

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3358號

原告 高宏偉
訴訟代理人 劉志賢律師
高全融
被告 黃俊堯
訴訟代理人 葉重序律師
被告 允富不動產經紀有限公司
法定代理人 謝順昌
被告 楊鳳凰
陳鍵樟
上三人共同
訴訟代理人 賴中強律師
黃子盈律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年12月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃俊堯應給付原告新臺幣壹拾壹萬伍仟伍佰元，及自民國一
〇九年十一月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃俊堯負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告黃俊堯如以新臺幣壹拾壹萬伍仟
伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查

原告起訴時之聲明為：(一)被告黃俊堯、允富不動產經紀有限公司（下稱允富公司）應連帶給付原告新臺幣（下同）69萬3,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告黃俊堯、允富公司應連帶給付原告自民國109年9月15日起至清償日止，以買賣總價款2,100萬元計算每日千分之零點5之違約金，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於110年2月3日言詞辯論期日當庭追加允富公司之員工楊鳳凰、陳鍵樟為被告並變更聲明：(一)被告黃俊堯應給付69萬3,000元，及自109年9月15日起至清償日止，以2,100萬元計算每日千分之零點5之違約金；(二)被告允富公司、楊鳳凰、陳鍵樟應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告黃俊堯應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(四)聲明第(二)、(三)項任一被告履行一部或全部之給付者，他被告於給付範圍內免給付義務；(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。末於110年2月5日具狀變更聲明為：(一)被告黃俊堯應給付126萬元，及自110年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告允富公司、楊鳳凰、陳鍵樟應連帶給付原告43萬3,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告黃俊堯應給付原告43萬3,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(四)聲明第(二)、(三)項任一被告履行一部或全部之給付者，他被告於給付範圍內免給付義務；(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。核屬基於原告主張其前委託被告允富公司出售不動產，買受人即被告黃俊堯未依約履行所生爭議之同一基礎事實，而追加被告並減縮訴之聲明，依上開說明，程序上並無不合，應予准許。

二、原告主張：原告於109年5月23日將新北市○○區○○段000號建物(門牌號碼：新北市○○區○○街000號4樓，應有部

分：全部，下稱系爭建物)及所坐落之同段482地號土地(應有部分80000分之10972，下稱系爭土地，合稱系爭不動產)委由被告允富公司銷售，並簽立專任委託銷售契約書，期間因系爭建物尚有土地使用權限等爭議，故原告於委託時特別吩咐被告允富公司得以低於市價之價格出售，並應於標的物現況說明書中載明；嗣被告允富公司告知已尋得買受人即被告黃俊堯，原告即與被告黃俊堯於109年5月27日簽定不動產買賣契約書，約定總價金為2,100萬元，並約定於同年7月10日進行點交，被告黃俊堯應於該日付清尾款(下稱系爭買賣契約)。詎被告黃俊堯於同年6月10日徒以系爭不動產遭銀行拒核貸款為由，故意不履行系爭買賣契約，原告即以本件起訴狀繕本送達被告黃俊堯為解除系爭買賣契約之意思表示。而被告黃俊堯自109年7月10日起違約，依系爭買賣契約第12條第2項應給付原告按買賣總價款2,100萬元計算每日千分之零點五之懲罰性違約金，計算至同年11月6日被告黃俊堯收受起訴狀繕本之日止，合計126萬元；另原告因被告黃俊堯給付遲延而於109年7月10日至同年12月期間亦繳付房屋貸款32萬8,431元、水費1,228元、電費1,732元、瓦斯費777元、仲介費用20萬元、並有漏水折價20萬元之損失，合計73萬2,168元，爰依民法第231條第1項、系爭買賣契約第12條第4項之規定於43萬3,000元之範圍內請求被告黃俊堯賠償原告此部分損害。再者，被告允富公司及其經紀人楊鳳凰、承辦人陳鍵樟於系爭不動產仲介業務時，對原告負有據實報告、妥為媒介、調查之義務，倘於尚未締約之初即發現被告黃俊堯有核貸不成、無履行能力之虞，其等即不可再行媒合，顯未盡調查之義務，自可歸責於被告允富公司、楊鳳凰、陳鍵樟，亦依民法第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定及專任委託契約第7條第6項之約定請求其等連帶賠償原告上開43萬3,000元之損失。為此，爰依上開規定及約定提起本訴，並聲明：(一)被告黃俊堯應給付126萬元，及自110年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算

