

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第280號

原告

即反訴被告 吳佳穎

游子杰

共同

訴訟代理人 呂嘉坤律師

被告

即反訴原告 朱嫵翎

0000000000000000

朱佩君

朱駿歲

共同

訴訟代理人 吳俊達律師

複代理人 王亭涵律師

被告 璽耀建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 周碩春

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告朱嫵翎、朱佩君、朱駿歲應給付原告新臺幣肆拾伍萬伍仟肆佰捌拾伍元，及自民國一一〇年八月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、前開第一項款項，被告朱嫵翎、朱佩君、朱駿歲應同意安新建築經理股份有限公司自履約保證專戶（銀行別：玉山商業銀行敦南分行、戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶、帳號00000-00-000000-0）內撥付予原告。

三、原告其餘之訴駁回。

01 四、本訴訴訟費用（除減縮部分外）由被告朱熾翎、朱佩君、朱
02 駿歲負擔十分之七，餘由原告負擔。

03 五、本判決第一項得假執行；但被告朱熾翎、朱佩君、朱駿歲如
04 以新臺幣肆拾伍萬伍仟肆佰捌拾伍元為原告預供擔保，得免
05 為假執行。

06 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 貳、反訴部分：

08 一、反訴被告應給付反訴原告新臺幣伍拾柒萬壹仟零肆拾元，及
09 自民國一一一年九月二十四日起至清償日止，按週年利率百
10 分之五計算之利息。

11 二、訴訟費用由反訴被告負擔。

12 三、本判決第一項部分，於反訴原告以新臺幣壹拾玖萬元為反訴
13 被告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣伍拾柒萬
14 壹仟零肆拾元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

15 事實及理由

16 甲、程序方面：

17 壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
18 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚妨礙
19 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
20 條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查，本件原
21 告起訴時聲明原為：「(一)先位聲明：被告朱熾翎、朱佩君、
22 朱駿歲（下稱被告朱熾翎等3人）應同意原告向玉山銀行敦
23 南分行領取戶名『安新建築經理股份有限公司價金履約保證
24 專戶』帳號『00000-00-000000-0』帳戶內之款項新臺幣
25 （下同）830萬元暨其所衍生之利息。備位聲明：被告朱熾
26 翎等3人應給付原告166萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告璽耀建設有
28 限公司（下稱被告璽耀公司）應給付原告游子杰80萬元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
30 之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於民國111
31 年8月24日具狀變更聲明為：「(一)被告朱熾翎等3人應給付原

01 告45萬5,485元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
02 按週年利率5%計算之利息。(二)前開第一項款項，被告應同
03 意安新建築經理股份有限公司自履約保證專戶（銀行別：玉
04 山商業銀行敦南分行、戶名：安新建築經理股份有限公司價
05 金履約保證專戶、帳號00000-00-000000-0，下稱系爭專
06 戶）內撥付予原告。(三)被告璽耀公司應給付原告游子杰17萬
07 2,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」
09 （本院卷二第11-12頁），經核原告前揭聲明，應屬減縮應
10 受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許，先予敘
11 明。

12 貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
13 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
14 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
15 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
16 有明文。原告起訴主張與被告朱熾翎等3人簽訂不動產買賣
17 契約書（下稱系爭契約），房屋有滲漏水等瑕疵請求減少價
18 金，被告朱熾翎等3人則對原告提起反訴，主張原告遲延辦
19 理交屋及撥付買賣價金，依系爭契約第8條第2項，請求原告
20 給付違約金57萬1,040元。經核被告所提反訴與原告提起之
21 本訴，均基於系爭契約有所請求，可認本訴與反訴之原因事
22 實及法律關係具有共通性及牽連性，而對雙方是否依約履行
23 則有相反主張，相關訴訟及證據資料均可相互援用，考量訴
24 訟經濟與紛爭解決一次性，應認被告所提反訴，與前揭規定
25 相合，應予准許。

