臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第328號
115年2月3日辯論終結

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　趙皓名
○○○○○　　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

上列當事人間請求履行契約事件，本院判決如下：

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、反訴被告應給付反訴原告新臺幣456萬元，及自民國114年2月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
四、反訴原告其餘之訴駁回。
五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔43%，餘由反訴原告負擔。
六、本判決第3項於反訴原告以新臺幣152萬元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣456萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。
七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告提起反訴合法：

㈠、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；當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條第1、3項分別定有明文。又此所稱之「相牽連」，係指反訴標的之法律關係與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防禦方法所主張之法律關係間，二者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（參見最高法院91年度台抗440號裁定、110年度台抗字第407號裁定）。

㈡、本件原告主張兩造於民國112年12月10日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告未依系爭契約給付尾款，故對被告解除系爭契約，先位請求沒收被告已給付之價金，備位請求被告應同意原告向訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）領取台新國際商業銀行建北分行「臺新國際商業銀行受託信託財產專戶」帳號00000-00000-0000號帳戶（下稱系爭履約保證專戶）內之款項；被告則抗辯其已因原告違約而解除系爭契約，並提起反訴，依附表二所示反訴部分之請求權基礎，請求反訴被告給付附表二反訴部分所示之請求項目及金額。經核反訴訴訟標的與被告就本訴防禦方法所主張之法律關係，在法律上、事實上關係密切，且資料具有共通性，揆諸上開說明，二者自相互牽連，被告提起反訴，要屬合法。

二、原告於起訴狀繕本送達後，減縮備位訴之聲明（見本院卷第485頁），經本院於114年12月2日言詞辯論期日准予變更（見本院卷第618頁）。又反訴原告減縮、擴張反訴聲明（見本院卷第257頁），經本院於114年5月20日言詞辯論期日准予變更（見本院卷第286頁）；反訴原告復減縮反訴聲明（見本院卷第373、404頁），亦經反訴被告於114年6月26日言詞辯論期日表示同意（見本院卷第404頁），符合民事訴訟法第255條第1項第1款要件；另反訴原告依序追加請求權基礎、擴張聲明、追加先、備位聲明（見本院卷第466、519至520、593至594頁），經本院分別於114年7月28日、同

年9月15日、同年12月2日言詞辯論期日准予追加、變更（見本院卷第467、550、618至619頁），合先敘明。

貳、實體部分

一、本訴部分：

㈠、原告起訴主張：兩造於112年12月10日簽立系爭契約，約定被告以新臺幣（下同）2,288萬元之價格，向原告購買附表一所示之不動產（下合稱系爭不動產），並由合泰建經公司辦理不動產買賣價金履約保證事宜。詎被告依序匯款簽約款、用印款合計共456萬元至系爭履約保證專戶後，未依約定於交屋日113年5月30日前付清尾款1,832萬元，被告並通知代書停止辦理所有權移轉登記及交屋，被告自有系爭契約第12條第2項遲延給付購屋款及毀約不買之情事，經原告於113年6月26日以臺北光武郵局第512號存證信函（下稱512號存證信函）、113年11月22日民事起訴狀催告被告履行系爭契約，被告迄未履行，原告遂於113年12月23日以民事準備㈠狀對被告解除系爭契約，爰分別依附表二所示本訴之先、備位聲明請求權基礎，先位主張沒收被告已給付之款項，如認原告不得逕自請求被告給付，則備位主張被告應同意原告領取系爭履約保證專戶內之款項等語，並為下列聲明：

1. 先位聲明：㈠、被告應給付原告456萬元及自民事準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡、願供擔保請准宣告假執行。

2. 備位聲明：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2,522,855元。

㈡、被告則以：原告於簽約時，未告知頂樓鐵皮屋增建物（下稱系爭頂樓增建）有權利上糾紛，且在增補契約第1條載明增建部分無權利糾紛存在，於標的物現況說明書第15點亦保證系爭頂樓增建原告有權處分，詎系爭不動產同棟公寓1、2樓所有人（下稱1、2樓住戶）於兩造簽約後、交屋前，主張對系爭頂樓增建有權利，系爭不動產即有權利瑕疵，原告自違反系爭契約第2條約定。被告已於113年5月30日、同年7月10

