259、260條、上開契約條款，原告自得請求被告塗銷於新興街房屋為被告登記與設定之附表一之預告登記與第三順位抵押權、返還新興街房屋。

2.不當得利請求

- (1)本件買賣契約已經原告存證信函②解約，則被告於解約後繼續占用新興街房屋，自獲有相當租金之不當得利，而應依不當得利之法律關係，返還自解約翌日（114.02.20）起至返還新興街房屋止之不當得利。

- (2)按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」，土地法第97條第1項定有明文。本條之「年息10%」，乃指租金之最高限額，並非須照申報總價年息10%計算之，尚須斟酌房屋位置、附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事以為決定，

- (3)依本件新興街房屋之土地當期申報地價（4480元/m²）、建物之114年度課稅現值（179萬3100元）計算，新興街房屋就土地法第97條第1項之土地及其建築物申報總價為249萬9954元（計算式：4,480×157.78+1,793,100=2,499,954），參

01 照該房屋座落位置周遭生活狀況，原告主張以年息8%為不當
02 得利計算基準，較符合當地市況。是原告每人每月得請求被
03 告給付之不當得利金額應為8,333元（計算式：2,499,954×
04 8%÷12÷2=8333）。

05 (四)請求與聲明

06 爰依本件買賣契約於解除契約後之回復原狀與不當得利法律
07 關係，請求被告塗銷新興街房屋附表一之預告登記與第三順
08 位抵押權、返還新興街房屋、及自解約翌日（114.02.20）
09 起至返還新興街房屋止按月給付各原告相當租金之不當得利
10 8333元。茲聲明：

- 11 1.被告應將新興街房屋如附表一之預告登記銷。
- 12 2.被告應將新興街房屋如附表一之第三順位抵押權塗銷。
- 13 3.被告應將新興街房屋返還原告。
- 14 4.被告應自114.02.20 起至返還新興街房屋之日止，按月給付
15 各原告8333元
- 16 5.原告就上開3、4.請求，願供擔保，請准宣告假執行。

17 三、被告答辯

18 依被告於114.07.01 言詞辯論期日陳述及其114.07.22 書狀
19 意旨，被告答辯以：新興街房屋有漏水、電梯無法使用之重
20 大瑕疵而原告遲未處理，並提出：114.07.21 陳報狀所附資
21 料（參見本判決事實及理由欄一、(二)、3、(2)所載），並聲
22 明：駁回原告之訴。

23 四、本院之判斷

- 24 (一)本件兩造就新興街房屋簽訂本件買賣契約，經設定附表一所
25 載之預告登記與抵押權後，由被告先後給付如附表三所載之
26 款項後，由被告取得該屋占有。嗣因被告未依增條款約定給
27 付款項，經原告以原告存證信函①②催告限期給付後因被告
28 未給付而由原告通知解約之過程，有附表一至三之各文書可
29 查，是本件買賣契約之履約過程，係如附表三所載，堪能認
30 定。是本件爭點在於：原告主張解約是否合法、其解約後之
31 請求是否有理由。

01 (二)就被告辯稱瑕疵，於本件解約不生影響之理由

02 1.本件依被告提出之電梯因房屋漏水致故障之證據（113.12.3
03 1 錄音檔與譯文之電梯維修技師稱：其2、3年前來保養時
04 電梯未有電梯部件生鏽與主機板故障，依牆壁顏色應為漏水
05 與積水所致之故障），參照本件買賣契約之增補條款之有關
06 電梯維修約定，新興街房屋應有電梯因房屋漏水所致之故障
07 之瑕疵，應堪認定。