之利息；(二)被告允富公司、楊鳳凰、陳鍵樟應連帶給付原告43萬3,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)被告黃俊堯應給付原告43萬3,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(四)聲明第(二)、(三)項任一被告履行一部或全部之給付者，他被告於給付範圍內免給付義務；(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告部分：

(一)被告黃俊堯則以：被告黃俊堯於109年5月21日看屋後，與原告商討買賣細節過程時，已向原告表示雖經估算依現有資力、信用應足以負擔自備款並申辦貸款，然仍需至少8成之貸款成數，為免其向銀行之貸款成數不足，而致無法順利履行系爭契約，故買賣雙方約定：「買賣雙方合意，若簽約後買方因個人因素導致無法貸款時，賣方同意無條件配合買方指定之其他登記名義人從（重）新簽訂不動產買賣合約書，其買賣售價與今日約定之買賣價格相同。…」，詎簽約後原告方輕描淡寫告知系爭不動產登記上存有持分短少之情事，惟保證並無「產權不清」，亦絕不會影響被告黃俊堯向金融機構申貸之作業等語，詎被告黃俊堯嗣向各金融機關接洽辦理貸款，竟均獲告知系爭不動產屬產權不清之物件無法辦理貸款，足徵系爭不動產實有產權不清之糾紛，原告未如實告知此物之重要性質，除令被告黃俊堯陷於錯誤外，亦已足令被告黃俊堯對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容致生齟齬，被告黃俊堯自得依民法88條與92條之規定，撤銷該意思表示；縱認被告黃俊堯不能撤銷其意思表示，原告與被告黃俊堯亦以相關金融機構核貸作為契約成立之停止條件，系爭買賣契約所附之停止條件既尚未成就，自未發生效力；況系爭買賣契約第9條約明原告應擔保系爭不動產未與他人間有產權上之任何紛爭，而本件係因系爭建物占用他人土地生有糾紛所致，非因被告黃俊堯之個人因素，原告自不能請求被告黃俊堯給付違約金及給付遲延之損

01 害賠償。末縱認本件被告黃俊堯確有給付遲延之情事，系爭
02 買賣契約已因原告寄發存證信函而於109年7月21日生解除之
03 效力，原告僅得向被告黃俊堯請求11日之違約金11萬5,500
04 元，又系爭買賣契約約定之違約金金額實屬過高，應酌減至
05 0元等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判
06 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 (二)被告允富公司、楊鳳凰、陳鍵樟(下稱被告允富公司等三人)
08 則以：被告允富公司等三人於銷售系爭不動產時，已將系爭
09 不動產使用權爭議清楚告知買方即被告黃俊堯，亦將土地持
10 分異常情事載明於契約文件，經原告與被告黃俊堯確認後分
11 別簽名於「標的物現況說明書」及「不動產其他約定事
12 項」，被告允富公司等三人並無任何違反居間人據實報告義
13 務之情；另本件並非被告黃俊堯個人債信不佳等因素導致銀
14 行不願貸款，與被告黃俊堯之履約能力全然無關，被告允富
15 公司等三人亦無未盡居間人之調查義務之事；末原告與被告
16 黃俊堯契約履行爭議發生後，被告允富公司等三人即積極協
17 調買賣雙方解決糾紛，更誠意邀同原告與被告黃俊堯協商調
18 解，原告主張實無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁
19 回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 四、本件不爭執事項（見本院卷一第488頁）：

21 (一)原告於109年5月23日委託被告允富公司銷售系爭不動產，經
22 允富公司居間仲介，原告於109年5月27日與被告黃俊堯簽立
23 不動產買賣契約書，約定總價金為2,100萬元。其中簽約金2
24 00萬元被告黃俊堯業將80萬元現金存入履約保證專戶，另開
25 立120萬元之本票。餘款1,900萬元被告黃俊堯亦開立同面額
26 之本票。

