

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第115號

原告 吳孟哲
即反訴被告 樓

原告 陳映儒
即反訴被告
共同

訴訟代理人 柏仙妮律師

被告 陳彥伶
即反訴原告

訴訟代理人 張繼文律師

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國114年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、本訴訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分：

- 一、反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹仟柒佰肆拾柒萬元存入玉山商業銀行敦南分行履約保證專戶名稱：安信建築經理股份有限公司、帳號：00000000000000號之履約保證專戶，及應給付反訴原告自民國111年8月7日起，至將上開款項存入上開履約保證專戶之日止，每日新臺幣貳仟元之違約金。

二、反訴原告其餘反訴駁回。

三、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之九十九，餘由反訴原告負擔。

四、本判決反訴部分第一項於反訴原告以新臺幣伍佰捌拾貳萬元供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹仟柒佰肆拾柒萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

五、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、本訴部分：

02 一、原告主張：

03 (一)原告2人經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公
04 司）介紹，於民國111年6月15日與被告簽訂不動產買賣契約
05 書（原證1；下稱系爭買賣契約），向被告購買附表所示之
06 不動產（下合稱系爭不動產。附表所示建物，下稱系爭房
07 屋），約定買賣價金為新臺幣（下同）2,200萬元，原告2人
08 於簽約時已付簽約款10萬元（各5萬元），又分別於111年6
09 月24日各將220萬元存入玉山銀行敦南分行、戶名：安信建
10 築經理股份有限公司、帳號：000000000000000之履約保證專
11 戶（下稱系爭履保專戶），故原告2人共已支付450萬元，系
12 爭不動產所有權已於111年7月15日移轉登記與原告2人，然
13 所有權狀正本因系爭房屋瑕疵紛爭，尚保管於信義房屋公司
14 處。

15 (二)查被告出具系爭房屋相關文件及物件說明書，均表示無其他
16 足以影響交易意願之重大事項，但原告2人於111年6月12日
17 看屋時，考量因客廳廚房之採光較差，當時就有向信義房屋
18 公司表示此問題，信義房屋公司表示被告告知室內的牆壁均
19 為隔間牆，提議可將廚房隔間牆面打掉，改成開放式廚房，
20 原告當下均認為該廚房隔間牆面均可打掉，始決議購買系爭
21 房屋，原定111年7月28日交屋，然原告於111年7月16日請室
22 內設計師至系爭房屋丈量及驗屋時，設計師竟從廚房天花板
23 維修口發現廚房門側牆面內如原證5竣工圖標示黃色區塊處
24 為藏有2至3支管線（不知該管線之用途為何）之管道間（下
25 稱系爭管道間），顯然與竣工圖上原顯示廚房門側牆面並無
26 管線通道不符，致原告無法依照原本之設計將牆面打掉後改
27 成開放式廚房，因有系爭房屋現況即系爭管道間與原始竣工
28 圖不符之瑕疵（下稱A瑕疵），顯無法向新北市政府申請裝
29 修許可，嚴重影響原告之購買意願及日後使用意願。另於系
30 爭房屋客廳外雨遮部分排水溝槽遭填堵致無法排水（下稱B
31 瑕疵），而此空間為擺放冷氣壓縮機之處，若下雨會造成嚴

01 重積水，致壓縮機損壞甚至長期此處積水會導致屋內牆面損
02 壞滲水以及樓下漏水等疑慮。然被告卻從未告知原告上情，
03 於系爭買賣契約上亦未註明，致原告花費2,200萬元之高價
04 買受系爭不動產，卻不能為通常及預定之設計使用。

05 (三)就訴之聲明第1、2項部分：

06 1. 原告先位主張：依民法第359條以起訴狀繕本送達被告為解
07 除系爭買賣契約之意思表示，並依民法第259條第2款規定請
08 求被告分別返還原告2人已支付之價金各225萬元，及依系爭
09 買賣契約第10條第1項第2款請求給付原告2人每人違約金150
10 萬元（225萬元+150萬元=375萬元）：

11 (1)原告於111年7月17日發現系爭房屋A瑕疵及B瑕疵（下合稱系
12 爭瑕疵）後，隨即向信義房屋公司表示系爭瑕疵，信義房屋
13 公司表示已轉達被告並請被告修補系爭瑕疵，被告因需修補
14 瑕疵之時間，故雙方同意將交屋時間由原本之111年7月28日
15 展延至111年8月6日，信義房屋公司於111年8月2日轉達被告
16 表示同意解除系爭買賣契約，原告2人於111年8月3日亦回復
17 同意解除契約，並約定於該週週末簽署解除買賣契約書，然
18 於翌日即111年8月4日，信義房屋公司告知原告，被告請建
19 築師評估後，認為其可於一個半月內變更使用執照之竣工
20 圖，然卻要求原告先交屋才要進行，原告認有瑕疵自不同意
21 先行交屋，至約定之111年8月6日交屋日，被告並未修補系
22 爭瑕疵，原告即收到被告所寄發之存證信函，顯然被告完全
23 無意願修補系爭瑕疵，原告遂於111年8月8日寄發存證信函
24 予被告，並表示因被告經催告後仍未於約定期日修補瑕疵，
25 故為解除契約之意思表示（原證8），被告又於111年8月27
26 日寄發存證信函予原告表示不願意解約（原證9），然該存
27 證信函均未表示其應於何時修補系爭瑕疵，原告不得已，向
28 鈞院聲請調解，兩造於111年11月24日至鈞院三重簡易庭調
29 解，被告一進門就表示不願意解約，亦未提出任何修補系爭
30 瑕疵之方案，因此兩造調解不成立，原告不得已，又於111
31 年12月8日寄發存證信函向被告表示解除契約（原證10）。

01 (2)系爭買賣契約第9條第8項第1款約定：「房地點交前，如發
02 現買賣標的物有物或權利等瑕疵，除第十七條已有特別約定
03 者外，買賣雙方依下列約定處理：(一)買方得催告賣方補正，
04 如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行
05 使減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平，或修繕補
06 正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求減少契
07 約。」。而依一般社會觀念，購屋者購買房屋時，無不期望
08 所購買之房屋能提供適宜居住使用之環境，因此，交易之房
09 屋是否有可符合原預計之設計重新裝潢情形，係購屋者決定
10 購買與否及交易價格之重要考量事項，除非交易當事人另有
11 約定，否則房屋存有無法依預定計畫裝潢之情形，自屬減少
12 房屋效用之物之瑕疵，亦不因中古屋或新成屋而有不同。系
13 爭房屋目前因有系爭瑕疵，其瑕疵程度，依通常交易觀念，
14 欠缺供人舒適居住之效用、品質及應具備之交換價值、原告
15 2人預定之使用效用，屬有重大瑕疵存在。準此，原告爰先
16 位主張依民法第359條之規定以起訴狀繕本送達被告為解除
17 系爭買賣契約之意思表示，並依民法第259條第2款規定，訴
18 請被告返還已支付之買賣價金450萬元（即給付原告每人225
19 萬元）。

