

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第882號

原告

即反訴被告 張博鈞

訴訟代理人 林世昌律師

複代理人 陳姝蓉律師

被告即

反訴原告 周秀珠

訴訟代理人 林清漢律師

簡志祥律師

追加被告 朱永輝

訴訟代理人 林于椿律師

上列當事人間請求解除買賣契約書等事件，本院於民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴被告周秀珠應給付本訴原告新臺幣壹仟參佰萬元，其中新臺幣貳佰捌拾萬元自民國一百一十三年四月二十六日起；其中新臺幣壹仟零貳拾萬元自民國一百一十三年九月五日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、本訴被告周秀珠應給付本訴原告新臺幣壹萬貳仟伍佰貳拾伍元。

三、本訴原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

四、本訴訴訟費用由本訴被告周秀珠負擔百分之九十五，餘由本訴原告負擔。

五、本訴判決第一項如原告以新臺幣肆佰參拾萬元為本訴被告預供擔保後，得假執行。但本訴被告周秀珠如以新臺幣壹仟參佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本訴判決第二項如原告以新臺幣肆仟元為本訴被告預供擔保

01 後，得假執行。但本訴被告周秀珠如以新臺幣壹萬貳仟伍佰
02 貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 七、反訴原告之訴駁回。

04 八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
08 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被
09 告之防禦及訴訟者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但
10 書第2款、第3款及第7款定有明文。原告原起訴聲明為：(1)
11 被告周秀珠解除買賣契約並給付原告新臺幣（下同）280萬
12 元及自民國113年4月6日起至清償日止，按週年利率5%計算
13 之利息。(2)被告應返還原告房屋產權相關資料（房屋所有權
14 狀3件、原告印鑑證明3件、原告印鑑章1只，原告身份證影
15 本3件）。嗣原告先於113年9月4日追加被告朱永輝，並撤回
16 對宸和管理顧問有限公司之起訴（見卷一第186、192頁），
17 其聲明亦迭經變更，最終於114年4月28日將其聲明變更為：
18 先位聲明：(1)確認被告周秀珠、朱永輝間就附表所示之不動
19 產（下稱系爭不動產），於113年5月22日之買賣行為與113
20 年6月12日以買賣為登記原因之所有權移轉登記行為均無效
21 。(2)被告朱永輝應將系爭不動產於113年6月12日以買賣為登
22 記原因之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為被告周秀珠
23 所有。(3)被告周秀珠應於前項所有權移轉登記塗銷後，將系
24 爭不動產移轉登記予原告。(4)被告周秀珠應向訴外人華南商
25 業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）清償系爭不動產於11
26 3年4月12日設定擔保債權總金額1170萬元之最高限額抵押權
27 所擔保之全部抵押債權金額，並塗銷該最高限額抵押權登記
28 。(5)被告周秀珠應給付原告195,616元。(6)就前項部分，願
29 供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(1)被告周秀珠應給付
30 原告1300萬元，及其中280萬元自起訴狀繕本送達被告周秀
31 珠之翌日起，其中1020萬元自民事追加被告暨訴之變更狀繕

01 本送達被告周秀珠之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%
02 計算之利息。(2)被告周秀珠應給付原告195,616元。(3)願供
03 擔保，請准宣告假執行。再備位聲明：(1)被告周秀珠應給付
04 原告1020萬元，及其中280萬元自起訴狀繕本送達被告周秀
05 珠之翌日起，其中740萬元自民事追加被告暨訴之變更狀繕
06 本送達被告周秀珠之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%
07 計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。核無不合，應
08 予准許。

