

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第104號

原告 廖翊蓁
訴訟代理人 林更穎律師
複代理人 陳紀雅律師
被告 林永森

佰郡建設有限公司

上一人
法定代理人 劉宗烈

共同
訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬元，及民國一一一年七月十三日起至清償日止，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一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾貳萬元為被告供擔保後，得為假執行；被告如以新臺幣陸拾伍萬為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

一、當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟；該條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定

01 有明文。查原告起訴後，被告佰郡建設有限公司（下稱佰郡
02 公司）之法定代理人由羅進源變更為劉宗烈，此有經濟部商
03 工登記公示資料、有限公司變更登記表影本各1份可稽（見
04 本院卷第87、95至99頁），是劉宗烈具狀聲明承受訴訟（見
05 本院卷第93頁），核與前開規定相符，自應許其承受並續行
06 訴訟。

07 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
08 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條
09 第1項第3款定有明文。本件原告起訴請求被告應共同給付原
10 告新臺幣（下同）672萬1,000元，及自民國111年4月29日起
11 至被告完成如附表所示不動產之驗收、點交並交付權狀之日
12 止，按每日6,500元計算之違約金（見本院卷第11頁）；嗣
13 於112年5月26日言詞辯論期日中，當庭減縮聲明為：「被告
14 應共同給付原告672萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止按年息5%計算之利息。」（見本院卷第251
16 頁），核與前開規定相符，應予准許。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：原告及其配偶即訴外人陳世育等2人於106年9月2
19 8日與佰郡公司簽訂房屋預定買賣合約書，預定以315萬元向
20 佰郡建設購買其興建之「青松A1」預售屋；另與被告林永森
21 （下稱林永森）簽訂土地預定買賣合約書，以335萬元向林
22 永森購買坐落彰化縣北斗鎮興農段3、3-1、3-27、3-28、3-
23 51、3-52地號等6筆土地（下合稱系爭土地）。嗣該預售屋
24 興建完成後，兩造於108年5月13日簽訂不動產買賣契約書
25 （買受人僅原告，下稱系爭買賣契約），約定以買賣總價款
26 650萬元，購買林永森所有系爭土地及佰郡公司所有彰化縣
27 ○○鎮○○段000○號建物（門牌號碼為彰化縣○○鎮○○
28 路0段000巷0號，下稱系爭房屋，合稱系爭房地），簽約日
29 期則記載為106年9月28日。被告依約應於108年6月30日將系
30 爭房地點交與原告，雖被告已於108年8月23日辦畢房地所有
31 權移轉登記，然卻遲至111年10月13日始交付房屋權狀、建

01 物鑰匙及相關文件，依系爭買賣契約第7條約定，應賠償自
02 交屋日起，以每日按買賣總價千分之一即6,500元（計算
03 式：650萬元 $\times$ 1‰=6,500元）計付之違約金。原告僅以每日
04 5,600.83元計算，請求被告給付672萬1,000元（計算式：56
05 00.83元 $\times$ 1,200日 $\div$ 672萬1,000元）。爰依系爭買賣契約第7
06 條約定，請求被告給付違約金等語，並聲明：①被告應給付
07 原告672萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息。②願供擔保，請准宣告假執
09 行。

10 二、被告則以：

11 (一)原告於108年5月13日（由預訂買賣合約換約成買賣契約）購
12 買系爭房地（即「青松A1」），又於108年7月19日向被告購
13 買「青森A2」房地（下稱A2房地）。原告與陳世育承攬上開
14 房地建案之混凝土澆置工程，經常出入工地，已於108年4月
15 底現場勘驗，換約時於系爭買賣契約第6條約定以108年5月1
16 6日現況交屋，亦即原告付款完畢，視同房屋點交，不需被
17 告再做交付動作。

18 (二)系爭買賣契約第3條雖記載「108年6月30日結案」，僅為預
19 定完成過戶、貸款及交屋等時間。於辦理過戶前，原告需先
20 向銀行（農會）提出貸款申請、辦理對保及通過銀行審核，
21 然原告一再拖延，致無法辦理過戶及銀行貸款。被告於108
22 年5月23日寄發存證信函，催告原告辦理銀行貸款對保事
23 宜，原告則於108年6月4日寄發存證信函要求遲延辦理貸款
24 對保。嗣原告另買受A2房地後，始同意於108年8月23日完成
25 系爭房地過戶登記。因原告遲延辦畢過戶登記，超過農會原
26 核准之撥款期限，遭農會信用部要求重新辦理對保手續，嗣
27 於108年9月27日始撥付貸款與被告。被告即於108年10月2日
28 交付系爭房地所有權狀及鑰匙與黃金燦，請黃金燦通知原告
29 繳交尾款後，再交付權狀及鑰匙與原告。然原告一再拒絕給
30 付尾款6萬元，致未能完成點交手續。經被告於108年10月30
31 日寄發存證信函催告原告為給付，仍遭拒絕，被告始於108

