

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第239號

原告 新光三越百貨股份有限公司

法定代理人 吳東昇

訴訟代理人 陳信宏律師

被告 鄭中惠

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶(台新國際商業銀行建北分行，戶名:台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號:00000-000000000號)內之新臺幣930萬元。

二、被告應給付原告自民國113年4月21日起至原告收取前項款項之日止，依本金新臺幣930萬元按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣9萬3,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔96%，餘由原告負擔。

六、本判決第2項，原告以已到期金額三分之一為被告供擔保後，得假執行。但被告如以已到期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第3項，原告以新臺幣3萬1,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣9萬3,000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。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯

01 論為判決，合先敘明。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
04 此限。民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又民事
05 訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」
06 者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各
07 請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請
08 求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具
09 有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先
10 後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統
11 一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定
12 意旨參照）。經查，原告起訴時原先位聲明：「1. 被告應同
13 意原告向合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰建經公司)領
14 取履約保證專戶(台新國際商業銀行建北分行，戶名:台新國
15 際商業銀行受託信託財產專戶，帳號:00000-0000000000號，
16 下稱系爭履保專戶)內之新臺幣(下同)930萬元。2. 被告應給
17 付原告自民國113年4月21日起至原告收取前項款項之日止，
18 依本金930萬元按週年利率百分之5計算之利息。3. 被告應自
19 113年4月21日起至履行系爭不動產之點交義務且原告已收取
20 第一項聲明款項之日止，按日給付4,650元之違約金。4. 願
21 供擔保請准宣告假執行」等語，迭經原告於113年10月7日民
22 事準備二（訴之追加）狀變更先位訴之聲明如後述之先位聲
23 明所示，核其變更訴之聲明部分，均係本於兩造間之買賣糾
24 紛之同一基礎事實而為主張，又依卷內證據資料仍具有共通
25 性，自得相互援用，基於訴訟經濟及紛爭一次解決之原則，
26 應認為二者請求之基礎事實同一，依上開說明，應予准
27 許。

28 貳、實體部分

29 一、原告主張：

30 (一)先位主張及聲明部分：

31 1. 原告將門牌號碼桃園市○○區○○路00號10樓之2房地(下

01 稱系爭不動產)出售予被告，兩造於112年12月4日簽訂買賣
02 契約，約定價金930萬元，分三期由被告支付至系爭履保專
03 戶，第一、二期均為93萬元，第三期尾款744萬元(下稱系爭
04 買賣契約)。

05 2. 被告依約於112年12月7日及112年12月22日分別匯入93萬元
06 至系爭履保專戶，原告於113年2月21日將系爭不動產之所有
07 權移轉登記予被告。兩造約定於113年3月11日進行交屋，惟
08 被告竟以系爭不動產有陽台天花板漏水、廁所浴缸磁磚破損
09 等情形，要求原告修繕，並主張解除系爭買賣契約，然廁所
10 浴缸磁磚破損業已經原告修復，且陽台天花板並未漏水，故
11 系爭不動產無瑕疵可言。

12 3. 原告已於113年4月13日催告被告點交，被告仍拒絕履行，其
13 應屬受領遲延，並使原告無法自系爭履保專戶中取得買賣價
14 金，故被告應同意合泰建經公司依價金履約保證申請書第5
15 條之約定支付買賣價金930萬元予原告，並自催告期滿仍拒
16 絕點交之113年4月21日起至原告取得930萬元價款之日止，
17 按年息5%計算之利息。另按系爭買賣契約第12條第2項，被
18 告應給付原告自遲延點交日之113年4月21日起至履行房屋點
19 交義務且原告收受買賣價金為止，每日按買賣總價款千分之
20 0.5即4,650元計算之違約金。

21 4. 又因被告拒不點交系爭不動產，致原告自113年4月21日起至
22 113年8月31日止，原告已替被告墊付水費、電費、瓦斯費、
23 管理費等費用共計12,681元，又系爭不動產每兩個月所需支
24 付之水費、電費、瓦斯費、管理費共計4,850元，被告亦應
25 每兩個月給付予原告4,850元，原告應得依無因管理之規
26 定，為此部分之請求。