日，分別以臺北光武郵局第456號存證信函（下稱系爭存證信函）、（113）法鳴字第071001號函（下稱A函）催告原告排除上開瑕疵，均未獲原告置理，被告遂委託律師於113年9月23日以（113）法鳴字第092301號函（下稱B函）解除系爭契約，原告自無從再解除系爭契約，故原告先位請求沒收被告已給付於系爭履約保證專戶內之餘額，或備位請求被告同意原告領取系爭履約保證專戶內之餘額，均屬無據，應予駁回等語資為抗辯，並聲明：㈠、原告之訴駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠、反訴原告主張：兩造簽立系爭契約後，因1、2樓住戶就系爭頂樓增建對反訴原告主張權利，系爭頂樓增建即具有權利瑕疵，反訴被告自違反系爭契約第2條第2項約定，而有給付不能之情事，反訴原告於113年5月30日、同年7月10日催告反訴被告履行系爭契約仍未履行，反訴原告即於113年9月23日以B函解除系爭契約，系爭契約既經解除，反訴被告即應返還反訴原告匯入系爭履約保證專戶內如附表二反訴先位聲明編號1-1所示之金額，或備位返還系爭履約保證專戶內如附表二反訴備位聲明第一項所示之餘額，以及反訴被告就反訴原告匯入系爭履約保證專戶之款項撥付反訴被告應負擔之費用，無法律上原因而受有利益，應返還所受之不當得利；並依系爭契約第12條第3項約定，請求反訴被告按反訴原告已給付之價金給付編號1-2-1所示之違約金、法定遲延利息，及自約定交屋日翌日（即113年5月31日）起至反訴起訴狀製作日（即114年1月20日）止編號1-2-2之遲延利息。又反訴被告因可歸責於己之事由，致系爭頂樓增建無法進行交屋程序，而有給付遲延情事，反訴被告應依系爭契約第9條第1項、第12條第1項、民法第227條第1、2項規定，賠償反訴原告編號1-3所示項目及金額，或編號2-2所示項目及金額，爰依附表二反訴先、備位聲明之請求權基礎，請求反訴被告為附表二反訴先、備位請求內容等語，並為下列聲明：

1. 先位聲明：㈠、反訴被告應給付反訴原告10,661,549元，及其中456萬元自113年10月18日起，其餘自反訴起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡、願供擔保請准宣告假執行。

2. 備位聲明：㈠、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，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡、反訴被告應給付反訴原告8,138,694元，及其中456萬元自113年10月18日起，其餘自反訴起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢、願供擔保請准宣告假執行。

㈡、反訴被告則以：系爭契約之買賣標的物為系爭不動產，未包含系爭頂樓增建，反訴原告不得就系爭頂樓增建主張權利瑕疵，並對反訴被告解除系爭契約。縱認系爭頂樓增建為買賣標的物範圍，因反訴原告於系爭契約成立時，已知系爭頂樓增建不能永久使用，且同意依住戶間協議遵守，依民法第355條規定，反訴被告亦不負瑕疵擔保責任，則反訴原告以系爭不動產有權利瑕疵，通知反訴被告履行，不生合法催告效力，其以B函解除系爭契約，亦不生合法解約之效力，反訴原告請求自無理由。縱認反訴原告得解除系爭契約，反訴原告請求反訴被告給付先位附表二編號1-2、備位編號2-1所示違約金及遲延利息亦屬過高，應酌減為自反訴原告解約日起至提起反訴日止所受之利息損失59,342元。而仲介費、代書費為反訴原告履約之必要費用，非所受損害；另反訴被告未同意反訴原告借屋裝修，反訴原告支出裝修許可費不可歸責於反訴被告；再反訴原告於系爭不動產危險移轉前，請漏水師傅檢測而支付漏水檢測費，亦非履行系爭契約之必要費用或履約所受損害；又合泰建經公司係依兩造於112年12月10日簽立之價金履約保證申請書（下稱系爭申請書）第2條第1項第2款約定，撥付土地增值稅，具有法律上原因，且系爭不動產所有權並未移轉，反訴被告未受有任何土地增值稅利

益，故反訴原告依附表二反訴部分之請求權基礎，請求反訴被告給付附表二先位編號1-3所示費用、備位編號2-2、2-3所示費用，均屬無據等語置辯，並聲明：㈠、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（見本院卷第292至293頁）：