26 乙、實體方面：

27 壹、本訴部分：

28 一、原告主張：原告於110年4月28日，經由被告璽耀公司仲介，
29 與被告朱熾翎等3人簽訂系爭契約，約定原告以總價830萬元
30 向被告朱熾翎等3人購買渠等共有坐落桃園市○○區○○段0
31 0000地號土地及其上同段5759建號建物（門牌號碼桃園市○

○區○○路00號，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭不動產），並簽立買賣價金履約保證申請書，合意將買賣價金存匯在系爭專戶中，原告依約給付買賣價金830萬元後，於110年6月23日驗屋時，卻發現系爭房屋有頂樓積水、水管堵塞、多數牆壁及樓地板龜裂及滲漏水等瑕疵，原告於110年7月7日發函催告被告朱嫻翎等3人，請求渠等於函到7日內除去滲漏水、龜裂等瑕疵，卻仍未獲置理，爰依民法第354條第1項前段、第359條、第159條規定，請求減少價金45萬5,485元，並依系爭契約第7條第7項第2款，被告應同意自系爭專戶內撥付予原告；又被告璽耀公司未據實說明系爭房屋有滲漏水之瑕疵，亦未盡調查義務，系爭契約原約定於110年6月30日前點交，卻因等待本案鑑定結果，遲至111年6月14日才將系爭房屋點交予原告，則原告自110年7月1日起至111年6月14日止，受有未能享有系爭房屋使用收益之損害，以附近租屋行情每月1萬5千元計算，共受有17萬2,500元之損害，爰依消費者保護法（下稱消保法）第7條第3項、民法第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項，擇一請求被告璽耀公司給付17萬2,500元等語。並聲明：如上開變更後之聲明。

二、被告答辯：

(一)被告朱嫻翎等3人：系爭房屋為屋齡40年之中古屋，防水層早已超過耐用年限，難免會有自然老化之耗損現象，且兩造已約定「現況交屋」，又原告於簽訂系爭契約前，業已前往系爭房屋詳細檢視屋況，知悉中古屋之屋況及後續仍須施工翻修，才會以830萬元成交，是系爭房屋並未欠缺契約約定或通常效用之瑕疵，被告無庸負擔瑕疵擔保責任，原告自不得主張減少價金，縱認被告應負瑕疵擔保責任，材料部分應以「混凝土建造」耐用年數50年計算折舊，修繕費用應為25萬5,567元，另鑑定時間距離簽約已逾1年，鑑定報告認有滲漏水的痕跡係因頂樓防水層年久失修，超過防水耐用年限，加上排水孔遭樹葉堵塞積水所致，與原告延後點交1年都沒

01 有清理維護有關等語。

02 (二)被告璽耀公司：被告璽耀公司之員工即訴外人沈莅宸於110
03 年3月19日上午9時許，第一次帶原告游子杰看系爭房屋，並
04 於同年月11日晚間告知屋齡40年，屋況老舊需要大量整修
05 費，可以議價壓低買賣價格，且於同年4月27日第二次帶看
06 確認屋況，均無肉眼觀察可得查知之滲漏水狀況，故買賣雙
07 方於4月28日簽訂系爭契約，原告突於110年6月23日向沈莅
08 宸反應裝修廠商表示4樓有漏水，隨即積極溝通買賣雙方處
09 理漏水問題，且約定於110年7月22日簽署協議書辦理交屋結
10 案，但原告反悔拒絕辦理交屋，係屬原告之違約行為，又實
11 際上有無漏水需經檢驗，仲介人員並無檢驗漏水的專業知識
12 與設備，被告璽耀公司已善盡調查及告知義務，另鑑定時間
13 距離簽約已逾1年，鑑定報告認有滲漏水的痕跡係因頂樓防
14 水層年久失修，超過防水耐用年限，加上排水孔遭樹葉堵塞
15 積水所致，與原告延後點交1年都沒有清理維護有關等語。

