

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第403號

上訴人 陳美竹

被上訴人 林廷芝

訴訟代理人 朱駿宏律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年11月9日臺灣桃園地方法院112年度訴字第468號第一審判決提起上訴，本院於113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)、兩造於民國108年9月16日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），上訴人以新臺幣（下同）545萬元買受伊所有坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上同段000建號即門牌同區○○路000巷000號2樓房屋（下稱系爭房屋，與坐落基地合稱系爭房地），分別於同月16日、18日支付簽約款10萬元、40萬元，同年10月23日支付完稅款55萬元、部分尾款40萬元至訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）設於台新國際商業銀行建北分行之履約保證專戶（下稱系爭專戶），尚餘尾款400萬元（下稱系爭尾款）未付。雙方因系爭契約之履約糾紛，經本院110年度上字第615號判決認定兩造合意系爭尾款之給付期限展延至108年12月31日，伊於108年12月10日解除契約不合法，確認系爭契約存在，並經最高法院111年度台上字第2005號裁定駁回伊之上訴而告確定（下稱本院615號前案），惟上訴人於該案判決確定後仍未支付尾款，經伊於111年9月20日、同年11月14日、23日催告其給付未果，而以同年12月19日存證信函向上訴人為解約

01 意思表示，上訴人於112年1月3日收受送達，故伊得依約請  
02 求上訴人給付自前案判決確定翌日即111年8月5日起至系爭  
03 契約解除之112年1月3日止，按買賣總價款每日千分之0.5計  
04 算之違約金41萬1475元，並沒收上訴人已給付並匯至系爭專  
05 戶之買賣價金145萬元。爰依系爭契約第12條第2項前段、後  
06 段約定、民法第250條規定，求為命上訴人給付41萬1475  
07 元，並同意伊向合泰公司領取系爭專戶內之145萬元（未繫  
08 屬本院者，不予贅述）。

09 (二)、就上訴人之反訴，抗辯略以：伊依約本無配合銀行貸款現場  
10 鑑價之配合義務，然前以111年11月14日存證信函向上訴人  
11 表示願於同月22日下午3時至3時30分，允諾貸款銀行鑑價人  
12 員在伊陪同下，進入系爭房屋進行貸款鑑價程序，故無故意  
13 阻撓上訴人申辦貸款或刁難情事，無違反系爭契約第8條第2  
14 項約定，上訴人依系爭契約第12條第3項、第4項約定請求伊  
15 賠償，均無理由；另上訴人未支付系爭尾款，伊自無交付系  
16 爭房地予上訴人義務，故不負權利瑕疵擔保及給付遲延責  
17 任，亦無違反系爭契約第9條第1項約定等語。

18 (三)、原審就前開本訴部分，為被上訴人勝訴之判決，並駁回上訴  
19 人之反訴，上訴人不服，提起上訴。被上訴人答辯聲明：上  
20 訴駁回。

21 二、上訴人抗辯略以：

22 (一)、伊前以111年8月9日備忘錄透過房屋仲介公司，及以同年9月  
23 12日等4封存證信函，通知被上訴人協助申辦貸款之現場鑑  
24 價作業遭拒，故伊未能貸得款項給付系爭尾款，係可歸責於  
25 被上訴人；另被上訴人使第三人占用系爭房屋，無法於伊給  
26 付系爭尾款時交付系爭房地，伊自得拒絕給付系爭尾款等  
27 語。

28 (二)、於原審反訴主張：被上訴人拒絕配合伊貸款銀行之現場鑑價  
29 作業，違反系爭契約第8條第2項約定，應依同約第12條第3  
30 項、第4項約定賠償自112年2月21日至同年7月3日止，按買  
31 賣總價款每日千分之0.5計算之違約金36萬2425元，及此期

