

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2252號

原告

即反訴被告 莊英棋

訴訟代理人 陳憶如律師

尤蕙菁律師

被告

即反訴原告 陳正彬

訴訟代理人 侯雪芬律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國115年1月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司領取中國信託  
商業銀行營業部帳號00000000000000號受託信託財產專戶帳  
戶內之新臺幣5,000,000元。

二、被告應給付原告自民國112年11月27日起至清償日止，依本  
金新臺幣5,000,000元按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國112年7月7日起至點交桃園市○○區○路段○○  
00地號土地之日止，按日給付原告新臺幣100元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第二項得假執行。但被告以新臺幣500,000元為原告  
預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項所命各期給付到期部分，於原告每日以新臺幣  
40元為被告供擔保後，得假執行；但被告每日以新臺幣100  
元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

九、反訴被告應給付反訴原告新臺幣375,906元，及自民國112年  
12月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

十、反訴原告其餘之訴駁回。

十一、反訴訴訟費用由反訴被告負擔7%，餘由反訴原告負擔。

01 十二、本判決第九項得假執行。但反訴被告以新臺幣375,906元  
02 為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

03 十三、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 甲、程序方面

06 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告  
07 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如  
08 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
09 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定  
10 有明文。本訴原告莊英棋因本訴被告陳正彬前向莊英棋購買  
11 其所有之桃園市○○區○路段○000地號土地（下稱系爭土  
12 地），莊英棋依兩造間系爭土地買賣契約法律關係請求陳正  
13 彬應給付剩餘價金，並應就買賣契約之違約情事而給付違約  
14 金為由，提起本訴。陳正彬則抗辯莊英棋違約交付系爭土  
15 地，且系爭土地有權利瑕疵、物之瑕疵，以此對莊英棋提起  
16 反訴，請求減少價金及給付違約金。經核陳正彬反訴之標的  
17 與本訴之標的確有牽連關係，揆諸前開規定，應予准許。

18 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
19 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
20 條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更  
21 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴  
22 訟法第256條亦有明文。

23 一、本件本訴莊英棋起訴時原聲明為：(一)陳正彬應給付莊英棋新  
24 臺幣（下同）5,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
25 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)陳正彬應自  
26 民國112年6月30日起至點交桃園市中壢區大路段第297地號  
27 土地之日止，按日給付莊英棋1,000元。(三)願供擔保，請准  
28 宣告假執行（本院卷一第9頁）。

29 二、嗣於訴訟進行中，本訴之聲明經莊英棋文字修正，減縮受  
30 判決之聲明，最終本訴聲明為：(一)陳正彬應同意莊英棋向僑  
31 馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）領取中國信託商

01 業銀行營業部、戶名「中國信託商業銀行股份有限公司受託  
02 信託財產專戶」、帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭履  
03 保帳戶）內之5,000,000元。(二)陳正彬應給付莊英棋自起訴  
04 狀繕本送達之翌日起至清償日止，以本金5,000,000元按週  
05 年利率百分之5計算之利息。(三)陳正彬應自112年7月7日起至  
06 點交系爭土地之日止，按日給付莊英棋1,000元。(四)訴之聲  
07 明第2、3項部分願供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第18  
08 9、243頁）。

