

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1334號

原告 張家源

訴訟代理人 陳冠宇律師

被告 林炳昇

訴訟代理人 林湘絢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬捌仟零伍拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬捌仟零伍拾元為原告預供擔保後，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112年12月5日簽立買賣契約（下稱系爭契約），約定由被告出售如附表一所示不動產（下稱系爭房地）予原告，買賣總價金新臺幣（下同）410萬元。伊已按系爭契約所定付款期程給付價金共123萬元（款項匯入履約保證專戶），惟被告未於約定交屋日即113年1月18日交付系爭房地予原告，經伊、系爭契約之仲介經紀公司即訴外人八通房屋有限公司（下稱八通公司）及訴外人履約保證單位即合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）分別以附表二所示方式催告被告履約、通知退還履約保證金等，均未置理，足見被告已無履行契約交付系爭房地之意，爰依系爭契約第12條第1項、第3項後段約定，以本件起訴狀向被告送達作為解除系爭契約之意思表示，並請求被告給付按前揭已付價金計算之懲罰性違約金123萬元。倘認被告就系爭契約並非不為給付，而僅係給付遲延，惟被告迄今消極不提供系爭房地過戶所需資料並配合辦理相關手續，爰依系爭契約第12

01 條第3項前段約定，請求被告自113年1月18日（即其應辦理
02 系爭房地交屋過戶之日）起，至同年5月18日（即原告提出
03 本件起訴狀之日）止共121日，按日給付以買賣總價千分之
04 0.5計算之違約金（即每日2,050元）合計24萬8,050元。並
05 聲明：（一）被告應給付原告123萬元。（二）願供擔保，
06 請准宣告假執行。

07 二、被告則以：伊當時有跟原告表示買賣價金要以現金或支票支
08 付，且也要先支付定金，但伊並沒有收到等語置辯。並聲
09 明：原告之訴駁回。

10 三、本得心證之理由：

11 （一）原告主張兩造於112年12月5日簽立系爭契約，約定由被告
12 出售系爭房地予原告，買賣總價金410萬元，原告已按系
13 爭契約所定付款期程給付價金共123萬元（款項匯入履約
14 保證專戶），惟被告未於約定交屋日即113年1月18日交付
15 系爭房地予原告，經原告、八通公司及合泰公司分別以附
16 表二所示方式催告被告履約、通知退還履約保證金，均未
17 置理等情，業據原告提出系爭契約、附表二所示之存證信
18 函、合泰公司收款訊息等件為證（本院一卷第17至45
19 頁），被告亦自承有收受附表二所示之存證信函（本院二
20 卷第46頁），原告此部分主張，堪信屬實。

21 （二）被告固主張兩造約定要以現金或支票給付買賣價金云云，
22 然為原告所否認。依系爭契約第2條：「本契約除事先取
23 得賣方同意外，其價款之支付以現金存匯或銀行開立之支
24 票本票為之。」、第3條：「買賣雙方同意本買賣契約依
25 合泰建經機構之價金履約保證之相關手續辦理。」（本院
26 一卷第19頁），可知原告就系爭契約之買賣價金以現金匯
27 款至合泰公司之履約保證專戶後，原告則已履行給付買賣
28 價金之義務。而被告就兩造有特約另以現金或支票給付買
29 賣價金之情，並未舉證以實其說，其此部分所指，顯難憑
30 採，自屬無據。

31 （三）依系爭契約第4條有關價款給付：「簽約款：40萬元；備

證用印款：0元；完稅款：83萬元。」、第8條第1項：

「賣方應將本買賣標的物過戶所需之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，於買方給付備證用印款時交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續。」、第12條第1項：「買賣雙方其中一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。」。原告已按系爭契約所定付款期程給付價金共123萬元（款項匯入履約保證專戶），業為前所論，顯見系爭契約履約期程已至完稅款階段。嗣被告未依約交付辦理過戶所需文件，經原告以附表二所示存證信函限期7日以上催請被告辦理後，被告仍未據辦理，是原告主張以本件起訴狀向被告送達作為解除系爭契約之意思表示，自屬有據。

（四）按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條定有明文。次按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條第2項定有明文。次按民法所定之違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人於違約金外，不得再請求債務不履行之損害賠償；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求債務不履行之損害賠償。當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之（最高法院112年度台上字第2753號判決意旨參照）。經查：

1、依系爭契約第12條第3項前段：「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方自應給付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付時為止。」、後段：

