

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第764號

原告

即反訴被告 蘇麗君

訴訟代理人 張麗玉律師

被告

即反訴原告 王麗香

張鈺鑫

林健蓉

林齊魁

黃怡嘉

林睿珊

共同

訴訟代理人 陳明欽律師

王秋滿律師

金芃妘律師

被告 合泰建築經理股份有限公司

法定代理人 林淑貞

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王麗香應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取其設於台新國際商業銀行履約保證專戶（帳號00000-00000-0000）內之款項新臺幣三千四百九十一萬一千七百三十三元。

二、被告應連帶給付原告自民國一百一十二年五月二日起至被告王麗香同意原告領取上開款項之日止，依本金新臺幣三千四百九十一萬一千七百三十三元計算，按年息百分之五計算之

01 利息。

02 三、被告應自民國一百一十二年三月三十一日起至被告王麗香同
03 意原告領取主文第一項所示款項之日止，按日連帶給付原告
04 新臺幣二千三百零九元。

05 四、原告其餘之訴駁回。

06 五、訴訟費用由被告負擔百分之九十，餘由原告負擔。

07 六、本判決第三項原告就已到期部分，於原告以每日新臺幣八百
08 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以每日新臺幣二千
09 三百零九元為原告預供擔保，得免為假執行。

10 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

11 八、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

13 事實及理由

14 甲、程序事項

15 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
16 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
17 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
18 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
19 有明文。查本件原告即反訴被告（下稱原告）基於兩造間不
20 動產買賣契約書及增補契約（下稱系爭契約）請求被告即反
21 訴原告（下稱被告）王麗香、張鈺鑫、林建蓉、林齊魁、黃
22 怡嘉、林睿珊（合稱被告，分各稱其名）人給付買賣價金及
23 遲延利息、違約金；被告則提起反訴主張原告所出售不動產
24 具有瑕疵，構成解約事由，請求原告返還已支付之買賣價金
25 及等語。經核本件訟爭之基礎原因事實，均係因兩造間同一
26 系爭契約所發生爭執，應認彼此間之請求有密切牽連關係，
27 揆諸前揭規定，被告提起反訴，程序上於法並無不合，自應
28 予准許。

29 貳、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
30 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
31 規定甚明。本件原告於民國114年6月6日以書狀撤回對合泰

01 建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）之起訴，並經合泰
02 公司於114年7月2日言詞辯論期日當庭表示同意，依上開規
03 定，原告撤回該部分之訴自屬合法。

04 參、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
06 款定有明文。原告即反訴被告（下稱原告）起訴就聲明第3
07 項原聲明：「(三)被告合泰公司應將台新國際商業銀行建北分
08 行履保專戶帳號：00000-00000-0000帳戶（下稱履保專戶）
09 內3,491萬1,733元交付原告，及自112年4月24日起至清償日
10 止按年息5%計算之利息。」（本院卷一第7至9頁）。嗣於
11 113年1月12日具狀變更為「被告合泰公司應同意原告領取履
12 保專戶內3,491萬1,733元及其利息」（本院卷二第231
13 頁）；復於114年6月6日具狀將訴之聲明最後變更如後述原
14 告主張所示（本院卷四第232頁）。經核原告所為訴之變更
15 係基於同一系爭契約而來，請求之基礎事實同一，合於上開
16 規定，應予准許。

17 乙、實體事項

18 壹、本訴部分：

19 一、原告主張：

20 (一)原告與被告王麗香於111年9月17日經由永慶房屋仲介股份有
21 限公司（下稱永慶房屋）仲介，就原告所有門牌號碼臺北市
22 ○○區○○○路0段000號4樓之1及4樓之2房屋（下稱系爭房
23 屋）及其坐落土地（下合稱系爭房地）簽立稱系爭契約，約
24 定以5,800萬元向原告買受系爭房地，並由被告張鈺鑫、林
25 建蓉、林齊魁、黃怡嘉、林睿珊（下合稱張鈺鑫5人）擔任
26 連帶保證暨登記名義人。另於同日簽立價金履約保證申請書
27 （下稱履保申請書）委由合泰公司辦理履約保證事宜。被告
28 王麗香於111年9月18日起至111年11月25日陸續將簽約款580
29 萬元、用印款610萬元、完稅款610萬元、尾款4,000萬元合
30 計共5,800萬元買賣價金存入履保專戶內，款項已用於支付
31 原告之永慶房屋買方服務費、增值稅費、代書費、清償房

01 貸、房屋稅合計共2,308萬8,267元，尚餘3,491萬1,733元。
02 原告已於111年11月14日將系爭房地所有權移轉登記予被
03 告，定於111年11月30日前交屋並同時付清尾款。