01 間自備款155萬9000元按年息5%計算之利息損失2萬8403  
02 元。至被上訴人使第三人占用系爭房地，致伊支出額外租屋  
03 費用自112年3月19日至同年6月19日止之租金4萬4000元，另  
04 被上訴人擅自向星展銀行貸款、阻撓伊之尾款申貸、允許第  
05 三人占用系爭房地，致伊須另租屋居住於狹小、潮濕、擁擠  
06 處所，應賠償伊精神損害136萬2250元，合計179萬7078元。  
07 爰依系爭契約第8條第2項、第9條第1項、第12條第3項、第4  
08 項約定、民法第213條、第226條、第231條、第250條規定，  
09 求為命被上訴人給付179萬7078元，及自反訴起訴狀繕本送  
10 達翌日起算法定遲延利息之判決。

11 (三)、上訴聲明：

12 本訴：(一)、原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)、上開廢棄部  
13 分，被上訴人在第一審之訴駁回。

14 反訴：(一)、原判決關於駁回下列第(二)項之訴部分廢棄。(二)、  
15 被上訴人應給付上訴人179萬7078元，及自反訴起訴狀繕本  
16 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)、願供  
17 擔保，請准宣告假執行。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第193至194、295頁，另由本院  
19 依卷證為部分文字修正）：

20 (一)、兩造於108年9月16日簽立系爭契約，由上訴人以545萬元向  
21 被上訴人購買系爭房地，雙方簽立價金履約保證申請書，委  
22 由合泰公司辦理履約保證事宜。

23 (二)、上訴人於108年9月16日、18日分別給付現金10萬元、匯款40  
24 萬元之簽約款合計50萬元，及於同年10月23日匯款105萬  
25 9000元（包含完稅款55萬元、部分尾款40萬元，另有10萬  
26 9000元服務費）至系爭專戶，其中145萬元為買賣價金、10  
27 萬9000元為服務費。

28 (三)、系爭尾款之給付期限，依系爭契約第4條第1項記載為「交屋  
29 日期訂於108年11月5日，甲方(即上訴人)應依約付清尾  
30 款」。

31 (四)、上訴人前對被上訴人訴請履行契約等事件，經前案即本院

01 110年度上字第615號民事判決、最高法院111年度台上字第  
02 2005號民事裁定，認定兩造合意展延系爭尾款給付期限至  
03 108年12月31日，系爭契約仍有效存在，被上訴人應於上訴  
04 人將系爭尾款匯入系爭專戶之同時，將系爭房地所有權移轉  
05 登記予上訴人，本院615號前案於111年8月4日判決確定。

06 (五)、上訴人於111年5月6日寄發存證信函，限被上訴人於文到7日  
07 內，將系爭房屋清空及回復原狀；於同年9月12日寄發存證  
08 信函，限被上訴人於文到7日內依約清空房屋、交付鑰匙並  
09 配合買方進行貸款流程。

10 (六)、被上訴人於111年9月20日、同年11月14日、23日寄發存證信  
11 函，限上訴人於文到7日內將系爭尾款匯入系爭專戶。上訴  
12 人於111年9月27日、同年11月25日、同年12月9日收受。

13 (七)、被上訴人於111年12月19日寄發存證信函，以上訴人系爭尾  
14 款未付為由，依系爭契約第12條第1項約定解除系爭契約。  
15 上訴人於112年1月3日收受該存證信函。

16 四、本院之判斷：

17 甲、本訴部分：

18 (一)、學說上所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標  
19 的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結果  
20 所為判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足  
21 以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同  
22 一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反  
23 之主張，法院亦不得作相異之判斷而言。

24 (二)、本院615號前案判決認定兩造締結系爭契約，約定上訴人以  
25 545萬元向被上訴人購買系爭房地，上訴人已將155萬9000元  
26 匯入約定之系爭專戶。另被上訴人同意於108年11月1日起至  
27 同年12月31日止，以上訴人1次繳納2個月租金3萬元之條  
28 件，出租系爭房地（下稱系爭租約），並將系爭尾款清償期  
29 限展延至同年12月31日，被上訴人於同年10月10日解除系爭契  
30 約不合法，於該案言詞辯論終結時點（111年3月9日）確認  
31 系爭契約仍有效存在，被上訴人應於上訴人將系爭尾款匯入

