

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度重訴字第10號

原告

即反訴被告 林荃詰

訴訟代理人 林麗瑜 律師

被告

即反訴原告 欣湛然建設股份有限公司

法定代理人 黃駿朋

訴訟代理人 湯光民 律師

陳亭方 律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴被告應於反訴原告將門牌雲林縣○○市鎮○路00號建物交付同時給付反訴原告新台幣壹佰肆拾萬元。

反訴被告應給付反訴原告新台幣肆拾貳萬玖仟肆佰陸拾壹元。

本判決第二項於反訴原告以新台幣伍拾萬元供擔保後，得假執行；反訴被告如以新臺幣壹佰肆拾萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於反訴原告以新台幣壹拾伍萬元供擔保後，得假執行；反訴被告如以新臺幣肆拾貳萬玖仟肆佰陸拾壹元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘之訴及及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴訴訟費用（含證人旅費）由反訴被告負擔新台幣壹萬玖仟陸佰陸拾貳元，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在
03 地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之
04 法院管轄（民事訴訟法第10條）。而所謂其他因不動產涉訟
05 ，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關
06 之一切事項涉訟者而言。同一訴訟，數法院有管轄權者，原
07 告得任向其中一法院起訴（同法第22條）。查，原告係以被
08 告未遵期履行兩造間就座落雲林縣○○市○○段○○○段0
09 地號等25筆土地上預售建案成立之買賣合約（下稱系爭買賣
10 合約）為由而提起本訴，因係基於債權契約請求，雖非同法
11 第10條第1項之不動產物權涉訟，而無專屬管轄規定之適
12 用；惟爭訟買賣標的物既位在本院轄區，則原告對被告公司
13 向本院所提起之本件訴訟，依同法第10條第2項規定，要屬
14 適法，合先敘明。

15 二、其次，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請
16 求之基礎事實同一者，不在此限（民事訴訟法第255條第1
17 項第2款）。查，原告起訴後，以被告未依約通知其交屋，
18 乃依兩造所簽系爭買賣合約第18條第3項後段規定，於民國
19 112年6月21日具狀追加請求被告應給付其向銀行借用款項
20 嗣後所繳交之貸款利息新台幣（下同）241,265元。原告上
21 開追加亦核符合上開規定，併予敘明。

22 貳、實體部分：

23 甲、本訴部分：

24 一、原告方面：

25 (一)聲明：

26 1.確認兩造就座落雲林縣○○市○○段○○○段0地號等25
27 筆土地上預售建案（案名：湛然荷里翁）買賣價金中之交
28 屋保留款140萬元債權債務關係不存在。

29 2.確認被告所持原告於111年7月5日簽發之未載到期日面
30 額10萬元本票債權不存在。

31 3.被告應給付原告2,375,859元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，依年利率5%計算之利息；並願供擔保為假
02 執行之宣告。

03 4.被告應自112年1月17日（即本件訴訟繫屬法院翌日）起
04 至通知原告交屋日止，按日給付原告13,300元；並願供擔
05 保為假執行之宣告。

06 5.被告應給付原告241,265元，及自追加起訴狀繕本送達翌
07 日起至清償日止依年利率5%計算之利息。

08 6.被告應將門牌雲林縣○○市鎮○路00號建物交付原告；並
09 將該建物及所坐落之雲林縣斗六市大潭段社口小段9—10
10 （權利範圍全部）、9—25（權利範圍17分之1）地號土
11 地之所有權狀正本交付原告。

12 (二)陳述略稱：

13 1.110年12月9日，伊以總價2,800萬元（其中土地價款為
14 1,344萬元、另建物價款為1,456萬元）向被告購買其在
15 座落雲林縣○○市○○段○○○段0○○○0○○地號土
16 地上所興建之預售屋（即湛然荷里翁預售案中編號A10，
17 下稱系爭建案）；並約明被告應於領得系爭建案使用執照
18 6個月內通知伊交進行交屋，111年3月3日被告已取得
19 系爭建案之使用執照，依約應於同年9月3日前通知伊交
20 屋，惟被告迄仍未通知伊交屋，自應負違約責任。

