

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第732號

原告

即反訴被告 何金滿

訴訟代理人 張智翔律師

被告

即反訴原告 挑椅子貿易有限公司

法定代理人 莊義庠

訴訟代理人 李進建律師

複代理人 趙若竹律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴駁回。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）20萬5,920元，及民國（下同）109年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘備位之訴駁回。

四、本訴訴訟費用由被告負擔百分之3，餘由原告負擔。

五、本判決第二項部分，於原告以6萬8,640元為被告供擔保後，得假執行。但被告以20萬5,920元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、反訴被告應給付反訴原告請求20萬8,620元，及自110年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

七、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

八、反訴判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以6萬9,540元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告以20萬8,620元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴時依買賣契約第9條第6項（見本院卷第13頁），聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）137萬2,800元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（見本院卷第11頁）。嗣於訴訟繫屬中，追加第10條第3項之請求權基礎（見本院卷第205頁），並變更聲明為：(一)先位聲明：被告應給付原告624萬8,337元，及自民國110年1月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)備位聲明：被告應給付原告137萬2,800元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第203至205頁、第409頁），核屬請求之基礎事實同一，與擴張應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)先位主張：

1.原告於108年6月6日透過仲介即中華大師開發實業有限公司（下稱仲介公司），在東森房屋七期大師加盟店，向被告購買臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上同段6209、5995建號門牌號碼臺中市○○區○○街○○○號及臺中市○○區○○路○段000號地下三層房地（停車位四格）【下稱系爭房地】，買賣總價金為3,432萬元。兩造並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）。並於其他約定事項中手寫記載：...五、目前本標的物租期至110年4月14日，但賣方承諾於「用印前」將租期變更為108年12月31日，如賣方無法履行，買方可主張解除契約。賣方無息返還價金。...」等語。原告於108年6月28日前匯入信託專戶687萬元，已將包含用印款344萬元給付完畢，被告卻未能將租期變更為108年12月31日。

2.系爭買賣契約第9條第6項約定，被告應完成過戶及點交日期

01 ，最遲不得逾108年7月25日。代書因為等待被告完成租約更
02 改後才會送地政辦理過戶，然因被告遲遲未能跟承租方協調
03 將租期變更為108年12月31日，致代書無法送件至地政機關
04 ，造成系爭房地無法於108年7月25日前完成過戶，屬可歸責
05 於被告之給付遲延。且依系爭買賣契約第6條第2項，非經買
06 賣雙方同意，任一方均不得向特約地政士要求取回文件。被
07 告於108年7月11日至108年9月5日間之某日，未得原告同意
08 ，將過戶所需文件「1.台中市政府公司登記事項函文及變更
09 登記事項正本、2.公司大小章」，自張宛欣代書處取回。

10 3.系爭房地由被告出租予第三人，租賃期間至110年4月14日止
11 。被告於108年9月5日前無法與承租人達成換約之共識，原
12 告遂於108年9月6日書立同意書，表示同意被告不需排除租
13 約，因買賣不破租賃，原告願意繼受原租賃合約。

14 4.被告於108年9月6日後，仍未能交付辦理系爭房地所有權移
15 轉所需文件（即台中市政府公司登記事項函文及變更登記事
16 項正本）及將公司大小章交付予代書，配合辦理過戶用印手
17 續。原告先①於108年10月14日寄發存證信函，催告被告於
18 函到後10天內辦理代書之用印請求。被告收受後，置之不理
19 ，已陷於給付遲延。原告另②於108年10月28日寄發存證信
20 函，催告被告於函到後10天內辦理代書之用印請求。被告收
21 受後，仍置之不理。原告取得契約之解除權。原告乃③於10
22 8年11月19日寄發存證信函表示要解約，被告於108年11月20
23 日收受原告解除契約之存證信函。

24 5.即便未能處理租約換約事宜，被告仍可辦理過戶。被告因未
25 能配合交付過戶所需文件予代書事務所之承辦人，未能履行
26 辦理所有權移轉登記之義務，就系爭買賣契約有不為給付或
27 違約之情事，經原告二次定相當期限催告後，被告仍不為給
28 付，原告自得解除契約。原告解除契約之意思表示於108年
29 11月20日到達被告，自生合法解除契約之效力。依系爭買賣
30 契約第10條第3項，原告得請求被告按原告於108年11月19日
31 前已支付價金總額687萬元，作為懲罰性違約金。因系爭買

賣契約之履約專戶僅餘624萬8,337元，故原告依系爭買賣契約第10條第3項之約定，先位請求被告給付624萬8,337元。

6.先位聲明：(1)被告應給付原告624萬8,337元，及自110年1月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

(二)備位主張：

1.退步言之，縱認原告108年11月19日解除契約不合法。被告遲至108年11月26日方交付「1.被告的公司變更登記事項正本及台中市政府函文、2.公司大小章」給張宛欣代書。被告於108年12月10日始將系爭房地完成過戶所有權移轉登記予原告。代書於109年2月5日方通知原告於109年2月10日辦理點交。依系爭買賣契約第9條第6項約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交，若因相關作業遲延者，最遲不得逾108年7月25日。...如屆最後期限賣方仍不能點交時，賣方即被告應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償買方...」。從而，原告應得請求自108年7月26日至點交日109年2月10日（共逾期200日）之違約金137萬2,800元（計算式：3,432萬元 $\times$ 2/10,000 $\times$ 200日）。

2.備位聲明：(1)被告應給付原告137萬2,800元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭房地原租賃予第三人，此為原告所明知。系爭買賣契約約定被告應更改租期至108年12月31日，可知原訂108年7月25日前點交，應係指示交付，不可能將標的物「現實移轉占有」之方式點交，被告應無將系爭房地實際交付予原告之義務。

