臺灣高等法院民事判決

108年度上字第81號

上　訴　人　上閣屋餐廳股份有限公司
法定代理人　蔣正男
訴訟代理人　陳昌義律師
　　陳彥廷律師
被上訴人　允泰開發有限公司
法定代理人　王芳怡
被上訴人　王黃好款（即王泰清之承受訴訟人）
　　王君如（即王泰清之承受訴訟人）
　　王麗文（即王泰清之承受訴訟人）
　　王秀蘭（即王泰清之承受訴訟人）
　　王義強（即王泰清之承受訴訟人）
　　王秀玲（即王泰清之承受訴訟人）
　　王維聖（王泰清之承受訴訟人）
共　同
訴訟代理人　洪士傑律師
複代理人　徐子雅律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年12月11日臺灣新北地方法院106年度訴字第2613號第一審判決提起上訴，本院於108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人下列第二、三、四項之訴部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人允泰開發有限公司應再給付上訴人新臺幣貳佰捌拾參萬陸仟伍佰元部分自民國一0六年四月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人王黃好款、王君如、王麗文、王秀蘭、王義強、王秀玲、王維聖應於繼承王泰清之遺產範圍內，再連帶給付上訴人新臺幣貳佰捌拾參萬陸仟伍佰元部分自民國一0六年四月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第二項、第三項所命給付，如其中任一人已為給付，其餘

之人在該給付範圍內免給付之義務。
其餘上訴駁回。
原判決主文第二項應更正為被上訴人王黃好款、王君如、王麗文、王秀蘭、王義強、王秀玲、王維聖應於繼承王泰清之遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣貳佰捌拾參萬陸仟伍佰元。
第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由上訴人負擔。
事實及理由
壹、程序方面：
一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；依上開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。查，本件被上訴人王泰清於訴訟繫屬期間即民國（下同）108年2月17日死亡，其繼承人王黃好款、王君如、王麗文、王秀蘭、王義強、王秀玲、王維聖（下稱王黃好款等7人）於108年3月14日具狀聲明承受訴訟等情，有聲明承受訴訟狀、繼承系統表、王泰清之除戶謄本及其全體繼承人之戶籍謄本附卷可稽（見本院卷第121頁至第123頁、第127頁、第139頁至第145頁），核與前開規定相符，自應准許之，合先敘明。
二、次按當事人在第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限。民事訴訟法第447條第1項第3款著有明文。查，本件上訴人於原審先位之訴主張伊向被上訴人允泰開發有限公司（下稱允泰公司，與王泰清或其全體承受訴訟人則合併稱被上訴人）及王泰清購買坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地之應有部分，及土地上之「玄泰A+」D3棟1樓之預售屋（門牌號碼為新北市○○區○○○路○段○○○號1樓，下分別稱系爭土地、系爭房屋），暨地下1層編號99號停車位（下合併稱系爭不動產），並分別與允泰公司、王泰清簽訂「玄泰A+」房屋預訂買賣契約書、「玄泰A+」土地預訂買賣契約書（下分別稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合併稱系爭房

地買賣契約），惟系爭房屋正面2樓上方大理石（下稱系爭大理石牆面）嚴重滲水，經伊多次要求允泰公司改善而未改善完畢，伊乃於106年3月31日以林口郵局第232號存證信函通知允泰公司解除系爭房地買賣契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還伊已繳買賣價金新臺幣（下同）567萬元等語　見原審卷㈠第11頁至第15頁ㄚ；嗣上訴人上訴後，於本院主張被上訴人已將系爭房地出售予第三人，已陷於給付不能，而於本院108年6月24日準備程序主張依民法第256條規定解除系爭房地買賣契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還伊已繳買賣價金567萬元等語（見本院卷第235頁、第241頁），則上訴人於本院所為前開主張，核屬上訴人於原審已提出解除系爭房地買賣契約，請求被上訴人返還買賣價金之攻擊方法之補充，與前揭規定並無不合，應准許之。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊與允泰公司、王泰清分別於102年6月4日、102年6月11日簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，約定伊以1,285萬元向王泰清購買系爭土地，以604萬元（含稅）向允泰公司購買系爭房屋及停車位，總價為1,889萬元，伊並已支付土地價款386萬元、房屋價款181萬元，合計567萬元。詎系爭大理石牆面嚴重滲水，且遇下雨時即反黑，並與周遭之大理石色澤完全不同，雙方就此多次討論解決之方法，兩造達成系爭不動產於系爭大理石牆面完全修復後，始進行驗收交屋，並由伊配合辦理貸款等事項。因允泰公司始終無法解決系爭大理石牆面滲漏變色問題，迨至106年2月間，因有防水廠商向允泰公司經理王義強表示塗上奈米漆，防水效果甚佳，石材即不會再黑，然施作結果效果不如預期，王義強表示將再把奈米漆塗掉，並考慮換掉整個石材。伊當時向王義強表示，拖延下去對雙方不好，王義強希望伊再給1個多月時間，應可完成修繕。惟允泰公司違反雙方協議，除未於允諾之1個月內完成修繕外，更片面於106年3月8