16 (三)均聲明：

17 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

18 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、原告主張其於110年4月28日，經由被告璽耀公司仲介，與被
20 告朱嫻翎等3人簽訂系爭契約，約定原告以830萬元向被告朱
21 嫻翎等3人購買系爭不動產，並簽立買賣價金履約保證申請
22 書，合意將買賣價金存匯在系爭帳戶中，原告已依約給付買
23 賣價金830萬元，雙方於111年6月14日完成系爭房屋點交等
24 情，業據提出購屋要約委託書、不動產買賣契約書、買賣價
25 金履約保證申請書、匯款憑證、簡訊、不動產現況說明書、
26 存證信函、現場照片等附卷可稽（本院卷一第15-91頁），
27 且為被告所不爭執，應堪信為真實。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告請求減少價金45萬5,485元，有無理由？

30 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
31 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅

失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第354條第1項前段、第359條、第365條第1項分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。

2. 經查，被告朱熿翎等3人於出售系爭房屋時，於不動產現況說明書中關於「建築改良物是否有滲漏水之情形」欄位，勾選「否」，並簽名確認，此有不動產現況說明書存卷可考（本院卷一第47-49頁），足見其確有保證系爭房屋並無滲漏水瑕疵之情事。然查，經本院囑託財團法人桃園市土木技師公會鑑定，鑑定結果略以：「發現4樓頂版、牆面不鏽鋼配電盤及3樓衣櫃處平頂及牆面處有明顯之滲漏水痕跡。天井鄰屋頂採光罩處，有二處滲漏水位置，其一為屋頂地坪與磚牆交界處，有明顯滲水情況，其二為屋頂通風孔未封塞，造成雨水滲入房屋外牆。可知系爭房屋確有滲漏水之瑕疵。而滲漏水之原因可排除給水管滲漏情事，屋頂防水功能已經失效，屋頂地坪疑是洩水孔堵塞或無洩水孔，尚有積水深度約0.1-3公分，由於屋頂防水功能已經失效，屋頂積水會緩慢往下樓版滲漏，造成4樓頂版及牆面不鏽鋼配電盤有滲漏水情況。檢視屋頂採光罩處，地坪（鋼筋混凝土）與女兒牆（磚牆）交界面有裂縫，造成積水滲入裂縫向採光罩內部牆面滲流，另外牆面通風孔未封塞，造成雨水經由開孔處向採光罩內部牆面滲流，其滲入雨水順牆面向下流動，再經由浴廁木質窗戶向

01 浴廁內牆滲漏。3樓衣櫃內側頂版及牆面之滲漏水痕跡，
02 係由於外牆防水年久失效，及木框裂化且與矽利康分離有
03 細微縫隙，造成雨水緩慢往屋內滲漏所導致。目前尚無檢
04 驗儀器可檢測實際滲漏持續期間，依專業推論，研判滲漏
05 水狀況應持續一段時間」，此有鑑定報告書在卷可查（本
06 院卷一第275-277頁），足認系爭房屋確有滲漏水之瑕
07 疵，且屋頂及外牆防水功能失效、牆面通風孔未封塞、地
08 坪與女兒牆交界面有裂縫等，均為其滲漏水之原因。又原
09 告於110年6月23日驗屋時，即發現系爭房屋有滲漏水等瑕
10 疵，並於110年7月7日發函催告被告朱嫻翎等3人於函到7
11 日內除去瑕疵等情，有存證信函及回執在卷可查（本院卷
12 一第51-67頁），再依原告起訴狀後附之現場照片（本院
13 卷一第89-91頁），可知系爭房屋滲漏水之瑕疵應為買賣
14 成立前，即已存在之瑕疵。從而，被告辯稱鑑定時間距離
15 簽約已逾1年，鑑定報告認有滲漏水係因排水孔遭樹葉堵
16 塞積水所致，與原告延後點交1年都沒有清理維護有關云
17 云，則不可採。