01 系爭專戶之同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，該  
02 案於111年8月4日經最高法院駁回被上訴人就該案之上訴而  
03 告確定，有本院615號前案判決及最高法院裁定影本各1份在  
04 卷可查（見本院卷第127至149頁、原審卷第123至127頁），  
05 並為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(四)），首堪認定。

06 (三)、上訴人另以被上訴人提前終止系爭租約，致伊於108年11月  
07 20日搬離系爭房地為由，請求本院113年度上字第223號判決  
08 （下稱本院223號前案）附表一（即附表一）所示損害，經  
09 本院223號前案判決認定兩造買賣糾紛，已因本院615號前案  
10 判決認定被上訴人於上訴人給付尾款之同時，始有點交系爭  
11 房地及移轉所有權之義務，雙方未約定違約金，亦未簽訂書  
12 面租約，上訴人無從請求附表一編號1違約金，至編號2至4  
13 之搬家費、購置熱水器、瓦斯桶及窗簾桿、傢俱訂金等項，  
14 未舉證受有損害，且上訴人不能證明被上訴人於110年8月12  
15 日將系爭房地出租他人，或有遲延交付證件、拒絕配合貸款  
16 銀行鑑價、拖延交屋、增加借款或其他擴張信用等行為，故  
17 認上訴人不得拒付尾款，惟上訴人於本院615號前案判決確  
18 定後，經被上訴人屢次催告限期給付系爭尾款而不履行，被  
19 上訴人於112年1月3日解除系爭契約，係可歸責於上訴人之  
20 事由所致；況上訴人依約有給付自備款、尾款義務，自難認  
21 其受有本院223號前案判決附表二（即附表二）所示租金、  
22 利息、貸款時間成本及精神賠償等損害，上訴人不服本院  
23 223號前案判決，提起上訴，經最高法院以113年度台上字第  
24 1527號民事裁定駁回上訴而告確定，有本院223號前案判決  
25 及最高法院裁定影本各1份在卷可查（見本院卷第255至  
26 275、409至413頁），亦堪認定。而本件與本院223號前案之  
27 當事人完全一致，雙方既就系爭契約是否經被上訴人合法解  
28 除乙節，於本院223號前案已列為重要爭點並行充分攻防舉  
29 證（見本院卷第367頁），且經法院實質審理，上訴人復未  
30 提出新訴訟資料或原確定判決有何顯然違背法令及顯失公平  
31 情形，則此部分爭點即上訴人經催告後，未依限給付系爭尾

01 款，系爭契約已經被上訴人於112年1月3日合法解除之認  
02 定，於同一當事人間，應存在爭點效，兩造不得再為相反之  
03 主張，本院亦不得作相異之判斷。

04 (四)、被上訴人請求沒收已給付價款、違約金請求，均有理由：

05 1. 違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務  
06 不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行  
07 請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強  
08 制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並  
09 得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額  
10 是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之  
11 損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經  
12 濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以  
13 債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後  
14 者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人  
15 違約時之一切情狀斷之。

16 2. 甲方（上訴人）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給  
17 付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方（被上訴人）自應付之  
18 日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方  
19 完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙  
20 方於解除本契約後得沒收甲方已給付全部款項，惟已過戶於  
21 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  
22 歸還乙方。本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權  
23 之行使。系爭契約第12條第2項、第4項分別有明文約定（見  
24 原審卷第39頁），顯見上開違約金約定，係屬懲罰性違約  
25 金。

26 3. 本院615號前案判決認定尾款展延期限至108年12月31日，上  
27 訴人於該案判決確定後，仍不給付系爭尾款，經被上訴人催  
28 告仍不履行，系爭契約經被上訴人於112年1月3日為解約意  
29 思表示而合法解除，係可歸責於上訴人，已認定如上，被上  
30 訴人依前開約定，以上訴人違約為由，於解除契約後沒收上  
31 訴人已給付全部款項，作為違約金（即已匯付系爭專戶之買