20 (3)系爭買賣契約第10條第1項第2款約定：「第十條、違約處
21 罰：□賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：(二)經買方
22 書面通知限期催告後仍無故不履行時，買方得解除契約本買
23 賣契約，且賣方應將買方已付款項加倍返還予買方，作為違
24 約賠償。」、第3款：「□解除契約違約金之上限…買賣方
25 因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收或加倍賠償之違
26 約金以成交總價百分之十五為上限」。查系爭房屋具有系爭
27 瑕疵，被告受催告後仍堅持不修補，系爭買賣契約既經原告
28 2人解除，依系爭買賣契約約定，被告應將已付款項加倍返
29 還予原告2人作為違約賠償，原告2人已分別給付225萬元，
30 然既違約金有15%之上限規定，原告2人僅分別請求150萬元
31 之違約金。

01 2. 原告備位主張：倘認系爭瑕疵不足以達到解除契約之程度，
02 原告備位爰依民法第359條、第179條、第182條第2項規定，
03 請求減少價金200萬元，故備位請求被告返還原告2人各100
04 萬元。

05 (四)就訴之聲明第3、4項部分：

06 無論係先位解除契約或備位請求減少價金，原告均得依系爭
07 買賣契約第10條第1項、民法第231條第1項向被告請求給付
08 按日計算之遲延賠償：

- 09 1. 系爭買賣契約第10條第1項第1款約定：「第十條、違約處
10 罰：□賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：(一)每逾一
11 日，賣方應按買方已繳買賣價款千分之一計算之遲延賠償予
12 買方（自逾期日起至完成給付日止）。」。
- 13 2. 查原告於111年7月17日將系爭瑕疵透過仲介通知被告，原告
14 考量被告可能需要一周時間處理系爭瑕疵，遂約定延至111
15 年8月6日再行交屋，然被告仍未於交屋日前將系爭瑕疵修
16 補，故被告自111年8月7日起已陷於給付遲延，應按原告已
17 給付價款450萬元之千分之一計算每日應給付4,500元違約金
18 予原告（原告每人為2,250元），自111年8月7日起至本件起
19 訴日即111年12月13日止為128日，被告應分別給付原告2人
20 各288,000元之遲延損害（計算式：2,250元×128=288,000
21 元），及自111年12月13日起至被告返還聲明第1、2項之價
22 金各225萬與原告2人之日止，按日分別給付2,250元違約金
23 與原告2人。

24 (五)訴之聲明：（見本院卷二第167頁）

- 25 1. 被告應給付原告吳孟哲375萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
26 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 27 2. 被告應給付原告陳映儒375萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
28 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 29 3. 被告應給付原告吳孟哲288,000元，及自111年12月13日起至
30 被告返還第1項之價金225萬元之日止，按日給付原告2,250
31 元之遲延損害。

01 4. 被告應給付原告陳映儒288,000元，及自111年12月13日起至
02 被告返還第2項之價金225萬元之日止，按日給付原告2,250
03 元之遲延損害。

04 二、被告則抗辯：

05 (一)被告委託信義房屋公司銷售系爭不動產時，即以系爭房屋現
06 況委託銷售，並未曾向任何人保證系爭房屋可以做任何格局
07 變動。依系爭買賣契約第9條第4項約定，被告僅需將系爭房
08 屋騰空辦理點交，並無約定或保證可以任意拆除系爭房屋之
09 隔間牆。是以，原告主張其因信義房屋公司之表示，才認為
10 廚房隔間牆可以打掉，始決議購買系爭房屋等事實，被告否
11 認，且其內心購屋之動機，並非被告所知悉，亦非兩造系爭
12 買賣契約之內容。

13 (二)原告主張系爭房屋有A瑕疵一節。惟原告所提竣工圖，系爭
14 房屋中央接外區為廚房，與現況相符。再查，竣工圖並無標
15 示管線位置。況廚房區域牆面設置給水及污、廢水管線為廚
16 房使用所必須，由原告所提原證4下方照片亦可見，現況廚
17 房上方天花板留有檢查孔，被告提供系爭房屋與信義房屋公
18 司銷售期間，亦未曾以任何方式阻撓原告查看廚房及管線，
19 是以原告主張之廚房牆壁及管線均為合法建築，並無瑕疵可
20 言。原告主張系爭房屋無法申請室內裝修許可，被告否認，
21 且非兩造間系爭買賣契約合意內容，原告取得系爭房屋後，
22 縱使要進行室內裝修行為，亦應符合法律之規定方得為之，
23 豈能主張為物之瑕疵？

24 (三)原告主張系爭房屋有B瑕疵一節，被告否認。且該雨遮為合
25 法建物，被告購得系爭房屋以來未曾為變更，亦未曾發現該
26 雨遮有何致系爭房屋無法使用或毀損機器之情事。

27 (四)原告稱被告同意解除系爭買賣契約一節，被告否認。原告於
28 111年8月8日、111年8月27日、111年12月8日以存證信函通
29 知被告解除系爭買賣契約，因原告主張各節非事實，原告無
30 法定或約定解除權，是以前揭通知均不生解除系爭買賣契約
31 之效力。

01 (五)兩造就系爭不動產締結系爭買賣契約，依一般社會通念，住
02 宅成屋買賣契約係以交易可供住宅之房屋為契約目的，原告
03 僅給付部分價金，於取得系爭房屋所有權登記後，即拒不履
04 行系爭買賣契約第4條第3項第4款應於111年7月27日給付交
05 屋款1760萬元之義務，並開始自我定調系爭房屋現況達到解
06 約程度之瑕疵，其對住宅之認知顯異於常人。退萬步言，系
07 爭房屋縱有瑕疵（此為假設語氣），系爭買賣契約第9條第8
08 項已有約定處理方式，無論如何原告都不得違反價金給付義
09 務。

10 (六)原告主張被告違反瑕疵修補義務一節，被告否認，縱有此爭
11 端，亦當依系爭買賣契約第9條第8項約定之方式處理，就此
12 特定違約爭議既有特別約定，則當無系爭買賣契約第10條第
13 1、2項違約處罰約定之適用。故原告依系爭買賣契約第10條
14 第1、2項請求違約金，均無理由。再以，原告自承111年8月
15 8日已解除系爭買賣契約，又於本件起訴狀主張以起訴狀繕
16 本送達為解約意思表示，則解約後，雙方不再負契約給付義
17 務，自然不再發生遲延責任。退萬步言，縱使原告以系爭房
18 屋有系爭瑕疵為由，即有解除系爭買賣契約之權利，則依民
19 法第252條違約金酌減之規定，原告應說明及就其因解約所
20 受之損失，證明其共可向被告請求之300萬元違約金為相
21 當。