27 (二)原告與被告黃俊堯簽立系爭買賣契約書時，亦簽立載有買賣
28 土地之權利範圍為80000分之10972，買賣標的物之房屋所應
29 分配之土地持分尚有短少之情事，賣方概不負責等語之不動
30 產其他約定事項，並作為不動產買賣契約書之附件。

31 (三)上開建物樓下一樓處，於簽約前即分別懸掛有「212 號4 樓

01 產權不清購屋慎思」與「212 號(四F4F)產權不清購屋慎
02 思」之布條各一幅。

03 (四)被告黃俊堯於109年7月8日寄發台北信維郵局存證號碼01550
04 6號存證信函予原告，於同年月9日送達原告。

05 (五)原告於109年7月15日寄發台北敦南郵局存證號碼000630之存
06 證信函予被告黃俊堯，於同年月16日送達被告黃俊堯。

07 五、至原告主張被告黃俊堯故意不履行系爭買賣契約，被告允富
08 公司等三人亦未盡調查之義務，被告黃俊堯應給付原告懲罰
09 性違約金，另被告黃俊堯、被告允富公司等三人亦應賠償原
10 告因給付遲延所生損害等節，為被告所否認，並以前開情詞
11 置辯。是本件之爭點厥為：(一)系爭買賣契約是否以金融機構
12 核貸與否作為發生效力之停止條件？(二)被告黃俊堯依民法第
13 92條之規定，撤銷買受系爭不動產之意思表示，有無理由？
14 (三)被告黃俊堯依民法88條之規定，撤銷買受系爭不動產之
15 意思表示，有無理由？(四)原告主張被告黃俊堯應給付違約金有
16 無理由？如有，金額為何？(五)原告主張被告黃俊堯應給付43
17 萬3,000元之遲延損害有無理由？原告另主張被告允富公司
18 等三人亦應就此連帶負損害賠償責任，有無理由？茲分述如
19 下：

20 (一)系爭買賣契約是否以金融機構核貸與否作為發生效力之停止
21 條件？

22 1. 按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法
23 第99條第項定有明文。是契約附有停止條件者，於條件成就
24 前，該契約尚未生效，此與契約生效後，當事人一方未依約
25 履行，僅生債務不履行之效果，自有不同。又解釋契約，固
26 須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契
27 約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨
28 契約文字而更為曲解(最高法院17年上字第1118號判例意旨
29 參照)。

30 2. 查被告黃俊堯主張其與原告特約約定以金融機構核貸作為系
31 爭買賣契約成立之停止條件云云，為原告所否認，而被告黃

01 俊堯固提出其與原告簽立之不動產其他約定事項(下稱其他
02 約定事項)第1條為據，惟參以該條係約定：「買賣雙方合
03 意，若簽約後買方因個人因素導致無法貸款時，賣方同意無
04 條件配合買方指定之其他登記名義人從新再次簽訂不動產買
05 賣合約書，其買賣售價與今日約定之買賣價格相同。同時買
06 方至遲應於兩週內確定登記名義人，若違背此約定，則依照
07 買賣合約書之違約處罰相關約定處理之」等語（見本院卷一
08 第231頁）；又參以系爭買賣契約第12條有關買方違約之約
09 定內容則為：「一、甲(按即被告黃俊堯)乙(按即原告)雙方
10 其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方
11 定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本
12 契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負
13 擔所有稅費。二、甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證
14 件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，
15 按買賣總價每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付
16 時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除
17 本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名
18 下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙
19 方。...三、本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求
20 權之行使」（見本院卷一第47頁）。足見其他約定事項第1
21 條僅約定買方即被告黃俊堯在個人因素導致無法貸款時，得
22 於兩週內指定其他登記名義人與原告重新簽訂買賣契約，原
23 告有配合之義務，倘被告黃俊堯無法貸款亦未指定其他登記
24 名義人與原告簽約，即應回歸系爭買賣契約第12條違約處罰
25 之約定，即被告黃俊堯倘遲延給付價金，於全部清償前，需
26 給付原告違約金並賠償因給付遲延所生損害，是自仍有給付
27 價金之義務，即難謂系爭買賣契約有以金融機構同意核貸作
28 為發生效力之停止條件，是被告黃俊堯上開主張，顯屬無
29 據，非可憑採。