01 賣價金部分145萬元)，應有理由，上開款項已依約匯入系  
02 爭專戶，則被上訴人請求上訴人應同意其向合泰公司領取系  
03 爭專戶內之145萬元，應認有據。

04 4.原審認定解約前違約金數額之起迄時間，應以本院615號前  
05 案判決確定翌日之111年8月5日至系爭契約解除日112年1月3  
06 日計算為41萬1475元（見本院卷第192至193頁），並未逾上  
07 開違約金約定範圍。審以本院615號前案判決已認定系爭契  
08 約尾款給付期限自108年11月5日延長至108年12月31日，上  
09 訴人自承伊早自109年1月7日已準備好尾款400萬元，存放帳  
10 戶長達8個月（見本院卷第217、294頁），逕執意改以申請  
11 貸款為由，辯稱被上訴人有另外轉貸、使第三人居住系爭房  
12 地、未配合伊之貸款銀行現場鑑價等事由，拒絕給付系爭尾  
13 款，嗣經最高法院裁定駁回被上訴人上訴而告確定後，上訴  
14 人仍執意不履行給付系爭尾款義務，致系爭契約履約未果終  
15 至解除，違約情節非輕，應認本件約定之懲罰性違約金並無  
16 過高情形。至上訴人主張被上訴人因轉貸而向地政事務所申  
17 請權狀補發另涉有使公務員登載不實之事，與兩造履約糾紛  
18 無涉（詳後述），上訴人復無提出主張或舉證違約金有過高  
19 情形，應認此部分違約金，無再行酌減必要，故被上訴人請  
20 求自本院615號前案判決確定翌日之111年8月5日至系爭契約  
21 解除日112年1月3日止，依前開約定計算151日之違約金，即  
22 41萬1475元（計算式：買賣總價545萬×千分之0.5×151日  
23 =411,475），應有理由。

24 5.上訴人抗辯下開事由，均無理由：

25 (1)上訴人抗辯被上訴人自110年8月12日擅自允許第三人入住系  
26 爭房地，違反系爭契約第9條第1項約定；被上訴人於110年  
27 10月20日將系爭房地貸款銀行由新光銀行變更為星展銀行，  
28 亦違反同條第2項約定，或違反誠信原則云云。然查，此部  
29 分已經本院223號前案確定判決認定被上訴人於上訴人支付  
30 買賣尾款前，不負有點交房地義務，縱其在點交前，將系爭  
31 房地出租他人，並未違反系爭契約第9條第1項約定，而被上

01 訴人簽立系爭契約後，雖將貸款銀行變更為星展銀行，但係  
02 將原擔保金額519萬元，減少擔保債權金額為478萬元，亦無  
03 違反系爭契約第9條第2項不得向銀行增加借款金額或其他擴  
04 張信用行為約定，有該案判決在卷可查（見該案判決第8至9  
05 頁，本院卷第369至371頁），上開爭點既經雙方於前案充分  
06 攻防，並經法院實質審理，並無違背法令情形，應認於兩造  
07 相同當事人間存在爭點效，上訴人不得再事爭執，而前開情  
08 形並無違反系爭契約，自無違反誠信原則可言，上訴人此部  
09 分抗辯，亦無可取。

