

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1867號

原告 金成橡膠實業股份有限公司

法定代理人 黃原卿

訴訟代理人 胡智皓律師

被告 梁榮德

訴訟代理人 王永森律師

蔡慧貞律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年4月19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、原告主張：原告因有廠房使用需求，於民國110年4月29日與
被告就門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號之廠房及坐
落之基地（已下合稱系爭房地）總價金新臺幣（下同）1億2
50萬元簽定買賣契約（下稱系爭契約），並約定分3期即第1
期款簽約款1,025萬元、第二期完稅款2,050萬元及第三期款
7,175萬元。被告告知原告系爭房地尚在出租他人使用，因
而兩造約定被告必須於110年10月31日前將現有租客以及租
客之物品清空後點交予原告，原告同時交付尾款。詎被告從
原告公司負責人夫妻交付面額2,050萬元之支票作為完稅款
開始，即惡意阻擾買賣契約履行，原告貸款之臺灣中小企業
銀行三峽分行（下稱中小企銀）電話聯繫原告，原告申辦之
貸款已被總行核准，被告未將原告交付之支票提示兌領，詢
問原告是否系爭契約有變，如兩造取消買賣則依銀行內稽內
控之規定，無法將貸款之7,000萬元撥付至原告指定之帳
戶。原告公司負責人因而去電證人鄧棋告知此情，詎料被告

01 拒絕收受該支票轉由鄧棋收受簽收而未兌現，原告聽聞後要
02 求鄧棋必須盡速交還與被告提示兌領，鄧棋於10月12日始將
03 支票交付被告簽收。嗣系爭房地於110年10月28日完成過
04 戶，原告要求被告點交房屋並表示點交順利可馬上結清尾
05 款，斯時被告除表示尚未至點交期限並要求原告在未點交前
06 先給付部分尾款供其清償公司債務，並指定匯款至被告所經
07 營之宏祥紙器有限公司（下稱宏祥公司），原告為求系爭契
08 約順利履行，因此又於110年10月29日分別匯款1,000萬6,23
09 8元及1萬10元至宏祥公司名下兩帳戶內，惟被告仍未於約定
10 之點交日即10月30日點交系爭房地。原告查知承租人於點交
11 日仍在系爭房地工作，被告亦無法承諾何時得點交系爭房
12 地，原告因而向被告表示被告已違約，必須完成點交原告方
13 願意給付剩下尾款，被告於110年11月10日完成點交，原告
14 於同日給付尾款。被告遲至110年11月10日方完成點交，延
15 宕共計11日，依系爭契約應給付112萬7,500元違約金（計算
16 式：1億250萬元 $\times$ 0.001 $\times$ 11=112萬7,500元），為此，爰依
17 系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應
18 給付原告112萬7,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
19 日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：因本件原告須向銀行貸款，銀行核貸時程無法百
21 分之百確定。且系爭房地原承租人搬遷亦需另找適當廠房，
22 時間亦無法百分之百確定，雙方因而先行於系爭契約第七條
23 約定「預定」110年10月31日為尾款交付日，屆時再視實際
24 情況辦理。原告於110年9月9日交付支票給付第二期款時，
25 伊並未到場，而係委由鄧棋收受。該支票既屬於原告給付之
26 款項，何時提示兌現屬於被告之權利，被告自得待有空時再
27 向鄧棋收取支票。且於本件交易過程中亦未聽到仲介或代書
28 表示銀行有此要求，被告並無拒收支票或惡意阻擾系爭契約
29 履行之情事。而依簽約當日調取之系爭房地謄本均可見系爭
30 房地設定最高限額抵押權予華南商業銀行股份有限公司（下
31 稱華南銀行），本件簽約、清償及塗銷抵押權之程序均委由

代書即證人鄭誠哲依一般貸款程序辦理。110年10月28日承辦原告貸款之中小企銀經辦人詢問鄭誠哲系爭房地原設定之抵押權代償資訊時，鄭誠哲即提供還款帳號、金額、還款銀行、戶名給中小企銀之經辦人。隔日中小企銀之經辦人提出匯款單據，並稱與華南銀行確認已收到款項還款，鄭誠哲再持該清償證明向地政機關辦理抵押權塗銷登記，於原有抵押權確定塗銷後，中小企銀才准予原告動用剩餘貸款款項來給付尾款。中小企銀經鄭誠哲通知已塗銷原設定與華南銀行之抵押權後表示最快於110年11月5日可准予原告動用貸款款項給付尾款，原告確實無法於110年10月31日前給付尾款，被告自得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，於原告給付尾款前，被告無須將系爭房地點交給原告。再者，依系爭契約第9條第2項約定「賣方如有違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方得定相當期限催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契約，賣方除應將已收價款退還外，並應同時賠償予買方已收價款同額之違約金」，由此可知，不論買方或賣方違約，均須定相當期限催告履行，逾期不履行，方有遲延。本件原告從未定相當期限催告被告履行，被告顯無構成遲延給付之情事。原告請求均無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造間不爭執之事項：