27 5. 爰依系爭買賣契約、無因管理之法律關係，提起本件訴訟等
28 語，先位聲明：(1)被告應同意原告向合泰建經公司收取系爭
29 履保專戶內之930萬元。(2)被告應給付原告自113年4月21日
30 起至原告收取前項款項之日止，依本金930萬元按週年利率
31 百分之5計算之利息。(3)被告應自113年4月21日起至履行系

01 爭不動產之點交義務且原告已收取第一項聲明款項之日止，
02 按日給付原告4,650元之違約金。(4)被告應給付原告12,681
03 元，及自113年9月1日至履行系爭不動產點交之義務之日
04 止，每兩個月給付原告4,850元。(5)願供擔保請准宣告假執
05 行。

06 (二)備位主張及聲明部分：

07 若認原告先位聲明無理由，則原告主張被告有前述給付遲延
08 及受領遲延之情形，原告應得依系爭買賣契約第12條第1項
09 之約定解除系爭買賣契約，且原告得沒收被告給付之全部價
10 款共930萬元，若系爭履保專戶中未達930萬元，被告應補
11 足，且被告應將系爭不動產塗銷最高限額抵押權後歸還原告
12 等語，爰依買賣之法律關係提起本件訴訟，備位聲明：(1)原
13 告得收取被告已匯入系爭履保專戶之買賣價款，如有不足93
14 0萬元，被告並應補足給付。(2)被告應塗銷桃園市○○區○
15 ○段000地號土地、桃園市○○區○○段000○000號建號建
16 物之所有權登記及抵押權登記，並恢復為原告所有。(3)前開
17 第一項之請求，願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭不動產有多項之瑕疵，原告應負瑕疵擔保之
19 責，被告於113年3月14日催告原告7日內修補完畢，原告直
20 至113年3月25日才完成修繕，並造成廁所浴缸磁磚破損，且
21 後陽台天花板漏水之瑕疵亦未修繕，被告於113年4月1日告
22 知原告解除契約。又兩造已因瑕疵問題提出訴訟，原告認定
23 被告應履行點交義務並給付違約金，為無理由。又依系爭買
24 賣契約約定，交屋前之水電、瓦斯費及管理費等費用，應由
25 原告負擔，交屋後始由被告負擔，系爭不動產因涉訟而尚未
26 交付予被告，故原告自應負擔各項費用，原告不得向被告請
27 求給付。另被告已在臺灣臺北地方法院就系爭買賣契約提起
28 訴訟，原告本件起訴為不合法等語置辯，並聲明：(1)原告之
29 訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
30 行。

31 三、原告先位主張被告應依系爭買賣契約同意撥付系爭履保帳戶

01 中之930萬元予原告，並應給付法定遲延利息，及按日計算
02 4,650元之違約金，又原告代墊被告支付系爭不動產之費用
03 共計12,681元，且系爭不動產每兩個月之費用為4,850元，
04 被告應給付原告12,681元及每兩個月給付原告4,850元；備
05 位主張系爭買賣契約已因被告受領及給付遲延而解除，原告
06 應得收取被告已給付之價款930萬元，且被告應將系爭不動
07 產之所有權移轉登記及抵押權登記塗銷，並恢復為原告所有
08 等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點
09 為：(一)原告起訴是否合法？(二)系爭不動產是否具有廁所浴
10 缸磁磚破損、後陽台天花板滲漏水等多項瑕疵？(三)被告是
11 否應同意原告向合泰建經公司收取系爭履保專戶內之930萬
12 元，並應給付原告自113年4月21日起至原告收取前述款項之
13 日止，按年息5%計算之利息？(四)原告請求被告應自113年4
14 月21日起至履行系爭不動產之受領義務且原告已收取第一項
15 聲明款項之日止，按日給付原告4,650元之違約金，有無理
16 由？(五)原告請求被告應給付原告12,681元，及自113年9月1
17 日至履行系爭不動產之點交義務之日止，每兩個月給付原告
18 4,850元，有無理由？茲分述如下：