22 (七)答辯聲明：

23 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 貳、反訴部分：

26 一、反訴原告主張：

27 (一)兩造於111年6月15日就反訴原告所有系爭不動產締結系爭買
28 賣契約。依系爭買賣契約第4條第4期款約定：反訴被告應於
29 交屋日（原約定111年7月28日）前一工作日內將交屋款即17
30 60萬元匯入系爭履保專戶。反訴原告並依約交付所有文件，
31 於繳清所有稅捐後，將系爭不動產所有權均已過戶於反訴被

01 告名下。

02 (二)然屆給付交屋款期限時，反訴被告藉口系爭房屋有瑕疵，主
03 張解約為由，拒不履行給付交屋款，並拒絕配合交屋。而後
04 經仲介協調，反訴原告不得已，方同意反訴被告延後交屋日
05 至111年8月6日為最後交屋日（反證1）。然屆延後之交屋日
06 時，反訴被告仍拒不履行給付交屋款及配合交屋之義務，至
07 此反訴原告主張同時履行抗辯，暫緩其餘交易流程。而後應
08 反訴被告之要求，至鈞院參與調解。然雙方就基礎事實毫無
09 共識，反訴被告除解約外不接受任何和解方案，因此調解不
10 成立。而後反訴被告即未再與反訴原告或承辦地政士聯絡續
11 行交屋流程，而後又對反訴原告提起本案之訴訟。雖經鈞院
12 協調再次調解，然雙方就和解之前提事實仍無共識，調解委
13 員提出若干和解方案，然就其可行性及合理性雙方並無共
14 識。

15 (三)然系爭不動產辦理過戶於反訴被告名下已逾一年，而反訴原
16 告迄今遲遲無法取得售屋之款項，對反訴原告造成巨大損
17 失，不得已提起本件反訴，除依系爭買賣契約請求反訴被告
18 履行給付價金之義務外（系爭買賣契約第4條第4次款約
19 定），並請求反訴被告依約給付遲延違約金（系爭買賣契約
20 第10條第2項第1款約定）及應付價金債權之法定利息（民法
21 第203條規定）。

22 (四)反訴聲明：

23 1. 反訴被告應給付反訴原告1760萬元存入系爭履保專戶，及應
24 給付反訴原告自111年8月6日起至存入1760萬元至系爭履保
25 專戶之日止，依1760萬元金額按日千分之一計算之違約金，
26 及自反訴狀送達翌日起至清償日止，依1760萬元金額按週年
27 利率5%計算之利息。

28 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、反訴被告抗辯：

30 (一)反訴被告並未違反系爭買賣契約，亦不可歸責於反訴被告：
31 反訴被告於點交前已發現系爭房屋具有系爭瑕疵，而兩造協

01 商同意延後交屋期限，惟至約定期限反訴原告仍拒絕修補系
02 爭瑕疵，反訴被告向反訴原告表示解除契約，則被告依民法
03 第264條行使同時履行抗辯權應有理由，而不構成違約之事
04 由。

05 (二)次查系爭房屋至今無法點交之原因係因反訴原告拒絕修補系
06 爭瑕疵，不可歸責於反訴被告，依民法第230條規定不負遲
07 延責任。

08 (三)再退萬步言，若認反訴被告應負違約金責任，反訴被告主張
09 依民法第252條規定請鈞院酌減違約金數額。又反訴原告提
10 出租賃契約欲證明其有出租收益，然觀該租賃契約僅有至11
11 1年2月21日之租賃契約，而本件簽約為111年6月15日，相隔
12 已近4個月，反訴原告無法就此證明有出租之損害。另反訴
13 原告稱其並非以投資房地產為業之人，然仍能將系爭房屋出
14 租收益，顯然有另外可居住之自住房屋，資力顯然雄厚，相
15 較於反訴被告而言，須花一輩子之辛勞工作始能償還系爭房
16 屋之貸款，兩造資力相差甚遠，請法院一併予以審酌。

17 (四)反訴答辯聲明：

18 1. 反訴原告之訴駁回。

19 2. 若受不利判決，反訴被告願供擔保請准免為假執行。

20 參、兩造不爭執事項（見本院卷二第211至212頁）：

21 一、兩造於111年6月15日簽立原證1之系爭買賣契約，由原告即
22 反訴被告以總價2200萬元向被告即反訴原告購買系爭不動
23 產。並有系爭買賣契約影本附卷可稽（見本院卷一第35至56
24 頁）。

25 二、系爭不動產已於111年7月15日以買賣為原因移轉所有權登記
26 至原告即反訴被告2人名下各1/2，並經原告即反訴被告將系
27 爭不動產辦理2160萬元最高限額抵押權設定登記與抵押權人
28 中國信託商業銀行股份有限公司（登記日期：111年7月15
29 日）。並有系爭不動產公務用謄本附卷可稽（見本院卷二第
30 101至109頁）。

31 三、原告即反訴被告2人於簽立系爭買賣契約時已付簽約款10萬

01 元（每人各5萬元），及分別於111年6月24日各將220萬元價
02 款存入兩造約定之系爭履保專戶，合計原告2人共已支付價
03 金450萬元。並有系爭買賣契約交款紀錄欄之記載、匯款單
04 影本附卷可稽（見本院卷一第49、57頁）。

05 四、系爭房屋於原告所提原證5竣工圖標示黃色區塊處（見本院
06 卷一第68頁）現況有垂直貫穿上下樓板之系爭管道間，內有
07 管線。系爭房屋之96重使字第621號使用執照（下稱系爭使
08 用執照。建造執照號碼為88重建字第476號）其竣工圖並無
09 系爭管道間之標示。

10 肆、本院之判斷：

11 一、本訴部分：

12 (一)原告主張：信義房屋公司於111年8月2日轉達被告同意解除
13 系爭買賣契約，原告2人於111年8月3日回覆同意解除，故兩
14 造已於111年8月3日合意解除系爭買賣契約一節，為被告所
15 否認，原告就其此項主張，並未提出任何證據證明，即無可
16 採。

17 (二)原告主張系爭房屋有B瑕疵一節，為被告所否認，並以前開
18 情詞為辯。經查：

19 1. 查系爭房屋為13層樓建築之第3層，系爭房屋專有部分包含
20 雨遮（面積4.40平方公尺），此有建物登記公務用謄本附卷
21 可稽（見本院卷二第108頁）。