30 (二)被告黃俊堯依民法第92條之規定，撤銷買受系爭不動產之意
31 思表示，有無理由？

- 01 1. 按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意
02 思表示，民法第92條第1項前段定有明文。又民法上之詐
03 欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於
04 錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主
05 觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺
06 之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思
07 表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號判決意旨參
08 照）。且被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規
09 定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之
10 當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字
11 第75號判例意旨參照）。
- 12 2. 被告黃俊堯固稱原告於簽立系爭買賣契約時，僅告知系爭不
13 動產登記上存有持分短少之情事，隱瞞因產權不清而與他人
14 發生糾紛，另以保證並無「產權不清」，亦不會影響申貸等
15 語詭騙被告黃俊堯，致被告黃俊堯陷於錯誤云云。經查，系
16 爭建物為5層樓建築之第4層，而配賦之基地應有部分比例為
17 80000分之10972，有土地、建物登記謄本存卷可稽（見本院
18 卷一第27至33頁），又原告就此節已於標的物現況說明書
19 「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補
20 充）」項目勾選「是」，並於備註說明處載明：「本標的土地
21 持分有異，以權狀登記為主」；另於系爭買賣契約書之其
22 他約定事項第2點亦約明：「二、本次買賣標的所佔之土地
23 持分為新北市○○區○○段000地號，其權利範圍持分為800
24 00分之10972之內容出售予買方，本標的房屋所應分配之土
25 地持分倘有短少之情事，賣方概不負責，買方亦明確知
26 悉」，而被告黃俊堯在上開標的物現況說明書、其他約定事
27 項均有簽名蓋章（見本院卷一第115頁、第117頁），可見被
28 告黃俊堯簽約時已知悉系爭建物配賦之基地應有部分比例未
29 達5分之1，可能有短少之事。又於系爭買賣契約簽訂前，系
30 爭建物之1樓外牆前即分別懸掛有「212 號4 樓(按即系爭建
31 物)產權不清購屋慎思」與「212 號(四F4F)產權不清購屋

01 慎思」之布條各乙幅(下稱系爭布條)，有現場照片2張可稽
02 (見本院卷一第239至241頁)，為被告所不爭(見本院卷一
03 第488頁)，足見被告黃俊堯於簽約前看屋時已知悉有其它
04 區分所有權人爭執系爭建物所配賦之基地應有部分之紛爭存
05 在，是被告黃俊堯辯稱原告刻意隱瞞此事云云，顯屬子虛；
06 再者，原告於105年曾持系爭不動產為擔保品向中國信託商
07 業銀行(下稱中信銀行)申辦房屋貸款，系爭不動產於105年1
08 0月3日經設定擔保債權總金額2,400萬元之最高限額抵押權
09 予中信銀行，嗣原告為償還上開貸款，於110年另向瑞興商
10 業銀行(下稱瑞興銀行)申辦房屋貸款，系爭不動產亦於110
11 年1月29日經設定擔保債權總金額2,064萬元、276萬元之2筆
12 最高限額抵押權予瑞興銀行等節，此有建物登記第一類謄本
13 可稽(見本院卷一第417至423頁)，則系爭建物配賦之基地
14 應有部分比例既已明確登載在土地登記謄本上，自難謂有何
15 產權不清之處，又原告亦持系爭不動產多次成功申辦房屋貸
16 款，亦無足認有何不能申請貸款之情事，是被告黃俊堯所辯
17 原告刻意隱瞞系爭不動產產權不清，訛稱不會影響申貸，致
18 其陷於錯誤等節，即難認有據，是其主張依民法第92條撤銷
19 買受系爭不動產之意思表示，自非可採。