18 3.被告雖辯稱本件約定為「現況交屋」，且系爭房屋為屋齡
19 40年之中古屋，防水層早已超過耐用年限，難免會有自然
20 老化之耗損現象，系爭房屋並未欠缺契約約定或通常效用
21 之瑕疵，被告無庸負擔瑕疵擔保責任云云，惟查，系爭契
22 約第14條雖有註記：「依現況交屋全數留予買方」（本院
23 卷一第26頁），然並未明文約定賣方免除瑕疵擔保責任、
24 買方拋棄買賣標的物瑕疵擔保請求權。況原告主張於簽約
25 時，詢問系爭房屋是否有滲漏水等狀況，被告朱嫻翎明確
26 答稱沒有滲漏水狀況，4樓的防水已做過，現在沒有漏水
27 狀況等語，並提出錄音光碟為證（本院卷二第179頁），
28 且為被告所不爭執，則系爭房屋既有滲漏水之瑕疵存在，
29 應不具被告朱嫻翎等3人所保證之品質，則上訴人依民法
30 第359條規定，請求減少價金，即屬有據。

31 4.又按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5

條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。又買受人依前條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡上字第10號民事判決意旨參照）。承上，系爭房屋有滲漏水之瑕疵，已如前述，依上開說明，原告自得就上開瑕疵主張減少價金。查，關於系爭房屋滲漏水瑕疵之修復方式及費用，業經財團法人桃園市土木技師公會鑑定報告認定：「修復方法：(1)拆除原屋頂防水層至混凝土面。(2)屋頂混凝土面整平。(3)屋頂施作防水層。(4)屋頂施作淹水試驗48小時。(5)屋頂施作洩水孔。(6)屋頂施作防水保護。(7)採光罩與牆面交界處填戶外耐候型矽利康。(8)牆面通風孔封塞。(9)4樓平頂油漆全部去除。(10)4樓平頂裂縫填灌環氧樹脂。(11)4樓平頂油漆。(12)3樓衣櫃處平頂及牆面油漆全部去除。(13)3樓衣櫃處平頂及牆面油漆。修復費用約45萬5,485元」，此有鑑定報告書在卷可佐（本院卷一第277-279頁），且為兩造所不爭執，被告朱嫻翎等3人雖辯稱修復費用應予計算折舊云云，惟修復滲漏水乃回復系爭房屋通常效用及契約預定效用之方法，與物遭毀損之損害賠償情況有別，應無計算折舊之必要。是依據土木技師公會鑑定結果，修復費用合計為45萬5,485元，本院審酌系爭房屋之瑕疵經修復後，即可恢復其通常效用狀態，並回復無漏水之正常交易價值，應認上開修復費用與系爭房屋減少之價金相當，是原告依民法第359條之規定，主張以修復瑕疵費用45萬5,485元，請求減少之價金，自無不合，應予准許。

- 5.再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於110年8月24日送達被告朱熾翎等3人，有送達證書在卷可佐（本院卷一第105-113頁），故原告請求被告給付45萬5,485元，及自110年8月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，均屬有據。

(二)原告請求前項金額，被告應同意自系爭專戶內撥付予原告，有無理由？

1.依系爭契約第7條第7項第2款約定：「買方如行使減少價金權利，經賣方書面同意，買方得於同意範圍內，逕將減少之價金自當期應付款中扣除，惟如賣方不同意或有數額爭議時，買方仍須先將價金存匯入專戶，如屆最後交屋日仍未解決，買方同意先將雙方無爭議部分之價金出款予賣方，保留款待爭議解決後，再依協議或訴訟等結果辦理。」（本院卷一第25頁）。

2.查原告業將買賣價金依約存匯入系爭帳戶，此有卷附之匯款憑證及簡訊內容可資為證（本院卷一第41-45頁），且為被告所不爭執，又原告主張減少價金45萬5,485元為有理由，則原告請求上開金額，被告應同意自系爭專戶內撥付予原告，亦屬有據。

(三)原告請求被告璽耀公司給付17萬2,500元，有無理由？

1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項、第2項分別定有明文。又按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說

明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明定。而在房地產仲介業業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660號判決意旨參照）。惟仲介業者雖以不動產交易居間為業，仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物之性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，指其有違居間人之調查及報告義務。