21 2.其次，111年5月14日伊與被告進行驗收時，發現系爭建
22 案之建材與雙方所約定之內容不符（即室內隔間牆非用紅
23 磚而用白磚），另發現施工有瑕疵（即樓梯級面傾斜不平
24 整），被告亦不進行修繕，為此爰依民法第359條規定，
25 請求減少買賣價金2,475,759元。經減價後系爭建案價款
26 僅為25,525,241元（計算式：28,000,000—2,474,759＝
27 25,525,241）。因伊已支付被告買賣價金共2,660萬元，
28 已逾上開25,525,241元額數，是被告現對伊已無任何房地
29 買賣價款債權存在。從而，請求確認被告對伊就系爭房地
30 買賣之140萬元（即交屋保留款）債權不存在。

31 3.伊曾於111年7月5日簽發面額10萬元之本票（下稱系爭

01 本票) 予被告作為上開交屋保留款之擔保，因被告對伊已
02 無任何系爭房地買賣價金債權存在，業如上述，則被告所
03 執之系爭本票債權對伊亦不存在。

04 4. 依雙方所簽系爭買賣契約第15條第1項第4款定明：「賣
05 方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾
06 1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買
07 方」，系爭房地已於111年10月20日辦竣所有權移轉登
08 記，伊前此已給付被告600萬元買賣價金，另於同年10月
09 21日再交付2,060萬元予被告，據此被告因遲未通知伊交
10 屋，至伊提起本件訴訟(112年1月16日)時止，被告應
11 給付伊1,301,100元(計算式： $6,000,000 \times 5/10,000 \times 48$
12 $+ 26,600,000 \times 5/10,000 \times 87 = 1,301,100$)之違約金。另
13 系爭房地因有上揭瑕疵經伊請求減價後，伊應付之價金為
14 25,525,241元，而伊前已支付26,600,000元，是伊亦溢付
15 給被告1,074,759元(計算式： $25,525,241 - 26,600,000$
16 $= 1,074,759$)，為此爰依不當得利法則，請求被告返還
17 上開金額。為此求為判決如其聲明第3項所示(計算式：
18 $1,301,100 + 1,074,759 = 2,375,859$)。

19 5. 又被告應自本件訴訟繫屬法院翌日(即112年1月17日)
20 起至通知伊交屋之日止，按日給付伊13,300元之違約金。
21 而所謂驗屋乃通知交屋前之先行階段，分列在契約第13
22 條、第15條，兩者有別，不能逕以通知驗屋即遽認等同交
23 屋通知，故本件縱已進行驗屋程序，亦無礙被告通知交屋
24 遲延責任之成立。

25 6. 依雙方所簽系爭房地買賣契約第15條第1項第4款規定：
26 「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣
27 方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」，系爭房地
28 買賣貸款已於111年10月21日核撥，惟被告迄仍未通知交
29 屋，故請求被告返還伊於112年5月21日前已繳付之貸款
30 利息，計為241,265元及法定遲延利息。

01 7.依雙方所簽系爭房地買賣契約第15條第1項規定，雙方履
02 行完該條項所定義務時，被告應盡其交屋之義務；又同條
03 第2項亦定明：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地
04 及建物所有權狀…交付買方。」，為此爰依上開約定及民
05 法第767條之規定，請求被告將本件買賣之土地及建物所
06 有權狀正本交付予伊。

07 二、被告方面：

08 (一)聲明：駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保免為假執行。

09 (二)陳述略稱：

10 1.110年12月9日兩造簽訂系爭房地買賣契約時，系爭建案
11 早於同年5月17日完工，因之原告在簽約前即至工地逐層
12 檢視系爭房屋現況，當時原告就系爭建案均未主張有如其
13 訴狀所載之上開瑕疵，且原告所稱之上開瑕疵肉眼均得以
14 檢視發現。況系爭買賣契約附件二【建材設備說明】其中
15 室內隔間及牆面項目，僅記載「室內隔間採砌1/2B磚牆」
16 ，並無所謂材質需為「紅磚」之約定；且此約定乃指牆面
17 寬度而非指材質。是依民法第354條、第355條規定，伊
18 自不負物的瑕疵擔保責任，因之原告主張依同法第359條
19 規定減少買賣價金云云，實無所據。

20 2.其次，兩造各就系爭買賣合約所衍生之交付「系爭建物」
21 及「價金」等義務，本具有對待給付關係，故在原告給付
22 剩餘買賣價金前，伊就交屋義務本得主張同時履行抗辯。
23 且債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固
24 可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其
25 遲延責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會
26 議決議意旨參照）。準此，原告主張伊遲延交屋應負遲延
27 利息云云，亦無理由。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)被告在座落雲林縣○○市○○段○○○段0地號等25筆土地
30 上興建系爭建案，並於108年11月22日開工；另系爭建案
31 「建築物勘驗紀錄表」亦記載：該建案於110年5月17日竣