09 三、經核莊英棋上開本訴聲明之變更，合於前揭規定，莊英棋所  
10 為上開訴之變更，應予准許。

### 11 乙、實體方面

#### 12 壹、本訴部分

##### 13 一、莊英棋主張：

14 陳正彬於111年10月19日向莊英棋購買其所有之系爭土地，  
15 兩造並簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約）、不動產買賣  
16 價金履約保證申請書，約定系爭土地總價金為66,880,000  
17 元，由陳正彬分三期給付，第一期簽約款6,700,000元，第  
18 二期備證用印款6,700,000元，第三期完稅款53,480,000  
19 元，兩造共同向僑馥公司辦理不動產買賣價金履約保證。詎  
20 陳正彬要求莊英棋清除系爭土地上之竹林，且指稱系爭土地  
21 有約13坪柏油道路即桃園市中壢區東芝路1段361巷12弄（下  
22 稱系爭道路），影響整體使用，存有重大瑕疵。嗣兩造於11  
23 1年12月19日簽訂增補協議書（下稱系爭協議書），約定先  
24 行自系爭履保帳戶動撥56,490,272元至莊英棋帳戶，剩餘5,  
25 000,000元暫予保留，兩造依現況交付系爭土地，補償費另  
26 議。惟陳正彬經催告後，仍拒絕與莊英棋協商補償費，且不  
27 配合點交系爭土地。為此，莊英棋僅得依買賣契約法律關  
28 係、系爭契約第7條第6項約定，請求陳正彬同意其向僑馥公  
29 司領取系爭履保帳戶內之餘款5,000,000元，並給付餘款遲  
30 延利息，另陳正彬應按日給付遲延點交之違約金1,000元等  
31 語。並聲明：如上開變更後本訴之聲明所載。

01 二、陳正彬則以：

02 系爭土地上有公用地役權之既成道路，莊英棋對此亦不爭  
03 執，即莊英棋自承系爭土地上確有權利及物之瑕疵，且本件  
04 並無系爭契約第7條第6項免除點交義務之適用餘地，系爭土  
05 地之瑕疵未除去前，莊英棋均不得主張已為債務本旨之給  
06 付，因陳正彬已將買賣價金如數匯入系爭履保帳戶，迄今未  
07 能使用系爭土地，此部分係屬可歸責於莊英棋等語，資為抗  
08 辯。並聲明：莊英棋之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判  
09 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 貳、反訴部分

11 一、陳正彬主張：

12 陳正彬於111年10月19日，向莊英棋購買系爭土地，為面積3  
13 742.38平方公尺之農地，並簽訂系爭契約，約定買賣價金總  
14 額為66,880,000元，價金分三期給付，陳正彬已給付買賣價  
15 金完畢。孰料，通知兩造進行現場指界，陳正彬始發現系爭  
16 道路係坐落於系爭土地上。兩造於111年12月19日進行第1次  
17 協調會，就系爭土地既有權利及物之瑕疵部分簽署系爭協議  
18 書，後續無更進一步協商，然莊英棋未經陳正彬同意，竟私  
19 下將系爭土地上道路邊緣綠帶刨除，違反雙方現況交付約  
20 定，陳正彬因而拒絕點交，且莊英棋更將系爭土地交付第三  
21 人種植稻穀，原有田埂界線已遭第三人移除，故依民法第17  
22 9條、第359條之規定，及系爭協議書第2條第2項之約定，擇  
23 一請求減少價金3,826,530元，並依系爭契約第7條第5項約  
24 定，請求莊英棋給付逾期點交違約金5,631,296元等語。並  
25 聲明：莊英棋應給付陳正彬9,440,832元，及自反訴狀繕本  
26 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供  
27 擔保請准宣告假執行。

28 二、莊英棋則以：

29 陳正彬未證明其主張減價之土地面積範圍，就主張減價之土  
30 地價額亦未舉證，逕請求減少價金，於法無據。違約金部  
31 分，系爭協議書第3、4條之約定，已取代系爭契約第7條第5

01 項所約定之點交日期，莊英棋並無違反系爭契約遲延點交系  
02 爭土地之行為，陳正彬主張莊英棋擅自清除竹林、系爭土地  
03 與臨地間之田埂界限遭第三人移除，應就上情為舉證，否則  
04 難認可採等語，資為抗辯。並聲明：陳正彬之訴及假執行之  
05 聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

06 參、兩造不爭執事項（本院卷二第147-148、153-154、173-174  
07 頁）：

08 一、兩造於111年10月19日就系爭土地簽訂系爭契約，約定系爭  
09 土地總價款為66,880,000元，並共同向僑馥公司辦理不動產  
10 買賣價金履約保證事宜，價金分三期給付，陳正彬已將全部  
11 買賣價金匯入系爭履保帳戶。

