

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第393號

原告 江晨寧

訴訟代理人 王中平律師

被告 黃葉麗霞

訴訟代理人 黃丁風律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰壹拾參萬肆仟肆佰元，及自民國一百十五年三月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。前開第一項款項中之新臺幣肆佰壹拾參萬肆仟肆佰元，被告應同意僑馥建築經理股份有限公司自如附表所示之履約保證信託專戶內撥付予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之七十九由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰肆拾萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣肆佰壹拾參萬肆仟肆佰元供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告於本件起訴時，尚請求被告移轉所有權登記並交付不動產（見本院卷一第9頁），嗣減縮前開請求，並擴充給付金額、更正遲延利息起算日，另請求命被告應同意自如附表所示履保帳戶中撥付款項，以及就減少價金部分更正請求權基礎為民法第179條等節（見本院卷一第223-225頁、卷二第35、195-197、263、303頁），被告固就追加命同意撥付一事表明不予同意（見本院卷二第264頁），然經核均本於兩造

購屋所生糾紛，堪認請求之基礎事實確屬同一，依照民事訴訟法第255條第1項第2、3款規定，自屬合法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於民國111年8月27日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買坐落於臺北市○○區○○段0○段000○000地號土地及門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷0弄00號2樓建物（下稱合稱系爭不動產，分則稱土地、房屋），價金為新臺幣（下同）3,200萬元，至遲應於111年10月19日辦理點交，兩造並於同日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定由原告承接系爭房屋原租約（每月租金5萬6,000元），並於交屋時辦理換約，租金按日計算移交原告，被告亦保證系爭不動產並無傾斜。惟被告竟拒不交付印鑑證明致無法辦理過戶手續，迄112年5月12日甫將系爭不動產移轉登記予原告，遲至同年月26日始完成點交，致生有違約金139萬5,200元、應移交租金40萬3,200元。又系爭房屋確有傾斜情事，因此減損價值達343萬6,800元，爰依民法第359條、第179條、系爭買賣契約第9條第6項、系爭協議書約定，以及履約保證申請書第3條第1、4項、點交確認書約定，請求被告給付523萬5,200元本息，並命其同意訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）自如附表所示之履約保證信託專戶（下稱系爭履保專戶）內撥付523萬5,200元予原告等語，並聲明：(一)被告應給付原告523萬5,200元，及自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)前開第一項款項中之523萬5,200元，被告應同意僑馥公司自系爭履保專戶內撥付予原告。(三)第一項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告係以契約以外假設性事項干擾，並非被告不願履約；又依照系爭買賣契約第9條第6項約定，前提為原告須同時履行全部價金給付，其並未舉證已給付價金，被告亦未遲延點交，自不得請求違約金及租金，且違約金亦屬過

01 高；另兩造已同意現況交屋，被告亦已撤銷系爭協議書關於
02 保證無傾斜之意思表示；至於估價報告書漏未扣除土地增值
03 稅、原告重新裝潢之價值；此外，被告財產為債權人總擔
04 保，如命由原告收取，對其他債權人不公平等語，資為抗
05 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為
06 假執行。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第94頁）：

08 (一)兩造於111年8月27日簽立系爭買賣契約，約定原告向被告購
09 買系爭不動產，價金為3,200萬元，至遲應於111年10月19日
10 辦理點交（本院卷一第29-47頁）。

11 (二)被告於112年5月12日將系爭不動產移轉登記予原告，並於同
12 年月26日完成點交，尚有529萬8,400元在履約專戶，其餘價
13 金均已給付予被告（本院卷二第16、41頁）。

14 四、得心證之理由：

15 (一)原告得請求不當得利343萬6,800元

16 1.按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之
17 規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其價
18 金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少
19 價金。買受人之減少價金請求權，為形成權，一經行使，即
20 生減少價金之效果，惟就該減少之價金，如已為給付，出賣
21 人在買受人減少之價金範圍內，買受人已無法律上之原因，
22 應負不當得利之返還責任。

23 2.經查，兩造約定被告依法對原告負有瑕疵擔保之責，被告亦
24 保證系爭不動產無傾斜等情，為系爭買賣契約第9條第7項前
25 段及系爭協議書第2條明定在案（見本院卷一第37、57
26 頁），被告雖曾以約定「依現況交屋」為由，前開保證係遭
27 受詐欺而主張撤銷意思表示云云（見本院卷一第69-77、105
28 -113、117-127頁），惟嗣後於本院審理中已不再執此抗
29 辯，亦不爭執其依約負有物之瑕疵責任（見本院卷二第92、
30 187頁），準此，被告自應保證系爭不動產不具有傾斜之瑕
31 疵。而本院囑託臺北市結構工程工業技師公會鑑定後，經以