22 2. 經本院於112年11月29日現場履勘結果，系爭房屋客廳窗戶
23 外上方之雨遮（下稱上雨遮）與橫梁間有鏤空，該窗戶下方
24 之雨遮（下稱下雨遮）與橫梁間原鏤空設計部分則遭水泥填
25 滿，如原告所提原證6照片黃色標示部分所示，其上有放置
26 冷氣室外機，該冷氣室外機底部有以木板及鐵片架高，有本
27 院勘驗筆錄、原告所提原證6照片、原告所提上雨遮、下雨
28 遮之照片在卷可證（見本院卷一第403至407頁、第69頁、第
29 431至434頁）。是下雨遮與橫梁間原鏤空設計部分確有以水
30 泥填堵之情形，固堪認定。惟「雨遮」是指在陽台或窗戶上
31 方，用於遮陽避雨之附屬建築，依內政部台100年04月15日

01 內營字第1000802259號令：建築技術規則建築設計施工編第
02 1條第3款及第162條第1項第1款規定之免計入建築面積及總
03 樓地板面積之雨遮構造形式第2條規定：雨遮應位於外牆窗
04 戶或開口上緣五十公分範圍內，且不可超過直上層樓地板之
05 下緣。是可知登記屬於系爭房屋專有部分之雨遮，應為其客
06 廳窗戶外上方之上雨遮，至於下雨遮應屬系爭房屋直下方該
07 戶2樓建物之專有部分，而非系爭房屋之專有部分，故並非
08 原告所買受系爭不動產之範圍。則下雨遮縱有B瑕疵，亦非
09 被告依系爭買賣契約所應負瑕疵擔保責任之範圍。

10 3. 再者，經本院依原告聲請囑託新北市建築師公會鑑定結果略
11 以：系爭房屋雨遮與結構過樑間之鏤空部分應屬原核准之設
12 計。該鏤空部分提供雨水重力排水之路徑。下雨遮因水泥填
13 滿鏤空部分，會阻斷重力排水之路徑，導致上方重力排水之
14 蓄積於該水泥填滿處故無法排出，經判定會影響雨遮原始功
15 能，若時間拉長，會造成「樓下」漏水或壁癌，惟無相關資
16 料照片可資佐證4至13樓之雨水會流向此處等語。有新北市
17 建築師公會114年7月7日新北市建師鑑字第247號鑑定報告書
18 （下稱鑑定報告）可稽。故下雨遮因水泥填滿鏤空致影響該
19 雨遮原始功能所可能造成之損害，亦為系爭房屋直下方該戶
20 2樓建物之損害。遑論原告主張系爭房屋之B瑕疵，為下雨遮
21 原鏤空部分遭水泥填滿，並非系爭房屋本身有何因B瑕疵所
22 致漏水或壁癌之瑕疵。

23 4. 因此，原告以非其買賣標的之下雨遮有B瑕疵為由，請求被
24 告依系爭買賣契約負瑕疵擔保責任，而主張解除契約、減少
25 價金、請求被告給付違約金等，自均屬無據。

26 (三)原告主張系爭房屋有A瑕疵一節，被告則否認竣工圖未標示
27 系爭管道間構成系爭房屋之瑕疵，並以前開情詞為辯。經
28 查：

29 1. 按民法第354條所規定之物的瑕疵擔保責任，為一種法定的
30 無過失責任，凡買賣標的物於依同法第373條之規定危險移
31 轉於買受人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵

01 之存在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而所謂
02 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或
03 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
04 備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣
05 之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺
06 者，亦屬之（最高法院100年度台上字第1188號判決意旨參
07 照）。

- 08 2. 本件兩造不爭執系爭使用執照之竣工圖說並無系爭管道間之
09 標示（見本院卷二第212頁），惟被告否認此構成系爭不動
10 產之瑕疵。而經本院依原告聲請囑託新北市建築師公會鑑定
11 系爭管道間於系爭使用執照之竣工圖、結構圖上並未標示，
12 則系爭管道間是否會造成系爭不動產交易價值之減損？如
13 是，因此交易價值減損之比例為何？等項，鑑定結果略以：
14 系爭管道間係因並未標示於原核准圖說上方，若依據使用執
15 照圖說鑑定，則此構造物為建築物使用之必要構造物且屬於
16 共用部分，綜合本案所有資料研判，本案之廚房內之管道間
17 雖然未列於竣工圖說上，但其構造屬建築物使用必要之構
18 造，研判應是竣工圖說漏列所致而非擅自變更之構造，而綜
19 合考量上述因素，本案漏列管道間之案情應未造成房屋價值
20 減損。經現場洽詢原告及被告之訴訟代理人證稱，系爭管道
21 間並非僅有本戶所有，包括直上及直下層之同位置皆存在有
22 非原核准圖上有之管道間，考量管道間之垂直幹管具有連續
23 性且須銜接陽台及廚房污水管，本案之管道間若於使用執照
24 核發前業已存在，則可請建築物所有權人或使用人依照「新
25 北市政府辦理變更使用執照修正原使用執照竣工圖處理原
26 則」辦理竣工圖修正，其餘同時涉及管道間變更及室內裝修
27 行為變更情形者，則可請申請人以變更使用併辦理室內裝修
28 申請方式向工務局提出辦理。承上，本案雖然不影響建築物
29 之價值，但是因為相關使用執照圖說漏列之缺失，該缺失會
30 造成本物件未來建築物使用管理上的瑕疵，因此至少需計本
31 案污名價損內之可依法變更使用及室內裝修而合法使用之權

01 利，依據「新北市建築師公會會員成本彙整參考表」內「修
02 改竣工圖」之費用為3萬元等語。有鑑定報告可稽。可證系
03 爭管道間屬系爭房屋使用必要之構造，又系爭管道間貫穿系
04 爭房屋所在大樓之上下樓板，其內之垂直幹管具有連續性且
05 須銜接陽台及廚房污水管，並有原告所提系爭管道間內部管
06 線及銜接廚房污水管之照片可稽（見本院卷一第311至312
07 頁），應堪認系爭管道間於使用執照核發前業已存在，系爭
08 管道間未列於竣工圖說上應是竣工圖說漏列，故對系爭房屋
09 本身之價值並無影響。然因系爭管道間與竣工圖說不符，仍
10 會造成污名價損（市場性貶值）3萬元。是系爭管道間漏列
11 於竣工圖說上，導致系爭房屋現況與竣工圖不符，導致其市
12 場交易價值減損，依前開說明，無論被告於系爭買賣契約簽
13 立前是否知情，有無過失，被告均應就此對原告負物之瑕疵
14 擔保責任。

15 (四)原告訴之聲明第一、二項，先位主張依民法第359條解除系
16 爭買賣契約後，依民法第259條第2款請求被告返還原告2人
17 已付價金各375萬元及利息；及依系爭買賣契約第10條第1項
18 第2款請求被告給付原告2人各150萬元之違約金及利息，是
19 否有據？

