

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上字第44號

上訴人即附 蔡宗沛

帶被上訴人

賓江華

共 同

訴訟代理人 陳信伍律師

被上訴人即

附帶上訴人 林渝鳳

訴訟代理人 許仁豪律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年8月15日臺灣臺東地方法院106年度訴字第139號第一審判決提起上訴，本院於107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決第一項關於命上訴人蔡宗沛、賓江華給付其中新臺幣貳佰捌拾捌萬柒仟柒佰伍拾柒元自民國一〇三年十二月二十六日起至一〇六年五月十九日止按年息百分之五計算之利息部分，暨該部分假執行之宣告及訴訟費用之負擔均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴及附帶上訴均駁回。

四、第一審及第二審上訴之訴訟費用除確定部分外，由上訴人負擔十分之六，餘由被上訴人負擔；第二審附帶上訴費用由附帶上訴人負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。但經第三審法院發回或發交後，不得為之。又附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之，民事訴訟法第460條第1、2項定有明文。查被上訴人林渝鳳於上訴期間未提起上訴，但於本院言詞辯論終結前即民國107年9月21日具狀提起附帶上訴（見本院卷第27頁），核與

前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

甲、被上訴人即附帶上訴人林渝鳳(下稱林渝鳳)方面：

一、林渝鳳起訴主張：

(一)緣林渝鳳為仕鴻建設有限公司(下稱仕鴻公司)之負責人，坐落臺東縣○○市○○段○○○○號土地(下稱系爭土地)及其上門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○○巷○○弄○○號房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)原為被上訴人所有，上訴人即附帶被上訴人蔡宗沛、賓江華(下稱蔡宗沛2人)前於103年9月29日以新臺幣(下同)總價1,580萬元向林渝鳳購買系爭房地，惟因系爭房地需通行訴外人黃碧霞所有同段408地號土地如原判決附圖一所示C1部分道路(路寬6公尺，下稱系爭6米道路)對外通行，兩造遂約定由林渝鳳起訴取得系爭6米道路通行權後移轉與蔡宗沛2人，蔡宗沛2人應於簽約時給付簽約款480萬元、103年10月13日給付完稅款500萬元、103年11月10日系爭房地移轉登記完畢後給付交屋款500萬元、通行權判決日給付100萬元，兩造並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，蔡宗沛2人已給付簽約款及完稅款共980萬元。

(二)林渝鳳已依系爭契約於103年11月14日將系爭房地所有權移轉登記為蔡宗沛2人所有，並於103年8月25日以訴外人黃碧霞為被告，請求訴外人黃碧霞將系爭6米道路所有權移轉登記為林渝鳳所有，經原審以103年度東簡字第226號受理在案，嗣改分為104年度重訴字第20號回復登記事件，經多次訴之變更及追加，最終變更聲明為：「確認林渝鳳得自由通行系爭6米道路，訴外人黃碧霞不得妨害林渝鳳通行」，原審於104年9月29日判決林渝鳳敗訴，上訴人因蔡宗沛2人已另案起訴確認通行權而未上訴；而蔡宗沛2人業於106年5月19日經原審以105年度簡上字第6號判決確認蔡宗沛2人就原判決附圖二所示a部分(路寬3公尺，下稱系爭3米道路)通行權存在，林渝鳳同意尾款因蔡宗沛2人僅取得系爭3米道路而

01 減價50萬元，蔡宗沛2人依約仍應給付交屋款500萬元及尾款
02 50萬元共計550萬元，惟蔡宗沛2人迄今拒絕給付，林渝鳳自
03 得依系爭契約之約定請求蔡宗沛2人清償。

04 (三)蔡宗沛2人固辯稱林渝鳳未依約取得系爭6米道路並移轉為蔡
05 宗沛2人所有，系爭房地因不通公路而有瑕疵，其等自得依
06 民法第354條等規定扣減價金150萬4,190元云云。惟系爭買
07 賣契約第6條已載明不含道路通行權，林渝鳳亦於系爭買賣
08 契約第7條善盡告知義務，是林渝鳳僅於取得系爭6米道路權
09 利時始負移轉義務，而林渝鳳與訴外人黃碧霞間訴訟業遭原
10 審判決敗訴確定，林渝鳳自無交付系爭6米道路與上訴人之
11 義務，蔡宗沛2人以此扣減價金顯無足取。又林渝鳳於締約
12 時無從預料蔡宗沛2人自行訴訟取得系爭3米道路，如法院認
13 系爭契約限於林渝鳳所提民事訴訟勝訴判決始得請求尾款，
14 然林渝鳳已為一切必要之作為協助蔡宗沛2人取得系爭6米道
15 路，則依民法第227條之2規定請求蔡宗沛2人給付尾款50萬
16 元。又張書銘不動產估價師事務所107年2月26日檢送之不動
17 產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）雖認定系爭不動產因無
18 系爭6米道路致價值減損150萬4,190元，惟系爭鑑定報告僅
19 以交易價格為鑑定，而忽略系爭房地周圍地形單純、爭議性
20 低，日後以訴訟方式取得通行權自非困難，系爭鑑定報告之
21 鑑定結果應無足採。蔡宗沛2人另辯稱系爭房地於點交前遭
22 訴外人黃碧霞破壞水電設施，復於105年7月間遭尼伯特颱風
23 毀損屋頂，且未依系爭契約特別條件第2條約定完成送水、
24 送電及外觀門窗裝設而有瑕疵，致蔡宗沛2人另支出143萬4,
25 000元而應自買賣價金中扣除云云。惟兩造於簽訂系爭契約
26 時即103年9月29日已依現況點交系爭不動產完畢，蔡宗沛2
27 人於104年2月11日存證信函亦載明上情，林渝鳳嗣雖因蔡宗
28 沛2人拒付交屋款500萬元而於103年11月底至12月間將系爭
29 房地換鎖並張貼載明未點交之公告，然此不影響林渝鳳已將
30 系爭房地點交與蔡宗沛2人之效力，系爭房地之水電設施及
31 屋頂分別係103年11月底、105年7月間即點交後始遭毀損，

01 自應由蔡宗沛2人承擔買賣標的物毀損之危險；且被上訴人
02 已依約完成外觀門窗裝設、送水、送電、水塔裝設及陽台欄
03 杆裝設並於103年11月10日前點交，浴室設備係因蔡宗沛2人
04 拒絕林渝鳳進場始未施作，其餘屋內門窗裝設及於系爭3米
05 道路鋪設柏油非系爭契約效力所及，蔡宗沛2人以此抗辯應
06 扣減價金亦屬無據。況蔡宗沛2人係因訴外人黃碧霞惡意挖
07 斷水電設施始受有損害，蔡宗沛2人應向訴外人黃碧霞求償
08 ，而非以此為由拒付買賣價金。

09 (四)至於蔡宗沛2人另抗辯林渝鳳未依約交付系爭6米道路而違約
10 ，並依系爭契約第17條規定以已付價金980萬元計算違約金
11 而與未付買賣價金抵銷云云。惟系爭6米道路非系爭買賣契
12 約標的物，林渝鳳無從預見通行權案件勝敗結果及蔡宗沛2
13 人於103年12月間自行提起袋地通行權訴訟，林渝鳳於買賣
14 時亦已善盡告知義務，是林渝鳳確因不可歸責於己事由無法
15 將系爭6米道路移轉為蔡宗沛2人所有，蔡宗沛2人以此抗辯
16 減少價金為無理由；且此非屬系爭契約第17條違約事由，蔡
17 宗沛2人抗辯以違約金抵充買賣價金尾款亦屬無據。況系爭
18 契約第17條係仿效民法第249條、第259條契約解除或不能履
19 行時所訂回復原狀義務，是系爭契約第17條應契約解除為其
20 適用前提，蔡宗沛2人抗辯顯屬無據。縱認系爭契約第17條
21 確係違約金之約定，然系爭契約總價為1,580萬元，系爭6米
22 道路僅占系爭土地面積4%，以公告現值計算系爭6米道路價
23 值為15萬6,384元而僅總價1%，然蔡宗沛2人依系爭契約第
24 17條之約定賠償違約金980萬元，高達契約總價62%，顯屬
25 過高。

26 (五)爰依系爭契約第5條第4項、第5項約定及民法第227條之2規
27 定請求蔡宗沛2人給付買賣價金。

28 (六)並聲明：

- 29 1.蔡宗沛2人應給付林渝鳳550萬元，及其中500萬元部分，自
30 103年12月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其中
31 50萬元部分，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息

01 5%計算之利息。

02 2.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、林渝鳳於本院補充略以：

04 (一)依系爭契約第6條、特別條件第5條及第7條之約定，蔡宗沛2
05 人對於系爭房地對外道路遭第三人阻撓之情形知之甚詳，且
06 明文排除林渝鳳提供道路通行之義務，依民法第351條本文
07 之規定，林渝鳳不負瑕疵擔保之責：

08 1.按買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔
09 保之責，民法第351條本文定有明文。經查，依系爭契約特
10 別條件第7條約定：「乙方(即林渝鳳)已善盡告知甲方(即蔡
11 宗沛2人)道路通行權之問題」，顯見蔡宗沛2人對於系爭房地
12 外道路遭第三人阻撓之情形知之甚詳。

13 2.依系爭契約第6條約定：「本約不動產確係乙方(即林渝鳳)
14 所有，乙方擔保產權清楚，並無一物數賣、不含道路通行權
15 部分，如有出租、設定他項權利或債務糾紛等情事，有關本
16 標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理
17 」，已明文將林渝鳳之瑕疵擔保責任約定為「不含道路通行
18 權」。