01 工【見卷(一)第209—211頁】。

02 (二)110年12月9日，兩造就系爭建案簽訂買賣契約【見卷(一)第
03 25—46頁】。

04 (三)111年3月3日，雲林縣政府就系爭建案核發使用執照（〈
05 111〉雲營使字第000209號），其上記載完工日期為110年
06 5月17日【見卷(一)第137頁】。

07 (四)111年7月22日，兩造就系爭建案進行第1次驗屋，原告主
08 張有附件(1)「驗屋檢查表」所示之瑕疵，經被告公司修補後
09 。兩造另於同年8月10日進行第2次驗屋，該次驗屋，原告
10 主張系爭建案有附件(2)「驗屋單」所示之瑕疵，經被告公司
11 修補後。兩造復於同年10月22日進行第3次驗屋，該次驗屋
12 原告再主張系爭建案有附件(3)「驗屋單」所示之瑕疵【見卷
13 (一)第219—240頁】。

14 (五)111年10月19日，被告將系爭建案連同座落之基地產權，以
15 買賣原因辦竣移轉登記予原告【見卷(一)第145—154頁】。

16 四本院之判斷：

17 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
18 者，不得提起之（民事訴訟法第247條第1項前段）。所謂
19 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
20 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
21 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判
22 決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決
23 之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號民事裁判要旨
24 可參）。原告主張：被告所售伊之系爭建案要有瑕疵，前伊
25 已對被告主張減少價金2,474,759元，經減價後伊就系爭買
26 賣契約已無積欠被告任何款項，爰訴請確認兩造間就系爭建
27 案買賣價金中之交屋保留款140萬元債權債務關係不存在，
28 及為擔保上開交屋保留款而由伊所簽發交予被告之系爭本票
29 債權債務關係不存在等情，既為被告所爭執，從而，原告訴
30 請確認其聲明第1、2項所述事項，即合符上開規定，先予
31 敘明。

01 (二)次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定
02 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
03 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
04 無關重要者，不得視為瑕疵（民法第354 條第1 項）。買受
05 人於契約成立時，知其物有前條第1 項所稱之瑕疵者，出賣
06 人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1 項
07 所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責
08 （同法第355 條第1 項、第2 項前段）。經查：

09 1.110 年12月9 日，兩造就系爭建案簽訂買賣契約時，系爭
10 建案已於同年5 月17日竣工，且雲林縣政府於111 年3 月
11 3 日所發給之系爭建案〈雲〉營使字第000209 號使用執
12 照上亦載明系爭建案之完工日期為110 年5 月17日等情，
13 要為兩造所不爭執，並有兩造分別提出之系爭買賣合約、
14 上揭使用執照（均影本）在卷【見卷(-)第25—46、137 頁
15 】可稽。

16 2.其次，建築工程所稱1B磚乃指傳統紅磚（其尺寸為23cm×
17 11cm× 6 cm），故稱1B磚或1/2B磚係指規格尺寸，而非指
18 材質，而觀諸系爭買賣合約附件二【建材設備說明】其中
19 室內隔間及牆面項目，僅記載「室內隔間採砌1/2B磚牆」
20 ，並未約定須使用何種材質。

21 3.承上，兩造簽訂系爭買賣合約後，被告在不到3 個月之時
22 間即取得系爭建案之使用執照，若再扣除建築主管機關核
23 照前進行之履勘現場、審查等必要流程所需期間可能長達
24 數月之久之期間，顯見原告向被告購買系爭建案時，系爭
25 建案之主體及主要設備等項目應已全部完工；且若斯時被
26 告仍有施工情事，亦僅屬細項之修補而已，否則原告所承
27 購者若為屬預售屋，被告應不可能在原告購買系爭建案後
28 在短短2 個多月即取得使用執照至明。從而，被告辯稱
29 ；原告購買系爭建案時，系爭建案已經完工，且原告亦多
30 次到場查看建案情狀等節，應非虛妄，自堪可採。職是，
31 兩造在簽立系爭買賣契約時，原告既已看過且查知系爭建

