

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第356號

上訴人即附

帶被上訴人 王 力

被上訴人即

附帶上訴人 廖素碧

訴訟代理人 吳冠逸律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國109年1月24日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第343號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於110年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分由上訴人擔，關於附帶上訴部分由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊經不動產仲介公司居間，於民國109年5月20日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），將桃園市○○區○○段○○○段00000地號（面積13平方公尺，權利範圍全部）、同小段77-9地號（面積152平方公尺，權利範圍7分之2）土地及其上桃園市○○區○○段○○○段000號建物（即桃園市○○區○○路00巷00號1樓及地下室，權利範圍全部；下稱系爭房屋）售予上訴人，總價新臺幣（下同）700萬元，交屋及給付尾款末日為109年7月5日，上訴人已付200萬元，伊亦於109年6月20日移轉系爭房屋所有權登記與上訴人，詎上訴人以系爭房屋有滲漏水為由，要求折價100萬元或解除系爭契約，未依約給付尾款，伊表示若房屋有滲漏水問題，願意協助處理後續修繕事宜，惟上訴人逕自要求貸款銀行停止撥款，並拒絕辦理交屋，伊於109年7月2日、7月11日以存證信函催告上訴人給付尾款及配合交屋，均遭其拒絕，上訴人反於109年7月8日通知以系

爭房屋漏水為由解除契約，因上訴人拒不給付尾款已屬違約，先位主張以民事起訴狀之送達為解除契約之意思表示，依民法第254條、第179條、第259條規定請求上訴人將系爭房屋所有權返還與伊，及依系爭契約第12條第2項約定，給付自109年7月5日起至同年8月26日止計54日違約金18萬9,000元、沒收已付價金200萬元；先位聲明：上訴人應將系爭房屋所有權移轉登記與被上訴人，上訴人應給付218萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。倘先位之訴無理由，備位主張依系爭契約第4條第1項、第12條第2項前段約定，請求上訴人給付價金尾款500萬元，及給付自109年7月5日起至同年11月18日止計136日違約金47萬6,000元。備位聲明：上訴人應給付被上訴人547萬6,000元，及自民事追加備位聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原審就先位之訴判決上訴人應將系爭房屋所有權移轉登記與被上訴人，及上訴人應給付49萬元，併自109年9月18日起至清償日止，按年息5%計算利息，駁回被上訴人其餘先位之訴。上訴人不服，提起上訴。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就先位之訴中56萬元敗訴部分，提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人56萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

二、上訴人則以：伊已依約給付部分價金200萬元，於109年6月14日委請統包師傅商討裝潢事宜，經統包師傅現場勘查後，始知系爭房屋有嚴重漏水現象，非短期內所造成，然伊前經仲介公司於109年5月14日帶看房屋時，發現地板及牆上有水漬痕跡，仲介人員告知係拆除冷氣管線造成漏水，於同年5月20日簽約時，仲介人員及被上訴人再次明確表示系爭房屋無漏水問題，系爭契約第9條5項記載房屋現況無漏水情形，約明賣方保證在交屋前無滲漏水瑕疵，但系爭房屋却有漏水，顯見被上訴人故意隱瞞交易上重要訊息，就存有嚴重漏

01 水瑕疵之系爭房屋欠缺保證之品質。兩造就系爭房屋漏水狀
02 況多次協商，伊以估價單修繕費約37萬餘元及包含房屋價值
03 減損通知被上訴人應依房屋現況減少價金100萬元，如不同
04 意即解除契約，伊非無故拒絕給付尾款，而仲介公司於協商
05 期間持續推諉責任，被上訴人亦表示僅願負擔修繕費20萬
06 元，雙方經消費爭議申訴協商始終無法達成共識，故伊得依
07 系爭契約第12條第1項約定解約；於本院（經本院闡明後）
08 主張因系爭房屋有漏水，被上訴人有給付不完全情事，於被
09 上訴人提出無漏水瑕疵房屋之前，伊得主張同時履行抗辯，
10 拒絕給付價金尾款，故被上訴人主張解除契約即無依據等
11 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
12 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
13 請駁回。對附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

