

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第686號

原告 穩喬建設開發事業有限公司

法定代理人 廖國雄

被告 江柏蒼

江偉銜

共同

訴訟代理人 謝任堯律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年1月15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、原告主張：被告之母親即訴外人李宜珍於民國108年6月22日與原告簽立總價款為新臺幣（下同）1,320萬元之「穩喬精誠家」建案編號A5戶（下稱A5房地）之房地買賣合約書（下稱系爭合約書），並指定過戶予被告。嗣「穩喬精誠家」建案完成並取得使用執照，由彰化銀行大雅分行（下稱彰化銀行）辦理貸款及對保後，A5房地之貸款即購屋尾款924萬元可隨時撥付予原告，原告於收受被告共同簽發以保證支付尾款之同額本票（下稱系爭本票）後，於110年1月18日將A5房地所有權登記予被告。詎料完成登記後，被告竟通知彰化銀行拒絕撥付貸款予原告，已違反系爭合約書第16條貸款約定及第7條付款條件及方式，依系爭合約書第23條第4項應各給付房地總價款15%計算之違約金198萬元，被告於112年5月26日繼受系爭合約書之一切權利，自應負擔違約金義務。爰依系爭合約書第23條第4項之約定，請求：(一)被告應連帶給付原告396萬元及自起狀繕本送達最後1名被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准

01 宣告假執行。

02 二、被告則以：被告陸續匯款20萬元交屋款、代書費用，及簽發
03 系爭本票予原告，依系爭合約書第16條約定貸款部分由雙方
04 協同向銀行設定抵押貸款及交付貸款本票為擔保，可見被告
05 於110年9月8日已繼受李宜珍之買受人地位。被告購買之A5
06 房地，須負擔高於社區其他區分權利人之公設面積，被告在
07 社區內基地通道即彰化市○○段000○○000000○○000000地號
08 土地上建造鐵門及水錶，占用法定空地及A5房屋，妨害通
09 行，非經拆除不能達應有之使用功能，均屬系爭合約書第17
10 條約定之重大瑕疵，被告因此提起本院111年度訴字第986號
11 訴訟（下稱另案），以維護自身權益，所主張行使同時履行
12 抗辯等法律上之權利，核屬正當法律權利之行，並無違約。
13 被告於辦理貸款後，原告並未配合辦理對保，亦未塗銷A5房
14 地有關之彰化市○○段000地號土地上數筆抵押權，且未交
15 還系爭本票後，均屬可歸責於原告之事由致彰化銀行無法撥
16 款，與被告無涉。且貸款未依約撥付予原告，原告依系爭合
17 約書第17條約定，可逕行行使系爭本票，並無涉違約處罰。
18 原告不得以同一違約事由請求2次違約金，被告已依另案判
19 決給付原告系爭本票票款及利息，原告並無損失等語，並聲
20 明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告假執
21 行。

22 三、本院之判斷

23 (一)被告於110年9月18日為系爭合約書之相對人

24 原告主張與李宜珍於108年6月22日簽立系爭合約書，有合
25 約書影本在卷可佐（卷一第21至57頁），又原告對被告稱其
26 於110年9月18日收受被告開立之系爭本票時，已繼受李宜珍
27 之買受人地位等語，亦不爭執（卷一第371頁），則系爭合
28 約書之權利義務於110年9月18日後，存在於兩造間。

29 (二)被告未辦妥貸款，已違反系爭合約書第16條約定

30 1.系爭合約書第7條約定：逾期付款之處理方式：如逾期二個
31 月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方

01 以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方
02 同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付
03 者，不在此限；第16條約定：第5條契約總價內之部分價款9
04 24萬元，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣
05 雙方依約定辦妥一切貸款手續…買方應於賣方通知辦理貸款
06 日起20日內辦妥對保手續，並由承貸機構同意將約定貸款金
07 額撥付賣方；第17條約定：買方於所有權移轉登記完竣並由
08 金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋…或其他縱經修繕仍
09 無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機
10 構終止撥付前條貸款予賣方。如賣方未依約付款，買方同意
11 貸款本票將由賣方逕行行使權利等語，有系爭合約書可佐
12 （卷一第31、43至45頁），可見兩造約定被告依合約書第16
13 條應辦妥一切貸款手續，以取得銀行貸款924萬元，及依合
14 約書第17條除有約定之重大瑕瑕外，被告不得終止撥付貸
15 款，如未依約付款，買方可行使系爭本票以取得價金尾款，
16 應付款於限期催告後仍未給付，則有違約處罰約定適用。