01 案之現況並同意購買，則原告猶主張被告應就系爭建案之
02 隔間牆未使用傳統紅磚及樓梯梯階非平整等瑕疵對其負擔
03 保責任云云，自無可採。況原告所稱系爭建案之樓梯結構
04 體有不平整及級高不一等之瑕疵，亦屬少數梯階有狀況，
05 此亦有社團法人雲林縣建築師公會出具之鑑定報告書在卷
06 可稽。故而本院審酌上開情狀，認系爭建案之樓梯縱有4
07 梯階稍高，另有18階之踏面稍有斜度等之瑕疵，惟該等瑕
08 疵亦屬無關重要。

09 4. 綜上，原告以系爭建案有上開瑕疵且被告就此應對其負瑕
10 疵擔保責任，故向被告主張減少價金2,475,759元，進而
11 請求確認兩造間就系爭建案買賣價金中之交屋保留款140
12 萬元債權債務關係不存在，及為擔保上開交屋保留款而由
13 伊所簽發交予被告之系爭本票債權債務關係不存在云云，
14 即無理由，自不應准許。

15 (三) 又按買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另
16 有訂定或另有習慣外，應同時為之（同法第369條）。因契
17 約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己
18 之給付（同法第264條第1項前段）；且債務人得主張同時
19 履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於
20 其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最
21 高法院107年度第8次民事庭會議決議意旨可參）。原告固
22 主張：伊已陸續交付被告系爭建案買賣價金共計2,660萬
23 元，但被告迄仍未將系爭建案交伊管領，故至伊起訴時，依
24 系爭買賣合約第15條第1項第4款規定被告應給付伊違約罰
25 款1,301,100元；另自伊起訴起至被告通知伊交屋日止，被
26 告亦應按日給付伊13,300元之違約罰。此外系爭建案因有上
27 揭瑕疵經伊請求減價後，伊應付之價金要為25,525,241元，
28 而伊前已支付2,660萬元予被告，已溢付1,074,759元（計
29 算式：26,600,000－25,525,241＝1,074,759），是依不當
30 得利法則被告亦應將該溢付款還返之云云。但為被告所否認
31 ，並以上開情詞為辯。經查：

01 1.被告為辦理系爭建案交屋事宜，前已與原告先後進行3次
02 驗屋程序等情，此要為原告所不爭執，並有被告提出之驗
03 屋單影本3份在卷【見卷(一)第219—240頁，即附件(1)(2)
04 (3)】足稽。是以雙方既已進行多次繁複驗屋程序，惟原告
05 仍有諸多意見，且其陸續提出之驗屋意見，均屬依通常檢
06 查即能發現之事項，原告卻不一次性提出，參以在第3次
07 驗屋時原告曾表示因與被告委託之代書洽談之補償金額不
08 符期待，希望補償金額為180萬元（見該次驗屋單背頁）
09 等情，是則原告有否預示拒絕受領之意，不能無疑。

10 2.其次，原告以系爭建案之隔間牆及樓梯存有瑕疵因而主張
11 減少價金2,475,759元云云，既經本院審酌後認其此部主
12 張並不可採，已詳述如上。基此，被告抗辯：因原告尚未
13 將系爭建案價金全部給付，故其未將系爭建案交付原告，
14 自不負遲延責任乙節，亦屬可採。

15 3.承上，被告已多次準備與原告辦理交屋手續，惟原告屢屢
16 以各種說詞預示其拒絕受領之意，且原告亦尚未將系爭建
17 案之價金全部支付被告，故而被告縱拒絕交付系爭建案，
18 依民法第264條第1項前段規定及前揭最高法院民事庭會
19 議決議意旨，亦難認被告對原告須負交屋遲延責任。準此
20 ，原告以被告交屋遲延為由，請求被告應給付其違約罰款
21 1,301,100元，另自其起訴起至被告通知其交屋日止，應
22 按日給付其13,300元之違約罰，及依不當得利法則請求被
23 告應給付其1,074,759元云云，均無理由，不應准許。

24 (四)再按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害
25 （民法第231條第1項）。查，兩造所定之系爭買賣合約第
26 15條第1項第4款固記載：「有關金融機構核撥貸款後之利
27 息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方
28 返還買方」等文字，而前揭條文中所謂「於賣方通知之交屋
29 日前之利息應由賣方返還買方」其意乃指賣方如有交屋遲延
30 情事，在延遲交屋期間買方因向金融機構申請貸款所衍生之
31 利息，賣方應負賠償責任。否則若僅依但書所載文字之字面

01 解釋，則與前段之文字即會產生扞格不通情事。準此，被告
02 既不負交屋遲延責任，已詳述如上，則原告依前揭約定，請
03 求被告賠付其所繳貸款利息云云，即無所據，不應准許。