20 (三)被告黃俊堯依民法88條之規定，撤銷買受系爭不動產之意思
21 表示，有無理由？

22 1. 按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
23 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知
24 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
25 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
26 錯誤，民法第88條第1項、第2項分別定有明文。又形成表意
27 人內心效果意思之原因，則稱為動機，並非意思表示內容有
28 錯誤，原則上不影響意思表示之效力，惟當事人之資格或物
29 之性質，雖本屬動機錯誤，但就其決定為某特定內容意思表
30 示具有重要性之事實，倘表意人主觀上知其情事，即不為意
31 思表示，而依一般客觀上之判斷，亦係如此者，其錯誤在

01 主、客觀上俱為嚴重，得依第2項規定應視同其表示內容之
02 錯誤，給予表意人撤銷之權。另所謂物之性質於交易上認為
03 重要者，係指依交易上之觀察，足以影響其全體之用途與價
04 值之謂也。又主張意思表示錯誤而為意思表示之當事人，依
05 民事訴訟法第277條規定，應就其主張之事實負舉證責任。

- 06 2. 被告黃俊堯辯稱原告未告知系爭不動產產權不清，無法順利
07 申貸，致其誤認此系爭不動產交易上之重要性質云云。惟
08 查，系爭建物配賦之基地應有部分比例業明確登載在土地登
09 記謄本上，原告亦持系爭不動產多次成功申辦房屋貸款，難
10 謂有何產權不清及不能申請貸款之情事，業如前述；至被告
11 黃俊堯雖稱系爭不動產因1樓懸掛載有產權不清之系爭布條
12 而無法申貸，固據提出其與遠東國際商業銀行(下稱遠東銀
13 行)、臺北富邦銀行(下稱富邦銀行)、臺灣新光商業銀行(下
14 稱新光銀行)、玉山商業銀行(下稱玉山銀行)、安泰商業銀
15 行(下稱安泰銀行)業務人員接洽之通訊軟體LINE對話紀錄為
16 證(見本院卷一第347至365頁)，而觀諸該對話紀錄，雖見
17 被告黃俊堯傳送系爭布條照片詢問業務人員得否承作系爭不
18 動產之房屋貸款，業務人員以產權不清為由拒卻等語，然原
19 告則否認此節，復本院依被告黃俊堯之聲請函詢遠東銀行、
20 富邦銀行、新光銀行、玉山銀行、安泰銀行、瑞興銀行關於
21 系爭建物之1樓外懸有系爭布條是否影響貸款相關授信業
22 務，玉山銀行覆以：「系爭不動產屬本行不宜承作擔保品」，
23 遠東銀行覆以：「會詳實記載後，經由徵審綜合評估
24 後決定准駁與否」、富邦銀行覆以「會依前開規定及本行內
25 部作業準則就建物之實際情況進行瞭解並綜合評估對銀行債
26 權之影響」、安泰銀行覆以「將會審慎調查及評估擔保品之
27 產權情形」、瑞興銀行覆以「本行係依登記簿謄本所載內容
28 辦理評估，並經地政機關審核設定完成，未涉其他因素考
29 量」等語，有玉山銀行個人金融事業總處110年7月27日玉山
30 總個(消)字第1100051847號函、遠東銀行110年7月28日
31 (110)遠銀個字第134號函、瑞興銀行110年7月29日瑞興總

01 法字第1100001026號函、安泰銀行110年8月4日（110）安消
02 授字第1100001975號函、富邦銀行110年8月9日北富銀個授
03 字第1100002190號函可稽（見本院卷一第537至546頁），是
04 除玉山銀行明確回覆無法承作系爭不動產之房屋貸款外，其
05 餘銀行仍表示會依其內部規範之內容，評估是否核准貸款等
06 語，自非一概不能申貸，則黃俊堯僅以通訊軟體詢問銀行之
07 業務人員，而未確實檢附土地建物之登記權狀送件審核是否
08 得核辦貸款，自無足作為系爭不動產確實無法核貸之依據，
09 是被告黃俊堯主張其就系爭不動產交易上重要性質有誤認之
10 情事，得依民法第88條規定撤銷買受系爭不動產之意思表示，
11 即非可採。至被告黃俊堯請求遠東銀行之業務人員廖正
12 凱到庭說明系爭不動產之現況與外觀對申辦房屋貸款之影
13 響，惟廖正凱既僅為業務人員，並非審核是否核貸之主管人
14 員，且遠東銀行總行業回覆被告黃俊堯所詢上節，自無另行
15 調查此證據之必要，併予敘明。

