

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第26號

原告 即

反訴 被告 侑格建設有限公司

法定代理人 廖家興

共 同

訴訟代理人 李銘洲律師

複 代理人 黃唯鑫律師

被 告 即

反訴 原告 林美雲

訴訟代理人 方志偉律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，本院於民國114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應將桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000號13樓之2）及桃園市○○區○○段0000○號建物即地下二樓車位編號B2-048車位交付與反訴原告。

四、反訴被告應給付反訴原告新臺幣42萬4,800元，及自民國114年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

五、反訴原告其餘之訴駁回。

六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔70%，餘由反訴原告負擔。

七、本判決第四項，於反訴原告以新臺幣14萬1,600元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以42萬4,800元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

八、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、按民事訴訟法第255條第1、2項但書第2款規定：「訴狀送達
03 後，原告不得將原訴變更或追加他訴。被告於訴之變更或追
04 加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追
05 加。」本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應將附表編號1
06 至4號所示之不動產（編號1、2下稱系爭土地、編號3、4下
07 稱系爭房屋，編號1至4號合稱系爭房地）於民國113年10月1
08 1日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回覆登記
09 為原告侑格建設有限公司、黃正園及劉文娟所有。」嗣原告
10 於114年5月22日變更聲明為：「被告應將系爭房地之所有權
11 移轉登記予原告侑格建設有限公司」（見本院卷第193
12 頁），又被告對於原告上開訴之變更無異議，並為本案之言
13 詞辯論，則揆諸前揭法條之規定，應予准許。

14 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
15 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
16 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
17 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
18 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
19 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
20 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
21 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。經查，本件原
22 告即反訴被告基於兩造間於109年11月16日簽立之房屋、土
23 地預定買賣合約書所生爭議提起本件訴訟；被告即反訴原告
24 提起反訴主張其並無違約，訴請原告即反訴被告交付系爭房
25 屋並請求違約金及損害賠償，經核本件反訴與本訴之標的及
26 防禦方法應有牽連關係，是反訴原告提起本件反訴，於法並
27 無不合，應予准許。

28 貳、本訴部分

29 一、原告主張：

30 (一)訴外人林美銀於109年11月16日與原告及訴外人黃正園、劉
31 文娟分別簽訂站前之星A13戶建案之房屋及土地預定買賣契

約書（以下分稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約），買賣標的物為站前之星A棟13樓之房地（包含編號B2-48停車位），其中系爭房屋價金為新臺幣（下同）531萬，系爭土地價金為519萬元，系爭房地總價金為1,050萬元。後林美銀於113年7月12日與原告、黃正園、劉文娟簽訂更名協議書，原告同意林美銀將系爭房地指定登記於被告名下，被告與林美銀需共同遵守系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約，且林美銀先前已給付158萬元，視為被告已付之價款。

(二)系爭房地過戶予被告後，被告竟以系爭房地有瑕疵為由，拒絕銀行撥付貸款840萬元予原告，原告於113年9月23日寄發繳款通知單予被告，並催告被告應113年9月30日依約通知銀行撥款，若未給付，原告將依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約解除契約。被告於113年9月25日收受上開繳款通知，系爭房地於113年10月11日移轉登記予被告，然被告仍拒不支付840萬元，其已符合系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第9條第2項之解約條件，從而，原告、黃正園、劉文娟於113年10月16日以存證信函解除系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，又黃正園、劉文娟已同意將系爭土地之權利讓與原告，故系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約經原告解除後，被告應將系爭房地移轉登記與原告，爰依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之約定及民法第259條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

二、被告則以：

依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第九條之規定，原告應於被告違反契約義務後，以書面催告被告，7日內被告仍未履行，原告始得解除契約，然原告113年9月23日之繳款通知僅係催告被告應給付交屋款52萬元，並提醒被告應於113年9月30日通知銀行撥款840萬元，被告雖於113年10月18日始由貸款銀行撥款840萬元予原告，但就840萬元部分，113年9月23日之繳款通知僅係告知被告繳款日期，113年9月30

