

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第3號

原告

即反訴被告 陳東杰

訴訟代理人 方文獻律師

被告

即反訴原告 賴正祥

訴訟代理人 陳薇律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣44萬元，及自民國112年11月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、本訴訴訟費用由被告負擔10分之6，餘由原告負擔。
- 四、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。
- 六、本判決第1項得假執行；但被告以新臺幣44萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法

01 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標  
02 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間  
03 有牽連關係。經查：原告即反訴被告陳東杰（下稱陳東杰）  
04 主張兩造於民國112年5月10日簽訂不動產買賣契約（下稱系  
05 爭買賣契約），約定由陳東杰以新臺幣（下同）380萬元向  
06 被告即反訴原告賴正祥（下稱賴正祥）購買其所有坐落於南  
07 投縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段201建號建物即門  
08 牌號碼南投縣○○鄉○○○村00巷0弄00號房屋（下稱系爭  
09 不動產），陳東杰於112年5月10日給付第1期款（簽約款）38  
10 萬元後，賴正祥未依約於112年8月10日前交付系爭不動產，  
11 經陳東杰催告賴正祥履行後，賴正祥仍未履行，陳東杰逕行  
12 解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第10條第1項中段約  
13 定，請求已付同額價款作為違約金，並返還已付價款，即賴  
14 正祥應給付陳東杰76萬元；而賴正祥提起反訴，主張陳東杰  
15 未依約分別於112年7月3日、同年8月10日交付第3期款（完  
16 稅款）76萬元及第4期款（尾款）266萬元，賴正祥分別依系  
17 爭買賣契約第10條第2項前段、中段，請求陳東杰應給付賴  
18 正祥22萬5,340元、38萬元之違約金，經核與陳東杰於本件  
19 訴訟所為攻擊、防禦方法相牽連，亦即當事人所主張之權利  
20 由同一法律關係發生，故賴正祥提起反訴合於前揭法條規  
21 定，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、本訴部分：

24 (一)陳東杰主張略以：

25 1.兩造於112年5月10日簽訂系爭買賣契約，約定由陳東杰以38  
26 0萬元向賴正祥購買其所有系爭不動產。陳東杰於112年5月1  
27 0日簽約時將第1期款38萬元匯至臺灣中小企業銀行建成分  
28 行、戶名：臺灣中小企業銀行受託信託財產專戶、履保專戶  
29 帳號：0000-0000000000號內（下稱系爭履保帳戶）。詎  
30 料，賴正祥因系爭不動產尚有租客問題，未依約於112年8月  
31 10日前將系爭不動產點交予陳東杰，陳東杰於112年11月2日

01 以大里草湖郵局存證號碼000192號存證信函（下稱系爭存證  
02 信函）催告賴正祥履行並解除契約，縱系爭存證信函未合  
03 法，陳東杰以113年2月19日民事準備書狀再次為解除契約之  
04 意思表示，並請求賴正祥賠償陳東杰已付同額價款之違約金  
05 及返還已付第1期款，共計76萬元，爰依系爭買賣契約第10  
06 條第1項中段約定提起本件訴訟。

07 2.並聲明：被告應給付原告76萬元，及自支付命令繕本送達翌  
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，  
09 請准宣告假執行。

10 (二)賴正祥抗辯略以：

11 1.陳東杰未交付全部買賣價金之前，賴正祥並無點交系爭不動  
12 產之義務，故賴正祥未於112年8月10日前點交系爭不動產予  
13 陳東杰，係因陳東杰未依約分別於112年7月3日、同年8月10  
14 日匯入第3期款76萬元、第4期款266萬元至系爭履保帳戶。  
15 且被告否認於112年8月10日有無法點交系爭不動產之情形，  
16 縱認租客無法於112年8月10日搬遷，依系爭買賣契約仍得就  
17 系爭不動產出租部分為現況點交，賴正祥亦無違約。再者，  
18 系爭存證信函及113年2月19日民事準備書狀均只有解除契約  
19 之意思表示，未有催告之意思表示，陳東杰解除契約不合  
20 法，故其請求違約金亦無理由。縱使認為陳東杰解除契約為  
21 有理由，亦應酌減違約金。