20 1. 按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五
21 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減
22 少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請
23 求減少價金。」而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受
24 人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡
25 而言。另系爭買賣契約第9條「房地點交」第8項第1款約
26 定：「八、房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利等瑕
27 疵，除第十七條有特別約定者外，買賣雙方依下列約定處
28 理：(一)買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以
29 補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利；惟
30 解除契約顯失公平，或修繕補正金額與買賣價金比例顯不相
31 當者，不得請求解除契約。」（見本院卷一第40頁）。

- 01 2. 查兩造間系爭不動產買賣總價為2200萬元，而A瑕疵僅造成
02 系爭不動產市場交易價值減損3萬元，業如前述，是A瑕疵對
03 買受人即原告所生之損害非重。若予解約，被告先前就系爭
04 買賣所支出之仲介費用、地政士費用、相關稅款、規費等，
05 以及系爭房屋空置期間之收益等損失非輕。是兩相衡量，可
06 認因A瑕疵即准予解除契約顯失公平。
- 07 3. 再者，A瑕疵之修補方法為修改竣工圖，費用為3萬元，有系
08 爭鑑定報告可稽，業如前述。該修補費用占系爭買賣價金22
09 00萬元比例僅約千分之一（ $3萬 \div 2200萬 \doteq 0.001$ ），比例顯
10 不相當，依前開系爭買賣契約第9條第8項第1款約定「修繕
11 補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解除契
12 約。」，是原告自不得請求解除契約。
- 13 4. 職是，被告單方解除系爭買賣契約為不合法，不生解除契約
14 之效力。則原告依民法第259條第2款契約解除後之回復原狀
15 請求權，請求被告返還原告2人已付價金各375萬元及利息，
16 即無理由，不應准許。
- 17 5. 次查系爭買賣契約第10條第1項第2款及第3項約定：「賣
18 方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：(一)……(二)經買方書
19 面通知限期催告後仍無故不履行時，買方得解除本買賣契
20 約，且賣方應將買方已付款項加倍返還予買方，作為違約賠
21 償。……解除契約違約金上限：買賣因違約情事經他方合
22 法解除契約，應被沒收或加倍賠償之違約金以成交總價分之
23 十五為上限。」（見本院卷一第40頁）。是原告依上開約定
24 請求違約金，以系爭買賣契約合法解除為前提。惟原告解除
25 系爭買賣契約不合法，業如前述。則原告依系爭買賣契約第
26 10條第1項第2款請求被告給付原告2人各150萬元之違約金及
27 利息，自亦無理由，不應准許。
- 28 (五)原告訴之聲明第一、二項，備位主張依民法第359條減少價
29 金200萬元，依民法第179條、第182條第2項規定請求被告返
30 還原告2人各100萬元及利息，是否有據？
- 31 1. 查系爭不動產有A瑕疵存在，被告雖辯稱其於系爭買賣契約

01 訂立時，不知其事，然物之瑕疵擔保責任為法定的無過失責
02 任，已如前述，故被告無從因此解免其物之瑕疵擔保責任，
03 因此，原告自得依民法第359條就A瑕疵請求減少價金。

04 2. 而經本院依原告聲請囑託新北市建築師公會鑑定結果，A瑕
05 疵會造成系爭不動產污名價損（市場性貶值）3萬元，業如
06 前述。則原告得請求減少之價金應為3萬元。

07 3. 又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，
08 一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於
09 應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍
10 內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10
11 號判決先例要旨參照）。查兩造系爭不動產買賣總價為2200
12 萬元，原告僅支付價金450萬元，尚有1750萬元價金未給
13 付，則依上說明，於經原告行使價金減少請求權後，僅被告
14 原得請求原告給付之1750萬元價金，減縮為1747萬元（1750
15 萬元－3萬元＝1747萬元），並非原告得就其已繳之部分價
16 金450萬元中，依民法第179條、第182條第2項規定請求被告
17 返還其應減少之價金及利息。

18 4. 職是，原告依民法第179條、第182條第2項請求被告返還原
19 告2人各100萬元及利息，即屬無據，不應准許。

20 (六)原告訴之聲明第三、四項，依系爭買賣契約第10條第1項第1
21 款請求被告給付違約金，是否有據？

22 1. 原告主張其已於111年7月17日將系爭管道間瑕疵透過仲介告
23 知被告，然被告並未於約定之111年8月6日修復該瑕疵進行
24 交屋，已陷於給付遲延，依系爭買賣契約第10條第1項第1款
25 約定，被告應自111年8月7日起，至返還原告2人各225萬元
26 之價金之日止，給付原告2人每日各2,250元之違約金及遲延
27 利息等語。被告則否認有給付遲延或何可歸責於被告之情
28 事，並以前開情詞為辯。

29 2. 查系爭買賣契約第10條第1項第1款約定：「一、賣方若違約
30 且可歸責時，依下列規定辦理：(一)每逾一日，賣方應按已繳
31 買賣價款千分之一計算遲延賠償予買方（自逾期日起至完成

01 給付日止)。(二)……」(見本院卷一第40頁)。是原告依上
02 開約定請求給付遲延之違約金，以被告違約並且可歸責為要
03 件。又給付遲延責任之成立，需(一)給付義務有效存在。(二)給
04 付須為可能。(三)債務已屆給付期。(四)債務人未為給付或未提
05 出給付。(五)可歸責於債務人。而所謂可歸責之事由，係指除
06 法律另有規定或契約另有約定外，債務人對於其遲延給付有
07 故意過失而言(民法第220條第1項參照)。

08 3. 查系爭管道間雖未列於竣工圖說上，但其構造屬建築物使用
09 必要之構造，研判是竣工圖說漏列所致，而非擅自變更構
10 造，已經新北市建築師公會鑑定，且合理可認系爭管道間於
11 使用執照核發前業已存在，並經本院認定如前。故A瑕疵自
12 不能歸責於被告。

13 4. 再者，給付遲延責任之成立，需給付為可能，已於前述。本
14 件經本院依原告聲請函詢新北市建築師公會補充說明：「1.
15 依『新北市政府辦理使用執照修改竣工圖與併案辦理變更設
16 計及補列筆誤或漏列注意事項』，申請時須具備所有文件為
17 何？是否需有原始使用執照留存的照片或現場施工照片？變
18 更是否必須上下樓全數住戶(共10戶)同意？若上下樓住戶
19 其一不願意配合恢復原狀，原告得否單方面申請變更完成？
20 2. 依目前之卷證資料，是否一定可完成辦理修正或變更原使
21 用執照竣工圖？3. 鑑定報告書所列為新北市建築師公會會員
22 『成本』彙整參考表，僅為成本之估算，實際依市場行情本
23 案若要申請變更至完成，一般建築師之報價為何？4. 鑑定報
24 告書所附新北市建築師公會會員成本彙整參考表，63-D3說
25 明及注意事項列所載『實際費用視個案修改規模而定，若涉
26 及變更設計費用另計』是指何情形？變更設計費用依市場行
27 情，一般建築師之報價為何？5. 鑑定報告書所附新北市建築
28 師公會會員成本彙整參考表，63-D3與70-E1之差別為何？本
29 案是否有可能需要採用70-E1所示之變更使用執照？」，經
30 該公會以於114年10月7日新北市建師鑑字第374號函回覆
31 以：「…二、依『新北市政府辦理使用執照修改竣工圖與併

