

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度重訴字第8號

原告 宋寶建設股份有限公司

法定代理人 許志煜

訴訟代理人 柯勝義律師

被告 楊育欣

訴訟代理人 朱敏賢律師

上列當事人間解除契約回復原狀等事件，本院於民國114年2月26日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬零玖佰陸拾參元。

被告應將附表一所示不動產移轉登記為原告所有。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾壹萬陸仟玖佰捌拾捌元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣參拾伍萬零玖佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

兩造於民國111年1月7日（起訴狀誤繕為111年11月7日），簽訂「築馨園土地房屋車位買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），由被告以新臺幣（下同）7,994,300元之總價（下稱系爭價金），向原告購買「築馨園建案」B1棟4樓預售屋及B1層10號車位（以下合稱系爭不動產）；因系爭買賣契約第18點規定「系爭價金其中5,596,000元，由被告向金融機構申貸撥付」，兩造遂於113年2月23日，簽訂房屋貸款撥款委託書（下稱系爭房貸委託書），俾原告得將系爭不動產即附表

一所示房屋暨其坐落基地持分，移轉登記為被告所有，再由被告以系爭不動產向臺灣銀行股份有限公司（下稱臺銀）申請辦理抵押貸款。嗣「築馨園建案」起造完成並於113年6月5日取得使用執照，原告乃依約於113年8月22日（起訴狀誤繕為113年8月2日），將系爭不動產移轉登記為被告所有，而被告隨後亦向臺銀申辦抵押貸款，並以系爭不動產設定最高限額抵押權如附表二所示（下稱系爭抵押權）；然而，系爭不動產猶未接通水、電，被告旋於兩造辦理交屋驗收以前，自行委任第三人到場檢測，指摘系爭不動產存在物之瑕疵，並且藉詞系爭不動產「尚未複驗」，拒絕配合辦理臺銀就抵押貸款之撥付手續，違反系爭買賣契約第19點之規定，經原告催告敦促無果，原告乃於113年9月6日，依系爭買賣契約第18、19點及第24點第4款之規定，以文山武功郵局第145號存證信函（下稱系爭存證信函），就被告為解除系爭契約之意思表示（下稱系爭解約表示），而系爭解約表示亦已於113年9月20日到達被告，故原告自得依民法第259條規定，請求被告回復原狀，並依系爭買賣契約第24點第4款規定，請求違約金1,199,145元及其法定遲延利息。基上，爰聲明：

(一)被告應給付原告違約金1,199,145元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)被告應向新北市汐止地政事務所辦理附表二所示最高限額抵押權塗銷登記，並將附表一所示之不動產所有權移轉登記返還原告。

(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

被告業已陸續給付買賣價金共1,998,500元（含簽約款100,000元、開工款699,400元、工程款799,400元、完稅款399,700元），並已於113年3月7日向臺銀申辦抵押貸款，惟原告遲未安排房屋初驗，被告祇能自費委請至善科技檢測有限公司（下稱至善公司）於113年4月20日到場初勘，並獲至善公司

01 提出「驗屋報告」指出系爭不動產存在諸多重大瑕疵；後原
02 告雖曾同意至善公司於113年9月2日到場複檢，然系爭不動
03 產斯時仍舊存在「滲漏水」之重大瑕疵。因被告從未主動通
04 知臺銀「終止」撥款程序，亦不曾就臺銀為終止貸款之意思
05 表示，僅於臺銀來電詢問撥款之時，表示「房屋尚未進行複
06 驗」，故臺銀嗣未撥付抵押貸款之結果，實乃原告未舉證其
07 已完成瑕疵修補之所致，核與系爭買賣契約第19點之規定不
08 符，況「臺銀未撥貸」肇因於原告單方之嚴重違約，故原告
09 顯係債務不履行可歸責之一方，欠缺解除系爭買賣契約之法
10 律權源。詎原告為掩飾其給付標的存在重大瑕疵，竟於113
11 年9月6日以系爭存證信函就被告為系爭解約表示，然而系爭
12 買賣契約第24點第4款、系爭房貸委託書第2點等規定，俱無
13 原告得以解約之相關約定，系爭房貸委託書復未填寫完足
14 （僅有簽名）而可認其應非有效，再加上交屋撥貸流程兼含
15 「初驗」、「複驗」程序，被告經臺銀電詢告稱「尚未複
16 驗」亦屬實情而無違誤，故臺銀係因「條件不成就」方未撥
17 付抵押貸款，被告自始即無任何債務不履行之可歸責事由，
18 準此，原告解約不僅違反法律規定以及兩造間之買賣約定，
19 更係悖離誠信原則而屬無效。惟若認被告應負違約責任，亦
20 請斟酌原告遲誤安排驗屋以及原告員工提供錯誤之交屋流
21 程，適度酌減原告所得請求之違約金數額。基上，爰聲明：
22 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

