臺灣高等法院民事判決

114年度上字第966號

上　訴　人
即　附　帶
被　上訴人　張閔智
訴訟代理人　陳清進律師
複　代理人　温孟寰律師
被上訴人即
附帶上訴人　洪盟翔
訴訟代理人　吳純怡律師

上列當事人間請求給付遲延違約金事件，上訴人對於中華民國114年3月14日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第503號第一審判決提起上訴，並為訴之追加及減縮，被上訴人為附帶上訴，本院於115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣玖拾捌萬柒仟陸佰零陸元，及自民國一百一十五年四月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰參拾萬參仟肆佰捌拾伍元，及自民國一百一十五年四月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

附帶上訴駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，關於上訴部分，由被上訴人負擔百分之五十五，餘由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰壹拾萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣參佰貳拾玖萬壹仟零玖拾壹元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查，上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）原請求被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）給付新臺幣（下同）500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於本院審理中，追加請求被上訴人給付230萬3,485元，並就原請求500萬元部分，減縮自民國115年4月14日起算法定遲延利息（見本院卷第445至446頁），核上訴人前開所為，係擴張及減縮應受判決事項之聲明，合於前開法條規定，應予准許，合先敘明。

二、上訴人主張：伊於108年12月10日以1,584萬元向被上訴人購買宜蘭縣○○鎮○○段0000-0、0000-0、0000-0、0000-00、0000、0000-0地號土地，及其上門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路00000號及同縣鎮○○路000巷00號未辦保存登記建物（下合稱系爭不動產），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。伊給付全部價金後，訴外人即地政士廖啟芳（下逕稱其名）已於109年1月3日通知被上訴人辦理交屋手續，詎被上訴人拒絕交屋，伊乃於109年3月4日發函催告被上訴人交屋，惟被上訴人仍拒絕交屋，遲至原法院113年度司執字第21395號遷讓房屋強制執行事件於113年12月12日執行時始點交完畢。爰依系爭契約第10條第4項約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金500萬元（其餘部分不再請求，見本院卷第313頁），及依民法第229條第2項、第231條之規定，請求被上訴人給付自109年3月6日起至113年12月12日止之給付遲延損害賠償230萬3,485元等語（原審上訴人係依系爭契約第10條第4項約定、民法第229條第2項、第231條之規定，擇一有利請求，於本院改為各自請求，見本院卷第122頁）。

三、被上訴人則以：伊未收受廖啟芳之109年1月3日交屋通知，且兩造因系爭契約買賣價金是否全部給付產生爭議，伊因而提起訴訟（案列原法院109年度重訴字第42號、本院111年度重上字

第237號、最高法院112年度台上字第2583號，下稱前案），在前案訴訟期間，因尚未確定上訴人是否已給付全部價金，伊未交付系爭不動產，應屬民法第230條不可歸責之情形。又前案確定後，伊多次表達願意交屋意願，然上訴人置之不理，致113年12月12日始點交完畢，此期間無法交屋顯係因上訴人所致，與伊無涉。再者，系爭契約第10條第4項文義，僅限於一方在他方定期催告而於催告期間內「履行」時，始應給付遲延違約金，本件並不符合情形。縱認上訴人得請求違約金，金額亦屬過高，應予酌減。另上訴人在前案中曾請求相當於租金之損害，然經前案一審法院駁回後，上訴人就此部分未提起上訴而告確定，上訴人不得重複請求。況系爭契約第10條第4項之違約金為損害賠償總額預定性質違約金，上訴人不得再請求給付遲延損害賠償。縱得請求，應參酌土地法第97條第1項規定，計算上訴人之損害等語，資為抗辯。

四原審為上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命被上訴人應給付51萬2,394元，及自113年10月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並諭知得假執行、供擔保後得免為假執行，另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，並為訴之追加及減縮，其上訴及追加聲明為：㈠原判決關於駁回其後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人448萬7,606元，及自115年4月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被上訴人應給付上訴人230萬3,485元，及自115年4月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。另被上訴人就其敗訴部分，提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：㈠原判決不利於被上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人答辯聲明：附帶上訴駁回。

五上訴人主張其與被上訴人間請求返還不動產等事件，業經前案判決確定，依該確定判決，被上訴人應自前開建物騰空遷出，

並將前開建物交付上訴人，被上訴人於113年12月12日始交付前開建物予上訴人等情，為被上訴人所不爭執（見原審卷第247頁），且有前案判決在卷可按（見原審卷第13至50頁），自堪信為真實。