12 二、莊英棋依系爭契約第12條第4項約定，於111年11月28日辦理  
13 系爭土地鑑界，結果顯示系爭土地面積與系爭契約所載面積  
14 相符，均為3742.38平方公尺，並無短少。

15 三、莊英棋於111年12月9日將系爭土地所有權移轉登記給陳正  
16 彬。

17 四、莊英棋於111年4月14日所簽署之「不動產委託銷售標的現況  
18 說明書（土地）」上第4點記載「是否有出租或出借？（請  
19 注意土地法第104條）」、第5點「是否被他人無權占用或被  
20 越界建築之情形？」、第6點「是否有供公眾通行之私有道  
21 路？（指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等）」，  
22 莊英棋均勻選「否」，並於委託人處簽章。

23 五、兩造於111年12月19日簽署系爭協議書，其前言載明「因本  
24 地號後方與267地號間之鋪設柏油情形，究係被占用或已是  
25 道路用地，有待查證……」，故約定以：「一、……保留新  
26 台幣伍佰萬元正於專戶，俟如上問題情況明確，得點交時，  
27 返還乙方收執」、「二、有關爭點向公所提出申請者，由甲  
28 方名義提出……，處理經上述有結果後，依如下履行：(1)路  
29 面柏油剷除，回覆（復）農地，所生費用乙方負擔。(2)依上  
30 情查證結果，如雙方討論，確為道路用地者，補償費由雙方  
31 另議，則依現況交付，並本案結案，日後本土地由甲方全權

01 接受處理」。

02 肆、本院得心證之理由：

03 一、本訴部分

04 (一)莊英棋所交付系爭土地，合於債之本旨，陳正彬拒絕受領，  
05 應無理由：

06 1.本件系爭契約為土地買賣，然於兩造簽訂系爭契約時，系爭  
07 土地尚未經鑑界，故兩造簽約時尚無從知悉系爭土地上有已  
08 為既成道路之系爭道路之瑕疵存在，為兩造所不爭。而系爭  
09 道路面積為65.4平方公尺乙節，經原告自認在卷（本院卷二  
10 第198頁），又本院就系爭土地是否因系爭道路之瑕疵而產  
11 生價值減損，囑託紘泰不動產估價師事務所為鑑定，經該所  
12 以114年8月1日紘0000000-0號函檢附不動產估價報告回復本  
13 院（本院卷二第131頁，估價報告外放，下稱系爭估價報  
14 告），經該所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區  
15 域因素、個別因素、不動產市場現況及依最有效使用情況下  
16 及估價師專業意見分析後，採用比較法之估價方法評估後，  
17 評估系爭道路若作為農業使用之土地價格為59,078元/坪，  
18 未能耕作使用價格會受影響，價格則為40,077元/坪，受影  
19 響後價格為正常價格之67.84%，單坪價格差異為19,001元/  
20 坪等情（系爭估價報告第1、45頁）。復兩造對於上開鑑價  
21 內容並無爭執，是可認系爭土地確實存有上開所認系爭道路  
22 之瑕疵。又系爭道路瑕疵為系爭土地買賣前即存在，此為莊  
23 英棋所不爭執，則系爭土地之存有瑕疵係於交付與陳正彬之  
24 前，自應由莊英棋就該瑕疵負擔擔保責任。

25 2.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之  
26 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦  
27 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第35  
28 4條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點  
29 而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具  
30 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以  
31 物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決意

01 旨參照)。次按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則  
02 上固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之  
03 義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買  
04 賣，依法律規範之目的，倘物之瑕疵已達不能修補，或雖能  
05 修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人  
06 即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後  
07 之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最高法院109年  
08 度台上字第2776號判決同此意旨）。反之，倘如物之瑕疵，  
09 並非不能除去，出賣人亦未確定表示拒絕擔保，買受人於危  
10 險移轉前自無擔保請求權可言。

