

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第382號

原告

即反訴被告 林郁珊

訴訟代理人 王元勳律師

李怡欣律師

被告

即反訴原告 羅若菲

訴訟代理人 陳志偉律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國110年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

三、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、程序事項

本訴原告林郁珊（以下簡稱買方）先位之訴主張兩造間之購屋買賣契約已合法解除，且其亦已撤銷遭詐欺之購屋意思表示，而依民法第259條第1款、第2款、第113條規定請求本訴被告羅若菲（以下簡稱賣方）返還新臺幣（下同）1420萬元之購屋價金，並依兩造簽立之不動產買賣契約第10條約定（與本件相關契約條文可參附表）請求賣方給付142萬元之違約金及10萬元之已付稅費；備位之訴主張買賣標的物有瑕疵而減少價金，並依民法第179條規定請求賣方返還減少之價金284萬元。賣方則提起反訴，依民法第367條規定請求買方履行買賣契約（即同意賣方領取履約保證專戶內之840萬9346元買賣價金）及給付違約金。反訴與本訴所主張之權利，均出於同一買賣契約，且與本訴之標的及攻擊防禦方法相牽連，故本件反訴未牴觸民事訴訟法第260條之限制規定，應予准許。

01 二、買方的本訴主張及反訴答辯

02 (一) 買方透過金曜房屋仲介有限公司(下稱金曜公司)向賣方
03 購買房屋(含新北市○○區○○段○○○ 〇號土地、應有部
04 分1萬分之290,同段3122建號建物、應有部分全部,同
05 段3129建號建物、應有部分1萬分之106,同段3130建號
06 建物、應有部分1萬分之143,以下合稱系爭房屋),約
07 定總價1420萬元,並於民國108年10月13日簽立不動產買
08 賣契約書(下稱系爭買賣契約)。買方曾特別強調絕不購
09 買滲漏水之房屋,經金曜公司及賣方出示不動產標的現況
10 說明書第15項「現況有無滲漏水或壁癌之情形」欄位勾選
11 「無」,保證系爭房屋絕無滲漏水之情形後,買方始安心
12 簽約,待支付全部買賣價金後,系爭房屋所有權於109年
13 4月30日移轉登記買方名下,但尚未交屋。兩造於109年
14 5月4日進行點交驗收時,買方委請訴外人樂菁實業有限
15 公司(下稱樂菁公司)驗屋,發現系爭房屋有多達15項缺
16 失,其中客廳、臥室牆面、浴室牆面有嚴重滲水瑕疵,顯
17 與系爭買賣契約所附不動產標的現況說明書第15項載明「
18 現況無滲漏水之情形」不符。賣方未提供具有其保證無滲
19 漏水瑕疵品質之系爭房屋予原告,已然違約,買方因此拒
20 絕簽署專戶收支明細暨點交確認單。

21 (二) 賣方未交付無滲漏水瑕疵之系爭房屋,屬遲延給付,買方
22 已催請賣方改善滲漏水情形,卻遭賣方否認有滲漏水瑕疵
23 。買方於109年5月4日催告賣方應交付無滲漏水瑕疵之
24 系爭房屋,賣方迄至109年5月19日仍發函否認系爭房屋
25 有何滲漏水瑕疵,相隔已逾7日以上,顯有相當期限,買
26 方自得依民法第254條規定及系爭買賣契約第10條第1款
27 約定解除系爭買賣契約,且買方解約之意思表示業於109
28 年5月18日送達賣方。

29 (三) 系爭房屋客廳窗角裂縫滲水之牆面、臥室二牆體裂縫延伸
30 滲水之牆面、臥室二窗角裂縫滲水之牆面,均凹凸不平整
31 ,顯然曾有滲漏水情形嚴重始致牆面斑駁不平整。以賣方

自89年間持有系爭房屋迄至108年止，長達近20年期間，且對於系爭房屋有滲漏水之情形，當無可能不知。賣方曾向買方強調系爭房屋已有重新粉刷，買方無須再行裝潢等語，即係刻意隱瞞系爭房屋現況有滲漏水瑕疵之事實。再者，買方再三與賣方確認屋齡近24年之系爭房屋有無滲漏水情形時，賣方出示不動產標的現況說明書第15項「現況有無滲漏水或壁癌之情形」欄位勾選「無」，保證系爭房屋現況無滲漏水情形，意圖讓買方陷於系爭房屋無滲漏水之錯誤，而與賣方簽立系爭買賣契約。衡盱上情，賣方明知系爭房屋現況有滲漏水之瑕疵卻基於詐欺之故意隱瞞上情，致買方陷於錯誤而買受系爭房屋，買方自得依民法第92條第1項規定，以起訴狀繕本送達賣方作為撤銷被詐欺之購屋意思表示。