23 三、兩造不爭執之事項：（參看本院卷第131頁至第132頁）

24 (一)兩造於111年1月7日簽訂系爭買賣契約，由被告以系爭價金
25 向原告購買系爭不動產；契約內容悉如甲證1所示（即本院
26 卷第16頁至第57頁）。

27 (二)「築馨園建案」起造完成並於113年6月5日取得使用執照，
28 原告遂於113年8月22日，將附表一所示之系爭不動產移轉登
29 記為被告所有，而被告隨後亦向臺銀申辦抵押貸款，並以系
30 爭不動產設定系爭抵押權如附表二所示。

31 (三)被告與臺銀嗣未完成貸款撥付之手續，原告遂於113年9月6

日以系爭存證信函就被告為系爭解約表示；系爭存證信函則於113年9月20日送達被告。

四、本院判斷：

(一)原告承前□所述之兩造不爭執事實，主張被告違反兩造約定，系爭買賣契約已經解除。而被告雖執前詞予以否認，然本院參看系爭買賣契約第7點：「本契約總價款合計新臺幣柒佰玖拾玖萬肆仟叁佰元整。…」(本院卷第19頁)第18點第1款：「(一)第七點契約總價內之部分價款新臺幣伍佰伍拾玖萬陸仟零佰元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。」

(本院卷第23頁)以及第14點第1、2、4款：「(一)土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。(二)房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：…2.提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。」(本院卷第22頁)明確可見兩造約定「系爭價金其中5,596,000元，由被告向金融機構申貸撥付」(下稱系爭貸款約定)，是為落實系爭貸款約定(使金融機構得以順利撥貸)，兩造應於使用執照核發後4個月以內，備妥文件辦理系爭不動產之過戶移轉，否則，被告無以提供不動產設定抵押，金融機構亦難撥給其所需抵押貸款。且「築馨園建案」起造完成以前，被告所欲購買之「B1棟4樓預售屋」，原無