19 3.依撰擬系爭契約之代書即證人張溱黎於本院準備程序時證稱
20 ：「在我那時候去簽訂買賣契約時，雙方都已經協議約定好
21 ，但我記得賣方有強調不包含通行權，特別條件第5條，乙
22 方僅承諾現在進行的道路通行權的訴訟費用，換言之，之後
23 的費用就要由甲方來負責，這個有在特別條件中有協商過，
24 我才寫下來，當時有強調這個部分，通行權並沒有包含在內
25 」，「在第七條，賣方也有寫，已善盡告知甲方通行權的問
26 題，這樣來看是甲方(即蔡宗沛2人)已經知道通行權的問題
27 的存在」、「有，修正在第六條的後面，一般契約沒有寫這
28 樣，我有加註『不含道路通行權』，這是我當時的修正」、「
29 「(問：但按照你撰寫的第六條的條文，你是寫成『並無一物
30 數賣、但不含道路通行權』的內容，也就是在『並無』之後
31 還有『不含』的文句，解釋上是否有可能變成負負得正，變

成賣方要提供道路通行權？)我在修正的時候，並不是這樣的意思，當時的意思很明確就是乙方要求不含道路通行權，應該『並無一物數賣』是一個句子，『不含道路通行權』是一個句子」等語，兩造於締約協商瑕疵擔保責任時，已有不包含道路通行權之合意，所以證人張溱黎乃將「不含道路通行權」之文句寫入系爭契約第6條條文中，以明文排除被上訴人之瑕疵擔保責任，然因證人張溱黎疏未注意在「不含道路通行權」之前尚有「並無」文句，因而造成語意上與兩造締約真意完全相反之解釋，足見系爭契約第6條約定，應解為兩造有意將道路通行權排除在林渝鳳之瑕疵擔保責任之外。

4.另依系爭契約特別條件第5條約定：「乙方僅承諾協助支付現在進行之道路權民事訴訟費用」，可見林渝鳳已明確將系爭房地之道路通行權爭議告知蔡宗沛2人，並僅承諾支付已起訴之道路權民事訴訟費用，不包含後續其他費用。而依證人張溱黎於鈞院準備程序證稱：「特別條件第五條，乙方僅承諾現在進行的道路通行權的訴訟費用，換言之，之後的費用就是要由甲方(即蔡宗沛2人)來負責，這個有在特別條件中有協商過，我才寫下來，當時有強調這個部分，通行權並沒有包含在內」等語，可佐證林渝鳳之瑕疵擔保責任中確不含道路通行權，因此才會有特別條件第5條之約定內容。

5.再者，依系爭契約特別條件第6條約定：「『若』民事判決通路權確定時，乙方同意將道路使用權權利交付於甲方永久使用之」，係指林渝鳳在民事判決通行權確定勝訴時，才負有交付道路使用權予蔡宗沛2人之義務；反之，若判決確定敗訴時，林渝鳳即不負提供道路通行權之義務，此觀證人張溱黎證稱：「(問：按照你在特別條件第六條的約定，如果民事判決通行權敗訴的話，賣方還需要將道路使用的權利交付給買方嗎？)如果以當時我簽這份買賣契約時，訴訟正在進行中的話，賣方有盡力去做訴訟的爭取到勝訴，但是勝訴或敗訴也不是賣方可以決定的，我當時知道的是，賣方有在盡

心在做這個通行權的訴訟」及「都敗訴了，就無法交付通行權給買方」等語可佐，顯見林渝鳳若真有提供道路通行權給蔡宗沛2人之義務，即應不問民事判決之結果為何，豈有於特別條件第6條中約定僅於判決勝訴確定時才負有提供道路通行權之義務？其理至明，益徵林渝鳳之瑕疵擔保責任中確不含道路通行權之義務。

(二)依證人游定倫證言及系爭契約特別條件第4條之約定，被上訴人於103年9月29日簽訂契約時，已依現況將房屋點交予上訴人，並將房屋鑰匙交予蔡宗沛2人使用，故系爭房地於104年7月間遭受尼伯特颱風所生之災損，依民法第373條之規定應由蔡宗沛2人負擔：

1.依證人游定倫於原審準備程序時證稱：「我們在簽約當日就以現況點交，簽約是我辦的，但是我們有請一位代書。我是以業務員的身分在場，但我並沒有在契約上為任何的簽名。因為買的人不在，所以全部由蔡瑞英代理簽約，我們當天要簽約前，就過去現場系爭房屋部分看，看完房子後，把細節談妥就回到公司簽約。當天我們有進到房子裡面就每個細節去看，時間有點久我不記得有無直接進場測試水電，然後有把一些該注意的事項全部告知蔡瑞英，並且在合約裡面都有寫現況點交，包含道路通行目前在提告當中的通行問題。這個房子的鑰匙總有三支，當時有把一把鑰匙交給蔡瑞英，但因為公司還有未完成的工作，包含磁磚等，所以留二把鑰匙在公司.....因此當初保留二把鑰匙是為了要讓工人進場施作完成後續的工程。.....蔡瑞英的哥哥和嫂嫂也要來，所以就直接給他們一把鑰匙，這是為了要讓他們方便進出，不要每次都要找公司拿鑰匙」、「(問：公司有無告訴被告或是你有無告訴被告，剩下的二把鑰匙是何時交付？)待所有尚未完成的工作完成之後即會歸還」及「(問：蔡瑞英在簽約當日，對於房屋實際情況是否瞭解？)瞭解，因為已經在簽約之前看過很多次房屋」等語，足證人游定倫於兩造簽約日當天，即已交付鑰匙1把予上訴人使用。

01 2.參照系爭契約特別條件第4條亦約定：「現況交屋(簽約日拍
02 照存證)」，蔡宗沛2人代理人蔡瑞英於簽約前已詳細看過系
03 爭房屋情況多次，故兩造於訂約當日，才會在契約上載明以
04 房屋現況點交，以節省雙方時間，而訂完約後蔡宗沛2人代
05 理人蔡瑞英再次前往系爭房地確認現況，並由證人游定倫交
06 付鑰匙1把，以利蔡宗沛2人自由進出及使用，益見林渝鳳於
07 簽約時，已將系爭房地之現況點交給蔡宗沛2人使用。從而
08 系爭房地於104年7月間遭受尼伯特颱風所生之災損，依民法
09 第373條之規定應由蔡宗沛2人負擔。

10 (三)又依證人張溱黎之證言，林渝鳳辦妥所有權移轉登記後，蔡
11 宗沛2人卻怠於依約履行給付交屋款，林渝鳳本於同時履行
12 之抗辯而拒絕交付系爭房地予蔡宗沛2人，應屬不可歸責於
13 林渝鳳之事由，故蔡宗沛2人不僅應依約給付交屋款500萬元
14 ，對於系爭房地於104年7月間遭受尼伯特颱風所生之災損，
15 亦應由自行負擔：

16 1.依系爭契約第5條第4點約定：「交屋(地)款新臺幣五百萬元
17 整於103年11月10日，於辦妥所有權移轉登記後，由買方支
18 付之，如有貸款者，依第三條規定辦理」，係指蔡宗沛2人
19 應於103年11月10日林渝鳳辦妥所有權移轉登記，支付交屋
20 款500萬元。

21 2.核與證人張溱黎證稱：「(問：契約第五條約定的第4點...，
22 所謂的交屋款500萬元是要在什麼時候支付？是所有權移轉
23 登記辦好就要付，還是要包括交屋後才付？)據我當時簽的
24 內容來看，是在辦妥所有權移轉當日就要支付了，一般的買
25 賣是這樣子。這個條款的解釋是，交屋款就是辦理所有權移
26 轉登記時就要繳清，而且要順便交屋」、「(問：在你辦理
27 房地過戶之後，蔡宗沛2人有沒有支付500萬元給林渝鳳？)
28 據我所知是沒有」、「(問：林渝鳳有沒有去跟蔡宗沛、賓
29 江華要付這五百萬？)有」及「(問：如果買方沒有付這500萬
30 元的話，一般的情形，賣方還會將房子交付給買方嗎？)正
31 常來講的話，如果尾款(註：應指交屋款)沒有支付，是不會

01 交屋的」等語大致相符，顯見蔡宗沛2人已依約辦妥所有權
02 移轉登記事項，然蔡宗沛2人卻拒絕履約給付交屋款500萬元
03 ，雖經林渝鳳一再催討，蔡宗沛2人仍不為給付，上訴人怠
04 於履行已違約在先，林渝鳳基於同時履行之抗辯拒絕交屋，
05 係權利之正當行使，應屬不可歸責於林渝鳳之事由，從而蔡
06 宗沛2人仍應依約給付交屋款500萬元，並承擔系爭房地於10
07 4年7月間遭受尼伯特颱風所生之災損，不得據此請求林渝鳳
08 賠償損害。

09 (四)附帶上訴部分之事實及理由：

- 10 1.原判決認定林渝鳳係於106年9月7日始交付系爭房屋予蔡宗
11 沛2人占有乙節，顯置系爭契約第4條「以現況點交」之約定
12 、蔡宗沛2人所寄發之存證信函內容及證人游定倫之證言於
13 不問，亦未敘明不採之理由，殊有悖於契約解釋及證據採認
14 不當之違失：