「如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還買方並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損害賠償。」、第4項：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」，可知系爭契約第12條有關違約金之約定，已明確載明並不妨礙損害賠償請求權之行使，依前揭意旨所示，系爭契約第12條第3項約定之違約金性質屬懲罰性違約金。

2、原告固主張被告違約情形該當系爭契約第12條後段之情形云云。惟查，系爭契約第12條第3項後段將「賣方毀約不賣」、「給付不能」、「不為給付」及「有其他違約情事」等違約情狀同列一起，解釋上「不為給付」及「有其他違約情事」應與「賣方毀約不賣」、「給付不能」之違約情狀相當。依卷內事證所示，至多僅能認被告經原告催告後仍未依約交付辦理過戶所需文件，而屬系爭契約第12條第3項前段約定遲延交付證件、交屋之違約情狀，尚難遽認已構成被告故意毀約不賣或給付不能，或相當於該等違約情狀，是原告主張依系爭契約第12條第3項約定請求被告賠償違約金，自屬無據。

3、再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。而約定之違約金是否過高，需依一般客觀事實、社會經濟狀況及就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。而此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院需依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。準此，就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院49年台上字第807號判決、92年度

台上字第2747號判決意旨參照)。繼前所論，系爭契約第12條違約金性質屬懲罰性違約金，被告違約情狀該當系爭契約第12條第3項前段約定，原告自得據此請求被告賠償違約金。是原告主張被告自113年1月18日（即其應辦理系爭房地交屋過戶之日）起，至同年5月18日（即原告提出本件起訴狀之日）止共121日，按日給付以買賣總價千分之0.5計算之違約金（即每日2,050元）合計24萬8,050元，應屬有據。而被告迄至本件言詞辯論終結前，均未提出違約金過高應予酌減之抗辯，更未就違約金過高之利己事實，舉證以實其說，本院自無庸審究違約金是否過高應予酌減之問題，附此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭契約第12條第3項前段約定，請求被告給付24萬8,050元，為有理由，應予准許，逾此範圍外之請求，則屬無據，應予駁回。

五、就原告勝訴部分，因本件所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並由本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌定宣告被告以24萬8,050元為原告供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

六、至被告於言詞辯論終結後提出114年3月20日民事聲請再開辯論狀、4月20日民事陳述意見狀，主張兩造已於113年3月4日合意解除契約等語，本院得不予審酌。況依被告該等書狀所附被證1之對話紀錄內容所示，雖訴外人廖淑婷代書於113年3月4日向被告稱：爸爸和買方同意解約，但爸爸說不要找他，他不管後續，不要去簽字，找你們等語，然如何談妥解約、是否已確定談妥，尚無從得悉；且從該對話內容有關原告與八通公司間於113年3月5日高雄市政府消費爭議協商會議達成協議之照片內容為：「一、八通公司同意於113年3月8日協助原告洽賣方合意解除系爭契約；(2)若第一點逾期辦理．．．。」，亦僅係八達公司同意於113年3月8日協助原告與被告洽談合意解除契約，若逾期辦理，原告與八達公司

另有協議事項，且兩造如已達成合意解除系爭契約，原告豈會再與八達公司答成上開協議？被告所提證物無法證明被告於本件原告解除系爭契約前兩造已合意解除契約，本院自無再開辯論進調查之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 7 日
民事第四庭 法 官 饒志民

附表一

編號	不動產坐落地號或建號	權利範圍
1	高雄市○○區○○段00地號土地	179/10000
2	高雄市○○區○○段00000地號土地	70/10000
3	高雄市○○區○○段0000○號建物	1/1

附表二

編號	原告主張
1	原告先於113年3月11日以鳳山鳳松路郵局存證信函號碼23號催告被告於7日內協力交付辦理過戶所需文件，否則將解除契約；復於同年3月20日以鳳山鳳松路郵局存證信函號碼29號催告被告於7日內協力交付辦理過戶所需文件，否則將解除契約。
2	八通公司於113年1月23日以鳳山鳳松路郵局存證信函號碼10號催告被告於3日內儘速履行系爭契約。
3	合泰公司先於113年4月8日以臺北六張犁郵局存證信函號碼131號通知被告原告已以上開23號及29號存證信函主張完成解除買賣契約程蓄並依橋返還已付價款，並請被告於5日內陳述意見；後於同年月17日以

(續上頁)

01

	台北安和郵局存證號碼518號通知被告原告已完成解約，其並將履保專戶價款撥付予原告。
--	---

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 114 年 4 月 7 日

06

書記官 龔惠婷