日、3月20日解除系爭房地買賣契約，並將系爭不動產高價出售予第三人。兩造既已達成須將系爭大理石牆面完成修繕後，始進行系爭不動產所有權移轉及交屋，伊並撥付貸款之協議，允泰公司既未將系爭大理石牆面完成修繕，自無從進行系爭不動產所有權移轉及交屋，伊並未違反兩造上開協議，是被上訴人解除系爭房地買賣契約，並沒入伊已繳價金，顯屬無據。再者，伊已繳付買賣價金567萬元，迄今從未使用系爭房屋或自系爭房屋收益，縱認被上訴人得解除系爭房地買賣契約，被上訴人沒收之違約金顯屬過高，應酌減至零元，並依民法第179條規定請求返還價金。另伊已於106年3月31日以林口郵局232號存證信函，要求允泰公司於10日內退屋並退還已繳納價金，雖未使用「解除契約」之文句，然其本意即為解除雙方買賣契約之意思表示；且被上訴人已將系爭不動產出售予第三人，已陷於給付不能，伊亦於本院108年6月24日準備程序主張依民法第256條規定解除系爭房地買賣契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還伊已繳買賣價金567萬元。又依系爭房屋買賣契約第28條及系爭土地買賣契約第16條之約定，系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約具有不可分之連帶關係，該2份契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。故允泰公司經催告未履約，伊對允泰公司行使解除權，其效力及於王泰清，並得請求被上訴人連帶返還伊已繳付價金567萬元及利息。如認被上訴人間無連帶給付之義務，則為備位聲明，請求被上訴人應各別返還房屋價金181萬元、土地價金386萬元，及遲延利息。並為聲明：㈠先位聲明：被上訴人應連帶給付上訴人567萬元，及附表1所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.允泰公司應給付上訴人181萬元，及如附表2所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.王泰清應給付上訴

人386萬元，及如附表3所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：依系爭房屋買賣契約第12條第1項、第13條第4項第3款約定，上訴人應履行配合驗收、辦理產權登記前交付貸款相關文件等義務。伊已於104年10月29日委託君漾廣告公司潘貴喜函寄驗屋通知單，並於104年11月5日以板橋溪崑郵局第226號存證信函通知上訴人驗屋及備妥貸款相關文件，足認伊已以準備給付之事情通知上訴人。又依系爭房屋買賣契約第12條第2項約定，驗屋時未於驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。，顯見兩造已就未記載於驗收單上之改善事項為不得作為拒絕交屋另為除外約定。觀之系爭房屋之驗收單上僅記載「樓梯間油漆修補、1樓防火門檻需美容、2機浴室毛巾架未裝、2樓室內緊急照明燈x 5及鐵捲門面板刮傷及廚具內部清潔」等待修事項，並無記載系爭大理石牆面有嚴重滲水情事。況系爭大理石牆面非屬系爭不動產買賣標的範圍而為上訴人之專有部分，且系爭大理石牆面亦無滲漏水之瑕疵，則依上揭系爭房屋買賣契約之約定，上訴人不得據此主張拒絕履行交屋及給付買賣價金尾款之義務。至系爭大理石牆面之反黑現象係石材含水量變化之自然現象，天氣轉好即恢復原貌，並非瑕疵。退步言，縱認系爭大理石牆面之反黑現象係屬系爭房屋之瑕疵，惟該反黑現象應屬物之瑕疵擔保範圍，伊既已依債務本旨提出給付，自不負給付遲延責任。另兩造並未達成先由伊改善系爭大理石牆面之反黑現象並會同驗收後，再行交屋、付款之合意，上訴人應就此有利之事實負舉證責任。縱認有上開合意，允泰公司亦已於106年3月15日全數更換系爭大理石牆面之所有石材，並於同年月20日函告上訴人上開情事，伊並無給付遲延情事，上訴人不得據此拒絕履行交屋及給付買賣價金尾款之義務。故上訴人主張依系爭房屋買賣契約第14條、第28條第3款、

民法第254條及第259條第2款規定解除系爭房地買賣契約，並請求返還價金，自非有據。另依系爭房屋買賣契約第24條第2項第1款、系爭土地買賣契約第12條第2項第1款約定，伊得自上訴人已繳納之價金中沒收本約買賣總價款15%作為違約金，上訴人經允泰公司多次催告仍未如期繳付價金且拒絕配合辦理交屋，允泰公司始於106年3月28日發函告知上訴人解除系爭房地買賣契約，並依約沒收買賣總價金之15%即2,833,500元作為違約金，並請上訴人於106年4月5日之後，聯繫君漾廣告公司李志傑總經理領取剩餘價金之支票，伊不負給付遲延責任。且系爭房屋買賣契約第24條第2項第1款、系爭土地買賣契約第12條第2項第1款約定，伊得自上訴人已繳納之價金中沒收本約買賣總價金15%作為違約金，並未違反行政院內政部於100年3月24日公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項規定，並無違約金過高之情事等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：㈠允泰公司應給付上訴人2,836,500元；㈡王泰清應給付上訴人2,836,500元；㈢前開第㈠、㈡項，如其中任一人已為給付，他人在該給付範圍內免給付之義務；另駁回上訴人其餘之訴。上訴人就前開敗訴部分聲明不服，提起上訴（被上訴人就上開敗訴部分未據聲明不服，均已告確定）。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡先位聲明：1.王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，與允泰公司再連帶給付上訴人2,833,500元，及依附表1所示自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。㈢備位聲明：1.允泰公司應給付上訴人181萬元，及如附表2所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，連帶給付上訴人386萬元，及如附表3所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。被