14 三、查兩造於109年5月20日簽立系爭契約，上訴人向被上訴人購
15 買系爭房屋，總價700萬元，簽約款70萬元、完稅款130萬
16 元、109年7月5日交屋日支付尾款500萬元。上訴人已付簽約
17 及完稅款共200萬元，尚未支付尾款500萬元。系爭房屋所有
18 權於109年6月20日移轉登記與上訴人。被上訴人於109年7月
19 2日、7月11日函催上訴人於7日內給付尾款及辦理交屋，否
20 則解除契約及沒收已付價金，上訴人已收通知，上訴人於10
21 9年7月8日通知被上訴人依房屋現況應減少價金100萬元（含
22 修繕費及房屋價值減損）或解除契約，被上訴人已收通知等
23 事實，有系爭契約、履保案件明細資料、系爭房屋登記謄
24 本、存證信函及回執等可證（見原審卷第9至17、19、21至3
25 1、33至43、47至51頁），且為兩造所不爭（見本院卷第98
26 至99頁），可信為真。

27 四、被上訴人主張系爭房屋所有權已依約移轉登記與上訴人，然
28 上訴人未依約給付尾款500萬元，經伊於109年7月2日、7月1
29 1日催告給付尾款並辦理交屋，遭上訴人拒絕，爰依民法第2
30 54條規定解除系爭契約，上訴人應依民法第179條、第259條
31 規定移轉系爭房屋所有權登記與伊，及依系爭契約第12條第

01 2項後段約定給付違約金105萬元等；為上訴人所否認，並以
02 前詞置辯。經查：

03 (一)依系爭契約第4條第1項買賣價金之給付約定，買賣總價700
04 萬元，簽約款70萬元，完稅款130萬元稅捐機關核發稅單後
05 三日內，產權登記完畢三日內支付尾款500萬元，乙方（被
06 上訴人）同時辦理交屋，交屋日期訂於109年7月5日。系爭
07 契約第12條第1項約定，甲乙雙方其中之一方如未按本契約
08 條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知
09 後仍不履行時，他方得逕行解除本契約（見原審卷第10
10 頁）。上訴人已付簽約款單70萬元及完稅款130萬元，系爭
11 房屋亦於109年6月20日以買賣原因移轉所有權登記與上訴
12 人，有系爭房屋登記謄本足稽（見原審卷第21至31頁），並
13 為兩造所不爭，是依上開約定，上訴人應於房屋所有權移轉
14 登記完成後3日內即109年6月23日前將尾款500萬元付清，因
15 上訴人以系爭房屋漏水要求折價100萬元或解除契約而拒付
16 尾款，被上訴人乃於109年7月2日以存證信函催告：「…系
17 爭房屋已過戶至台瑞（上訴人）名下，台瑞應於函到7日內
18 依約支付尾款，以利後續交屋程序…」，又於同年7月11日
19 函催：「…前寄發存證信函經7日催告期限已屆至，台瑞
20 （上訴人）仍未依約履行，請台瑞應於函到7日完成交屋事
21 宜支付價金，如未能依約履行，依系爭契約約定解除系爭契
22 約，返還所有權並沒入已給付之所有價金…」（見原審卷第
23 33至35、41頁），是被上訴人已定期催告履行，而上訴人自
24 承付了簽約款及完稅款200萬元後未再給付尾款（見原審卷
25 第83頁），足認上訴人確有遲延給付，經被上訴人定期催告
26 後仍不履行之情事甚明；按契約當事人之一方遲延給付者，
27 他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行
28 時，得解除其契約，民法第254條定有明文。因上訴人未依
29 約給付價金尾款500萬元，經被上訴人於109年7月2日、7月1
30 1日以存證信函定期催告履行，上訴人經定期催告後仍不履
31 行，則被上訴人主張以民事起訴狀之送達為解除系爭契約之

01 意思表示，合於前揭法律規定，於法有據。

02 (二)上訴人稱因系爭房屋有滲漏水瑕疵，被上訴人應負物之瑕疵
03 擔保及不完全給付責任，伊就價金尾款之給付義務，得主張
04 同時履行抗辯，雙方經多次協商均無結果，被上訴人又無減
05 價意願，伊得解除契約云云。惟：