- 15 (1)系爭房地係早於103年8月6日即已建造完成，並於同年9月
16 12日登記為蔡宗沛2人所有，處於隨時可供點交之狀態，
17 有原證1所附之建物所有權狀可佐，是兩造於103年9月29
18 日締約時，因而約定於契約成立同時，以當時現況完成點
19 交之程序，以節省雙方時間，此觀系爭房地買賣契約書特
20 別條件第4條約定：「現況交屋(簽約日拍攝存檔)」即明
21 。而原判決雖認定：「系爭契約特別條件第4條雖約定現
22 況交屋並註記簽約日拍照存檔，惟此僅係就系爭房屋交付
23 時之應有狀態為約定，尚難以此推認兩造已於簽約日交付
24 系爭房地完畢」云云，然系爭契約既載明「交屋」，其文
25 義即重在於點交房屋本身，而非僅僅約定房屋之應有狀態
26 而已，再對照隨後註記之「簽約日拍照存檔」，更足以說
27 明於簽約日當天點交房屋同時，兩造同意以拍照存檔方式
28 來確認房屋現況，益顯系爭契約第4條之約定內容，絕非
29 僅就系爭房屋交付時之應有狀態為約定而已，是原判決上
30 開認定殊有違契約解釋。

- 31 (2)又依蔡宗沛2人所提被證4之104年2月11日存證信函，記載

：「台端就座落台東市○○段○○○○號土地1筆及其上建物
... .依雙方買賣契約特別條件第四條約定：現況交屋（
簽約日拍照存檔）依法即視為已交付點交完畢，台端僅有
向法院訴求寄件人給付價金之權利而已」等語，顯見蔡宗
沛2人已表明兩造應於簽約當日即視為已交付點交完畢，
足以佐證兩造於訂約時，確有約定於契約成立同時，以當
時房屋現況完成點交程序之真意，因而於系爭契約第4條
約定現況交屋文義至為明確。而原判決卻認定「前揭存證
信函實係被告催請原告依約交付系爭房屋鑰匙並排除公告
」云云，顯置蔡宗沛2人信函中之語意即已認為系爭房屋
於簽約當日完成點交及林渝鳳有請求給付價金之權利等節
於不問，卻純憑蔡宗沛2人於信函中要求林渝鳳交付鑰延
，遽認系爭房屋尚未點交云云，洵屬以偏概全。

(3)再者，依證人游定倫於原審106年11月23日準備程序所證
，足可佐認蔡宗沛2人之代理人蔡瑞英於簽約前已詳細看
過系爭房屋情況多次，對屋況知之甚詳，是兩造乃於訂約
當日逕行於不動產買賣契約上約定載明「以現況點交」內
容，並於訂完約後由蔡宗沛2人之代理人蔡瑞英再次前往
系爭房屋確認現況，並由證人交付鑰匙1把，以利蔡宗沛2
人自由進出，故系爭房屋確於系爭契約締結成立時已點交
予蔡宗沛2人。

(4)至林渝鳳所張貼之公告內容，固記載尚未辦理點交云云，
惟衡情當時系爭房地之所有權已移轉登記至蔡宗沛2人名
下，林渝鳳一方面欲督促蔡宗沛2人儘速付款一方面更深
恐蔡宗沛2人將系爭房地再出售予善意第三人，造成無法
彌補之損失，故而在入口處張貼公告上記載尚未辦理點交
，告知前來看屋之第三人不要購買系爭房屋，其用意僅在
於警示前來看屋之第三人，卻於不諳法律情況下誤用點交
及所有權歸屬等語，此由公告內容上下文義主要在於強調
後述之「若有擅闖依法律途徑解決處理」之警示效果，並
可佐證林渝鳳張貼公告之真意並非在於否定締約時已經現

01 況交屋之事實，更不因此變更或違反系爭房地買賣契約特
02 別條件第4條有關現況交屋約定之效力。而原判決卻未考
03 量林渝鳳張貼公告時之客觀情境及目的，單以公告內容記
04 載房屋尚未點交及不動產所有權歸屬林渝鳳云云字樣，推
05 翻系爭契約第4條之約定內容，其證據採認洵屬率斷。

06 2.由系爭契約第6條載明「不含道路通行權」文句及約定第7條
07 內容之整體文義來看，兩造締約之真意應係將道路通行權排
08 除在林渝鳳權利瑕疵擔保範圍外，林渝鳳尚不負提供蔡宗沛
09 2人道路通行之附隨義務：

10 (1)林渝鳳於103年9月29日簽訂系爭契約時，已明確向蔡宗沛
11 2人表明道路C遭訴外人黃碧霞阻撓使用之爭端及訴訟現況
12 ，且考量能否順利登記道路C之權利，將取決於日後法院
13 判決之結果，惟囿於判決結果難以預料，不敢向蔡宗沛2
14 人保證必定能順利取回道路C之通行權利，為避免日後蔡
15 宗沛2人以不知道路通行爭議或因無法透過法院判決取得
16 道路通行權時，造成林渝鳳違約之情事，故分別於系爭契
17 約第6條載明：「本約不動產確係乙方所有，乙方擔保產權
18 清楚，並無一物數賣『不含道路通行權』部分，……」
19 ，及特別條件第7條載明：「乙方已善盡告知甲方道路通
20 行權之問題」。是兩造締約之真意，確係意在將道路通行
21 權排除在林渝鳳權利瑕疵擔保範圍之外，林渝鳳尚不負有
22 提供蔡宗沛2人道路通行之附隨義務，應屬明確。

23 (2)倘兩造有意將道路通行權包含在林渝鳳權利瑕疵擔保之範
24 圍內，會於契約內表明「乙方應負責提供道路通行予甲方
25 」及違反效果之文句，不必畫蛇添足地約定特別條件第7
26 條內容，蓋林渝鳳既須負起提供道路通行之義務，不論是
27 否告知蔡宗沛2人關於道路通行權之爭議及訴訟現況，均
28 不影響林渝鳳此項責任，當無約定特別條件第7條之必要
29 。然觀諸系爭契約全文，不僅積極載明特別條件第7條之
30 內容，亦不見記載「乙方應負責提供道路通行予甲方」相
31 類似文句，更無任何關於林渝鳳違反此項附隨義務之契約

效果之約定，益徵兩造締約之本意，係將道路通行權排除在林渝鳳權利瑕疵擔保之範圍外，應不構成林渝鳳之附隨義務。

3.系爭契約第6條之條文內容，顯係出於編撰契約書之代書誤用雙重否定語句所致，原判決認定該條文應解為兩造係約定林渝鳳擔保道路通行權之約定云云，既不符契約解釋原則，亦有違兩造締約之真意：

(1)依內政部頒訂之成屋買賣契約書範本，其關於約定瑕疵擔保責任之條文為：「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」，經相互核對系爭契約第6條之內容，二者條文結構大致相同，可見負責撰擬本件買賣契約書之代書明顯採用上開契約範例條文作為編撰系爭契約條文之基礎。

(2)由於上開範例條文內容，係將「一物數賣」、「被他人占用」、「占用他人土地」等3種例示事項，列為出賣人權利瑕疵擔保範圍，代書為符合兩造締約之真意，欲將提供道路通行義務排除在出賣人擔保權利瑕疵之範圍外，乃直覺地將「不含道路通行權」文句直接置放在「一物數賣」文句之後，以示與「一物數賣」之情形相提並列，作為應予擔保之權利事項，同時刪除範例條文原有之「被他人占用或佔用他人土地等情事」文句，以避免與不擔保道路通行權利之文義相互矛盾(蓋當時訴外人黃碧霞原同意林渝鳳永久使用道路C通行至外，然事後黃碧霞卻拒絕林渝鳳通行，林渝鳳主觀上因而認為土地遭黃碧霞所占用，而林渝鳳既不擔保提供道路權利，當亦無從擔保土地被他人占用之情形)，然卻漏未注意「一物數賣」前尚有「並無」之否定文句，殊不知一旦接上「不含」文句，即構成法律文體上常見之雙重否定語句，其語意反而形成「含有」之

01 意。

- 02 (3) 自修訂契約之專業角度而言，如兩造有意將道路通行權包
03 含在買賣契約之內，只需維持原範例條文之內即可(蓋一
04 般買賣契約，解釋上認為出賣人有提供道路通行權之附隨
05 義務在內，縱未於契約書內明訂，亦應作此為相同之解釋
06)，根本不必多此一舉增添「不含道路通行權」之疑慮，
07 平添無端困擾。況且，契約當事人如仍認有特別強調或加
08 以明確之必要，原則上可將道路通行權部分列為一獨立條
09 文詳細規範，直接載明為「乙方應負責提供道路通行予甲
10 方」，如非必採用原範例條文之形式不可，亦可記載為：
11 「本約不動產確係乙方所有，不含(或包含)道路通行權部
12 分，乙方擔保產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占
13 用他人土地等情事，.....」，當可滿足此一目的，鮮
14 少採用類如系爭契約第6條約定之編撰方式。益徵原判決
15 認定系爭契約第6條係約定林渝鳳應擔保道路通行權云云
16 ，誠非兩造契約締約之真意。

17 (五)並聲明：

18 1.答辯聲明：

19 (1)上訴駁回。

20 (2)訴訟費用由蔡宗沛2人負擔。

21 2.附帶上訴聲明：

22 (1)原判決不利於林渝鳳之部分(即駁回林渝鳳之訴、訴訟費
23 用及假執行)准予廢棄。

24 (2)上開廢棄部分，蔡宗沛2人應再給付林渝鳳2,112,243元，
25 其中1,612,243元部分，自103年12月26日起至清償日止
26 ，按週年利率百分之五計算之利息；其中50萬元部分，自
27 106年8月18日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
28 利息。