(二)系爭買賣契約於108年9月6日前未能辦理所有權移轉過戶之原因，係因被告在協調承租方更改租約時遭遇困難，故代書

01 未能順利申報稅捐及送件至地政機關辦理過戶。1.原告原本
02 堅持要將租約排除後再辦理過戶，但原告嗣後為了求全，於
03 108年9月6日書立同意書，表示同意被告不需排除租約，原
04 告願意繼受原租賃合約。2.況且，原告於108年7月22日寄發
05 存證信函，要求被告出面協商解除契約。契約因原告之搖擺
06 不安定，即使被告配合移轉，原告亦不願辦理。故不可歸責
07 於被告。3.被告於108年7月11日至108年9月5日間之某日，
08 未得原告同意，將「1.台中市政府公司登記事項函文及變更
09 登記事項正本、2.公司大小章」自張宛欣代書處取回，係因
10 要處理公司車輛之過戶及會計師申報相關事項。

11 (三)原告雖於108年10月14日、108年10月28日寄發存證信函，分
12 別催告被告於函到後10天內辦理代書之用印請求。然因108
13 年10月至12月10日前均未能向承租人取得更改後之租約，銀
14 行實務是租約未能換約不會撥款，此為原告所不爭執。故縱
15 使被告當時辦理過戶，原告亦無法於過戶3日內取得貸款之
16 核撥，會形成賣方將產權移轉予買方，卻無法取得尾款之情
17 況，影響被告之權益。故108年9月7日起至108年11月25日止
18 ，亦因原告無法排除租約，因而導致銀行不願意貸款，故不
19 可期待被告先移轉過戶，承擔無法取得價金尾款之風險，可
20 認被告未立即辦理過戶，屬不可歸責。

21 (四)原告於起訴狀及110年3月15日言詞辯論時自承，原告委由仲
22 介公司於108年11月15日寄發原證三之存證信函，請被告於
23 文到7日內辦理過戶登記予買方。原告既然委由仲介公司發
24 存證信函，自應受到拘束。因被告於108年11月17日收受仲
25 介公司之存證信函，故原告於7日寬限期內之108年11月19日
26 寄發存證信函表示要解約，被告於108年11月20日收受原告
27 解除契約之表示，可認原告解約應不生效力。

28 (五)被告於108年11月21日寄發存證信函，催告原告7日內辦理系
29 爭房地過戶登記事宜。原告收受被告存證信函後，亦同意履
30 約。被告亦於108年11月26日交付「1.被告的公司變更登記
31 事項正本及台中市政府函文、2.公司大小章」給張宛欣代書

，以供辦理過戶。兩造於108年12月10日辦理過戶移轉登記完畢。

(六)系爭買賣契約第10條第3項約定之懲罰性違約金，買賣雙方未能繼續履約，雙方合約關係不存在，賣方應返還買方已支付價金，另支付與已支付價金同額之懲罰性違約金。本件被告於108年11月21日寄發存證信函後，買賣雙方繼續履約，並於108年12月10日辦理所有權移轉登記完畢，賣方毋須返還買方已支付價金。從而，原告先位聲明依第10條第3項請求懲罰性違約金624萬8,337元，自屬無據。

(七)系爭買賣契約第9條第6項之逾期違約金。1.如原告108年11月20日（按：被告收受原告解除契約意思表示之日）解除契約合法，則契約溯及失效，原告無從請求逾期違約金。2.如原告108年11月20日解除契約不合法，可認屬不可歸責於被告之給付遲延，原告亦不得請求被告給付逾期違約金。從而，原告備位聲明依第9條第6項請求自108年7月26日至109年2月10日遲延違約金137萬2,800元，亦屬無據。

(八)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執及爭執之事項：

(一)、不爭執事項（見本院卷第217至219頁、第412至414頁，依判決論述順序，更正並調整部分用語）：

1、原告於108年6月6日透過仲介公司，在東森房屋七期大師加盟店，向被告購買系爭房地，總價為3,432萬元。兩造並簽訂系爭買賣契約（見本院卷第21至34頁）。並於其他約定事項中手寫記載：四、買方貸款不足尾數之差額，應於完稅前以現金補足。五、目前本標的物租期至110年4月14日，但賣方承諾於「用印前」將租期變更為108年12月31日，如賣方無法履行，買方可主張解除契約。賣方無息返還價金。六、分算押租金至交屋日。」（見本院卷第27頁）。契約見證人是張宛欣地政士（見本院卷第32頁）。

2、被告於108年6月6日將土地建物權狀、公司大小章交付仲介人

- 01 員賴家核（見本院卷第139頁）。
- 02 3、原告於108年6月28日前匯入信託專戶687萬元，資料如僑馥
- 03 建築經理股份有限公司110年4月29日回函。
- 04 4、被告於108年7月10日將公司函文、公司變更登記事項正本交
- 05 予仲介公司配合之定家地政士事務所代書黃中佑（見本院卷
- 06 第140頁）。
- 07 5、原告配偶張榮洲與代書張宛欣、及張宛欣助理徐千惠小姐，
- 08 於108年6月17日至108年7月8日有如原證四之LINE對話記錄
- 09 （見本院卷第109至111頁）。
- 10 6、被告於108年7月11日至108年9月5日間之某日，有將被告「1.
- 11 公司登記事項函文及公司變更登記事項正本、2.公司大小章
- 12 」，自張宛欣代書處取回。（見本院卷第271、276頁）
- 13 7、原告於108年7月22日寄發之存證信函，要求被告出面協商解
- 14 除契約。
- 15 8、系爭房地由被告出租與第三人，租賃期間至110年4月14日止
- 16 。被告於108年9月5日前無法與承租人達成換約之共識。
- 17 9、原告於108年9月6日書立同意書，表示原告同意被告不需要排
- 18 除租約，因買賣不破租賃，原告願意繼受原租賃合約。（見
- 19 證物一，本院卷第125頁）
- 20 10、於108年10月14日至108年11月19日間，當時張宛欣代書仍缺
- 21 少過戶所需資料（台中市政府函文及被告公司變更登記事項
- 22 正本、公司大小章）。
- 23 11、原告108年10月14日寄發定10日期限之催告信函（即本院卷
- 24 第43至44頁，證物二存證信函），請被告於函到後10天內辦
- 25 理代書之用印請求。被告於108年10月17日收受。
- 26 12、原告於108年10月28日寄發定10日期限之催告信函（即本院
- 27 卷第45至46頁，證物二存證信函），請被告於函到後10天內
- 28 辦理代書之用印請求。被告於108年10月29日收受（見本院
- 29 卷第47頁）。
- 30 13、仲介公司於108年11月15日寄發原證三之存證信函，收件人
- 31 為被告，副本給原告，要求被告於文到7日內辦理過戶登記