04 (二)詎被告王麗香於交屋日前之111年11月29日竟寄發律師函指
05 稱系爭房屋存有共有走道及梯廳之公共逃生空間遭違建占
06 用、大樓管理人員僅服務至晚上7點30分、多處漏水等瑕
07 疵，拒絕配合點交。被告王麗香並於112年1月3日來函片面
08 解除系爭契約，實則系爭房地並無上開所指瑕疵存在，被告
09 拒絕交屋及片面解約於法不合。原告修復漏水後再次通知被
10 告王麗香於112年3月31日辦理交屋，被告王麗香藉故拒絕辦
11 理屬受領遲延，且係以不正當行為阻止該事實之發生，應視
12 為買賣價金尾款之清償期於112年3月31日已屆至，被告張鈺
13 鑫5人為系爭契約之連帶保證人，應負連帶清償責任，原告
14 自得請求被告連帶同意原告向合泰公司領取履保專戶內之履
15 約保證款餘額。又原告自原告前於112年4月10日函催被告於
16 文到7日內連帶給付買賣價款尾款3,491萬1,733元，被告不
17 同意原告領取履約保證款餘額，原告自得請求以最後送達1
18 位被告之日即112年4月24日後7日翌日起算遲延利息，被告
19 應連帶給付自112年5月2日起至清償日止按年息5%計算之利
20 息。爰依系爭契約第4條第1項、第4項約定、履約保證書第1
21 條第2項、民法第367條及系爭契約連帶保證之約定，請求被
22 告連帶同意原告向合泰公司領取履保專戶內履約保證款餘額
23 3,491萬1,733元及其遲延利息。

24 (三)又被告給付遲延，應依系爭契約第12條第2項約定，連帶賠
25 償原告自112年3月31日起，按已給付買賣價款2,308萬8,267
26 元（即價金履保專戶代付清償本人國泰世華銀行房貸1,988
27 萬0,114元＋增值稅151萬2,042元＋永慶房屋仲介服務費168
28 萬9,000元＋代書費4,000元＋房屋稅3,111元＝2,308萬
29 8,267元）每日1‰計算即按日2萬3,088元之違約金，至被告
30 王麗香同意領取合泰公司履保專戶款項之日止。則自112年3
31 月31日起至112年8月7日原告起訴之日止，被告應連帶支付

01 已屆期共130日違約金為300萬1,440元（計算式：
02 $23,088 \times 130 = 3,001,440$ ）。

03 (四)爰提起本件訴訟，並依聲明：1.被告應連帶同意原告向合泰
04 公司領取履保專戶內之3,491萬1,733元，暨被告應連帶給付
05 原告自112年5月2日起至同意原告領取上開款項之日止，依
06 本金3,491萬1,733元計算，按年息5%計算之利息。2.被告應
07 連帶給付原告300萬1,440元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
08 至清償日止按年息5%計算之利息，暨自112年8月8日起至同
09 意原告領取聲明第一項所示履約專戶款項之日止，按日連帶
10 給付原告2萬3,088元。4.原告願供擔保，請准予宣告為假執
11 行。

12 二、被告則以：

13 (一)系爭房地係原告之前夫於89年間購買，並於93年9月6日以配
14 偶贈與為原因，移轉登記予原告，原告持有系爭房地10數
15 年，前由加爾頓補習班承租，原告之前夫即係臺北市私立加
16 爾頓語文短期補習班（下稱加爾頓補習班）前任負責人，故
17 原告就系爭房地之情形應知之甚詳。本件被告合夥經營中醫
18 診所多年，因承租原址租約屆期，始委由永慶房屋仲介尋覓
19 新標的，並向仲介表明購買房地之目的為經營診所使用，嗣
20 後永慶房屋仲介，原告於簽約前即知悉被告購置系爭房地之
21 目的係為經營中醫診所。系爭房地共用走道及梯廳空間遭鄰
22 居增建占用、阻隔，其現況與原始竣工圖不符，無法申請裝
23 修許可證明，惟原告於系爭契約書、不動產說明書、產權調
24 查表、現況說明書均未揭露系爭房屋共用走道及梯廳空間有
25 違法增建之瑕疵，被告遲至交屋前，委請建築師設計規劃裝
26 修之際，經現場比對竣工圖才得知系爭房屋之共用走道遭增
27 建占用、阻隔，而無法合法申請施工為室內裝修，即無從開
28 業經營，原告自應負物之瑕疵擔保責任。另系爭房地尚有多
29 處漏水瑕疵，且原告亦未據實揭露系爭房地所在之大樓管理
30 員服務時間僅至晚間7時30分，顯然並未完整告知建物目前
31 管理組織及其管理員設置、班制、服務時間等管理方式，大