22 2.並聲明：陳東杰之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判  
23 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 二、反訴部分：

25 (一)賴正祥主張略以：

26 1.陳東杰未依約分別於112年7月3日、同年8月10日匯入第3期  
27 款76萬元、第4期款266萬元至系爭履保帳戶，已違反買方應  
28 履行之義務，賴正祥於113年4月11日以民事反訴暨爭點整理  
29 狀對陳東杰催告履行給付買賣價金之義務，惟陳東杰並未於  
30 催告後將款項匯入系爭履保帳戶，遂賴正祥於113年6月12日  
31 以民事變更訴之聲明狀，對陳東杰為解除系爭買賣契約之意

01 思表示，故系爭買賣契約已於113年6月12日解除。故賴正祥  
02 依系爭買賣契約第10條第2項前段約定，請求自違約之翌日  
03 起至改善完成之日止，應按日依該期價款萬分之2計算懲罰  
04 性違約金，即第3期款112年7月4日至113年6月12日之懲罰性  
05 違約金5萬2,440元、第4期款112年8月11日至113年6月12日  
06 之懲罰性違約金17萬2,900元，共計22萬5,340元。另依系爭  
07 買賣契約第10條第2項中段約定，賴正祥定7日以上期限催告  
08 陳東杰改善，其仍不履行，賣方即賴正祥得逕行解除系爭買  
09 賣契約並沒收買方即陳東杰已付之金額價款作為違約金，故  
10 陳東杰應給付賴正祥38萬元。爰依系爭買賣契約第10條第2  
11 項前段、中段約定，訴請陳東杰給付賴正祥合計60萬5,340  
12 元。

13 2.並聲明：陳東杰應給付賴正祥60萬5,340元，及其中38萬元  
14 自113年6月12日起、其餘22萬5,340元自民事變更訴之聲明  
15 狀送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利  
16 息；願供擔保，請准宣告假執行。

17 (二)陳東杰抗辯略以：

18 1.其未依約匯入第3期款、第4期款至系爭履保帳戶，係因賴正  
19 祥遲未能處理租客問題，且賴正祥於112年8月10日屆期仍無  
20 法點交系爭不動產予陳東杰，係可歸責於賴正祥之事由所  
21 致，造成陳東杰無法依約辦理第3、4期款買賣流程，且陳東  
22 杰已合法解除系爭買賣契約，賴正祥自不得就已解除之契約  
23 再為解除。是以，賴正祥依系爭買賣契約第10條第2項前  
24 段、中段向陳東杰請求22萬5,340元、38萬元之違約金，即  
25 無理由。

26 2.並聲明：如主文第4項所示；如受不利判決，願供擔保，請  
27 准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第168、221至222頁）：

29 (一)兩造於112年5月10日簽訂系爭買賣契約，約定由陳東杰以38  
30 0萬元向賴正祥購買其所有系爭不動產。

31 (二)陳東杰於112年5月10日簽約時將第1期款38萬元匯至系爭履

01 保帳戶；陳東杰尚未給付第3期款76萬元、第4期款266萬  
02 元。

03 (三)陳東杰於112年11月2日以系爭存證信函通知賴正祥解除契  
04 約，賴正祥於112年11月3日收受，陳東杰並以113年2月19日  
05 民事準備書狀再次為解除契約之意思表示。

06 (四)賴正祥以113年4月11日民事反訴暨爭點整理狀為催告陳東杰  
07 給付第3期、第4期款之意思表示，另以113年6月12日民事變  
08 更訴之聲明狀向陳東杰為解除系爭買賣契約之意思表示。