11 3.本件陳正彬雖主張系爭土地有所指上開瑕疵，然上開瑕疵  
12 並非不能修補，本件亦無任何事證足認莊英棋有表示拒絕擔  
13 保之行為，而莊英棋既於112年6月30日通知陳正彬前往點交  
14 系爭土地，並承諾系爭道路占用系爭土地部分可減價或由司  
15 法機關判定等情，有存證信函在卷可查（本院卷一第37-40  
16 頁），復參酌兩造所訂定系爭協議書第2條約定觀之，兩造  
17 就系爭道路若判定為既成道路，補償費由雙方另議，莊英棋  
18 應依現況交付系爭土地予陳正彬，系爭土地由陳正彬全權接  
19 受處理等情，足認莊英棋已於約定期限內依債務本旨提出給  
20 付，酌以系爭土地之所有權亦於111年12月9日移轉登記予陳  
21 正彬，縱陳正彬辯以系爭土地有瑕疵拒絕點交，依上開說  
22 明，莊英棋除對上開瑕疵修補應負物之瑕疵擔保責任外，並  
23 不負給付遲延之責，是陳正彬此部分抗辯，自非可採。

24 4.又物之出賣人就其交付之買賣標的物，應負瑕疵擔保責任，  
25 買受人固得請求出賣人補正，並得依民法第264條規定行使  
26 同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與  
27 出賣人應負之瑕疵補正責任「相當」，若買受人應為之給付  
28 與出賣人之瑕疵補正責任顯然不相當，且其給付為可分，則  
29 其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，始符公允（最  
30 高法院110年度台上字第3187號判決意旨參照）。本件陳正  
31 彬固指摘系爭土地存有系爭道路之瑕疵，惟系爭道路面積為

01 65.4平方公尺（即為19.7835坪），與系爭土地面積3742.38  
02 平方公尺相比，顯見系爭土地存有系爭道路之瑕疵，應屬輕  
03 微，而系爭土地因系爭道路無法作為農耕使用，減少價格經  
04 送紘泰不動產估價師事務所鑑定結果，每坪減少價格為19,0  
05 01元（見該估價報告第45頁），已如前述，依此計算應減少  
06 之價金為375,906元（計算式： $19001 \times 19.7835 \div 375,90$   
07 6），與系爭土地總價66,880,000元相較，顯不相當。是系  
08 爭土地縱有陳正彬所指上開瑕疵，亦不應認為與系爭土地價  
09 值「相當」，致陳正彬得據以拒絕受領。

10 5.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之  
11 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反  
12 強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事  
13 人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範（最高法院  
14 110年度台上字第3187號判決意旨參照）。再按解釋意思表  
15 示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第  
16 98條定有明文。所謂探求當事人之真意，應以該意思表示所  
17 根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經  
18 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探  
19 求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之  
20 權利義務是否符合公平正義（最高法院112年度台上字第123  
21 號判決意旨參照）。經查：

22 (1)陳正彬經莊英棋通知點交系爭土地時，回復莊英棋表示略  
23 以：系爭土地買賣時，莊英棋於現況說明書載明系爭土地內  
24 並無供公眾通行之道路，鑑界後始發覺系爭土地內存有系爭  
25 道路，莊英棋顯有詐欺之嫌，陳正彬更因此受有系爭土地使  
26 用面積縮減、遭道路切割等損失，系爭土地現仍有農作物栽  
27 種，系爭土地非可點交之狀態，故陳正彬拒絕點交系爭土  
28 地，陳正彬主張應減少價金500萬元等語，有存證信函、律  
29 師函在卷可參（本院卷一第153-156、163-164頁）。堪認陳  
30 正彬於莊英棋通知點交系爭土地時，以系爭土地仍有重大瑕  
31 疵，而拒絕點交。