08 2.依房屋滲漏水通常非屬短暫期間即可形成之通常情形、參照
09 被告提出之錄音檔與譯文內之電梯維修技師於113.12.31陳
10 述內容（參見前述）、本件不動產買賣契約簽訂日（113.0
11 9.25）、交屋日（即危險移轉日、113.10.12）、增補條
12 款簽訂日（113.11.26），可認：本件新興街房屋漏水與電
13 梯因漏水故障之瑕疵，應係在買賣契約簽訂前即已存在之瑕
14 疵，惟於交屋後，雙方再以本件買賣契約之增補條款就電梯
15 故障瑕疵為約定，參照最高法院77年度第7次民事庭會議決
16 議要旨、民法第264條第2項規定，就被告主張瑕疵部分，
17 於本件尚不生因瑕疵擔保責任而發生債務不履行之同時履行
18 抗辯問題。

19 3.另本件買賣契約之借屋裝修同意書雖約定「滲漏水瑕疵擔保
20 以113.10.12日起算」，惟該文字僅係約定此項瑕疵擔保之
21 起算時間，依約定文字內容，尚難認原告有民法第360條之
22 品質保證之表示，是本件亦無本條之因品質保證瑕疵之不履
23 行損害賠償請求權之同時履行抗辯之適用。

24 (三)本件原告解約合法之認定

25 1.被告依本件買賣契約之增補條款，依約應於113.12.03、11
26 3.12.17各給付50萬元（共100萬元），惟被告僅於113.12.
27 05支付10萬元，已給付遲延，經原告以114.01.13原告存
28 證信函①催告限期給付（114.01.15送達被告），被告於期
29 限過後（114.01.22），至原告寄發114.02.18原告存證信
30 函②時仍未給付，則原告以原告存證信函②解約，自屬合
31 法。

2.原告雖起訴另主張被告未依本件買賣契約之不動產買賣契約第3條約定代繳原告貸款而主張依同契約第8條約定解約，惟原告存證信函①、②均未有以本條款事由主張解約，則原告主張以本條約定之解約權解約，自難認有理由。

(四)本件買賣契約解約後之原告請求認定

1.依本件買賣契約約定，僅於依不動產買賣契約第8條之解約權解約之條件下，原告始得沒收已繳價金，至於本件不動產買賣契約第8條約定之塗銷預告登記與抵押權設定、借屋裝修同意書第8條約定之回復原狀或賠償相當回復原狀金額、第10條約定之交還房屋，查均屬契約解約後依民法第259、260條規定之原法律規定之法律效果範圍內事項。

2.塗銷登記與返還房屋部分

依上開說明，原告起訴主張本件買賣契約已經原告存證信函②解約，依本件買賣契約、民法第259、260條規定，請求塗銷新興街房屋附表一之預告登記與第三順位抵押權、返還新興街房屋，自屬有理由。

3.相當租金不當得利部分

本件買賣契約既經原告解除，則被告占有新興街房屋自獲有相當租金之不當得利，原告依土地法第97條第1項規定，請求依新興街房屋之土地當期申報地價、建物114年度課稅現值計算之總價，按年息8%標準計算應各給付原告之不當得利金額（計算式參見本判決事實及理由欄二、(三)、2、(3)），參照本件買賣契約總價額，其請求之成數，應認尚屬合理，其此部分請求，為有理由。

五、原告依本件買賣契約解除契約後之回復原狀與不當得利法律關係，請求被告塗銷新興街房屋附表一之預告登記與第三順位抵押權、返還新興街房屋、自解約翌日起至返還新興街房屋日止按月給付原告如主文所載之相當租金不當得利金額，為有理由，自應准許。

六、訴訟費用負擔

本件原告全部勝訴，爰依民事訴訟法第78條規定，命被告負

擔訴訟費用。

七、假執行宣告

(一)原告就：請求被告返還新興街房屋、應給付相當租金之不當得利金額部分，陳明願供擔保聲請宣告假執行，而被告未釋明有因假執行恐受不能回復之損害（即無民事訴訟法第391條之事由），爰依民事訴訟法第390條第2項規定，按各項請求性質（①就返還房屋部分，雖本件買賣契約房地總價為2250萬元，惟大部分由約定代償原告貸款抵充價金，而原告貸款並未換約由被告承擔契約且現仍續由原告繳付，參照本件買賣契約約定被告給付金額與第三順位抵押權擔保金額，爰以250萬元交易價值作為擔保額之計算基準；②就不當得利部分，依聲請假執行時已發生之金額定其擔保額），分別酌定如主文所示之擔保金額准許之。