09 四、兩造爭執事項（見本院卷第222頁）：

10 (一)陳東杰是否已合法解除系爭買賣契約？

11 (二)陳東杰依據系爭買賣契約第10條第1項中段約定，請求賴正  
12 祥給付76萬元，有無理由？

13 (三)賴正祥是否已合法解除系爭買賣契約？

14 (四)賴正祥依據系爭買賣契約第10條第2項前段約定，請求陳東  
15 杰給付22萬5,340元，有無理由？

16 (五)賴正祥依據系爭買賣契約第10條第2項中段約定，請求陳東  
17 杰給付38萬元，有無理由？

18 五、本院之判斷：

19 (一)兩造於112年5月10日簽訂系爭買賣契約，約定由陳東杰以38  
20 0萬元向賴正祥購買其所有系爭不動產，陳東杰於112年5月1  
21 0日簽約時將第1期款38萬元匯至系爭履保帳戶；陳東杰尚未  
22 給付第3期款76萬元、第4期款266萬元。陳東杰以系爭存證  
23 信函通知賴正祥解除契約，賴正祥於112年11月3日收受，陳  
24 東杰並以113年2月19日民事準備書狀再次為解除契約之意思  
25 表示等情，為兩造所不爭執，並有原告提出系爭買賣契約  
26 書、系爭存證信函、民事準備書狀等件在卷可佐（見本院卷  
27 第139至147頁、第159頁、第133至161頁），堪認為真實。

28 (二)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
29 任，民法第229條第1項定有明文。民法第254條係規定，契  
30 約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告  
31 其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲

01 延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期  
02 限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付  
03 之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件  
04 相符，固自不得依上開法條規定解除契約，惟如債權人定有  
05 過短期限催告後，經過相當期間而債務人仍不履行時，基於  
06 誠實信用原則，仍可發生該條所定之契約解除權。經查：

- 07 1.系爭買賣契約第9條第8項約明「買賣標的雙方同意，至遲應  
08 於112年8月10日前，點交完畢，違者即視同違約。」，賴正  
09 祥即應依該約定於112年8月10日前將系爭不動產點交與陳東  
10 杰，賴正祥未於斯時點交，依法即應負遲延責任。
- 11 2.系爭買賣契約第10條第1項約定，「賣方（即賴正祥）若違  
12 反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日  
13 止，應按日依買方（即陳東杰）已付價款萬分之2計算懲罰  
14 性違約金與買方，倘經買方定7日以上期限催告改善仍不履  
15 行時，買方除得逕行解除本契約，且請求返還已付價款外，  
16 並得請求賣方賠償按買方已付之同額價款作為違約金。至於  
17 已付或應付之稅款、地政士已辦理事件之撤件費用及其他必  
18 要費用均由賣方負擔之」。
- 19 3.而陳東杰於112年11月2日以系爭存證信函通知賴正祥，其上  
20 記載「買賣合約載明需於112年8月10號完成交屋結案，惟賣  
21 方因故一再延後，本人依賣方因無法履（誤繕為『屢』）約  
22 之實，要求解除契約，請於函到5日內，交付本人2倍之訂金  
23 （76萬元）之賠償以維護個人權益」等語，佐以證人即買方  
24 仲介曾國華於本院具結證述：兩造於112年5月10日簽立系爭  
25 買賣契約時有約定3個月後即112年8月11日前要交屋，因當  
26 初有租客問題，直到112年8月11日仍無法交屋，當中一直協  
27 調請屋主何時可以交屋，直至同年11月11日兩造及地政士均  
28 有到詠家不動產股份有限公司（即買賣雙方仲介公司）協  
29 調，賴正祥不溝通，一坐下來就說要按照其意思，最後仍無  
30 結果，因為同年11月租客仍未搬走，據賣方仲介稱同年11月  
31 底有到房屋現場，事情鬧很大，警察也有來，租客還是不願