01 經緯儀觀測法為傾斜率測量，及依室內地坪或梁底水平觀測
02 法進行水準測量，可知系爭不動產左右無明顯傾斜現象，但
03 前後有傾斜現象，向後（向南）傾斜，兩種測量法所測得前
04 後傾斜率各約為1/126、1/112，均大於1/200等節，此有該
05 會112年8月（112）北結師鑑字第3379號鑑定報告書（見本
06 院卷四）可資為憑，足見系爭不動產確有傾斜情事。是以，
07 被告自應就該傾斜瑕疵負責，亦堪以認定。

08 3.系爭不動產既有如前述之傾斜瑕疵，則其價值自受有減損，
09 而原告已表明僅請求污名價值減損，不包含修復費用（見本
10 院卷二第52、265-266頁），經本院囑託臺北市不動產估價
11 師公會進行鑑定，該會指派輪值估價師辦理，而估價師以傾
12 斜瑕疵作為價值減損之估價條件，對於系爭不動產進行一般
13 因素、區域因素、個別因素、不動產市場現價格日期及依最
14 有效使用情況下，採用比較法、收益法等方法進行評估，並
15 以相同權重計算後，得出系爭不動產若不具傾斜瑕疵時，應
16 有價值為3,250萬3,660元，反之則為2,901萬2,766元，減損
17 金額達349萬894元，比率為10.74%之結論等節，有揚捷不
18 動產估價師聯合事務所估價報告書（見本院卷三，下稱系爭
19 估價報告書）可供佐證，故原告僅請求減少價金343萬6,800
20 元（計算式：3,200萬元 $\square$ 10.47%=3,436,800元），並依
21 不當得利求命被告返還，應屬有據。

22 4.被告雖一再辯稱系爭估價報告書漏未扣除土地增值稅、原告
23 重新裝潢之價值云云，然而，系爭估價報告按比較法、收益
24 法相同權重比例計算得出「應有價值」，業如前述，且對照
25 各比較標的評估項目及條件均以交易價格計算，並未涉及土
26 地增值稅，被告自不能以其需負擔稅賦為由進而主張應予扣
27 除；其次，系爭估價報告固有敘及系爭不動產內部裝潢尚屬
28 新穎，對標的有增加價值一節（見本院卷三第18頁），惟遍
29 觀報告內容，用以比較標的之相關項目及條件，乃坐落地
30 點、使用分區、結構、屋齡、樓層、面積、交通條件、公共
31 設施等，均為外在客觀條件，而無關乎房屋內部裝潢，堪認

前開所述僅在表明現況勘查之情形而已，實際上尚不涉及推估價值之參考因素，故被告聲請命原告提出裝潢費用及函詢估價師（見本院卷二第305頁），均無調查之必要，亦無適用民法第345條規定之餘地。

(二)原告得請求違約金69萬7,600元

1.經查，依系爭買賣契約第9條第6項約定（見本院卷一第37頁），買賣標的雙方應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作業無誤後辦理點交，若因相關作業遲延者，最遲不得逾111年10月19日，同時原告應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入被告指定之帳戶）。如屆最後期限被告仍不能點交時，其應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價萬分之二計付違約金賠償原告。惟被告迄112年5月12日始將系爭不動產移轉登記予原告，並於同年月26日完成點交等情，為兩造所不爭執如上，顯然已逾雙方約定之111年10月19日，準此，原告依照前開約定請求被告賠償違約金，自屬有據。

2.被告雖辯稱原告係以契約以外假設性事項亦即減價干擾履約，且其應給付全部價金而為同時履行抗辯云云，然而，被告已不否認應負物之瑕疵責任，且系爭不動產確有傾斜情事，被告逾期始行點交系爭不動產，均如前述，尚難認其所辯屬實，反可印證被告先前確有不願履行之違約情事；其次，依系爭買賣契約第2條付款方式之約定（見本院卷一第33頁），被告應於111年8月31日備齊一切過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業，又關於第4期款之給付方式，因原告須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於產權過戶完成後三個工作天，將核貸款項轉存匯專戶。綜合系爭買賣契約第9條第6項約定以觀，可知被告乃具有先行協力辦理所有權登記移轉之義務，俾利原告以系爭不動產辦理申貸支付價金尾款，嗣原告給付全部價金後，再由被告點交系爭不動產，堪認被告依約先負有協力義務，否則原告無從給付尾款。惟被