09 (二)被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
10 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。當事人意圖延滯訴
11 訟而提起反訴者，法院得駁回之。民事訴訟法第259條、第2
12 60條第3項定有明文。本案於113年4月15日繫屬，114年12月
13 3日為最後言詞辯論期日，被告周秀珠於114年6月2日對原告
14 提起反訴，聲明第一項為周秀珠於給付975萬元予原告時，
15 原告應將系爭不動產點交予周秀珠；第二項為周秀珠於給付
16 975萬元之方式，原告應同意周秀珠向銀行辦理抵押貸款代
17 償登記等語（見卷一第496頁），周秀珠於同年6月5日當庭
18 撤回上開反訴聲明第一項（見卷二第6頁），嗣於同年9月23
19 日將前開已撤回之聲明第一項再追加聲明（見卷二第8頁）
20 。至被告周秀珠提起反訴時，已歷經1年及5次言詞辯論，且
21 其聲明第一項經本院曉諭撤回後，復又再具狀追加，實有遲
22 滯訴訟之情形，其反訴於法不合，應予駁回。

23 貳、實體方面

24 一、原告主張：

25 (一)原告前於113年3月5日透過宸和管理顧問有限公司（下稱宸
26 和公司）實際負責人即追加被告朱永輝介紹，以新臺幣（下
27 同）1300萬元出售其所有，如附表所示之不動產（下稱系爭
28 不動產）予被告周秀珠，並與周秀珠簽訂買賣契約（下稱甲
29 契約）。簽約時，周秀珠先給付280萬元予原告，尾款為102
30 0萬元，原告與周秀珠原於113年4月4日於Line通訊軟體「朝
31 陽街買賣案」群組中，就買賣交易時程達成合意，約定於4

01 月9日辦理過戶、抵押設定、塗銷限制登記並向土地銀行確
02 認餘額給華南銀行，由華南銀行代償、於4月12日交付清償
03 證明予原告塗銷土地銀行抵押登記、下午3點會同原告看屋
04 ，代書再辦理清償及其他、最後於4月16日下午5點交屋、結
05 清、交鑰匙。然周秀珠於113年4月11日未依上開約定時程代
06 償原告之土地銀行貸款，經原告於群組中詢問，代書常晨育
07 表示113年4月15日才會設定完成，故應以113年4月15日為
08 準。又提議由原告於113年4月16日先行切結交屋予周秀珠之
09 方案，但原告並未同意，並於4月11日當日即在群組通知周
10 秀珠遲延給付尾款，催告其應於3日內完成過戶手續、賠償
11 利息損失，隔日驗屋取消，待尾款支付完畢、過戶完成及清
12 償並交付利息損失後再正式交屋。周秀珠與其代書於隔日即
13 113年4月12日仍執意辦理驗屋，但仍未提及代償、結算之部
14 分，原告當日即拒絕驗屋，並寄發存證信函通知周秀珠，其
15 代書將代償遲延之責任推給地政事務所。另於4月13日表示
16 地政事務所通知可於4月15日領權狀、華南銀行設定抵押已
17 經完成，可以進行清償土地銀行貸款、4月18日交清償證明
18 塗銷前手設定、4月18至19日交屋驗屋、交鑰匙，結清所需
19 費用及餘款。然經原告向地政機關詢問，地政機關表示前已
20 通知周秀珠於113年4月12日前往領取權狀，原告始知系爭不
21 動產已於4月12日完成過戶，但周秀珠及其代書均未告知此
22 事，不斷催促原告交屋，又屢屢迴避餘款及結算，故原告認
23 周秀珠應無給付尾款之意，遂欲解除甲契約。而周秀珠於訴
24 訟繫屬中，竟將系爭不動產於113年5月22日售予朱永輝，並
25 與其簽訂買賣契約（下稱乙契約），並擅自於乙契約第3條
26 第4款約定由朱永輝承接原告與周秀珠甲契約之權利義務及
27 所生之求償權，並113年6月12日將系爭不動產移轉登記予朱
28 永輝，原告直至113年7月9日始知上情。

29 (二)故周秀珠未依約於113年4月9日代償原告對土地銀行之貸款
30 ，依民法第229條應負遲延責任，原告於113年4月11日先於
31 系爭群組詢問是否會於當日完成清償，隔日113年4月12日寄