01 日後原告並未再以被告未遵期繳款為由催告被告繳款，是原
02 告解約並不符合系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第九
03 條之規定，原告解約不合法，原告自不得請求被告將系爭房
04 地移轉登記與原告等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、本院之判斷：

07 原告主張系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約業經原告合
08 法解除，故被告應將系爭房地移轉登記予原告等語，則為被
09 告所否認，是本件爭點為：(一)系爭房屋買賣契約、系爭土地
10 買賣契約是否業經合法解除？(二)原告請求被告應將系爭房地
11 移轉登記予原告是否有理由？茲分述如下：

12 (一)系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約未經原告合法解除：

- 13 1. 林美銀於109年11月16日與原告、黃正園、劉文娟分別簽立
14 系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，林美銀與原告、黃
15 正園、劉文娟簽立更名協議書，由林美雲依系爭房屋買賣契
16 約、系爭土地買賣契約之約定負擔權利義務，系爭房地之所有
17 權已於113年10月11日移轉登記予被告，被告於113年10月
18 18日繳納840萬元等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。
- 19 2. 又系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第三條第四項約
20 定：「買方如逾期達五日仍未繳清各期應繳款項時，買方應
21 加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，並
22 應於該期期款繳納時一併繳付。如逾期達二個月或於使用執
23 照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或
24 其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，即視為買方違約，
25 賣方得依本契約第九條之約定辦理」；第九條則約定：「買
26 方如有違反付款辦法之規定，若有要求減少價款、違約不
27 買、不按約定日期付款、不依賣方通知期限內完成申辦貸款
28 手續、不依約定提供產權移轉所需證件或不依通知期限配合
29 辦理對保手續時，經賣方以存證信函或其他書面催告，並於
30 催告函送達七日內仍未支付、未提供證件、未配合辦理相關
31 手續或補正應盡義務者，賣方得解除本契約及與本契約有連

01 帶關係之契約....。」等語；第四條第四項則約定：「本買
02 賣契約訂有交屋保留款5%，於產權登記完竣並由金融機構
03 受定抵押權後，除經買方證明有輻射鋼筋且未經處理之海砂
04 或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買
05 方不得通知金融機構終止或暫緩撥付貸款金額予賣方。若有
06 上述情事，賣方依本契約第四條將買方開立之本票填載到期
07 日予以行使本票權利或行使擔保權利，及依本契約第九條第
08 二項約定辦理。」等語。代辦貸款協議書第七條則約定：

09 「買方同意在貸款行庫對保後，中途不得異議或片面向金融
10 機構以任何理由解除貸款契約或阻止金融機構撥款予賣方，
11 否則即視同違約，賣方得依本契約第九條第二項規定辦
12 理。」等語，此有系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、
13 代辦貸款協議書在卷可佐（本院卷第23-98頁）。

14 3. 經查，原告於113年9月23日以繳款通知單通知被告，其內容
15 略以：雙方已於113年9月3日複驗完成，請被告儘速繳納交
16 屋款52萬元，原告另定113年10月1日辦理產權過戶手續，請
17 台端於113年9月30日通知貸款銀行撥付貸款840萬元，若被
18 告未通知銀行撥貸，原告視同台端為不貸款，並若逾上開繳
19 款期限，原告將依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之
20 違約規定辦理等語，此有繳款通知單可證（本院卷第101
21 頁）。後原告又於113年10月16日以存證信函解除系爭房屋
22 買賣契約、系爭土地買賣契約，其內容略以：本公司已於11
23 3年9月23日寄發繳款通知單，通知被告應於113年9月30日通
24 知貸款銀行撥付貸款840萬元，然被告逾此繳納期限，且系
25 爭房地已於113年10月11日完成所有權移轉登記，被告竟仍
26 未給付840萬元，原告應得解除系爭房屋買賣契約、系爭土
27 地買賣契約等語，此亦有存證信函可證（本院卷第109-117
28 頁）。

29 4. 又依113年9月23日繳款通知單之內容觀之，其係通知被告交
30 屋款52萬元之繳款期限已屆至，原告應儘速繳納，是52萬元
31 之部分核屬逾期未繳後之催告；就840萬元之部分，則以上