上訴人並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第157頁至第158頁）：

㈠上訴人與允泰公司、王泰清分別於102年6月4日、102年6月11日簽訂系爭房屋、土地買賣契約，由上訴人以1,285萬元向王泰清購買系爭土地，及以604萬元（含稅）向允泰公司購買預訂建築在系爭土地上之系爭房屋及停車位，總價共計1,889萬元。

㈡系爭房屋買賣契約第28條第3款約定：「附件效力及契約分存……三、本約房屋之基地由買方（按即上訴人）另向王泰清先生價購，本契約買方與王泰清先生所簽訂之『玄泰A+土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」；系爭土地買賣契約第15條約定：「契約之聯立買方所同時簽立之二份房屋與土地買賣契約有不可分之併存關係，兩契約應同時簽署及生效，任一買賣當事人違約者，皆視為房屋與土地買賣契約全部違約，無違約之一方可向違約之當事人依本約第12條主張權利，對任一契約之解除，效力及於兩契約全部。」、第16條第3款約定：「附件效力及契約分存……三、本約基地之房屋由買方另向允泰開發有限公司（以下稱允泰公司）價購，且本契約買方與允泰公司所簽訂之『玄泰A+房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」。

㈢於105年間，系爭房屋（兩層，包括1、2樓）正面2樓陽台上方大理石外牆（即系爭大理石牆面）有反黑情形，嗣由允泰公司陸續進行檢查。上訴人於106年2月24日以存證信函催告允泰公司於1個月內改善系爭大理石牆面滲水瑕疵，表示如於106年3月24日以前仍無法確實改善，將主張解除契約，並請求退還價金。

㈣允泰公司於106年3月8日、106年3月20日以存證信函催告上訴人於文到5日內儘速依照契約履行交屋並繳清系爭不動產之買賣價金；並於106年3月28日以存證信函向上訴人表示解除系爭不動產之買賣契約，並依約沒收買賣總價金15％即2,833,500元之違約金。

㈤上訴人於106年3月31日以存證信函向允泰公司表示，允泰公司未於期限內完成修繕，要求解除系爭不動產之買賣契約，並退還已繳價金。

五、本件上訴人主張伊與允泰公司、王泰清分別於102年6月4日、102年6月11日簽訂系爭房屋、土地買賣契約，伊以1,285萬元向王泰清購買系爭土地，以604萬元（含稅）向允泰公司購買系爭房屋及停車位，總價1,889萬元，且伊已支付房屋價金181萬元、土地價金386萬元等情，已據其提出系爭房屋、土地契約影本各1份、購入D3-1F5之成本明細影本1份、統一發票影本7張、收據影本6紙為證　見原審卷㈠第17頁至第51頁、卷㈡第43頁至第71頁、第429頁至第500頁、卷㈢第21 3頁至第229頁∨，並為被上訴人所不爭執。是上訴人前開主張之事實，堪信為真實可採。上訴人另主張系爭大理石牆面嚴重滲水，且遇下雨時即反黑，並與周遭之大理石色澤完全不同，經雙方多次討論後，兩造達成系爭不動產於系爭大理石牆面完全修復後，始進行驗收交屋，並由伊配合辦理貸款等事項。嗣於106年2月間，王義強因廠商建議在系爭大理石牆面塗上奈米漆，惟效果不如預期，王義強表示將再把奈米漆塗掉，並考慮換掉整個石材，王義強並希望伊再給1個多月時間，應可完成修繕。然允泰公司違反雙方協議，除未於允諾之1個月內完成修繕外，更片面於106年3月8日、3月20日解除系爭房地買賣契約，並將系爭不動產高價出售予第三人。允泰公司既未將系爭大理石牆面完成修繕，自無從進行系爭不動產所有權移轉及交屋，伊並未違反兩造上開協議，被上訴人解除系爭房地買賣契約，並沒入伊已繳價金，顯屬無據；且被上訴人沒收之違約金顯屬過高，應酌減至零

元。另伊已於106年3月31日以林口郵局232號存證信函為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並要求允泰公司於10日內退屋並退還已繳納價金；又被上訴人已將系爭不動產出售予第三人，陷於給付不能，伊亦已對被上訴人為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並請求被上訴人返還伊已繳買賣價金567萬元。再者，依系爭房屋買賣契約第28條及系爭土地買賣契約第16條之約定，伊對允泰公司行使解除權，其效力及於王泰清，並得請求被上訴人連帶返還價金伊已繳付價金567萬元及遲延利息，如認被上訴人間無連帶給付之義務，則請求被上訴人應各別返還房屋價金181萬元、土地價金386萬元，及遲延利息等語；被上訴人則以前開各詞置辯。是本件應審究者厥為：㈠系爭大理石牆面是否屬於兩造就系爭不動產之買賣範圍？系爭牆大理石面是否有嚴重滲水瑕疵？兩造就系爭不動產有無達成先由允泰公司修繕系爭大理石牆面之瑕疵，並由兩造會同驗收後，再行交屋、付款之合意？㈡上訴人先位聲明主張允泰公司逾期未提出系爭大理石牆面修繕完成之證明，並由兩造進行驗收交屋，且系爭不動產已給付不能，依系爭房屋買賣契約第14條、第28條第3款、系爭土地買賣契約第15條、第16條第3款、民法第254條、第256條、第226條第1項及第259條第2款等規定解除系爭房地買賣契約，並請求王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，與允泰公司連帶給付上訴人567萬元，及如附表1所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？㈢上訴人備位聲明主張允泰公司逾期未提出系爭大理石牆面修繕完成之證明，並由兩造進行驗收交屋，依系爭房屋買賣契約第14條、民法第254條、第256條、第226條第1項及第259條第2款等規定，請求允泰公司給付上訴人181萬元，及如附表2所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內給付上訴人386萬元，及如附表3所示，以各期金額自各期利息起算日起至清