六上訴人主張被上訴人遲延交付系爭不動產，依系爭契約第10條第4項約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金500萬元，及依民法第229條第2項、第231條規定，請求被上訴人給付自109年3月6日起至113年12月12日止之給付遲延損害賠償230萬3,485元，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執事項分述如下：

㈠系爭契約第10條第4項約定，包括買受人定期催告後，出賣人於催告期間內未履行：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌立約當時情形及其他一切資料，考量契約之目的及經濟價值、交易習慣、論理及經驗法則與誠信原則，並檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約可預測之文義範圍（最高法院114年度台上字第376號判決意旨參照）。

2.審諸，系爭契約第10條第4項約定：「買賣任何一方有上列情形，經他方催告而於催告期間履行者，並應按每日以買賣總價款千分之一之父（按：應為「支付」）遲延違約罰金，受損害之一方並得請求損害賠償」等語（見原審卷第101頁），被上訴人雖辯稱：系爭契約第10條第4項約定，僅限於出賣人不履行交付不動產，經買受人定期催告後，出賣人於催告期間內履行之情形，不包括買受人定期催告後，出賣人於催告期間內不履行之情形，因為此時買受人得依系爭契

約第10條第2項解除契約，並請求支付違約金云云。

3.惟查，證人廖啟芳證稱：系爭契約是我協助兩造簽訂的，系爭契約第10條第4項之約定意思為如果買方違約，或賣方不賣時，經地政士電話或口頭通知後，如果通知之後不履行的話，就要按照該條給付罰款。我有用台語解釋，如果一方不賣或不買會衍生的結果，有告知違約金的處罰，但沒有講得很詳細是總價千分之一等語（見原審卷第186至189頁）。依其證述，可知系爭契約第10條第4項約定真意，為買賣之任一方違約，經地政士通知後，仍不履行，即應依系爭契約第10條第4項給付違約金，而證人廖啟芳或宥於對法律用語不精熟，致擬定系爭契約時漏載「未」字。且倘系爭契約第10條第4項約定僅限於經催告而履行時，則在出賣人經催告而不履行時，買受人僅有在解除契約時，始可依系爭契約第10條第2項約定，請求出賣人給付違約金，如買受人選擇繼續履行契約，買受人反而不得請求出賣人給付任何違約金，此將造成出賣人故意不在催告期間內履行，以規避給付違約金之結果，顯有違契約目的、交易常情與誠信原則，亦不符合兩造間權利義務之公平正義。是堪認系爭契約第10條第4項約定，包括買受人定期催告後，出賣人於催告期間內未履行之情形在內。

4.被上訴人雖舉證人即其父洪緣於原審證詞，抗辯證人廖啟芳所述不實云云，查，證人洪緣於原審證稱：我代理簽被上訴人簽立系爭契約時，只有簽一簽就結束了，沒有解釋云云（見原審卷第246頁），惟就前案訴訟中面額共75萬元票據之性質，前案判決已確定並非買賣價金尾款（見原審卷第35至38頁），洪緣卻仍證稱：有價金75萬元未收到等語（見原審卷第246頁），且系爭不動產在被上訴人交付上訴人前，實際上作為停車場營業使用（詳見後述），洪緣卻證稱：賣了之後就沒有對外營業做停車場了等語（見原審卷第245頁），可見洪緣證詞憑信性尚嫌不足，難遽為有利被上訴人之認定。

5.被上訴人復抗辯稱廖啟芳曾因違反公職人員選舉罷免法，經原法院判處有期徒刑1年10月，且為上訴人之父張春的好友，是其證詞不足採信云云，惟按證人為不可代替之證據方法，如果確係在場聞見待證事實，而其證述又非虛偽者，縱令證人與當事人有親屬、親戚或其他利害關係，其證言亦非不可採信（最高法院53年度台上字第2673號判決先例意旨參照）。縱令證人廖啟芳與上訴人之父為好友，然證人廖啟芳證人係親身參與兩造簽立系爭契約過程，並直接擬定契約內容，其基於自身經歷所為之證述，應屬可採。至廖啟芳雖違反公職人員選舉罷免法，但經原法院判犯公職人員選舉罷免法第99條第1項之交付賄賂罪，處有期徒刑1年10月，緩刑5年確定，有原法院112年度選訴字第11號刑事判決附卷可佐（見原審卷第317至329頁），是尚難以執此即遽認其素行不良。被上訴人前開所辯，即非可採。