01 (2)惟查，系爭土地縱有上開瑕疵，該等瑕疵亦屬輕微，陳正彬  
02 得依系爭契約第6條第3項約定，請求莊英棋負瑕疵擔保責  
03 任，對陳正彬權利已有保障，乃陳正彬竟執前詞主張莊英棋  
04 所為非依債之本旨而為交付，其得拒絕受領云云，顯有違誠  
05 實信用及公平原則，而非可採。此外，兩造以就系爭土地瑕  
06 疵之處理簽訂系爭協議書，載明系爭道路判定為既成道路，  
07 補償費則由雙方另議，莊英棋應依現況交付系爭土地予陳正  
08 彬，陳正彬自不得反於系爭協議書之約定，拒不受領系爭土  
09 地。

10 6.又債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為  
11 者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，  
12 民法第235條但書亦有明文。而買受人對於出賣人有受領標  
13 的物之義務，為民法第367條所明定，故出賣人已有給付之  
14 合法提出而買受人不履行其受領義務時，買受人非但陷於受  
15 領遲延，並陷於給付遲延（最高法院112年度台上字第280號  
16 判決意旨參照）。據此，莊英棋業以準備給付之事情，通知  
17 陳正彬，依民法第235條但書規定，應得以該通知代給付之  
18 提出，且系爭土地所有權已移轉登記陳正彬名義，足見莊英  
19 棋提出交付之系爭土地與系爭契約訂定之內容相符，堪認係  
20 依債務本旨提出給付。則依上開規定及說明，莊英棋已於約  
21 定時間內依債務本旨提出給付，陳正彬拒絕點交系爭土地，  
22 難認有據。

23 (二)莊英棋於112年6月30日以存證信函限期通知陳正彬應依約履  
24 行點交系爭土地之義務，嗣陳正彬於112年7月6日以存證信  
25 函拒絕原告上開依約履行之催告等情，有存證信函在卷可考  
26 （本院卷一第149-156頁）可考，足見陳正彬確有嗣後不願  
27 點交系爭土地之情形，並經莊英棋通知限期履約仍拒不履行  
28 之情形，莊英棋依民法第367條規定，莊英棋即得請求陳正  
29 彬給付系爭土地剩餘買賣價金5,000,000元，又陳正彬已將  
30 系爭土地全數價金均給付至系爭履保帳戶內，是莊英棋主張  
31 陳正彬應同意莊英棋向僑馥公司領取系爭履保帳戶內之5,00

01 0,000元，並給付自起訴狀繕本送達翌日起按5,000,000元計  
02 算之法定遲延利息，核屬有據。

03 (三)陳正彬應自112年7月7日起至點交系爭土地止，按日給付莊  
04 英棋違約金100元：

05 1.按乙方（按即莊英棋）依法對甲方（按即陳正彬）負有瑕疵  
06 擔保之責，但若發生甲方未能證明主張確有重大之權利瑕疵  
07 或物之瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程  
08 度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經  
09 乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義  
10 務（但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由乙方  
11 另以書面通知甲方始生效力），並由僑馥建經將專戶價金餘  
12 款依約給付乙方，甲方並應自乙方通知點交之日起，每逾1  
13 日按乙方因點交所得價金萬分之2計付違約金賠償乙方，系  
14 爭契約第7條第6項約有明文。

15 2.由上開約定可知，陳正彬如未能證明有重大之權利瑕疵或物  
16 之瑕疵而無故拒絕點交，經莊英棋定期間催告仍拒不配合點  
17 交，則莊英棋免除配合點交之義務，陳正彬並應自莊英棋通  
18 知點交之日起，按日繳付因點交所得價金萬分之2作為違約  
19 金，而前揭約定既未特別明定為懲罰性違約金，依民法第25  
20 0條第2項前段之規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約  
21 金，此復為兩造所不爭執。又約定之違約金額過高者，法院  
22 得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而當事人約定  
23 之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當  
24 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  
25 之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債  
26 權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定  
27 性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損  
28 害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上  
29 字第107號判決意旨參照）。