(四) 買方先位之訴，依系爭買賣契約第10條第1款約定及民法第259條、第92條第1項、第114條第1項、第113條規定，請求賣方返還買賣價金1420萬元；並依系爭買賣契約第10條第1款、第5款約定請求賣方賠償買賣價金之百分之10即142萬元作為懲罰性違約金；復依系爭買賣契約第10條第1款約定向賣方請求已付之稅款、地政士已辦理案件之撤件費用及其他必要費用、買方為取得及維持系爭房屋所有權而支出之費用合計10萬元。

(五) 買方備位之訴，若系爭買賣契約未解消，買方則以起訴狀繕本送達被告，作為向賣方為減少價金之意思表示，並主張減少價金284萬元（即1420萬x百分之20=284萬），且依民法第179條之規定，請求賣方返還不當得利284萬元。

(六) 關於賣方反訴請求買方同意賣方領取臺灣中小企業銀行建成分行履約保證專戶（戶名：臺灣中小企業銀行受託信託財產專戶，帳號：0000000000000000；下稱系爭履保專戶）內之840萬9346元買賣價金部分，賣方於109年5月4日點交系爭房屋時，未依債務之本旨提出無價值減損之房屋

給付買方，買方自非無故拒絕點交或受領遲延，賣方即不得依系爭買賣契約第9條第9款約定免除配合點交之義務。兩造尚未依系爭買賣契約第9條第2款約定，個別簽立專戶收支明細暨點交確認單以完成點交手續，賣方不得依系爭買賣契約第9條第1、2、9款約定及民法第367條規定，向泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太經建）領取系爭履保專戶內之款項。再者，系爭房屋既有重大瑕疵，買方拒絕點交及受領，自不構成違約，故賣方亦不得依系爭買賣契約第10條第2款約定請求買方給付自109年5月5日起至判決確定之日止以每日7100元計算之違約金。

三、賣方的本訴答辯及反訴主張

（一）系爭房屋沒有買方所稱之滲漏水瑕疵，賣方未能於109年5月4日點交系爭房屋是因買方拒絕受領所致，賣方無遲延給付之情，買方不得解除系爭買賣契約。縱有買方所稱滲漏水瑕疵，該瑕疵係發生於系爭買賣契約成立前，與不完全給付之要件不合，買方不得解除契約，況買方未限期催告賣方補正，故買方依民法第254條規定及系爭買賣契約第10條第1款約定解除契約，並不合法。

（二）賣方對買方主張之滲漏水瑕疵並非明知，且未保證系爭房屋絕無滲漏水，系爭買賣契約復無買方絕不買漏水屋之特別約款。買方主張之滲漏水瑕疵尚非重大，自不得依民法第359條之規定解除契約，且買方未就減少價金百分之20即284萬元敘明其依據。又賣方是依照自己主觀認知填載不動產現況說明書，自無詐欺故意，無買方所稱遭詐欺意思表示之情。縱使買方得請求給付違約金，其金額實屬過高。

（三）反訴部分，賣方已將系爭房屋移轉登記予買方，且於109年5月4日辦理點交，經買方拒絕點交及簽署專戶收支明細暨點交確認單後，賣方復於109年5月18日、19日陸續發函限期催告買方依約完成點交。買方無法證明系爭房屋有重大瑕疵之情，卻無故拒絕點交，依系爭買賣契約第9

條第9款約定，經賣方定期催告仍不配合點交，應免除賣方之點交義務。此外，系爭不動產是否完成點交涉及賣方可否領取買賣價金之條件，買方無正當理由拒絕受領，乃故意使付款條件不成就，依民法第101條規定應視為條件已成就，即應視為系爭房屋於109年5月4日已點交完畢，賣方自得依民法第367條規定、系爭買賣契約第9條第9款約定、不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書）第11條約定，請求買方同意賣方領取系爭履保專戶之價金餘款本息。系爭履保專戶之款項原為1420萬元，扣除50萬元之仲介費、26萬1387元之土地增值稅及房屋稅、202萬5007元之房貸代償，並扣除賣方應負擔之履約保證手續費4260元（即 $1420\text{萬} \times 6 \div 1\text{萬} \div 2 = 4260$ ）後，餘款為840萬9346元。買方拒絕受領而未完成點交，且拒不簽署專戶收支明細暨點交確認單，致賣方無法領取系爭履保專戶內之價金，已屬違約，賣方自得依系爭買賣契約第10條第2款約定請求買方自109年5月5日（即原點交日之翌日）起至判決確定之日止，按日給付7100元之懲罰性違約金。