06 (1)依系爭契約第9條第5項約定「乙方（即被上訴人）保證本買
07 賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響
08 結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情
09 事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」（見
10 原審卷第11頁），系爭房屋確有漏水之情形，為兩造所不爭
11 執（見本院卷第100頁），依上開約定，被上訴人就系爭房
12 屋之漏水瑕疵，固應負物之瑕疵擔保責任。然民法關於買賣
13 瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限
14 制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責
15 任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院107年度
16 台上字第2093號裁判要旨參照）。被上訴人稱系爭房屋總坪
17 數238.73平方公尺（71.995坪），以總價700萬元出售，每
18 坪單價僅9萬7,228元，低於一般市中心房價行情甚多，係因
19 其需款孔急，且已年老無法處理房屋瑕疵修補，為免將來因
20 瑕疵擔保發生爭議，同意減價出售，兩造約定以房屋現況交
21 付，伊不再負物之瑕疵擔保責任，有簽約當日簽訂之協議書
22 可據（見原審卷第17頁）；就協議書之真正，為上訴人所不
23 爭（見本院卷第247頁），依協議書第4點（手寫）載明「本
24 標的物屋況，雙方同意以現況交屋，賣方已折價出售，雙方
25 同意賣方得不負日後物之瑕疵擔保責任」（見原審卷第17
26 頁、本院卷第129頁），雙方既於簽約當日另簽訂協議書，
27 約明以簽約時之現況交屋，免除出賣人即被上訴人之物之瑕
28 疵擔保責任，依上說明，雙方既有特約，自應從其特約，即
29 依協議書之約定為之，故被上訴人主張就系爭房屋所生之漏
30 水瑕疵，不負物之瑕疵擔保責任，應屬有據。則上訴人主張
31 被上訴人就系爭房屋所生之漏水瑕疵，應負修補責任，伊得

01 要求減價或解除契約云云，難認可採。

02 (2)上訴人稱被上訴人保證系爭房屋絕無漏水，協議書之約定不
03 能排除出賣人之物之瑕疵擔保責任云云，然證人即有巢氏房
04 屋桃園龍安加盟店（下稱龍安加盟店）店長邱世傑證稱：
05 「…（簽約時，有無告訴買方王力說房屋有漏水的事情？）
06 簽約當下沒有告知，因為不知道。簽約之前沒有告訴王力，
07 簽約之前房子沒有漏水的現象，簽約時也沒有漏水的現象。
08 （本件不動產據出賣人說有減價出售？）是的。（當初為何
09 會簽此協議書？）買方表示透過我們去說服屋主即賣方，以
10 700萬元願意賣給他的話，他可以接受現況。我們去與屋主
11 議價的當下，屋主覺得自己年紀大了無法處理房屋修繕，這
12 個房子是老房子，願意以該價錢賣出，但是對於這房子任何
13 的瑕疵不要再回頭找她。實務上仲介方接收到買賣雙方的訊
14 息是以現況交屋，但是在合約上到了代書方，就會寫成物的
15 瑕疵擔保，所以代書才會寫這份協議書。（當時是否表示房
16 屋有漏水？）被上訴人也說房屋沒有漏水，確實現況也看不
17 出該房子有漏水的跡象…」（見本院卷第184至185頁）；證
18 人即龍安加盟店買方仲介人員張靜淑證稱「…（去看房屋
19 時，簽約之前房屋有漏水？）委託的時間與上訴人去看房的
20 之間很快，地下室的包廂裡面的地上是有水，當下與屋主反
21 應，屋主給我們回復是因為冷氣機拆掉部分的水漬，之後就
22 沒有漏水。該處與簽之約後發現漏水的地方是完全不同的位
23 置。包廂部分後來也有處理，也有找建設公司去處理，也有
24 到上面去看過是乾的，所以原則上不是當初上訴人說的漏水
25 的地方。我的認知當時是沒有漏水。不是漏水的情況。（10
26 9年5月20日當時為何要簽這份協議書？）在價金部分，屋主
27 從來未入住系爭房屋，屋主持有該房子的時間都是出租給八
28 大行業，當時屋況已經不好，之前是租給茶藝館，租客也沒
29 有反應有漏水的情形，屋主也不知道，屋況已經很不好，加
30 上地上發現水漬，上訴人當時有表示買來之後他會把裝潢拆
31 掉，所以也同意價金以700萬元買受，本件的底價原是800萬

元，因為不處理瑕疵擔保責任有減價為700萬元，所以上訴人也簽了這份協議書…」（見本院卷第188至189頁），證人龍安加盟店賣方仲介人員吳苡綾證稱：「…（仲介這間房屋買賣時知道有漏水？）沒有漏水，也有其他客戶看房，之前是乾燥的，一個月都沒下雨，也有客戶在地下室待很久，也沒有發現有漏水。後面是因為碰到雨季連下十幾天的雨才有出現漏水的情形。我們到後面也有去查這個水從哪裡來。