01 開繳款通知告知被告繳款期限為113年9月30日，其顯然非屬
02 逾期未繳後之催告，故若被告未於113年9月30日繳納840萬
03 元，原告依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第九條之
04 規定，應再以存證信函催告被告繳款，催告函送達七日後，
05 被告仍未支付，被告始得解除系爭房屋買賣契約、系爭土地
06 買賣契約。經查，被告已於113年10月1日繳納交屋款52萬
07 元，然就840萬元部分，被告雖未於113年9月30日前完成繳
08 納，然原告竟未依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第
09 九條之規定於113年9月30日後再次函催被告於7日內繳納或
10 補正其應盡之義務，即逕以113年10月16日之存證信函解除
11 系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，難認符合系爭房屋
12 買賣契約、系爭土地買賣契約之約定，是原告以此主張兩造
13 間之系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約業經其合法解
14 除，難以採憑，應屬無據。

- 15 5. 原告固主張，依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第四
16 條第四項，除重大瑕疵外，不得通知金融機構終止或暫緩撥
17 款，如有為違反依代辦貸款貸款委託書第七條視為違約，可
18 依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第9條解除契約，
19 且113年9月23日繳款通知單是催告性質，之前已有請被告繳
20 款，且依照交屋明細表，驗屋當時已有告知被告即將辦理移
21 轉登記，有請被告要撥付貸款等語。然就原告有於113年9月
22 23日前通知被告繳款840萬元乙節，原告未提出任何證據，
23 難認為真，是本院無從認定113年9月23日之繳款通知單屬被
24 告違約後之催告，原告此部分主張，難以採憑。從而，系爭
25 房屋買賣契約、系爭土地買賣契約未經原告合法解除，其仍
26 有效存在。

27 (二)原告請求被告應將系爭房地移轉登記予原告為無理由？

28 系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約既未經原告合法解
29 除，則原告自無從依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約
30 之約定及民法第259條之規定，請求被告將系爭房地移轉登
31 記予原告，原告上開請求，自屬無據，應予駁回。

01 四、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之
02 約定及民法第259條之規定，請求被告將系爭房地移轉登記
03 予原告，為無理由，應予駁回。

04 五、本訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
05 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

06 六、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 參、反訴部分

08 一、反訴原告主張：

09 (一)林美銀與反訴被告於109年11月16日簽立系爭房屋買賣契
10 約，並於113年7月12日簽立更名協議書，由反訴原告依系爭
11 房屋買賣契約負擔權利義務。系爭房屋於113年6月20日獲發
12 使用執照，113年10月11日移轉登記與反訴原告，後反訴原
13 告已於113年10月18日付清價款，反訴被告竟以已解除系爭
14 房屋買賣契約為由，拒不辦理交屋程序，然系爭房屋買賣契
15 約並未經反訴被告合法解除，是反訴原告自得依系爭房屋買
16 賣契約第16條、民法第348條之規定，請求反訴被告交付系
17 爭房屋與反訴原告。

18 (二)依系爭房屋買賣契約第五條，反訴被告應於112年3月26日前
19 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，然系爭
20 房屋之使用執照發照日為113年6月20日，其已遲延1年2月有
21 餘，反訴原告應可依系爭房屋買賣契約第九條之約定，向反
22 訴被告請求以系爭房地價款1,050萬元之15%計算之違約
23 金，共計157萬2,000元。

24 (三)反訴被告未依約將系爭房屋交付與反訴原告，反訴原告已催
25 告反訴被告行驗屋、交屋程序，然反訴被告竟違約並拒絕交
26 屋，應屬給付遲延，又不能使用房屋，應使反訴原告受有相
27 當於租金之損失，系爭房屋之租金依實際交易行情應為每月
28 2萬3,000元，是反訴被告應自反訴原告催告履行期限翌日即
29 113年11月6日後負損害賠償之責，即反訴被告應自113年11
30 月6日起至交付系爭房屋之日止，按月給付反訴原告2萬3,00
31 0元。