29 (3)林渝鳳願供擔保，請准宣告假執行。

30 (4)第一審訴訟費用、第二審附帶上訴訴訟費用由蔡宗沛2人
31 負擔。

01 乙、上訴人即附帶被上訴人蔡宗沛、賓江華方面：

02 一、蔡宗沛2人答辯則以：

03 (一)不爭執與林渝鳳即訴外人仕鴻公司法定代理人簽立系爭契約
04 購買系爭房地，蔡宗沛2人已交付買賣價金共計980萬元等節
05 ；惟蔡宗沛2人主觀上係向訴外人仕鴻公司締結系爭買賣契
06 約，林渝鳳以其名義提起本件訴訟顯當事人不適格。次觀系
07 爭契約特別條件第6條、第8條約定林渝鳳應於判決分割後將
08 系爭6米道路移轉為蔡宗沛2人所有，依特別條件優先適用原
09 則，林渝鳳自負有將系爭6米道路移轉登記與上訴人所有之
10 義務，林渝鳳稱系爭6米道路非系爭契約標的云云，已無足
11 取；且林渝鳳於原審104年度重訴字第20號審理中擅將訴之
12 聲明變更為確認通行權之訴，於104年9月29日敗訴後亦未積
13 極上訴，顯已違背系爭契約約定被上訴人應取得系爭6米道
14 路所有權並移轉與蔡宗沛2人之約定。蔡宗沛2人因林渝鳳未
15 履行系爭契約，始向原審另提起確認通行權訴訟，經原審以
16 103年度東簡字第336號受理在案，嗣原審於104年11月26日
17 判決蔡宗沛2人就系爭3米道路部分有通行權存在，原審105
18 年度簡上字第6號並駁回其等上訴確定，其等現通行之系爭3
19 米道路係自行訴訟取得而非出自林渝鳳之給付，系爭房地因
20 不通公路而有欠缺致價值減損150萬4,190元，其自得依民法
21 第227條、第354條以下規定扣減未付價金150萬4,190元。又
22 系爭契約雖記載現況交屋，惟林渝鳳於103年11月底至12月
23 間將系爭房屋換鎖並張貼「尚未點交」之公告，蔡宗沛2人
24 於106年9月7日始因林渝鳳於準備書狀表明業已點交完畢，
25 其等始自行換鎖而取得系爭不動產占有，足見系爭房地迄
26 106年9月7日始點交完畢，而系爭房屋於點交前即103年11月
27 間遭訴外人黃碧霞挖斷水電、105年7月遭尼伯特颱風毀損屋
28 頂，復未完成特別條款第2條送水送電、門窗工程，致蔡宗
29 沛2人須另支出143萬4,000元，其等自得依民法第227條、第
30 360條規定向林渝鳳求償並抵銷買賣價金尾款或依民法第359
31 條規定扣減買賣價金。此外，林渝鳳未依系爭契約特別約定

第6條、第8條約定將系爭6米道路移轉為蔡宗沛2人所有，依系爭契約第17條約定林渝鳳應賠償蔡宗沛2人按已收價金980萬元計算之懲罰性違約金，並以此與林渝鳳之買賣價金請求權為抵銷；被上訴人另主張依民法第227條之2規定請求尾款，惟本件係林渝鳳違約而無前揭規定適用，是林渝鳳請求給付550萬元顯無理由等語，資為抗辯。

(二)並聲明：

1.林渝鳳之訴駁回。

2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、蔡宗沛2人於本院補充略以：

(一)對於原審判決就系爭房地因尼伯特風災毀損且未完成送水送電而有瑕疵，應減價110萬8053元之部分；及林渝鳳未交付系爭6米道路致系爭房地不通公路而有瑕疵，應減價150萬4190元部分，不再爭執。

(二)原審判決認林渝鳳未依約交付系爭6米道路予蔡宗沛2人而有違約情事，但雖有違約，惟其違約金應酌減至0元部分，上訴理由如下：

1.林渝鳳應減價150萬4190元部分，係因林渝鳳未依約交付系爭6米道路，致系爭房地不通公路而有瑕疵之減價，與林渝鳳違約應給付違約金之性質不同。

2.系爭契約是林渝鳳之仕鴻公司所擬定，如有疑義，自應為蔡宗沛2人有利之解釋，始屬公平：

按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條定有明文。基此，兩造之契約條款若有疑義，自應為有利於蔡宗沛2人之解釋，即為當然。

3.系爭契約條款第17條之約定，是否必須解除契約，始可適用？

(1)系爭契約條款第17條之約定為：「本約甲乙雙方，應誠信履約，若甲方違約，則已付價金，由乙方無條件沒收。若乙方違約，則已收價款，於催告日起三日內加倍返還予甲

01 方，雙方絕無異議」。上開契約條款，並無任何「必須解
02 除契約之後始可適用」之文字，原審逕為解釋為：可知前
03 揭約定係以可歸責一方致系爭契約解除為前提，始生已收
04 買賣價金「沒收」或「返還」之問題云云，顯係自行加入
05 契約並未約定之事項，並自為解釋，其解釋顯有誤植。如
06 係解除契約，則依約除原收取之980萬應返還蔡宗沛2人之
07 外，尚應給付違約金980萬元。本件因為並未解約，故僅
08 請求違約金980萬元，並未依約請求「加倍」返還。

09 (2) 又依實務見解所示：「違約金之債權，於契約當事人所約
10 定之原因事實發生時，即已獨立存在(最高法院83年度台
11 上字第1758號判決參照)」、「本件契約書內有關違約金
12 之約定，已據上訴人陳明其真意即約定雙方任何一方違約
13 時，他方即得解除契約，並請求給付違約金。則被上訴人
14 就訟爭違約金之請求權，於上訴人違約不賣時，即已獨立
15 存在。既經約定違約金額，被上訴人毋庸舉證證明其所受
16 實際損害，即可依約定金額請求上訴人為給付(最高法院
17 74年台上字第137號判決參照)。」綜上判決要旨可知，違
18 約金之債權，於契約當事人所約定之原因事實發生時，即
19 已獨立存在，不因契約是否解除而有影響，即契約縱未解
20 除，仍可單獨請求違約金，且既經約定違約金額，蔡宗沛
21 2人應毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金額請
22 求林渝鳳為給付，再以此金額抵銷林渝鳳之請求。

23 (3) 「所謂懲罰性(制裁性)之違約金，依民法第二百五十條第
24 二項規定，必須於契約中明定，如債務人不於適當時期或
25 不以適當方法履行債務時，而須支付違約金者，始足當之
26 。否則，契約縱有履行期或履行方法之約定，其所定違約
27 金，仍應視為賠償總額之預定。本件兩造所訂買賣契約第
28 十條僅載：『若乙方違約，應將其所收款項，於甲方通知
29 日起三日內，加倍返還甲方』似無從解為屬於上開懲罰性
30 違約金之特別約定，原審就此未予注意辨認，徒以契約另
31 有履行1間之約定，及事後雙方來往函件，另有『違約罰

01 鏹』或『照約受罰』之語，即認兩造間所定之違約金為懲
02 罰性質，而非賠償總額之預定，並本於懲罰性違約金之法
03 律關係，判令上訴人高添運等給付違約金，尚嫌率斷（最
04 高法院70年度台上字第4782號判決參照）」。本件契約第
05 17條之約定，與上開最高法院判決要旨所記載完全相同，
06 應可認為係屬賠償總額之預定，至為灼然。原審認為林渝
07 鳳確有違約，則損害賠償之金額已經約定，即毋庸舉證證
08 明蔡宗沛2人其他所受實際損害，蔡宗沛2人應可依約定金
09 額請求並抵銷；惟原審確認雖有違約，但蔡宗沛2人請求
10 980萬元之違約金顯屬過高，應酌減至0元云云，顯與上開
11 最高法院之判決意旨有違。

12 (三)本件違約金之約定係屬損害賠償總額預定性違約金，或仍有
13 懲罰性違約金之性質？

- 14 1.林渝鳳之仕鴻公司，在台東係屬知名之建商，其自行製作之
15 契約條款，雖定有高額之違約金，但此係林渝鳳自行製作，
16 用以取信蔡宗沛2人之條款，如此情形，是否仍可在違約之
17 後認為違約金之約定過高？如果認為違約金之約定確屬過高
18 ，也僅屬於酌減之問題，但並非能減為0元，如減為0元，是
19 否即認為本件無違約金之約定？此種認定顯屬不當，而有速
20 斷之嫌。
- 21 2.又知名建商出售沒有通路之房屋給消費者，依消費者保護法
22 第51條之意旨，本件仍有懲罰性賠償金之適用。
- 23 3.綜上，本件違約金之性質雖較屬於損害賠償總額預定性違約
24 金，但仍應有懲罰性之賠償金之適用較為適當。且縱令不認
25 為有懲罰性賠償金之適用，惟在契約條款均由林渝鳳之公司
26 預先製作，後提供給蔡宗沛2人簽名之情況下，而卻由林渝
27 鳳自己違約，應認為如最高法院74年度台上字第137號判決
28 意旨：當事人毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金
29 額請求他方給付，較為適當。且縱退萬步而言，原審判決已
30 認定林渝鳳違約，亦不應認為違約金可以減至0元。原審判
31 決理由，仍有理由不備之當然違背法令之嫌。

01 (四)原審判決主文有關利息起算起算之部分：

02 系爭契約第5條付款約定：「交屋(地)款新台幣五百萬元整於
03 103年11月10日於辦妥所有權移轉登記後，由買方支付之」
04 等語，此五百萬元為交屋(地)款，原審既認為系爭房地於10
05 6年9月7日始交付與蔡宗沛2人占有，並未在103年11月10日
06 交屋，卻在主文諭知：其中新臺幣2,887,757元自103年12月
07 26日起計算遲延利息，顯有判決理由前後矛盾之當然違背法
08 令之嫌。