㈡上訴人自113年7月20日起得依系爭契約第10條第4項約定請求違約金：

1.上訴人主張其於108年12月31日給付全部價金後，廖啟芳於109年1月3日通知被上訴人辦理交屋手續，詎被上訴人拒絕交屋，其復於109年3月4日通知被上訴人點交系爭不動產，該函已於109年3月5日送達於被上訴人，然被上訴人仍拒絕交屋，其依系爭契約第10條第4項約定，請求被上訴人給付500萬元違約金，則為被上訴人所否認。

2.經查，系爭契約第9條第1項約定：「買方（即上訴人）繳清所有應付之款項後，地政士應通知雙方辦理交屋手續」等語（見原審卷第82頁）；證人廖啟芳雖證稱：我於109年1月3日領到土地所有權狀，於該日通知被上訴人點交系爭不動產，但被上訴人未點交等語（見原審卷第186至187頁），然查，證人廖啟芳於前案中證稱：我是1月3日才領到權狀，也是1月3日鑑界，鑑界時發現土地有部分被水溝和道路用地占用，大約10多坪，兩造和我就委託東霖測量顧問公司測量，依測量結果約兩造於109年1月23日協調。在辦理案件過程

中，土地和房屋要完成清楚第一是要鑑界，清楚點交後才算完成（見原審卷第226至229頁），可見證人廖啟芳於109年1月3日雖通知被上訴人欲進行交屋，但因同日鑑界的結果，土地有遭他人占用之情形，兩造尚待確認及協調，是難認證人廖啟芳已於109年1月3日完成系爭契約第9條第1項所定系爭不動產之點交通知。

3.上訴人雖主張其已於109年3月4日定期催告被上訴人履行系爭契約，點交系爭不動產，是被上訴人應自109年3月5日起依系爭契約第10條第4項約定給付違約金云云，然依系爭契約第10條第2項前段約定：「賣方（即被上訴人）不賣，或不履行交付不動產，買方應訂期限催告賣方解決…」等語（見原審卷第82至83頁），及上述系爭契約第10條第4項約定兩造之真意，可知在被上訴人不履行交付系爭不動產時，上訴人須定期催告被上訴人履行，被上訴人仍不履行，上訴人始得依系爭契約第10條第4項約定請求被上訴人給付違約金。而觀諸上訴人109年3月4日催告函之內容，係請求被上訴人履行系爭契約及未履行系爭契約前不得提示仲介支票（見原審卷第51至54頁），並無隻字片語限期被上訴人履行，自難認已對被上訴人為定期催告，則上訴人主張被上訴人應自109年3月5日起，依系爭契約第10條第4項約定給付違約金云云，即非可採。

4.上訴人復主張其於113年7月8日通知被上訴人於文到10日內將系爭不動產交付予其，被上訴人於7月9日收受，被上訴人應於7月19日前履行卻未履行，則被上訴人應自113年7月20日起給付違約金等語，有陳清進律師事務所113年7月8日(113）仁法字第130號函及回執在卷可稽（見原審卷第137至140頁）。被上訴人雖辯稱本件須限於地政士始得催告云云，然查，系爭契約之當事人為兩造，且依系爭契約第7條第1項約定：兩造共同委任陳憬鋒代辦本件不動產所有權移轉登記，並許諾受任地政士有民法第106條雙方代理之權限（見原審卷第99頁），地政士為兩造之代理人，則身為本人之上訴人，自得再行委任第三人代理其對被上訴人定期催告，是被上訴人前開所辯，亦非可採。