㈠、兩造於112年12月10日簽立系爭契約，約定被告以2,288萬元之價格，向原告購買系爭不動產，被告則應分別於簽約時、113年4月10日前，各給付原告228萬元、228萬元，並於交屋日113年5月30日前付清尾款1,832萬元（見本院卷第65至73、195 至221頁）。

㈡、兩造於112年12月10日簽立系爭申請書，同意共同向合泰建經公司辦理系爭不動產買賣價金履約保證事宜，並將價金存（匯）入系爭履約保證專戶，於原告移轉及交付系爭不動產後或契約解除後，由合泰建經公司撥付原告或返還被告（見本院卷第79頁）。

㈢、訴外人即1、2樓住戶黃素媛、歐素盡於112年12月18日委託訴外人黃重仁寄送台北榮星郵局第571號存證信函（下稱571號存證信函）予原告，聲明系爭頂樓增建係該公寓1至4樓所有人共享各4分之1使用權利，暫時同意系爭頂樓增建由原告於居住期間單獨使用，如轉售他人即向原告取回系爭頂樓增建4分之3之權利，並請原告如實告知委託之售屋房仲或買受人（見本院卷第83至86頁）。

㈣、被告分別於112年12月10日、同年月14日匯款簽約款共228萬元至系爭履約保證專戶，復於113年4月3日匯款用印款228萬元至系爭履約保證專戶，合計共456萬元，尚餘尾款1,832萬元未給付（見本院卷第107頁）。

㈤、被告另於112年12月14日、113年4月4日，各匯款買方服務費228,800元、買方預收規費80,000元至系爭履約保證專戶，與前述簽約款、用印款合計共4,868,800元；經合泰建經公司分別於112年12月15日、同年月18日、113年5月20日、同

年5月20日，扣款賣方服務費406,000元、買方服務費160,160元、買方預收規費80,000元、賣方稅費1,699,785元，合計共2,345,945元，目前系爭履約保證專戶尚餘2,522,855元（見本院卷第107、187、369頁）。

㈥、被告因系爭契約分別支出附表二編號2-2-1至2-2-4所示項目及金額（見本院卷第109至116頁）。

㈦、被告於113年5月30日，以系爭存證信函通知原告目前屋況與系爭契約約定內容不符，就系爭頂樓增建無法完成驗收及交屋，請求原告自113年5月31日起，每日賠償違約金4,560元，並請求原告折讓系爭頂樓增建之價值而減少價金（見反原證6，本院卷第87至93頁）。

㈧、被告委託律師於113年7月10日，以A函催告原告於函到7日內解決系爭頂樓增建部分之權利爭議，否則將向原告求償違約金，並主張解除契約，該函文並於同年月19日送達原告（見反原證8，本院卷第99至101、269頁）。

㈨、被告委託律師於113年9月23日，以B函通知原告解除系爭契約，並催告原告應返還被告已付款項456萬元，且應給付被告違約金528,960元、456萬元及損害賠償307,749元，該函文並於同年10月7日送達原告（見反原證9，本院卷第103至105、271頁）。

㈩、原告於113年12月23日以民事準備㈠狀（下稱原告準備㈠狀）對被告為解除系爭契約之意思表示，該書狀並於同年月31日送達被告（見本院卷第51至52、247 頁）。