19 (一)原告起訴是否合法？

20 按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴，
21 民事訴訟法第253條明文規定。有無違反更行起訴，應以尚
22 繫屬中之前後兩訴是否屬同一事件為斷，即依前後兩訴之當
23 事人、訴訟標的法律關係是否相同，訴之聲明是否相同、正
24 相反或可代用決定之。若此三者有一不相符合，即不得謂為
25 同一事件（最高法院112年度台抗字第867號裁判意旨參
26 照）。被告雖抗辯其在原告起訴前已向臺灣臺北地方法院對
27 原告提起訴訟，與本件訴訟之主張相同，有違背民事訴訟法
28 第253條所定禁止重複起訴之規定等語。然被告於另案中係
29 請求兩造間之系爭買賣契約關係不存在，並依不當得利等之
30 法律關係請求原告返還其所簽發之本票（本院卷第75-85
31 頁）。而本件之訴訟標的為系爭買賣契約及無因管理，二者

01 之訴訟標的及請求權基礎並不相同，自不合同一事件之要件，而無重複起訴之情，是被告此部分之抗辯，委無可採，
02 原告本件之起訴，應屬合法。
03

04 (二)系爭不動產是否具有廁所浴缸磁磚破損、後陽台天花板滲漏水等多項瑕疵？
05

06 1. 民法第354條第1、2項規定「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」、
07 「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」；第359條「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，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。」；第355條第1、2項「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」、「買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。」。
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18

19 2. 被告辯稱系爭不動產具有廁所浴缸磁磚破損、後陽台天花板滲漏水等多項瑕疵，並提出胖胖裝修房屋檢驗缺失報告(下稱系爭驗屋報告)可佐(本院卷第199-251頁)。就廁所浴缸磁磚破損部分，業經原告提出現場照片為證(本院卷第347頁)，其並無上開被告所辯之瑕疵，復被告未提出其他證據供本院審酌，難認被告此部分所辯為真。
20
21
22
23
24

25 3. 後陽台天花板滲漏水之瑕疵，被告固提出系爭驗屋報告為證，然系爭驗屋報告為被告單方委託，且僅以照片指出滲漏水，而未進一步說明其檢測方法及推論依據之方式為何，是本院無從採信該驗屋報告之結果，又被告未提出其他證據說明後陽台天花板確實有滲漏水之瑕疵，是以被告此部分所辯，應屬無據。
26
27
28
29
30

31 4. 另就驗屋報告所指出其他與漏水無關之瑕疵如落地窗開合異

01 音、膠條變形、磁磚空鼓音等，其雖有減少系爭不動產之通
02 常效用，但其減少之程度，無關重要，應民法第354條第1項
03 但書之規定，不得視為瑕疵，復被告並未就系爭不動產有其
04 他瑕疵乙節提出其他證據以實其說，本院自無從為有利被告
05 之認定，被告所辯，不足採信。

06 (三)被告是否應同意原告向合泰建經公司收取系爭履保專戶內之
07 930萬元，並應給付原告自113年4月21日起至原告收取前述
08 款項之日止，按年息5%計算之利息？

09 1. 原告主張被告應依系爭買賣契約之約定同意原告領取系爭履
10 保帳戶中價金等語，又被告先稱已於113年4月1日告知原告
11 解除契約，嗣又於本院言詞辯論時稱系爭買賣契約並未解除
12 等語(本院卷第143頁)，又系爭不動產並無瑕疵，業如上
13 述，則被告自無從解除系爭買賣契約，是系爭買賣契約仍屬
14 有效存在，原告自得依系爭買賣契約之約定請求被告給付93
15 0萬元之買賣價金。