樓設有門禁之瑕疵，對中醫診所之來客量影響甚鉅，以上瑕疵均使系爭契約預定之效用無法達成。

2.系爭房地存有諸多瑕疵業如前述，被告於111年11月30日發函通知原告進行協商，請求原告排除瑕疵後再交付系爭房地，惟原告並未積極處理，被告再於112年1月3日再以律師函催告原告瑕疵修補，否則依法解除系爭契約，然原告仍置之未理。是原告未交付合乎債務本旨之房屋，顯然已陷於給付遲延，且經被告等給予相當期間修補瑕疵，仍未排除系爭共用走道遭增建占用之瑕疵，被告等自得依法解除契約。則原告指稱被告未於112年3月31日配合辦理房屋點交，應同意原告領取合泰公司履保專戶尾款3,491萬1,733元，顯屬無據。被告拒絕受領系爭房地具有正當理由，被告並無何等以不正當行為阻止系爭房屋點交之情事，則原告請求被告連帶按日給付違約金亦屬無稽，縱認原告請求給付違約金有理由，請求金額亦屬過高，原告並未舉證其受有損害，被告反而必須繼續租用現址經營中醫診所，損失甚鉅，堪認本件違約金之請求過高應依民法第252條予以酌減。

(二)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、被告主張：

(一)被告於購買系爭房地前已明確告知永慶房屋買屋係為中醫診所，原告自難諉為不知。兩造簽訂系爭契約後，被告於111年9月18日起陸續將系爭契約約定合計5,800萬元之款項匯入履約保證專戶，於交屋日前始知悉系爭房地有共用走道遭鄰居增建占用、漏水及管理員僅服務至晚上7點30分等原告並未據實告知之瑕疵。被告多次委請律師發函通知原告排除瑕疵均未獲置理，被告始於112年1月11日通知原告解除系爭契約。

(二)被告已於111年11月25日已將約定之5,800萬元買賣價金匯入履保專戶中，而履保專戶中款項已支付賣方服務費121萬

8,000元、賣方稅費151萬2,042元，並代賣方清償國泰世華銀行之房貸1,988萬0,114元，故履保專戶之金額尚餘3,538萬9,844元，契約既已解除，則原告自應同意被告領取履保專戶內款項。被告前於112年5月18日聲請調解，原告應另給付自民事聲請狀繕本送達翌日起，至原告同意被告領取前開款項之日止之按年息5%計算之利息。

(三)被告另為原告支付賣方服務費121萬8,000元、增值稅151萬2,042元，並代原告清償國泰世華銀行房貸1,988萬0,114元，共計2,261萬0,156元（計算式： $1,218,000 + 1,512,042 + 19,880,114 = 22,610,156$ ），依民法第259條第1、2項及民法第179條之規定，請求原告返還上開已受領之價金，並應返還被告已給付之系爭房地水電費及房屋稅、地價稅共5萬8,165元，合計共2,266萬8,321元之不當得利。又系爭契約原約定111年11月30日為交屋日，惟因原告未交付合乎債務本旨之房地，已陷於遲延給付，嗣經被告於112年1月11日解除系爭契約，被告因原告違約受有貸款利息之損失，亦依系爭契約第12條第3項規定，請求原告按已給付之5,800萬元價金每日1‰計算違約金，至系爭契約解除之112年1月11日止，共計237萬8,000元（計算式： $58,000,000 \times 1\text{‰} \times 41 = 2,378,000$ ）之違約金。被告於112年5月18日聲請調解時，已就2,261萬0,156元款項及違約金為請求，原告自應告應附加其中2,498萬8,156元（計算式： $22,610,156 + 2,378,000 = 24,988,156$ ）自民事聲請狀繕本送達翌日起，至原告同意被告領取前開款項之日止，及其餘款項自反訴起訴繕本送達之翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息返還。當屬有據。

(四)爰聲明：1.原告應同意被告向合泰公司領取履保專戶內3,538萬9,844元，暨自112年5月18日民事聲請狀繕本送達之翌日起至被告領取前開款項之日止，按年息5%計算之利息。2.原告應給付被告2,504萬6,321元，及其中2,498萬8,156元自112年5月18日民事聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，

其餘自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告則以：系爭房地並無被告所稱公共通道遭鄰居占用阻隔、漏水、管理員服務至晚上7點30分等瑕疵致契約預定效用不達之情事，被告主張於112年1月11日解除買賣契約，於法無據，不生解除契約之效力，原告已於本訴部分詳敘理由及提出事證。被告主張解除契約依民法第259條第1、2項、民法第179條規定、系爭契約第12條第3項約定，請求返還買賣價金、返還所受利益、給付違約金等，均無理由。縱契約解除後雙方互負回復原狀之義務，原告已於111年11月14日將系爭房地之所有權移轉登記予被告王麗香及其指定之被告5人，而被告於同日即以系爭房地向臺灣銀行設定擔保債權總金額4,752萬元之最高限額抵押權設定登記。是被告將系爭房地所有權移轉登記返還原告前，原告亦得拒絕給被告之請求等語，資為抗辯。並聲明：1.反訴之訴及假執行之聲請均駁回；2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項（本院卷二第215頁，依判決格式修正文字）：