（出賣的房子原來做何用？）屋主自己不曾用過，是屋主老人家收租用，之前是租給類似茶藝館、KTV、茶室等，是個店面，屋主收租金的。（契約書裡面有提到『出賣人要負擔物的瑕疵責任』，為何還會另簽一份協議書不負物的瑕疵擔保責任？這二個約定是矛盾的？）在簽約之前，賣方本來覺得一個店面只賣到700萬元，金額太低，但因為屋況很不好，且屋主就是因為年紀大不想處理舊房子，很勉強願意賣這個價錢，就是屋主認為對於後續的屋況不好的情形不願意再處理，要由買方自己負責，所以有告訴代書屋主的意思，代書當場才會寫這個協議書以現況交屋，屋主已經折讓售價不再負物的瑕疵擔保責任…」（見本院卷第183至190頁），依上開證人所述，上訴人簽訂系爭契約及協議書時，已知悉系爭房屋係屋況不佳之舊屋，被上訴人已減價出售，上訴人並自承在簽約前即發現地面水漬，對於購買系爭房屋後，需支出相關修繕費用有預見可能性，仍出於自由意志與被上訴人協議減價購買系爭房屋，另簽立協議書特別約定同意以房屋現況交付，賣方即被上訴人得不負物之瑕疵擔保責任，自應從協議書之特約，故上訴人前揭抗辯協議書之特約不應排除物之瑕疵擔保責任，應無可採。

(3)以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第366條定有明文。依上開證人邱世傑、張靜淑、吳以綾等人所證述，屋主即被上訴人從未入住系爭房屋，其持有該房屋之期間都是出租給八大行業，是租給茶藝館，租客也沒有反應有

01 漏水的情形，出賣時屋況已經很不好，包廂部分也有處理，
02 也有找建設公司去處理，也有到上面去看過是乾的，簽約當
03 時是沒有漏水，屋主也不知道有漏水的情形等，已如上述，
04 則以被上訴人既不知系爭房屋有漏水，顯無故意不告知漏水
05 瑕疵之情事，協議書免除出賣人物之瑕疵擔保責任所為之特
06 約，並無出賣人故意不告知之情形，依上開法律規定，自屬
07 有效。

08 (4)按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任
09 或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補
10 正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯
11 權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之
12 瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與
13 出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為
14 可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得
15 遽以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號裁判
16 要旨參照）。被上訴人就系爭房屋之漏水不負物之瑕疵擔保
17 責任，已如上述，上訴人無從主張同時抗辯。縱系爭房屋有
18 應修補情事，此等因漏水之修補費用，依雙方協商時所提之
19 報價單約為34萬餘元至37萬餘元不等（見原審卷第45、97
20 頁），以上訴人依系爭契約應給付尾款為500萬元，瑕疵修
21 繕花費至多僅37萬餘元，兩相比較相差甚多，上訴人不得拒
22 絕給付全部價金尾款，故上訴人於109年7月8日通知被上訴
23 人應減少價金100萬元或解除契約，拒絕給付全部價金尾款5
24 00萬元，並非有據。

25 (5)物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律
26 性質、構成要件及規範功能各不相同。因物之瑕疵而解除契
27 約，與因不完全給付而解除契約，兩者有別。前者無須可歸
28 責於出賣人之事由，買受人即得依民法第359條規定解除契
29 約；後者則須有可歸責於出賣人之事由始可解除契約，且買
30 受人主張出賣人應負不完全給付之責任時，如其不完全給付
31 可能補正者，惟於買受人定期催告補正而不補正時，始得依

01 民法第254條之規定解除契約，不能補正者，則可不經催告
02 而解除契約；前者應受民法第365條除斥期間之限制，後者
03 則無民法第365條規定之適用；前者倘依其情形解除契約顯
04 失公平者，買受人僅得請求減少價金，後者則無此規定之適
05 用。有最高法院94年度台上字第2352號民事裁判要旨參照。
06 被上訴人就系爭房屋之漏水不負物之瑕疵擔保責任，已說明
07 如上，而上訴人並未舉證被上訴人有何可歸責事由應負不完
08 全給付之債務不履行責任，且經其催告仍不補正，則上訴人
09 主張得依民法第227條、第254條不完全給付規定解除系爭契
10 約，亦無可取。

11 (三)契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
12 或契約另有訂定外，依下列規定：一由他方所受領之給付
13 物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。系爭契約業經
14 被上訴人合法解除，已如前述，則上訴人因系爭契約而取得
15 系爭房屋所有權，已無法律上之原因，依上開規定，應將系
16 爭房屋所有權返還被上訴人，故被上訴人請求上訴人將系爭
17 房屋所有權移轉登記與被上訴人，於法有據。