01 (四)依系爭房屋買賣契約第十六條之約定，賣方如未於領得使用
02 執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價
03 款依萬分之五單利計算遲延利息與買方，又反訴被告領得使
04 用執照後，雖有通知交屋，但不配合辦理交屋程序，依目的
05 解釋應仍符合系爭房屋買賣契約第十六條之情形，又系爭房
06 地價款為1,050萬元，依上開約定每日之遲延利息應為5,250
07 元，是反訴被告應自113年11月6日起至交付系爭房屋之日
08 止，按日給付反訴原告5,250元。

09 (五)為此，爰依系爭房屋買賣契約第十六條、第九條第一項、民
10 法第348條第1項、同法第231條第1項之規定提起本件訴訟等
11 語，並聲明：1. 反訴被告應將附表編號3之房屋，及桃園市
12 八德區高明段1982建號建物即地下二樓停車位編號B2-048之
13 車位交付予反訴原告。2. 反訴被告應給付反訴原告157萬5,0
14 00元，及自反訴起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利
15 率5%計算之利息。3. 反訴被告應自113年11月6日起至系爭
16 房屋交付予反訴原告之日止，按月給付反訴原告2萬3,000
17 元。4. 反訴被告應自113年11月6日起至系爭房屋交付予反訴
18 原告之日止，按日給付反訴原告5,250元。5. 第2至4項聲
19 明，願供擔保請准宣告假執行。

20 二、反訴被告則以：

21 (一)系爭房屋買賣契約業經反訴被告合法解除，故反訴被告自無
22 庸將系爭房屋交付予反訴原告，反訴原告亦無從請求相當於
23 租金之損失。系爭房屋之使用執照雖為113年6月20日，然係
24 因建築期間因嚴重特殊傳染性肺炎對建築產業之衝擊所致，
25 反訴被告已竭力趕工取得使用執照，且系爭房屋買賣契約第
26 九條第一項之違約金應屬損害賠償預定型之違約金，應審酌
27 反訴原告所受之損害非高，且反訴被告係受不可抗力之疫情
28 因素影響，反訴原告應不得請求157萬5,000元之違約金。縱
29 認反訴原告得請求157萬5,000元之違約金，反訴被告亦因反
30 訴原告未依約付款而解除系爭房屋買賣契約，反訴被告亦得
31 依系爭房屋買賣契約第九條第二項之規定沒收房地總價款1

5%即157萬5,000元，是反訴被告以此為抵銷抗辯。

(二)系爭房屋買賣契約第十六條係約定反訴被告應於領得使用執照六個月內通知反訴原告交屋，其與交屋不同，又反訴原告已於113年9月3日簽署複驗文件，可見反訴被告已於領得使用執照之3個月內通知反訴原告交屋，另反訴原告未依約付款，具有可歸責事由，應不得請求按日萬分之5計算之遲延利息等語，資為抗辯。並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准告免為假執行。

三、本院之判斷：

反訴原告主張未依約交付系爭房屋，且違反系爭房屋買賣契約，反訴原告得依系爭房屋買賣契約第十六條、第九條第一項、民法第348條第1項、同法第231條第1項之規定，請求反訴被告交付系爭房屋，併請求遲延利息、違約金及損害賠償，則為反訴被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)反訴原告請求反訴被告交付系爭房屋有無理由？(二)反訴原告得否依系爭房屋買賣契約第九條第一項之約定請求反訴被告給付反訴原告157萬5,000元？(三)反訴原告得否請求反訴被告自113年11月6日起至系爭房屋交付予反訴原告之日止，按月給付反訴原告2萬3,000元？(四)反訴原告得否依系爭房屋買賣契約第十六條之約定，請求反訴被告自113年11月6日起至系爭房屋交付予反訴原告之日止，按日給付反訴原告5,250元？(五)反訴被告得否以157萬5,000元之違約金主張抵銷？茲分述如下：

(一)反訴被告應將系爭房屋交付予反訴原告：

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條定有明文。又系爭房屋現仍未交付予反訴原告，此經兩造所不爭執，足堪認定。又系爭房屋買賣契約未經反訴被告合法解除而仍有效存在，反訴原告亦已將價金付清，則反訴被告自應依上開規定將系爭房屋交付予反訴原告，是反訴原告此部分請求，自屬有據，應予准許。