償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？㈣被上訴人主張上訴人違約暨解除契約，並自上訴人已繳納價金中沒收系爭不動產總價金15%為違約金，有無理由？上訴人得否依民法第179條請求被上訴人返還價金及遲延利息？

六、得心證之理由：

㈠系爭大理石牆面是否屬於兩造就系爭不動產之買賣範圍？系爭牆大理石面是否有嚴重滲水瑕疵？兩造就系爭不動產有無達成先由允泰公司修繕系爭大理石牆面之瑕疵，並由兩造會同驗收後，再行交屋、付款之合意？

1.按公寓大廈管理條例第3條第4款規定：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」。本件系爭大理石牆面位於系爭房屋正面2樓陽台上方，屬於該社區D3棟之大理石外牆，自屬區分所有建物之共用部分，由全體區分所有權人共有。而上訴人向被上訴人價購系爭不動產之目的，在成為該社區D3棟之區分所有權人，其買賣標的當然包括構成該大樓建物之共用部分在內。是系爭大理石牆面當屬於兩造就系爭不動產之買賣範圍。被上訴人辯稱系爭大理石牆面非屬系爭不動產買賣標的範圍云云，尚無可採。

2.查，系爭大理石牆面於105年間有反黑情形之情，為兩造所不爭執，惟此僅能證明系爭大理石牆面確有反黑受潮情形，尚難判斷是否有滲漏水瑕疵。另證人即允泰公司現場工地主任劉俊宏於原審結證稱：系爭大理石牆面沒有漏水之情形，因為後來伊有把石材打開，裡面完全都是乾的，伊與上訴人之法定代理人蔣正男於12月5日之LINE對話紀錄中也有照片可以證明，如原審卷㈡第241頁LINE拆開石材後的內部照片，當天蔣正男也有到場，伊還有用手電筒照內部其他地方給蔣正男看其他地方有無受潮，但內部其他地方都是乾的，連一點點濕的痕跡都沒有。至於系爭大理石牆面因為是天然石材，是從石頭中做裁切變成石板，但整顆石頭每片石板之密緻度及吸水率不同，水氣散發時間也不盡相同，所以，該

外牆不同石板的吸水率及水氣散發的時間都不一樣，該塊石板水氣散發率比較慢，所以在下雨吸水後會有黑黑的現象。同樣的情況在系爭房地之隔壁戶也有發生，伊有向蔣正男表示隔壁戶有相同情形，但蔣正男表示隔壁戶是別人的，他不管，蔣正男表示希望系爭房屋外牆能與已交屋的前兩戶同時間乾。伊於105年12月5日有到現場，當天蔣正男表示希望在下雨天時再觀察有沒有水跑進石材底面，亦即內部有沒有滲水的情形。後來，允泰公司於105年12月21日請水車用水柱噴灑系爭大理石牆面，當日的水車是伊聯絡的，因為從105年12月5日拆完石材後至105年12月21日的中間，系爭房地所在地有下雨，詳如原審卷㈡第243頁之105年12月15日對話紀錄中的傳送照片，伊有在LINE向張逢元表示現場正在下雨，但石材內部也是乾的，然後張逢元有轉述蔣正男知悉，但蔣正男表示雨勢不夠大還不放心，所以允泰公司在105年12月21日就找水車用強力水柱來噴灑牆面，噴灑後石材內部還是乾的，但張逢元向伊表示蔣正男還是不滿意，不願意進行交屋。後來在106年3月15日有全數更換石材，因為蔣正男對石材反黑一直有疑慮，為了一勞永逸，就請廠商更換吸水率沒有那麼好的石材，後來下雨天就不太容易反黑，也很快就乾了，更換也有會知蔣正男等語　見原審卷㈢第18頁至第20頁Ⅴ，並有通訊軟體LINE對話截圖照片（包括拆石板、下雨、灑水、更換石材）等附卷可參　見原審卷㈡第241頁、第243頁、第245頁、第249頁至第261頁Ⅴ。另證人即允泰公司業務經理王義強於原審結證稱：工地主任劉俊宏有向伊報告拆下石材後，裡面是乾的，沒有潮濕的情形，後來允泰公司跟石材廠商討論後，就直接更換外牆石材，從更換石材到現在，就沒有石材反潮變黑情況發生，但上訴人仍不願履約進行交屋等語　見原審卷㈢第10頁Ⅴ。顯見系爭大理石牆面經允泰公司以拆石板、灑水等方法測試後，確認系爭大理石牆面之反黑現象僅係外牆石材含水量變化之自然現象，該反黑現象在水氣散發後即會恢復原貌；且系爭大理石牆面在106年3