一、原告與被告王麗香於111年9月17日經由永慶房屋仲介就原告所有系爭房地簽立系爭契約，約定被告王麗香以5,800萬元向原告買受系爭房地，並由被告張鈺鑫5人擔任連帶保證暨登記名義人（本院卷一第33頁至111頁）。

二、原告與被告王麗香於買賣同日共同簽立履保申請書，委由合泰公司辦理系爭房地買賣價金履約保證事宜，並約定將價金存(匯)入履保專戶，同日合泰公司並出具價金履約保證書予雙方（本院卷一第113頁以下）。

三、被告王麗香於111年9月18日起陸續將系爭契約第4條第1項約定之簽約款580萬元、用印款610萬元、完稅款610萬元、尾款4,000萬元存匯入履保專戶。履保專戶內款項已支付原告委託仲介買賣之永慶房屋服務費47萬1,000元、及121萬8,000元、原告增值稅費151萬2042元、代書費4,000元、清

01 償原告國泰世華銀行房貸1,988萬0,114元、房屋稅3,111
02 元、合計2,308萬8,267元，尚餘價款3,491萬1,733元（本院
03 卷一第179頁）。

04 四、原告於111年11月14日將系爭房地之所有權移轉登記予被告
05 王麗香及其指定之登記名義人被告張鈺鑫5人（本院卷一第
06 123頁以下）。

07 五、被告於111年11月17日與系爭房屋原承租人加爾頓補習班簽
08 立房屋租賃契約書，並經公證，約定租賃期間自111年11月
09 17日起至113年8月30日止。嗣於112年3月15日雙方合意解除
10 上開租賃契約（本院卷一第243頁、477頁）。

11 六、原告於112年3月25日寄發112年大正律字第0000000號律師函
12 予被告王麗香，通知定於112年3月31日上午11時會同辦理系
13 爭房地點交事宜。被告王麗香於112年3月25日收受送達（本
14 院卷一第311至340頁）。被告王麗香於112年3月31日以元禾
15 法律事務所(112)明民字第1120030621號函回覆，原告於112
16 年3月31日收受送達（本院卷二第143頁以下）。

17 七、原告於112年4月10日寄發112年大正律字第0000000號律師函
18 予被告。被告王麗香於112年4月24日收受送達、被告張鈺鑫
19 於112年4月18日收受送達，被告林睿珊、被告黃怡嘉均於
20 112年4月11日收受送達，被告林齊魁、被告林健蓉於112年4
21 月11日受郵件投遞送達（本院卷一第311頁以下）。被告王
22 麗香於112年4月18日以元禾法律事務所(112)明民字第
23 112004036號函回覆（本院卷一第311頁以下、本院卷二第151
24 頁以下）。

25 八、原告於112年4月12日寄發112年大正律字第0000000號律師函
26 予合泰公司，合泰公司於112年4月13日收受送達（本院卷一
27 第341頁以下）。

28 肆、得心證之理由：

29 本件原告主張被告張麗香遲延給付買賣價金，訴請被告應連
30 帶給付價金及違約金，為被告所否認，並抗辯系爭房屋遭原
31 告隱瞞漏水、違建等瑕疵而解除系爭契約，並提起反訴請求

01 返還價金及違約金等主張。是本件應審究者，分敘如下：

02 一、本訴部分：

03 (一)原告已依系爭契約書履行給付義務，原告請求被告王麗香應
04 同意被告領取履保專戶內之款項，應屬有據：

05 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
06 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
07 契約即為成立，民法第345條定有明文。惟當事人互相表示
08 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人
09 對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意
10 思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
11 不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條同有
12 明定。是依上述，買賣契約之主給付義務當係標的物與價金
13 事項，倘欲主張尚有其餘義務具對價關係、乃系爭契約重要
14 之點，當應由主張之人負舉證責任。

15 2.依上，系爭契約主給付義務應為系爭房地所有權移轉與價金
16 給付。系爭契約第4條、第17條第4項分別載明：買賣總價
17 5,800萬元。簽約580萬元（含定金）於本契約簽訂時支付、
18 用印款610萬元於111年10月5日之前支付、完稅款610萬元於
19 111年11月10日支付、尾款4,000萬元，交屋日期訂於111年
20 11月30日以前，同時付清尾款；本案甲方（即被告，下同）
21 須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款，如因貸款
22 條件不符或因核貸金額不足支付尾款時，甲方同意於產權移
23 轉前以現金乙次補足，並且將補足之款項匯入系爭履保專戶
24 依系爭契約賣方作業流程說明（本院卷一第37、43頁）。而
25 被告王麗香已依序將價金存入履保專戶，履保專戶扣除相關
26 款項後，尚餘價款3,491萬1,733元（本院卷一第179頁），為
27 兩造不爭執如上。

28 3.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。
29 但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為
30 者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，
31 民法第235條定有明文。依系爭契約第4條第1項約定，交屋