四、兩造的聲明

（一）本訴部分

1.買方的先位聲明：

(1)賣方應於買方將系爭不動產於109年4月30日以新北市中和地政事務所北中地登字第72840號收件所為最高限額360萬元抵押權之設定登記予以塗銷、並將系爭房屋所有權移轉登記予賣方同時，給付買方1420萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(2)賣方應給付買方152萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(3)願供擔保請准宣告假執行。

2.買方的備位聲明：

(1) 賣方應給付買方 284 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息。

(2) 願供擔保請准宣告假執行。

3. 賣方的聲明：

買方之本訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 反訴部分

1. 賣方的聲明：

(1) 買方應同意賣方向泛太經建領取系爭履保專戶內之買賣價金 840 萬 9346 元及利息。

(2) 買方應自 109 年 5 月 5 日至本判決確定之日止，按日給付 7100 元予賣方。

(3) 願供擔保請准宣告假執行。

2. 買方的聲明：賣方之反訴駁回，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

五、本院的判斷

(一) 兩造於 108 年 10 月 13 日簽立系爭買賣契約及系爭履保申請書，約定透過第三方履約保證方式由買方以總價 1420 萬元向賣方購買系爭房屋，買方已於 109 年 4 月 30 日前陸續給付簽約款 140 萬元、完稅款 480 萬元、尾款 500 萬元至系爭履保專戶，且系爭履保專戶已支出 50 萬元仲介費、26 萬 1387 元土地增值稅及房屋稅、202 萬 5007 元代償款，系爭房屋於 109 年 4 月 30 日移轉登記至買方名下，兩造於 109 年 5 月 4 日進行點交驗收時，賣方以系爭房屋滲漏水為由拒絕點交及簽署專戶收支明細暨點交確認單，賣方於 109 年 5 月 11 日送達存證信函催告買方於函到 3 日內完成點交等情，有系爭買賣契約、系爭履保申請書、系爭房屋登記第一類謄本、賣方存證信函及郵件收件回執、泛太經建專戶收支明細暨點交確認單可證（見本院卷一第 35 至 81、247 至 251 頁），首堪認定。

(二) 買方本訴主張系爭房屋有滲漏水瑕疵，惟經新北市建築師

公會吳元興建築師鑑定結果，系爭房屋之客廳牆角、主臥室窗角、浴室與餐廳相鄰牆面皆「無」滲漏水現象，有該公會110年4月21日新北市建師鑑字第208號鑑定報告書可證（外放於本院卷），難認買方此部分主張可採。又買方雖提出樂菁公司109年5月9日專案編號000000000F檢驗報告書為憑（見本院卷一第159至225頁），然未見該驗屋報告製作人員具有與吳元興建築師相當之專業能力事證，自難認該檢驗報告書內容較建築師之鑑定結果可採。買方另聲請調查證人即驗屋人員霍天任，其待證事實為驗屋時霍天任發現系爭房屋客廳及主臥室牆面裂縫過大及滲水等情；惟因系爭房屋業經鑑定結果認無滲漏水情形，故無論霍天任有無見聞裂縫或水漬，均無從據以認定系爭房屋有何滲漏水瑕疵，自無調查必要。從而，買方主張系爭房屋有滲漏水瑕疵，並據以解除系爭買賣契約、撤銷受詐欺意思表示、請求減少價金，復請求賣方返還已付價金、返還減少之價金、給付違約金及損害賠償，均屬無據。

（三）賣方反訴主張買方違約拒絕點交，其應免除點交義務云云。然買方既已循正當法律途徑提起本件訴訟，即無系爭買賣契約第9條第9款所定「怠於進行司法作為」之情，賣方自無從免除點交義務，且不得逕由泛太經建於點交完成前將系爭履保專戶餘額給付買方。此外，由買方提起本件訴訟之舉，亦可徵買方非以「不正當方法」阻止點交完成，自無類推適用民法第101條第1項之餘地。另觀諸系爭買賣契約第10條第8款、系爭履保申請書第6條第4款約定內容，均明確表示兩造若有爭議，應循司法或仲裁途徑解決，泛太經建將以確定判決或仲裁判斷結果作為其履行保證責任之依據。是本件買方主張系爭房屋有瑕疵，因已循司法程序謀求解決，自難認買方有何違約之情，與系爭買賣契約第10條第2款之違約金要件不符。故賣方未待系爭房屋有無瑕疵之本訴判決確定，即於點交完成前，反訴請求買方同意泛太經建將系爭履保專戶內餘額交予賣方，