17 2.原告主張於110年9月18日收取系爭本票後，於同年11月8日
18 將A5房地所有權移轉登記予被告，被告亦於同日設定抵押完
19 畢，有相關土地登記謄本可佐（卷一第155頁），堪予採
20 信，則原告已依系爭合約移轉房地所有權，配合被告辦理抵
21 押貸款之前置程序，被告自應辦妥一切貸款手續，並依約付
22 清尾款。查證人柳翠亮證稱：江柏蒼是10月6日以買賣合約
23 來申請貸款，分行先作審核，在10月29日核准貸款924萬
24 元，在11月8日前完成對保，江柏蒼在11月8日設定抵押權，
25 動撥日期至111年2月28日，期間申請人沒有通知撥款，沒有
26 跟申請人說要塗銷第一順位抵押權才能撥款等語（卷一第50
27 1至504頁），可見本件貸款924萬元未撥放之原因為被告未
28 通知彰化銀行放款而未完備貸款手續，非因原告所致，被告
29 此部分抗辯即無憑採。原告主張被告違反系爭合約書第16條
30 約定，係屬有據，

31 3.又依經證人柳翠亮上開證詞可知被告為消極未通知銀行撥

01 款，並未終止貸款程序，惟被告未給付尾款，仍屬系爭合約
02 書第17條後段未依付款之情況，原告自得依系爭合約書第7
03 條限期催告被告給付尾款。被告雖抗辯A5房地有前揭重大瑕
04 疵，得主張同時履行抗辯權，並未違約等語，惟被告所舉瑕
05 疵業經臺灣高等法院臺中分院112年度上字第333號民事判決
06 以被告購入A5房屋，並非區分所有建築物類型，無共有土地
07 權利範圍應依社區17戶平均（即1/17）之適用，其房地所有
08 權圍依系爭合約書約定之標的內容；社區內之鐵門及水錶設
09 置另有約定，且無致土地減損價值及通常效用或危害A5房屋
10 安全之情事，標的並無瑕疵，復經土地共有人過半數及其應
11 有部分合計過半數同意，設置亦有合法權源等情，基於爭點
12 效，此部分認定於兩造間應受拘束而不得再做相反之主張，
13 被告抗辯因存有上開瑕疵而未支付尾款等語，自不足採。又
14 被告未依約付款，原告本得依系爭合約書第2條規定限期催
15 告被告履行，以請求剩餘價金，如未支付則有違約之處罰。
16 惟查，原告於110年11月29日以存證信函催告辦理貸款撥款
17 事宜時，係向非契約相對人之李宜珍為通知，有存證信函影
18 本可佐（卷一第143頁），未對被告發生限期催告之效力，
19 原告自無得主張系爭合約書第23條第4項違約之處罰約定。

20 (三)原告請求被告連帶給付396萬元，並無理由

- 21 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
22 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
23 總額。民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又違約金
24 有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以
25 違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債
26 務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履
27 行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，
28 或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依
29 當事人之意思定之（最高法院86年度台上字第1620號判決參
30 照）。
- 31 2.查系爭合約書第23條第4項約定：違約之處罰四、買方違反

01 有關「付款條件及方式」、「房屋所有權移轉登記期限」、
02 「貨（應為貸）款約定」、「房地轉售條件及質權禁止」及
03 「特約事項」規定者，賣方得沒收依房地總價款15%計算之
04 金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
05 限，買賣雙方並得解除本契約，有系爭合約書可佐（卷一第
06 49至51頁）。可知上開約定內容載明買方違反貸款約定之債
07 務時，賣方得沒收依房地總價款15%，最高以已繳價款為
08 限，其目的顯係為確保債務履行，約定買方不履行債務時，
09 應支付之金錢數額；而系爭合約書文義上並未明文約定係懲
10 罰性違約金，依照前述說明，其性質上自應屬損害賠償額預
11 定性違約金。

12 3. 查原告將系爭本票聲請本票裁定及強制執行，被告於本院向
13 原告提起訴訟，另案判決駁回，被告不服提起上訴，經臺中
14 高分院112年上字第333號駁回上訴，被告不服提起第三審上
15 訴，經最高法院113年度台上字第116號判決，於113年9月12
16 日駁回上訴確定，此為兩造所不爭執，又被告於另案確定判
17 決後，已於113年10月14日向本院民事執行處提出票款金額9
18 24萬元，及自發票日110年9月18日起以年息計算5%之利息共
19 1,722,437元，此為原告所不爭執（卷二第33頁），並有本
20 院民事執行處函文可佐（卷一第553到555頁），可見被告已
21 支付尾款及補足遲延給付價金之利息完畢，原告已無債務不
22 履行之損害存在，自不得再以合約書第34條第4項向被告請
23 求違約金。

24 四、綜上所述，原告依系爭合約書第23條之約定，請求被告連帶
25 給付396萬元及遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴
26 既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
29 贅述。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

民事第二庭 法官 李莉玲

01
02
03
04
05
06

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 114 年 2 月 7 日

書記官 謝儀潔