01 日期訂於111年11月30日以前，買方應依約付清尾款，辦理
02 交屋（本院卷一第35頁）。另依履約申請書第1條第2項約
03 定，…履保專戶內之買賣價金及履保專戶中所生之利息扣除
04 第2條所列款項之支出後，於乙方（即原告）產權移轉交屋
05 後或契約解除後，由合泰建經撥付乙方或返還甲方（即被
06 告），同時解除本契約之保證責任（本院卷一第113頁）。
07 而系爭房地已於111年11月14日辦理移轉登記，被告王麗香
08 於原定交屋日前之111年11月29日通知原告拒絕辦理交屋，
09 經原告再於於112年3月25日以律師函檢具照片通知已修復漏
10 水完畢，並定112年3月31日辦理系爭房地點交事宜（本院卷
11 一第275頁），被告王麗香仍拒絕辦理點交，然原告已以準備
12 給付之事情，通知被告王麗香，應認原告已就所有權移轉登
13 記及交屋程序提出給付。

14 4.從而，原告依履保申請書第1條第2款規定，請求被告王麗香
15 應同意原告向合泰公司領取其於履保專戶內之款項，為有理
16 由，應予准許。至被告張鈺鑫5人僅為系爭契約之連帶保證
17 人，並非履保申請書、履約保證書之契約主體，則原告要求
18 被告張鈺鑫5人連帶同意原告向合泰公司請求領取款項，即
19 屬無據，應予駁回。

20 (二)被告並未舉證系爭契約有約定系爭房屋得以經營中醫診所使
21 用之契約效用：

22 1.觀諸兩造所簽立之系爭契約，包括系爭契約本文第17條（本
23 院卷一第43頁）、增補契約條款處（本院卷一第47頁），均
24 有別於其餘部分契約之字體與字型，且經原告、被告王麗香
25 各自在旁簽名確認，明顯係事後繕打於上，足知兩造尚有自
26 由磋商契約內容之空間，倘被告王麗香有購買系爭房地作為
27 可供中醫診所使用之目的，自應主動將此交易條件之限制明
28 確記載於後方增補文件，以避免日後交易紛爭。則依系爭契
29 約之相關文字，均無被告所稱約定「系爭房地可合法作為中
30 醫診所使用」之記載。則被告抗辯兩造有約定預定經營中醫
31 診所使用之契約效用，已難採信。

01 2.再系爭契約之增補契約第一點約定「本標的物現況有租賃情
02 事，租期至113年8月30日止，租賃契約詳如附件，乙方（即
03 原告）保證租約內容確實無誤，且目前乙方及承租方均依租
04 約履行，並無與承租方另行約定其他租約條件且損及甲方權
05 益之情事。甲方（即被告王麗香）同意依租約內容現況承
06 接，雙方約定於甲方代償乙方貸款前，乙方應協同甲方依原
07 條件與承租方完成換約手續，租約並辦理公證，公證費由甲
08 方負擔，租金以交屋日分算，自交屋日起歸甲方所有。押租
09 保證金，於交屋時交付甲方。」等語及租賃現況確認表之記
10 載，並經原告與被告王麗香簽名確認（本院卷一第47頁）；
11 足認被告王麗香應於簽約前知悉系爭房屋原出租供加爾頓補
12 習班使用，仍願購買並承受原租約，則亦難認被告欲購買係
13 供中醫診所使用之目的。另系爭契約附件產權調查表五、一
14 般注意事項中明文約定買方若欲供營業用途時務必自行確認
15 買受標的是否符合相關法規及主管機關所定應審查事項、相
16 關法令，且不保證本標的一定可以辦理公司商業登記、營業
17 登記等語（本院卷一第65頁）。則兩造既無合意約定契約供
18 中醫診所使用之預定效用，原告亦無確保系爭房地可供中醫
19 診所使用，足見被告應已自行評估系爭房屋可否經營中醫診
20 所並承擔能否供作中醫診所之事實及風險後始同意購買系爭
21 房屋。依現有證據資料所示，兩造簽約時並未約定以系爭房
22 地可供中醫診所使用作為簽約、買賣之條件或於系爭契約中
23 載明，此顯然並非系爭契約必要之點。

24 (三)被告抗辯系爭房屋有未揭露系爭房屋共用走道及梯廳空間有
25 違法增建、系爭房地所在之大樓管理員服務時間僅至晚間7
26 時30分以及多處漏水等瑕疵，致契約預定經營被告購買系爭
27 房地供中醫診所使用之效用不達，亦不符合房屋所須具備之
28 通常效用，顯然非依債之本旨為給付，依民法第227條第1
29 項、第229條第1項、第254條、第354條第1項、第359條等規
30 定，於112年1月11日主張解除系爭契約，並無理由：