09 (五)對林渝鳳提起附帶上訴之答辯如下：

10 1.林渝鳳主張：由系爭契約第6條載明「不含道路通行權」之
11 文句及約定第7條內容之整體文義來看，兩造締約之真義應
12 係將道路通行權排除在林渝鳳權利瑕疵擔保範圍外，林渝鳳
13 尚不負提供蔡宗沛2人道路通行之附隨義務云云，惟查：簽
14 約當時，林渝鳳為取信蔡宗沛2人，才在契約書記載特別條
15 件：六、若民事判決通路權確定時，乙方同意將道路使用權
16 權利交於甲方永久使用之。如此仍有遭人阻礙通行之疑慮，
17 林渝鳳當時又提出與南榮段408地號土地之買主黃碧霞之切
18 結書並列為契約之一部分，及表示已經在103年8月25日委任
19 律師請求將C部分土地之所有移轉登記，且將民事起訴狀列
20 為契約之一部分，又加記第八條：「通行權標示C部分道路
21 用地，經由判決書分割後所有權狀無條件移轉至甲方名義下
22 」，兩造始於103年9月29日簽訂上開契約書，林渝鳳上訴主
23 張：尚不負提供蔡宗沛2人道路通行之附隨義務云云，顯不
24 足採。

25 2.編撰契約書之代書係林渝鳳所委任，代書有疏漏、誤用，其
26 法律效果自應由林渝鳳承擔。代書相較於一般百姓，對於辦
27 理土地等移轉所有權手續，係屬於專業人士，總有疏漏、誤
28 用，仍應承擔其法律效果。

29 (六)並聲明：

30 1.上訴部分：

31 (1)原判決不利於蔡宗沛2人之部分廢棄。

(2) 上開廢棄部分，林渝鳳在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(3) 第一審、第二審訴訟費用由林渝鳳負擔。

2. 附帶上訴部分答辯聲明：

(1) 附帶上訴駁回。

(2) 附帶上訴訴訟費用由林渝鳳負擔。

丙、不爭執事項(本院卷第52頁，原審卷三第24-25頁)：

一、緣林渝鳳為仕鴻公司之負責人，蔡宗沛2人前於103年9月29日，以總價1,580萬元，向林渝鳳購買系爭房地，雙方簽訂系爭契約，林渝鳳並以仕鴻公司之名義開立訂金收據予蔡宗沛2人。

二、系爭契約記載「第5條：1.簽約款新臺幣480萬元整，於簽定本契約同時由買方支付之(即日交付乙方親收足訖，不另立據)。(2.未記載，略)。3.完稅款新臺幣500萬元整於103年10月13日，於土地增值稅、契稅稅單核准後，由買方支付之，同時雙方應依約繳清稅款。4.交屋(地)款新臺幣500萬元整於103年11月10日，於辦妥所有權移轉登記後，由買方支付之，如有貸款者依第3條規定辦理。5.尾款計新臺幣100萬元正於此民事判決通行權判決日付訖。」、「第6條：本約不動產確係乙方所有，乙方擔保產權清楚，並無一物數賣、不含道路通行權部份，如有出租、設定他項權利或債務糾紛等情事，有關本標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」、「第16條：本約不動產在未移交以前，若遇天災地變或其他原因受有損害時，應由乙方負責，概與甲方無涉。」、「第17條：本約甲乙雙方，應誠信履約，若甲方違約，則已付價金，由乙方無條件沒收。若乙方違約，則已收價款，於催告日起三日內加倍返還予甲方，雙方絕無異議。」「特別條件：一、於所有權登記完畢之日付款同時簽立尾款100萬本票一紙予乙方。2.雙方約定：乙方同意送水、送電、贈送1.5噸水塔一台、外觀門窗裝設、排水系統完成。(交屋日前完成)陽台欄杆4組。3.衛浴設備

01 由甲方負責購買乙方負責安裝完成。4.現況交屋(簽約日拍
02 照存檔)5.乙方僅承諾協助支付現在進行之道路權民事訴訟
03 費用。6.若民事判決通路權確定時乙方同意將道路使用權利
04 交付予甲方永久使用之。7.乙方已善盡告知甲方道路通行權
05 之問題。8.通行權標示C部分道路用地經由判決書逕為分割
06 後所有權無條件移轉至甲方名下。9.契約附件：(1)土地、
07 房屋所有權狀影印(2)切結書(3)民事起訴狀影印」。

08 三、林渝鳳於103年8月25日以訴外人黃碧霞為被告，起訴請求訴
09 外人黃碧霞將如切結書附圖所示道路A、C之土地所有權移轉
10 登記為林渝鳳所有，經原審以103年度東簡字第226號受理在
11 案，嗣改分為104年度重訴字第20號回復登記事件；林渝鳳
12 並於103年10月6日聲請定暫時狀態處分，請求法院准予林渝
13 鳳(含同意使用之人)自由通行道路C。林渝鳳復於104年4
14 月9日具狀聲請更正暨追加訴之聲明為：「1.確認如臺東地
15 政103年11月24日複丈成果圖所示A、C1部分為被蔡宗沛2人
16 所有。2.林渝鳳得自由通行前揭A及C1道路，黃碧霞不得妨
17 害林渝鳳通行。」林渝鳳又於104年4月30日具狀追加備位訴
18 之聲明：「1、確認『黃碧霞與陳進成』及『黃碧霞與林渝
19 鳳』就如臺東地政103年11月24日複丈成果圖所示A、C1部分
20 之買賣關係不存在。2、林渝鳳得自由通行前揭A及C1道路，
21 黃碧霞不得妨害林渝鳳通行。」，再於104年6月9日具狀變
22 更訴之聲明為：「1.確認兩造關於臺東縣○○市○○段○○○
23 ○號土地之買賣關係存在。2.被上訴人得自由通行如臺東地
24 政103年11月24日複丈成果圖所示A、C1部分，黃碧霞不得妨
25 害林渝鳳通行。」，林渝鳳於104年8月13日撤回追加請求之
26 聲明：「1.確認兩造關於臺東縣○○市○○段○○○號土地
27 之買賣關係存在。」，僅請求確認「林渝鳳得自由通行如臺
28 東地政103年11月24日複丈成果圖所示A、C1部分，黃碧霞不
29 得妨害林渝鳳通行。」，原審於104年9月29日判決林渝鳳敗
30 訴，林渝鳳並未上訴而告確定。

31 四、蔡宗沛2人於103年12月8日各以林渝鳳及黃碧霞為被告提起

主參加訴訟，請求確認：「1.確認蔡宗沛2人對林渝鳳所有坐落臺東縣○○市○○段○○○○號土地有通行權存在2.確認上訴人對於黃碧霞所有坐落臺東縣○○市○○段○○○○號土地如附圖所示C部分（寬約6公尺、長度約12.6公尺）有通行權存在」，經原審以103年度東簡字第336號受理在案，原審於104年11月26日判決蔡宗沛2人就臺東縣○○市○○段○○○○號土地如原判決附圖二所示a部分（路寬3公尺，面積為32.58平方公尺）有通行權存在。蔡宗沛2人與黃碧霞各自上訴，經原審以105年度簡上字第6號受理在案，而於106年5月19日駁回上訴，並判令黃碧霞應容忍蔡宗沛2人於臺東縣○○市○○段○○○○號土地如原判決附圖二所示a部分（路寬3公尺，面積為32.58平方公尺）土地範圍內設置電線、水管及瓦斯等管線，並不得為任何禁止或妨礙被告埋設上開管線之行為，業經原審調閱前開卷宗核閱無訛。

五、林渝鳳於103年4月15日向台灣自來水公司申請使用自來水，嗣於106年1月23日被廢止。另於103年6月26日，向台灣電力公司申請使用電力，嗣於103年12月16日遭廢止。林渝鳳於103年11月14日將系爭房地所有權移轉登記為蔡宗沛2人名下，惟林渝鳳迄今未交付系爭房地之所有權狀予蔡宗沛2人。

六、蔡宗沛2人業已交付簽約款480萬元、完稅款500萬元予林渝鳳。

七、林渝鳳於103年11月底至同年12月間，於系爭房屋外張貼「本房屋因買方尚未辦理點交手續，本不動產尚歸屬於賣方所有，若有擅闖依法律途徑解決處理」，並更換系爭房屋大門鑰匙，訴外人黃碧霞則於同年11月間以怪手挖掘林渝鳳鋪設於臺東縣○○市○○段○○○○號土地供系爭房屋使用之臨時水電。