(二)另衡酌雙方利益，依同法第392條第2項規定，依職權就上開准假執行部分，命被告以主文所示之金額預供擔保，得免為假執行。

八、結論：原告之訴有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
民 事 第 五 庭 法 官 陳 世 旻

附表一：本件房地						
(一)	【土地：麻豆區大埤段118-6號】 ・當期（113.01）申報地價：4480元/m ²					
	所有權人	登記 次序	登記日期	原因發生日 登記原因	權利範圍	限制登記（113.09.30登記） 【113.09.26收件/普跨（台南麻豆）字第4730號】
	1	莊佳興	0005	111.06.24	111.04.08 買賣	・預告登記請求權人：陸怡如。 ・內容：關於土地權利移轉之請求權。 ・義務人：莊佳興，限制範圍：土地所有權1/2。 ・義務人：郭潯文，限制範圍：土地所有權1/2。
	2	郭潯文	0006	111.06.24	111.04.08 買賣	
(二)	【建物：麻豆區大埤段687建號】【建物所有權部】 ・門牌：臺南市○○區○○街0○○0號 ・114年房屋稅課稅現值：179萬3100元					
	所有權人	登 記 次序	登記日期	原因發生日 登記原因	權利範圍	限制登記（113.09.30登記） 【113.09.26收件/普跨（台南麻豆）字第4730號】
	1	莊佳興		111.06.24	111.04.08 買賣	・預告登記請求權人：陸怡如。 ・內容：關於土地權利移轉之請求權。 ・義務人：莊佳興，限制範圍：建物所有權1/2。 ・義務人：郭潯文，限制範圍：建物所有權1/2。
	2	郭潯文		111.06.24	111.04.08 買賣	
(三)	【土地／建物他項權利】					

		〔第一順位抵押：臺南市麻豆區農會最高限額抵押權〕
		· 土地（0001）登記次序：0000-000 · 建物（0001）登記次序：0000-000 · 權利種類：最高限額抵押權 · 收件字號：111普跨（歸仁麻豆）字第001250號 · 登記日期：111.06.24（登記原因：設定） · 權 利 人：臺南市麻豆區農會 · 債權額比例：1/1 · 擔保債權總金額：新台幣2160萬元正 · 擔保債權確定期日：141.06.20 · 債務人及債務額比例：莊佳興，債務額比例1分之1、郭澣文，債務額比例1分之1。 · 設定義務人：莊佳興、郭靜文 · 共同擔保地號：大埕段0000-0000 · 共同擔保建號：大埕段00000-000
		〔第二順位抵押：新鑫股份有限公司〕
		· 土地（0002）登記次序：0000-000 · 建物（0002）登記次序：0000-000 · 權利種類：最高限額抵押權 · 收件字號：113普跨（安南麻豆）字第000720號 · 登記日期：113.01.26（登記原因：設定） · 權 利 人：新鑫股份有限公司 · 債權額比例：1/1 · 擔保債權總金額：新台幣360萬元正 · 擔保債權確定期日：143.01.23 · 債務人及債務額比例：莊佳興（1/1）、郭澣文（1/1） · 設定義務人：莊佳興、郭靜文 · 共同擔保地號：大埕段0000-0000 · 共同擔保建號：大埕段00000-000
		〔第三順位抵押：陸怡如抵押權〕
		· 土地（0003）登記次序：0000-000 · 建物（0003）登記次序：0000-000 · 權利種類：普通抵押權 · 收件字號：113普跨（台南麻豆）字第004720號 · 登記日期：113.09.30（登記原因：設定） · 權 利 人：陸怡如 · 債權額比例：1/1 · 擔保債權總金額：新台幣250萬元正 · 擔保債權種類及範圍：擔保債務人對於抵押權人於113.09.25所立借款契約發生之債務。 · 清償日期：依照各個債務契約所約定之清償日期 · 債務人及債務額比例：莊佳興，債務額比例1分之1、郭澣文，債務額比例1分之1 · 設定義務人：莊佳興、郭靜文 · 共同擔保地號：大埕段0000-0000 · 共同擔保建號：大埕段00000-000