- 予買方（見本院卷第49至50）。
- 14、被告於108年11月17日收受仲介公司108年11月15日寄發之原證3存證信函。原告於108年11月17日收受仲介公司108年11月15日寄發之原證3存證信函副本。
- 15、原告於108年11月19日前已匯入履約專戶的價金為68「7」萬元。因仲介費出款52萬元（108年6月21日），故108年12月10日時專戶結存為635萬元。
- 16、原告108年11月19日表示要解約的存證信函，被告於108年11月20日收受原告解除契約之存證信函（見本院卷第192頁）。
- 17、被告於108年11月21日寄發存證信函，催告原告7日內辦理系爭房地過戶登記事宜。（見本院卷第135至136頁）
- 18、被告於108年11月26日交付「1.被告的公司變更登記事項正本及台中市政府函文、2.公司大小章」給張宛欣代書。（見本院卷第271頁）
- 19、系爭房地於108年12月「10日」完成過戶所有權移轉登記予原告。
- 20、108年12月10日過戶時，原告已給付價金687萬元。原告尚未取得貸款的撥貸，原告尚有價金尾款「2,745萬元」（3,432萬-687萬）尚未給付，亦尚未取得貸款的撥款，亦尚未塗銷舊三信商業銀行（下稱三信銀行）抵押債務。
- 21、原告109年1月4日提供新租賃契約（出租人更換為原告，租賃期間至110年4月14日）給上海商業儲蓄銀行（下稱上海商銀）。（見本院第327頁）
- 22、依上海商銀110年4月9日函文，貸款核准日分別是108年7月5日、109年1月16日。貸款申請兩次是因為第一次貸款核准日為108年7月5日。本行額度有效期限為三個月，有聲請延長期限至109年1月5日止。因超過有效期限，需再重新申請。借款人原告於109年1月3日再次申請。貸款於109年1月20日撥款，撥貸金額為2,745萬元，【上海商銀撥貸金額於109年1月20日先代償被告之三信銀行舊抵押債務2,646萬1,602元】。餘款98萬8,398元，於109年1月31日上海商銀取得第一

01 順位抵押權設定後，於109年1月31日匯入履約保證專戶。
02 22、貸款於109年1月20日核撥至專戶後，於109年1月31日塗銷三
03 信銀行抵押貸款。
04 23、代書於109年2月5日通知原告點交。
05 24、被告於109年2月13日取款100萬元後，履約專戶尚餘624萬
06 8,337元。
07 25、因兩造就系爭買賣契約是否解除及權利義務履行存有爭議，
08 故被告無法領取履約專戶餘額624萬8,337元，被告對原告提
09 起價金給付訴訟，經本院109年度重訴字第213號一審判決。
10 26、新租約期限至110年4月14日止。
11 27、系爭房地權狀正本（所有權人名字已為原告）還在代書處（
12 見本院第282頁）。

13 (二)、爭執事項（見本院卷第418頁，依判決論述順序，更正並調
14 整部分用語）：

- 15 1、原告得否依系爭買賣契約第10條第3項，請求被告賠償懲罰
16 性違約金？
17 2、被告有無將買賣標的以現實移轉占有的方式交付予原告之義
18 務？原告於108年9月6日出具同意書之意義？被告提供文件
19 配合過戶（移轉登記）之義務，有無可歸責之給付遲延？
20 原告於108年11月20日解除契約是否合法？針對被告過戶義
21 務的遲延，原告得否依系爭買賣契約第9條第6項，請求被告
22 賠償過戶義務遲延違約金？被告點交義務有無可歸責之給付
23 遲延？原告得否依系爭買賣契約第9條第6項，請求被告賠償
24 點交義務遲延違約金？

25 四、本院之判斷：

26 (一)、先位聲明部分：

- 27 1.原告不得依系爭買賣契約第10條第3項請求被告賠償懲罰性
28 違約金624萬8,337元：
29 (1)按系爭買賣契約第10條第3項約定：「本約簽訂後，乙方（
30 被告）若有不為給付、...違約情事致本約解除時，除應負
31 擔甲方（原告）所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之

01 權利，且應返還乙方已支付之價金，並同意按甲方已支付價
02 金總額及開立支票獲支票之面額，作為懲罰性違約金另行給
03 付甲方」等語（見本院卷第26頁），解釋上，可認此款係約
04 定買賣雙方未能繼續履約，雙方合約關係確定不存在，賣方
05 應返還買方已支付價金，另支付與已支付價金同額之懲罰性
06 違約金之情形。

07 (2)經查，本件被告於108年11月21日寄發存證信函後，買賣雙
08 方繼續履約，業經證人即原告配偶張榮洲證述明確（見本院
09 卷第417頁），並有被告所提出108年11月21日存證信函可佐
10 （見本院卷第135頁）。被告於108年12月10日將系爭房地所
11 有權移轉登記予買方，有系爭房地登記第一類謄本在卷可佐
12 （見本院卷第243至253頁）。原告向上海商銀申請之貸款於
13 109年1月20日撥款，撥貸金額2,745萬元，於109年1月20日
14 先代償被告之三信銀行舊抵押債務2,646萬1,602元，餘款98
15 萬8,398元則於109年1月31日匯入履約保證專戶，故原告價
16 金尾款2,745萬元於109年1月31日給付完畢，可認原告願意
17 繼續履約，願意支付買賣價金，雙方合約關係存在，賣方並
18 無喪失收受買方已支付價金權利，毋須返還買方已支付價金
19 。因此，依系爭買賣契約第10條第3項之文義推論，賣方當
20 亦毋須支付買方與已支付價金同額之懲罰性違約金。