並請求買方給付違約金，亦屬無據。

六、結論

(一) 本訴原告(即買方)先位之訴請求本訴被告(即賣方)於系爭房屋上抵押權塗銷並將所有權移轉登記予本訴被告時，給付1420萬元及法定遲延利息，及請求本訴被告給付2萬元及法定遲延利息，備位之訴請求本訴被告給付284萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回。

(二) 反訴原告(即賣方)請求反訴被告(即買方)同意反訴原告向泛太經建領取系爭履保專戶內之買賣價金840萬9346元及利息，及請求反訴被告自109年5月5日至本判決確定之日止按日給付7100元，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回。

(二) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

(三) 訴訟費用分擔的依據為民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 9 月 13 日
民事第四庭 法官 林琮欽

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 110 年 9 月 14 日
書記官 陳威同

附表

條項編號	完整約定內容
系爭買賣契約 第9條第1款	除有特別約定外，買方依約完成價金給付，且本約買賣標的重產權移轉登記、點交手續

(續 上 頁)

	無誤後，即由泛太建經將賣方應收之買賣價金餘款結算後匯入賣方指定之帳戶。
系爭買賣契約 第9條第2款	雙方應於辦理買賣標的點交時個別簽立「專戶收支明細暨點交確認單」，賣方應將買賣標的騰空（雙方另有約定者除外）現場點交與買方，點交時如有未搬離之物件，應視同廢棄物處理，處理費用由賣方負擔。
系爭買賣契約 第9條第9款	賣方依法對買方負有瑕疵擔保之則，但若發生買方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵（即瑕疵程度客觀上已達到妨害買方安全居住者）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經賣方定期間催告仍拒不配合點交，則賣方免除配合點交之義務（但賣方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由賣方另以書面通知買方始生效力），並同意泛太建經依第10條第3款規定發最終催告函，如買方未能於期限內起訴或提付仲裁者，即由泛太建經將專戶價金扣除應給付款項之餘額依約給付賣方。
系爭買賣契約 第10條第1款	賣方若違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依買方已付價款萬分之5計算懲罰性違約金與買方，倘經買方定7日以上期限期限催告改善仍不履行時，買方除得逕行解除本契約且請求返還已付價款外，並得請求賣方賠償按買方

(續 上 頁)

	已付之同額價款做為違約金。至於已付或應負之稅款、地政士已辦理案件之撤件費用及其他必要費用均由賣方負擔之。
系爭買賣契約 第10條第2款	買方若違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依該期價款萬分之5計算懲罰性違約金與賣方，倘經賣方定7日以上期限催告改善仍不履行時，賣方得逕行解除本契約並沒收買方已付之全額價款作為違約金。惟已移轉於買方或其他指定登記名義人之產權或已付之權狀，買方均應於解約後立即無條件返還與賣方。至於已付或應付之稅款、地政士已辦理案件之撤件費用及其他必要費用均由買方負擔之。
系爭買賣契約 第10條第5款	除本約有特別約定外，買賣任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方以書面定7日以上期間催告仍未履行，再經他方以書面解除契約後，雙方同意泛太建經定15日以上期限發最終催告函催告違約之一方起訴或提付仲裁，若違約之一方未能於期限內起訴或提付仲裁者，即由泛太建經依不動產買賣價金履約保證證書之約定執行。
系爭買賣契約 第10條第8款	雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法

(續 上 頁)

	院裁判或提付仲裁，判決確定或作成仲裁判斷前雙方同意泛太建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定或仲裁判斷後，泛太建經始依確定之結果執行專戶價金之撥付。若雙方無法合意解決且接待於訴諸司法途徑並屆本約所定期限或條件成就時，則泛太建經概依本約約定逕行認證違約責任之歸屬並據以執行專戶價金之撥付，但若爭議所繫屬之情事無本約約定之適用、無相關法令之依據、無交易習慣之循例可供認證、無事實之證據（或鑑定）可供認證，則泛太建經得暫停專戶價金之撥付，直至雙方釐清為止。
系爭履保申請書第6條第4項	泛太建經履行保證責任前，若本件買賣爭議已進入司法或仲裁程序時，則應以確定判決或仲裁判斷之結果作為泛太建經履行保證責任之依據。
系爭履保申請書第11條	一、除本約有特別約定外，買賣任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方以書面定7日以上期限催告仍未履行，再經他方以書面解除契約後，雙方同意由泛太建經定15日以上期限發最終催告函催告違約之一方起訴或提付仲裁，若違約之一方未能於期限內起訴或提付仲裁者，即由泛太建經依不動產買賣價金履約保證書之約定執行。 二、本契約簽訂後，買方若有違約情事經賣