2.經查，系爭房屋存有滲漏水瑕疵，固經本院認定屬實，惟依鑑定報告書所載，鑑定技師以H1-520-2非破壞混凝土水分計，先在乾燥牆面量測背景值後，在裂縫範圍量測各點之含水率，確認有滲漏水痕跡處之含水率值高於乾燥牆面值等語（本院卷一第269-275頁），則上述滲漏水情形既需經專業人員藉由前述檢測方式，始得確認，非以肉眼觀察系爭房屋內部情形，即可明確查知並確認；且被告朱熾翎等3人填寫不動產現況說明書，均表示並無滲漏水之情形，並在不動產現況說明書中簽名確認，亦有現況說明書附卷可佐（本院卷一第47-49頁），又原告於簽訂系爭契約前，已兩次至系爭房屋查看全屋屋況，亦未發現有滲漏水之情事，佐以系爭房屋之屋齡已逾40年，屋況老舊，此有鑑定報告所附之外觀照片及初勘照片附卷可查（本院卷一第295-297、313-321頁），是以肉眼目測方式，縱有油漆剝落、牆壁斑駁龜裂等情事，衡情一般人尚難立即斷定系爭房屋究係屋況老舊或確有滲漏水之情狀，均足見被告

01 璽耀公司確已就系爭房屋有無漏水乙事，以通常合理之調
02 查方式，確認其現狀並為說明，難認被告璽耀公司有未盡
03 調查義務與未據實說明之情。準此，原告以被告璽耀公司
04 未據實說明系爭房屋有滲漏水之瑕疵，亦未盡調查義務為
05 由，主張得依消保法第7條第3項、民法第227條第1項、不
06 動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告璽耀公司賠
07 償其受有未能享有系爭房屋使用收益之損害共17萬2,500
08 元，洵非有據，不應准許。

09 五、綜上所述，原告依民法第354條第1項前段、第359條、第159
10 條規定，請求減少價金45萬5,485元，並依系爭契約第7條第
11 7項第2款，被告朱熾翎等3人應同意45萬5,485元，及自110
12 年8月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自系
13 爭專戶內撥付予原告，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
14 求，則屬無據，應予駁回。

15 貳、反訴部分：

16 一、反訴原告主張：反訴被告拒絕辦理交屋及同意結算、撥付履
17 保專戶價金，實已構成違約，依系爭契約第8條第2項約定，
18 買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應
19 按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方。又系爭契約約定
20 應於110年6月30日前交屋，惟系爭不動產係於110年7月2日
21 移轉登記予反訴被告，反訴被告依約應於3個工作日內即110
22 年7月7日前將買賣價金尾款664萬元存匯入系爭專戶中，並
23 會同辦理交屋手續，反訴被告於6月29日匯款38萬元，卻遲
24 至7月9日始將尾款626萬元匯入系爭專戶，自110年7月8日至
25 7月9日之違約金共3,320元；且反訴被告應於110年7月7日會
26 同辦理交屋手續，並同意結算、撥付系爭專戶價金予反訴原
27 告，然反訴被告遲至111年6月14日始會同辦理交屋手續，並
28 同意將系爭專戶內現有本件買賣價金795萬7,816元中，保留
29 100萬元，將其餘695萬7,816撥付予反訴原告，是自110年7
30 月8日起至111年6月14日止，反訴被告應給付違約金共56萬
31 7,720元，共計57萬1,040元，爰依系爭契約第8條第2項請求

01 反訴被告給付違約金等語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴
02 原告57萬1,040元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
03 日止，按週年利率5 %計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告
04 假執行。

05 二、反訴被告則以：反訴原告經催告後，仍遲不修補滲漏水之瑕
06 疵，雙方未能於110年6月30日前完成點交，乃可歸責於反訴
07 原告，且反訴被告均依系爭契約約定，將各期款項匯入系爭
08 帳戶，並無拖延付款之情事等語，資為抗辯。並聲明：(一)反
09 訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
10 擔保請准宣告免為假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一)系爭契約第1條第5項、第3條第2項、第8條第2項分別明訂：

