臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第218號

原　　告　查少玲
訴訟代理人　劉宏邈律師
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　何哲旭
　　蔡玫眞律師
上　一　人
複　代理人　王慈伶律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109 年3 月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾玖萬零玖佰捌拾參元，及其中新臺幣壹佰玖拾貳萬自民國一百零七年十二月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾陸萬元供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣貳佰伍拾玖萬零玖佰捌拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國103 年4 月28日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）849 萬元購買被告座落於新北市○○區○市段○○○ ○○○○號土地上，戶別F8棟第25樓之預售屋房地（興建完成後，門牌號碼為新北市○○區○市○路○ 段○○○ 號25樓，下稱系爭房屋及土地）及停車位，原告業已依約給付買賣價金182 萬元，以及代書費、規費、瓦斯管線費、管理費等代收款10萬元，合計192 萬元整。詎原告於107 年10月間依被告通知前往驗屋時，卻發現被告未經原告同意，即擅自將廚房通

往陽台之三合一採光通風門（下稱系爭採光門）更改成RC牆（下稱系爭RC牆），造成原告無法從廚房直接通往陽台，只能從客廳的雙拉落地窗進出陽台，而該落地窗寬度僅為40公分，成人需側身始能進出，導致廚房通風及採光有所不足外，嚴重影響原告及家人進出陽台之方便性，無法兼顧廚房及陽台工作，且須在客廳之雙拉落地窗前保留一定通路，對於室內空間不算大的系爭房屋，將無法使用部分空間，進而使室內空間設計欠缺完整性。被告上開變更，顯未依核准之工程圖樣與說明書及系爭買賣契約附件四之建材設備表施工，其目的應為使其施工方便，毋庸額外花費人工、工期及減省系爭採光門之成本，顯非不可歸責於被告，且更換之建材設備價值、效用及品質，皆低於原約定之建材設備，原告自得依據系爭買賣契約第10條第1 、4 款及第26條第1 款，以起訴狀繕本送達為解除契約，並請求被告返還買賣價金182 萬元、代收款10萬元及利息30萬8,983 元（計算方式如附表），並應賠償依房地總價款15％計算之違約金127 萬3,500 元【計算式：849 萬元x 15％＝127 萬3,500 元】，合計350 萬2,483 元。另上開變更亦構成系爭買賣契約第11條第5 款約定，已足影響原告所購買之主建物及附屬建物（即陽台），原告自得以起訴狀繕本送達為解除契約，並請求被告返還買賣價金182 萬元、代收款10萬元及利息7 萬2,084 元，合計199 萬2,084 元。而就被告所為酌減違約金之請求，依預售屋買賣定型化應記載及不得記載事項第24條第1 、3 款規定，被告應賠償之違約金不得低於15％，消費者保護法相較於民法乃屬特別法，而認不得酌減違約金，且被告於通過防火避難審查後，仍擅自變更為系爭RC牆，其明知不應為而為之，違約情節重大，被告應可積極主動避免發生違約，其可歸責性遠高於一般消費者。為此，先位爰依系爭買賣契約第26條第1 款、民法第259 條、第179 條規定，並先位聲明：㈠被告應給付原告350 萬2,483 元，及其中319 萬3,500 元自107 年12月11日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息。

㈡願供擔保請准宣告假執行；備位則依系爭買賣契約第11條第5款、民法第259條、第179條規定，並備位聲明：㈠被告應給付原告199萬2,084元，及其中192萬元自107年12月11日起至清償日止，按年息5％計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：按系爭買賣契約第8、21條約定，原告須繳清兩造所約定之各期款項後，始取得請求被告交付系爭房屋之權利，然原告於107年1月16日繳納第10期鷹架拆除款後，即未再依約繳納任何款項，迄今尚積欠667萬元，原告尚未取得請求被告交付系爭房屋之權利，且系爭房屋實際上亦未交付予原告，則無法認定系爭房屋於交付時必然有瑕疵之存在，而不得以瑕疵存在為由主張解約。又系爭房屋縱使已取得使用執照，仍得向主管機關申請變更使用執照，被告公司自有能力將RC牆變更為三合一採光通風門（惟需再加裝防火門以符合防火避難安全審查），該變更顯非屬重大且無法補正之瑕疵，而不得於交付前主張解約。被告將三合一採光通風門變更為RC牆，係因系爭房屋位於高樓層建築，依建築技術規則總則篇第3-4條規定，必須通過防火避難綜合檢討，而系爭房屋所在之建案，前曾經避難審查委員認定有廚房火煙延燒至臥室之疑慮，被告為維護住戶之居家安全及落實避難審查委員之意見，全面審視防火避難風險，而將系爭採光門變更為具有防火時效之系爭RC牆。另被告已合法通知原告將系爭採光門變更為系爭RC牆，並檢附變更後之建築平面圖及機電平面圖，原告收到上開通知後至系爭房屋驗屋，均未提出異議，顯見已知悉並同意被告變更為RC牆，自不得復為爭執系爭房屋之瑕疵。縱認原告解約有理由，系爭買賣契約關於違約金之性質應屬損害賠償預定性違約金，變更為系爭RC牆是考量防火避難而為，將使系爭房屋更加安全，亦不影響系爭房屋居住之目的，且系爭房屋於解約前已有跌價，原告亦未受有任何損害，請求酌減違約金等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔

保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按系爭買賣契約第10條第1款約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，或所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」，系爭買賣契約附件四「門窗：二（四）工作陽台門：…三合一採光通風門」（見本院卷一第35、61頁）。查系爭房屋內廚房通往陽台部分，於系爭買賣契約之附件四確係設計為三合一採光通風門（即系爭採光門），現施工為RC牆狀態（即系爭RC牆）乙節，為兩造所不爭執（本院卷一第366頁）。原告主張被告將系爭採光門變更為系爭RC牆已具系爭買賣契約第10條第1款違約事由，而得依系爭買賣契約第10條第4款、第26條第1款約定解除契約，並請求被告返還價金及給付利息、違約金等情，經被告以前揭情詞否認違約情事，茲分述如下。

㈡被告有未經原告同意即將系爭房屋廚房通往陽台之建材設備自三合一採光通風門變更為RC牆：

1.就被告變更系爭房屋建材設備乙節，被告固主張已得原告同意。惟查，被告前於105年2月1日寄發室內工程變更通知書暨建物平面圖予原告，該通知書上載稱「為配合整體施工進度安排及維護全體客戶權益，若台端逾期未辦理本次室內工程變更事宜，則本公司即依本次寄發之建築/水電平面圖及不辦理工程變更同意書上所載之標準建材表施工」等語（見本院卷一第321頁），復參以建物平面圖已載「原合約上附圖廚房通往陽台三合一通風採光門，為配合法規限制統一更改為RC牆，客戶不得有異議」等語（見本院卷一第323頁），可見被告於該次室內工程變更之通知，實際上並無詢問原告關於變更三合一採光通風門同意與否意見之意思，僅屬

於單純告知並要求客戶遵守；且被告單方所稱逾期未辦理之法律效果，未經原告同意，縱然原告未就室內工程變更表示意見，亦無從拘束原告，而不得依上開文件認定原告有同意變更施工及建材之意思。

2.被告復再於105年7月12日寄發視同不辦理工程變更通知書，通知原告「本公司於105年2月1日信函通知台端至本公司辦理工程變更手續，因故台端至今尚未辦理工程變更相關手續。為祈工程順利，本公司依貴我雙方簽定之土地房屋買賣合約書第13條『建築設計之原則』標準建築、建材及水電施工圖面施工」等語（見本院卷一第333、335頁），然被告前於105年2月1日通知辦理工程變更手續，未詢問原告關於變更三合一採光通風門之意見並得其同意，自難推認有何同意變更施工及建材之情，業如前述。且參以系爭買賣契約書第13條第1項第2、4款規定：「一、建築設計變更之申請依下列各款為之：（二）辦理變更時，甲方（即原告）需親自於乙方（即被告）所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），且不得有違建管法令等。（四）工程變更或選認事項如甲方無法簽認時，則依原圖及乙方選定建材施工。」（見本院卷一第37頁），可見被告如欲辦理工程變更，依約應取得原告明示書面同意，即讓原告在工程變更單上簽認，如無法簽認時即須依照原圖施作，而就原圖上需選認之事項方由被告選定施工，被告應不得恣意變更之，亦無被告所稱因未回覆即生同意變更施工及建材之法律效果。

3.從而，被告所寄發之前揭工程變更通知書，縱然已將系爭房屋廚房往陽台之通道從系爭採光門變更為系爭RC牆乙節通知原告，惟原告實無從對該通知書表示同意與否之意見，且原告自始至終均未依系爭買賣契約第13條第1項第2款以書面明文簽認同意被告變更設計、施工為RC牆，依系爭買賣契約書第13條第1項第4款規定，被告自應依原圖為施工，被告單方所稱不予簽認之法律效果，無從拘束原告，其辯稱已得原告同意而變更為RC牆之施作，無從採認。至於原告驗屋時未