01 年11月3日自黃金燦處取回系爭房地所有權狀及鑰匙。故被
02 告於108年6月30日後交付上開物品，係因原告遲延造成，被
03 告多次通知原告給付6萬元並交屋，然原告再三拒絕。

04 (三)依系爭買賣契約第3條約定，原告請求被告交付系爭房地
05 前，應先給付尾款完畢。且系爭買賣契約付款明細表備註亦
06 載明「價款交付完畢時，視同本案標的點交。」，是兩造約
07 定原告買賣價金給付完畢後，始可請求交付系爭房地。然原
08 告尚欠尾款6萬元未給付，縱原告行使同時履行抗辯，亦無
09 權請求被告交付系爭房地，更無權請求被告給付違約金。如
10 認原告得為請求，然系爭買賣契約第7條所約定賠償金，屬
11 損害賠償總額預定性質違約金，如以當地行情每月租金13,0
12 00元，計算相當租金之損害，原告請求違約金數額顯然過
13 高，請求予以酌減。如法院認原告請求有理由，被告同意共
14 同負擔違約金等語置辯，並聲明：①原告之訴及假執行之聲
15 請均駁回。②如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第122、123、220頁）

17 (一)原告及其配偶陳世育等2人於106年9月28日與佰郡公司簽訂
18 房屋預定買賣合約書，預定以315萬元向佰郡公司購買其興
19 建之「青松A1」預售屋；另與林永森簽訂土地預定買賣合約
20 書，約定以335萬元向林永森購買系爭土地。

21 (二)兩造於108年5月13日簽訂系爭買賣契約，約定以總價款650
22 萬元，購買林永森所有系爭土地及佰郡公司所有系爭房屋。

23 (三)被告應於108年6月30日將系爭房地點交與原告。

24 (四)原告已給付被告買賣價金644萬元，尚餘6萬元尾款未給付。

25 (五)被告於108年8月23日以買賣為原因，辦理系爭房地所有權移
26 轉登記予原告。

27 (六)被告於108年5月23日寄發存證信函，催告原告完成銀行貸款
28 對保手續。因系爭房地移轉登記時間，超過因銀行核准撥款
29 時間，需重新完成對保，貸款於108年9月27日撥付與被告。

30 (七)被告於108年10月30日寄發存證信函，催告原告交付尾款6萬
31 元，逾期即解除系爭買賣契約。

01 (八)被告以原告未依約給付尾款6萬元，向原告提起訴訟，先位
02 主張解除系爭買賣契約，並請求原告返還系爭房地；備位請
03 求原告給付6萬元。經本院108年度重訴字203號判決駁回原
04 告之訴；復經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）11
05 0年度重上字第207號判決駁回上訴；再經最高法院111年度
06 台上字第2277號駁回上訴確定。（見本院卷第179、180頁）

07 四、兩造爭執事項：

08 (一)被告抗辯，原告未依系爭買賣契約第3條第1項第3款約定，
09 交付尾款6萬元，不得請求被告點交系爭房地，亦不得請求
10 違約金，有無理由？

11 (二)被告抗辯，因原告遲延交付文件，致被告於108年8月23日始
12 辦理系爭房地所有權移轉登記，是否可採？

13 (三)被告抗辯兩造約定違約金過高，應予酌減，有無理由？

14 五、得心證之理由：

15 (一)被告抗辯，原告未依約交付尾款，不得請求被告點交系爭房
16 地，係不可採：

17 1.所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標
18 的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論所為
19 之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料
20 足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭
21 點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異
22 之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴
23 訟法理而來（最高法院96年度台上字第307號判決意參
24 照）。

25 2.查被告以原告未依約給付尾款6萬元，向原告提起訴訟，先
26 位主張解除系爭買賣契約，並請求原告返還系爭房地；備位
27 請求原告給付6萬元。經本院108年度重訴字203號民事判決
28 駁回原告之訴；復經臺中高分院110年度重上字第207號民事
29 判決（下稱前案）駁回上訴；再經最高法院111年度台上字
30 第2277號民事裁定駁回上訴，而告確定等事實，為兩造所不
31 爭執。被告於前案已主張原告有於交屋前，先給付尾款之義

