

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第37號

原告 緯肯投資有限公司

法定代理人 彭宣緯

訴訟代理人 鄭智文律師

複代理人 陳軒逸律師

被告 彰化縣社會保健福利協進會

法定代理人 林德麟

訴訟代理人 朱清雄律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國（下同）111年7月8日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）2,700萬元向被告購買坐落彰化縣○○市地○段00000地號土地及其上門牌號碼為彰化縣○○市○○路○段000巷00號建物（下合稱系爭房地），依系爭契約第九條第六項約定，被告最遲應於111年8月30日前點交系爭房地，惟被告並未依約履行，經原告於同年11月2日以員林中正路存證號碼000172號存證信函催告後，被告遲至同年12月7日始點交系爭房地予原告，爰依系爭契約第九條第六項約定及民法第153條第1項、第250條規定，請求被告給付自111年8月31日起至點交系爭房地

01 之日止即同年12月7日，共計99日，日按買賣總價金萬分之
02 二計算逾期違約金，總計為53萬4,600元。

03 (二)被告抗辯原告遲延給付第一期款項云云，並不實在，依系爭
04 契約第十五條第一項有針對第一期款(簽約款)之付款條件及
05 付款時間為特別約定，因而取代第五條第二項約定，則原告
06 於開立商業本票乙張面額貳佰柒拾萬元正交由地政士保管
07 時，業已履行第一期款項之給付義務，後續款項何時匯入不
08 動產買賣價金履約保證專戶，取決於被告何時向原告通知辦
09 妥法人變更登記，因被告怠於辦理法人變更登記及通知原
10 告，原告乃於同年11月2日匯入後續款項至履約保證專戶，
11 此不可歸責於原告。且第十五條第一項約定效力及於各期
12 款，即被告若未完成辦理法人變更登記，原告亦無法支付，
13 故係可歸責於被告等語。並聲明：

14 1.被告應給付原告53萬4,600元，及自起訴狀繕本送達翌日
15 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

16 2.請准原告供現金或金融機構可轉讓定期存單擔保，宣告假
17 執行。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭契約簽立後，系爭房地並未作為他用或出租，故處於隨
20 時可點交之狀態，但因原告未依據系爭契約第九條第六項約
21 定：「最遲不得逾民國111年8月30日，同時甲方(即原告)應
22 履行全部價金之給付。」，於111年8月30日履行全部價金之
23 給付，因本件價金數額鉅大，作為公正方之仲介及地政士不
24 敢逕行送請地政機關移轉登記。依不動產買賣價金履約保證
25 專戶收支明細暨點交確認書所示，原告遲至111年11月14日
26 才為全部價金之給付，被告乃於同年11月17日移轉登記完
27 畢，被告無任何遲延。

28 (二)至系爭契約第十五條第一項所約定者，僅就第一期款即簽約
29 金270萬元之特別約定，其效力並不及於其他各期之期款，
30 縱然第一期款原告可以依第十五條第一項約定所示而遲延給
31 付，但第二期款、第三期款、第四期款並無此特約，原告即

01 應依本來的約定履行，但原告並未依約給付，故被告因行使
02 同時履行抗辯權而拒絕給付，無須負遲延給付之責任。

03 (三)又依系爭契約約定，僅有約定被告遲誤點交之處罰，而沒有
04 遲延給付貨款之處罰，惟點交乃隨時可以做到，但價金之給
05 付，尤其是高達2,700萬之價款，並非任何人可以隨時做
06 到，原告顯然是利用價金之遲延給付，令被告於行使同時履
07 行抗辯權時，以存證信函取證謂被告違約，顯有藉機詐取違
08 約金之嫌，其行為並使被告誤認為其已不買或已支付不出價
09 款，故待原告能付款，才敢點交，此為俗人百姓之常態，鈞
10 院若認仍應負違約之責，亦請審酌上情，賜為酌減之判決等
11 語。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請
12 准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)被告出售其所有系爭房地予原告，兩造於111年7月8日簽訂
15 系爭契約，約定買賣總價為2,700萬元，並委由僑馥建築經
16 理股份有限公司辦理價金履約保證。

17 (二)原告於111年7月8日兩造簽立系爭契約時已開立270萬元之本
18 票由地政士代為保管，嗣於111年11月2日將第一期款270萬
19 匯入履保專戶，並於111年11月14日付清所有價款。

20 (三)原告前於111年11月2日寄發員林中正路存證號碼000172號存
21 證信函予被告，催告被告應於111年11月23日前移轉系爭房
22 地所有權及辦畢點交，否則將依約解除系爭契約並請求違約
23 金。