30 3.查莊英棋以存證信函通知陳正彬應於7日內配合辦理點交系  
31 爭土地，陳正彬自承業於112年6月30日收受莊英棋之存證信

01 函（本院卷一第183頁），而陳正彬無故拒絕點交系爭土  
02 地，且系爭土地固有瑕疵，然該瑕疵尚屬輕微，故陳正彬應  
03 自112年7月7日起負遲延點交之責；本院審酌陳正彬雖有拒  
04 絕點交系爭土地之情事，惟莊英棋並未舉證有因陳正彬遲延  
05 點交系爭土地而受有損害，或有其他既定計畫延宕而額外受  
06 損之具體情事，及社會經濟狀況等一切情狀，本院認酌減莊  
07 英棋得請求按日以因點交所得價金即5,000,000元之萬分之  
08 0.2計算之違約金100元（計算式： $0000000 \div 10000 \times 0.2 \text{倍} = 1$   
09 00），核屬適當，莊英棋依系爭契約第7條第6項之約定，請  
10 求陳正彬自112年7月7日起至點交系爭土地止，按日給付違  
11 約金100元，要屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，為無  
12 理由，應予駁回。

13 (四)至陳正彬固辯以莊英棋於系爭道路經確認為既成道路後，擅  
14 自剷除系爭土地道路邊緣綠帶，違反雙方現況交付之約定，  
15 且系爭土地仍有農耕情事等語，惟查：

16 1.系爭土地於111年11月24日即進行整地、清除綠帶之工程施  
17 作，有莊英棋提出之統一發票、估價單附卷可按（本院卷二  
18 第165頁），上開日期早於兩造簽訂系爭協議書之日期（111  
19 年12月19日），陳正彬對此自難諉為不知。再者，兩造間就  
20 系爭協議書雖約定系爭土地應以現狀交付，然陳正彬並未舉  
21 證系爭土地之現況是否包含道路邊緣綠帶，況遍查系爭契  
22 約、系爭協議書之約定，兩造並未就系爭土地之買賣、點交  
23 應包含系爭土地上之作物而為約定，自難認莊英棋除去系爭  
24 土地上之植栽有何違反系爭契約、系爭協議書約定之情，陳  
25 正彬自不得以此為由拒絕系爭土地之點交，陳正彬此部分所  
26 辯，並非有據。

27 2.莊英棋已於112年6月30日通知陳正彬配合點交系爭土地，經  
28 陳正彬明示拒絕，而系爭土地固有瑕疵，然非屬重大，且屬  
29 可補正之瑕疵，陳正彬不得拒絕點交系爭土地等情，業經本  
30 院認定如前，又系爭土地早已於111年12月9日移轉登記為陳  
31 正彬所有，陳正彬拒不受領系爭土地，堪認莊英棋已有給付

01 之合法提出而陳正彬不履行其受領義務，陳正彬已陷於受領  
02 遲延，倘若陳正彬配合莊英棋點交系爭土地，自可本於所有  
03 權人、買受人之地位，依物上請求權或系爭契約法律關係，  
04 排除第三人之占有、要求莊英棋交付系爭土地，然陳正彬捨  
05 此不為，系爭土地縱有遭第三人占用並為農耕使用之情，莊  
06 英棋已非系爭土地所有權人，要難苛求莊英棋可透過合法手  
07 段排除第三人之占用。此外，陳正彬未舉證占用系爭土地之  
08 第三人與莊英棋間就系爭土地間是否存有使用借貸、租賃或  
09 無權占有之法律關係，亦未就系爭土地於系爭契約、系爭協  
10 議書簽訂時遭他人占為農耕之用乙節為舉證，陳正彬自不得  
11 以此拒絕系爭土地之點交，陳正彬此部分所辯，亦非有據。

12 (五)綜上所述，莊英棋依民法第367條規定，請求陳正彬應同意  
13 莊英棋向僑馥公司領取系爭履保帳戶內之5,000,000元，並  
14 給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月27日（本院卷二第2  
15 44頁）送達翌日起按5,000,000元計算之法定遲延利息，另  
16 自112年7月7日起至點交系爭土地止，按日給付莊英棋違約  
17 金100元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理  
18 由，應予駁回。