務等語。經前案法院將「依約，被上訴人（即本件原告，下同）有無先行給付650萬元予上訴人（即本件被告，下同）之義務？」、「上訴人未履行點交程序前，請求被上訴人給付交屋保留款6萬元，有無理由？」列為兩造主要爭執事項，經兩造充分攻防及辯論後，認定系爭買賣契約應為原告及陳世育於106年9月28日與被告簽訂之房地預定買賣契約之補充，關於兩造於系爭買賣契約訂定之個別磋商條款，仍有定型化契約規範之適用。依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13條規定：買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之5作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。被上訴人自得保留房地總價百分之5作為交屋保留款，待上訴人履行先為給付無瑕疵房屋之義務後，被上訴人始負履行交付尾款之義務，有前案判決書在卷可稽（見本院卷第125至136頁），並經本院調取該案卷宗核閱無誤。本件與前案當事人及爭點均相同，其判斷結果無顯然違背法令，被告復未提出任何新訴訟資料供審酌，則本件自應受前案確定判決爭點效之拘束，本院不得為相異之判斷。從而，被告抗辯原告未依約給付尾款6萬元，不得請求被告點交系爭房地，自亦不得請求違約金云云，係無可採。

(二)被告抗辯，因可歸責原告之事由，致逾期辦理系爭房地所有權移轉登記，係屬可採：

- 1.依系爭買賣契約第3條第2項、第7條約定：「本買賣標的雙方約定約民國108年6月30日結案，賣方即依本契約第六條規定點交與買方。」、「本契約所訂之移交日賣方應確實依約履行，不得藉故拖延或遲延收受尾款及交屋，如有可歸責予賣方之事由而遲延者，賣方應賠償自交屋日起以每一日按買賣總價千分之一計付買方以為賠償金。」（見本院卷第19、20頁）。查據證人黃金燦（即辦理系爭房地移轉登記之地政士）到庭具結證稱：系爭買賣契約由伊依造兩造討論結果擬定，正常點交房屋會交付買方所有權狀、使用執照、鑰匙及相關文件等語（見本院卷第222頁），是被告辯稱於原告付

01 款完畢，即視同房屋點交，被告不需再做其他交付動作云
02 云，係不足採。

03 2.又依證人黃金燦證稱：伊當時詢問過農會辦理貸款時間，抓
04 個大約時間，順利的話會在該日期前完成農會撥付貸款、付
05 清尾款及交屋，故依兩造討論結果，於系爭買賣契約第3條
06 第2項記載，雙方約定約108年6月30日結案，賣方即依本契
07 約第6條規定點交房屋與買方。買方交付尾款後，隨時可以
08 點交房屋等語（見本院卷第221、222頁），可知兩造約定於
09 辦理系爭房地過戶、農會撥付貸款及原告給付尾款完畢後，
10 被告需點交系爭房地與被告。縱原告依前揭應記載事項，得
11 於被告交付無瑕疵之房屋前，行使同時履行抗辯，拒絕給付
12 尾款6萬元，然其依約仍有先行配合完成過戶登記及辦理銀
13 行貸款之義務。待銀行撥付貸款與被告後，被告始需點交系
14 爭房地與原告。

15 3.查被告於108年5月23日寄發存證信函與原告，催告原告及陳
16 世育簽訂書面，同意由原告單獨取得系爭房地買賣權利，以
17 辦理換約事宜，並催告原告辦理銀行貸款對保。經原告於同
18 年月27日收受後，寄發存證信函回覆稱：陳世育已於108年5
19 月29日至建案基地中心，向劉宗烈總經理告知同意買賣契約
20 之權利，全權由原告負責，相關貸款程序皆已在申請中，目
21 前進行至對保階段等語，有被告所提存證函及郵件收件回執
22 可參（見本院卷第193至213頁），可知原告係於收受被告催
23 告通知後，始提出換約所需文件與被告，並辦理貸款對保。
24 又據證人黃金燦證稱：原告大約於108年5月換約完成後，有
25 要求暫緩過戶打算轉賣，我至少等原告1個月，於6、7月間
26 才辦理過戶，於108年8月23日過戶完成。然因逾期過戶，農
27 會無法撥款需重新審核，於108年9月27日始撥款等語（見本
28 院卷第221、222頁）。是被告辯稱係因原告遲延交付文件及
29 辦理過戶，致系爭房地於108年8月23日始移轉登記與原告等
30 語，應堪採信。