八、系爭房屋屋瓦因105年7月間尼伯特颱風而毀損。

丁、本件爭執之重點(本院卷第52頁，原審卷三第25頁背面至第26頁)，應為：

一、林渝鳳依系爭契約第5條第4款約定，請求蔡宗沛2人給付交

- 01 屋款500萬元，以及依系爭契約第5條第5款約定，請求蔡宗
02 沛2人給付尾款50萬元有無理由？
- 03 二、蔡宗沛2人得否以林渝鳳未依特別約定第8條將系爭6米道路
04 部分移轉登記予蔡宗沛2人所有而拒絕給付？
- 05 三、林渝鳳依民法第227條之2規定請求被告給付尾款50萬元有無
06 理由？
- 07 四、蔡宗沛2人抗辯系爭房地於點交前因尼伯特風災受損且被上
08 訴人未依特別規定第2條完成送水、送電、門窗工程並點交
09 予蔡宗沛2人，而以此主張減價143萬4000元有無理由？
- 10 五、蔡宗沛2人抗辯林渝鳳未依特別約定第6條、第8條將系爭6米
11 道路移轉登記予蔡宗沛2人所有，而依不完全給付及買賣瑕
12 疵擔保之規定減價150萬4190元，另依契約第17條約定主張
13 加倍返還已收價款980萬元，並以此主張與林渝鳳之買賣價
14 金請求權抵銷，有無理由？
- 15 戊、本院之判斷：
- 16 一、蔡宗沛2人抗辯林渝鳳不具當事人適格為無理由：
- 17 查林渝鳳主張系爭房地為其所有，兩造於103年9月29日簽立
18 系爭契約等情，為兩造所不爭執，並有系爭房地所有權狀影
19 本可稽（見原審卷一第9頁），則本件依林渝鳳起訴主張之
20 原因事實，並無當事人不適格之情事，林渝鳳縱曾以仕鴻公
21 司名義開立訂金收據，此亦為林渝鳳之起訴有無理由之問題
22 ，蔡宗沛2人抗辯林渝鳳不具當事人適格云云顯無足採，合
23 先敘明。
- 24 二、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一
25 方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者
26 ，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責
27 任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及
28 誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現
29 （最高法院102年度台上字第297號判決意旨參照）。查林渝
30 鳳業將系爭房地移轉登記為蔡宗沛2人所有，原審法院並於
31 106年5月19日以105年度簡上字第6號判決蔡宗沛2人就系爭3

米道路有通行權存在確定，為兩造所不爭執，堪認合於系爭契約第5條第4款、第5款約定給付交屋款500萬元、尾款100萬元之條件；蔡宗沛2人抗辯因系爭房地有前揭瑕疵而不具通常效用，主張減少價金共計293萬8,190元，並以違約金980萬元抵銷買賣價金尾款等節，為林渝鳳所否認，自應由蔡宗沛2人就此有利於己事實負舉證責任，待蔡宗沛2人就此為適當之舉證後，則應由林渝鳳再提出相當之反證。

三、次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第227條、第345條第1項、第354條、第359條前段分別定有明文。而前開所謂之「瑕疵」，乃指物之通常效用、契約預定效用，或其經濟價值之減少或滅失而言，且如其減少之程度無關重要者，即不得視為瑕疵。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之詞句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要（最高法院80年度台上字第1541號判決意旨參照）。

四、蔡宗沛2人抗辯林渝鳳未交付系爭6米道路致系爭房地不通公路而有瑕疵，應減價150萬4,190元等情，為有理由：

（一）系爭契約第6條約定：「本約不動產確係乙方所有，乙方擔保產權清楚，並無一物數賣、不含道路通行權部份，如有出

01 租、設定他項權利或債務糾紛等情事，有關本標的物之瑕疵
02 擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」，因該條
03 約定首先說明係就「本約不動產」而為約定，而系爭6米道
04 路並非系爭契約買賣之標的（參系爭契約不動產標示），則林
05 渝鳳主張依該條約定不負提供系爭6米道路通行權之瑕疵擔
06 保責任等情，尚非無疑，仍須參酌相關事證以資判斷。而依
07 系爭契約第5條第5款約定：「尾款計新臺幣100萬元正於此
08 民事通行權判決日付訖」、特別條件第5條約定：「乙方僅
09 承諾協助支付現在進行之道路權民事訴訟費用。」、第6條
10 約定：「若民事判決通路權確定時乙方同意將道路使用權權
11 利交付於甲方永久使用之。」、第8條約定：「通行權標示C
12 部分道路用地（即系爭6米道路）經由判決書逕為分割後所
13 有權無條件移轉至甲方名下。」、第9條約定：「契約書附
14 加：...②切結書③民事起訴狀影印」，而系爭契約所附之
15 切結書上記載：「南榮段408地號土地共計712坪，本筆買賣
16 土地範圍（如地籍圖所標示）編號B約650坪，編號A、C無償
17 給林渝鳳永久使用。」，所附民事起訴狀訴之聲明為：林渝
18 鳳訴請訴外人黃碧霞將上開南榮段408地號如附圖所示A、C
19 部分（面積共計62坪）土地之所有權移轉登記予林渝鳳等語（
20 見原審卷一第10、11頁），可知林渝鳳主張如切結書所載附
21 圖A、C部分為其所有並有永久使用權，並有訴外人黃碧霞切
22 結書可按，堪認林渝鳳應有表示系爭房地對訴外人黃碧霞確
23 有道路通行權無訛；再參酌系爭房地為袋地，必須經由訴外
24 人黃碧霞上開土地而通行，為兩造所不爭執，並有系爭鑑定
25 報告可按（見原審卷二第3頁），衡諸一般社會常情，系爭房
26 地倘無合適之通行道路，即失其通常之效用，故綜合上開事
27 證觀察，足認系爭6米道路通行權之有無對於系爭契約之成
28 立、價金尾款之支付具有相當之重要性，兩造因而將上開切
29 結書及林渝鳳對訴外人黃碧霞之起訴狀列為系爭契約之附件
30 ，可知兩造締約時，對於林渝鳳就系爭6米道路有正當之法
31 律上權源、林渝鳳日後應可提供系爭6米道路供系爭房地通

01 行一事，有相當之認識及意思合致，蔡宗沛2人亦甚為重視
02 　，方會將上開切結書及林渝鳳對訴外人黃碧霞之起訴狀列為
03 系爭契約之附件，故兩造間確有林渝鳳應擔保系爭房地就系
04 爭6米道路有通行權存在並於取得系爭6米道路所有權後移轉
05 登記與蔡宗沛2人之約定甚明。

06 (二)林渝鳳固辯稱兩造間僅有其以訴訟取得系爭6米道路後應移
07 轉與蔡宗沛2人之約定，其於簽立系爭契約時已告知蔡宗沛2
08 人通行權問題，蔡宗沛2人抗辯減少價金為無理由云云。查
09 系爭契約特別條件第7條固記載：「乙方已善盡告知甲方道
10 路通行權之問題」；惟林渝鳳於系爭契約簽立時係以系爭6
11 米道路之所有權人自居，並向蔡宗沛2人表明已對訴外人黃
12 碧霞提起所有權移轉登記訴訟等情，有上開系爭契約書所附
13 切結書、民事起訴狀影本可稽（見原審卷一第10-12頁），
14 則蔡宗沛2人雖知悉系爭6米道路現與他人涉訟，但依前所述
15 　，兩造系爭契約已就林渝鳳應擔保系爭房地就系爭6米道路
16 有通行權存在並於取得系爭6米道路所有權後移轉登記與蔡
17 宗沛2人達成合意，已甚明確。林渝鳳以此主張蔡宗沛2人不
18 得請求扣減買賣價金云云，亦無可採。

19 (三)林渝鳳固主張原審法院業以判決確認蔡宗沛2人就系爭3米道
20 路通行權存在，系爭房地非不通公路而僅減價50萬元云云。
21 惟查，林渝鳳前以訴外人黃碧霞為被告提起回復登記之訴，
22 原審法院於104年9月29日以104年度重訴字第20號判決林渝
23 鳳敗訴，因林渝鳳未上訴而確定；蔡宗沛2人則於103年12月
24 8日各以林渝鳳及黃碧霞為被告提起主參加訴訟，請求確認
25 通行權存在，經原審法院以103年度東簡字第336號判決蔡宗
26 沛2人就系爭3米道路有通行權存在，嗣經原審法院以105年
27 度簡上字第6號判決駁回上訴而於106年5月19日確定等節，
28 為兩造所不爭執，堪信林渝鳳於104年10月21日即原審法院
29 104年度重訴字第20號判決確定時就系爭6米道路通行權已經
30 給付不能，系爭房地於斯時起即因不通公路而無法依系爭契
31 約之本旨為給付，林渝鳳即應負不完全給付及瑕疵擔保之責

01 任，不因蔡宗沛2人自行訴訟取得系爭3米道路通行權而解免
02 林渝鳳上開責任。林渝鳳主張系爭房地尚有系爭3米道路供
03 通行而非不通公路云云，顯無足取。

04 (四)林渝鳳復主張系爭鑑定報告僅以交易價格評估，而未考量系
05 爭房地袋地通行情形單純，蔡宗沛2人日後得輕易訴訟方式
06 取得通行權，是系爭鑑定報告不可採云云。然系爭鑑定報告
07 業經不動產估價師至現場勘查並參考鄰近農業用地之袋地成
08 交實例進行比較分析後，得出鄰近農業用地袋地減價比率約
09 為23.95%，復參酌土地利用、市場替代性及臨路深度距離等
10 因素，得出系爭土地之減價率為17.45%，進而計算系爭房地
11 因無法通行公路而減損價值150萬4,190元，有系爭鑑定報告
12 可證（見原審卷二第60、63頁及附件），足見系爭鑑定報告
13 已綜合考量系爭土地之地形地貌及取得通行權之難易程度，
14 始認定系爭房地因無法通行公路而減損價值150萬4,190元，
15 林渝鳳主張系爭鑑定報告僅以交易價格評估而未考量系爭房
16 地袋地通行情形單純云云，顯與事證不符，自無足採。