10 (2)上訴人抗辯被上訴人未協助伊申辦貸款之現場鑑價作業，未  
11 容忍、配合上訴人之貸款銀行進入系爭房地進行現場鑑價，  
12 致伊未能貸得款項支付尾款，應可歸責於被上訴人，而系爭  
13 契約第8條第2項、第9條第1項、第2項即係系爭契約約定被  
14 上訴人負有前開義務云云。然查，被上訴人否認其負有前開  
15 協助上訴人貸款銀行現場鑑價作業義務（見本院卷第191、  
16 293頁），系爭契約第8條第2項「乙方（被上訴人）應隨時  
17 提供辦理過戶所需證件至甲方（上訴人）順利取得完整無瑕  
18 疵之產權時為止，不得有刁難或藉故推諉遲延之情事：否則  
19 願負違約及因此所造成甲方損害之賠償責任。」、第9條第1  
20 項「乙方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人  
21 占用或占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情  
22 事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方支付完稅款以  
23 前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，乙方應  
24 負完全賠償責任。」、同條第2項「本買賣標的物於簽約  
25 時，如有他項權利之負擔、設定或存在法定抵押權時，除本  
26 契約內另有約定外，應由乙方於甲方付清尾款以前清理完  
27 畢，否則即為違約，其所負之違約責任與本條第一項同。乙  
28 方並保證自簽約日起不得再以標的物向設定之銀行增加借款  
29 金額或其他擴張信用之行為。」等內容，係規範系爭契約買  
30 賣產權移轉時，賣方即被上訴人應負有提供過戶相關證件、  
31 且應擔保無一物數賣或遭他人占用、設有其他物上負擔，或

01 向銀行增加借款金額或其他擴張信用行為等節，實無上訴人  
02 所主張被上訴人應容忍、配合上訴人申貸之貸款銀行進入鑑  
03 價作業，或應使上訴人申請貸款順利通過等內容，上訴人抗  
04 辯被上訴人依前開約定負有協力義務云云，自無可取，另綜  
05 核系爭契約全文，亦難認賣方有何應配合買方貸款銀行進行  
06 現場鑑價，或賣方有使買方貸款順利通過義務之約定，衡以  
07 常情，買方可否獲得銀行貸款，端視買方自身信用額度、信  
08 用狀況、房屋現況、鑑價金額與買賣價金數額，或銀行放貸  
09 管制作業寬嚴與否等節而定，無從一概而論，自無可能存在  
10 賣方必然擔保買方可以順利取得房貸之約定情形，益徵上訴  
11 人之抗辯諉無可取。

12 乙、反訴部分：

13 上訴人提起附表三所示損害之反訴，均無理由：

- 14 1. 上訴人主張被上訴人拒絕配合伊之貸款銀行現場鑑價作業，  
15 違反系爭契約第8條第2項約定，應賠償違約金36萬2425元、  
16 自備款155萬9000元按年息5%計算之利息損失2萬8403元  
17 (即附表三編號1.2.)云云。但查，被上訴人並無前開協力  
18 義務，已認定如上，上訴人反訴請求被上訴人依系爭契約第  
19 12條第3項、第4項約定賠償違約金、自備款計算之利息損  
20 失，均無理由。
- 21 2. 上訴人另以被上訴人使第三人占用系爭房地，致伊額外支出  
22 租屋費用自112年3月19日至同年6月19日止之租金4萬4000元  
23 部分(即附表三編號3.)。被上訴人於上訴人給付尾款之同  
24 時，始有點交系爭房地及移轉所有權之義務，已如上認定，  
25 上訴人始終未給付系爭尾款，被上訴人自無點交及使上訴人  
26 占用系爭房地義務，則上訴人支出前開租屋費用，與被上訴  
27 人無涉，上訴人以系爭契約第8條第2項、第9條第1項、第12  
28 條第3項、第4項約定、民法第213條、第226條、第231條、  
29 第250條規定，請求被上訴人給付伊租屋費用，為無理由。
- 30 3. 至上訴人主張被上訴人擅自向星展銀行貸款、阻撓伊之尾款  
31 申貸、允許第三人占用系爭房屋，致伊另租屋居於狹小、潮

01 濕、擁擠處所，請求被上訴人給付精神損害136萬2250元

02 (即附表三編號4.)云云。然而，被上訴人之另行轉貸或尚  
03 未點交系爭房地，均無違反系爭契約，上訴人係可歸責於己  
04 之事由，拒絕履約，致被上訴人解除系爭契約，已經上揭認  
05 定，被上訴人自無侵害上訴人致非財產上損害可言，上訴人  
06 以前開約定或民法規定，請求被上訴人給付136萬2250元，  
07 亦無理由。