01 發存證信函催告周秀珠於3日內支付尾款，然其均置之不
02 理，故原告自得依照甲契約第7條第2項、民法第254條解除
03 甲契約，並沒收已付價金280萬元，又周秀珠與朱永輝間就
04 系爭不動產所為之買賣行為及物權行為均屬通謀虛偽意思表
05 示，原告自得依民法第242條、第767條第1項中段，代位行
06 使周秀珠之權利，請求朱永輝塗銷移轉登記，回復登記為周
07 秀珠所有，且因甲契約業已解除，周秀珠於113年4月12日所
08 為之系爭不動產移轉登記及設定最高限額抵押權登記，均屬
09 民法上不當得利，原告自得請求周秀珠將系爭不動產移轉登
10 記予原告，並塗銷最高限額抵押權登記。另解除權行使不妨
11 礙損害賠償之請求，就餘款1020萬元部分，本屬無給付期限
12 之給付，但因兩造於113年4月4日達成合意，就尾款1020萬
13 元扣除代償債務之餘款，應於113年4月16日結清及支付，故
14 尾款1020萬元因此成為有確定期限之給付，周秀珠未遵期於
15 113年4月9日代償原告土地銀行之貸款，又於113年4月16日
16 僅願代償原告對土地銀行之貸款而拒不交付尾款扣除代償債
17 務之餘款，自應依民法第229條負遲延責任，原告得依民法
18 第203條、第233條、第260條請求周秀珠給付自113年4月17
19 日至解除甲契約之日前一日之遲延利息為195,616元（原告
20 暫以113年9月4日周秀珠代理人收受民事追加被告暨訴之變
21 更狀計算），並聲明如上開變更後之先位聲明所示。

22 (三)若被告間就系爭不動產買賣行為及物權行為有效，則因甲契
23 約經原告合法解除，周秀珠不能返還系爭不動產予原告，原
24 告亦得依照民法第259條第6款請求周秀珠返還系爭不動產之
25 價額即1300萬元及法定利息。另仍得請求周秀珠給付前項就
26 1020萬元之遲延利息195,616元，並聲明如上開變更後之備
27 位聲明所示。

28 (四)又退步言之，被告間就系爭不動產買賣行為及物權行為有效
29 ，原告又未合法解除甲契約，則周秀珠自有給付買賣價金之
30 義務，甲契約尚有尾款1020萬元未給付，原告自得依民法第
31 367條及契約之法律關係請求周秀珠給付1020萬元及法定利

息，並聲明如上開變更後之再備位聲明所示。

二、被告答辯：

(一)被告周秀珠：伊與原告簽訂甲契約並給付280萬元予原告後，並依約給付45萬元給土地代書辦理代墊相關稅費，然原告不但拒絕履行113年4月14日應讓伊察看屋況之義務，亦於113年4月16日拒絕伊由華南銀行匯款0000000元代償原告土地銀行之貸款，致伊不得不另覓他屋，且因已支付280萬元予原告，伊並無足夠之頭期款購買其他房屋，只得將系爭不動產售予朱永輝，取得定金、第一期款項共325萬元，並與朱永輝約定由其承擔伊與原告間之權利義務。況實務上不動產買賣，代書就其經驗告知當事人後續辦理時程，一般僅有參考性質，其目的係提供買賣雙方參酌，方便提出文件、款項等事項，以免耽誤程序進行，且亦會受到地政機關及金融機構之作業程序影響，故代書所預定之時程對雙方應均無強制約束力，系爭不動產原預計於113年4月9日過戶完成，但因地政機關遲至4月12日始完成過戶，故華南銀行自然無法依照原預定之4月9日或10日辦理代償，而伊完成過戶後，欲由華南銀行辦理代償時，卻遭原告拒絕，是兩造買賣未完成係因原告拒絕所致，伊並無任何違約之處，原告主張伊違約並不合理云云，並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告朱永輝：朱永輝得知周秀珠與原告之糾紛後，遂表示願處理系爭不動產糾紛，故於113年5月22日簽訂乙契約，買賣價金為1330萬元，簽約當日給付25萬元現金，另於113年6月3日給付周秀珠300萬元，並非通謀虛偽意思表示。代書常晨育雖於群組內記載流程，但事涉銀行申請、核准、設定、撥款等種種流程，客觀上無法於113年4月9日一併完成，故甲契約內僅規定兩造間之義務，而無具體規範完成日期，是群組內之對話，僅係表明後續履約流程，而非成為買賣契約之內容條款，因此113年4月9日周秀珠未能完成撥款，即屬不可歸責，自不負遲延之責，原告不得依民法相關規定解除甲