告遲至111年10月間仍向原告及地政士表明暫不提供印鑑證明一節，此有存證信函附卷可佐（見本院卷一第133-139頁），顯已違背先為給付之義務，則原告主張被告不得為同時履行抗辯一節，應屬可採。

3.至於違約金之數額，原告固依系爭買賣契約第9條第6項約定請求139萬5,200元（計算式：3,200萬元 $\times$ 2/10000 $\times$ 218日＝1,395,200元，見本院卷二第51頁），然不否認該違約金之性質屬於懲罰性違約金等語（見本院卷二第304頁），按違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院87年度台上字第2563號判決參照），審酌系爭買賣契約價金為3,200萬元，被告業已自承應負物之瑕疵責任，並於本院審理期間移轉所有權登記及點交，若全數依遲延日數計算違約金，顯然過高，暨原告所受之損害為未能即時利用系爭不動產，因而認為被告所辯違約金應予酌減一節，並非毫無理由，故本件違約金應酌減為69萬7,600元（計算式：1,395,200元 $\times$ 50％＝697,600元），始為妥適。

(三)原告不得請求租金40萬3,200元

原告雖主張依照系爭協議書約定，被告應移交自約定點交翌日111年10月20日起至實際點交前一日112年5月25日之租金云云（見本院卷二第45、50頁），惟細繹系爭協議書第1條約定：「買方（即原告）承接原租約，交屋時賣方（即被告）協助買方辦換約手續，租金按日分算押金移交買方」（見本院卷一第57頁），僅在約明兩造應於交屋時交接租約並移交租金而已，尚無從得出被告負有給付遲誤點交期間租金之義務，相對於系爭買賣契約已就遲誤點交系爭不動產一事明定違約金條款，兩者顯有不同，自不能相提並論，故原告據此主張被告應給付遲誤點交期間之租金，乃屬無據，自不可採。

(四)被告應自115年3月12日起給付遲延利息

01 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
02 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
03 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
04 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
05 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
06 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
07 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
08 分別有明文規定。查原告請求本件遲延利息自民事言詞辯論
09 意旨狀送達翌日起算（見本院卷二第263頁），而前開書狀
10 繕本於115年3月11日送達於被告（見本院卷二第267頁），
11 原告請求自翌日即同年月12日起至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息，應屬有據。

13 (五)被告應同意僑馥公司於系爭履保專戶內撥付413萬4,400元予
14 原告

15 是以，原告得請求之不當得利343萬6,800元、違約金為69萬
16 7,600元，合計413萬4,400元（計算式：3,436,800元+697,
17 600元=4,134,400元），而兩造不爭執買賣價金至今尚有52
18 9萬8,400元留存於系爭履約專戶，其餘均已給付予被告，業
19 如前述，依履約保證申請書第3條第1、4項、點交確認書約
20 定，如兩造爭議進入司法程序，應以判決結果作為履行保證
21 之依據（見本院卷一第49頁、卷二第87頁），故原告請求命
22 被告同意僑馥公司將系爭履保專戶內之413萬4,400元撥付予
23 其，為有理由，逾此部分則無理由。至於被告辯稱其財產為
24 債務總擔保，如由原告一人收取系爭履保專戶內款項，對其
25 他債權人不公平云云（見本院卷二第264頁），則屬強制執
26 行程序中各債權人分配之問題，而顯與本件原告可否求為命
27 被告同意撥付一事無涉，自不可混為一談，併予敘明。

28 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定、系爭買賣契
29 約第9條第6項約定，以及履約保證申請書第3條第1、4項、
30 點交確認書約定，請求被告給付413萬4,400元及自115年3月
31 12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨命被告

01 同意僑馥公司於系爭履保專戶內撥付413萬4,400元予原告，
02 為有理由，自應准許，逾此範圍則無理由，應予駁回。

03 六、兩造陳明就本判決第一項所命之給付願供擔保，聲請宣告假
04 執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰
05 分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告其餘假執行之聲
06 請，因該部分訴之駁回而失所附麗，自不予准許，併予駁
07 回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
09 酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日
13 民事第四庭 法 官 劉育琳

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日
18 書記官 周玉惠

19 附表：

20 1. 銀行：中國信託商業銀行營業部

21 2. 戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶

22 3. 帳號：00000-000000000-0號