月15日經允泰公司全數更換吸水率較差的石材後，下雨天已不易發生石材反潮變黑現象，縱有亦很快乾掉，並無上訴人主張系爭大理石牆面有嚴重滲水之情形。是上訴人主張系爭大理石牆面有嚴重滲水之瑕疵云云，尚乏依據。

3.上訴人另主張兩造就系爭不動產有達成先由允泰公司修繕系爭大理石牆面之瑕疵，並由兩造會同驗收後，再行交屋、付款之合意等語，雖為被上訴人所否認。然證人即受上訴人委託辦理系爭房地交屋過戶事宜之地政士李銘堯於原審結證稱：伊受上訴人委託處理系爭不動產之交屋過戶事宜，系爭不動產沒有辦理交屋，是因為房屋外牆大理石有反潮變黑，所以買方（按即上訴人）希望把這部分處理好再來辦理交屋，且兩造有就第五戶（按即系爭房屋）約定必須允泰公司完成大理石反黑等工程修繕後，由雙方會同複驗再交屋付款之約定等語　見原審卷㈡第521頁至第522頁、第524頁Ｖ；另佐以證人王義強於原審結證稱：客戶在買房時，客戶會開立一份缺失單，公司再就缺失的部分進行改善，並進行初驗、複驗、銀行撥款程序，允泰公司有答應上訴人先處理系爭房屋外牆反潮變黑問題後才進行系爭不動產之交屋程序，實際上允泰公司也已經將此問題處理完畢，但蔣正男沒有履行合約進行交屋等語　見原審卷㈡第24頁Ｖ，堪認兩造已就系爭不動產有達成先由允泰公司改善系爭大理石牆面之反潮變黑現象，並由兩造會同驗收後，再行交屋、付款之合意；被上訴人辯稱兩造並未達成先由伊改善系爭大理石牆面之反黑現象並會同驗收後，再行交屋、付款之合意云云，委無可採。

㈡上訴人先位聲明主張允泰公司逾期未提出系爭大理石牆面修繕完成之證明，並由兩造進行驗收交屋，且系爭不動產已給付不能，依系爭房屋買賣契約第14條、第28條第3款、系爭土地買賣契約第15條、第16條第3款、民法第254條、第256條、第226條第1項及第259條第2款等規定解除系爭房地買賣契約，並請求王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，與允泰公司連帶給付上訴人567萬元，及如附表1所示，以

各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第254條定有明文。次按系爭房屋買賣契約第24條第1項及系爭土地買賣契約第12條第1項均約定：「若賣方（按即允泰公司或王泰清）有要求增加價款、違約不賣、於買方（按即上訴人）付清價款後無故不履行移轉登記義務、因可歸責於賣方致給付不能、逾期3個月未完工或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約……」等語　見原審卷㈡第133頁、第185頁ｖ。經查：

1.系爭大理石牆面之反黑現象僅係外牆石材含水量變化之自然現象，該反黑現象在水氣散發後即會恢復原貌；且系爭大理石牆面在106年3月15日經允泰公司全數更換吸水率較差的石材後，下雨天已不易發生石材反潮變黑現象，縱有亦很快乾掉，並無上訴人主張系爭大理石牆面有嚴重滲水之情形等情，已如前述，足見允泰公司於106年3月15日已依前揭約定，將系爭大理石牆面全數更換石材而修繕石材反黑現象，堪認允泰公司已善盡其與上訴人間前開約定先行修繕系爭大理石牆面反黑現象之義務。又允泰公司於106年3月15日將系爭大理石牆面全數更換石材後，即通知上訴人辦理交屋，並於106年3月20日寄發板橋溪崑郵局第38號存證信函，請上訴人於文到5日內儘速辦理交屋及繳清買賣價金乙節，有前開106年3月20日板橋溪崑郵局第38號存證信函暨回執影本在卷可憑

見原審㈡第263頁至第267頁ｖ，且證人劉俊宏於原審結證稱：允泰公司於106年3月15日將系爭大理石牆面全數更換石材，有通知蔣正男，但後來一直都沒有交屋，伊從LINE群組中有看到允泰公司寄存證信函給蔣正男，請蔣正男辦理交屋等語　見原審卷㈢第20頁ｖ，證人王義強於原審亦結證稱：105年更換石材後到現在為止沒有石材反潮變黑情況發生，允泰公司就大理石石材變黑問題都有處理好，但上訴人不願