16 (四)原告主張被告黃俊堯應給付違約金有無理由？如有，金額為
17 何？

- 18 1. 按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約
19 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦
20 即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所
21 受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違
22 約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為
23 目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關
24 係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且
25 如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償(最
26 高法院108年度台上字第568號判決意旨參照)，查系爭買賣
27 契約第12條第2項約定：「甲方(按即被告黃俊堯)若有遲延
28 給付情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應
29 賠償乙方(按即原告)自應付之日起，按買賣總價款每日千分
30 之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止」，同條第4
31 項亦約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求

01 權之行使」，足見被告黃俊堯尚有遲延給付之情事，原告得
02 依系爭買賣契約第12條第2項請求違約金外，另得請求損害
03 賠償，揆諸前揭說明，上開違約金之性質自屬懲罰性違約金
04 甚明。

- 05 2. 復按債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人
06 負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於
07 債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證
08 明，自不能免責(最高法院108年度台上字第2270號判決意旨
09 參照)。查，依系爭買賣契約第4條約定被告黃俊堯應於109
10 年7月10日付清尾款（見本院卷一第45頁），被告黃俊堯固
11 辯稱係因系爭建物占用他人土地生有糾葛，致其向金融機構
12 申辦貸款遭拒而不能履行，屬不可歸責於其之事由，然查，
13 系爭建物係83年1月6日辦理第一次登記，有建物登記第一類
14 謄本可稽（見本院卷一第417頁），而斯時尚無現行民法第7
15 99條第4項之規定(於98年1月23日修正公布，公布後6個月施
16 行)，又該條文係規定：「區分所有人就區分所有建築物共
17 有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總
18 面積之比例定之。但另有約定者，從其約定」，方明定區分
19 所有建築物之共有部分及基地，各區分所有權人應有部分比
20 例，原則應按其專有部分面積與專有部分總面積之比例定
21 之，但區分所有權人另有約定者，從其約定，而民法物權編
22 施行法並未對民法第799條第4項修正施行前發生者特別規
23 定，是在民法第799條第4項規定修正前，區分所有權人就基
24 地應有部分比例已有約定，應以約定為準，或依歷來合意移
25 轉取得者，視為當事人已為約定並完成登記之結果，以符社
26 會通念及事理之平，而系爭建物配賦基地之應有部分為8000
27 0分之10972，未達5分之1，即難謂系爭建物之區分所有權人
28 有配賦系爭基地應有部分比例均應為5分之1之約定，是無從
29 認系爭建物有無權占用基地之情事。又被告黃俊堯僅以通訊
30 軟體LINE詢問銀行之業務人員，並未實際檢附資料送件審
31 核，即認系爭不動產有不能申貸之情事，非可憑採，已如前

01 述，又被告黃俊堯未就其有不可歸責於其之事由舉證以實其
02 說，揆諸前開說明，自應負給付遲延之責任，原告依系爭買
03 賣契約第12條第2項請求被告黃俊堯給付懲罰性違約金，即
04 屬有據。