附表二：		
		【不動產買賣契約書】／【增補條款】／【買賣價金計算書】
		【不動產買賣契約書】
		· 買方：陸怡如（以下簡稱甲方） · 賣方：莊佳興 郭澣文（以下簡稱乙方） · 茲有甲、乙雙方就台南市○○區○○段00000地號，面積157.78平方公尺及該土地上之建物仁687建號（門牌號碼麻豆區大埕里新興街1之10號）簽訂不動產買賣契約，雙方合意條件內容如下： 一、就上述不動產雙方議定總成交價為新台幣2250萬元整。 二、買賣雙方同意產權暫不移轉，保留於賣方名下，雙方約定於民國116年10月25日始開始辦理買賣移轉過戶之流程。賣方須提供證件給買方辦理預告登記及私人設定，確保產權之完整，賣方不得再增加貸款或另售他人影響本買賣交易。 三、賣方現有貸款麻豆農會及新鑫股份有限公司，於買賣契約簽訂之後以上貸款由買方按月繳納（賣方須提供貸款餘額相關證明佐證）。 四、成交總價扣除買賣移轉賣方應付費用（貸款餘額、代書費、增值稅、塗銷代書費、仲介服務費、房屋稅、地價稅、結清水電或欠稅…等等）剩餘價金由買方匯入賣方指定帳戶或支付現金支票。

	五、雙方約定付款方式如下： 第一期款（簽約完成）新台幣100萬元整 第二期款（設定完成後5日內）新台幣40萬元整 第三期款（點交房屋當日）新台幣90萬元整 〔尾款確認麻豆農會及新鑫餘款後多退少補〕 六、於本合約簽訂之後買賣價金扣除賣方本年度應負擔之增值稅，日後產權移轉若有增加之增值稅額，由買方負擔繳納。 七、雙方約定點交日期為民國113年10月25日前。 八、雙方約定貸款買方若未繳納經銀行端電話或公文催告時，進而影響賣方信用時，賣方得解除本買賣合約並沒收價金，買方須無條件提供證件供賣方塗銷預告登記及塗銷私人設定。〔設定新台幣250萬元整〕 九、買賣雙方若因本交易衍生訴訟糾紛時，雙方同意以房屋所在之管轄法院（臺灣臺南地方法院）為第一審理法院。 十、此買賣契約書系經買賣雙方協議同意而書，恐口無憑，特立此買賣契約書各執乙份為證。 ·立買賣協議書人（甲方）：陸怡如 ·立買賣協議書人（乙方）：莊佳興 郭瀨文 ·見證人（仲介公司）：驊慶企業有限公司 黃大寶 中華民國 113 年 9 月 25 日
	【增補條款】（於前欄不動產買賣契約簽約日後以手書寫） ·買賣雙方於113年11月26日協議同意，尾款尚有0000000元整，買方於113年12月3日支付新台幣50萬元、113年12月17日支付新台幣50萬元整，剩餘新台幣181486元整雙方同意待電梯維修完成後另行協議付款。（代書費由尾款中支付） 確認人：陸怡如 莊佳興代 郭瀨文
	【買賣價金計算書】 ·買方姓名：陸怡如 ·案件標的：台南市○○區○○街0○○0號 總價金2250萬元整 - 第一期款100萬元整 - 第二期款40萬元整 - 賣方新鑫貸款餘額0000000元整 - 賣方麻豆農會餘額00000000元整 - 增值稅0元（以113年交易計算） - 新鑫違約金348420（待日後產權移轉後支付） + 代書費14820元整（簽約金1000 + 設定13820元） + 房屋稅5408元整（賣方補買方） （18486元/年= 52元/天*104天= 5408元整，賣方補貼買方113/07/01-113/10/12=104天） ※114年收到之房屋稅單由買方繳納 - 地價稅269元整（買方補賣方） （1230元/年= 3.36元/天*80天= 269元整，買方補貼賣方113/10/12-113/12/31=80天） ※113年之地價稅單由賣方繳納 + 10月麻豆農會75637元及新鑫46580元貸款月繳計122217元 + 冷氣補貼賣方70000元 = 0000000元整 確認人：陸怡如 郭瀨文 莊佳興代
	【借屋裝修同意書】 ·本人：<u>莊佳興 郭瀨文</u>（以下簡稱乙方），因房地產買賣事宜，自願在交屋前將建物先行借給買方：<u>陸怡如</u>（以下簡稱甲方）辦理裝修；將雙方同意訂立以下條款，以資共同遵守： 一、建物座落門牌：台南市○○區○○街0000號 二、裝修時間：自民國113年10月12日起至交屋日止。 三、借鑰匙僅供裝修之用，在尾款未付清前，不得搬遷入內居住。 四、自交鑰匙之日起，因該標的物裝修或保管不當所造成之任何損害皆由買方自行負責，且若因此損害賣方權益，買方願全額賠償賣方所受之損失 五、裝修所需之費用皆由買方負擔，與賣方無涉。 六、地價稅、房屋稅、水費、電費、瓦斯費、管理費皆以交鑰匙之日為準分算。 七、買方應支付之各期購屋款項仍應按原契約約定按期支付。 八、因買方因素未能履約時，賣方得要求買方回復原狀或賠償回復原狀相當之金額。 九、買賣雙方同意俟買方尾款付清後，不再另行交屋。 十、若以上規約有任一條未能遵守，則視同違約，罰則依不動產買賣契約書之規定為準，買方並應立即交還房屋並同意賣方得不待通知逕行換鎖。 十一、屋內物品買方同意賣方得逕行處置，買方保證不對賣方索求任何裝潢損失補償，絕無異議。 ·其他約定事項 1. 滲漏水瑕疵擔保以113.10.12日起算。