21 (3)再者，系爭買賣契約既未因原告合法解除（詳下述(二)4.原告
22 於寬限期解約不合法），本件當非屬系爭買賣契約第10條第
23 3項約定之情形。

24 (4)從而，原告先位聲明依系爭買賣契約第10條第3項請求懲罰
25 性違約金624萬8,337元，自屬無據。

26 (二)備位聲明部分：

27 1.被告並無將買賣標的以現實移轉占有方式交付原告之義務：

28 (1)按出賣人依民法第348條第1項之規定，固負有交付其物於買
29 受人，並使其取得該物所有權之義務。惟所謂交付即為移轉
30 占有，除現實交付及簡易交付外，尚得以占有改定及指示交
31 付（讓與返還請求權）等為之，分為民法第761條、946條所

明定。

- (2) 系爭買賣契約第9條第6項：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交，若因相關作業遲延者，最遲不得逾108年7月25日。...如屆最後期限賣方仍不能點交時，賣方即被告應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償買方...」等語（見本院卷第25頁）。惟因系爭房地出租予第三方，租賃期限至110年4月14日，系爭買賣契約於其他約定事項中手寫記載：「...五、目前本標的物租期至110年4月14日，但賣方承諾於「用印前」將租期變更為108年12月31日，如賣方無法履行，買方可主張解除契約。賣方無息返還價金。...」等語（見本院卷第27頁）。可認
- ①原告早已知悉本買賣標的有遭第三承租人占用之情形，被告雖有將租約期限變更至108年12月31日之義務。然於約定之108年7月25日最後點交期限，並無需完全排除租約，亦無需排除第三承租人之占用，以現實移轉占有的方式點交予買方之義務。②從而，本案交易約定之點交，應非現實交付房屋，只需「指示交付」即可。即被告應於108年7月25日最後點交期限前，將租期變更，並將對承租方於108年12月31日租約到期之「返還請求權」讓與原告，以代交付。
- (3) 至於原告所提出代書事務所承辦人員於109年2月5日通知原告於109年2月10日出面交屋，業據原告提出對話記錄為證（見原證9，本院卷第297頁）。經查：①依證人即原告配偶張榮洲於本院證述：原告跟承租方簽訂新書面契約之租賃期限是至110年4月14日，後來原告有請承租人於109年3月底提前搬遷，買方前前後後支出將近50萬元，原告於109年5月1日取得房屋直接占有，目前房子的鑰匙在買方這邊等語（見本院卷第420頁），並有買方與承租方即訴外人皇食餐飲事業有限公司之108年12月16日房屋租賃契約及備註說明、109年1月16日終止房屋租賃契約書在卷可佐（見本院卷第299頁、第427至431頁）。②另依證人即張宛欣代書事務所承辦人員

01 徐千惠於本院證稱：實務上如果房子有出租，所謂點交就是
02 出來點交權狀。代書這邊在交付權狀的時候，買賣雙方要出
03 來簽點交單。（問：照原告的對話記錄有提到109年2月10日
04 代書這邊通知原告可以辦理交屋了，請問徐小姐你的印象呢
05 ？這是什麼意思？）因為我們實務上會講點交或交屋，都是
06 一樣的意思，就是出來結案的意思。這裡的意思就是出來點
07 交權狀，出來結案的意思等語（見本院卷第282頁），可知
08 109年2月10日時，系爭房屋仍由承租人占有中，承租人尚未
09 提前搬遷，代書通知109年2月10日之點交，係因買賣雙方履
10 約完畢，要結案，要點交權狀，並非指現實移轉占有的方式
11 交屋。

12 (3) 基此，被告本件點交義務，應為將系爭房地以「指示交付」
13 的方式移轉予原告占有。

14 2. 原告於108年9月6日出具同意書，表示同意被告不需負責將
15 租期變更為108年12月31日，可認不再主張108年7月25日點
16 交期限，不再追究被告108年9月6日前遲延責任：

17 (1) 承上，被告雖無現實點交房地之義務，但依係爭買賣契約第
18 9條第6項解釋，被告原有於108年7月25日前移轉系爭房地所
19 有權及指示交付系爭房地之義務。

20 (2) 系爭買賣契約於108年9月6日前未能辦理所有權移轉過戶之
21 原因，係因被告在協調承租方更改租約期限遭遇困難。原告
22 本來堅持要等被告將租期變更後再辦理過戶，但原告嗣後為
23 了求全，於108年9月6日書立同意書，表示同意被告不需變
24 更租期，原告願意繼受原租賃合約等情，業經①證人徐千惠
25 於本院證稱：買方貸款之核准沒有問題，買方已經找到上海
26 商銀核准了。但賣方在跟承租人租約更改（即變更租期）部
27 分沒有達到共識等語（見本院卷第274至275頁、第283至284
28 頁），並有原告配偶張榮洲與徐千惠之對話記錄可佐（見本
29 院卷第109至111頁）；核與②證人即仲介公司承辦人員蘇致
30 華證稱：（問：108年7月25日前，賣方辦理過戶登記有什麼
31 問題嗎？買方有無堅持要將租約排除再辦理過戶？）買方一