意履行辦理交屋，後來有請律師依照內政部預售屋相關規則請上訴人進行交屋等語　見原審卷㈡第23頁至第24頁ｖ，足見允泰公司於106年3月15日已依約將系爭大理石牆面全數更換石材而修繕完成反黑現象，並於106年3月20日寄發存證信函通知上訴人辦理交屋程序。再者，綜觀兩造簽訂之系爭房屋、土地買賣契約及兩造約定先由允泰公司改善系爭大理石牆面反黑現象之約定內容，均未提及允泰公司於修繕系爭大理石牆面反黑現象後，必須提出修繕完成之相關證明文件，且上訴人就此部分亦未舉證以實其說。是上訴人主張允泰公司逾期未提出系爭大理石牆面修繕完成之證明云云，尚屬無據。從而，允泰公司既已依約將系爭大理石牆面反黑現象修繕完成，並發存證信函通知上訴人驗收交屋，堪認允泰公司已依債務本旨提出給付，尚難認允泰公司有何遲延給付之情事。況縱認允泰公司未將系爭大理石牆面之反黑現象完全修繕，惟允泰公司此修繕義務，並非系爭房地買賣契約之主給付義務，於允泰公司請求驗收點交系爭房屋及移轉系爭不動產所有權，並無影響，亦無礙於上訴人對系爭不動產之使用，上訴人不得以此為由解除系爭房地買賣契約，請求返還已付價金（最高法院91年度台上字第2261號民事判決意旨同此見解）。則上訴人主張於106年3月31日寄發林口郵局第232號存證信函，以允泰公司未提出修繕證明，給付遲延為由，解除系爭房地買賣契約，即非合法。是上訴人主張依系爭房屋買賣契約第14條、第28條第3款、系爭土地買賣契約第15條、第16條第3款、民法第254條、第259條第2款等規定解除系爭房地買賣契約，並請求王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，與允泰公司連帶給付上訴人567萬元，及如附表1所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由。

2.又允泰公司於106年3月20日寄發存證信函通知上訴人於函到5日內辦理交屋並繳清系爭房地價金，並於同日送達上訴人之情，有前開存證信函及掛號郵件收件回執存卷可參　見原

審卷㈡第263頁至第267頁ㄚ。惟上訴人於收受該存函後，未依系爭房屋買賣契約第12條第1項、第14條第4項約定，於允泰公司通知後7日內配合驗屋，及5日內配合辦理交屋手續，則允泰公司於106年3月28日以板橋溪崑郵局第56號存證信函通知上訴人解除系爭房地買賣契約　允泰公司解除系爭房地買賣契約為合法，詳如下㈣所述ㄚ後，再於106年8月31日將系爭不動產出售予第三人　見原審卷㈡第75頁之建物登記第二類謄本ㄚ，致被上訴人已無從再將系爭不動產交付上訴人，此非可歸責於被上訴人。是上訴人於本院主張被上訴人已陷於給付不能，而依民法第256條、第226條第1項規定解除系爭房地買賣契約，並依同法第259條第2款規定，請求王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，與允泰公司連帶給付上訴人567萬元，及如附表1所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為無理由。

㈢上訴人備位聲明主張允泰公司逾期未提出系爭大理石牆面修繕完成之證明，並由兩造進行驗收交屋，依系爭房屋買賣契約第14條、民法第254條、第256條、第226條第1項及第259條第2款等規定，請求允泰公司給付上訴人181萬元，及如附表2所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內給付上訴人386萬元，及如附表3所示，以各期金額自各期利息起算日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

承前所述，允泰公司依約完成系爭大理石牆面反黑情形之修繕後，發函通知上訴人，並於上訴人逾期未配合辦理交屋及繳清系爭不動產價金後，依系爭房屋買賣契約第24條第2項約定，解除系爭房地買賣契約後，再將系爭不動產出賣予第三人，堪認允泰公司已依債務本旨提出給付，難認有何遲延給付，或有可歸責於被上訴人事由致給付不能之情事。是上訴人備位聲明主張允泰公司逾期未提出系爭大理石牆面修繕

完成之證明，由兩造進行驗收交屋，及被上訴人將系爭不動產出賣予第三人，已陷於給付不能，故依法解除系爭房地買賣契約，請求被上訴人分別返還已收系爭不動產價金及利息云云，亦非可採。

㈣被上訴人主張上訴人違約暨解除契約，並自上訴人已繳納價金中沒收系爭不動產總價金15%為違約金，有無理由？上訴人得否依民法第179條請求被上訴人返還價金及遲延利息？

1.按所謂定型化契約應受衡平原則限制，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方無締約之可能，而忍受不締約之不利益，是縱他方接受該條款而締約，亦應認違反衡平原則而無效，俾符平等互惠原則（最高法院93年度台上字第710號民事判決意旨同此見解）。次按88年4月21日民法債編增訂第247條之1，係鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍知法、守法起見，乃於本法中列原則性規定，明定附合契約之意義，並為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉四款有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。是該法條第1款所謂：「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者」，及第3款所謂：「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者」，應係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。而該法條所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院96年度台上字第168號民事判決意旨同此見解）。查，依系爭房屋買賣契約第12條（房屋驗收）第1項：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備……雙方驗收時，賣方應提供驗收單，買方就本契約所載房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕

……」、第2項：「驗屋時未於驗屋收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。」等約定（見原審卷㈡第122頁）可知，前開約定係要求買方於賣方通知交屋時，應詳細檢查賣方點交之房屋是否符合雙方簽訂之房屋預定買賣契約書所約定之內容，包括坪數、停車位、建材設備等，及有無施工不良等瑕疵，如有，即應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，並俟賣方完成修繕後，雙方再行複驗，以利買賣雙方順利完成交屋程序。而上揭第12條第2項之約定，則係兼顧出賣人之利益，避免買方藉由驗屋程序，故意不斷挑剔瑕疵，拖延交屋而損及賣方權益。且驗屋時未於驗屋收單上列舉改善之瑕疵，如有修繕必要，於交屋後，依系爭房屋買賣契約第16條第1項約定，亦屬賣方之保固範圍，賣方就此瑕疵本即負有修繕義務，並未減經賣方之責任，或限制買方權利之行使。再經比對內政部100年3月24日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第13條（驗收）規定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備……雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經複驗合格後支付。」等語，及不得記載事項之內容（見原審卷㈡第112頁、第118頁），系爭房屋買賣契約第12條第2項之約定，非屬上開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項及不得記載事項，則基於私法自治及契約自由原則，兩造在不違反法律強行規定及公序良俗之情形下，自得自由約定。從而，系爭房屋買賣契約第12條第2項之約定，並不符合民法第247條之1第1、3、4款所列情形而有顯失公平，應為無效之情事。次查，允泰公司於104年10月29日委託君漾廣告公司寄發驗屋通知單予上訴人，嗣於104年11月7日允泰公司派員與上訴人委託之劉彥嘉針對系爭房屋進行驗屋填具驗屋清單，且該驗屋清單上並未記載系

爭大理石牆面有滲水瑕疵、反黑現象等情，有104年11月5日板橋溪崑郵局第226號存證信函影本、104年11月12日板橋溪崑郵局第230號存證信函影本、驗屋通知單影本、驗屋清單影本等在卷可佐　見原審卷㈡第197頁至第203頁ｖ。則系爭大理石牆面有滲水瑕疵、反黑現象既未載明於驗屋清單上，依系爭房屋買賣契約第12條第2項約定，上訴人本應於交屋後，依系爭房屋買賣契約第16條約定之保固維修程序辦理，原不得據此作為拒絕交屋之理由。然兩造於處理系爭大理石牆面反黑問題過程中，另已達成先由允泰公司修繕系爭大理石牆面之反黑現象，並由兩造會同驗收後，再行交屋、付款之合意乙節，已如前述，自應以兩造前揭合意內容為準，而不再受系爭房屋買賣契約第12條第2項約定之限制。

2.再按系爭房屋買賣契約第14條第4項約定：「買方（按即上訴人）應於收到交屋通知日起5日內配合辦理交屋手續，倘買方自交屋通知日起算15日未完成辦理交屋手續，視為點交，責方（按即允泰公司）不負保管責任。」、第24條第2項第1款約定：「二、買方違約罰則：倘買方減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函5日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款15％為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」等語　見原審卷㈡第133頁至第134頁ｖ、系爭土地買賣契約第12條第2項第1款約定：「二、倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函5日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價

款15%為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」等語　見原審卷㈡第185頁ｖ。查，允泰公司業於106年3月15日將系爭大理石牆面全數更換修繕完成，並於106年3月20日寄發存證信函請上訴人於函到5日內儘速交屋並辦理繳清房地款項，上訴人亦於同日收受上開信函之情，有106年3月20日板橋溪崑郵局第38號存證信函及掛號郵件收件回執影本在卷可按　見原審卷㈡第263頁至第267頁ｖ。然上訴人未依約辦理交屋、付款手續，僅以要求允泰公司提出系爭大理石牆面修繕完成之證明為由，一再拖延契約之履行，則允泰公司於106年3月28日以板橋溪崑郵局第56號存證信函對上訴人為解除系爭房地買賣契約之意思表示　見原審卷㈡第365頁至第367頁ｖ，於法並無不合。從而，被上訴人主張依系爭房屋買賣契約第24條第2項第1款、系爭土地買賣契約第12條第2項第1款約定解除系房地買賣契約，並自上訴人已繳系爭不動產價金中沒收按系爭房地買賣契約約定之買賣總價金15%為違約金，洵屬有據。

3.另系爭房屋買賣契約第24條第2項第1款、系爭土地買賣契約第12條第2項第1款約定，以買賣總價金15%作為違約金，並未超過「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第24條第4款規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒入依房地總價款百分之__（最高不得超過15%）計算之金額……」之限制　見原審卷㈡第117頁ｖ，且該限制係針對一般交易之情形所定持平之規範，被上訴人以此標準作為違約金，沒收上訴人所繳系爭不動產買賣總價金1,889萬元之15%即2,833,500元（計算式：18,890,000× 15%＝2,833,500）為違約金，尚難認有過高之情事。至被上訴人對於逾越總價金15%部分之價金即2,836,500元（計算式：5,670,000—2,833,500元＝2,836,500元），自屬無法律上原因受有利益，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還2,836,500元，即為有理由。