5.被上訴人復辯稱其自前案判決確定後之113年6月19日起，即多次表示願意進行系爭不動產點交，足見其並未拒不履行云云，惟查，上訴人在前案判決確定後，聲請原法院民事執行處（下稱執行法院）強制執行被上訴人遷讓房屋，執行法院命被上訴人於收受執行命令後15日內履行，被上訴人並未履行，有執行法院113年8月9日宜院深113司執子字第21395號執行命令、民事陳報狀附卷可佐（見原審卷第57、147頁）。又被上訴人雖於113年9月26日向執行法院表示同意點交系爭不動產，惟要求上訴人應給付75萬元及自109年1月15日起法定遲延利息，有民事異議狀附卷可參（見原審卷第153至155頁）。又上訴人於113年9月27日提起本件訴訟後（見原審卷第7頁），被上訴人才於同年11月2日通知上訴人約定時間點交，並於同年11月25日具狀請求執行法院會同雙方提前點交，經執行法院於同年12月12日點交完畢，有蘇澳郵局第49號存證信函、民事陳報狀及執行筆錄存卷可稽（見原審卷第151、157、205至206頁），足見被上訴人經上訴人定期催告後，確未依期限履行，被上訴人此部分辯稱，顯非可採。

㈢上訴人得依系爭契約第10條第4項請求被上訴人給付150萬元懲罰性違約金：

1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參照）。

2.觀諸系爭契約第10條第4項後段約定：「…並應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約罰金，受損害之一方並得請

求損害賠償」（見原審卷第22頁），可知上開契約條款既明定受損害的一方得另請求損害賠償，則該約定中之遲延違約罰金核其性質自屬以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金。被上訴人抗辯該違約金之性質為損害賠償總額預定云云，即非可採。上訴人主張該違約金之性質為懲罰性違約金等語，則屬有據。

3.又按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第252條規定減至相當之數額。而懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院110年度台上字第1800號判決意旨參照）。是以，約定之懲罰性違約金是否過高或相當，即應依一般客觀事實、社會經濟狀況、被上訴人所受損害等情形，為衡量之標準，始符違約罰之目的。

4.查，依系爭契約第10條第4項後段約定，違約金係以「每日以買賣價金總價款千分之一計算」，依此計算，每日懲罰性違約金為1萬5,484元（15,840,000×1/1,000=15,840）。本院審酌系爭契約總價為1,584萬元，上訴人請求之違約金500萬元高達買賣價金之31.57%(5,000,000/15,840,000=31.57%，小數點後二位四捨五入），被上訴人主張本件違約金之約定應屬過高，堪予採信。再參酌本件係因被上訴人未依上訴人定期催告交屋，而自113年7月20日起至113年12月12日點交完畢止共145天違約，每日按1萬5,840元計算，原應給付違約金共229萬6,800元（15,840×145=2,296,800），及參考內政部所訂定之成屋買賣契約書範本第11條規定，關於賣方違約時處罰，應附加每日按萬分之二單利計算之金額，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限（見原審卷第109頁），暨社會經濟狀況、一般客觀事實等節，本件違約金應酌減至150萬元始屬適當。逾此範圍，上訴人之主張，顯非可採。

㈣上訴人得依民法第229條第2項、第231條之規定，請求被上訴人給付損害賠償230萬3,485元：

1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。次按給付未定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第2項定有明文。且其催告之方法並無限制，亦不以定期限為必要（最高法院111年度台上字第1616號判決意旨參照）。

2.經查，上訴人於109年3月4日催告請求被上訴人履行系爭契約，點交系爭不動產，有林世超律師事務所109年3月4日109律字第0304號函及回執附卷可參（見原審卷第51至55頁），依前開判決意旨，上訴人主張被上訴人應自109年3月5日起，依民法第229條第2項規定負遲延責任等語，即有所本。被上訴人辯稱該函不具催告履行效力，且該函亦未約定兩造應於何時點交，自難認其應自109年3月5日起即負遲延責任云云，則非可採。

3.被上訴人復辯稱上訴人於前案中曾請求其給付相當於租金之損害賠償，經前案第一審判決駁回，上訴人未就此部分提起上訴而告確定，是上訴人不得再於本件中為請求云云，然查，上訴人於前案第一審係依民法第179條規定，請求被上訴人賠償相當於租金之不當得利或返還不當得利，有前案第一審判決可參（見原審卷第26頁），與本件上訴人係依民法第229條第2項、第231條之規定，請求被上訴人賠償其因遲延而生之損害，兩者請求權基礎顯不相同，上訴人並非重複主張，被上訴人此部分所辯，洵非可採。

4.被上訴人復辯稱在前案訴訟期間，因尚未確定上訴人是否已給付全部價金，伊未交付系爭不動產，應屬民法第230條不可歸責之情形云云，然按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。故債務人欲免為給付者，應就歸責事由之不存在即無故意或過失負舉證責任。經查，被上訴人提起前案訴訟，係基於己