01 案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項』，申請時須具
02 備使用執照更正申請書、更正內容說明書、使用執照存根以
03 及原核准使用執照平面圖，更正之使用執照平面圖以及現況
04 照片索引圖（包含本案申請構造部位照片以及上下樓層同一
05 位置構造部位照片）三、若能調閱原使用執照留存的竣工照
06 片供佐證其證據力更為堅實，惟竣工使照階段並未要求各樓
07 層各戶之各空個角度皆需要有竣工照片，不一定有使照取得
08 時的該部位照片，因此本項文件非必要文件。四、有關本案
09 若走更正使照內容之流程，實則明確依法正式申請認定原核
10 准圖說漏列或筆誤之處以及後續修正事宜，故毋需各戶所有
11 權人之同意可逕行辦理，但辦理核准後僅適用於本戶之構造
12 部位未符原核准之情事，若他戶需要認定原核准圖說漏列或
13 筆誤之處以及後續修正事宜，該戶需要循「新北市政府辦理
14 使用執照修改竣工圖與併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列
15 注意事項」，申請時須具備使用執照更正申請書、更正內容
16 說明書、使用執照存根以及原核准使用執照平面圖，更正之
17 使用執照平面圖以及現況照片索引圖（包含該案申請構造部
18 位照片以及上下樓層同一位置構造部位照片）方得申請之，
19 而竣工圖之修正當以各所有權人申請其各專有部分之圖說修
20 正為限。五、依目前之卷證資料，尚缺上下樓層同一位置構
21 造部位照片，此為必要證據之部分，若能取得直上或是直下
22 層之同部位照片為佳，但是若能取得其他樓層該部位之構造
23 照片也可以做為佐證照片，若能多取得各樓層位於該部位之
24 構造照片，應可以完成辦理修正或變更原使用執照竣工圖之
25 流程。六、本案應走「新北市政府辦理使用執照修改竣工圖
26 與併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項」之修正竣
27 工圖之流程，依據新北市建築師公會會員『成本』彙整參考
28 表中所列費用為30000元，坊間建築師事務所實際作業收費
29 約3萬至6萬不等。七、有關63-D3竣工圖修正所牽涉之範疇
30 甚多，參照「新北市政府辦理使用執照修改竣工圖與併案辦
31 理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項」附表一可知其項次

01 甚多包含綠化設施、圍牆、陽台、外牆、停車空間、防空避
02 難設備、管道間等等，不同範圍之竣工圖修正作業量差異極
03 大，因此於本會之作業參考加註視個案修改規模而定，另又
04 參考『新北市政府辦理使用執照修改竣工圖與併案辦理變更
05 設計及補列筆誤或漏列注意事項』附表二須辦理變更設計，
06 包含樓梯、梁柱及高度、外牆及陽台露台、水箱、避雷設
07 備、昇降設備、水保設施等等上述相關項目之竣工圖修正就
08 無法單純僅修正圖說，尚牽涉到技術規則對於該案之檢討條
09 件皆會不同，故附表二所列之項目之並須辦理變更設計，而
10 緣於新北市建築師公會會員成本彙整參考表36-C3，變更設
11 計樣態繁多，若局部變更收費每件50000元以上，其餘則須
12 個案認定。本案屬於『管道間之增加或位移』，依據108年3
13 月12日新北府工施字第1080404642號函及內容，該法之修正
14 總說明內之第六項明訂：『「構造」項次「樑、柱及高度」
15 項目之修改事項3「管道間之增加或位移」變更為免會辦建
16 照科，並增列審核依據及處理說明（附表二）。』因此本案
17 應屬於免會辦建照科之範疇。八、針對本案之樣態63-D3以
18 及70-E1之不同如下，若採63-D3為申請人認定本案為竣工圖
19 誤植（管道間漏列），所有現況構造皆為竣工時之樣態並未
20 二次施工。而70-E1則是認定本構造為本次申請修正（新增
21 管道間），本案若採63-D3程序則不需要取得所有區分所有
22 權人同意即可辦理，但若是採用70-E1程序，依據公寓大廈
23 管理條例第7條，本案之管道間屬於第五款：『其他有固定
24 使用方法並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部
25 分。』據此管道間應屬於共用部分，又據第11條規定『共用
26 部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有
27 權人會議之決議為之。前項費用由公共基金支付或由區分所
28 有權人按其共有之應有部分比例分擔。』意即本案若走70-E
29 1之流程，當認定為系爭構造物為共用部分之管道間，依據
30 公寓大廈管理條例第11條，必須要依區分所有權人會議之決
31 議而決議是否可以以辦理變更使用執照之方式增設該管道

01 間。若要採取70-E1之流程，本案需提案區分所有權人會議
02 大會通過後方可申請。」（見本院卷二第179至181頁）。是
03 A瑕疵雖可修補，然依上說明，須由系爭房屋所有權人依
04 「新北市政府辦理使用執照修改竣工圖與併案辦理變更設計
05 及補列筆誤或漏列注意事項」等相關規定辦理修正或變更竣
06 工圖。兩造雖於系爭買賣契約簽立後，另簽立「買賣補充協
07 議書」，合意最後交屋日更改為111年8月6日，然其等協議
08 內容並無提及任何關於系爭管道間之問題，有上開「買賣補
09 充協議書」影本在卷可證（見本院卷一第199頁），無從認
10 兩造係協議被告應於111年8月6日前完成A瑕疵之修補。且原
11 告稱上開「買賣補充協議書」應該是在111年7月17日之後所
12 簽立等語（見本院卷二第211頁），則系爭不動產於111年7
13 月15日即已移轉所有權登記於原告2人名下，兩造簽立上開
14 上開「買賣補充協議書」時，被告已非系爭不動產之所有權
15 人，已無權向主管機關申辦竣工圖之修改，僅原告有申辦權
16 限。是被告就A瑕疵之修補已屬不能，依前開系爭買賣契約
17 第9條第8項第1款約定，原告無從催告被告為補正，僅得依
18 民法規定行使減少價金或解約等權利。