開始有堅持說要變更租期後，他才比較放心過戶。後來是有說不用變更租期。（問：108年7月25日前，買方取得貸款有什麼問題嗎？）108年7月25日前，買方貸款的核准沒有問題。只是銀行撥款，要求要看到租約換新的所有權人才撥款等語（見本院卷第275頁）相符；並有③上海商銀大里分行110年4月9日上大里字第1100000006號函稱：本案貸款核准日分別是【108年7月5日】、109年1月16日。...108年12月10抵押權設定完成，直到109年1月間才撥款，係因買方尚未取得新租賃契約，故無法撥款。借款人於109年1月4日提供新租賃契約予本行後，於109年1月20日撥款等語（見本院卷第327頁）可佐。可認依原告的信用、條件，取得貸款之「核准」並無困難，本件於108年7月25日前無法辦理所有權過戶移轉，係因被告未能依其他事項第5點完成租期變更，影響履約之進度。

- (3) 原告於108年9月6日書立同意書，表示原告同意被告不需要排除租約，因買賣不破租賃，原告願意繼受原租賃合約乙情（見證物一，本院卷第125頁），為兩造所不爭執。參以(甲)原告書立同意書時，並未保留稱：針對被告108年9月6日前過戶、點交之遲延責任，保留將來另為請求等語；及(乙)參照證人蘇致華於108年11月15日與原告之對話記錄稱：「這是後來為了求全，不得已才放棄排除租約條款...」等語（見本院卷第389頁），可認原告於108年9月6日同意①被告毋須負責與承租方變更租約期限至108年12月31日止。②被告過戶所有權予原告後，以買賣不破租賃之方式繼受原本租約。③同前所述，被告不需排除該租約，亦不需排除承租方的直接占用，現實移轉占有點交給原告。④故被告僅需將對承租方於110年4月14日租約到期之「返還請求權」讓與原告，以代交付即可。⑤從而，原告繼受租約後，如原告未能與承租方協調變更租約期限，原告需承擔「在租賃期限至110年4月14日止，原告無法直接占有標的物，僅能收取租金」之風險。

01 (4) 因此，足認原告為了被告順利履約（見本院卷第44頁），儘
02 速過戶，同意被告無庸變更租期。申言之，被告不用於108
03 年7月25日最後點交期限前，「讓與」其對承租方108年12月
04 31日租約到期之返還請求權予原告，以代交付。原告同意繼
05 受原租賃契約。被告只需「讓與」其對承租方於110年4月14
06 日租約到期之返還請求權予原告，以代交付。故原告應不再
07 主張108年7月25日之點交期限，已無意向被告請求108年9月
08 6日前之履約遲延責任。

09 (5) 從而，原告依系爭買賣契約第9條第6項，請求被告賠償108
10 年7月26日至108年9月6日之遲延違約金，即屬無據。

11 3. 被告提供文件配合過戶（移轉登記）之義務，自108年10月
12 28日起至108年11月26日間，有可歸責之給付遲延：

13 (1) 承上，原告於108年9月6日出具同意書，可認不再對被告主
14 張108年9月6日前之遲延責任。則本件點交期限，即不再適
15 用系爭買賣契約第9條第6項約定之108年7月25日。被告之遲
16 延提供過戶所需文件及配合用印之責任，應自原告重新定期
17 催告之日起算。

18 (2) 原告寄發108年10月14日存證信函，被告於108年10月17日收
19 受後翌日起10日內未能提供「辦理過戶所需文件、印章」給
20 代書，自108年10月28日起，有可歸責之給付遲延：

21 ① 被告於108年7月11日至108年9月5日間之某日，有將辦理過
22 戶所需文件即「1.公司登記事項函文及公司變更登記事項正
23 本、2.公司大小章」自張宛欣代書處取回。於108年10月14
24 日至108年11月19日間，當時張宛欣代書仍缺少上開過戶所
25 需資料，原告108年10月14日寄發，請被告於函到後10天內
26 辦理代書之用印請求。被告於108年10月17日收受，被告於
27 108年11月26日方將上開過戶所需資料交付代書等情，為兩
28 造所不爭執（見本院卷第412至413頁）。則被告於108年10
29 月17日收受後翌日起10日內未能提供文件給代書，配合辦理過
30 戶，自108年10月28日起至108年11月26日提出文件之日止，
31 有可歸責之給付遲延。

01 ② 至於被告抗辯：原告未能變更租約，無從取得貸款核撥，如
02 被告先移轉過戶，則原告無從給付價金尾款，被告需承擔風
03 險云云。然查：

04 (甲) 依系爭買賣契約第5條第2項付款方式記載：「...第四期款
05 (尾款)第2點：若買方需以買賣標的向金融機構辦理貸款
06 以支付尾款，應於產權過戶完成後『三個工作天』內，將核
07 貸之款項轉存匯入專戶，若有需代清償賣方之債務者，就代
08 清償後之餘額屬買賣價款之部分亦同。」等語（見本院卷第
09 23頁），可知被告本有先完成產權過戶之義務。至於原告給
10 付價金尾款義務之時期，係在原告產權過戶完之3個工作天
11 內，將核貸之款項轉存入專戶。因此，被告無從以原告尚未
12 取得貸款撥貸，尚未給付價金尾款，拒絕辦理產權過戶。

13 (乙) 系爭買賣契約第9條買賣標的點交，其中第6項約定：「本約
14 買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權
15 利登記或塗銷等作業無誤『後』辦理點交（若因相關作業遲
16 延者，最遲不得逾108年7月25日）同時買方應履行全部價金
17 之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入賣方
18 指定之帳戶）。如屆最後期限賣方仍不能點交時，賣方即被
19 告應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2
20 計付違約金賠償買方...」等語（見本院卷第25頁），可知
21 被告移轉登記之過戶義務，應在原告履行價金給付義務之前
22 。從而，被告無從以原告尚未取得貸款撥貸，尚未給付價金
23 尾款，拒絕辦理產權過戶。

24 (丙) 再者，本件買方需向金融機構貸款以支付尾款價金。依照實
25 務，賣方未將所有權移轉登記予買方，並由買方設定抵押權
26 予金融機構，金融機構不可能撥款，買方無從給付價金尾款
27 。故被告有在原告給付價金尾款之前，先移轉標的物所有權
28 予原告之義務，不得主張同時履行抗辯。

