

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第210號

原告 吳信賢

訴訟代理人 林建宏律師

被告 興塑利建設有限公司

法定代理人 陳優利

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年10月24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、原告起訴主張略以：

(一)兩造於民國108年7月11日簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告向被告購買坐落南投縣○○鎮○○段0000000地號、面積126平方公尺、權利範圍全部之土地、同段1495-12地號、面積165平方公尺、權利範圍100分之12之土地及其上同段1409建號即門牌號碼南投縣○○鎮○○路000號建物（以下合稱系爭竹山房地），約定買賣總價新臺幣（下同）1,100萬元，原告並於簽約當日交付面額分別為70萬元、58萬元之支票予被告，作為購買系爭竹山房地與另1戶以訴外人黃雅麗即原告配偶名義向訴外人曾陳玉花購買坐落雲林縣○○市○○路00○0號房地（下稱系爭雲林房地）之簽約款，惟前開70萬元之支票遭被告以規格不符為由退還，原告乃於000年00月間另簽發面額70萬元，發票日授權被告填寫之支票予被告，旋洽銀行申辦貸款。

(二)系爭竹山房地經銀行核貸935萬元後，原告隨即通知被告辦理所有權移轉登記，詎被告僅辦理系爭雲林房地之所有權移轉登記，就系爭竹山房地部分則拒絕辦理，致原告前已取得之貸款額度遭取消，嗣原告再向其他銀行辦理徵信並獲核貸

875萬元，並通知被告辦理所有權移轉登記，卻仍遭被告拒絕，原告遂於110年3月2日、同年4月8日以存證信函催告被告履行系爭買賣契約，被告竟推諉原告有貸款問題而置之不理，被告顯已違反系爭買賣契約第7條第1項、第2項、第9條第1項前段之約定，爰依系爭買賣契約第11條第1項、第2項解除系爭買賣契約，並請求被告給付違約金70萬元。

(三)並聲明：1.被告應給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

(一)原告於108年7月11日簽訂系爭買賣契約當日並未交付面額70萬元支票予原告，原告嗣後雖曾交付被告面額70萬元之支票，惟此係支付購買系爭雲林房地之完稅款，並非購買系爭竹山房地之簽約款，且依系爭買賣契約第3條第2款約定，原告應於108年7月20日給付備證款100萬元予被告，然原告並未依約履行，原告購買系爭竹山房地並未給付任何買賣價金，被告自無辦理所有權移轉登記之義務，被告並無違約情事，原告主張被告違約，故解除契約並請求給付70萬元之違約金，應無理由。

(二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)兩造於108年7月11日簽訂系爭買賣契約，約定由原告以總價1,100萬元，向被告購買系爭竹山房地，原告應於同年7月20日繳交備證款100萬元，餘款1,000萬元則以貸款支付，惟原告迄今仍未繳交備證款100萬元、原告曾交付被告面額58萬元及70萬元支票給付以黃雅麗名義購買系爭雲林房地之簽約款及完稅款，嗣後系爭雲林房地因付清買賣價金而辦理所有權移轉登記完畢，系爭竹山房地則因貸款問題，未辦理所有權移轉登記等情，有系爭買賣契約、系爭雲林房地成屋買賣契約書、原告110年3月2日及同年4月8日存證信函、被告110

01 年8月12日存證信函、面額70萬元之支票、雲林縣稅務局108
02 年契稅繳款書（本院卷第13至35、61、63頁）等件為證，並
03 為兩造所不爭執（本院卷第98、99頁），堪認為真實。

04 (二)原告主張被告未辦理系爭竹山房地之所有權移轉登記、未交
05 屋，違反系爭買賣契約第7條第1、2項、第9條第1項前段約
06 定，應依第11條第1、2項約定解除契約並給付違約金，為被
07 告所否認，並以前詞置辯。經查：

08 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
09 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
10 取得該物所有權之義務；買賣標的物與其價金之支付，除法
11 律另有規定或契約另有訂定，或另有習慣外，應同時為之。
12 民法第345條第1項、第348條第1項、第369條分別定有明
13 文。又系爭買賣契約第7條第1、2項約定：「雙方應於備證
14 款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並
15 加蓋專用印章交予☐受託地政士☐受託律師☐買方☐賣方☐
16 其他負責辦理。」、「本件所有權移轉登記及相關手續，倘
17 須任何一方補繳證件、用印或為其他必要行為者，應無條件
18 於買方通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求
19 任何補貼。」；第9條第1項前段約定：「本買賣標的物，應
20 於☐尾款交付日☐貸款撥付日☐年☐月☐日由賣方於現場交
21 付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完
22 畢。」；第11條第1、2項約定：「賣方違反第七條（所有權
23 移轉）第一項或第二項、第九條（交屋）第一項前段約定
24 時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買
25 方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款
26 並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，
27 並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超
28 過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠
29 償。」、「買方因賣方違反第九條（交屋）第一項前段約定
30 而依本條前項約定解除契約者，除依前項約定請求損害賠償
31 及違約金外，不得另依第九條第二項約定請求損害賠償。」

（本院卷第17、19、80、81頁）可知，兩造已約定出賣人應於買受人給付備證款時，辦理所有權移轉登記，並應於買受人繳交尾款或貸款撥付（即給付買賣價金完畢）時，將系爭竹山房地交付買受人。

2.系爭竹山房地買受人即原告迄今均未繳納備證款100萬元乙節，業如前述，則出賣人即被告辦理所有權移轉登記即履行出賣人給付義務之清償期尚未屆至，被告未將系爭竹山房地所有權移轉登記予原告，自無違約之可言。另原告自承未取得貸款支付被告（本院卷第98、99頁），則被告履行出賣人法定義務即交付系爭竹山房地予原告之清償期亦未屆至，故被告未交付系爭竹山房地予原告，亦無違約之情形。

3.被告雖未移轉系爭竹山房地所有權及交付予原告，然因清償期尚未屆至而未違反系爭買賣契約，核與系爭買賣契約第11條第1、2項約定之解除契約及給付違約金要件顯然不符。從而，原告主張被告違反系爭買賣契約第7條第1、2項、第9條第1項前段約定，依第11條第1、2項約定解除契約，並請求給付違約金，要屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第11條第1、2項約定，主張解除契約並請求被告給付違約金70萬元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 2 日
民事第一庭 法 官 曾瓊瑤

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 112 年 11 月 2 日
書記官 陳彥汶