19 5. 職是，原告依系爭買賣契約第10條第1項第1款請求被告給付
20 違約金及遲延利息，與該條款約定之要件不符，不應准許。

21 二、反訴部分：

22 (一)關於反訴原告請求給付價金1760萬元存入系爭履保專戶及遲
23 延利息部分：

24 1. 反訴原告主張：系爭不動產已出售並移轉所有權登記至反訴
25 被告名下，惟反訴被告屆兩造約定最後交屋日111年8月6日
26 仍拒不履行給付交屋款及配合交屋之義務，故其依系爭買賣
27 契約依系爭買賣契約第4條約定，請求反訴被告給付交屋款1
28 760萬元存入系爭履保帳戶，及該應付價金債權1760萬元自
29 反訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息等語。反
30 訴被告則辯稱：反訴原告所出售之系爭房屋於點交前已經反
31 訴被告發現有如其等於本訴主張之瑕疵，兩造協商同意延後

01 交屋期限至111年8月6日，惟屆期反訴原告仍拒絕修補系爭
02 瑕疵，則其等依民法第264條行使同時履行抗辯，而不構成
03 違約事由等語。

- 04 2. 本件系爭買賣契約總價為2200萬元，反訴被告2人已支付價
05 金為450萬元，此為兩造不爭執事項（見本院卷二第212
06 頁），並有系爭買賣契約交款紀錄欄之記載、匯款單影本附
07 卷可稽（見本院卷一第49、57頁），已如前述。故第4期款
08 即尾款應為1750萬元（2200萬元－450萬元＝1750萬元），
09 而非1760萬元，先予敘明。
- 10 3. 查反訴被告不得解除兩造間系爭買賣契約，僅得主張減少價
11 金3萬元，已如前述。則經減少價金後，反訴原告自己無再
12 行交付無瑕疵之買賣標的物之義務（最高法院109年度台上
13 字第1719號裁定意旨參照），則反訴被告對於反訴原告於本
14 件訴訟繫屬前即已提出之系爭房屋，自不得再拒絕受領。是
15 反訴被告於主張減少價金後，猶以於反訴原告修補系爭瑕疵
16 前，其等得主張同時履行抗辯，拒絕給付尾款價金，自非有
17 據。
- 18 4. 次查，反訴被告僅支付價金450萬元，尚有1750萬元價金未
19 給付，依前開本訴部分之說明，於經反訴被告行使價金減少
20 請求權後，反訴原告原得請求原告給付之1750萬元價金，即
21 減縮為1747萬元（1750萬元－3萬元＝1747萬元）。又兩造
22 原於系爭買賣契約第4條約定最後交屋日為111年7月28日，
23 嗣雙方簽立「買賣補充協議書」，合意變更為111年8月6日
24 （見本院卷一第38、199頁），已如前述。而依系爭買賣契
25 約第4條約定第4次款（交屋款）需辦理金融機構貸款，買方
26 至遲應於交屋日前一工作日內辦理銀行撥款（代償），或直
27 接將交屋款存入系爭履保專戶（見本院卷一第38頁）。是反
28 訴原告依系爭買賣契約第4條約定，請求反訴被告給付交屋
29 款並存入系爭履保專戶，於1747萬元範圍內，即屬有據。逾
30 此範圍之請求，則無理由。
- 31 5. 至於反訴原告就其前開價金債權並請求自反訴狀繕本送達翌

01 日即112年8月16日起（見本院卷一第293頁）至清償日止，
02 按年息5%計算之遲延利息部分。則按「違約金，有屬於懲罰
03 之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為
04 懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金
05 外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其
06 他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所
07 生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠
08 償損害。」（最高法院62年台上字第1394號判決先例參
09 照）、「本院62年台上字第1394號原判例所謂『違約金如為
10 損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害』，係
11 指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利
12 息賠償損害而言，並非違約金『本身』遲延給付時，仍不得
13 請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同。」（最高法院
14 109年度台上字第3234號裁判意旨參照）。本件反訴原告就
15 反訴被告遲延給付尾款價金，已並依系爭買賣契約第10條第
16 2項第1款約定請求違約金，而該條款約定之違約金，屬損害
17 賠償約定之性質（詳下述），依上說明，則其就反訴被告之
18 價金債務，即不得再請求遲延利息賠償損害。是反訴原告此
19 項遲延利息之請求，不應准許。

20 (三)關於反訴原告請求給付違約金部分：

- 21 1. 反訴原告主張：反訴被告藉口系爭房屋有瑕疵，屆延後之交
22 屋日（111年8月6日）時，反訴被告仍拒不履行給付交屋款1
23 760萬元，並拒絕配合交屋，故其就反訴被告遲延給付價金1
24 760萬元，依系爭買賣契約第10條第2項第1款約定，請求反
25 訴被告自111年8月6日起至將1760萬元存入系爭履保專戶之
26 日止，按日給付以1760萬元金額之千分之一計算之遲延違約
27 金等語；反訴被告則以：因反訴原告拒絕修補系爭瑕疵，其
28 等表示解除契約及行使同時履行抗辯，而不構成違約，且不
29 可歸責反訴被告等前開情詞為辯。
- 30 2. 按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
31 遲延責任，民法第230條定有明文。所謂不可歸責於債務人

01 之事由，係指發生於外部而債務人無故意或過失之事故而言
02 （最高法院94年度台上字第1796號、109年度台上字第346號
03 判決意旨參照）。次按民法第354條關於物之瑕疵擔保規
04 定，原則上固於危險移轉後始有適用。但在特定物之買賣，
05 該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，
06 且其瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，
07 應認為在危險移轉前，買受人即得行使瑕疵擔保請求權，拒
08 絕給付「相當」之價金；倘買受人據此行使同時履行抗辯
09 權，自得免除給付遲延責任（最高法院109年度台上字第277
10 6號判決意旨參照）。再按物之出賣人就其交付之買賣標的
11 物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，
12 買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264
13 條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付
14 部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相
15 當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償
16 責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範
17 圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付（最高法
18 院102年度台再字第19號判決意旨參照）。本件反訴原告就B
19 瑕疵毋庸對反訴被告負物之瑕疵擔保責任，就A瑕疵則應對
20 反訴被告負物之瑕疵擔保責任，已如前述。是反訴被告以系
21 爭房屋有A瑕疵，行使同時履行抗辯，而得拒絕給付之價
22 金，自應與反訴原告應負之瑕疵擔保責任「相當」。然反訴
23 被告拒絕給付之價金高達1750萬元，與其就A瑕疵得主張減
24 少之價金僅3萬元，顯然不相當。故就超過3萬元之價金部
25 分，反訴被告自不得拒絕給付。則其等就尾款超過3萬元部
26 分即1747萬元拒絕給付，依前開說明，即無從免除給付遲延
27 責任。