29 (3) 基上，被告於108年10月17日收受後翌日起10日內未能提供
30 文件、印章給代書，配合辦理過戶，自108年10月28日起，
31 有可歸責之給付遲延。因此，原告依系爭買賣契約第9條第6

項約定，請求被告給付自108年9月7日至108年10月27日之遲延違約金，即屬無據。

4.原告於寬限期內之108年11月20日解除契約並不合法：

(1)被告於108年10月28日起陷於給付遲延，業經本院說明如上。又原告於108年10月28日寄發存證信函（即本院卷第45至46頁，證物二存證信函），請被告於函到後10天內辦理代書之用印請求，被告於108年10月29日收受（見本院卷第47頁）後，並未於10日內將辦理過戶所需文件交給代書乙情，為兩造所不爭執，故依民法第254條規定，原告自108年11月9日取得解除契約之權利。

(2)原告於起訴狀自認：其委由仲介公司於108年11月15日寄發原證三之存證信函（見本院卷第13頁）；參以證人蘇致華於本院證稱：（問：就仲介108年11月15日請求兩造七日內履約的存證信函，是原告請仲介發的？還是仲介自己發的？）應該是原告催促我們繼續辦理，所以我們才發的等語（見本院卷第280頁）；佐以該存證信函之內容為：「...依契約約定貴公司應依約辦理移轉登記，然至今貴公司均未辦理，致買方權益受損....是以為免訟累，敬請貴公司於文到7日內辦理過戶登記予買方」等語，確實亦包含代理買方要求被告於文到7日內辦理過戶登記予買方（見本院卷第49至50頁）。則依照誠信原則，原告既委請仲介公司發函催促被告過戶，自應受該存證信函7日之寬限期所拘束。申言之，原告惟有在催告期間屆滿（寬限期間屆滿）以後，始得解除契約。

(3)被告於108年11月17日收受仲介公司108年11月15日寄發之原證3存證信函乙情，為兩造所不爭執。從而，原告於108年11月17日至同年月24日間之寬限期內，既容許被告提出給付，且被告給付亦屬可能。則原告自不得於寬限期內行使解除契約之權利。

(4)從而，原告於寬限期內之108年11月20日解除契約並不合法。

5.本件被告過戶完成之日同被告交付（點交）完成之日。被告過戶遲延形同被告點交遲延。原告催告過戶形同催告被告點

01 交。原告得依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求被告賠償
02 自108年10月28日起至108年11月26日提出過戶所需文件之日
03 止之遲延違約金：

04 (1) 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
05 權之義務，民法第348條第1項定有明文。是一般不動產買賣
06 ，買受人有支付價金義務，出賣人除有辦理所有權移轉登記
07 之義務，亦有交付不動產之義務。

08 (2) 原告於108年9月6日書立同意書，表示原告同意被告不需要
09 排除租約，因買賣不破租賃，本人願意繼受原租賃合約乙情
10 （見證物一，本院卷第125頁），為兩造所不爭執。故被告
11 僅需將對承租方於110年4月14日租約到期之「返還請求權」
12 讓與原告，以代交付即可。本件被告不需排除該租約，亦不
13 需排除承租方的直接占用，現實移轉占有點交給原告，業經
14 本院說明如上。

15 (3) 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
16 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定
17 ，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限
18 者，不適用之。民法第425條定有明文。此即學說上所謂「
19 買賣不破租賃」之具體規定。而上開條文所稱「對於受讓人
20 仍繼續存在」之意義，通說及實務上則認為：所謂租賃契約
21 繼續存在，係指無須另立租約，於受讓之時當然發生租賃關
22 係（法定契約承擔）。亦即租賃契約本身轉而存在於受讓人
23 與承租人之間，非僅契約效力對於受讓人存在。且受讓人既
24 然承繼出租人地位，基於原租約所生權利義務，當然亦在承
25 受範圍內。又租金如有預付之情形時，因承租人得對受讓人
26 主張，亦即移轉成為對於受讓人之債權。至於原出租人已超
27 收之租金，對於受讓人則為不當得利，應由受讓人向原出租
28 人請求返還利益（最高法院41年度台上字第1100號、44年度
29 台上字第30號、45年度台上字第590號、60年度台上字第461
30 5號判決、36年3月10日民刑庭總會決議意旨參照）。因此，
31 ①依證人即原告配偶張榮洲於本院證述之內容，可知被告並

01 未於108年12月10日前，通知承租人，將被告對承租人之租
02 約到期之「返還請求權」讓與原告（見本院卷第415頁、第
03 417至419頁）。②因此，本件應認被告於108年12月10日將
04 標的物所有權過戶給原告時，因原告同意繼受租約，原告取
05 得對承租方於110年4月14日租約到期之「返還請求權」，被
06 告於過戶完成之日時履行其將對承租方於110年4月14日租約
07 到期之「返還請求權」讓與原告之「指示交付義務」。③依
08 原告所提出其與承租方簽訂之書面租約，原告與承租方之租
09 賃期限自108年12月10日起至110年4月14日止（見本院卷第
10 427頁），可認原告自108年12月10日起取得出租人之地位，
11 對系爭買賣標的物以間接占有之方式，使用收益系爭買賣標
12 的物。被告自108年12月10日起已無收取承租方租金之權利
13 。④綜上，本件被告過戶完成之日「同」被告交付（點交）
14 完成之日。被告過戶遲延，形同被告點交遲延。原告催告被
15 告過戶（包含催告被告提供過戶所需文件），形同催告被告
16 點交。