就系爭採光門即為異議，與已同意變更工程，尚屬二事，亦難認被告已取得原告變更工程之同意，被告依約仍負有依原圖施工之義務，亦即，應在系爭房屋內廚房通往陽台之通道施作系爭採光門。

㈢被告未依約施作系爭採光門，確已違反系爭買賣契約第10條第1款約定，且無除外事由之適用：

1.依系爭買賣契約第10條第1款約定，被告本應依約就系爭房屋廚房通往陽台部分施作系爭採光門，除被告得證明有不可歸責之事由，而無法依原建材施作，抑或證明更換建材之價值、效用及品質不低於原約定之建材時，方得將系爭採光門變更系爭RC牆。被告固辯稱其係基於103年5月防火避難綜合檢討報告書而認有防火需求，進而將系爭採光門變更為系爭RC牆等語（見本院卷一第271、275至279頁、本院卷二第46頁）。然觀諸103年5月防火避難綜合檢討報告書之內容，僅載稱：「地上各樓層居室A3、A5、B3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、I3、I5之廚房若發生火災，如何防止火煙由陽台延燒至臥室，請確認」、「本案各樓層部分廚房外側開口緊臨臥室窗戶，如何避免火災延燒？」，並由蔡匡忠委員1人就上開問題表示「本案地上各層居室A3、A5、B3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、I3、I5廚房通往陽台之門已改為1小時防火時效之防火門，避免廚房發生火災時火煙由陽台延燒至臥室之情況發生」等語（見本院卷一第277、279頁、本院卷二第186、187頁），是依上開審查意見觀之，僅為蔡匡忠委員個人意見，且未針對位於F8棟之系爭房屋關於廚房通往陽台之設計，提出防火疑慮，其意見內容亦僅表明可改為具有防火時效之防火門，並未要求被告只能改以施作為RC牆以達防火需求，自難以此作為系爭房屋基於防火需求而將系爭採光門變更為系爭RC牆之正當依據，是被告前述施作顯為恣意變更。

2.經核被告所提出之103年5月防火避難綜合檢討報告書，其後所檢附之E/F棟防火區劃、防煙區劃及安全區劃平面圖之

內，系爭房屋關於廚房通往陽台之設計，於該次送審時即為系爭採光門（見本院卷二第193、239頁），嗣後此部分設計並未經審查委員質疑，並成功取得防火避難綜合檢討評定書及經財團法人台灣建築中心評定通過（見本院卷二第233、237頁）。被告對上情亦不爭執（見本院卷二第249頁）。可見被告所辯系爭採光門具有不足以達防火疑慮乙情，並無相關單位提出質疑，被告逕自以防火避難為由，而將系爭防火門變更為系爭RC牆，所辯實難採信。

3. 本院復函詢新北市政府工務局函覆稱：「本案規模已達應辦理防火避難綜合檢討認可標準，並業依建築技術規則總則編第3條之4…由財團法人臺灣建築中心審查認可通過在案」等語，並提出「有關防火避難綜合檢討認可一事，說明如下：…建築技術規則設計施工篇第243條定（略以）：『高層建築物地板面高度在50公尺或樓層在16層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具1小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板與以區劃分隔。』…」等語（見本院卷二第153、154頁），可見新北市政府工務局就系爭房屋所在建案，固認需取得防火避難綜合檢討評定，然亦表明依照建築技術規則設計施工篇之規範，並無必然設置RC牆之必要，而僅需設置具有防火功能之牆壁或門窗為區劃分隔即可，是被告縱認系爭採光門有防火功能不足問題，亦可選擇加入具有防火功能之門，並無需逕自剝奪通道功能改以RC牆施作，而破壞原與原告約定之建材設計及施工方式。財團法人台灣建築中心亦就本院所詢：「依照原始設計圖是否仍有通過防火避難審查之可能」之事項，回覆本院稱：「因本件為高層樓建築，對於防火及逃生路線要求較為嚴格，才會送建築中心審查，由建築中心提供防火避難技術協助；本件原始設計圖如安裝具有防火時效之防火門，經審查委員審核及建築師簽證負責，仍有