(一)原告因有廠房使用需求，因而於民國110年4月29日與被告就門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號之廠房及其坐落之基地（下合稱系爭房地）以總價金1億250萬元簽定買賣契約（下稱系爭契約）。約定價金分3期付款，第一期簽約金1025萬元、第二期完稅款2025萬元、第三期尾款7175萬元，原告並同時交付票面金額1025萬元之支票作為簽約款交付被告。

(二)兩造簽訂系爭契約時，被告有告知原告系爭房地尚在出租予他人使用。

01 (三)原告於110年9月9日交付票號AN0000000面額2050萬元之支票
02 (下稱系爭支票)給予被告作為完稅款。惟系爭支票由鄧棋
03 簽收保管，鄧棋於同年10月12日將系爭支票交付被告。

04 (四)兩造於110年10月27日向樹林地政事務所申請辦理系爭房地
05 所有權移轉登記，並於同年10月28日辦理登記完畢。

06 (五)原告於110年10月29日分別匯款1000萬6,238元及1萬10元至
07 被告指定之宏祥紙器有限公司帳戶。

08 (六)系爭契約第七條第1項規定：「本約標的物應於尾款交付日
09 (預定110年10月31日前)。由賣方依簽約時現況點交與買
10 方或登記名義人，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。點交時
11 如有未搬離之物件，視同廢物任由買方處理，清理費用由賣
12 方負擔。」惟110年10月31日該日原承租系爭房地之人尚在
13 系爭房地營運。

14 (七)被告於110年11月10日點交系爭房地予原告。

15 四、兩造間爭執之事項：

16 (一)被告於110年11月10日點交系爭房地予原告，有無違約？

17 (二)原告請求被告給付違約金，如有，金額為何？

18 五、本院得心證之理由：

19 (一)被告於110年11月10日點交系爭房地予原告，有無違約之情
20 形？

21 1.按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭
22 句，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，應以當事
23 人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他
24 一切證據資料為斷定之標準，不得拘泥字面或截取書據中
25 一、二語任意推解，致失真意（最高法院19年上字28號、19
26 年上字453號、39年台上字1053號判決可資參照）。

27 2.經查：

28 (1)證人鄭誠哲證稱：系爭契約是伊去嘉禾不動產公司辦理的。
29 當時被告已告知原告買賣標的有人租用，租期好像是到12月
30 底。系爭契約第七條記載本約標的應於尾款交付日（預定時
31 間110年10月31日前）由賣方依現況點交。寫「預定」是代

書公會的版本，就是讓人有個緩衝期，如買方貸款延遲或賣方有延遲，讓大家都有個緩衝期。談的時候賣方希望多給一點時間，而買方有搬遷壓力在，後來才敲定10月31日。但沒有說超過10月31日就是遲延，只有說盡量。11月3日下午伊辦理賣方原設定之抵押權塗銷完畢，伊就把謄本送到中小企銀，經辦人不在，伊就交給同事轉交，後來伊有打電話問經辦人何時可以撥尾款，經辦跟伊說經辦人他星期四休息，星期五會撥，後來因為買方沒有請中小企銀撥款，直到11月10日結案，他們才撥款。結案就是結算稅金等規費，然後伊確認賣方收到款項後，交付權狀給他們。結案的時候氣氛不錯，沒有提到違約的情形而且一般處理上如果一方有遲延，都會通知對方，但這件雙方都沒有跟伊說上開情形等語（見本院卷二第123至127頁）。及證人鄧棋證稱：伊是賣方代理人。原來是預定110年10月31日交屋，因為有租客在所以延滯到11月10日才交屋，因為租客還沒有找到適合的廠房。貸款也是到11月3日才完成撥款。本來預定110年10月31日後來在110年11月10日完成點交，就此遲延情形，雙方有協商過。買方要求11月3日可否搬，但到11月10日才交屋，因為買方很急，所以在11月3日到現場施工。搬遷沒辦法預定在10月31日，雙方協定在110年10月31日前，賣方有提到12月30日，買方覺得太長才協議預定為10月31日。本件簽約前原告有到場看過現況，看過三次，因為有租客，有跟原告說會有個時間讓租客搬家。預定10月31日要交付尾款，也就是貸款部分。每家銀行作業不一定，本件也沒有確定。雙方簽約時沒有講在110年10月31日沒辦法交屋或完成貸款，就是違約等語（見本院卷二第59至61頁）。及證人施安妮證稱：伊帶買方看、簽約，伊是買方代理人。帶看時系爭房屋使用情形，有跟買方說有人租用，帶看的時候沒有說什麼時候可以搬遷，但簽約的時候有說現場有租客。簽約前談都沒有一致，賣方有講說跟租客的合約到12月底，買方希望可以在10月31日交屋，後來討論之後預定在10月31日。沒有討論如果