意而為之決定，無待他人行為之配合，非屬天災或其他不可抗力之情形，且其對於前案訴訟可能遭受敗訴之判決、債權人因此可能遭受其給付遲延損失，並非無法預見，顯難謂被上訴人基於己意所提前案訴訟而未能遵期給付，係不可歸責於被上訴人事由所致。至最高法院113年度台上字第766號判決意旨，則係法院依民法第425條之1第2項規定定租金數額判決為形成之訴，在判決確定前，承租人無從知悉應給付之租金數額為若干，致未為給付，乃不可歸責，與被上訴人依己意提起前案訴訟，且前案為給付訴訟均不相同，尚難比附援引。被上訴人前開所辯，實非可採。

5.被上訴人另辯稱其自前案判決確定後之113年6月19日起，即多次表示願意進行系爭不動產點交，足見其並未故意不點交，給付遲延原因顯係上訴人所致云云，惟查，被上訴人在前案判決確定後，並未自動履行點交系爭不動產，業如前述，是被上訴人此部分辯稱，亦非可採。

6.上訴人主張被上訴人將系爭不動產作為停車場營業使用一事，業據證人廖啟芳於前案中證稱：系爭不動產由洪緣作為停車場使用等語明確（見原審卷第229頁）；參以，上訴人提出系爭不動產錄影截圖中，停放之車輛（見本院卷第145至282頁）除被上訴人抗辯為其母、其弟所有外，其餘均為第三人所有，有車籍資料附卷可參（見本院限閱卷第3至52頁）；再者，上訴人堂妹婿於109年3月6日停放車輛在系爭不動產時，證人洪緣向上訴人堂妹婿收取停車費並找零，且指揮車輛停放及進出，亦有對話內容及截圖可佐（見本院卷第403、405至408頁），可見被上訴人確實將系爭不動產作為停車場營業使用。至證人洪緣於原審雖證稱：系爭不動產出售後就沒有作為停車場使用，109年2月底申請歇業，3月核准，沒有對外營業云云（見原審卷第245頁），顯與事實不符，不足憑採。

7.經查，系爭不動產於109年3月5日起至113年12月12日止，作為商業使用（出租停車場）之市場租金價格共230萬3,485

元，有高源不動產估價師聯合事務所估價報告書附於卷外可參（見估價報告書第5至6頁）。審酌上開估價報告係由對不動產價值有專門知識之人員，依不動產估價技術規則等規定，進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及堪估標的依最有效使用情況下，採用比較法及積算法推估之系爭不動產租金，所用鑑定方法及論理過程，未見重大瑕疵，則該估價結果應可採信。被上訴人以系爭不動產只是單純鐵皮屋，會漏水，商業價值應屬不高，且上訴人占有系爭不動產後迄今只有2個月出租他人使用，及洪緣所記載帳冊，每年臨停收入僅4至8萬元為由，辯稱估價結果過高云云，委無足取。

8.被上訴人另辯稱上訴人請求相當於租金之損害，應適用土地法第97條第1項規定云云，惟按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定之限制（最高法院109年度台上字第1944號判決意旨參照）。而被上訴人給付遲延期間，系爭不動產係作為經營出租停車場之用，而非供居住使用，不屬保障人民安居基本需求範疇，自無上開限制規定之適用，是被上訴人辯稱本件於計算損害數額時，應適用土地法第97條第1項規定云云，自非可採。

9.準此，上訴人依民法第229條第2項、第231條之規定，請求被上訴人給付損害賠償230萬3,485元，自屬有據，應予准許。

七、綜上所述，上訴人依系爭契約第10條第4項約定，及民法第229條第2項、第231條之規定，請求被上訴人給付150萬元、230萬3,485元，及均自115年4月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，判決被上訴人給付51萬2,394元本息，並無不合；被上訴人附帶上訴意旨指

摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至於其餘應准許部分（即應准許150萬元-原審判准51萬2,394元=98萬7,606元本息），原審判決上訴人敗訴，則有未洽；上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。又原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，於法並無不合；上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人追加請求230萬3,485元本息部分，為有理由，應予准許。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，被上訴人另聲請傳喚洪緣到庭證稱系爭不動產作為出租停車場經營情形（見本院卷第399至400頁），核無調查必要；又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。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴為無理由，追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　吳孟竹

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　郭姝妤