31 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危

01 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
02 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
03 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
04 時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時，知其物有
05 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
06 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
07 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
08 不在此限。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應
09 負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但
10 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。
11 民法第354條、第355條、第359條分別定有明文。因此，前
12 揭法條所謂物之瑕疵，係指買賣標的物現有之品質與應有之
13 品質不符，而其不符不利於買受人而言。而何謂標的物應有
14 之品質，首應為當事人所保證之品質，再為契約所預定之效
15 用或價值，最後為通常效用或價值，且買受人於契約成立時
16 如已知物有瑕疵，出賣人即不負擔保之責。

17 2.系爭契約第2條第1項約定：「本買賣標的物現況如有以下增
18 建或占用部分，依現時法令無法登記，甲乙雙方約定依現況
19 移轉，甲方不得變更現況使用，其權利義務業經雙方約定如
20 下：一、增建或占用範圍：陽台外推、花台外推、公設增建
21 做為室內面積使用。」（本院卷一第35頁），不動產說明書中
22 關於壹、產權調查表之「重要注意事項」中載明「本案建物
23 現況有陽台外推之情事，增建部份依現況移轉。本案現況有
24 公設增建做為室內面積使用，增建部分依現況移轉。本案建
25 物現況有花台外推之情事，增建部分依現況移轉。」並經原
26 告、被告王麗香簽名於旁（本院卷一第61頁）、「一般注意
27 事項」第3點載明「增建部份（含頂樓、露台、夾層、一樓
28 空地、平台、一樓圍牆、天井、防火巷、陽台外推、上下樓
29 層打通之內梯等），無所有權，不保證過去沒有被通知拆除
30 或未來不會被拆及可永久使用，買方已知悉增建所在位置及
31 其權利、義務。此外，頂樓平台、一樓法定空地、地下室等

01 處，常有遭占用、增建或由同棟其他住戶單獨使用或第三人
02 佔用之情形，若有上述情形，買方願依原住戶間協議或使用
03 習慣承受。」(本院卷一第65頁)。且系爭契約「標的物現況
04 說明書」中就是否有增建部分，亦已於有陽台外推、公設增
05 建、花台外推之情形中勾選註記說明(本院卷一第105頁、
06 本院卷三第377至379頁)。綜上可知，兩造於簽立系爭契約
07 書，原告確有告知系爭房地有公設增建做為室內面積使用之
08 情，並無隱匿，而被告王麗香仍明示或默示同意承受前述違
09 建使用現狀情形，進而買受系爭房屋。

10 3.系爭房地有公設增建作為室內面積使用等情，原告已揭露如
11 上說明。證人即永慶房屋仲介張安萱、柴智騰固於審理中證
12 稱並不知悉系爭房地有鄰戶增建占用走道之情形等情(本院
13 卷四第11至40頁)；然查，觀諸系爭房地之4樓電梯梯廳共
14 用通道之公設為大樓全體區分所有權人共同使用，而樓層部
15 分公共通道遭系爭房地及隔壁(即237號4樓)所有人賴銘煌
16 占用違建部分以作為室內面積使用，其中237號4樓鄰居占用
17 部分位於公共通道前端，系爭房屋占用部分位於公共通道之
18 後端，前後相連，詳如竣工圖及現場占用照片所示(本院卷
19 二第23至27頁、203至207頁、311頁及本院卷四第53至129
20 頁)，此亦經被告當庭不爭執(本院卷三第128頁)，證人
21 即賣方永慶房屋仲介張安萱亦證稱賣方當時有告知系爭房地
22 之大門有打出去等語(本院卷四第21頁、24頁)。則系爭房
23 地既為兩戶即237號4樓之1、4樓之2打通，原設計施作各有一
24 個大門供作出入使用，現況僅存有4樓之2之大門，4樓之1
25 之大門已被封閉並占用部分公共通道之後端，則公共通道前
26 端為鄰戶237號4樓所占用部分，自屬遭鄰戶占用。則被告王
27 麗香簽約前曾數次前往上開現場裡外查看，以建物測量成果
28 圖比對房屋現況，即可知悉系爭房屋有增建占用公共通道，
29 衡情亦應得以知悉原4樓之1大門出入所必須經過之公共通
30 道，現況即為237號4樓房地所有人占用做為室內空間使用之
31 事實。

01 4.系爭房地雖經本院函詢臺北市建築管理工程處以113年7月16
02 日以北市都健使字第1136032782號函說明覆以：「...查案
03 址領有77使字第0475號使用執照，地上4樓使用用途為一般
04 事務所，依大院提供資料及本處原使用竣工圖說比對，紅框
05 處為共用走道及梯廳空間。次查本市古亭地政事務所資料所
06 示，紅色斜線區域為公用部分，不得做為私人室內空間使
07 用。」（本院卷三第131頁、137至148頁）。惟原告既已於
08 文件中揭漏本件有公設違建之情，並未保證本件可供被告作
09 為中醫診所之用，被告王麗香於系爭契約簽署時已得知悉系
10 爭房地有違建占用之情，該等瑕疵亦為被告於系爭契約成立
11 時所知悉，縱不知悉有遭鄰居占用，亦已知系爭房地本身有
12 占用公用通道之情，至鄰居占用部分應係出於重大過失而不
13 知，被告尚不得以此為由，主張原告之給付已構成物之瑕疵
14 並據以解除契約。