- 28 3. 又兩造於系爭買賣契約第九條第八項約定：「房地點交前，
29 如發現買賣標的物有物或權利等瑕疵，除第十七條已有特別
30 約定外，買賣雙方依下列約定處理：(一)買方得催告賣方補
31 正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正。買方即得依民法規

01 定行使減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平或修繕
02 補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解除契約。
03 (二)買方如行使減少價金權利，經賣方書面同意，買方得於同
04 意範圍內，逕將減少之價金自當期應付款中扣除，惟如賣方
05 不同意或有數額爭議時，買方仍須先將價金匯入履約保證專
06 戶，雙方合意由信義房屋委請專業技師或廠商評估修繕補正
07 金額，如有必要，得再委請不動產估價師進行減損估價，
08 並為減價及款項撥付之基準，相關費用由買賣雙方共同負
09 擔。(三)前款減價數額爭議情形，如屆最後交屋日仍未解決，
10 買方同意先將雙方無爭議部分或再依協議、訴訟或仲裁等結
11 果辦理。(四)第二款所稱由信義房屋委請專業技師或廠商進行
12 勘驗鑑定及為減價及款項撥付基準等價金等約定，於交屋後
13 發現瑕疵仍適用之。又買方依據第十七條原得請求解除契約
14 而僅請求減少價金，而賣方亦不願解約時亦同。」（見本
15 院卷一第40頁）。則於系爭不動產有瑕疵時，兩造自應依上
16 開約定之方式處理。是反訴被告明知系爭買賣契約上開約
17 定，仍以系爭房屋有A瑕疵為由，即拒絕給付全部尾款價金1
18 750萬元，自難認無可歸責。

- 19 4. 職是，查系爭買賣契約第10條第2項第1款約定：「買方若
20 違約且可歸責時，依下列規定辦理：(一)每逾一日，買方應按
21 該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予買方（自逾期日起
22 至完成給付日止）。」（見本院卷一第40頁）。是反訴原告
23 以反訴被告遲延給付價金1747萬元，而依上開約定請求反訴
24 被告給付違約金，即非無據。而按約定之違約金額過高者，
25 法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。法院依民
26 法第252條規定審酌違約金有無過高情事而應否予以酌減
27 時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情
28 形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一
29 切利益為衡量之標準；關於損害賠償之範圍，民法係採完全
30 賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定外，應以填補債
31 權人所受損害及所失利益（民法第216條第1項參照），故法

01 院對於損害賠償總額預定性之違約金，應以債權人實際所受
02 之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因
03 素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院112年度
04 台上字第1295號判決意旨參照）。查系爭買賣契約第10條第
05 2項第1款約定之違約金，為損害賠償總額預定性之違約金。
06 而該違約金之約定，以反訴被告應給付而未給付之價金1747
07 萬元每日千分之一計算，每日為17,470元，每年則為6,376,
08 550元（ $17,470 \text{元} \times 365 = 6,376,550 \text{元}$ ），換算年息高達36.
09 5%（ $6,376,550 \text{元} \div 1747 \text{萬元} = 36.5\%$ ），顯逾現行民法第205
10 條所定最高利率為年利率16%之上限，自屬過高。本院衡酌
11 遲延給付買賣價金所致賣方損害，通常為該金額利息之損
12 失，並參酌民法第203條規定法定利率為週年利率5%，以及
13 目前一般金融機構1至3年期定期存款利率並未超過2%，並審
14 酌反訴被告稱因反訴原告拒絕受領系爭房屋，致其仍持續繳
15 納系爭不動產管理費（原為每月8,052元，113年4月起為每
16 月8,974元）及基本水電瓦斯等費用（見本院卷二第139頁、
17 卷一第339頁）等情，認上開違約金約定過高，應酌減為每
18 日2,000元（即約1747萬元之萬分之1.145；計算式： $2,000$
19 $\text{元} \div 1747 \text{萬元} \doteq 0.0000000$ 。換算年息約4.18%；計算式： $2,0$
20 $00 \text{元} \times 365 = 73 \text{萬元}$ ； $73 \text{萬元} \div 1747 \text{萬元} \doteq 4.18\%$ 。），方屬適
21 當公允。至反訴原告主張其於系爭買賣契約簽訂後迄今，尚
22 受有系爭房屋及停車位每月租金損失38,700元之損失一節
23 （見本院卷二第139頁、卷一第339頁、第349至367頁），則
24 系爭房屋於111年7月15日移轉所有權至反訴被告2人名下
25 後，反訴原告即非系爭房屋之所有權人，故斯時起，系爭房
26 屋未能出租之收益損失，自不能認係反訴原告之損失，併此
27 敘明。又兩造約定交屋日為111年8月6日，故反訴被告就尾
28 款價金1,747萬元逾期給付之遲延責任，應自111年8月7日起
29 算。是反訴原告依系爭買賣契約第10條第2項第1款請求反訴
30 被告給付自111年8月7日起，至將1747萬元存入系爭履保專
31 戶之日止，每日2,000元之違約金，即屬有據，而應准許。

01 逾此範圍之請求，則不應准許。
02 伍、從而，本訴部分：原告依民法第259條第2款、第179條、第1
03 82條第2項、系爭買賣契約第10條第1項第1、2款規定，所為
04 如其本訴訴之聲明之請求，均為無理由，應予駁回。反訴部
05 分：反訴原告依系爭買賣契約第4條，請求反訴被告給付反
06 訴原告1747萬元價金存入系爭履保專戶，及依系爭買賣契約
07 第10條第2項第1款，請求反訴被告應自111年8月7日起，至
08 將1747萬元存入系爭履保專戶之日止，每日給付2,000元之
09 違約金，為有理由，應予准許；逾此部分之反訴請求，則無
10 理由，應予駁回。

11 陸、兩造就本訴及反訴部分分別陳明願供擔保請准宣告假執行及
12 免為假執行，經核反訴原告勝訴部分，於法並無不合，爰分
13 別酌定相當之擔保金額准許之；至本訴原告敗訴部分、反訴
14 原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其等此部分假執行
15 之聲請亦失去依據，應併駁回。

16 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
17 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
18 列，附此敘明。

19 結論：本件本訴原告之訴為無理由；反訴原告之訴為一部有理
20 由、一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條、第3
21 92條，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日

23 民事第五庭 法官 黃信樺

24 以上正本係照原本作成

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日

28 書記官 楊振宗

29 不動產附表：

30

土地		
編號	地號	權利範圍

(續上頁)

01

1.	新北市○○區○○段000地號	2380/100000
2.	新北市○○區○○段00000地號	2380/100000

02

建物				
編號	建號	門牌號碼	權利範圍	備註
1.	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○路0段000號3樓	1/1	含共同使用部分建號878，權利範圍2380/100000、建號880，權利範圍1/28（含停車位編號25）