- 17 (4)按系爭買賣契約第9條第6項約定：「本約買賣標的雙方應於
18 產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作
19 業無誤「後」辦理點交（若【因相關作業遲延者】，最遲不
20 得逾民國108年7月25日）同時甲方應履行全部價金之給付（
21 包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳
22 戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限
23 之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償
24 甲方。如逾15日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催告仍不
25 履行時，甲方有權解除本約」（見本院卷第25頁），可認①
26 如賣方遲延履行其點交（交付）義務，買方得依前開約定請
27 求賣方給付違約金，以強制賣方履行點交（交付）義務為目
28 的。②其次，賣方辦理過戶義務，包含提供文件辦理所有權
29 移轉登記義務，應為其「主給付義務」。則基於公平原則，
30 若賣方遲遲不提供辦理所有權移轉登記文件，有給付遲延之
31 情形，買方應可援用系爭買賣契約第9條第6項約定，請求遲

延違約金，較為合理。③況且，本件被告過戶完成之日同被告交付（點交）完成之日。被告過戶遲延（包含提供文件遲延），形同被告點交遲延。④再者，上述條文賣方點交之日與買方價金給付之日之同時履行抗辯，應限於賣方點交義務為現實移轉占有之情形。蓋現實移轉占有之情形，點交之日方可能在移轉所有權登記完成之日後。如賣方點交義務為指示交付，則在買方同意繼受租約之情形，賣方指示交付之日，只可能在所有權移轉登記完成之同日或更早之前。⑤本件賣方有在買方給付價金尾款前，先過戶之義務，業經本院說明如上。則在本件賣方指示交付之日與過戶完成之日同一日、買賣雙方繼續履約之情形，買方可透過系爭買賣契約第9條第6項遲延違約金強制被告履約（過戶及點交），賣方則可透過系爭買賣契約第5條遲延違約金強制被告履約（給付尾款價金），如此解釋，較為公平。

(5) 被告自108年10月28日陷於提供過戶所需文件、印章之給付遲延，因而造成過戶遲延及點交遲延。而被告於108年11月26日交付「1.被告的公司變更登記事項正本及台中市政府函文、2.公司大小章」給張宛欣代書，為兩造所不爭執，已配合原告所稱：「辦理代書用印請求」（見本院卷第46頁），應認被告提供文件之遲延責任於108年11月26日已消滅。

(6) 至於被告提出過戶所需文件、印章給代書後，於108年11月27日至108年12月10日完成所有權移轉登記之日，此為代書正常辦理移轉登記所有權作業所需時間，屬不可歸責於買賣雙方，當不可歸責於被告。

(7) 從而，原告依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求被告給付自108年10月28日至108年11月26日（共30日）之遲延違約金20萬5,920元（計算式：3,432萬元 $\times$ 2/10,000 $\times$ 30日=20萬5,920元）範圍內，應屬有據。至於原告請求被告給付自108年11月27日至過戶登記完畢日之108年12月10日遲延違約金，則屬無據。

6. 被告之點交義務（指示交付義務），因買方同意承受原租賃

契約，於108年12月10日賣方過戶完成之日，被告之指示交付義務已履行完畢。原告不得請求被告給付自108年12月11日起至109年2月10日之遲延點交違約金：

(1) 被告之點交義務（指示交付義務），因買方同意承受原租賃契約，於108年12月10日過戶完成之日，被告之指示交付義務已履行完畢。

(2) 至於代書於109年2月5日通知原告於108年2月10日點交，僅是出來點交權狀，代書要結案，此經證人徐千慧證述明確（見本院卷第282頁），與被告點交（指示交付）義務無涉，被告當無遲延責任。

(3) 從而，被告之點交（即指示交付）義務於109年12月10日已經履行完畢。從而，原告依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求被告給付自108年12月11日至109年2月10日之遲延違約金，應屬無據。

五、綜上所述，原告先位之訴依系爭買賣契約第10條第3項，請求被告給付懲罰性違約金624萬8,337元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告備位之訴，依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求被告給付自108年10月28日至108年11月26日（共30日）之遲延違約金20萬5,920元（計算式：3,432萬元 $\times$ 2/10,000 $\times$ 30日=20萬5,920元），及自起訴狀繕本送達被告翌日（109年3月6日，見本院卷第61頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息範圍內，為有理由，應予准許。原告備位之訴逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不一一論述。

七、本判決第2項所命被告給付原告之金額合計未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。至原告其餘假執行之聲請，則因該部分訴之駁回而失所依據，應併予駁回。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

八、本訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 乙、反訴部分：

02 一、反訴原告主張：

03 (一)依系爭買賣契約第5條第2項付款方式記載：...第四期款（
04 尾款）第2點：若買方需以買賣標的向金融機構辦理貸款以
05 支付尾款，應於產權過戶完成後「三個工作天內」，將核貸
06 之款項轉存匯入專戶，若有需代清償賣方之債務者，就代清
07 償後之餘額屬買賣價款之部分亦同。依系爭買賣契約第5條
08 第3項記載：買方若有遲延給付價金，每逾一日應按遲延價
09 金萬分之2計算違約金給付賣方。本件反訴原告於108年12月
10 10日完成過戶，反訴被告應於108年12月13日給付買賣價金
11 尾款2,745萬元。反訴被告於108年9月6日書立同意書後，反
12 訴被告應自行負責提出變更租約同意書，以利貸款之核撥。
13 然反訴被告向金融機構即上海商銀辦理貸款，於109年1月20
14 日始撥款並於同日代清償反訴原告之三信銀行舊抵押債務2,
15 646萬1,602元。就代償後之餘額屬於買賣價款之部分即98萬
16 8,398元，於109年1月31日始存入履約保證專戶。

17 (二)從而，反訴原告依系爭買賣契約第5條之約定，得請求反訴
18 被告給付自108年12月14日至109年1月20日（共38日）之違
19 約金20萬8,620元（計算式：2,745萬×萬分之2×38日＝20
20 萬8,620元）。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告20萬8,
21 620元，及自110年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計
22 算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