- 05 3. 再按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
06 限，催告其履行，如於期限內不履行時，他方即得解除契
07 約，民法第254條定有明定文。又契約當事人之一方因他方
08 遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即
09 解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契
10 約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成
11 就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意
12 思表示(最高法院86年度台上字第2012號判決意旨參照)。查
13 被告黃俊堯應於109年7月10日付清尾款，惟未依約履行，業
14 如前述，又原告於被告黃俊堯給付遲延後，於109年7月15日
15 即寄發存證信函，載明「請於函到五日內履行合約，若仍逾
16 期，本人將解除本案房地買賣契約暨沒入台端第一期簽約款
17 貳佰萬元整，且依法提起訴訟，希勿自誤」等語，有台北敦
18 南郵局存證號碼630號存證信函可稽（見本院卷一第255至25
19 7頁），該存證信函於同年月16日送達被告黃俊堯，為兩造
20 所不爭(見不爭執事項(六))，又該存證信函係催告之同時，表
21 示附有停止條件之解除契約之意思表示，嗣被告黃俊堯未依
22 限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，
23 堪認系爭買賣契約業於5日後即109年年7月21日解除。至被
24 告黃俊堯固主張其前於109年7月8日即寄發台北信維郵局存
25 證號碼015506號存證信函予原告主張系爭不動產未具保證品
26 質之瑕疵，為解除契約之意思表示，惟系爭不動產並無不能
27 貸款之情況，並無被告黃俊堯所稱之瑕疵，是其主張依民法
28 第360條解除契約，難認有據。另系爭買賣契約第12條第2項
29 屬給付遲延之懲罰性違約金約定，是該條所載之「應付之
30 日」應解為應負遲延責任之日，則被告黃俊堯遲延之日係10
31 9年7月11日，計算至系爭買賣契約解除之日即同年月21日

01 止，共計11日，是原告自得請求被告黃俊堯給付此11日按買
02 賣總價款2,100萬元每日千分之零點5計算之違約金11萬5,50
03 0元【計算式：11日 x (21,000,000 x 0.0005)= 115,500
04 元】，逾此部分之請求，即屬無據。

05 4. 復按約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即
06 不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多
07 寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約
08 金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至
09 相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有
10 利於己事實之債務人負舉證責任(最高法院92年度台上字第6
11 97號判決意旨參照)。被告黃俊堯固主張其給付遲延時買賣
12 雙方尚在履約初期階段，原告應不至受有重大損害，約定之
13 違約金過高云云，惟參以系爭不動產買賣總價2,100萬元，
14 本件被告黃俊堯應給付之違約金11萬5,500元，僅佔買賣價
15 金約0.55%(115,500元÷562,100萬元=0.55%)，尚未達1%，
16 難認有何過高之情事，本院即無憑予以酌減，併予敘明。

17 (五)原告主張被告黃俊堯應給付43萬3,000元之遲延損害有無理
18 由？原告另主張被告允富公司等三人亦應就此連帶負損害賠
19 償責任，有無理由？

20 1. 被告黃俊堯部分：

21 (1)貸款、水費、電費、瓦斯費部分：

22 原告主張其因被告黃俊堯給付遲延而受有繳付109年7月10日
23 至同年12月間之貸款32萬8,431元、水費1,228元、電費1,73
24 2元、瓦斯費777元等損害，固據其提出中信銀行公司戶放款
25 繳款收據、臺北自來水事業處水費繳納明細表、台灣電力公
26 司台北西區營業處函、新海瓦斯用戶履歷報表等件為證（見
27 本院卷一第405至415頁）。惟查，原告於109年7月11日至同
28 年月21日間，仍為系爭不動產之所有權人，尚未交付房地供
29 被告黃俊堯使用，此期間之水費、電費、瓦斯費自應由原告
30 繳納，不能認係其所受損害；另其支付先前向中信銀行所貸
31 款項之利息則係基於原告與銀行間之金錢消費借貸關係所

01 生，原告究係如何運用，悉依其規劃，與其與被告黃俊堯間
02 契約之履行，不能認有相當因果關係。另109年7月21日後系
03 爭買賣契約即告解除，被告黃俊堯已無給付價金之義務，自
04 無所謂給付遲延之情事，原告自不得主張嗣後有給付遲延所
05 生損害，故原告所列上開項目，均不得請求被被告黃俊堯賠
06 償。

07 (3)漏水折價金額部分：

08 原告主張其與被告黃俊堯簽約時，因系爭建物有漏水問題，
09 被告黃俊堯要求原告處理，原告因而在出售價格中折價20萬
10 元，亦請求此因被告黃俊堯違約所致之消極損害云云。惟
11 查，原告為系爭不動產之出賣人，依民法第354條規定即負
12 有交付無瑕疵之物之義務，又其後係與被告黃俊堯協議以減
13 價之方式免除其上開義務，是其實際並無支出任何修復費
14 用，難謂此部分其有因黃俊堯給付遲延而受有損害，是原告
15 此部分之請求，顯屬無理，無足憑採。