01 契約。縱認113年4月9日之行程為契約之一部，於遲延給付
02 時，他方需定相當期限催告，期限內仍不履行時，始得解除
03 契約，原告於113年4月9日後僅訂3日履行，顯非一般客觀上
04 之相當期限，而周秀珠於113年4月16日自華南銀行撥款0000
05 000元，卻遭原告拒絕，由此可見應係原告違約，原告請求
06 金額應扣除違約金560萬元（即定金280萬之2倍）及相關稅
07 費97551元，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，
08 願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)原告與周秀珠於113年3月5日簽訂甲契約，將附表所示之系
11 爭不動產售予周秀珠，價金為1300萬元，周秀珠已付280萬
12 元。

13 (二)系爭不動產於113年4月12日辦理所有權移轉登記於周秀珠。

14 (三)周秀珠於113年4月16日以華南銀行貸款0000000元，代償原
15 告於土地銀行貸款，遭原告拒絕，並將款項匯回華南銀行。

16 (四)周秀珠與朱永輝於113年5月22日簽訂乙契約，周秀珠將系爭
17 不動產出售予朱永輝，價金為1330萬元，朱永輝已支付325
18 萬元。

19 (五)系爭不動產於113年6月12日移轉登記予朱永輝。

20 四、得心證之理由：

21 (一)先位之訴部分：

22 (1)原告得否解除甲契約：

23 ①按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
24 即為成立。民法第153條第1項定有明文。次按解釋意思表
25 示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第
26 98條定有明文。按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，
27 而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標
28 準，不能拘泥契約之文字致失真意，但契約文字業已表示當
29 事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲
30 解（停止適用之最高法院17年上字第1118號、39年台上字第
31 1053號判例仍值得參照）。

01 ②原告主張與周秀珠於113年3月5日簽訂甲契約，且兩造於群
02 組內約定辦理時程，周秀珠並未按時履行，應為給付遲延一
03 節，為被告所否認。周秀珠委任之土地代書常晨育於113年4
04 月3日22時38分在群組內表示：「朝陽街目前辦理進度：已
05 對保完畢，4/9過戶+抵押設定+塗銷限制登記，4/9打電話給
06 土銀確定了餘額給華南/ 當日交華南代清償，4/12交清償證
07 明給屋主塗銷前手設定，下午3點會同周小姐看屋交鑰匙給
08 我，我在後續辦理清償及其他，4/16交屋…以上程序都是銀
09 行規定必要程序，請張先生配合，以利雙方交屋謝謝」、「
10 請買賣雙方確認如果這個程序可以在群組裡面按同意，因為
11 現在時間也很晚了」，而原告於隔日即113年4月4日9時8分
12 表示「1. 4/9我會打電話過去確認餘額 2. 4/12下午3點周小
13 姐可來現場查看屋況確認搬運進度 3. 4/16下午17:30至你們
14 辦公室結案，費用清算、尾款支付、鑰匙交付」，由原告回
15 覆內容可知，原告同意於4月9日確認銀行貸款餘額、4月12
16 日至現場看屋況確認進度及4月16日結案、清算、尾款支付
17 及鑰匙交付。周秀珠回覆「我可以喔」，代書常晨育於該日
18 11時47分修正上開時程進行事項（見卷一第262至263頁），
19 兩造對於上開對話內容並不爭執，堪認原告與周秀珠就買賣
20 時程應已達成合意，且因甲契約並無約定辦理時程，並於甲
21 契約第八條約定：「本契約如有未盡事宜，雙方同意另行協
22 商並以補充協議訂之」（見卷一第13頁），故雙方於群組內
23 就買賣時程達成之合意，應屬雙方就契約未明訂之貸款、結
24 算、交屋時程為協議，自應成為甲契約之一部，周秀珠雖稱
25 代書所定之時程僅有參考性質，然原告對代書原始提出之時
26 程有不同意見，代書進行修正後並提出最終版本，被告表示
27 同意，若僅有參考性質，兩造何須對原始提出之時程進行修
28 正，且代書亦有加註「時間點已經過買賣雙方確認，請配合
29 ，以利雙方交屋」提醒兩造均需遵守，故絕非僅具參考性質
30 （至於未能按期程履行之責任，理應由未履行之一方主張並
31 舉證是否可歸責而異其法律效果，詳後述），被告此部分抗