08 五、綜上，被上訴人無配合上訴人之貸款銀行進行現場鑑價作  
09 業，或使上訴人貸得銀行貸款之義務，上訴人因遲延交付系  
10 爭尾款之違約情事，經被上訴人催告，逾期仍不給付而經合  
11 法解除契約，被上訴人依系爭契約第12條第2項約定沒收系  
12 爭專戶內已付價金145萬元，上訴人應同意其向合泰公司領  
13 取，並請求上訴人給付違約金41萬1475元，均有理由，應予  
14 准許。上訴人反訴請求被上訴人依系爭契約第8條第2項、第  
15 9條第1項、第12條第3項、第4項約定、民法第213條、第226  
16 條、第231條、第250條規定給付如附表三所示損害，共計  
17 179萬7078元本息，為無理由，應予駁回。原審就上開本訴  
18 部分及上訴人反訴請求，均為上訴人敗訴之判決，核無不  
19 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無  
20 理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
22 與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
24 項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

26 民事第十六庭

27 審判長法 官 朱耀平

28 法 官 王唯怡

29 法 官 湯千慧

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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  
02 （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  
03 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  
04 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第1項  
05 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
06 者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

08 書記官 陳奕仔

09 附表一：○○路租約部分(搬遷至○○街之損害)

編 號	損害項目	金額 (新臺幣)	請求權基礎
1	○○路租約違約金	1萬5000元	民法第213條、第 226條、第250條、 ○○路租約第12條 第1項、第2項。
2	搬家費	8000元	
3	購置熱水器、瓦斯桶、窗簾 桿合計	1萬6316元	
4	傢俱訂金	5000元	
合計		4萬4316元	

11 附表二：系爭契約違約之損害賠償部分

編 號	上訴人本院113年度上字第2 23號判決主張之損害	金額 (新臺幣)	請求權基礎
1	房屋租金（①○○街房租， 自108年11月20日起至111年 12月19日，每期6000元×37 個月，共22萬2000元。 ②○○○街房租，每期1萬 1000元×3個月，共3萬3000 元）	25萬5000元	民法第213條、第2 31條、第348條、 第353條及系爭契 約第9、12條，追 加系爭契約第5條 第1項、第13條第6 款及民法第148 條。
2	拒絕履行系爭契約賠償金 （自110年8月12日起至112 年2月20日，共558天，545 萬元×5/10000×558）	152萬0550元	
3	自備款155萬9000元之利息	24萬1645元	

(續上頁)

01

	損害 (自109年1月1日起至112年2月20日, 按年息5%計算)		
4	貸款400萬元之利息損害 (109年1月7日起至109年8月31日止, 按年息5%計算)	12萬9863元	
5	房貸時間成本損害 $\langle (3萬2440 - 2萬6715元) \times 14 \times 12月 \rangle$	96萬1800元	
6	冗長訴訟之精神賠償	100萬元	
合計		410萬8858元	

02

附表三：上訴人反訴請求內容

03

編號	上訴人主張之損害	金額 (新臺幣)	請求權基礎
1	被上訴人拒絕配合上訴人貸款銀行現場鑑價作業之違約金 (自112年2月21日起至112年7月3日, 共133天, 545萬元 $\times 0.5\% \times 133$ )	36萬2425元	系爭契約第8條第2項、第9條第1項、第12條第3項、第4項約定、民法第213條、第226條、第231條、第250條。
2	自備款155萬9000元按年息5%計算之利息損害 (自112年2月21日起至112年7月3日, 155萬9000元 $\times 133/365 \times 5\%$ )	2萬8403元	
3	被上訴人使第三人占用系爭房屋, 致上訴人須另行租屋居住之租金 (自112年3月19日起至112年6月19日止)	4萬4000元	
4	被上訴人阻擾系爭尾款申貸流程、擅自變更系爭房地貸款銀行、允許第三人占用系	136萬2250元	

(續上頁)

01

	爭房屋，致上訴人另行租屋 居住之精神損失		
	合計	179萬7078元	