17 (五)林渝鳳另主張其於締結系爭契約無從預料蔡宗沛2人自行訴
18 訟取得系爭3米道路，其已盡力協助蔡宗沛2人取得道路，如
19 免除給付顯失公平云云。惟按，契約成立後，情事變更，非
20 當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請
21 法院增、減其給付或變更其他原有之效果，固為民法第227
22 條之2第1項所明定；惟情事變更原則，旨在規範契約成立後
23 有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平
24 分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘於契約成立
25 時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能
26 預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付
27 內容（如材料、價金等）之考量，自不得於契約成立後，始
28 以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求
29 增加給付（最高法院97年度台上字第1794號判決意旨參照）
30 。查蔡宗沛2人固於林渝鳳提起回復登記訴訟敗訴確定前即
31 103年12月8日提起確認通行權訴訟，然蔡宗沛2人前揭行為

並無礙於林渝鳳續行104年度重訴字第20號回復登記訴訟，蔡宗沛2人復於林渝鳳前揭回復登記訴訟敗訴後始取得系爭3米道路通行權，足見林渝鳳未依系爭買賣契約交付系爭6米道路確與蔡宗沛2人另行起訴無涉，林渝鳳以此主張情事變更，即非有據。況臺東縣○○市○○段○○○○號土地因林渝鳳興建農舍而遭地政機關套繪管制，有土地登記第二類謄本、臺東縣臺東地政事務所103年10月2日東地所測量字第1030007359號函可證（見104年度重訴字第20號卷第14-16頁、第26-29頁），則依農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定，於解除套繪管制前本不得分割。林渝鳳既經營建設公司且明知上情，於締結系爭契約時即得預見前揭回復登記訴訟確有敗訴之可能，而仍於系爭契約擔保系爭房地確含通行權並同意將系爭6米道路移轉為蔡宗沛2人所有，依上說明，自不得於系爭契約成立後，以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則請求變更給付。

(六)證人即撰擬系爭契約之代書張溱黎於本院雖證稱：在我那時候去簽訂買賣契約時，雙方都已經協議約定好，但我記得賣方有強調不包含通行權，特別條件第5條，乙方僅承諾現在進行的道路通行權的訴訟費用，換言之，之後的費用就要由甲方來負責，這個有在特別條件中有協商過，我才寫下來，當時有強調這個部分，通行權並沒有包含在內；在第七條，賣方也有寫，已善盡告知甲方通行權的問題，這樣來看是甲方(本院按：即蔡宗沛2人)已經知道通行權的問題的存在；(問：善盡告知道路通行權的問題是告知了什麼問題？有沒有當場講？)我沒有去現場看過，所以我不知道，我只是就雙方提到的條件來書寫下來；道路通行的部分沒有包含在買賣契約的範圍；(問：你有將這樣的意旨寫在買賣契約裡面嗎？)有，修正在第六條的後面，一般契約沒有寫這樣，我有加註「不含道路通行權」，這是我當時的修正；(問：但按照你撰寫的第六條的條文，你是寫成「並無一物數賣、不含道路通行權」的內容，也就是在「並無」之後還有「不含」的

01 文句，解釋上是否有可能變成負負得正，變成賣方要提供道
02 路通行權？)我在修正的時候，並不是這樣的意思，當時的
03 意思很明確就是乙方要求不含道路通行權，應該「並無一物
04 數賣」是一個句子，「不含道路通行權」是一個句子；(問
05 ；契約加上這個切結書的部分是否表示，編號AC的部分林渝
06 鳳可以永久使用，可以提供給買方使用的意思？)這個切結
07 書是當天他們提供給我的，如果按照文字來看的話是這個意
08 思沒錯等語，然證人張溱黎撰寫系爭契約時，兩造已經議定
09 契約條件，證人張溱黎僅是依兩造所述代為撰寫契約條文，
10 對於林渝鳳究竟如何告知買方有關通行權問題並不了解；而
11 系爭契約第6條形式上係針對買賣標的不動產之權利為擔保
12 ；而特別條件第7條所稱已善盡告知甲方道路通行權等語亦
13 語焉不詳；又倘若林渝鳳不擔保取得道路通行權，林渝鳳又
14 何須大費周章興訟後，將取得面積約62坪道路通行權或分割
15 後土地所有權無條件移轉給蔡宗沛2人？從而，林渝鳳辯以
16 不負道路通行之瑕疵擔保責任云云，應非可採，證人張溱黎
17 於本院之證詞尚不足為有利林渝鳳之認定。

18 (七)基上各節，林渝鳳主張依系爭契約無提供系爭6米道路供通
19 行之義務，舉證尚有不足，蔡宗沛2人抗辯林渝鳳未交付系
20 爭6米道路致系爭房地不通公路而有瑕疵，依民法第227條、
21 第359條規定請求減價150萬4,190元，即屬有屬。

22 (八)按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任
23 或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補
24 正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯
25 權。本件林渝鳳依系爭契約第5條約定第4款約定將系爭房地
26 所有權移轉登記與蔡宗沛2人後，於103年12月25日寄發存證
27 信函請求蔡宗沛2人給付交屋款500萬元，蔡宗沛2人則於同
28 年12月30寄發存證信函，明確表示因「系爭不動產之通路，
29 遭鄰地黃碧霞設路障阻礙，致不能繼續完工建築物，有房屋
30 建物並無通路，依社會通念即無通常效用；...本件買賣交
31 屋(地)款新台幣500萬元，有待全部案件判決確定，視判決

01 結果勝敗再處；上揭瑕疵可歸責於台端，...寄件人亦主張
02 拒絕給付交屋(地)500萬元...」等語，是以蔡宗沛2人以林
03 渝鳳未能提供系爭房地之通行道路而拒絕給付500萬元交屋
04 款，顯係對於林渝鳳價金之請求行使同時履行抗辯權。又
05 蔡宗沛2人以林渝鳳及訴外人黃碧霞為被告請求確認通行權
06 存在事件，經原審法院以105年度簡上字第6號判決蔡宗沛2
07 人有系爭3米道路之通行權存在，於106年5月19日確定，則
08 自106年5月20日起，蔡宗沛2人就系爭房地已有系爭3米道路
09 之通行權，系爭房地已經合於不動產通常之效用，則自106
10 年5月20日起，蔡宗沛2人即不得再對林渝鳳主張同時履行抗
11 辯權而拒絕給付。

12 五、蔡宗沛2人抗辯系爭房地因尼伯特風災毀損且未完成送水送
13 電而有瑕疵，應減價110萬8,053元為有理由：

14 (一)林渝鳳主張已於103年9月29日簽立系爭契約當日將系爭房地
15 交付與蔡宗沛2人一節，為不可採：

16 1.林渝鳳固主張兩造已於103年9月29日簽立系爭契約當日交付
17 系爭房屋鑰匙1支而現況點交完畢，是其就前揭損害不負賠
18 償責任云云。查系爭契約特別條件第4條雖約定現況交屋(簽
19 約日拍照存檔)等語，但並未記載已於何時交屋，從該條約
20 定應僅能得知兩造係就系爭房屋交付時之應有狀態為約定，
21 尚難以此推認兩造已於簽約日交付系爭房地完畢。且系爭契
22 約係103年9月29日簽立，蔡宗沛2人於簽約日僅交付簽約款
23 480萬元，系爭契約第5條第4款、特別條件第2條復分別載明
24 103年11月10日辦理移轉登記完畢後給付交屋款、交屋日前
25 完成外觀門窗裝設等節，亦為兩造所不爭執，堪信103年9月
26 29日蔡宗沛2人僅交付簽約金480萬元並約定103年11月10日
27 始辦理所有權移轉登記；則林渝鳳縱於103年9月29日交付鑰
28 匙1把與蔡宗沛2人，應僅係供蔡宗沛2人預備系爭房地設計
29 、規劃之便，否則何須另外約定「交屋(地)款」？亦難想見
30 林渝鳳於系爭房地所有權尚未移轉登記且僅收受定金之情形
31 下，即已有將系爭房地完全交付蔡宗沛2人占有使用之意，

01 林渝鳳此部分主張尚難憑採。

- 02 2.證人即林渝鳳擔任法定代理人之仕鴻公司銷售人員游定倫於
03 原審雖證稱：兩造是在簽約日依現況點交云云（見原審卷一
04 第149頁），惟其就點交情形復證稱：當日我先帶訴外人即
05 蔡宗沛2人代理人蔡瑞英至系爭房屋確認系爭房屋細節，回
06 公司簽約時即註明依現況交屋，系爭房屋共有3支鑰匙，當
07 時因為通行權糾紛及部分工程尚未完成，故簽約日僅交付1
08 支鑰匙與訴外人蔡瑞英，方便蔡宗沛2人進出系爭房屋看屋
09 及規劃未來裝潢而無須找林渝鳳拿鑰匙，不清楚蔡宗沛2人
10 取得鑰匙後是否即得自由利用系爭房屋，亦不清楚系爭房屋
11 換鎖及遭張貼公告之事等語（見原審卷一第149、150頁），
12 堪信兩造於簽約日僅係就系爭房屋現況為勘查，林渝鳳於簽
13 約日後仍保留系爭房屋鑰匙並實際管理使用系爭房屋，而與
14 點交著重移轉不動產支配管領力之性質不符，證人游定倫證
15 稱兩造已依現況點交云云顯係誤認而不可採。佐以兩造所不
16 爭執林渝鳳於103年11月底至12月間，在系爭房屋外張貼「
17 本房屋因買方尚未辦理點交手續，本不動產尚歸屬於賣方所
18 有，若有擅闖依法律途徑解決處理」，並更換系爭房屋大門
19 鑰匙等情（見兩造不爭執之事實丙、七），益徵林渝鳳於103
20 年11月底至12月間仍以所有權人自居並實際支配系爭房屋，
21 林渝鳳於103年9月29日交付鑰匙並無移轉系爭房地占有之意
22 。至於蔡宗沛2人104年2月11日存證信函雖記載：系爭不動
23 產已於104年1月17日移轉登記，依法應視為點交完畢，林渝
24 鳳聲稱尚未點交並換鎖已妨害蔡宗沛2人權利，限林渝鳳交
25 出鑰匙並拆除公告等語（見原審卷一第51頁），然前揭存證
26 信函實係兩造發生爭議後，蔡宗沛2人為保障自己權益而催
27 請林渝鳳依約交付系爭房屋鑰匙並排除公告，林渝鳳以此主
28 張兩造於簽約日已交付系爭不動產占有完畢云云，亦無足取
29 。
- 30 3.基上，林渝鳳主張已於103年9月29日將系爭房地交付予蔡宗
31 沛2人占有使用一節，並不能舉證證明，此部分主張尚無足