01 辯難認可採。

02 ③兩造既約定於113年4月9日清償原告土地銀行之貸款餘額，
03 而周秀珠至113年4月11日均尚未完成清償，自屬給付遲延，
04 周秀珠雖稱因銀行作業本就無法於該日完成，惟若考慮銀行
05 作業及地政機關作業流程，周秀珠自應於代書詢問時程時表
06 示意見，然周秀珠並未於群組內表示需考慮銀行作業時程，
07 表示同意，即意味周秀珠認為代書之最終作業時程應可完成
08 ，才會同意，自應受其意思表示及契約義務之拘束，故周秀
09 珠既未能按約定時程履約，即應負給付遲延之責，其事後於
10 陳報狀中表示其對銀行貸款作業不熟悉等語（見卷一第283
11 頁），應屬卸責之詞，難認有據。

12 ④按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
13 。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
14 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。依契約
15 之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其
16 契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方
17 當事人得不為前條之催告，解除其契約民法第229條第1項、
18 第254、255條分別定有明文。周秀珠既於113年4月9日未代
19 償完畢原告土地銀行之貸款餘額，屬給付遲延，雖雙方約定
20 結清、交屋之日為113年4月16日，然甲契約僅記載「如有違
21 反本契約條款，經甲方（即原告）催告仍不履行者，甲方得
22 沒收乙方（即周秀珠）已付價金並解除本件買賣契約」，並
23 未禁止提前催告，且周秀珠已有明確事實認已有給付遲延之
24 情，且亦可歸責於周秀珠，故原告於113年4月12日以桃園成
25 功路郵局第400號存證信函（見卷一第15至20頁），提前催
26 告周秀珠應於3日內完成過戶手續、支付剩餘款項等，應屬
27 催告周秀珠如期履約之意，要無不合；周秀珠僅於113年4月
28 16日由華南銀行欲代償，並未依約結清剩餘款項，故原告以
29 起訴狀繕本送達做為解除甲契約之意思表示，自屬合法，原
30 告既已解除甲契約，則其依約沒收已付價金280萬元，亦屬
31 有據。