四、本件爭點：

㈠、系爭契約之買賣標的物範圍是否包含「系爭頂樓增建」？

㈡、被告以B函解除系爭契約是否合法（被告是否於系爭契約成立時，知有權利瑕疵而不負擔保責任？）？

㈢、原告得否依系爭契約第2條第2項解除系爭契約？

㈣、反訴原告得否請求反訴被告給付附表二反訴部分所示請求項目及金額？

五、本院之判斷：

㈠、系爭契約之買賣標的物範圍包含「系爭頂樓增建」：

觀諸系爭契約第1條「不動產標示及買賣權利範圍（本買賣標的應移轉範圍、標示等記載如未詳盡，悉依地政機關登記簿謄本及使用執照所載為準）」固僅記載系爭不動產之詳細資料，惟第2條就「增建或占用部分」約定：「*本買賣標的物現況如有以下增建或占用部分，依現時法令無法登記，甲乙（即被告、原告）雙方約定依現況移轉，甲方（即被告）不得變更現況使用，其權利義務業經雙方約定如下：一、增建或占用範圍：頂樓、陽台外推、鐵鋁窗增建、鐵皮屋頂增建。二、增建部分無所有權，…*」，第3條並約明：「*甲方（即被告）於簽約前已至標的物所在地現場詳細檢視，並充分瞭解永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）提供之不動產說明書及產權等相關資料無誤*」，有永慶房屋114年4月18日永慶總114字第48號函可參（見本院卷第195至196頁），證人即原告（賣方）仲介林逸駿、被告（買方）仲介高宏德於本院審理中亦均證稱買賣標的物範圍包含系爭不動產及系爭頂樓增建等語（見本院卷第408、414頁），足見系爭契約之買賣標的物包含第1條之「登記不動產」及第2條之「未辦保存登記增建物或占用物」，至為明確。原告一再主張系爭頂樓增建非屬系爭契約買賣標的物範圍云云，洵屬無據。

㈡、被告以B函解除系爭契約合法：

1. 按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。但契約另有訂定者，不在此限；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第349條、第351條、第353條規定甚明。次按，「*所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂*」、「*按出賣人不履行民法第349條所定之義務，依第353條規定，買受人雖得依關於債務*

不履行之規定，行使其權利。然買受人得依債務不履行之規定而解除契約者，除當事人另有特別約定外，必以出賣人有給付遲延、給付不能或不完全給付之情形，並符合同法第254條至第256條之規定要件，始得為之」，此有最高法院96年度台上字第2617號判決、99年度台上字第1515號判決可資參照。

2. 稽之系爭契約增補契約第1點記載：「甲、乙（即兩造）雙方確認，乙方（即原告）表達本標的及其增建處未曾被拆除或接獲拆除通知（含公告拆除），亦未與其他區分所有權人、住戶或他人發生爭議或糾紛」（見本院卷第202頁），系爭契約附件不動產說明書「壹、產權調查表」之「三、重要注意事項」復記載：「＊本案為頂樓建物，頂樓平臺為所有住戶共有，現況有部分增建面積為賣方單獨使用；頂樓平臺是否能合法使用須依政府法令、住戶規約或分管協議之規定辦理，不保證可永久使用」（見本院卷第207頁），「五、一般注意事項」亦記載：「3.增建部分（含頂樓、…），無所有權，不保證過去沒有被通知拆除或未來不會被拆除及可永久使用，買方已知悉增建所在位置及其權利、義務。…」（見本院卷第209頁），堪信系爭契約已約明系爭頂樓增建為所有住戶共有，僅現況為原告單獨使用；證人高宏德並證稱簽約時其有提醒買賣雙方頂樓有增建，提醒事項記載在不動產說明書及標的物現況說明書等語稽詳（見本院卷第415頁），足信被告於系爭契約成立時，即知悉系爭頂樓增建為系爭不動產同棟公寓住戶全體共有而有權利瑕疵，依前開民法第351條規定，原告本不負權利瑕疵擔保責任。

3. 惟系爭契約第2條（增建或占用部分）第1、2項載明：「*本買賣標的物現況如有以下增建或占用部分，依現時法令無法登記，甲乙（即兩造）雙方約定依現況移轉，甲方（即被告）不得變更現況使用，其權利義務業經雙方約定如下：一、增建或占用範圍：頂樓、陽台外推、鐵鋁窗增建、鐵皮屋頂增建。二、增建部分無所有權，可能因衛生下水道施作工程或其他原因而有被拆除之虞。除本契約另有約定外，<u>若增建部分於交屋前（如有借屋</u>*

<u>裝修則為借屋裝修前</u>）曾被拆除或曾被主管機關認定為違章建築或曾被通知拆除或有公告拆除，或<u>曾經其他區分所有權人或住戶主張權利</u>時，不論乙方（即原告）是否知悉，<u>甲方均得依民法相關規定向乙方請求減少價金或損害賠償或解除契約等權利</u>；若於<u>交屋後（如有借屋裝修則為借屋裝修後</u>）始公告或通知拆除時，或甲方自行變更使用致被通知拆除時，<u>甲方同意自行承擔風險</u>，其相關之權利義務甲方確已知悉」等語，顯見系爭契約就系爭頂樓增建之權利瑕疵有特別約定，依民法第351條但書規定及前開說明，兩造自應依系爭契約第2條第2項決定原告應負權利瑕疵擔保責任之範圍，即系爭頂樓增建於「交屋」或「借屋裝修」前，如「曾被拆除、被主管機關認定為違章建築」、「被通知、公告拆除」或「經其他區分所有權人、住戶主張權利」，被告均得無條件對原告主張減少價金、損害賠償或解除契約。