01 10月31日沒辦法交屋要怎麼處理。不動產買賣契約書是代書
02 提供的。雙方沒有討論到什麼情況要付違約金，但是代書有
03 把買賣契約唸給兩造聽。本件11月10日交屋的，11月3日買
04 方的電路設備已經弄好了，11月10日真正搬進去。交屋當天
05 先付尾款才交屋。如果沒交付尾款，當然沒辦法交屋，一手
06 交錢一手交屋等語（見本院卷二第62至64頁）。可見兩造於
07 系爭契約第7條約定交付系爭房地日期仍以原告交付之尾款
08 日期為準。是因為貸款核貸時間才約定「預定」。

09 (2)本件原告以系爭房地向中小企銀申辦取得貸款核撥後；而於
10 11月3日下午由證人鄭誠哲辦理賣方原設定之抵押權塗銷完
11 畢，直到11月10日結案之事實，有前述證人鄭誠哲之證述內
12 容，及證人鄭誠哲與中小企銀經辦人之LINE對話內容、原告
13 帳戶存摺內頁各件影本附卷可稽（見本院卷二第47頁、第49
14 頁、卷一第82頁），是以，被告在原告履行尾款之給付義務
15 後，即辦理系爭房地之點交予原告，被告辯以無遲延交系爭
16 房地之情事，即屬有據。

17 (二)原告復主張係被告拖延提示支票，致中小企銀核貸時間延後
18 云云，經查：

19 (1)觀之原告提出之於110年9月9日交付之面額壹仟零貳拾伍萬
20 元之支票影本，其上有證人鄧棋於110年9月9日簽收之署名
21 及日期，有該支票影本附卷可稽（見本院卷第9頁），佐以
22 證人鄧棋證稱：賣方授權給伊，幫賣方簽收9月9日的支票，
23 賣方全權交給伊，沒有拒收。伊於110年9月9日收支票時，
24 原告沒有要求被告在什麼時點提示支票，過兩個禮拜買方才
25 表示請被告拿支票去提示，因為買方銀行說支票沒有提示不
26 能貸款，伊才知道這件事，才請被告盡快提示支票等語（見
27 本院卷二第59至61頁）。足徵原告交付支票給鄧棋，被告並
28 未到場，並無拒絕收受支票之情形，且原告並未向被告或鄧
29 棋表示須馬上提示付款。又證人鄭誠哲證稱：一般賣方如果
30 有銀行貸款，因買方貸款就會第二順位，所以買方的銀行會
31 先清償賣方的銀行第一順位的貸款，等到第一順位貸款塗銷

01 後才把剩餘價金由買方那邊通知，直接撥到賣方那邊。伊沒
02 有聽說兩造因為賣方交付完稅款支票未兌現，所以銀行不撥
03 款，銀行也沒有跟伊說。是買方跟伊提過支票要趕快去領，
04 但沒有說支票沒有存進去，銀行就不撥款，依照伊的經驗也
05 沒有這種事，銀行不會因為支票沒有存進去就不撥款。銀行
06 叫伊去領清償證明伊就去領了，沒有遲延等語（見本院卷第
07 123至127頁）。再佐以中小企銀函覆本院謂：為本行授信審
08 核流程需要，該授信戶提供有賣方簽收之支票影本做為本案
09 自動籌款支付佐證，因後續貸放流程須要將本次購置之不動
10 產過戶到該授信戶名下並設押本行第一順位抵押權後始得撥
11 貸，故未就賣方是否已兌付予以查證，並無「持票人若未提
12 示付款，即因賣方未提示付款，而影響核貸作業」之情形發
13 生。有中小企銀113年2月23日三峽字第1138800065號函在卷
14 可稽（見本院卷二第247頁），可徵被告縱未提示原告於110
15 年9月9日交付鄧棋之支票，亦不影響中小企銀核貸之流程。
16 被告辯稱並無拖延貸款辦理之情形，應可採信。

17 (2)再參酌被告提出證人鄭誠哲與中小企銀經辦人LINE對話內
18 容，顯示中小企銀經辦人所需資訊得經由代書鄭誠哲提供，
19 亦有LINE對話內容在卷可稽（見本院卷二第47至49頁），足
20 見中小企銀是否核准原告申請之貸款與被告是否提示支票，
21 並無關聯性，況被告並無知悉中小企銀是否會審酌賣方即被
22 告是否已提示付款，自難認被告有惡意拖延中小企銀貸款辦
23 理情形之可歸責之事由，原告主張被告惡意拖延貸款云云，
24 自不足採。

25 (三)原告於110年11月10日交付尾款，被告於原告交付尾款後點
26 交系爭房地予原告，原告復未能證明被告有遲延交付系爭房
27 地之情形，原告主張被告應按系爭契約第9條第4項規定：
28 「各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日
29 數，以總價千分之一計算遲延利息與他人。」及系爭契約約
30 定總價1億250萬元給付違約金112萬7,500元（計算式：1億2
31 50萬元 $\times$ 0.001 $\times$ 11【被告延宕點交日期共計11日】＝112萬7,

500元)，洵屬無據，為無理由。

七、綜上所述，原告依系爭契約第9條第4項規定約定，請求被告給付112萬7,500元違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

民事第一庭 法 官 朱慧真

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 113 年 5 月 1 日

書記官 劉芷寧