01 (2)原告主張被告間就系爭不動產為通謀虛偽意思表示，是否有
02 據？

03 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
04 民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張被告間於113年
05 5月22日簽訂乙契約，由被告朱永輝向被告周秀珠購買系爭
06 不動產為通謀虛偽意思表示一節，即應由原告就其主張真偽
07 負舉證之責。然原告僅於書狀內主張，周秀珠明知與原告有
08 買賣糾紛，卻將系爭不動產售予朱永輝，並於113年6月12日
09 辦理所有權移轉登記，然朱永輝並未依乙契約之約定代償周
10 秀珠對原告債務，周秀珠亦未對其究責，可認被告間並無購
11 買系爭不動產之真意，而係避免原告主張解約回復原狀云云
12 。朱永輝表示於簽約當日已給付現金25萬元，此部分雖無相
13 關證明，然於113年6月3日另給付第二次款300萬元現金予周
14 秀珠，此有收據及現金照片在卷可稽（見卷一第236至238頁
15 ），就餘款1005萬元依照乙契約，由朱永輝代周秀珠清償對
16 原告之債務，此與周秀珠對原告尚有1020萬元之款項未給付
17 相當，原告雖對被告間不以匯款之方式交付金錢表示與常情
18 有違，然以何種交付金錢之方式，法無明文禁止，原告就被
19 告間無買賣真意進一步舉證，則被告間以現金325萬元及債
20 務承擔之約定達成購買系爭不動產之合意，自非法所不許。

21 (3)原告既無法證明被告間就購買系爭不動產為通謀虛偽意思表
22 示，則其先位聲明請求確認被告間之債權行為及物權行為均
23 屬無效，並請求被告朱永輝將系爭不動產所有權登記塗銷登
24 記返還登記予被告周秀珠，為無理由，不應准許。

25 (二)備位之訴部分：

26 (1)原告得解除與被告周秀珠之買賣契約，已如前述。

27 (2)甲契約經原告解除後，原告依民法第179條、第259條第6款
28 ，得請求周秀珠返還之數額為何？

29 ①按解除契約時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
30 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物應返還之，應
31 返還之物有毀損滅失或其他事由，致不能返還者，應償還其

01 價額。民法第259條第1、6款分別定有明文。次按又關於原
02 物不能返還，應償還價額之計算，應以價額償還義務成立時
03 客觀之價額為準。（最高法院110年度台上字第2316號判決
04 參照）。

05 ②甲契約經原告解除，然系爭不動產已經周秀珠出賣予朱永輝
06 ，而顯有不能返還之情形，且依甲契約第七條之違約條款，
07 周秀珠所給付之280萬元，已由原告所沒收，即應償還系爭
08 不動產於甲契約解除時客觀之價額，原告與周秀珠就系爭不
09 動產買賣價金約定為1300萬元，原告主張以此金額為系爭不
10 動產客觀之價額，自屬有據，原告自得向周秀珠請求給付13
11 00萬元及法定遲延利息。

12 (3)原告得向周秀珠請求之遲延利息為何？

13 ①按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
14 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。解除權
15 之行使，不妨礙損害賠償之請求。損害賠償，除法律另有規
16 定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益
17 為限。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
18 法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
19 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第254條第
20 1項、第260條、第216條、民法第233條第1項、第203條分別
21 定有明文。又民法第260條明定解除權之行使，不妨礙損害
22 賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過申明
23 因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙，
24 故當事人之一方因他方遲延給付而解除契約，固不得請求契
25 約消滅後所生之損害，惟仍得依民法第260條請求他方賠償
26 因遲延給付所生之損害（最高法院114年度台上字第800號判
27 決參照）。

28 ②周秀珠未於群組約定之113年4月16日如期履約完畢，依照甲
29 契約第3條第4項及第4條約定，原告本得取得之剩餘款項應
30 為周秀珠代償原告土地銀行之貸款及扣除周秀珠所代墊之款
31 項，然周秀珠並未依約代償貸款，僅支付移轉系爭不動產所