4. 參以系爭契約第17條特別約定事項七載明：「甲、乙雙方合意，本案最遲應於113年5月30日前完成交屋手續。乙方（即原告）應於113年5月10日前騰空屋況，俟甲方（即被告）點交屋況後，由甲方代清償乙方原有貸款，乙方應配合完成塗銷」（見本院卷第200頁），原告自承迄今尚未交付系爭不動產及系爭頂樓增建予被告（見本院卷第677頁），且原告主張於113年5月26日欲交屋予被告，亦無任何證據佐證（見本院卷第678頁），堪認原告於兩造簽立系爭契約後，並未交付系爭不動產及系爭頂樓增建予被告。又1、2樓住戶之代理人黃重仁前於112年12月18日寄送571號存證信函予原告，表明如原告轉售系爭頂樓增建予他人，即向原告取回4分之3權利乙節，為兩造所不爭執（見三、不爭執事實㈢），而永慶房屋買方仲介高宏德於113年4月23日知悉1、2樓住戶與原告有系爭頂樓增建之權利糾紛後，有將此事告知被告，被告請其尋覓其他樓層住戶簽立敦親睦鄰合意書，如未簽立即不願意履約，其他住戶之後並未簽立該合意書，且主張原告應返還系爭頂樓增建4分之3使用權等節，業據證人高宏德證述在卷（見本院

卷第416至417頁），且有1、2樓住戶於113年5月30日委託黃重仁寄送之臺北榮星郵局第465號存證信函、被告與高宏德之LINE對話紀錄、敦親睦鄰合意書、高宏德聲明書可佐（見本院卷第95至98、279至281、669頁），足見被告於原告交付系爭頂樓增建前，經其他住戶主張權利，依前開說明，被告自得於113年9月23日以B函對原告解除系爭契約。

5. 基上，系爭契約第2條第2項就系爭頂樓增建之權利瑕疵有特別約定，系爭頂樓增建於原告交付被告前，既經其他住戶主張權利，則被告依系爭契約第2條第2項約定，於113年9月23日以B函解除系爭契約，並經原告於同年10月7日收受（見三、不爭執事實㈨），被告解除系爭契約自屬合法。

㈢、原告不得再對被告解除系爭契約：

稽之系爭契約第12條（違約責任）第2項後段約定：「…如甲方（即被告）毀約不買或有其他違約情事時，乙方（即原告）於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙方」。系爭申請書第5條第1項約定：「若甲乙雙方對於買賣契約之履行或對於合泰建經所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲裁，則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟雙方達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書等節果（內容須載明給付之對象與金額），作為合泰建經款項撥付及履保專戶結算之依據，甲乙雙方均不得對合泰建經另行請求遲延利息及損害賠償等」。系爭契約於113年10月7日經原告依系爭契約第2條第2項合法解除，已如前述，原告自不得再於同年12月23日以準備㈠狀主張解除系爭契約，並先位依系爭契約第12條第2項沒收被告已給付之價金，或備位依系爭申請書第5條第1項約定，請求被告同意原告向合泰建經公司領取系爭履約保證專戶內之餘額。

