臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第503號

01
02
03 原 告 張閔智
04 訴訟代理人 林世超律師
05 歐瓊心律師
06 被 告 洪盟翔
07 訴訟代理人 王志超律師
08 郭峻容律師

09 上列當事人間請求給付遲延違約金事件，本院於民國114年2月20
10 日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬貳仟參佰玖拾肆元，及自民國11
13 3年10月24日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

14 原告其餘之訴駁回。

15 訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

16 本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬零捌佰元供擔保得假執
17 行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬貳仟參佰玖拾肆元為原告預供擔
18 保，得免為假執行。

19 原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序事項：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
24 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又不變
25 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
26 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。本件原告
27 起訴時依兩造契約約定提起本訴，聲明請求：被告應給付原
28 告新臺幣（下同）300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
29 清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假
30 執行（見本院卷第7頁）。嗣基於相同之基礎事實追加民法
31 第229條第2項為其請求權基礎（見本院卷第122頁），復具

01 狀更正該追加之請求權基礎為民法第229條第1項，並擴張訴
02 之聲明為：被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請
04 准宣告假執行（見本院卷第248、253頁）。經核原告所為合
05 於前揭規定，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：兩造前於民國108年12月10日就宜蘭縣蘇澳鎮南
08 安段1412-3、1412-7、1412-9、1412-10、1415、1416-3地
09 號土地（下合稱系爭土地）、門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路
10 00000號及同縣鎮○○路000巷00號未辦保存登記建物（下逕
11 稱其門牌號碼，合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動
12 產），於地政士事務所簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契
13 約），約定由原告以買賣價金1,584萬元向被告購買系爭不
14 動產。原告依約給付全部價金後，雖已於108年12月31日經
15 移轉登記取得系爭土地所有權，系爭建物之稅籍名義人亦已
16 變更為原告，然被告本應依系爭契約第9條第1項約定，於地
17 政士通知時即109年1月3日辦理交屋手續，詎被告遲延交付
18 系爭建物，繼續出租予第三人使用。原告再於109年3月4日
19 以律師函催告被告點交系爭建物，該律師函已於109年3月5
20 日送達被告，被告仍置之不理。原告乃訴請被告遷讓房屋，
21 經本院109年度重訴字第42號、臺灣高等法院111年度重上字
22 第237號、最高法院112年度台上字第2583號等判決（下稱前
23 案判決）被告應將系爭建物騰空並交付原告確定，嗣經本院
24 113年度司執字第21395號遷讓房屋強制執行事件，於113年1
25 2月12日執行點交系爭建物予原告而執行完畢。兩造系爭契
26 約第10條第2、4項均為契約一造對於對造不履行契約義務時
27 所得採取之手段，該條第2項之手段為解除契約，使契約溯
28 及既往消滅負有回復原狀義務，並需負擔等同損害賠償之違
29 約金；該條第4項則於契約繼續存續狀態下，以違約金約定
30 督促遲延給付之一方儘速履行契約義務，並得再請求遲延所
31 致損害賠償。其規範體系與民法第254條與同法第229條規範