31 4.查系爭房地移轉登記時間超過因銀行核准撥款時間，需重新

01 完成對保，貸款於108年9月27日撥付被告一情，為原告所不
02 爭執（見本院卷第222頁）。又被告係於銀行撥付貸款後，
03 始需依約點交系爭房地與原告，已如前述。被告於111年10
04 月13日本院調解程序中，將系爭房屋所有權狀、貸款擔保本
05 票、建物使用執照、圖說及鑰匙交付與原告收執，而完成點
06 交系爭房地等事實，有本院調解程序筆錄存卷足憑（見本院
07 卷第155頁），則被告於108年9月27日銀行撥付貸款後，遲
08 至111年10月13日始點交系爭房地之情事，已違反兩造間約
09 定。從而，原告依系爭買賣契約第3條第7條約定，請求被告
10 給付違約金，即屬有據。

11 (五)違約金酌減部分：

- 12 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
13 252條分別定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思
14 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
15 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事
16 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人
17 所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正
18 義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及
19 當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院10
20 2年度台上字第1606號判決意旨參照）。
- 21 2.查系爭買賣契約第7條約定：「本契約所訂之移交日賣方應
22 確實依約履行，不得藉故拖延或遲延收受尾款及交屋，如有
23 可歸責予賣方之事由而遲延者，賣方應賠償自交屋日起以每
24 一日按買賣總價千分之一計付買方以為賠償金。」，已約明
25 該條所定違約金之性質，屬賠償性違約金。本件原告遲延提
26 出換約所需同意書及延後辦理過戶，致系爭房地於108年8月
27 23日始辦畢所有權移轉登記，且因系爭房地移轉登記時間，
28 超過因銀行核准撥款時間，需重新完成對保，貸款於108年9
29 月27日撥付被告等情，業經認定如前。又被告係於銀行撥付
30 貸款後，始需點交系爭房地與原告，亦如前述，則因原告遲
31 延提出文件及辦理過戶，致超過兩造預定期限後，銀行始撥

01 付貸款，可認原告就系爭房地逾期點交，亦有可歸責之情
02 事，是原告僅得請求被告給付自於108年9月27日起至111年1
03 0月13日止，計3年17日，逾期點交房地之違約金。審酌原告
04 已於108年8月23日取得系爭房地所有權，其因未占有使用房
05 地，可能受有相當於不能收取租金之損失。而系爭房地申報
06 總價額為496,885元（詳見附表所示），參考土地法第97條
07 第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築
08 物申報總價年息百分之十為限，原告至多得每年得收取租金
09 49,689元，於上述逾期期間得收取租金為151,113元（計算
10 式：49,689×3+49,689÷12×17/30=151,113）。考量現今社
11 會經濟狀況、兩造買賣總價款數額、雙方紛爭始末、原告因
12 未占有使用系爭房地所受損害，併參以兩造於房屋預定買賣
13 合約書第17條第2項約定，於買方得解除契約之情形，賣方
14 應賠償房屋總價百分之十之違約金等一切情事，故認原告依
15 前揭約定，請求被告給付違約金672萬1,000元，係屬過高，
16 應酌減為65萬元，較為適當。

17 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第7條約定，請求被告共同
18 給付違約金65萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月13
19 日（見本院卷第53頁所附送達證書）起至清償日止，按年息
20 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
21 則無理由，應予駁回。

22 七、兩造均分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，
23 就原告勝訴部分，經核皆無不合，爰各酌定相當之擔保金額
24 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應
25 併予駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 12 日

30 民事第三庭 法 官 鍾孟容

31 以上正本係照原本作成。

01 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 10 月 12 日

04 書記官 張茂盛

05 =====強制換頁=====

附表：（系爭房地，申報地價-元以下四捨五入）

編號	地號或建號	面積 (平方公尺)	權利 範圍	申報地價/ 估定價額
1	彰化縣○○鎮○○段0000地號土地	81.94	全部	58,997元 (720元/m ²)
2	彰化縣○○鎮○○段0地號土地	1261.92	1/45	20,191元 (720元/m ²)
3	彰化縣○○鎮○○段000地號土地	295.27	1/45	4,724元 (720元/m ²)
4	彰化縣○○鎮○○段0000地號土地	56.94	1/45	1,152元 (720元/m ²)
5	彰化縣○○鎮○○段0000地號土地	271.39	1/45	4,342元 (720元/m ²)
6	彰化縣○○鎮○○段0000地號土地	7.45	1/45	119元 (720元/m ²)
7	彰化縣○○鎮○○000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路0段000巷0號）	一至三層含 附屬建物16 4.92	全部	407,600元
合 計				496,885元