㈣、反訴原告得請求反訴被告給付之數額：

1. 按契約解除時，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，受領之給付為金錢者，應附加自受領

時起之利息償還之，民法第259條第2款規定甚明。次按，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條亦有規範。查，反訴原告得依系爭契約第2條第2項約定解除系爭契約，業經本院認定如前，而系爭契約第17條特別約定事項四約定：「甲乙（即兩造）雙方同意，甲方（即反訴原告）支付價款全數存入履保專戶，俟交屋時專戶款項結清匯入乙方（即反訴被告）指定銀行帳戶」，反訴原告前已匯款簽約款、用印款各228萬元，合計共456萬元至系爭履約保證專戶，為兩造所不爭執（見三、不爭執事實㈣），則反訴原告依前開法律規定，自得先位請求反訴被告償還已給付之456萬元，及該金額自反訴起訴狀繕本送達翌日（即114年2月9日，見本院卷第121頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2. 又系爭履約保證專戶資金明細表固記載總計收入為4,868,800元，惟該收入包含買方服務費228,800元、買方預收規費80,000元，有合泰建經公司114年5月29日交字第11405-MBR-029號簽函及所附價金履約保證專戶資金明細表為憑（見本院卷第367至369頁），上開買方服務費、買方預收規費均為反訴原告依與永慶房屋仲介間居間契約或與第三人間契約所為之給付，與反訴被告無涉，反訴原告自不得先位依民法第259條第2款規定，請求反訴被告給付系爭履約保證專戶內超過456萬元之款項。另反訴原告依系爭契約給付反訴被告之款項，雖係匯入系爭履約保證專戶內，惟此僅係合泰建經公司日後是否依系爭申請書第5條第1項約定，以本件確定判決作為合泰建經公司款項撥付及履保專戶結算之依據，不妨礙反訴原告逕對反訴被告請求返還已給付之價金，故反訴原告所為附表二所示備位聲明第1項之請求，核無必要。

3. 關於附表二所示反訴先位聲明編號1-2或備位聲明編號2-1部分，參諸系爭契約第9條第1項就擔保責任約定：「乙方（即

原告）擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣，被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若甲方（即被告）因此受有損害，乙方應負完全賠償責任」，反訴原告於系爭契約成立時，即已知悉系爭頂樓增建為系爭不動產同棟公寓住戶全體共有而有權利瑕疵，業如前述，則1、2樓住戶就系爭頂樓增建對反訴原告主張權利，自非屬「被他人占用、占用他人土地或產權不清之其他糾葛」情形，無系爭契約第9條第1項之適用，故反訴原告先、備位依系爭契約第9條第1項約定請求，均屬無據。

4. 另系爭契約第12條為違約責任之約定，其中第1、3項分別約定：「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費」、「乙方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方自應給付之翌日起，按已給付買賣價款每日千分之1計算之違約金至乙方完全給付時為止。如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付依原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」。本件反訴原告係依系爭契約第2條第2項解除系爭契約，而該條文為兩造就權利瑕疵所為之特別約定，並非反訴被告未按系爭契約條款規定履行或有遲延給付之情形，自不構成違約，反訴原告亦不得先、備位依系爭契約第12條第1、3項約定請求。

5. 再按，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條第1、2項規定甚明。本件兩造間成立之系爭契約為買賣契約，反訴被告依系爭契約之給付義務為「交付及移轉系爭不動產所有權（參系爭契約第1條）」，以及「依現況

移轉系爭頂樓增建之事實上處分權（參系爭契約第2條）」，1、2樓住戶就系爭頂樓增建主張權利並非可歸責於反訴被告，故反訴原告先、備位依民法第227條第1、2項規定為請求，亦無理由。

6.復按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有規範。反訴原告主張其已解除系爭契約，系爭履約保證專戶之款項不得撥付反訴被告應負擔之費用，反訴被告就此無法律上原因而受有利益云云。惟系爭申請書第1條第2項約定：「…履約專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第2條所列款項之支出後，於乙方（即反訴被告）產權移轉交屋後或契約解除後，由合泰建經撥付乙方或返還甲方（即反訴原告），同時解除本契約之保證責任」，系爭申請書第2條第1項復約定：「一、為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，…且甲乙雙方同意下列各款事項係不可撤銷：㈠甲方依第1條第5項匯入應給付永慶房屋之服務報酬。㈡乙方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用（…）。…㈣乙方應給付之仲介服務報酬（…）。㈤其他經合泰建經審核為買賣過程中應支付之款項。」，足見兩造已與合泰建經公司約定即使系爭契約解除，亦不得撤銷賣方應給付之仲介費、規費、稅費，附表二編號2-3所示款項之給付自非無法律上原因，反訴被告亦未受有仲介費、規費、稅費之利益，反訴原告自不得依民法第179條規定，請求反訴被告返還附表二編號2-3所示金額。