04 (五)另按契約之義務可分為主要給付義務、次要給付義務及附隨
05 義務。而物之出賣人，依民法第348條第1項規定應「交付
06 其物於買受人，並使其取得該物所有權」，乃屬主要給付義
07 務；至各項書狀之取得及交付，則屬當事人一方履行給付義
08 務時之附隨義務。查，兩造所定之系爭買賣合約第15條第2
09 項固記載：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物
10 所有權狀…交付買方…」等情，要為兩造所不爭執。惟因原
11 告尚未交付系爭建案尾款，因而兩造就系爭建案尚未辦妥交
12 屋手續，已詳述如前，從而，原告請求被告應將系爭建案交
13 其管領，並依上開約定，及民法第767條規定，請求被告應
14 將本件雙方交易之建物及土地權狀正本交付其收執，均無理
15 由，不應准許。

16 (六)綜上所述，原告就系爭買賣合約所衍生之價金給付義務，既
17 尚未完全履行，故而被告所為之上揭各項抗辯即屬有據，準
18 此原告據依系爭買賣合約及不當得利法律關係提起本訴，求
19 為判決如其聲明所示各項請求，即難謂有理，不應准許。又
20 其假執行之聲請亦缺乏宣告依據，均應予以駁回。

21 乙、反訴部分：

22 一、原告方面：

23 (一)聲明：

- 24 1.被告應給付其140萬元，及自111年10月22日起至清償日
25 止，按年利率5%計算之利息。
- 26 2.被告應於其將系爭建案房地及前開房地所有權狀正本交付
27 之同時給付其10萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至
28 清償日止，按年利率5%計算之利息。
- 29 3.被告應給付其429,461元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止，按年利率5%計算之利息。
- 31 4.以上其均願供擔保為假執行之宣告。

01 (二)陳述：

- 02 1.依系爭房地買賣合約約定，被告以系爭房地設定抵押向銀
03 行借得之款項撥付時，應即將尾款2,200萬元給付予伊，
04 詎111年10月21日上開貸款撥付後，被告僅給付伊2,060
05 元，尚有140萬元價金迄未支付，爰依系爭買賣合約請求
06 被告給付伊上開金額。
- 07 2.其次，伊同意交付系爭建物及所有權狀正本，但被告應於
08 伊交付系爭建物時，同時給付伊剩餘交屋款10萬元。
- 09 3.又雙方就系爭房地之買賣面積及登記面積之誤差，定有找
10 補條款，依系爭買賣合約約定（見合約第3條），系爭建
11 案之面積僅為325.22平方公尺，惟實際上原告取得之面積
12 為330.2平方公尺，此有登記謄本可稽；是以系爭建物多
13 出之4.98平方公尺，依約定（見第5條）被告應再給付伊
14 222,953元（計算式： $14,560,000 \div 325.22 \times 4.98 = 222,953$
15 元以下四捨五入）。再者，依系爭買賣合約約定，被告
16 買受之土地（即斗六市○○段○○○段0○○○0○○地
17 號）面積合計僅為110.64平方公尺，惟原告實際上取得之
18 土地除上開2筆外，尚取得同段9-26、9-27地號土地
19 ，上開2筆土地面積合計為1.7平方公尺，因之依約定，
20 被告就土地增持部分，應再給付伊206,508元（計算式：
21 $13,440,000 \div 110.64 \times 1.7 = 206,508$ ，元以下四捨五入
22 ）。以上合計429,461元（計算式： $222,953 + 206,508 =$
23 $429,461$ ）。

24 二被告方面：

25 (一)聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保免為假執
26 行。

27 (二)陳述：

- 28 1.依系爭買賣合約約定，系爭建案若有瑕疵原告應於完成修
29 繕並經雙方複驗合格後，伊才須將140萬元之交屋保留款
30 支付原告。因系爭建案尚有上開瑕疵存在，故原告向伊請
31 求140萬元交屋保留款自無理由。

01 2.其次，因系爭建案有上開瑕疵存在，伊已對原告依民法第
02 359 條規定請求減少價金2,474,759 元，故原告前對伊之
03 140 萬元交屋款及10萬元本票債權已不存在，從而原告自
04 不得再向伊請求上開款項。