01 方式相類，故系爭契約第10條第4項約定「買賣任何一方有
02 上列之情形，經他方催告而於催告期間內履行者，並應按每
03 日以買賣總價款千分之一支付（按：系爭契約誤繕為「之
04 父」）遲延違約罰金，受損害之一方並得請求損害賠償」，
05 其中關於「經他方催告而於催告期間內履行者」語意雖不甚
06 明瞭，然與民法第229條債務人遲延給付自何時負遲延責任
07 之規範相類，故兩造就系爭契約第10條第4項約定之真意為
08 「賣方未履行交付不動產義務時，買方無庸訂期限催告，只
09 要賣方於系爭契約存續期間內履行者，即負有按每日以買賣
10 總價款千分之一支付遲延違約罰金之義務」。依系爭契約第
11 9條第1項約定，被告交付系爭建物之義務於受地政士通知交
12 屋時即109年1月3日屆至，則依民法第229條第1項規定，被
13 告自109年1月3日起即負遲延責任。被告遲未交付系爭建
14 物，原告自得依系爭契約第10條第4項約定，請求被告給付
15 自109年3月5日催告時起至113年12月12日執行點交系爭建物
16 予原告時止，按日依買賣總價款千分之一計算之違約金共計
17 27,609,120元（計算式：15,840元/日×1,743日），原告僅
18 先請求被告給付其中500萬元。另被告故意遲延交付系爭建
19 物，致原告受有自109年1月3日起至113年12月12日止無法使
20 用系爭不動產相當於租金之損害，又系爭房屋為未辦保存登
21 記之鐵皮建築，可作廠房、倉庫或停車位等營業使用，爰參
22 照內政部實價登錄關於宜蘭縣蘇澳鎮租賃廠房、倉庫之平均
23 申報租金每月175,000元計算相當於租金之損失共計10,381,
24 452元（計算式：175,000元/月×〔59+10/31〕月），原告僅
25 先請求被告給付其中500萬元。為此，爰依系爭契約第10條
26 第4項約定、民法第229條第1項及231條規定，請求擇一為有
27 利之判決等語。並聲明：(一)、被告應給付原告500萬元，及
28 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息；(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：系爭契約第10條第4項既已載明「買賣任何一方
31 有上列之情形，經他方催告而於催告期間內履行者，並應按

01 每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約罰金，受損害之一
02 方並得請求損害賠償」，即表示賣方不履行交付不動產時，
03 買方應訂期限催告賣方解決，且違約之一方經他方催告而於
04 「催告期間」內履行者，始支付遲延違約金之責任，原告不
05 得捨棄文字而另為曲解。且系爭契約第10條第4項約定之遲
06 延違約金屬懲罰性違約金，與民法第229條規定債權人得請
07 求債務人賠償因遲延所生損害之法律效果不同，不得比附援
08 引。是原告除催告被告交付系爭不動產外，更應定相當期限
09 請求履行，倘若原告於催告時未定相當期限，自無從起算遲
10 延違約金。原告雖曾於109年3月4日以律師函催告被告交付
11 系爭不動產，惟未定相當期間請求被告履行，原告自不得請
12 求被告給付自109年3月5日起計算之遲延違約金。原告另於1
13 13年7月8日以律師函催告被告於文到10日內交付系爭不動
14 產，是本件遲延違約金應自被告收受此催告函文之日即113
15 年7月9日之10日後起算方屬正確。又系爭契約約定之違約金
16 額顯然過高，實應予以減少，應改按內政部編印之成屋買賣
17 契約範本所定之計算方式，即按買方已支付之價款每日萬分
18 之2計算遲延違約金，且違約金以不超過房地總價款百分之1
19 5為限，方為妥適。又前案判決認定被告有交付系爭建物之
20 義務，被告即願遵循判決結果交付系爭建物予原告，惟前案
21 判決亦認定原告應給付75萬元及其利息予被告，被告為求紛
22 爭一次解決，方請求原告於被告點交系爭建物之同時一併給
23 付上開金額予被告，並非惡意違約無故拒絕點交系爭建物予
24 原告。且被告係因認原告尚有75萬元之買賣價金未給付，方
25 提起前案訴訟，故迄前案判決確定即113年6月19日時，方確
26 定原告已將買賣價金支付完畢，被告因而需點交系爭建物予
27 原告，前案訴訟期間應屬不可歸責於被告而未點交系爭建
28 物，被告應不負遲延責任，原告不得請求遲延之損害賠償。
29 縱認原告得請求遲延之損害賠償，原告及證人廖啟芳均未能
30 提出相關證據證明確有於109年1月3日通知被告點交系爭建
31 物，且被告曾向本院民事執行處陳報願點交系爭建物，並已

