臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度訴字第328號

原　　告　陳高峯
即反訴被告
訴訟代理人　陳明宗律師
複　代理人　蔡爵陽律師
被　　告　趙晧名
○○○○○　　00號6樓

訴訟代理人　余宗鳴律師
複　代理人　林庭宇律師
受　告知人　合泰建築經理股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求履行契約事件，本院裁定如下：

主　文

本件應再開言詞辯論，並指定民國114年12月2日下午3時30分，在本院第24法庭行言詞辯論。

理　由

一、按法院於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開辯論，民事訴訟法第210條定有明文。

二、本件於民國114年9月15日言詞辯論終結後，仍有事實待釐清，因認本件有再開辯論之必要。

三、原告訴訟代理人應於114年10月21日前提出書狀，補正下列事項，並將繕本逕送對造：

㈠、系爭契約第12條第2項約定沒收已付價金之定性？

㈡、如認屬違約金性質，此屬「損害賠償總額預定性之違約金」或「懲罰性違約金」？

㈢、又上開違約金數額有無過高？原告所受實際損害為何？請詳細說明，並提供證據資料供參。

四、被告訴訟代理人應於114年10月21日前提出書狀，補正下列

事項，並將繕本逕送對造：

㈠、對於原告於114年8月7日民事綜合辯論意旨狀變更備位聲明（減縮金額），有無意見？

㈡、被告是否係主張兩造系爭契約之買賣標的物即系爭頂樓增建具有「權利瑕疵」，而非主張物之瑕疵？

㈢、針對反訴聲明第一項部分：

1. 反訴原告依民法第259條第1項第2款規定，主張反訴被告違約而解除系爭契約，請求反訴被告返還已給付之價金。何以反訴原告之聲明係請求反訴被告同意反訴原告領取系爭履約保證專戶內之餘額？

2. 反訴原告先前已給付之價金，部分經訴外人合泰建築經理股份有限公司扣款（即附表反訴編號2-3部分），就此部分有無必要另列編號2-3，而為其他請求？

㈣、針對反訴聲明第二項部分：

1. 反訴原告除匯款買賣價金456萬元至系爭履約保證專戶外，有無另外匯款買方服務費228,800元、買方預收規費8萬元至系爭履約保證專戶？

2. 附表反訴編號2-1部分，系爭契約第12條第3項所定違約損害賠償之定性？

3. 如認屬違約金性質，此屬「損害賠償總額預定性之違約金」或「懲罰性違約金」？

4. 如認係「損害賠償總額預定性之違約金」，反訴原告即被告請求附表反訴編號2-2、2-3關於買方預收規費部分，是否屬於違約損害賠償之一部，不得與附表編號2-1重複請求？

5. 又上開違約金數額有無過高？反訴原告實際所受損害是否為附表反訴編號2-2、2-3關於買方預收規費部分之費用？

6. 針對附表編號2-3部分，有關扣款之賣方稅費1,699,785元，實際上是否係以反訴原告給付之價金給付？此部分請求金額是否應列入反訴聲明第一項之範圍？

五、爰依首揭規定，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　7　　日

民事第二庭　　法　官　吳佳樺

以上正本係照原本作成。

不得抗告。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　簡　如

附表（本、反訴請求）：

訴訟	聲明	請求權基礎	請求內容			證據頁碼
			請求項目		請求金額（新臺幣）	
本訴	先位	系爭契約第12條第2項後段	解約後沒收被告已給付之款項		456萬元及自原告113年12月23日民事準備㈠狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息	
	備位	價金履約保證申請書第5條第1項	被告應同意原告向合泰建經公司領取系爭履約保證專戶內之2,522,855元			
反訴	第一項	民法第259條第1項第2款	反訴被告應同意反訴原告向合泰建經公司領取系爭履約保證專戶內之2,522,855元，及自民事反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。			
	第二項	（2-1）系爭契約第12條第3項	2-1-1	違約金	456萬元及自113年10月18日起算之法定遲延利息	本院卷第107頁
			2-1-2	遲延利息	1,071,600元（計算式：456萬元×1/1000×235日＝1,071,600）	
			小計		5,631,600元	
		（2-2）系爭契約第9條第1項、第12條第1項、民法第227條第1、2項	2-2-1	買方仲介費	160,160元	本院卷第107頁
			2-2-2	代書費	47,149元	本院卷第109頁
			2-2-3	裝修許可代辦費	11萬元	本院卷第111至116頁
			2-2-4	漏水檢測費	4,000元	
			小計		321,309元	
		（2-3）民法第179條	系爭履約保證專戶扣款		2,185,785元（計算式：買方預收規費8萬元+賣方稅費1,699,785元+406,000元賣方仲介費）	本院卷第107頁
	合計				8,138,694元，及其中456萬元自113年10月18日起算之法定遲延利息，暨其餘自民事反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息	