15 5.另被告所主張系爭房地之漏水瑕疵，原告已修復並於112年3
16 月25日以大正律字第0000000號律師函檢具照片通知被告修
17 復完畢，並請被告王麗香於112年3月31日辦理房地點交事宜
18 （本院卷一第275頁以下），被告亦稱房屋漏水已修復已改善
19 等情（本院卷第483頁）無訛，是被告所主張之系爭房屋漏
20 水瑕疵已修復完畢。另被告所稱大樓管理員僅至晚間7時30
21 分，此僅為社區約定之管理服務時間，而本件兩造並未有約
22 定得作為中醫診所使用之約定，業如前述，則被告所指之此
23 項管理服務時間，要難認屬瑕疵。從而，原告已於系爭契約
24 中揭露系爭房地有增建占用公設做為室內面積使用之情事，
25 則被告所指稱上開情事，均難認有與品質不符或未達兩造兩
26 造所約定系爭房地應有之效用或價值或通常效用及價值之瑕
27 疵。況公用通道遭鄰戶佔用之情，被告亦可以所有權人之身
28 分加以排除，此亦有原告所提出第三人賴銘煌同意排除恢復
29 原狀，施工費用約10餘萬元之估價單（本院卷二第209頁）
30 以及與賴銘煌之往來訊息、協議書可佐（本院卷三第325至
31 339頁），被告亦稱賴銘煌有同意待被告就系爭房屋裝潢時

一併拆除處理等情（本院卷二第421、422頁）。是被告縱認有此瑕疵，亦得以修復，被告逕執此作為解除買賣價金達5,800萬之系爭契約，核屬顯失公平。

6.綜上所述，被告主張原告給付構成物之瑕疵，致系爭契約預定經營被告購買系爭房地供中醫診所使用之效用不達，亦不符合房屋所須具備之通常效用，顯然非依債之本旨為給付，依民法第227條第1項、第229條第1項、第254條、第354條第1項、第359條等規定主張解除系爭契約等情，均無理由。至被告聲請傳喚證人林瑋嵐即室內設計師（本院卷二第423頁、本院卷三第7頁），核無調查之必要，併予敘明。

(四)原告得向被告請求連帶給付違約金，惟應酌減至1/10為適當：

1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，效力並不相同。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預定，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金。違約金是否相當，法院自得依民法第252條酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異，前者非以債權人所受損害為唯一審定標準，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院82年度台上字第2529號、87年度台上字第2563號、109年度台上字第1013號民事判決意旨參照）。

2.依系爭買賣契約書第12條第2項前段約定：甲方（即被告王麗香）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方（即原告）自應付之日起，按已給付買賣價款每日1‰計算之違約金至甲方完全給付為止。同

01 條第4項約定：本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請
02 求權之行使（本院卷一第39頁），顯已將違約金與損害賠償
03 併列，應認系爭契約第12條第2項前段所約定之違約金性
04 質，屬強制債務履行為目的之懲罰性違約金。

05 3.本件原告已依系爭契約履行給付義務，然被告王麗香遲未同
06 意原告領取履保專戶之價款，有遲延給付之情形，則原告主
07 張依系爭買賣契約書第12條第2項約定，請求被告賠償違約
08 金，即有理由，應予准許。承前，被告應於112年3月31日給
09 付原告買賣尾款即同意原告領取履約保證內款項，惟被告王
10 麗香不同原告領取（本院卷一第479頁），屬遲延給付，則
11 應依上開約定賠償原告自112年3月31日起，按已給付買賣價
12 款2,308萬8,267元每日1‰計算之違約金至被告王麗香完全清
13 償為止，亦即自112年3月31日起至清償給付積欠之買賣價款
14 之日止，按日2萬3,088元之違約金予原告（計算式：
15 $23,088,267 \times 1\text{‰} = 23,088$ ）。另被告張鈺鑫5人為系爭契約之
16 連帶保證人，就被告王麗香應給付違約金之債務，應負連帶
17 清償責任。

18 4.然考量系爭房屋交屋款已由被告王麗香匯入履保帳戶，如依
19 系爭契約約定按日違約金為2萬3,088元，則自違約時起之
20 112年3月31日起至起訴日112年8月7日止已屆期130日部分違
21 約金即高達300萬1,440元（計算式： $23,088 \times 130 =$
22 $3,001,440$ ），顯已過高；再審酌被告所應履行者為買賣價
23 金即金錢給付義務，故依社會經濟狀況、原告實際上所受損
24 害及被告若能如期履行債務時，原告可享受之一切利益等
25 情，酌減被告應給付之違約金為1/10為即每日違約金為
26 2,309元（四捨五入）為適當。