01 意搬走。陳東杰有一直持續問其終止租約之情形，幾乎每個  
02 月都有詢問，陳東杰及其均有一直催交屋，但等到112年11  
03 月30日才叫警察去做強制動作。據地政士稱，因還有租客問  
04 題，租客問題沒有解決，地政士辦也沒用，且陳東杰有說，  
05 錢都準備好，銀行對保也下來，隨時可以匯入系爭履保帳  
06 戶，是因為賴正祥沒有辦法交付房屋，所以陳東杰才未依約  
07 給付第3期款及第4期款，賴正祥亦無對陳東杰催告給付第3  
08 期款及第4期款等語（見本院卷第270至275頁）；另證人即  
09 賣方仲介張凱筑於本院具結證稱：簽約時賴正祥有向陳東杰  
10 陳述裡面有租客，成交後沒辦法馬上交屋，需要3個月時  
11 間，有提到8月份才可交屋。而本件買賣沒辦法於112年8月1  
12 0日前交屋是因為賣方租客的問題等語（見本院卷第276至27  
13 9頁）；復證人即地政士宋美惠亦於本院具結證述：最後無  
14 法交屋之原因，其是透過仲介知道，仲介說買方不要買了，  
15 說過程談交屋談得不愉快，後來有一次到仲介公司協調，但  
16 大家沒有共識。簽立系爭買賣契約時，因系爭不動產有出  
17 租，所以簽約時寫112年8月10日前交屋，兩造為慎重起見，  
18 於簽約後有至系爭不動產跟租客確認何時可以交屋，據張凱  
19 筑稱，租客同意同年11月交屋。我於同年6月28日有告知陳  
20 東杰貸款核准，並跟其說系爭不動產可以交屋前1個月再來  
21 辦理所有權移轉及設定，同年7月15日陳東杰又以LINE通訊  
22 軟體詢問其進度，表示距離同年8月10日不到1個月，是否會  
23 延誤。其未回答係因會不會延誤要向仲介確認，其有將此事  
24 轉達仲介，詢問同年8月10日可否交屋，後來由仲介雙方去  
25 處理，之後就沒有再聯繫。而本件賴正祥未於112年8月10日  
26 交屋，係因租客問題，而非陳東杰未依約匯入第3期款、第4  
27 期款至系爭履保帳戶，賴正祥亦無對陳東杰催告給付第3期  
28 款及第4期款等語（見本院卷第294頁），足見賴正祥於簽約  
29 後，即知其因租客問題恐未能於112年8月10日前點交系爭不  
30 動產，且最終未能如期點交系爭不動產亦是因租客問題所  
31 致，並非陳東杰未給付第3期款、第4期款而造成，賴正祥因

01 故一再延後，自知理虧，至本案訴訟前，亦未對陳東杰催告  
02 給付第3期款、第4期款。是以，依民法第98條規定探求陳東  
03 杰對賴正祥寄發系爭存證信函之真意，乃是賴正祥在違約近  
04 2個月之後，陳東杰發函催告賴正祥於5日內履約之意，方會  
05 發函之後，再與賴正祥進行協調，雖該函只有定期5日，與  
06 系爭買賣契約第10條第1項所約定7日以上不合，惟賴正祥於  
07 112年11月3日收受該函，兩造於112年11月11日協調後，仍  
08 未見賴正祥依約履行，基於誠信原則，應認已發生自陳東杰  
09 催告後經過7日以上相當期間而賴正祥仍不履行，而發生系  
10 爭買賣契約第10條第1項約定及民法第254條所定之契約解除  
11 權。

12 4.陳東杰復以113年2月19日民事準備書狀為解除契約之意思表  
13 示通知賴正祥，賴正祥並於113年2月22日收受，此有本院送  
14 達證書在卷可稽（見本院卷第163頁），益徵系爭買賣契約  
15 業經陳東杰於113年2月22日合法解除，洵堪認定。

16 5.至賴正祥抗辯陳東杰未交付全部買賣價金之前，賴正祥並無  
17 點交系爭不動產之義務，縱認租客無法於112年8月10日搬  
18 遷，依系爭買賣契約仍得就系爭不動產出租部分為現況點  
19 交，且系爭存證信函未有定期催告賴正祥履行之意思表示，  
20 而逕行解除契約不合法等語，然陳東杰未給付第3期款、第4  
21 期款係因賴正祥遲未能解決租客問題，已如前述，賴正祥以  
22 此抗辯無點交系爭不動產之義務，尚非有據。況系爭買賣契  
23 約建物現況確認書賴正祥就建物現況是否有出租情形係勾選  
24 是，並在說明處勾選終止租約，另在其他約定事項約定，賴  
25 正祥同意清空屋內所有東西，益證兩造所約定真意是賴正祥  
26 應於112年8月10日前交付已終止租約之系爭不動產與陳東  
27 杰，並應清空屋內所有物品，且陳東杰為解除契約之意思表  
28 示前，業已給予賴正祥相當期間解決租客問題，而賴正祥因  
29 故一再延期，陳東杰亦已定7日以上相當期限催告賴正祥  
30 履行，經本院認定如前所述，故賴正祥上開所辯，均不足  
31 採。