01 於113年10月16日通知原告，原告主張遲延給付之損害賠償
02 應自109年1月3日起計算至113年12月12日止應有違誤。再
03 者，系爭不動產位於漁港旁，非坐落於商業區，經濟價值不
04 高，其相當於租金之損害應以土地申報地價年息百分之3計
05 算方符事理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受
06 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、原告主張其與被告間遷讓系爭建物等事件，業經前案判決確
08 定，依該確定判決，被告應自系爭建物騰空遷出，並將上開
09 建物交付原告，被告於113年12月12日始交付上開系爭建物
10 予原告等情，為被告所不爭（見本院卷第247頁），且有前
11 案判決在卷可按（見本院卷第13至50頁），自堪信為真實。
12 至原告主張被告自109年1月3日起遲延交付系爭建物，應依
13 系爭契約第10條第2項前段及第4項之約定，負有按每日以買
14 賣總價款千分之一支付遲延違約罰金之義務，或應賠償原告
15 因無法使用系爭不動產所受相當於租金之損害乙節，則為被
16 告所否認，並以上詞置辯，則本件爭點厥為：(一)、系爭契約
17 第10條第2項前段及第4項約定之真意為何？(二)、被告自何時
18 起負有遲延履行交付系爭不動產之義務？(三)、原告依系爭契
19 約第10條第2項前段及第4項之約定，請求被告給付違約金50
20 0萬元，或依民法第229條第2項、第231條之規定，請求被告
21 給付損害賠償500萬元，是否有理由？(四)、系爭契約所約定
22 之違約金是否有過高而得由法院予以酌減之情形？

23 四、系爭契約第10條第2項前段及第4項之當事人締約真意：

24 (一)、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
25 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求契約當事人之真意，
26 應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
27 值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜
28 兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須
29 捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事
30 探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院17年上字
31 第1118號原判例、86年度台上字第3873號判決意旨參照）。

01 (二)、系爭契約第10條第2項前段、第4項約定「賣方不賣，或不履
02 行交付不動產，買方應訂期限催告賣方解決，仍未解決者買
03 方得解除本契約」、「買賣任何一方有上列情形，經他方催
04 告而於催告期間履行者，並應按每日以買賣總價款千分之一
05 之父（按：應為「支付」）遲延違約罰金，受損害之一方並
06 得請求損害賠償」，依其文義，第10條第2項前段係約定於
07 賣方未履行交付系爭不動產時，經買方催告仍不履行，則買
08 方取得契約解除權。同條第4項之文義，則在買賣雙方未履
09 行第10條第1至3項所定義務時，所生遲延給付問題，並約定
10 一方在他方「定期催告而於催告期間內履行時」，應給付以
11 買賣總價款千分之一之遲延違約金。上開約定之內容，並
12 未明確規範「經定期催告而仍未履行時」違約金如何約定。
13 如依系爭契約之文義解釋，違約之一方所負依買賣總價款千
14 分之一計算之遲延違約金給付義務，僅限於在催告期間內，
15 自催告生效起至履行之日止，例如一方催告他方於10日內履
16 行，而他方於第6日履行，則依系爭契約第10條第4項之約
17 定，一方得請求他方未履行期間共5日之依買賣總價款千分
18 之一計算之遲延違約金。惟如他方並未於催告期間內履行，
19 且於催告期滿仍未履行，則無從於系爭契約條款文字認有相
20 同之違約處罰。然參見內政部編成屋買賣契約書範本（見本
21 院卷第109頁），關於交屋遲延之條文，係約定自應交付日
22 起至履行之日止按日計算違約金。又衡諸常情，契約文字
23 「買賣任何一方有上列情形，經他方催告而『未』於催告期
24 間履行者，並應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約
25 罰金」，始為一般常見之約定。系爭契約第10條第4項之約
26 定，與上開實務上買賣契約常見之違約處罰約定，實有不
27 同。

28 (三)、證人即地政士廖啟芳證稱：系爭契約為我協助兩造簽訂的，
29 系爭契約第10條第4項之約定意思為，如果買方違約，或賣
30 方不賣時，經地政士電話或口頭通知後，如果通知之後不履
31 行的話，就要按照該條給付罰款。（簽約時你有無告知雙方