23 二、反訴被告則以：

24 (一)反訴被告已於108年11月20日合法解除契約，反訴原告自不
25 得再依系爭買賣契約第5條約定，請求反訴被告給付違約金
26 。

27 (二)退步言之，如本院認反訴被告解除契約不合法，惟反訴被告
28 已依系爭買賣契約之約定將買賣價金匯入履約專戶內，給付
29 價金義務已完成，不得再依系爭買賣契約第5條之約定，請
30 求反訴被告給付違約金等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之
31 訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)、反訴原告依系爭買賣契約第5條第約定，請求反訴被告給付
03 自108年12月14日至109年1月20日（共38日）之違約金20萬
04 8,620元（計算式：2,745萬×萬分之2×38日＝20萬8,620元
05 ）部分：

06 1.按系爭買賣契約第5條第2款付款方式約定，第四期款（尾款
07 ）「…(2)若甲方須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支
08 付尾款，應於產權過戶完成後三個工作天內，將核貸之款項
09 轉存匯入專戶（若有需代清償乙方之債務者，就代清償後之
10 餘額屬買賣價款之部分亦同）。(3)甲方未完成前款(2)至(4)
11 之義務，或本款(1)所約定之尾款或差額未依約存匯入專
12 戶，雙方同意特約代書不辦理繳稅及產權移轉登記手續。(4)
13 產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥甲方之貸款不
14 足支付尾款時，其差額應由甲方以現金於點交期限前或乙方
15 通知期限內一次補足入專戶」，以及同條第3款「甲方若有
16 遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算
17 違約金給付乙方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金，
18 再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約。」等
19 語（見本院卷第23頁），可知買方需以買賣標的向金融機構
20 辦理貸款以支付尾款時，買方應於賣方產權過戶完成後三個
21 工作天內給付價金尾款。至於買方在賣方過戶後，遲未取得
22 金融機構之貸款核准，或金融機構之貸款撥款較慢，此應為
23 買方承擔之風險，不可歸由賣方承擔，否則賣方將遲遲無法
24 收到價金尾款。

25 2.反訴被告108年11月20日解除契約不合法，業經本院論斷如
26 上。故反訴原告仍得對反訴被告主張系爭買賣契約第5條之
27 違約金條款。

28 3.本件反訴原告於108年12月10日履行過戶之義務，亦於同日
29 履行指示交付之義務，業經本院論述如上。則反訴被告應於
30 產權過戶完成後之三個工作天內給付價金尾款2,745萬元。
31 惟反訴被告並未給付，故於108年12月14日起陷於給付遲延

- 01 。
- 02 4. 反訴被告於109年1月20日始代反訴原告清償抵押貸款2,646
- 03 萬1,602元，於109年1月31日始將貸款餘額98萬8,398元轉存
- 04 入履約專戶乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第413至414頁
- 05 ）。則反訴被告於109年1月20日代反訴原告清償抵押貸款2,
- 06 646萬1,602元，可認於109年1月20日已支付尾款價金2,646
- 07 萬1,602元，蓋代償金額實質上亦屬價金給付之一部份。
- 08 5. 而反訴被告於108年12月14日起至109年1月20日止，可認係
- 09 可歸責之價金給付遲延。(1) 蓋上海商銀之實務，貸款之「核
- 10 准」（按：108年7月5日已核准過一次），不需要看到新所
- 11 有權人為出租人之租約，但貸款之「撥款」則需看到新所有
- 12 權人為新任出租人之書面租約方會撥款等情，有上海商銀大
- 13 里分行110年4月9日上大里字第1100000006號函可佐（見本
- 14 院卷第327頁），核與證人蘇致華於本院證述相符（見本院
- 15 卷第279頁）。(2) 而反訴被告於108年9月6日出具同意書，表
- 16 示同意賣方不需變更租期至108年12月31日，買方同意依買
- 17 賣不破租賃繼受原本租約。則買方於108年12月10日成為新
- 18 任所有權人及繼受取得出租人之地位，即需承擔承租方不願
- 19 與買方簽訂買方為新任出租人之書面租約的風險。因此，買
- 20 方未能於108年12月10日過戶後立即取得買方為出租人之新
- 21 租賃契約之書面，並取得金融機構貸款之撥款，致貸款遲至
- 22 109年1月20日始以「代賣方清償抵押貸款2,646萬1,602元」
- 23 之方式給付價金尾款，當屬可歸責於買方之給付遲延。(3) 從
- 24 而，反訴原告依系爭買賣契約第5條第約定，請求反訴被告
- 25 給付自108年12月14日至109年1月20日（共38日）之違約金
- 26 20萬8,620元（計算式：2,745萬×萬分之2×38日=20萬
- 27 8,620元，應屬有據。
- 28 6. 至於代償餘額98萬8,398元遲至109年1月31日始匯入履約專
- 29 戶，係因銀行實務上，新貸款銀行需待塗銷舊抵押貸款之抵
- 30 押權登記後，始會將餘額撥入履約專戶。而舊抵押貸款之抵
- 31 押權登記係於109年1月31日始塗銷登記，係因需領到賣方的

01 清償證明，方能去申請塗銷登記乙節，業經證人徐千惠證述
02 明確（見本院卷第281頁）。因此，代書領到賣方清償證明
03 、申請塗銷舊抵押貸款之抵押權登記，需一定正常之作業時
04 間。故109年1月21日至109年1月31日間，屬不可歸責於買方
05 之價金給付遲延，此部分亦為反訴原告所未請求，附此敘明
06 。

07 四、綜上所述，反訴原告依系爭買賣契約第5條之約定，請求反
08 訴被告給付20萬8,620元，及自110年5月4日（見本院卷第
09 410頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
10 由，應予准許。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
12 經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不一一論述。

13 六、本判決第6項所命反訴被告應給付反訴原告之金額未逾50萬
14 元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣
15 告假執行。又反訴被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，
16 核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

17 七、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 110 年 6 月 17 日
19 民事第一庭 法官 高士傑

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 中 華 民 國 110 年 6 月 17 日
23 書記官 曾惠雅