(二)反訴原告得否依系爭房屋買賣契約第九條第一項之約定請求

01 反訴被告給付反訴原告157萬5,000元？

- 02 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
03 252條定有明文。而違約金有賠償性違約金及懲罰性違約
04 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
05 定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以
06 強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之
07 性質，於債務人違約時，債權人除得請求支付違約金外，並
08 得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約
09 金究屬何者，應依當事人之意思定之。又違約金之違約金額
10 過高者，不論係懲罰性或損害賠償總額預定性質之違約金，
11 法院均得依民法第252條規定，予以酌減至相當之數額（最
12 高法院103年度台上字第2527號裁判意旨參照）。
- 13 2. 系爭房屋買賣契約第五條約定：「本房屋興建工程，自民國
14 109年12月1日核准開工，並於112年3月26日前完成主建物、
15 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核
16 發使用執照為完工日....。如有下列情形之一或因該情形致
17 不能如期完工時，賣方順延期間：(一)因天災地變等不可抗力
18 之事由，至賣方不能施工者，其提供期間...」等語；第九
19 條第一、三項則約定：「一、賣方違反『主要建材及其廠
20 牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『賣方之產權
21 擔保責任』之規定者，即為賣方違約，賣方除應將買方已繳
22 之房地價款退還予買方，並應按房屋總價款百分之十五支付
23 違約金。但賠償金額已超過已繳價款時，則以已繳價款為
24 限，買方不得另行請賠償。...三、買賣雙方當事人除依前
25 二款請求外，不得另行請求損害賠償。」等語。
- 26 3. 依上可知，系爭房屋買賣契約第九條第一項『開工及取得使
27 用執照期限』之違約金，應屬遲延給付之賠償總額預定性
28 質。本院審酌反訴被告依系爭房屋買賣契約第五條本應於11
29 2年3月26日前取得使用執照，然因興建時適逢嚴重特殊傳染
30 性肺炎疫情期間，施工受有一定影響，桃園市政府亦有將建
31 築期限增加兩年，反訴被告在施工期限延長兩年之內113年6

01 月20日取得使用執照等情（本院卷第237、329頁），足認反
02 訴被告未依約於期限內取得使用執照，係部分受嚴重特殊傳
03 染性肺炎疫情之影響，以房屋總價款15%計算違約金，尚屬
04 過苛，爰依民法第252條規定，將本件違約金酌減至以房屋
05 總價款8%計算。又依系爭房屋買賣契約第三條，系爭房屋
06 之總價款為531萬元，則反訴原告依系爭房屋買賣契約第九
07 條第一項得請求之違約金應為42萬4,800元（計算式：531萬
08 元 $\times$ 8%=42萬4,800元），反訴原告主張違約金應以系爭房
09 地總價款1,050萬元計算等語，核與系爭房屋買賣契約第九
10 條約定之「房屋總價款」不符，難以採憑。準此，反訴原告
11 請求反訴被告給付42萬4,800元之違約金，應屬有據。逾此
12 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

13 (三)反訴原告請求反訴被告自113年11月6日起至系爭房屋交付予
14 反訴原告之日止，按月給付反訴原告2萬3,000元，為無理
15 由：

16 按違約金屬於損害賠償預定性質者，應視為就債務不履行所
17 生之損害，已依契約預定其賠償額，自不得更請求遲延利息
18 及賠償損害（最高法院109年度台上字第3213號判決意旨參
19 照）。反訴原告固主張反訴被告交付系爭房屋遲延，反訴原
20 告不能使用系爭房屋，而受有相當於租金之損害等語，又系
21 爭房屋買賣契約第九條第一項之違約金為給付遲延之損害賠
22 償總額預定型之違約金，且其已約定買方不得另行請求賠
23 償，業如上所述，是依上開見解，反訴原告既已依系爭房屋
24 買賣契約第九條請求給付遲延之違約金，即不得再請求反訴
25 被告給付每月2萬3,000元之相當於租金之損害，是反訴原告
26 此部分之請求，難認有據，應予駁回。