(續上頁)

01

	2. 屋內冷氣雙方同意以新台幣7萬元整交易，於尾款一併給付。 3. 雙方同意於113.10.12提前交屋予買方使用。 · 立書人買方：陸怡如 · 立書人賣方：郭瀨文 · 立書日期113年10月12日		
	【原告存證信函】		
	【麻豆郵局114.01.13存證號碼000006存證信函】（114.01.15送達） · 寄件者：莊佳興 郭瀨文 收件者：陸怡如 · 內 容： 一、緣台端向我方二人購買坐落台南市○○區○○段0000地號土地及其上同段687建號即門牌號碼台南市○○區○○街0○○00號房屋（下稱本件不動產），賣賣總價金新台幣（下同）2250萬元，並於民國113年9月25日簽訂不動產買賣契約書。 二、嗣台端與我方二人於不動產買賣契約書約定增補條款記載：「買賣雙方於113年11月26協議同意，尾款尚有尾款尚有0000000元整，買方於113年12月3日支付新台幣50萬元、113年12月17日支付新台幣50萬元整，剩餘新台幣181486元整雙方同意待電梯維修完成後另行協議付款。」然台端至今僅匯款10萬元，顯然逾期給付買賣價金，自應負遲延責任。故我方二人爰以本函催告台端於文到7日內給付前開不動產買賣契約書增補條款約定之剩餘90萬元。 三、至於台端寄發台南新南687號存證信函表示本件不動產有漏水等瑕疵問題云云，實則我方二人並無刻意隱瞞瑕疵問題且上述不動產買賣契約書約定增補條款亦已另行約定相當數額181486元作為修繕完成後再協議付款，我方二人亦有積極僱工進行修繕並無置之不理。		
	【麻豆郵局114.01.13存證號碼000006存證信函】（114.02.19送達） · 寄件者：莊佳興 郭瀨文 收件者：陸怡如 · 內 容： 我方二人前以麻豆郵局存證號碼6號存證信函催告台端於文到7日內給付不動產買賣契約書增補條款約定之剩餘90萬元，然台端至今仍置之不理，故我方二人爰以本函解除我方二人與台端契約關係。		