01 墊付之費用，故原告得請求之遲延利息之本金，應先扣除雙
02 方約定由周秀珠先行代墊之費用，被告主張代墊之稅費為53
03 551元及代書費44000元（見卷一第282頁），然原告僅不爭
04 執契稅、房屋稅、印花稅共40482元，其餘均有爭執，則本
05 院觀諸被告提出之相關單據，代刻印章60元、停車費40元因
06 僅記載支出項目及費用，無法證明係因兩造買賣所支出，不
07 得扣除；限制登記謄本費用120元，依照甲契約第3條第2項
08 ，雙方曾約定原告應協同辦理預告登記，此預告登記應屬甲
09 契約第4條原告承諾支出之登記費用，故此規費應由原告支
10 出，周秀珠既已支出，應予扣除；抵押設定費用及書狀費共
11 12849元，原告爭執該抵押設定費用係周秀珠向華南銀行貸
12 款之設定費用，不應由原告負擔，周秀珠對此並未提出其他
13 應由原告負擔之證明，故不得扣除；代書費44000元未見周
14 秀珠提出相關收據，自乏所據，不得扣除，故原告得請求遲
15 延利息之金額應先扣除部分為40602元。周秀珠又表示曾匯
16 款45萬元做為代墊費用，故尚未給付之金額應為975萬元云
17 云，然由周秀珠提出之郵政跨行匯款申請書（見卷一第330
18 頁），周秀珠所匯款之對象為許淑萍，稱其為宸和公司之員
19 工，該匯款申請書上並無註記此金額之用途，且匯款對象非
20 宸和公司帳戶，而係個人帳戶，則該45萬元之匯款紀錄難認
21 與兩造買賣有關聯，餘款975萬元即失所附麗。原告主張以
22 起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示為有理由（113年4月
23 25日送達，見卷一第41頁），故原告因遲延給付所生之遲延
24 利息應為12525元（計算式：00000000元 9 365 5%），
25 逾此部分，尚屬無據。

26 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
28 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
29 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金
30 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
31 付利息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年

01 利率為百分之五。民法第229條、第233條第1項及第203條分
02 別定有明文。消費借貸並無約定還款期，就備位聲明原告請
03 求被告給付1300萬元，其中280萬元自起訴狀繕本送達翌
04 日；其中1020萬元自113年9月4日訴之變更狀繕本送達翌日
05 起計算遲延利息，為有理由，起訴狀繕本係於113年4月25日
06 送達被告，而訴之變更狀繕本於113年9月4日當日由周秀珠
07 訴訟代理人簡志祥律師收受（見卷一第192頁），是原告就
08 其中280萬元請求自113年4月26日；其中1020萬元自113年9
09 月5日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，於法有
10 據，應予准許。

11 六、綜上所述，原告先位之訴為無理由，應予駁回。原告備位之
12 訴請求被告周秀珠給付1300萬元，其中280萬元請求自113年
13 4月26日；其中1020萬元自113年9月5日起至清償日止，均按
14 週年利率5%計算之利息，及給付原告12525元，為有理由，
15 應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明
16 願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，原告勝訴部分，
17 爰分別酌定相當之擔保金宣告之；原告敗訴部分，其假執行
18 之聲請失所附麗，應併予駁回。

19 七、本判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與
20 判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

21 據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事訴訟
22 法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

24 民事第二庭法 官 毛松廷

25 正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日

29 書記官 鍾宜君

附表

土地坐落：桃園市○○區○○○段0000地號土地 面積：2040平方公尺 權利範圍：599/100000	
建物部分：	
建號： 桃園區大樹林段12235建號 門牌： 桃園市○○區○○街00號14樓之1 面積： 主建物：91.29平方公尺 附屬建物：27.66平方公尺 權利範圍：1/1 共有部分： 大樹林段12239建號，持分3487/100000，面積463.48平方公尺 大樹林段12243建號，持分541/100000，面積：1013.53平方公尺	建號： 桃園區大樹林段11972建號 門牌： 桃園市○○區○○街0號4樓之9 面積： 主建物：24.1平方公尺 附屬建物：6.38平方公尺 權利範圍：1/53 共有部分： 大樹林段12238建號，持分411/10000，面積：2139.97平方公尺 大樹林段12240建號，持分18/44，面積：620.81平方公尺 大樹林段12241建號，持分35/46，面積：652.88平方公尺 大樹林段12242建號，持分53/90，面積：2113.21平方公尺 大樹林段12243建號，持分202/100000，面積：1013.53平方公尺