16 2. 按系爭履保申請書第4條、第5條約定略以：履保專戶內款項
17 之撥付或系爭買賣契約爭議之認定，均以合泰建經公司認定
18 之結果為準；兩造對於系爭買賣契約之履行有爭議且已提出
19 訴訟，合泰建經公司應暫停款項之撥付，並俟確定判決或與
20 確定判決有同一效力之文書等結果，作為款項撥付及系爭履
21 保專戶結算之依據(本院卷第29頁)。則原告請求被告應為
22 同意原告領取系爭履保專戶內款項之意思表示，符合系爭履
23 保申請書之約定(最高法院103年度台再字第14號判決意旨
24 參照)。經查，原告已將系爭不動產之所有權移轉登記予被
25 告，且系爭不動產並無瑕疵，被告即應依系爭買賣契約之約
26 定交付買賣價金予原告(本院卷第20頁)，從而，原告請求被
27 告同意原告領取系爭履保專戶內之930萬元，自屬有據。

28 3. 至於原告請求被告給付遲延利息部分，因系爭履約保證專戶
29 為管控履約風險，共同委託第三人合泰建經公司負責管理買
30 賣價金之收付事宜，合泰建經公司僅係立於代收代付之受託
31 人地位，並不影響兩造間基於不動產買賣契約關係所生債務

01 為金錢債權之性質。原告本於債權人及信託人地位，請求被
02 告應同意受託人合泰建經公司將其保管之買賣價金交付原
03 告，以現實履行被告之上開金錢給付義務，然被告經原告以
04 113年4月13日催告被告同意撥款，被告仍拒不同意合泰建經
05 公司將其所保管之買賣價金交付原告，自屬遲延履行以支付
06 金錢為標的之債務，依前開規定，原告仍得就此請求被告償
07 還遲延利息。查原告113年4月12日以函文催告被告應於收到
08 函文後之7日內同意撥款，被告係於113年4月13日收受上開
09 函文，有國內掛號查詢結果在卷可憑(本院卷第409頁)，是
10 以，原告請求被告給付自113年4月21日起算至原告受領前項
11 款項之日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

12 (四)原告請求被告應自113年4月21日起至履行系爭不動產之受領
13 義務且原告已收取第一項聲明款項之日止，按日給付原告4,
14 650元之違約金，有無理由？

- 15 1. 按系爭買賣第12條第2項約定略以：「買方若有遲延給付之
16 情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償
17 賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之
18 違約金至買方完全給付時為止。」
- 19 2. 經查，系爭不動產並無瑕疵，原告又已於113年4月12日催告
20 被告應於113年4月21日給付尾款及交屋，然被告迄今尚未履
21 行，足認被告於113年4月21日起即有系爭買賣第12條第2項
22 約定之遲延給付購屋款之情形，原告依上開約定請求被告賠
23 償違約金，自屬有據。
- 24 3. 按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。民法
25 第250條第1項定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰性
26 違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務
27 不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不
28 得另行請求損害賠償；後者則係以強制債務履行為目的，確
29 保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
30 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，此
31 時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債

01 務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他
02 債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響（最高法院106
03 年度台上字第1853號判決參照）。次按約定之違約金額過高
04 者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又損
05 害賠償約定性質之違約金，目的在於填補債權人因債權不能
06 實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事
07 實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益
08 外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審
09 定標準（最高法院109年度台上字第2079號判決意旨參
10 照）。

- 11 4. 系爭買賣契約第12條第2項約定之違約金，原告主張為懲罰
12 性違約金等語。然綜觀系爭買賣契約全文，並未明確約定該
13 違約金之性質為何，且針對被告違約時，僅於第12條第2項
14 約定應按買賣總價每日千分之0.5計算計付違約金，未併列
15 保留其他損害賠償之約定，參諸前揭規定及說明，系爭買賣
16 契約第12條第2項違約金條款不具懲罰性質，僅係為填補原
17 告損害所為之約定，原告主張屬懲罰性違約金，難認有據。
- 18 5. 系爭買賣契約約定買賣價金為930萬元，依據系爭契約第12
19 條第2項約定，被告應給付之違約金數額為買賣總價每日千
20 分之0.5即週年利率18.25%，被告每日應給付4,650元（計
21 算式： $930\text{萬元} \times 0.0005 = 4,650\text{元}$ ），1年即需給付169萬7,2
22 50元（計算式： $4,650\text{元} \times 365\text{日} = 169\text{萬}7,250\text{元}$ ）。審酌原
23 告因被告遲延給付所受損害為無法取得全部買賣價金之利息
24 損失，以及原告未能取得並運用此筆款項再行投資之損失。
25 而依110年1月20日修正後之民法第205條規定，民間借貸最
26 高僅可請求按週年利率16%計算之利息，而目前市場上之房
27 貸利率則約為2%至3%左右，再參酌當前經濟環境、政府公
28 布物價指數、一般投資報酬率、銀行定存利率，本院認原告
29 除遲延利息外，再請求按週年利率18.25%、每日4,650元計
30 算之違約金，確屬過高，應予酌減。
- 31 6. 關於酌減金額，本院除審酌上情，另斟酌原告已依據上揭規