02

附表三：時序表			
日期	事件	應付價金／付款情形	內容要旨
113.09.25	【不動產買賣契約】 · 簽約日 · 第一期款給付日（100萬元）	· 應付：簽約款100萬元 · 被告依約給付	(一)總成交價：2250萬元 (二)所有權移轉時間：116.10.25 原告（賣方）應配合辦理預告登記、私人設定。 (三)價金支付 1.簽約後賣方現有貸款（農會、新鑫）於由買方按月繳納。 2.成交總價扣除賣方應付費用（貸款餘額、代書、稅費等）餘額由買方支付賣方。 3.約定付款方式如下： (1)第一期款（簽約完成）：100萬元 (2)第二期款（設定完成後5日內）：40萬元 (3)第三期款（點交房屋當日）：90萬元 [尾款確認麻豆農會及新鑫餘款後多退少補] (四)約定點交日：113.10.25
113.09.30	買賣契約第二期付款日	· 應付：第二期款40萬元 · 被告未依約給付（至113.10.11付款）	
113.09.30	· 限制登記－預告登記		
	· 抵押權登記		
113.10.11	· 被告付第二期款	· 被告付第二期款40萬元	
113.10.12	【借屋裝修同意書】 · 合意提前本日交屋（原約定113.10.25）	· 應付：第三期90萬元 · 被告未於本日付本款項	裝修時間：113.10.12起至交屋日止。 其他約定事項 1.滲漏水瑕疵擔保以113.10.12日起算。 2.屋內冷氣以7萬元交易，於尾款一併給付。 3.雙方同意於113.10.12提前交屋予買方使用。
113.11.26	【買賣價金計算書】		計算買方應付尾款：118萬1486元
	【增補條款】		(一)買方應付尾款118萬1486元整 (二)付款方式 ①113.12.03付50萬元

			②113.12.17付50萬元 ③剩餘18萬1486元，待電梯維修完成後協議付款 (代書費由尾款中支付)
113.11.29	被告繳納原告11月貸款	· 農會：7萬5637元 · 新鑫：4萬6580元	· 被告依約繳納原告貸款本息
113.12.	被告繳納原告12月貸款	· 農會：7萬5637元 · 新鑫：4萬6580元	· 被告依約繳納原告貸款本息
113.12.03	增補條款應付款日① (應付50萬元)	· 應付：50萬元 · 被告未於本日付本款項	
113.12.05	被告支付部分購屋款	· 被告本日轉帳10萬元 (5萬元共2筆)	
113.12.17	增補條款應付款日② (應付50萬元)	· 應付：50萬元 · 被告未於本日付本款項	
113.12.31	被告維修電梯同日錄音		電梯維修技師稱：其2、3年前來保養時電梯未有電梯部件生鏽與主機板故障，依牆壁顏色應為漏水與積水所致之故障
114.01.00	被告未繳納原告貸款		· 被告自114.01起未依買賣契約繳納原告貸款本息。 · 原告經農會、新鑫催繳，為維持信用代被告繳納。
114.01.13 114.01.15	【原告存證信函①】 · 催告給付購屋款		【114.01.13麻豆郵局第6號】 · 依增補條款，被告應於113.12.05、113.12.17共付100萬元，惟被告僅付10萬元。 · 催告被告於7日內給付餘款90萬元。 · 被告以台南新南687號存證信函稱房屋有漏水瑕疵，已於增補條款約定餘款18萬1486元待電梯維修完成後協議付款 · 被告收受存證信函日(114.01.15)
114.02.18 114.02.19	【原告存證信函②】 · 通知解約		【114.02.18麻豆郵局第27號】 · 被告收受原告存證信函①後，逾7日，迄今未支付餘款90萬元，以本存證信函通知解除買賣契約。 · 被告收受存證信函日(114.01.19)
114.02.20	原告請求解約後被告占房屋不當得利起算日		· 原告請求自本日起 契約解除後，被告無權占有系爭房屋，產生相當租金之不當得利(每人每月8,333元，依土地及房屋申報總價249萬9,954元年息8%計算)。