通過防火避難審查之可能」等語，此有本院公務電話紀錄可稽（見本院卷二第205 頁）。參以被告訴訟代理人亦多次表示：系爭採光門加上防火門，即可符合消防安全避難審查等語（見本院卷一第206 頁、本院卷二第6 、12、174 、253 頁），均可證系爭採光門之設計，並無完全變更為RC牆之需要，被告縱然另有防火避難之需求，僅需在系爭採光門再加上防火門即已具有防火功能，併可同時保留原先在系爭房屋廚房通往陽台之通道效用，被告顯無不可歸責事由而不依系爭買賣契約之約定施作系爭採光門。而被告將系爭採光門變更為系爭RC牆之情，已然剝奪原告依約本可從廚房直接通往陽台之通道需求，已使效用及品質低於原設計之建材設備（即系爭採光門），亦屬無疑。

4.從而，依系爭買賣契約附件四建材設備表，被告本應依約施作系爭採光門，然其無不可歸責之事由，即擅自變更系爭採光門為系爭RC牆，且更換為系爭RC牆，顯然導致效用及品質低於原所約定之系爭採光門，導致系爭房屋廚房通往陽台之通道完全失去效能，況被告所辯之防火需求，亦可在系爭採光門一側加上防火門，即可同時有防火功用並維持通道效能，是被告未依約施作系爭採光門，已違反系爭買賣契約第10條第1 款約定。

㈣系爭買賣契約第10條第4 款約定：「乙方（即被告）如有違反前3 款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理。」系爭買賣契約第26條第1 款約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方（即原告）得解除契約；解約時乙方應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」（見本院卷一第頁35、49頁），被告既已違反系爭買賣契約第10條第1 款約定，原告依系爭買賣契約第10條第4 款、第26

條第1款約定，以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示（見本院卷一第125頁，被告於107年12月25日收受），應屬有據。

㈤原告另依系爭買賣契約第26條第1款得請求給付違約金。然本件違約金過高應予酌減，僅得請求違約金36萬2,000元：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條規定有明文。本件系爭買賣契約第26條第1款固有約定違約金之給付，且同條第4項亦約定依第1項約定解除契約時，兩造不得另行請求其他損害賠償，且上開條文內亦均無「懲罰性違約金」之記載（見本院卷一第49頁），足認該違約金約定係以被告於適當時期履行債務為條件，應係損害賠償總額預定性質。

2.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異；倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院101年度台上字第74號判決、同院88年度台上字第1968號判決要旨參照）。本件原告係因被告就系爭房屋內廚房通往陽台之通道從系爭採光門變更為系爭RC牆，進而主張被告違反系爭買賣契約第10條第1款約定，而依約解除系爭買賣契約，已如前述。考量系爭RC牆因為實體牆面，確比系爭採光門有較高之防火功能，被告亦屢屢表示其施工團隊可將系爭RC牆重行施工改回加裝防火門的系爭採光門，雖因本件訴訟

，被告並未進行改裝系爭RC牆之變更修補工程，然從整體而言，本件違約情節尚難認屬重大，佐以考量本件買賣總價為849萬元（房地總價724萬元、車位總價125萬元，見本院卷一第55頁），原告已繳付其中買賣價款182萬元，被告則如期於106年12月29日竣工，107年5月25日取得使用執照（見本院卷一第219頁）等契約履約情形，參以系爭房屋所在區域經濟情況、買賣雙方利益等一切情事，本院認依系爭買賣契約第26條第1款約定之違約金比例15%應有過高，爰依民法第252條規定酌減違約金，並認應酌減至系爭房地總價之5%為宜，是原告可請求違約金36萬2,000元【計算式：7,240,000元x 5%＝362,000元】。原告起訴雖主張依買賣總價款849萬元計算違約金，惟依系爭買賣契約第26條第1款約定，已明確載明係依房地總價款計算違約金，故違約金之計算應基於房地價款724萬元為核算，而不應加計車位價款125萬元。

3. 至於原告主張依內政部公告之應記載事項及不得記載事項第24條第1款約定：「賣方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。」同條第3款：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，可見被告應賠償之違約金應不得低於房地總價款15%，被告據以主張酌減違約金應不可採云云。惟按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文。是前開應記載事項乃直接形成契約當事人權利

義務之內容，允許以行政監督方式來具體型塑企業經營者與消費者契約內容，而該應記載事項所設定之違約金比例，即構成契約內容之一部，使兩造受該違約金條款之拘束。然而，構成契約之一部並非即指需以此標準給付違約金，上開行政管制所定之違約金比例僅屬斟酌預收屋買賣現況和衡量企業經營者與消費者間關係之通案標準，不因而排除民法第252條酌減違約金之權利，法院仍得就各該約定之違約金計算方式，個案審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、違約情節輕重、當事人實際所受損失等一切因素，判斷是否有違約金過高之情狀，以兼顧個案契約雙方之衡平利益，故原告以應記載事項所定違約金比例認不得酌減，並無理由。又原告另所提無法與威秀影城比鄰、外牆磁磚剝落、大樓空橋施作不當、電梯漏水故障等情，既與原告主張本件解除契約事由無涉，自無從影響本院前之判斷。