19 (六)莊英棋勝訴部分（除本判決主文第1項外），兩造各陳明願  
20 供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，  
21 爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至本判決主文第2  
22 項部分，命陳正彬給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第  
23 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，而此部分雖  
24 經莊英棋陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請僅係促請  
25 法院職權發動，故就此部分即無再由莊英棋聲請供擔保宣告  
26 假執行之必要。至莊英棋敗訴部分，其假執行之聲請因訴之  
27 駁回而失所附麗，應併予駁回。

28 (七)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件莊英棋固有  
29 上開違約金請求部分敗訴，惟其敗訴部分甚微，本院酌量本  
30 件訴訟係肇因於陳正彬未依約履行而生，故命由陳正彬一造  
31 負擔訴訟費用。

01 二、反訴部分

02 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條（第354至358條）之  
03 規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其  
04 價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減  
05 少價金，民法第359條定有明文。次按買受人依民法359條規  
06 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行  
07 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。  
08 換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存  
09 在。

10 (二)陳正彬依民法第359條、第179條規定請求莊英棋減少價金3,  
11 826,530元，有無理由？

12 就系爭道路在系爭土地上之瑕疵所生價值減損金額，系爭估  
13 價報告認價值減損額為375,906元等情，業如前述。又兩造  
14 對於系爭估價報告所為結論並無意見，且莊英棋並未具體指  
15 明金額是否過高，亦未提出其他可供參酌之市場價格資料為  
16 佐證，應認系爭估價報告所建議之上開減損金額可採，並得  
17 作為認定陳正彬行使民法第359條減少系爭契約買賣價金權  
18 利，系爭土地減少價金之金額既經陳正彬行使上開減少價金  
19 之權利，則減少價金後，莊英棋受領此部分價金即無法律上  
20 原因，故陳正彬依不當得利法律關係，請求莊英棋如數返還  
21 375,906元，及自反訴狀繕本送達翌日（即112年12月23日，  
22 本院卷二第244頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
23 之利息，自有理由。逾此範圍之請求，則屬無據。

24 (三)陳正彬依系爭契約第7條第5項約定，請求莊英棋給付逾期點  
25 交之違約金5,631,296元，有無理由？

26 按買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為民法第367條  
27 所明定，而系爭土地固有瑕疵，然該瑕疵並非重大，且屬可  
28 補正，故莊英棋已有給付之合法提出而陳正彬不履行其受領  
29 義務時，陳正彬非但陷於受領遲延，並陷於給付遲延，況陳  
30 正彬不得以系爭土地有瑕疵為由拒絕點交系爭土地，業經本  
31 院論述如前，是陳正彬拒不點交系爭土地已陷於受領遲延、

01 給付遲延，應認本件違約情節乃可歸責於陳正彬拒不點交系  
02 爭土地，是陳正彬自不得依系爭契約第7條第5項約定，請求  
03 莊英棋給付逾期點交之違約金。

04 (四)綜上所述，陳正彬依民法第359條、第179條規定，請求莊英  
05 棋返還375,906元，及自112年12月23日起至清償日止，按週  
06 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範  
07 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

08 (五)本判決主文第9項部分，命莊英棋給付之金額未逾50萬元，  
09 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執  
10 行，而此部分雖經陳正彬陳明願供擔保請准宣告假執行，惟  
11 其聲請僅係促請法院職權發動，故就此部分即無再由陳正彬  
12 聲請供擔保宣告假執行之必要。至陳正彬敗訴部分，其假執  
13 行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

14 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
16 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘  
17 明。

18 陸、原告之訴、反訴原告之反訴為一部有理由，一部無理由，判  
19 決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日  
21 民事第二庭 法 官 李思緯

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日  
26 書記官 林慧安