01 「特定」之建號或門牌，是於「築馨園建案」起造完成並取
02 得建號、門牌以後，兩造自須簽署系爭房貸委託書即甲證2
03 （本院卷第58頁），確認被告申辦抵押貸款之「不動產坐落
04 （即附表一所示）與其金融機構（即臺銀）」；換言之，系
05 爭房貸委託書無疑乃兩造落實系爭貸款約定之所不可或缺，
06 就令「承辦代書要求被告預先在『空白』之房貸委託書上簽
07 名以圖方便」（參看本院卷第131頁、第142頁至第143頁之
08 被告答辯），被告依言簽名並交付「空白」紙本，當然形同
09 就承辦代書為「代理權之授予」，故承辦代書事後代為完善
10 紙本記載之效力，當然及於「已就代書授予代理權之被告本
11 人」，從而，被告事後翻異牽拖，謬指「系爭房貸委託書並
12 未填寫完足（僅有簽名）而非有效」云云，已屬刻意曲解而
13 非可取。再者，「築馨園建案」起造完成並於113年6月5日
14 取得使用執照，依系爭買賣契約第14點第1、2、4款規定，
15 原告必須於4個月以內（即113年10月5日以前），備妥文件
16 辦理系爭不動產之移轉登記，故原告於113年8月22日完竣系
17 爭不動產之過戶手續，原即合於「兩造約定」而無可歸責；
18 又被告既已委託代書，以系爭房貸委託書向臺銀申辦抵押貸
19 款，依系爭買賣契約第18點第1款規定，被告亦應於原告通
20 知辦理貸款日起20日內，完善「對保」手續（亦即「金融機
21 構審核通過並通知核貸結果迄『其實際撥款前』」之流
22 程），俾同意承貸之臺銀，得以如數撥給其所約定之款項，
23 故被告以系爭不動產為臺銀設定系爭抵押權以後，遲未完成
24 撥款照會以致臺銀不曾實際撥款，自係違反系爭貸款約定而
25 屬可責。至被告雖強辯稱其從未主動通知臺銀「終止」撥
26 款，亦未就臺銀為終止貸款之意思表示，故本件臺銀「不撥
27 款」之結果，並非其終止申貸所致云云；然臺銀承辦人員於
28 撥款當日，電話照會確認是否撥款，被告卻就臺銀承辦人員
29 回稱「尚未複驗」（參看被告答辯），是其顯係意在向臺銀
30 承辦人員傳達其「無」允為撥款之意思，臺銀亦因「被告電
31 話照會卻『未同意』」方未實際撥款，故臺銀撥貸程序就此

「不了了之」，無疑乃「被告毀諾（未表同意）」之所致，故被告違反系爭貸款約定至明，不容其藉詞「未主動終止」云云，以圖解免一己之違約責任。

(二)被告雖抗辯原告未主動辦理房屋初驗、系爭不動產存在重大瑕疵，因交屋撥貸流程兼含「初驗」、「複驗」程序，被告就臺銀回稱「尚未複驗」亦非虛捏，故臺銀係因「條件不成就」方未撥款，系爭解約表示違反法律規定、兩造約定以及誠信原則云云。然查：

1.按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵而不能補正，或雖能補正而出賣人經買受人催告後仍不為補正者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。若買受人享有同時履行抗辯權，並經行使此抗辯權者，即可免除給付遲延之責任（最高法院50年台上字第1550號判例意旨參照）。惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號判決意旨參照），且基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範（最高法院110年度台上字第3187號、111年度台上字第76號判決意旨參照）。

2.承前(一)所述，「築馨園建案」起造完成並於113年6月5日取得使用執照，依系爭買賣契約第14點第1、2、4款以及第18點第1款之規定，原告須於4個月以內（即113年10月5日以前），完竣系爭不動產之過戶移轉（所有權移轉登記），被

告則須於原告通知辦理貸款日起20日內，完善「對保」手續（亦即「金融機構審核通過並通知核貸結果迄『其實際撥款前』」之流程），俾同意承貸之臺銀，得以如數撥給其所約定之款項。因系爭買賣契約第19點：「本契約有前點（即第18點）貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第11點第2款、第3款或其他縱經修繕仍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構終止撥付前條貸款予賣方。」（本院卷第24頁）以及系爭買賣契約第11點第2、3款：「(二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。(三)前項材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。」（本院卷第21頁）乃兩造就「被告行使同時履行抗辯（拒付價金）應受『相當』限制」之明確約定，除「原告所用『建材』危及建築結構安全、有害人體，或系爭不動產存在『縱經修繕仍然無法達到應有使用功能之重大瑕疵』」以外，被告「不得」祇因系爭不動產存在物之瑕疵，即恣意拒絕完善「對保」手續以阻「業已取得抵押權擔保之臺銀」撥款（下稱系爭限制約款），基於私法自治及契約自由原則，系爭限制約款不僅係兩造間之行為規範，在訴訟中亦應作為本院之裁判規範。乃細觀被告所執至善公司「驗屋報告」（本院卷第148頁至第189頁），以及彼等間之LINE對話截圖（本院卷第190頁至第214頁），被告所謂瑕疵不僅無涉於「建材是否危及建築結構安全或有害於人體」之認定，即令至善公司「驗屋報告」所述「主浴、客浴、廚房、前陽台、後陽台排水孔均含有泥沙」、「主臥漆面不整、窗框、玻璃及門框汙損」、「主衛壁磚填縫不實、洗手台無法蓄水、浴櫃門扇高低差、蓋板未完成、門框汙損及破損」、「全室地磚與牆面填縫未完成」、「前陽台欄杆矽利康未施作」、「客廳漆面不整、窗