㈥被告另抗辯被告尚得安裝系爭採光門，該瑕疵並非無法補正，原告於交付系爭房屋前即以瑕疵存在為由解除契約，應屬無據云云。惟本件原告係基於系爭買賣契約第10條第4款、第26條第1款約定為解除契約，並非基於民法瑕疵擔保相關規定。而兩造於系爭買賣契約中，本即約定被告未依約施作系爭採光門，原告即可取得解除契約之權利。原告於被告前述違約事實發生後，嗣以起訴狀繕本送達被告為解除契約，即107年12月25日（見本院卷一第125頁送達回證），斯時被告確仍未依約施作系爭採光門，並已私自變更為系爭RC牆施作狀態持續，原告據以解除契約，自屬合法，符合系爭買賣契約第26條第1款所定解除權要件，此與系爭房屋是否已交付或可否修復補正均無涉，被告所辯應不可採。被告復辯稱原告遲未按期繳款，而經被告於108年3月28日以台北台塑郵局第281號存證信函向原告解除契約云云（見本院卷一第272、285至287頁）。惟本件原告早於107年12月25日即已合法解除系爭買賣契約（見本院卷一第125頁），被告嗣已無法再為解除系爭買賣契約，而無須為審認。

㈦末按民法第259 條規定，契約解除時，當事人互負回復原狀之義務，由他方所受領之給付為金錢者，應附加自受領時之利息償還之。本件原告於107 年12月25日合法解除契約，原告自得依系爭買賣契約第26條第1 款及民法第259 條規定，請求被告返還已給付之買賣價金182 萬元、代收款10萬元，並得請求被告償還自受領時起至清償日止之利息（如附表所示利息，截至起訴日107 年12月10日為32萬3,345 元，原告起訴請求利息金額僅為其中30萬8,983 元）；另依系爭買賣契約第26條第1 款約定，原告併得請求被告給付違約金36萬2,000 元，已如前述。惟按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，其為懲罰之性質者，債務人履行遲延時，債權人除得請求違約金外，固仍得依民法第233 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字第1394號判決意旨參照）；再按對於利息既無須支付遲延利息，則對於遲延利息，自無須支付遲延利息，民法第233 條第2 項所謂利息包含遲延利息在內，故對於遲延利息，亦無須支付遲延利息。是以，原告上開利息、違約金（性質上屬損害賠償約定性質）之請求，自不得再請求被告給付利息。

四、綜上所述，原告先位聲明主張依系爭買賣契約第26條第1 款約定、民法第259 條規定，請求被告給付259 萬0,983 元（包含買賣價款182 萬元、代收款10萬元、利息30萬8,983 元、違約金36萬2,000 元），及其中192 萬元自107 年12月11日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告先位之訴既部分有理由，且先位之訴勝訴部分已逾備位之訴聲明之範圍，則備位之訴即無庸再為審認裁判。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原

告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　18　　日

民事第七庭　審判長法　官　徐千惠

法　官　林振芳

法　官　范雅涵

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　　109　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　鄭雅雲

附表：

編號	繳款項目	繳款受領日(民國)	繳款金額(民國)	計息本金(新臺幣)	計息日數	利息(新臺幣)
1	訂金	103年5月1日	18萬元	104萬元	99日	14,104元
2	簽約金		68萬元			
3	開工款		18萬元			
4	地下室連續壁完成	103年8月8日	10萬元	114萬元	686日	107,129元
5	地上5 樓底板完成	105年6月24日	10萬元	124萬元	81日	13,759元
6	地上10樓底板完成	105年9月13日	10萬元	134萬元	86日	15,786元
7	地上15樓底板完成	105年12月8日	10萬元	144萬元	77日	15,189元
8	地上20樓底板完成	106年2月23日	10萬元	154萬元	97日	20,463元
9	地上25樓底板完成	106年5月31日	10萬元	164萬元	230日	51,671元
10	鷹架拆除	107年1月16日	18萬元	182萬元	329日	82,025元

（續上頁）

11	預估代收款	107年4月20日	10萬元	10萬元	235日	3,219元
	起訴日	107年12月10日			合計	323,345元
		合計： 買賣價款182萬元 預估代收款10萬元			利息部分，原告僅起訴請求其中308,983 元	