27 (五)末給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任，民法第229條第1項定有明文。另當事人約定之損害賠償
29 總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲
30 延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定
31 利率計算之遲延利息；按遲延之債務，以支付金錢為標的

者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息（最高法院109年度台上字第3234號、108年度台上字第1535號判決要旨可資參照）。再對於利息，無須支付遲延利息，民法第233條第2項亦有明文。經查：

1.就原告請求被告王麗香同意原告領取合泰公司履保專戶款項部分，係以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，自得請求利息，另被告張鈺鑫5人為系爭契約之連帶保證人，就被告王麗香之債務負連帶清償責任。則原告前於112年4月10日函催告被告於7日內連帶給付買賣價款3,491萬1,733元，兩造不爭執收受函文時間如上開不爭執事項六所示，則原告以送達最後一位被告之送達日即112年4月24日之7日後起算遲延利息，請求被告連帶給付自112年5月2日起至同意原告領取履保專戶內款項之日止，依買賣價金本金3,491萬1,733元計算，按年息5%計算之遲延利息，應屬有理。

2.原告雖另請求給付於起訴狀繕本送達前已到期之違約金部分之遲延利息，然就系爭契約第12條第2項前段文字意旨，實係以敦促原告儘速履行業已遲延之義務為目的，而具有類似利息之效果，同有成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中相類約定中定義成「遲延利息」一詞足資佐證。是以，參酌民法第233條第2項規定之旨趣，本院認應無再為請求此部分之遲延利息為當，是被告此部分請求，礙難憑採。

(六)綜上所述，原告本訴依民法第367條規定及系爭契約第4條第1項、履保申請書第1條第2項約定，請求被告王麗香應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取其設於履保專戶內之款項3,491萬1,733元，及依系爭契約連帶保證之約定，請求被告連帶原告自112年5月2日起至被告王麗香同意原告領取上開款項之日止，依本金3,491萬1,733元計算，按年息5%計算之利息。另依系爭契約第12條第2項規定，請求被告應自112年3月31日起至被告王麗香同意原告領取上開款項之日止，按日連帶給付原告2,309元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

01 二、反訴部分：

02 (一)被告主張系爭房屋有未揭露系爭房屋共用走道及梯廳空間有
03 違法增建、系爭房地所在之大樓管理員服務時間僅至晚間7
04 時30分以及多處漏水等瑕疵，致契約預定經營被告購買系爭
05 房地供中醫診所使用之效用不達，亦不符合房屋所須具備之
06 通常效用，顯然非依債之本旨為給付，依民法第227條第1
07 項、第229條第1項、第254條、第354條第1項、第359條等規
08 定，於112年1月11日主張解除系爭契約，並無理由，業經本
09 院詳述如前。

10 (二)原告既已為符合債之本旨之給付，被告主張解約並無理由，
11 則被告依民法第259條、179條請求原告返還買賣價金及相關
12 稅費，並請求原告應同意被告領取履約保證專戶內之3,538
13 萬9,844元，及請求應返還被告代其支出之仲介服務費、增
14 值稅費、房屋貸款2,261萬0,156元、請求原告原告應返還被
15 告支出之稅費5萬8,165元。原告並無遲延，被告請求依系爭
16 契約第12條第3項之約定，請求原告按已給付買賣價金5,800
17 萬元每日1‰計算之違約金，至系爭契約解除之112年1月11日
18 止共41日，計237萬8,000元之違約金，均屬無據，應予駁
19 回。

20 伍、綜上所述，本訴原告依民法第367條規定及系爭契約第4條第
21 1項、履保申請書第1條第2項約定，請求被告王麗香應同意
22 原告向合泰公司領取履保專戶內之3,491萬1,733元，及依系
23 爭契約連帶保證之約定，請求被告連帶原告自112年5月2日
24 起至被告王麗香同意原告領取上開款項之日止，依本金
25 3,491萬1,733元計算，按年息5%計算之利息。及依系爭契約
26 第12條第2項規定，請求被告應自112年3月31日起至被告王
27 麗香同意原告領取上開款項之日止，按日連帶給付原告
28 2,309元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理
29 由，不應准許，均應予駁回。至反訴部分被告依民法第259
30 條、179條、系爭契約第12條第3項，請求原告應同意被告領
31 取履約保證專戶內之3,538萬9,844元，及請求原告給付

2,504萬6,321元不當得利、違約金及相關利息，均屬無據，應予駁回。

陸、原告本訴部分勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就主文第3項部分，核與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至主文第1項部分，因係命被告為一定意思表示之判決，自屬不適執行者，不得為假執行之宣告，則此部分與併同主文第2項假執行之聲請，應予駁回。另原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。被告反訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

柒、本件事證已臻明確，兩造就本訴及反訴之其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 8 月 1 日
民事第九庭 法 官 林怡君

以上正本係照原本作成。

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（應依對造人數附繕本）。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 114 年 8 月 1 日
書記官 陳美玫