05 3.有關係爭建案物因面積增加，伊須找補222,953元予原告
06 部分，伊同意之。至土地部分，因依系爭買賣合約約定，
07 伊並未向原告購買斗六市○○段○○○段0 ○00○0 ○00
08 地號2 筆土地，是以原告雖將上開土地移轉登記予伊，但
09 要無依系爭買賣合約第5 條第2 項規定計算找補金額餘地
10 ，是原告此部分伊不同意；但若依上開土地公告現值計算
11 找補金額，伊同意之。

12 三本院之判斷：

- 13 (一)按買受人對出賣人有交付約定價金之義務（民法第367 條）
14 。買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有
15 訂定或另有習慣外，應同時為之（同法第369 條）。經查：
16 兩造所簽之系爭買賣合約第13條第1 項定明：「…買方有
17 權…保留房地總價5%作為交屋保留款…」；而交屋保留款仍
18 屬買賣價金之一部分，本件原告既請求被告將本件買賣所餘
19 之未付款項即交屋保留款140 萬元交付予伊，參以被告（即
20 本訴原告）在其所提本訴中亦請求原告（即本訴被告）須將
21 其所承購之門牌雲林縣○○市鎮○路00號建物交付其管領，
22 則依上開規定，原告在被告給付其上開交屋保留款時亦應將
23 系爭建案交付被告管領，爰判決如主文第2 項所示。至原告
24 就此另行請求被告須支付其遲延息部分，因兩造前已互為請
25 求交付價金及建物，當視有為同時履行抗辯之意，故而原告
26 就此請求被告須支付其遲延息部分即不應准許，始符公允。
- 27 (二)其次，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證
28 之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
29 被告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁回原告之請求。
30 查，原告雖請求被告應給付剩餘交屋款10萬元云云，但為被
31 告所否認，而原告復未能舉證其對被告另有10萬元交屋款債

01 權存在，況參之原告所執之系爭本票，面額雖同係10萬元，
02 但其上亦記載系爭本票係作為兌付交屋款之用，顯見系爭本
03 票僅係作為備償之用。職故，原告依系爭買賣合約另請求被
04 告應給付其上開金額，自無可採，不應准許。

05 (三)又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
06 約即為成立（民法第153條第1項）。另債權人基於債之關
07 係，得向債務人請求給付（同法第199條）。查，兩造約明
08 本件房地買賣，合約中所列面積與地政機關登記面積有誤差
09 時，雙方依合約第5條規定【即依第3條計算之土地面積、
10 主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應
11 全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限，且雙方同意面
12 積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分
13 價款，除以各該面積所得單價，無息於交屋時結算】互為找
14 補（見系爭買賣合約第3條第3款）。從而原告主張：因系
15 爭買賣合約所約定之房屋交易面積僅有325.22平方公尺，另
16 土地交易面積僅為110.94平方公尺，惟實際上被告取得之建
17 物面積為330.2平方公尺，比合約面積多出4.98平方公尺，
18 另被告實際取得之土地面積則為112.34平方公尺，比合約面
19 積多出1.7平方公尺，則依前開約定，被告因系爭房地交易
20 面積誤差應找補予伊之金額合計為429,461元等各情，已據
21 其提出系爭房地登記第1類謄本（均影本）在卷【見卷(一)第
22 145—154頁】足稽，要屬可採。至被告雖以上開情詞為
23 辯，但因系爭建案要屬集居式住宅（即17戶中之1戶），且
24 系爭買賣合約亦載明該建案之坐落基地為雲林縣○○市○○
25 段○○○段0地號等25筆土地，從而被告上開所辯要不足
26 採。另原告就此雖並請求被告須支付其遲延息云云，然依雙
27 方之約定有關找補結算係以不計息方式為之，故而原告就此
28 請求被告須支付其遲延息云云即不應准許。

29 (四)綜上所述，原告依系爭買賣合約請求被告給付其交屋保留款
30 140萬元及面積誤差找補款429,461元部分，要有理由，爰
31 判決如主文第2項、第3項所示；至其餘部分之請求因無理

01 由，則應予駁回。

02 四、假執行之宣告：

03 兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原
04 告勝訴部均核無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之；至其
05 餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。

06 丙、本件本訴及反訴之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
07 舉證，經核於本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

08 丁、結論：

09 本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文
10 第1項；另反訴部分，反訴原告之訴，為一部有理由，一部
11 無理由，依同法第79條、第390條第2項、第392條第2項
12 判決如主文第2項、第3項。

13 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

14 民事第一庭 法官 蔣得忠

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日

19 書記官 李欣芸