01 框污損、地磚有殘膠污損及空鼓」、「客衛壁磚吃色、洗手
02 台砂利康未施作、門框污損」、「廚房三合一門污損、門框
03 未打砂利康、漆面不整」、「後陽台有不明電線及水線、壁
04 磚填縫不實且髒污、窗框砂利康未施作」、「玄關門框污
05 損、門檻未安裝膠條及未打砂利康、門鎖未安裝」、「臥1
06 地磚污損、漆面不整、牆面歪斜、窗框污損及破損、門框污
07 損」、「臥2地磚填縫不實、漆面不整、窗框污損」、「電
08 箱第9迴路未施作迴路、電箱蓋板髒污」（以下合稱系爭瑕
09 疵），亦可經由適當方式進行修補，此參至善公司承辦人員
10 與被告LINE對話提及「工程師複驗（113年9月2日）所見，
11 外觀瑕疵大部分均有處理，僅止部分窗戶仍有滲漏水以及房
12 間牆壁軸線歪斜」等語（本院卷第212頁至第213頁），即可
13 互為印證！是系爭瑕疵原非不能進行修繕補正，就令原告遲
14 未完成其瑕疵修補，此情亦與「縱經修繕仍然無法達到應有
15 使用功能」之要件迥不相侔，回歸兩造間之系爭限制約款，
16 被告本即不能祇因系爭瑕疵猶未修補，即拒絕完善「對保」
17 手續以阻「業已取得抵押權擔保之臺銀」撥款，故被告抗辯
18 之系爭瑕疵，本非被告得以對抗原告（拒不付款）之正當事
19 由，就令至善公司之初驗人員吳冠勳、複驗人員鄒年宇到庭
20 重申彼等見聞，其情亦難撼動「兩造以及本院均應受『系爭
21 限制約款』拘束」之結論，故被告聲明人證云云（參看本院
22 卷第248頁），原屬無濟於事而無必要。

23 3.被告固又依據「原告公司員工楊登月與被告之LINE對話截
24 圖」（即甲證6；本院卷第74頁），抗辯交屋撥貸流程兼含
25 「初驗」、「複驗」程序，複驗完畢方可辦理過戶交屋並予
26 撥款云云（本院卷第132頁至第133頁）；惟參看系爭買賣契
27 約第14點第1、2、4款之規定，兩造並「非」以「複驗」作
28 為系爭不動產移轉過戶之時點，因兩造已有系爭貸款約定
29 （詳如前揭(一)所述），故原告在「取得使用執照後4個月以
30 內」，本即負有「先為移轉過戶（使被告取得不動產所有
31 權）之給付義務」，否則，原告難免違約而屬可責（蓋若不

先行移轉過戶，被告即難辦理不動產抵押貸款）。且系爭買賣契約第13點既已明訂：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣家限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。…」（本院卷第21頁）則兩造驗收時點縱在「承貸金融機構依約撥款」以後，被告仍可「將瑕疵記錄於驗收單上，限期原告修繕並以房地總價5%作為保留款」，此即應足保障被告瑕疵擔保請求權之行使；蓋被告因系爭限制約款之拘束（詳如前揭2.所述），本即不能祇因系爭瑕疵猶未修補，即拒絕給付「除5%保留款」以外之其他價金，遑論拒絕完善「對保」手續以阻「業已取得抵押權擔保之臺銀」撥款。是被告一再攀扯之「初驗」、「複驗」流程，尤與兩造間之系爭限制約款無妨，洵無助於被告違約責任之免除。