02 上為正本係照原本作成。

03 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
 04 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
 05 20日內補提上訴理由書(須附繕本)，如委任律師提起上訴者，
 06 應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日

08 書記官 林怡芳

09

附錄：相關法條	
民法	
第 229 條	· 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。
第 254 條	· 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。
第 259 條	

	· 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，依左列之規定： 一、由他方所受領之給付物，應返還之。 二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。 三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。 四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。 五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。 六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。 第 260 條 · 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。 第 264 條 · 因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。 · 他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。																		
	【最高法院77年度第7次民事庭會議決議（一）／民國77年04月19日】 【決議】 · 出賣人就其交付之買賣標之物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張： 一、出賣人應負物之瑕疵擔保責任，依民法第三百六十條規定請求不履行之損害賠償；或依同法第三百六十四條規定請求另行交付無瑕疵之物，則在出賣人為各該給付以前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。 二、出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第二百二十六條第二項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第二百六十四條規定之適用。又種類之債在特定時，即存有瑕疵者，出賣人除應負物之瑕疵擔保責任外，並應負不完全給付之債務不履行責任。併此說明。																		
	土地法 第 97 條（同民國 89 年 01 月 26 日） · 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。 · 約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。 【本件土地之申報地價資料】 <table><tr><th>年度</th><th>月份</th><th>申報地價(元)</th><th>持分</th><th>持分面積(m²)</th><th>持分總值(元)</th></tr><tr><td>111年</td><td>01月</td><td>4,120.0</td><td>1/2</td><td>78.00</td><td>000,027</td></tr><tr><td>當期</td><td></td><td>4,480.0</td><td>1/2</td><td>78.00</td><td>000,427</td></tr></table>	年度	月份	申報地價(元)	持分	持分面積(m ²)	持分總值(元)	111年	01月	4,120.0	1/2	78.00	000,027	當期		4,480.0	1/2	78.00	000,427
年度	月份	申報地價(元)	持分	持分面積(m ²)	持分總值(元)														
111年	01月	4,120.0	1/2	78.00	000,027														
當期		4,480.0	1/2	78.00	000,427														
	民事訴訟法 第 78 條（同民國 57 年 02 月 01 日） 訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。 第 87 條（同民國 57 年 02 月 01 日；節錄第1 項） · 法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。 第 255 條 · 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限： 一、被告同意者。 二、請求之基礎事實同一者。 三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。 四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。 五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。 六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。 七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。 · 被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。 第 385 條（同民國 92 年 02 月 07 日） · 言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決。																		

- 前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之。
- 如以前已為辯論或證據調查或未到場人有準備書狀之陳述者，為前項判決時，應斟酌之；未到場人以前聲明證據，其必要者，並應調查之。

第 386 條（同民國 92 年 02 月 07 日）

- 有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日：
 - 一、不到場之當事人未於相當時期受合法之通知者。
 - 二、當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者。
 - 三、到場之當事人於法院應依職權調查之事項，不能為必要之證明者。
 - 四、到場之當事人所提出之聲明、事實或證據，未於相當時期通知他造者

第 390 條（同民國 57 年 02 月 01 日）

- 關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行。
- 原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行。

第 391 條（同民國 57 年 02 月 01 日）

- 被告釋明因假執行恐受不能回復之損害者，如係第三百八十九條情形，法院應依其聲請宣告不准假執行；如係前條情形，應宣告駁回原告假執行之聲請。

第 392 條（同民國 92 年 02 月 07 日）

- 法院得宣告非經原告預供擔保，不得為假執行。
- 法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行。
- 依前項規定預供擔保或提存而免為假執行，應於執行標的物拍定、變賣或物之交付前為之。