24 (四)被告於112年11月17日將系爭房地所有權移轉登記予原告，
25 並於112年12月7日點交完畢。

26 四、得心證之理由：

27 原告主張：伊業於111年7月8日簽約日即開立270萬元之本票
28 交由地政士代為保管，被告卻遲未於111年8月30日前將系爭
29 房地移轉登記予原告及辦畢點交，即屬違約，請求被告給付
30 遲延交屋之違約金等語。為被告否認，並辯稱略以：原告遲
31 至111年11月14日始付清所有價款，被告無先行移轉登記及

01 交屋之義務云云。是兩造之爭點為被告是否負給付遲延責
02 任？原告依系爭契約第九條第六項等約定，得否請求被告給
03 付違約金？茲分述如下：

04 (一)被告是否負給付遲延責任？

05 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
06 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
07 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
08 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤
09 之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
10 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字
11 第1421號民事裁判參照）。

12 2.依系爭契約第五條第二項約定，原告給付買賣價款之義務
13 分為4次，支付方式為：(1)第1期款（簽約款）270萬元：
14 簽約時甲方即原告應給付第1期款；本期款項應全數存匯
15 入專戶；乙方即被告應交付所有權狀正本。(2)第2期款
16 （備證用印款）270萬元：被告應於法人變更登記完畢日
17 起一星期內備齊一切過戶所需證件資料並完成用印手續交
18 付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業；原告最
19 遲應於前開日期將第二期款存匯入專戶。(3)第三期款（完
20 稅款）270萬元：稅單核發後五日內原告應將第三期款匯
21 入專戶；若原告須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付
22 尾款，應依本約第六條第四、五款之規定開立擔保尾款之
23 本票及配合特約地政士至申貸金融機構完成對保借款指定
24 撥款手續；若原告無需以買賣標的物向金融機構辦理貸款
25 以支付尾款，應將第四期款（尚未給付之全部價款）併同
26 第三期款存匯入專戶，不得保留任何價款於過戶後給付；
27 若於辦理對保借款時或特約地政士辦理繳稅前已確認原告
28 之貸款總額少於尾款者，原告應於給付第三期款之同時或
29 於通知期限前將差額存匯入專戶。(4)第四期款（尾款）：
30 若原告無需以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾
31 款，應於給付第三期款之同時，一併將尾款存匯入專戶；

01 若原告須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應
02 於產權過戶完成後3個工作天內，將核貸款項轉存匯入專
03 戶（若有需代清償被告之債務者，就代清償金額撥款亦
04 同；代清償後之餘額於被告抵押權塗銷後撥付）；原告未
05 完成前款(2)至(4)之義務，或本款(1)所約定之尾款或差額未
06 依約存匯入專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權
07 移轉登記手續、第九條第六項約定：本約買賣標的雙方應
08 於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷
09 等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得
10 逾民國111年8月30日）同時原告應履行全部價金之給付
11 （包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入原告指定
12 之帳戶）、第十五條第一項約定：簽約金270萬元由原告
13 開立商業本票乙張面額270萬元整交由代書保管。原告同
14 意於被告辦妥法人變更登記，再行匯入現金270萬元整入
15 履保專戶（見本院卷第19-27頁）。

- 16 3. 依上開約定為文義解釋，本件買賣價款之給付方式視原告
17 有無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，而有
18 尾款給付時間點不同之約定，且兩造最遲應於111年8月30
19 日完成產權移轉登記及辦理點交，同時原告應給付全部之
20 價金（包含貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入被告
21 指定之帳戶），雖依第十五條第一項特別約定，需待被告
22 辦畢法人變更登記，原告始須將第一期、第二期款匯入履
23 保專戶，惟兩造既已就最遲應給付款項之時限明文約定日
24 期為111年8月30日，上開第十五條第一項特別約定，又未
25 排除原告應於111年8月30日前給付買賣價金完畢之義務，
26 則無論兩造就第一期、第二期價款給付期限是否另行達成
27 合意，本件被告究竟有無依約辦理法人變更登記，自未影
28 響原告本即應於111年8月30日前給付買賣價款予被告，然
29 原告迄至111年8月30日前尚未給付系爭契約之全部價款，
30 有不動產價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書1紙可
31 佐（本院卷第139頁），固然被告未於111年8月30日前移

轉系爭房地所有權及辦畢點交，惟原告亦未於是日前盡給
付全部買賣價款之義務，自難遽認被告有逾期點交違約之
情，原告主張被告就此部分應負給付遲延之責，自不可
採。

(二)原告依系爭契約第九條第六項等約定，得否請求被告給付違
約金？

被告無違反系爭契約第九條第六項約定情形，已如前述，則
原告據此請求違約金534,600元，自不能准許。

五、綜上所述，原告主張依系爭契約法律關係及民法第153條第1
項、第250條規定，請求被告給付違約金534,600元，及自起
訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
民事第四庭 法 官 姚銘鴻

以上正本係照原本作成。

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
任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
書記官 楊美芳