27 (四)反訴原告不得依系爭房屋買賣契約第十六條之約定，請求反
28 訴被告自113年11月6日起至系爭房屋交付予反訴原告之日
29 止，按日給付反訴原告5,250元：

30 1. 系爭房屋買賣契約第十六條約定略以：賣方應於領得使用執
31 照六個月內通知買方進行交屋，買方同意於賣方通知交屋日

起七日內付清下列款項，不論是否欲行遷入，需辦妥一切交屋手續，於交屋時雙方應履行下列各項義務：...二、於交屋時如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息與買方等語；第十七條第四項約定略以：交屋時，買方同意本房屋之驗收點交以買方專有部分及停車位為範圍等語（本院卷第38、39頁），足見「通知交屋」與「交屋」二者不同，是反訴原告主張通知交屋應目的性解釋為包含交屋，係混淆通知交屋與交屋之意，並與系爭房屋買賣契約第十六條之文義不符，是原告此部分主張，難認有理。

2. 又系爭房屋係於113年6月20日取得使用執照，反訴被告已於113年9月3日通知反訴原告進行交屋，此有交屋明細表可稽（本院卷第102頁），是足認反訴被告已於取得使用執照後之六個月內通知反訴原告交屋，其已符合系爭房屋買賣契約第十六條之約定，是反訴原告以此主張反訴被告未於取得使用執照後之六個月內通知反訴原告交屋，應自113年11月6日起至系爭房屋交付予反訴原告之日止，按日給付反訴原告5,250元，為無理由，應予駁回。

(五)反訴被告不得以157萬5,000元之違約金主張抵銷：

按系爭房屋買賣契約第九條第二項第一款約定略以：賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：(一)賣方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額，但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限等語（本院卷第35頁）。反訴被告固辯以其已合法解除系爭房屋買賣契約，故其得依上開契約之約定沒收反訴原告所有之157萬5,000元，並以此抵銷反訴原告違約金之請求等語，然系爭房屋買賣契約，並未由反訴被告合法解除，業已認定如上，是反訴被告自無從依上開約定沒收反訴原告之157萬5,000元，是反訴被告以此主張抵銷，自屬無據，應予駁回。

四、遲延利息：

- (一)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
02 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
03 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
04 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
05 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
06 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
07 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有
08 明文。

09 (二)查：反訴原告對反訴被告之本件債權，核屬無確定期限之給
10 付，並以支付金錢為標的，原告既起訴請求給付，且反訴起
11 訴狀繕本已於114年6月5日送達反訴被告（本院卷第215
12 頁），然被告迄未給付，則依前揭規定，被告應自收受起訴
13 狀繕本後負遲延責任。則反訴原告請求反訴被告自114年6月
14 6日起加給按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法自屬有
15 據。

16 五、綜上所述，反訴原告依系爭房屋買賣契約第十六條、第九條
17 第一項、民法第348條第1項、同法第231條第1項之規定，請
18 求反訴被告將系爭房屋移轉交付予反訴原告，及請求反訴被
19 告給付42萬4,800元，及自114年6月6日起至清償日止，按週
20 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範
21 圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 六、反訴原告就其訴之聲明第二項陳明願供擔保聲請宣告假執
23 行，經核與規定相符，茲酌定相當擔保金額，予以准許，並
24 依民事訴訟法第392條第2項規定，依反訴被告之聲請酌定相
25 當之擔保金額，准反訴被告供擔保後免為假執行。至反訴原
26 告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請失所依據，應併
27 予駁回。

28 六、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
29 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

30 七、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

正本係照原本作成。

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。

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 114 年 10 月 23 日

書記官 林冠諭

附表

編號	不動產（及系爭房地）	權利範圍
1	桃園市○○區○○段00地號土地	100000分之1820
2	桃園市○○區○○段0000地號土地	100000分之1820
3	桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000號13樓之2）	全部
4	桃園市○○區○○段0000○號建物	100000分之1619，其中包含停車位編號B2-048，權利範圍100000分之733之部分