4.復按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力

。民法第235條本文著有明文。而所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院48年台上字第271號民事判例意旨同此見解）。另按清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之。民法第314條亦有明定。又買賣契約其價金之清償地及清償方法均未經約定，依民法第314條第2款規定，自應以債權人之住所地為清償地（最高法院71年度台上字第5038號民事判決意旨同此見解）。查，允泰公司於106年3月28日以板橋溪崑郵局第56號存證信函對上訴人為解除系爭房地買賣契約之意思表示之內容雖稱：「……依約沒收價款貳佰捌拾參萬參仟伍佰元整，為求明確，特此函告知。三、扣除違約金之剩餘價金，請台端於106年4月5日後，聯繫君漾廣告李志傑總經理領取支票事宜。」等語　見原審卷㈡第366頁至第367頁ｖ，然前開函文中所稱「扣除違約金之剩餘價金」並未明確告知上訴人退還其餘價金之實際金額為何，難認已依債務本旨為給付。另系爭房地買賣契約並未約定因上訴人違約遭被上訴人解除契約退還價金時，應以何處所為清償地，揆諸前開規定及說明，自應以上訴人（即債權人）之住所地為清償地。是被上訴人以前開存證信函通知上訴人自行聯繫君漾廣告李志傑總經理領取支票事宜，亦難謂已於適當處所提出給付。綜上，被上訴人既未依債務本旨，於適當之處所提出給付，自不生提出之效力，則債權人拒絕受領，即不負遲延責任；被上訴人辯稱伊已通知上訴人於106年4月5日之後，聯繫君漾廣告公司李志傑總經理領取剩餘價金之支票，伊不負給付遲延責任云云，尚難憑採。

5.第按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力。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2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，本件上訴人於收受允泰公司106年3月28日板橋溪崑郵局第56號存證信函後，即以106年3月31日林口郵局232號存證信函，請求允泰公司於10日（即106年4月10日前）退還價金及法定遲延利息，並於同日送達允泰公司乙節，有前開林口郵局232號存證信函及掛號郵件收件回執影本附卷可按　見原審卷㈡第369頁、第371頁Ⅴ。是上訴人請求被上訴人前揭應退還之價金2,836,500元自106年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算利息部分，自屬有據，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由。

6.復按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號民事判決意旨同此見解），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋意旨同此見解）。查，觀諸系爭房屋買賣契約第28條（附件效力及契約分存）第3款約定：「本約房屋之基地由買方（按即上訴人）另向王泰清先生（按即王黃好款等7人之被繼承人）價購，本契約買方與王泰清先生所簽訂之『玄泰A+土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」等語　見原審卷㈡第135頁Ⅴ，系爭土地買賣契約第15條（契約之聯立）約定：「買方所同時簽立之二份房屋與土地買賣契約有不可分之併

存關係，兩契約應同時簽署及生效，任一買賣當事人違約者，皆視為房屋與土地買賣契約全部違約，無違約之一方可向違約之當事人依本約第12條主張權利，對任一契約之解除，效力及於兩契約全部。」、第16條（附件效力及契約分存）第3款約定：「本約基地之房屋由買方另向允泰公司價購，且本契約買方與允泰公司所簽訂之『玄泰A+房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」等語（見原審卷㈡第186頁至第187頁）可知，兩造於締約時業已約定系爭房屋與土地間具有連帶不可分性，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，系爭房屋、土地買賣契約屬聯立契約，具有連帶不可分性。再按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號民事判決意旨同此見解）。查，依前揭系爭房屋買賣契約第28條第3款、系爭土地買賣契約第15條、第16條第3款等約定可知，系爭房屋及土地買賣契約之給付目的係屬同一，在使上訴人同時取得系爭預售屋及坐落基地之所有權應有部分。是如有任一契約無法履約時，該兩份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。換言之，被上訴人對上訴人應負系爭房屋、土地買賣契約所約定之全部給付義務，其中1人之違約，均可視為另一人違約，被上訴人就系爭房屋及土地之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。反之，於上訴人違約時亦然，即被上訴人解除系爭房屋、土地買賣契約時，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部，且對於解除契約後返還價金之義務，亦負不真正連帶責任。從而，上訴人請求允泰公司、王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，就應返還之價金2,836,500元，及自106年4月11日起至清償日止，按

週年利率5%計算利息，應負不真正連帶責任，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求：㈠允泰公司應給付上訴人2,836,500元，及自106年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；㈡王黃好款、王君如、王麗文、王秀蘭、王義強、王秀玲、王維聖應於繼承王泰清之遺產範圍內給付上訴人2,836,500元，及自106年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；㈢前開第㈠、㈡項，如其中任一人已為給付，他人在該給付範圍內免給付之義務部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許之自106年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算利息部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項至第4項所示。至前開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。至上訴人勝訴部分，因清償日期未確定，致被上訴人應給付金額不明確，無從為假執行，故本院就原審駁回此部分假執行聲請無予以廢棄後再予以駁回之必要，併此敘明。又王泰清已於本院訴訟繫屬中死亡，且其繼承人王黃好款等7人均未拋棄繼承，並已聲明承受訴訟，是關於原判決主文第2項之記載，應更正如主文第6項所載。另上訴人請求前揭法定遲延利息部分雖獲勝訴判決，惟其請求返還價金部分受敗訴判決，且依民事訴訟法第77條之2第2項規定，遲延利息部分不併算訴訟價額而徵收裁判費，故就第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，諭知由上訴人負擔，附此敘明。

八、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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴

訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　15　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　陳筱蓉

法　官　高明德

正本係照原本作成。

被上訴人敗訴部分之上訴利益額未逾新臺幣150萬元不得上訴。

上訴人就敗訴部分如不服本判決，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　　10　　月　　15　　日

書記官　郭彥琪

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。