01 如果經過地政士催告，買賣雙方之任何一方沒有履行，就要給
02 付違約金？）我們只有說有違約責任，沒有講得很很詳細是
03 總價千分之一等語（見本院卷第186至189頁）。依其證述，
04 系爭契約第10條第4項約定之意思，為買賣之任何一方違約，
05 經地政士通知後，仍不履行，即應依系爭契約第10條第4項
06 給付罰款，然此種對系爭契約之解釋，與系爭契約第10條第
07 4項所定「於催告期間內履行」文義不同。而證人廖啟芳或
08 宥於對法律用語不精熟，對於其所使用之契約範本未能精確
09 解讀，或所使用之契約範本有錯漏〔例如：契約文字「買賣
10 任何一方有上列情形，經他方催告而（『未』）於催告期間
11 履行者，並應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約罰
12 金」，漏載「未」字〕，以致向當事人解釋契約時，僅泛稱
13 違約即有違約責任，則難認曾向契約當事人表達系爭契約第
14 10條第4項文字內容「經他方催告而於催告期間履行者」包
15 含如未於催告期間履行時，應自應交屋之日起至履行之日止
16 按每日以買賣總價款千分之一計算給付遲延違約金。

17 (四)、據上，系爭契約第10條第4項就遲延違約金既僅限「經他方
18 催告而於催告期間履行者」，原告復未能舉證證明兩造間於
19 締約時有其他不同於上開契約文義之解釋，應認該條項之文
20 字內容業已表示當事人真意，則不能反捨契約文字更為曲
21 解。則被告既未於催告期間內履行交屋義務（詳下述），而
22 不符系爭契約第10條第4項所定之要件，原告自無從依該規
23 定請求被告給付以買賣總價款千分之一計算之遲延違約金。
24 則原告主張依系爭契約第10條第2項前段及第4項之約定，請
25 求被告給付違約金500萬元，為無理由。從而，亦無審酌系
26 爭契約所約定之違約金是否有過高之必要。

27 五、被告自何時起負有遲延履行交付系爭不動產之責任？

28 (一)、又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
29 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告
31 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第22

01 9條第1項、第2項前段及第3項定有明文。所謂確定期限，係
02 指期限之到來已經具體指定其期日；所謂無確定期限，指未
03 定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者
04 稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務（最高法院102年
05 度台上字第1826號裁定意旨參照）。是以不定期債務或不確
06 定期限之債務，係於債權人得請求債務人給付時，經其催告
07 而未為給付，即負遲延責任。

08 (二)、依系爭契約第7條第3項約定：「履行本約之各項通知均應以
09 受任地政士口頭（電話）通知為準」；第9條約定：「買方
10 繳清所有應付之款項後，地政士應通知雙方辦理交屋手續」
11 （見本院卷第81、82頁）。又證人廖啟芳證稱：關於通知之
12 約定是在第7條第3項，以地政士口頭通知為準。系爭不動產
13 買賣所約定之點交日期是在第二期款給付時，房屋因為沒有
14 保存登記，要以稅務局移轉為準，當時約定點交時間以稅務
15 局移轉稅籍資料為準，本件稅務局移轉稅籍資料為108年12
16 月31日，契約上也是寫108年12月31日，但當時也有說要等
17 土地過戶完竣，本件係於109年1月3日領到土地所有權狀。
18 土地於109年1月3日鑑界，我於該日通知賣方點交土地及房
19 屋，但被告未點交等語（見本院卷第186至187頁）。又原告
20 已於108年12月31日將系爭契約所約定之買賣價金1,584萬元
21 給付完畢，並無被告所主張尚有75萬元價金未給付之情，有
22 前案判決可按（見本院卷第20、35至38頁），則原告既已於
23 108年12月31日給付全部款項，又經地政士於109年1月3日通
24 知被告辦理交屋手續，則被告自負有交付系爭不動產之義
25 務。惟地政士係依系爭契約第7條第3款之約定於109年1月3
26 日於通知被告交屋，目的在完成系爭契約第9條第1項所定系
27 爭不動產之點交，斯時尚難認係被告因給付遲延所為之催
28 告。嗣因被告仍未履行其交屋義務，經原告於109年3月4日
29 函知被告應履行買賣契約，點交系爭不動產，該函已於109
30 年3月5日送達於被告，有律師函及回執可參（見本院卷第51
31 至55頁），則被告自應於受催告之日即109年3月5日，負遲