01 採。

02 (二)依系爭契約第5條第4款約定：「交屋(地)款新台幣伍佰萬元
03 整於103年11月10日，於辦妥所有權移轉登記後，由買方支
04 付之。...」，同條第5款約定：「尾款計新台幣壹佰萬元正
05 於此民事判決通行權判決日付訖。」，依證人即代書張溱黎
06 於本院證稱：是在辦妥所有權移轉當日就要付清上開500萬
07 元，順便交屋；辦妥所有權移轉之後就要付款，可以選擇一
08 天來交屋等語，參照系爭契約其他條款亦未就交屋日期另為
09 約定，而上開契約第5條第4款用語為「交屋(地)款」，而尾
10 款100萬元是等待民事判決通行權判決日付訖，則上開交屋(
11 地)款500萬元，應是在辦妥系爭房地所有權移轉登記後，蔡
12 宗沛2人即有給付之義務，待蔡宗沛2人給付500萬元後，林
13 渝鳳則有交付系爭房地之義務。惟林渝鳳於辦妥系爭房地所
14 有權移轉登記後，蔡宗沛2人以林渝鳳未能提供系爭房地之
15 通行道路而拒絕給付500萬元交屋款，核屬有據，已如前述
16 ，系爭房地於106年5月19日以前未交付蔡宗沛2人，顯屬可
17 歸責於林渝鳳之事由。

18 (三)按本約不動產在未移交以前，如遇天災地變或其他原因受有
19 損害時，應由乙方(即林渝鳳)負責，概與甲方(即蔡宗沛
20 2人)無涉；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由
21 買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，系爭契約
22 第16條、民法第373條分別定有明文。查系爭契約特別條件
23 第2條約定林渝鳳須完成送水送電，而系爭房屋之水電管線
24 於103年11月間遭訴外人黃碧霞挖斷，105年7月間復因尼伯
25 特颱風侵襲屋頂毀損等節，為兩造所不爭執，並有現場照片
26 可證(見原審卷一第114、154頁)，堪認系爭房屋在106年5
27 月19日以前確因未完成水電管線且屋瓦鬆脫破損而有瑕疵。
28 依上說明，林渝鳳自應負瑕疵擔保及不完全給付責任。

29 (四)蔡宗沛2人抗辯其因前揭瑕疵而支出水電申請費4萬7,053元
30 、水電修復費用14萬3,000元(計算式：1萬元+3萬2,000元
31 +2萬3,000元+1萬8,000元+2萬8,000元+3萬2,000元=14

萬3,000元)及屋頂修繕費用91萬8,000元(計算式:拆除費8萬元+文化瓦62萬4,000元+搭架7萬元+屋頂防水14萬4,000元=91萬8,000元)共計110萬8,053元(計算式:4萬7,053元+14萬3,000元+91萬8,000元=110萬8,053元)乙節,業據其提出估價單3紙、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司繳費憑證及電表箱照片為證(見原審卷一第56、140頁,原審卷三第31-34頁),核與系爭房屋受損之情形大致相符,足見上開費用確屬修復系爭房屋所必要,蔡宗沛2人前揭抗辯應堪採信。林渝鳳就此雖辯稱修復費用過高云云,惟蔡宗沛2人既已就系爭房屋應減價110萬8,053元為適當之舉證,林渝鳳欲否認蔡宗沛2人之主張即應提出相當之反證,然林渝鳳迄未提出任何證據以供審酌,本院自無從為有利於林渝鳳之認定。是以,蔡宗沛2人抗辯系爭房屋因尼伯特風災毀損且未完成水電管線而有瑕疵,依民法第359條、第227條規定減價110萬8,053元並自買賣價金尾款中扣除,應屬有據。

(五)至於蔡宗沛2人於原審辯稱系爭不動產另有未裝設內部門窗及系爭3米道路未鋪設柏油之瑕疵,致其支出修繕費32萬6,000元(計算式:整地6萬元+柏油路面8萬元+木門1萬2,000元×8扇+雅朵門1萬元×9扇=32萬6,000元)部分,已經原判決認蔡宗沛2人此部分抗辯不可採信,蔡宗沛2人對於原判決此部分認定亦表示不再爭執,此部分不再贅論。

(六)從而,蔡宗沛2人就系爭房地因尼伯特風災毀損且未完成水電管線裝設而有瑕疵,應減價110萬8,053元乙節,已為相當之舉證,應堪信實。

六、蔡宗沛2人抗辯林渝鳳未依約交付系爭6米道路,其依系爭契約第17條對林渝鳳有懲罰性違約金980萬元債權存在,並以此抵銷買賣價金餘額550萬元,無理由:

(一)查林渝鳳未依約交付系爭6米道路與蔡宗沛2人而有違約情事,而系爭契約第17條約定:「本約甲乙雙方,應誠信履約,若甲方違約,則已付價金,由乙方無條件沒收。若乙方違約

，則已收價款，於催告日起三日內加倍返還予甲方，雙方絕無異議。」，有系爭契約可按，固堪認定。惟自上開第17條約定「乙方得無條件『沒收』已付價金」、「已收價款應加倍『返還』甲方」觀之，可知前揭約定係以可歸責一方致系爭契約解除為前提，始生已收買賣價金「沒收」或「返還」之問題，否則若契約並未解除，而賣方違約時仍須將「已收價款應加倍『返還』甲方（按：即買方）」，則買方依該條約定，似可主張不須再給付該部分價款，仍可取得買賣標的物而有顯不合理之情形。是以系爭買賣契約第17條約定，應解為以系爭契約因違約而解除為前提方有適用，不因上開契約第17條漏未記載契約解除等文字即謂蔡宗沛2人在系爭契約仍有效存在之情況下仍可依上開規定請求林渝鳳支付980萬元之違約金。蔡宗沛2人固以最高法院61年台上字第2922號判例、83年度台上字第1758號判決、74年度台上字第1122號判決、80年度台上字第1456號判決、70年度台上字第4782號判決意旨，抗辯系爭買賣契約是否解除對其依系爭買賣契約第17條請求違約金不生影響云云；惟蔡宗沛2人所提最高法院判例、判決係針對業已成立之違約金債權不因契約嗣後解除而消滅，並闡釋懲罰性違約金及損害賠償預定性違約金之不同，顯與系爭契約以契約解除作為違約金請求要件之案例事實不同、法律關係迥異，自無援用之餘地。

(二)從而，本件蔡宗沛2人既未解除系爭買賣契約，林渝鳳即無返還已受領買賣價金義務，蔡宗沛2人依系爭契約第17條規定請求以已受領買賣價金1倍計算之違約金，並與林渝鳳之買賣價金請求權為抵銷云云，尚非有據。

七、從而，蔡宗沛2人抗辯系爭房地因尼伯特風災毀損且未完成水電管線施作，復因林渝鳳未交付系爭6米道路致不通公路而有瑕疵，應分別減價110萬8,053元、150萬4,190元，扣除林渝鳳已同意減價50萬元部分，共應再減價211萬2,243元（計算式：110萬8,053元＋150萬4,190元－50萬元＝211萬2,243元），並以此抵銷未付買賣價金，核屬有據。則林渝

鳳依系爭契約之約定，請求蔡宗沛2人給付買賣價金338萬7,757元（計算式：契約未付餘額550萬－211萬2,243元＝338萬7,757元），為有理由，逾此部分則屬無據。

八、再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查系爭契約雖約定交屋款500萬元、尾款100萬元之清償日分別為103年11月10日及民事判決通行權判決日（即106年5月19日），有系爭買賣契約及原審105年度簡上字第6號判決可證（見原審卷一第6-8、17-21頁），惟蔡宗沛2人於106年5月19日以前既得拒絕給付上開交屋款500萬元，則在此之前，蔡宗沛2人自不負給付遲延之責任，是以則林渝鳳請求分別自106年5月20日、起訴狀繕本送達翌日即106年8月18日（見原審卷一第32、33頁）起算遲延利息，亦屬有據。

九、綜上所述，林渝鳳依系爭契約請求蔡宗沛2人給付338萬7,757元，及其中288萬7,757元自106年5月20日起，其中50萬元自106年8月18日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則屬無據，應予駁回。原審判決就上開應准許部分，判命蔡宗沛2人給付，並為准、免假執行之宣告，核無不合；就超過上開應准許部分，為蔡宗沛2人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。蔡宗沛2人上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，其餘上訴意旨為無理由，應予駁回。另附帶上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其附帶上訴。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由；附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條

、第85條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 1 月 18 日

民事庭審判長法官 張健河

法官 李水源

法官 林碧玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 1 月 18 日

書記官 徐珮綾

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。