16 (4)仲介費用部分：

17 原告主張其曾與被告允富公司約定居間銷售仲介費用20萬
18 元，上開支付之仲介費用屬因被告黃俊堯違約所致之損害乙
19 節。惟原告於本院言詞辯論程序中自承尚未給付被告允富公
20 司仲介費用等語（見本院卷二第31至32頁），是原告所稱之
21 上開損害，並未實際發生，難謂原告已受有損害，原告此部
22 分請求，難認有據；甚者，該項費用縱因系爭買賣契約解除
23 而為無益，亦應屬因解除契約所生之損害，亦非因被告黃俊
24 堯遲延給付而生，原告自不得依遲延給付之規定請求被告黃
25 俊堯賠償此部分費用，併予敘明。

26 (5)綜上，原告主張被告黃俊堯應賠償貸款、水費、電費、瓦斯
27 費、漏水折價、仲介費用等遲延損害，均屬無據，不應准許

28 2. 被告允富公司等三人部分：

29 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
30 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。次按經紀業因經紀
31 人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害

者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明定。另原告與被告允富公司間簽立之專任委託銷售契約書第7條第6項約定：「乙方（按即被告允富公司）對甲方（即原告）所簽認之標的物現況說明書，負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由乙方負一切法律責任；因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任」。

2. 原告固主張被告允富公司、經紀人即被告楊鳳凰、承辦人即被告陳鍵樟對於執行系爭不動產買賣之仲介業務時，未於締約之初發現被告黃俊堯有核貸不成、顯無履行能力之虞，未盡調查之義務，有可歸責之處云云。惟參以系爭買賣契約書其他約定事項第1條即約明：「買賣雙方合意，若簽約後買方因個人因素導致無法貸款時，賣方同意無條件配合買方指定之其他登記名義人從新再次簽訂不動產買賣合約書，其買賣售價與今日約定之買賣價格相同。同時買方至遲應於兩週內確定登記名義人，若違背此約定，則依照買賣合約書之違約處罰相關約定處理之」等語，可見原告知悉被告黃俊堯之資力尚無足支應全部之買賣價金，尚需辦理貸款方得全部清償，且有核貸遭拒，需另找其它登記名義人簽約辦理房屋貸款之可能，自難謂本件被告允富公司之員工楊鳳凰、陳鍵樟有何未調查及未向原告說明被告黃俊堯資力狀況之情事；再者，被告黃俊堯係以系爭建物1樓懸有系爭布條致無法貸款之理由拒絕履約，核非因破產、跳票、拒絕往來等債信不佳之事由而債務不履行，是原告主張被告允富公司第三人未盡調查義務，應依民法第226條第1項、專任委託銷售契約書第7條第6項、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定連帶負損害賠償責任，顯屬無據，非可憑採。

- 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應

01 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
02 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條
03 分別定有明文。原告請求被告黃俊堯給付系爭買賣契約第12
04 條第2項所定之違約金，屬無確定期限之給付，且係以支付
05 金錢為標的，應以起訴狀繕本之送達認生催告之效力，又被
06 告黃俊堯係於109年11月6日收受本件起訴狀繕本，有本院送
07 達證書可稽（見本院卷一第69頁）。從而，原告請求被告自
08 109年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲
09 延利息，核無不合，應予准許。

10 七、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12條第2項之約定，請求
11 被告黃俊堯給付11萬5,500元，及109年11月6日起至清償日
12 止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予
13 准許。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用證據
15 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
16 一論列，附此敘明。

17 九、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之
18 判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣
19 告假執行。另併依被告黃俊堯聲請酌定相當擔保金額，宣告
20 被告黃俊堯如為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴
21 部分，其假執行之聲請因訴之駁回而亦失所附麗，應併予駁
22 回。

23 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
25 民事第一庭 法 官 洪任遠

26 以上正本係照原本作成

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 2 月 7 日
30 書記官 黃翊芳