01 定請求買賣價金之法定遲延利息，再考量社會經濟狀況及平
02 衡買賣雙方利益等情，應認原告得請求違約金之數額應酌減
03 為按週年利率2%即每日510元（計算式：930萬元 \times 0.02 \div 365
04 日=510元，元以下四捨五入，下同）計算，且違約金之請
05 求總額應以系爭不動產買賣價金之1%為最高請求上限，始
06 為適當。是以，被告至本件言詞辯論終結前，尚未同意撥款
07 予原告，故自113年4月21日起算至本件言詞辯論終結日之11
08 3年12月2日止，共計235日，違約金已達為11萬9,850元（計
09 算式：510元 \times 235日=11萬9,850元），又原告得請求之違約
10 金上限應以9萬3,000元為限，準此，原告請求被告給付9萬
11 3,000元之違約金，應屬有據，超過此範圍之請求，則非有
12 據。

13 (五)原告請求被告應給付原告12,681元，及自113年9月1日至履
14 行系爭房地點交之義務之日止，每兩個月給付原告4,850
15 元，有無理由？

- 16 1. 按系爭買賣契約第10條第1項約定：「房屋稅、地價稅、水電
17 瓦斯、電話費及管理費等雜項費用，雙方約定於交屋日以前
18 由賣方負責繳納，交屋日後則由買方負擔。」
- 19 2. 原告主張系爭不動產自113年4月12日起至113年8月31日止，
20 已有相關水電費、瓦斯費、管理費等費用共計12,681元，且
21 每兩個月即會生水電瓦斯、電話費及管理費等雜項費用4,85
22 0元，被告應給付原告上開費用等語。然系爭不動產迄今尚
23 未完成交付，為兩造所不爭執，故依上開系爭買賣契約第十
24 條第一項之約定，原告自應負擔交屋前之水電瓦斯、電話費
25 及管理費等雜項費用，原告應無從向被告為上開請求。至原
26 告稱其得依無因管理之規定向原告請求給付云云，然兩造間
27 既已就交屋前後之水電瓦斯、電話費及管理費等雜項費用以
28 系爭買賣契約為特別之約定，則依契約自由及私法自治之原
29 理，原告自應遵守系爭買賣契約之約定，而不得以無因管理
30 之法律關係向被告為請求，是原告此部分之請求應屬無據。

31 四、綜上所述，原告先位請求如主文第1至3項，為有理由，應予

01 准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又訴之預備
02 合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴為裁判，如
03 先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁判。本院既已
04 認定原告先位主張，即依系爭買賣契約請求被告同意自系爭
05 履保專戶撥款予原告之部分為有理由，就原告備位主張解除
06 系爭買賣契約及回復原狀等部分，即毋庸審酌，併此敘明。

07 五、原告陳明就主文第2、3項之部分，願供擔保請求宣告假執
08 行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴
09 訟法第392條第2項之規定，依聲請宣告被告預供擔保，得免
10 為假執行。另原告陳明就主文第1項之部分，亦願供擔保請
11 求宣告假執行等語，惟按命債務人為一定之意思表示之判決
12 確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為
13 自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第13
14 0條第1項定有明文，故原告此部分之請求，性質上不得為假
15 執行，所為之假執行聲請，自應駁回。至於原告敗訴部分，
16 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
17 回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本
19 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
22 民事第一庭 法官 江碧珊

23 正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
27 書記官 林冠諭