01 延履行交付系爭不動產之責任。

02 六、原告依民法第229條第2項、第231條之規定，請求被告給付
03 損害賠償500萬元，是否有理由？

04 (一)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
05 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；債務人遲延
06 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第229條
07 第2項、第231條定有明文。又按損害賠償，除法律另有規定
08 或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
09 限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
10 可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條亦有明文。

11 (二)、本件被告應自109年3月5日起對原告負遲延責任，已如前
12 述。而原告因被告遲延交屋，因而受有無法使用收益系爭不
13 動產之損害，原告並未舉證其有依已定之計劃、設備或其他
14 特別情事，可得預期之利益，則原告因未能使用收益系爭不
15 動產，應認受有系爭不動產相當於租金之損害。

16 (三)、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
17 年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；上開規
18 定，於租用基地建築房屋準用之，同法第105條亦定有明
19 文。所謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規
20 定，土地價額依法定地價；建築物價額則依該管直轄市或縣
21 (市)地政機關估定之價額而定。又所謂法定地價，依土地
22 法第148條規定，係土地所有權人依該法規定所申報之地
23 價；土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百
24 分之80為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。
25 查系爭不動產土地使用分區及使用地類別均為空白（見本院
26 卷第347至352頁），又位處蘇澳港附近，且該建物外觀為一
27 般住宅，則原告主張受有相當於租金之損害，依土地法之規
28 定，仍應以申報地價年息百分之10為最高限額。原告雖主張
29 被告將系爭不動產出租做停車場使用，為商業用途，僅提出
30 該處停放車輛之照片，難認已舉證以實，至證人廖啟芳所證
31 系爭不動產有做停車場使用等語（見本院卷第188頁），未

01 言明為係被告自己或供他人使用，不能證明被告確有對外以
02 系爭不動產為停車場營利之事實，況系爭建物外觀為房屋，
03 縱使內部未多加裝潢，仍可出租供住家使用，尚難逕認可作
04 廠房、倉庫或停車位等營業使用，即不適用土地法第97條第
05 1項之限制，是原告主張應以蘇澳鎮地區工廠之月租為計算
06 基準，並無依據。

07 (四)、又地租之計算，須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人
08 利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情
09 事以為決定（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參
10 照）。本院參酌系爭土地位於蘇澳港旁之道路，附近住宅、
11 商家林立（見本院卷第341至346頁），商業繁榮，系爭建物
12 曾為停車空間（見本院卷第269至295頁）等因素，認以系爭
13 土地申報地價年息百分之10計算相當於租金之損害應為適
14 當。而系爭土地109至113年公告地價均為每平方公尺4,000
15 元（見本院卷第353至357頁），則其申報地價為每平方公尺
16 3,200元，另建物之課稅現值分別為4,100元、137,700元
17 （見本院卷第65至66頁），則原告得請求被告賠償自109年3
18 月5日起至113年12月12日相當於租金之損害為512,394元
19 【(申報地價每平方公尺3,200元×土地面積合計291平方公尺
20 +建物課稅現值合計141,800元)×10%×[302(即109年日數)/36
21 5年+3年(即110至112年全年3年)+347(即113年日數)/365
22 年]=512,394元，元以下四捨五入】。逾此範圍之請求即屬
23 無據，應予駁回。

24 七、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
26 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
27 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
28 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
29 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
30 203條分別定有明文。查，被告經原告起訴請求賠償上開損
31 害金額而未為給付，原告自得依上開規定，請求被告加付遲

01 延利息。本件起訴狀繕本於113年10月23日送達被告，有送
02 達證書可佐（見本院卷第73頁），揆諸前揭說明，原告自得
03 請求被告給付自該狀送達翌日即113年10月24日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息。

05 八、綜上所述，原告依民法第231條之規定，請求被告給付512,3
06 94元，及自113年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應
08 予駁回。

09 九、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合
10 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。原告敗訴部
11 分，其假執行之聲請則失依據，自應駁回。另被告就原告勝
12 訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，爰酌定相當之
13 擔保金額宣告之。

14 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
15 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
18 民 事 庭 法 官 謝 佩 玲

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
23 書 記 官 黃 家 麟