(續 上 頁)

方合法解除本約後，應負擔賣方所受損害賠償，並應於泛太建經最終催告期限內起訴或提付仲裁，否則於期限屆至後，除雙方另有約定外，泛太建經即依約將買方已支付之價金扣除應給付款項之餘額作為懲罰性違約金給付與賣方，若買方對違約金數額有異議時，買方依法所有違約金之酌減權利僅得對賣方為請求，不得對泛太建經作主張。

三、本契約簽訂後，賣方若有擅自解約、不為給付，給付不能或違約情事致本約經買方合法解除時，除應負擔買方所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之權利，且應返還賣方已支配之價金，並同意按買方已支付之價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。

四、買賣標的因不可歸責於任一方之天災事變致給付不能或嚴重毀損不堪修復時，雙方同意無條件解除本約，賣方應將已支配（包括受代清償之款項）之價金，回補存匯入專戶，經泛太建經完成價金之返還後，雙方不得向他方請求任何損害賠償或違約金。

五、本約簽訂後，若係違約情事致解除本約、或合意解除本約、或終止買賣價金履約保證之委任、或經泛太建經終止保證關係時，即由泛太建經依申請書之規定，於認證後將專戶價金結算相關費用後

之餘額，返還買方或交付賣方沒收。

六、雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判或提付仲裁，判決確定或仲裁判斷作成前雙方同意泛太建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定或仲裁判斷後，泛太建經始依確定之結果執行專戶價金之撥付。若雙方無法合意解決且皆怠於訴諸司法途徑並屆本約所定期限或條件成就時，則泛太建經概依本約約定逕行認證違約責任之歸屬並據以執行專戶價金之撥付，但若爭議所繫屬之情事無本約約定之適用、無相關法令之依據、無交易習慣之循例可供認證、無事實之證據（或鑑定）可供認證，則泛太建經得暫停專戶價金之撥付，直至雙方釐清為止。

七、於結案且點交程序完成或合約解除或判決確定或仲裁判斷後，泛太建經就前開事實進行確認；若因時限或金融機構因故未能於當日完成撥付者，至遲於次一個金融機構營業日將應給付之價款撥付或返還予應得之人。

八、如買、賣雙方已完成不動產買賣契約及履約保證申請書義務時，任一方（如為數人時，包括其中一人或一人以上）拒

(續 上 頁)

不簽立結案單時，拒簽一方視同放棄此權利，泛太建經得依事實進行認證後，依相關約定處理之。

九、若買賣雙方合意解除買賣契約或合意終止買賣價金履保之委任時，買賣雙方應以書面明確議定價金沒收或返還之內容，撥款內容須將應給付之地政士費、履約保證手續費、稅賦及仲介服務報酬釐清，以作為泛太建經執行專戶價金撥付之依據。如有部分未釐清者，相關當事人同意於釐清時始由泛太建經依協議內容撥付，已釐清部分則先由泛太建經撥付。

十、買賣雙方因有解約或撥款等相關爭議時，泛太建經除得依本契約及相關文件出款外，另得保留該款項於履保專戶內，待爭議釐清或依照確定判決、仲裁結果而為處理。

十一、倘買賣雙方均已依所簽定相關契約書及本申請書之約定履行而無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交且簽妥不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認單交付泛太建經，泛太建經得於審核無誤後即辦理專戶價金之撥付。

十二、專戶價金之利息（扣除利息所得稅暨健保補充保費），因泛太建經非金融機構，依據所得稅法相關規定，本利

(續 上 頁)

息所得於申報綜合所得稅時，非屬儲蓄投資特別扣除額免於扣繳之範圍。

十三、當事人就收受價金所指定之帳戶應於辦理不動產點交前或點交時提供當事人之新台幣帳戶，若本人無法親自到場點交，需指定第三人收受價款，應出具授權書送交泛太建經憑辦。