4. 綜上，被告業已取得系爭不動產之所有權（原告業已辦理過戶移轉），復可於交屋驗收之時，「限期原告修繕系爭瑕疵並以房地總價5%作為保留款」，故自客觀以言，系爭限制約款已然兼及兩造權益而屬公允。今被告一再無視系爭貸款約定與系爭限制約款，祇因其認為系爭瑕疵猶未修補（尚未複驗），旋於臺銀電話照會之時，傳達其「無」允為撥款之意思，則其違約之明確可責，要不待言。

(三) 承前所述，回歸兩造間之系爭貸款約定與系爭限制約款，被告本即不能祇因系爭瑕疵猶未修補，即拒絕完善「對保」手續以阻「業已取得抵押權擔保之臺銀」撥款，故被告本應於原告通知辦理貸款日起20日內，對保照會而使臺銀得以如數撥款。今被告既違約在先，系爭買賣契約第24點第4款復明訂：「(四)買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方

得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」（本院卷第25頁）則原告以系爭存證件函就被告為系爭解約表示，自係適法有據，被告聲請本院向臺銀汐止分行查詢「本件貸款有無撥款期限」（參看本院卷第248頁），亦無解於「被告違約、原告解除契約適法有據」之結論；因原告業已寄發系爭存證信函，就被告為系爭解約表示，而系爭存證信函亦已於113年9月20日送達被告（參前揭□(三)兩造不爭執事實），故原告主張系爭買賣契約業經解除等語，自有理由而為可採。

(四)承前，系爭買賣契約已經解除，兩造即當事人雙方均有回復原狀之義務，故原告請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，固有理由而應准許。惟被告並「非」系爭不動產之抵押權人（臺銀方為系爭抵押權之權利人），是被告本無塗銷系爭抵押權之權能，且系爭抵押權之塗銷，亦無涉於「買賣雙方解除契約回復原狀之義務」，故原告訴請被告塗銷系爭抵押權，尚欠法律根據而非可取。再者，系爭買賣契約第24點第4款明訂：「違約金上限係『房地總價款15%』」等語，可見兩造約定之違約給付，並「非」不問情節，一律按總價款15%計算；況約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。雖違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。然倘當事人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義等值之原則，法院仍得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。而所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，即以當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標

準，至債務人若已為一部之履行，亦得比照債權人所受利益減少其數額。即違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上字第2563號判決參照）。本院審酌原告因被告不履行債務而解除系爭買賣契約，其損害通常包括價差損失（利潤損失）、已支出之委託銷售酬傭、違約遲延利息以及管理費等項，但原告並未提出「已支出之委託銷售酬傭」、「管理費」等單據供參；因111年度住宅營建之同業利潤標準，其淨利率則為8%，故推估原告於系爭買賣契約未解除之情形下，原可得淨利潤639,544元【計算式：7,994,300元 \times 8%=639,544元】，惟衡酌被告自系爭買賣契約簽訂時起，已付簽約款100,000元、開工款699,400元、工程款799,400元、完稅款399,700元，共1,998,500元【計算式：100,000元+699,400元+799,400元+399,700元=1,998,500元】，故原告亦因被告一之部履行，受有相當於288,581元之孳息收益【系爭買賣契約於111年1月7日簽訂，故1,998,500元按週年利率5%計至本件訴訟繫屬日即113年11月26日為止，其計算式如下：1,998,500 \times (2+325/366) \times 5%=288,581，小數點以下四捨五入】，是予兩相互為折抵，原告所受損害應係350,963元【計算式：639,544元－288,581元=350,963元】，約占系爭不動產全部價款之4%【350,963元 \div 7,994,300元=0.0439】，故本件若按「總價款15%」計算違約金，顯然過多，尤以被告拒絕履約雖非可取，然其畢竟事出有因，而與「惡意違約」之情形不牟，經綜合觀察被告之履約程度、違約情節，以及原告之所受損害，本件賠償金額應減縮為350,963元，如此方屬合理公允。從而，原告依系爭買賣契約第24點

第4款之約定，請求被告給付違約金在350,963元之範圍內，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，均非有據，應予駁回。