18 (四)被上訴人主張因系爭契約經伊依法解除，伊得請求上訴人給
19 付違約金做為賠償所受損害，為上訴人所否認。查：

20 (1)當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約
21 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
22 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
23 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
24 金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之
25 賠償總額，民法第250條定有明文。系爭契約第12條第2項約
26 定「甲方（即上訴人）若有遲延給付之情形，如遲延給付證
27 件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方（即被上訴人）
28 自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約
29 金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情
30 事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，
31 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。」，可知本項前段係對買方於買賣契約關係仍存在情形下，應負遲延給付責任之賠償違約金，後段係以可歸責於買方之違約事由（買方毀約不買或有其他違約情事），經賣方解除契約後，得沒收買方已付全部款項作為違約賠償方法。上訴人未依系爭契約給付價金尾款，陷於給付遲延，經被上訴人定期催告後仍未履行，依法解除系爭契約，則被上訴人依系爭契約第12條第2項後段之約定請求上訴人賠償違約金，於法有據。

(2)約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號裁判要旨參照）。本件因上訴人不履行債務，致被上訴人受有上訴人未依約給付尾款之利息損失；而系爭房屋所有權已移轉登記予上訴人，被上訴人因無法任意使用收益自會受有損失；依內政部編印之「成屋買賣契約書範本」第11條「違約罰則」約定，賣方因買方違約，得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但該沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限，此係主管機關依社會經濟狀況就不動產買賣所定之一般參考標準，上訴人已付款項共200萬元，達系爭契約總價29%（ $2,000,000 \div 7,000,000 \text{元} = 29\%$ ，小數點以下四捨五入），若全數沒收，顯然過多，故審酌上訴人並非自始存有拒絕履約之惡意，其已履行契約之一部分，違約情節非屬重大，被上訴人所受之損害為未能即時收取價金尾款利用，及社會之經濟情況等情，被上訴人請求之違約金，應核減為按系爭契約買賣總價金之7%計算即49萬0,000元（ $7,000,000 \times 7\% = 490,000$ ），較為公允，逾此範圍之請求，則屬無據。

01 (五)被上訴人附帶上訴主張伊因上訴人拒不依約給付尾款500萬
02 元，致伊無法同時負擔系爭房屋貸款及借名登記在伊子名下
03 房屋之貸款，乃向民間借貸應急周轉，始免於遭查封拍賣之
04 窘境，且因本件買賣支出仲介費28萬元、本件糾紛支出裁判
05 費7萬餘元等，受有重大損害，故參酌內政部公告之成屋買
06 賣契約書範本，如買方違約，賣方得沒入違約金不超過買賣
07 價款15%之意旨，本件違約金應以房屋總價700萬元15%計算
08 為105萬元，扣除原審判准之49萬元外，上訴人應再賠償56
09 萬元云云。然上訴人已付部分價金共200萬元，達契約總價2
10 9%（ $2,000,000 \div 7,000,000 \text{元} = 29\%$ ），顯非自始即有拒絕履
11 約之惡意，違約情節非屬重大，而系爭房屋尚未點交予上訴
12 人使用，為被上訴人所自承（見本院卷第125頁），是被上
13 訴人所受損害，應是未能及時收取尾款所失利息，考量社會
14 經濟情況等，核減為按系爭契約買賣總價金之7%計算違約金
15 即49萬0,000元（ $7,000,000 \times 7\% = 490,000$ ），自屬公允，至
16 於被上訴人稱向民間借貸支出許多利息及仲介費、裁判費
17 等，與本件違約金之審酌無直接關係，故被上訴人附帶上訴
18 請求56萬元，難認可採，應予駁回。

19 (六)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
20 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起
21 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
22 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
23 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付
24 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
25 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定
26 有明文。本件違約金之給付並無確定期限，故上訴人應自受
27 催告時起負遲延責任，而民事起訴狀繕本係109年9月17日送
28 達上訴人，有送達證書可稽（見原審卷第67頁），則被上訴
29 人請求上訴人自109年9月18日起至清償日止，按年息5%給付
30 遲延利息，應屬有據。

31 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條、第259條規定、系爭契

約第12條第2項後段約定，請求上訴人將系爭房屋所有權移轉登記與被上訴人，暨請求上訴人給付被上訴人49萬元，及自109年9月18日起至清償日止，按年息5%計算利息，為有理由，應與准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又本院已認被上訴人主張解除契約先位之訴部分，為有理由，則其另依系爭契約第4條第1項、第12條2項前段約定請求上訴人履行契約給付價金尾款與違約金之備位之訴部分，即毋庸加以審判。原審就上開應准許部分判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣告，理由雖有不同，結論並無二致，仍應維持，上訴意旨就此仍執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。原審就上開不應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，核無不合，被上訴人就此提起附帶上訴，請求上訴人再給付56萬元本息，亦無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 12 月 8 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 潘進柳

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1

01 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
02 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 12 月 9 日

04 書記官 廖婷璇