13 「本買賣標的點交日期：至遲110年6月30日前交屋。」、
14 「第四期（尾款）：(二)買方須以買賣標的向金融機構辦理貸
15 款以支付尾款者，1.若買賣標的無原抵押貸款須清償者，於
16 產權移轉登記完竣後3個工作日內，由買方申貸之金融機構
17 將尾款金額存入專戶，雙方辦理點交手續。」、「買方若不
18 依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總
19 價款萬分之二計算違約金予賣方。」（本院卷一第22、23、
20 26頁），而系爭不動產於110年7月2日移轉登記予反訴被
21 告，此有建物所有權狀在卷可查（本院卷一第377頁），且
22 為兩造所不爭執，是反訴被告依約應於110年7月2日移轉登
23 記日後3個工作日內（即110年7月7日前），將尾款金額存入
24 系爭專戶，並辦理點交手續。

25 (二)惟查，反訴被告於6月29日匯款38萬元，於7月9日始將尾款6
26 萬元匯入系爭專戶乙節，有安新建經公司簡訊在卷可參
27 （本院卷一第45頁），且為兩造所不爭執，反訴被告雖辯稱
28 「產權移轉登記完竣」係指地政機關完成登記手續，並將權
29 狀交付予代書，代書收到權狀後，始通知貸款銀行撥付尾款
30 云云，然與系爭契約第3條第2項所載之文意不符，該條項既
31 約定係以「產權移轉登記完竣」，當係指所有權移轉登記

01 日，是以，反訴原告請求自110年7月8日至7月9日共2日，按
02 本件買賣總價款830萬元之萬分之二計算每日違約金共3,320
03 元（計算式：830萬元 $\times 2/10000 \times 2 = 3,320$ 元），為有理由。
04

05 (三)再者，反訴被告應於110年7月7日會同辦理交屋手續，並同
06 意結算、撥付系爭專戶之價金予反訴原告，然反訴被告於11
07 1年6月14日始會同辦理交屋手續，並同意將系爭專戶內現有
08 本件買賣價金795萬7,816元中，保留100萬元，將其餘695萬
09 7,816撥付予反訴原告等情，為兩造所不爭執，反訴被告雖
10 以前詞置辯，惟依系爭契約第8條第3項約定：「買賣雙方皆
11 應依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利
12 義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決
13 時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確
14 定判決前雙方同意安新建經應停止專戶價金之撥付…」（本
15 院卷一第26頁），本件兩造雖就系爭房屋已發現之滲漏水瑕
16 疵未能合意解決，然反訴被告於110年8月13日始提起本件訴
17 訟，此有本院收狀章在卷可考（本院卷一第3頁），並非
18 「於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判」，是反訴被告
19 自不得主張已訴請法院裁判，確定判決前可停止系爭專戶價
20 金之撥付。況系爭房屋縱有滲漏水之瑕疵，買受人固得請求
21 出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時
22 履行抗辯權，惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣
23 人所負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，而本件修復滲
24 漏水之費用為45萬5,485元，反訴被告竟拒絕辦理交屋，且
25 拒絕撥付買賣價金，二者顯不相當，是認反訴被告確有違
26 約。從而，反訴原告請求自110年7月8日起至111年6月14日
27 止（共342日），反訴被告應給付違約金共56萬7,720元（計
28 算式：830萬元 $\times 2/10000 \times 342 = 56$ 萬7,720元），亦有理
29 由。

30 四、綜上所述，反訴原告依系爭契約第8條第2項，請求反訴被告
31 給付57萬1,040元（計算式：3,320元 + 56萬7,720元 = 57萬

01 1,040元），及自反訴起訴狀繕本送達翌日起（即111年9月2
02 4日，見本院卷二第98頁言詞辯論筆錄）至清償日止，按週
03 年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。

04 參、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
05 告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
06 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，被告聲請宣
07 告免為假執行核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；至
08 原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，
09 不應准許。另本判決就反訴部分第一項所命給付，兩造分別
10 陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰
11 分別酌定相當之擔保金額准許之。

12 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（本訴部分）、第
15 78條（反訴部分）。

16 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
17 民事第四庭 法 官 陳容蓉

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日
22 書記官 張禕行