六、結論：

㈠、關於本訴部分：系爭契約之買賣標的物範圍包含「系爭頂樓增建」，且被告於系爭契約成立時，即知悉系爭頂樓增建為系爭不動產同棟公寓住戶全體共有而有權利瑕疵，惟系爭契約第2條第2項就此有特別約定，應依該約定決定兩造之權利義務。而系爭頂樓增建於原告交付前，經其他住戶主張權

利，被告自得依系爭契約第2條第2項約定，以B函解除系爭契約。系爭契約既經被告合法解除，原告自不得再以準備㈠狀主張解除系爭契約，並先、備位請求沒收被告已給付之價金，或請求被告同意原告向合泰建經公司領取系爭履約保證專戶內之餘額。從而，原告依附表二所示本訴先、備位請求權基礎，請求各該項目及金額，均無理由，應予駁回。原告本訴部分既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

㈡、關於反訴部分：反訴原告已合法解除系爭契約，反訴原告自得先位請求反訴被告返還已給付之價金456萬元及法定遲延利息。另本件不符合系爭契約第9條第1項之情形，反訴被告亦無違約、遲延給付或可歸責之情事，反訴原告不得依系爭契約第9條第1項、第12條第1、3項、民法第227條第1、2項規定為請求。再兩造已與合泰建經公司約定即使系爭契約解除，亦不得撤銷兩造應給付之仲介費、規費、稅費，該等款項之給付即非無法律上原因，反訴被告亦未受有利益，反訴原告不得依民法第179條規定請求返還。從而，反訴原告先位聲明依民法第259條第2款規定，請求反訴被告給付456萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即114年2月9日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

七、兩造就反訴部分，均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告就本訴部分、反訴原告就反訴敗訴部分，均陳明願供擔保聲請宣告假執行，因本訴及該部分反訴經駁回而失所依據，均不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭　　法　官　吳佳樺

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。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　　115　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　藍于涵

判決內容簡稱或代號：

全名	簡稱、代號
112年12月10日不動產買賣契約書	系爭契約
合泰建築經理股份有限公司	合泰建經公司
永慶房屋仲介股份有限公司	永慶房屋
台新國際商業銀行建北分行「臺新國際商業銀行受託信託財產專戶」帳號00000-00000-0000號帳戶	系爭履約保證專戶
112年12月10日價金履約保證申請書	系爭申請書
附表一所示之不動產	系爭不動產
系爭不動產同棟公寓1、2樓住戶	1、2樓住戶
頂樓鐵皮屋增建物	系爭頂樓增建
1、2樓住戶黃素媛、歐素盡112年12月18日臺北榮星郵局第571號存證信函	571號存證信函
原告113年6月26日臺北光武郵局第512號存證信函	512號存證信函
原告113年12月23日以民事準備㈠狀（解約狀）	原告準備㈠狀
被告113年5月30日臺北光武郵局第456號存證信函（催告函）	系爭存證信函
被告113年7月10日（113）法鳴字第071001號函（催告函）	A函
被告113年9月23日（113）法鳴字第092301號函（解約函）	B函

附表一（不動產）：

編號	類別	不動產	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段0○段00地號	4分之1
2	土地	臺北市○○區○○段0○段00○0地號	4分之1

3	建物	臺北市○○區○○段0○段000○號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷00號4樓）	全部

附表二（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狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息	
	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	先位		（1-1）民法第259條第2款	反訴原告匯入系爭履約保證專戶款項		4,868,800元（計算式：2,522,855＋160,360＋185,785）	
			（1-2）系爭契約第12條第3項	1-2-1	違約金	456萬元及自113年10月18日起至清償日止之法定遲延利息	
				1-2-2	遲延利息	1,071,600元（計算式：456萬元×1/1000×235日＝1,071,600）	
			（1-3）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	1-3-1	代書費	47,149元	
				1-3-2	裝修許可代辦費	11萬元	
				1-3-3	漏水檢測費	4,000元	
			合計			10,661,549元，及其中456萬元自113年10月18日起，其餘自民事反訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止之法定遲延利息	
	備位	第一項	民法第259條第2款、履約保證申請書第5條第1項	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至清償日止之法定遲延利息。			
		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日起至清償日止之法定遲延利息	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	11萬元	本院卷第111至1

					辦費		16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，其餘自民事反訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止之法定遲延利息	