01 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
02 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
03 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  
04 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
05 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  
06 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
07 額，民法第250條、第252條分有明文。又違約金之種類，可  
08 分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事人  
09 間約定之違約金究屬何者，應綜合契約之內容及一切事實定  
10 之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思  
11 認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害  
12 賠償額預定性違約金。而違約金之約定是否過高，法院得以  
13 職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，且不論懲罰性違約  
14 金或損害賠償額預定性違約金均有適用。至於當事人約定之  
15 違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事  
16 人所受損害情形為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定  
17 性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損  
18 害，以決定其約定之違約金是否過高。經查：

19 1.觀其系爭買賣契約第10條第1項中段約定「買方除得逕行解  
20 除本契約，且請求返還已付價款外，並得請求賣方賠償按買  
21 方已付之同額價款作為違約金」文字，並未有「懲罰性」之  
22 描述，則依民法第250條第2項規定，應視為損害賠償額預定  
23 性違約金。再者，陳東杰給付第1期款38萬元乙節，已如前  
24 述，如按上開約定賴正祥應賠償陳東杰已付同額價款38萬元  
25 作為違約金，惟買方所交付簽約款所受損害通常為利息損  
26 失，而陳東杰於112年5月10日交付至113年2月22日解除系爭  
27 買賣契約，共計288日，則將高達年息127%（計算式：38萬  
28  $\times 365 \div 288 \div 38$ 萬 $\times 100 = 127$ ），揆諸首揭說明，核屬過高，本  
29 院審酌陳東杰因未能於解除契約後取回簽約款38萬元之利息  
30 損失，以及經訴訟歷程而取回簽約款之情節與履約陳東杰可  
31 享利益，違約金應酌減至6萬元為適當。

01 2.從而，陳東杰依系爭買賣契約第10條第1項中段，訴請賴正  
02 祥返還38萬元第1期款及給付6萬元違約金，共44萬元（計算  
03 式：38萬+6萬=44萬），自屬可採。

04 (四)系爭買賣契約既已於113年2月22日經陳東杰合法解除，業如  
05 前述，陳東杰已無履行系爭買賣契約之義務，賴正祥無從再  
06 行對陳東杰催告要求其給付第3期款及第4期款，亦無從再解  
07 除之，故其主張解除契約並依系爭買賣契約第10條第2項前  
08 段、中段約定，訴請陳東杰給付賴正祥60萬5,340元之違約  
09 金，亦屬無據。

10 六、綜上所述，本訴部分陳東杰依系爭買賣契約第10條第1項中  
11 段約定請求賴正祥給付自支付命令繕本送達翌日即112年11  
12 月24日起（見本院卷第49頁）至清償日止，按週年利率5%  
13 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無  
14 理由，應予駁回。反訴部分賴正祥依系爭買賣契約第10條第  
15 2項前段、中段約定，請求陳東杰給付60萬5,340元本息，為  
16 無理由，應予駁回。

17 七、本訴勝訴部分，係所命被告給付金額未逾50萬元之判決，依  
18 民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執  
19 行。陳東杰陳明願供擔保，請准宣告假執行，核無必要。賴  
20 正祥聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2  
21 項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至反訴部分及陳東杰  
22 其餘假執行之聲請，均因訴之駁回而失所依附，不予准許，  
23 併駁回之。

24 八、本件判決之基礎事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦及證  
25 據，核與本案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此  
26 敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日

29 民事第二庭 法 官 蔡仲威

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日

03 書記官 陳雅雯