

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 113年度訴字第298號

03 原告 曾淑菁

04 訴訟代理人 林世祿律師

05 複代理人 張鈺奇律師

06 被告 陳鴻章

07 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年11月11日言  
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主文

10 壹、被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地上  
11 之同段00000-000建號建物（門牌彰化縣○○鄉○○巷00  
12 號）及其增建，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複丈成  
13 果圖113年5月21日員土測字第861號標示編號A部分（73.79  
14 平方公尺）之一樓建物、編號B部分（78.90平方公尺）之二  
15 樓建物、編號C部分（78.90平方公尺）之三樓建物均騰空，  
16 並將土地及建物均返還原告。

17 貳、被告應給付原告新臺幣453,200元，暨自民國113年3月16日  
18 起至前項內容履行完畢之日起，按日給付原告新臺幣1,030  
19 元。

20 參、訴訟費用由被告負擔。

21 肆、本判決原告以新台幣1,867,733元為被告供擔保後得假執  
22 行。

23 事實及理由

24 壹、程序部分：

25 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人  
26 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項  
27 前段定有明文。本件被告經合法通知且無正當理由，未於言  
28 詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所列各款之  
29 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、原告起訴主張：

31 一、緣兩造於民國（下同）111年11月18日就坐落於彰化縣○

01 ○鄉○○段000地號土地及同段305建號建物（含增建）訂  
02 立買賣契約（下稱系爭不動產、買賣契約；證一），並於  
03 111年12月5日完成登記（證二）。

04 二、依系爭買賣契約第十五條第五款之約定，被告應於111年1  
05 2月30日前搬離，第九條第六款約定如屆最後期限乙方  
06 （即被告）仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起  
07 算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方  
08 （即原告）。而原告已於112年2月3日以員林西門郵局存  
09 證信函號碼21號催告被告交屋（證三），但被告以確診武  
10 漢肺炎等理由，迄今逾一年拒不交屋，且仍居住於內，原  
11 告始依系爭買賣契約第九條第六款、第十五條第五款之約  
12 定及民法第348、767條之規定，請求訴之聲明第一項。

13 三、復依系爭買賣契約第五條之約定，系爭不動產之買賣總金  
14 額為新臺幣（下同）515萬元，則每日違約金以買賣總金  
15 額萬分之二計算為1,030元，而被告自111年12月31日起未  
16 交付系爭不動產至原告於113年3月15日起訴，共計440  
17 日，故起訴前之違約金為453,200元，另起訴後之每日違  
18 約金亦為1,030元，爰請求訴之聲明第二項。

19 四、原告聲明：

20 (一)被告應將坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地  
21 上之同段00000-000建號建物（門牌彰化縣○○鄉○○巷0  
22 0號）及其增建，如附圖即彰化縣員林地政事務所土地複  
23 文成果圖113年5月21日員土測字第861號標示編號A部分  
24 （73.79平方公尺）之一樓建物、編號B部分（78.90平方  
25 公尺）之二樓建物、編號C部分（78.90平方公尺）之三樓  
26 建物均騰空，並將土地及建物均返還原告。

27 (二)被告應給付原告新臺幣453,200元，暨自民國113年3月16  
28 日起至前項內容履行完畢之日止，按日給付原告新臺幣  
29 1,030元。

30 (三)願供擔保前二項假執行。

31 (四)訴訟費用由被告負擔。

01 參、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
02 述。

03 肆、本院之判斷：

04 一、查原告主張其與被告於111年11月18日就坐落於彰化縣○  
05 ○鄉○○段000地號土地及同段305建號建物（含增建）訂  
06 立買賣契約（下稱系爭不動產、買賣契約；證一），並於  
07 111年12月5日完成登記，依系爭買賣契約第十五條第五款  
08 之約定，被告應於111年12月30日前搬離，第九條第六款  
09 約定如屆最後期限乙方（即被告）仍不能點交時，乙方應  
10 自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二  
11 計付違約金賠償甲方（即原告）。而原告已於112年2月3  
12 日以員林西門郵局存證信函號碼21號催告被告交屋（證  
13 三），但被告以確診武漢肺炎等理由，迄今逾一年拒不交  
14 屋，且仍居住於內，原告始依系爭買賣契約第九條第六  
15 款、第十五條第五款之約定及民法第348、767條之規定，  
16 請求訴之聲明第一項，業據其提出不動產買賣契約書、土  
17 地登記第一類謄本及存證信函為證。被告則經合法通知，  
18 未到庭，亦未提出何證據供審酌，是原告之主張尚堪信為  
19 真實。

20 二、又被告占用系爭建物及土地之情形，業據本院通知兩造及  
21 會同彰化縣員林地政事務所於113年7月5日勘驗系爭不動  
22 產，土地上之房屋為鋼筋混凝土三層樓房，現況如附圖即  
23 彰化縣員林地政事務所土地複丈成果圖113年5月21日員土  
24 測字第861號標示（本院卷第75頁），被告拒不到現場，  
25 有本院勘驗筆錄可稽，原告之主張益堪信為真實。

26 三、次按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物  
27 所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之  
28 義務，如因其權利而得占有一定之物者，並負交付其物之  
29 義務，民法第三百四十八條定有明文。本件兩造間具有土  
30 地及系爭房屋之買賣關係，業如前述，則被告自應依契約  
31 之約定履行，而兩造訂立之土地及房屋買賣契約中均有被

告依系爭買賣契約第十五條第五款之約定，被告應於111年12月30日前搬離，第九條第六款約定如屆最後期限乙方（即被告）仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方（即原告），被告自應依其等與原告訂立之買賣契約履行交屋及給付違約交屋之違約金義務。系爭不動產之買賣總金額為515萬元，則每日違約金以買賣總金額萬分之二計算為1,030元，而被告自111年12月31日起未交付系爭不動產至原告於113年3月15日起訴，共計440日，故起訴前之違約金為453,200元，另起訴後之每日違約金亦為1,030元，所請亦為有理由。

四、綜上，兩造間既有買賣關係存在，原告又已付清全部價金，被告自應依約履行交付系爭房屋之義務及遲延交屋時給付相關違約金，從而原告依履行契約之法律關係提起本訴，為如主文所示之請求，即無不合，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第三百八十五條第一項前段、第七十八條、第三百九十條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　22　　日  
　　　　　　民事第四庭　　法　　官　　李言孫

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　22　　日  
　　　　　　書記官　　廖涵萱