(五)再者，違約金，有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰之性質者，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則應依民法第250條第2項規定，視為損害賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。而違約金如為懲罰之性質，於被告履行遲延時，原告除請求違約金外，併得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例意旨參照）。因兩造上開約定之契約文義，尚難據以推認所謂「違約給付」乃懲罰性違約金之性質，是依民法第250條第2項規定，應認本件違約金乃「損害賠償總額預定性之違約金」，係「被告延欠給付導致原告解除契約所可能衍生之一切損害之賠償總額之預定」，故原告至多祇能援系爭買賣契約第24點第4款，請求被告給付350,963元，並以此作為被告債務不履行之損害賠償之總額，而不能更行請求其遲延利息。

(六)綜上，原告主張被告債務不履行，主張系爭買賣契約已經解除，起訴請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，暨依系爭買賣契約第24點第4款規定，請求被告給付350,963元，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，則欠根據，為無理由，不能准許，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述。至被告雖曾聲明人證吳冠勳（至

善公司初驗人員）、鄒年宇（至善公司複驗人員），欲證
「系爭不動產有無瑕疵及其瑕疵程度」、「113年4月20日初
驗之時有無水、電以及原告曾否派員到場」等情（本院卷第
248頁），並聲請本院向臺銀汐止分行查詢「本件貸款有無
撥款期限」（本院卷第248頁），然此俱與本件爭點（被告
是否違約、原告可否解除系爭買賣契約）渺無相關（參看前
揭□(二)2、(三)所述），故被告關此證據調查之聲請，顯然無
助於被告本件訴訟之成敗，並且徒增本件訴訟上之勞費，乃
不必要調查之證據，不應准許。

六、訴訟費用由敗訴責任較大之被告負擔。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就本院命被告為金錢
給付之部分核無不合，爰酌定相當之擔保准許之，並酌情宣
告被告提供相當擔保後免為假執行；至原告違約金請求敗訴
之部分，其假執行之聲請尚乏附麗，且本院命為移轉所有權
之部分，係以判決命被告為一定之意思表示，依強制執行法
第130條第1項規定，視為自判決確定或執行名義成立時，已
為其意思表示，此係因該項債務，僅在使債權人取得債務人
之意思表示之法律效果，即可達執行之目的，如為宣告假執
行，將使債務人即被告意思表示之效力提前發生，與強制執
行法第130條規定不合，故此亦難併為假執行之宣告，爰一
併駁回原告此部分假執行之聲請。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

民事第二庭法 官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
之人數附具繕本。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 27 日

書記官 沈秉勳

【附表一：不動產標示】

土地：

(續上頁)

01

編號	土地坐落					地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	備考
	縣市	鄉鎮 市區	段別	小段	地號				
1	新北市	金山區	五福		546	建	1800.07	240/10000	
建物：									
編號	建號	建物 門牌	基地 坐落	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層	建物面積 (平方公尺)		權利範圍	備考	
					樓層面積 合 計	附屬建物用途 及面積			
1	1375	新北市 ○○區 ○○路 00號四 樓	新 北 市 ○○ 區 ○○段0 00地號	鋼 筋 混 凝 土 構 造9層 樓	4層：76.02 合計：76.02	陽台：9.61	1/1	共有部分： 1390建號、面積2 286.19 平 方 公 尺、權利範圍： 260/10000（含車 位編號：10號、 權利範圍 110/10000）	

02

【附表二：最高限額抵押】

03

編號	設定義務人	擔保範圍	設 定 權 利 範 圍	登記日期 (民 國)	登記權利人	擔保債權總金額 (新 臺 幣)	債 權 額 比例
1	楊育欣	金山區五福 段546地號 (附表一所 示土地編號 1)	240/10000	113年8月 23日	臺灣銀行股 份有限公司	7,670,000	1/1
2	楊育欣	金山區五福 段1375建號 (附表一所 示建物編號 1)	1/1				1/1
共同擔保地號：546地號、共同擔保建號：1375建號							