

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2318號

原告 葉純朱

訴訟代理人 徐偉超律師

被告 戴淑瓊

訴訟代理人 洪國華律師

鄧湘全律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告61萬2,540元，及自民國112年12月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣21萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣61萬2,540元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告將其所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00弄00號（新北市○○區○○段0000○號，含附屬建物：1樓平台，權利範圍全部）與2樓建物（新北市○○區○○段0000○號，含附屬建物：2樓陽台，權利範圍全部）、未辦保存登記建物（一樓平台、二樓陽台外推、三樓頂樓）及其基地（土地標示：新北市○○區○○段0000地號，權利範圍全部）（下合稱系爭房地，分稱系爭房屋、系爭土地），以新臺幣（下同）1,230萬元出售予原告，兩造並於民國111年11月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。原告於簽約後，即依約履行價金之給付，並開立以被告為受款人之本票予被告。嗣於111年11月8日，原告依系爭契約第2條規

01 定，委請其配偶即訴外人江國輝將126萬元匯入安新建築經
02 理股份有限公司（下稱安新建經公司）履約保證專戶，原告
03 亦積極配合向銀行申請貸款等相關事宜，以期早日完成買賣
04 所有流程，順利取得系爭房地之所有權。

05 （二）依系爭契約第1條約定，被告至遲應於111年12月25日前交付
06 房屋。豈料，於111年12月4日，被告竟以其個人之土地增值
07 稅無法適用自用住宅用地之優惠稅率為藉口，告知原告不願
08 履行買賣契約之過戶與點交之義務。於111年12月23日，原
09 告於交屋前夕，仍透過住商不動產五股重劃區加盟店之營業
10 員善意提醒被告應於111年12月25日如約履行交屋義務，竟
11 又遭被告斷然拒絕。於111年12月25日約定點交日，原告全
12 日等候被告電話，準備與被告完成交屋，但被告卻未與原告
13 聯繫交付房屋之相關事宜，反而再次委請營業員登門表示拒
14 絕履行交付房屋之義務。原告遂於111年12月26日寄發存證
15 信函予被告，要求如約履行交屋義務，惟被告仍置之不理。
16 原告為免被告將系爭房地之所有權移轉或為其他處分，遂於
17 111年12月27日向本院聲請假處分獲准（裁定字號：111年度
18 全字第277號），並於112年1月17日向被告提起移轉所有權
19 登記訴訟，經本院於112年6月16日以112年度重訴字第36號
20 判決（下稱另案）原告勝訴，並於112年7月13日確定在案。

21 （三）被告無正當事由違約在先，單方不願履行點交義務，未依兩
22 造系爭契約約定之111年12月25日前辦理點交，顯已構成違
23 約，且被告迄至判決確定後，始於112年9月1日將系爭房地
24 點交予原告。原告自得依系爭契約第8條第1項約定，向被告
25 請求自逾期日（111年12月26日）起至完成給付日（112年9
26 月1日）止（交付當日已經履約而不計入），共計249日、1
27 日按買賣總價款萬分之2計算之違約金共61萬2,540元【計算
28 式：1,230萬 $\times$ 0.0002 $\times$ 249=612,540】。

29 （四）爰依系爭契約第1條、第8條第1項約定，提起本訴，並聲
30 明：如主文第1項所示。願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)兩造已於112年9月1日於安新建經公司辦理結案，由被告賠
02 償原告22萬9,240元，原告自無由再主張違約金之損害：

03 依「買賣價金履約保證申請書」第7條第2項約定，於安新建
04 經公司完成結算時，雙方即已確認應互為給付之數額，而無
05 其他「債務不履行」之情事，該結案保證單並有兩造親自簽
06 名於上，確認被告即賣方應給付給買方即原告之賠償數額之
07 全數為22萬9,240元。原告自無從再依系爭契約第8條第1項
08 主張應按每日萬分之2計算違約金，要求被告於雙方簽立前
09 述履約保證結案單後，再行給付遲延違約金。

10 (二)原告計算之違約金數額不正確：

11 依系爭房地之土地謄本、建物謄本之記載，登記日期雖為11
12 2年8月30日，然發生日期係為112年7月10日，且被告更是早
13 在112年7月7日就將需要辦理過戶之相關文件，包含：土地
14 所有權狀、建物所有權狀、印鑑證明全數交給原告所指定之
15 和銓地政士事務所，原告自無由於其受任人收受上開過戶所
16 需之相關文件，又主張多計算近2個月到9月1日，稱這2個月
17 的遲延，也要列入違約計算中。故原告稱被告遲至112年9月
18 1日方始完成系爭契約之給付云云，明顯有誤，以此遲延期
19 日所計算出之違約金數額，當然也不正確。

20 (三)原告就系爭房地之履約糾紛所生之損害，僅有被告已經給付
21 之22萬9,240元，故依民法第252條規定，應將違約金酌減至
22 0元：

23 兩造於112年9月1日結案當時，本已約定賣方僅需再給付22
24 萬9,240元與買方賠償其損害以為結案，賣方即被告亦同意
25 安新建經公司於履保帳戶中直接扣除，原告當時亦無意見，
26 更沒有證明自己還受有其他何等損害，足以證明原告本件糾
27 紛所生之損害，僅有被告當時給付之22萬9,240元，故應將
28 違約金酌減至0元。

29 (四)被告已上開情詞置辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請
30 均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一)民法第199條第1項規定「債權人基於債之關係，得向債務人
02 請求給付。」。兩造於111年11月4日因買賣系爭房地簽立系
03 爭契約，有系爭契約可佐（見本院卷第15-45頁），並為兩
04 造所不爭執（見本院卷第107、184頁）。觀諸系爭契約第1
05 條約定：「五、本買賣標的點交日期：至遲民國111年12月2
06 5日前交屋。」、第3條約定「一、買賣總價款：1,230萬元
07 整（內含營業稅）」（見本院卷第19頁），第8條第1項約
08 定：「賣方（即被告）若未依本約履行各項義務，每逾一日
09 賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日
10 起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒
11 絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另行主張之。」
12 （見本院卷第25頁）。原告主張被告乃於另案判決確定後始
13 完成系爭房地之點交義務，為被告所不爭執（見本院卷第10
14 7頁），是被告違反「至遲應於111年12月25日前交屋」之契
15 約義務甚明，原告依系爭契約第8條第1項約定請求被告給付
16 違約金，自屬有據。

17 (二)被告固辯稱兩造已於112年9月1日於安新建經公司辦理結
18 案，由被告賠償原告22萬9,240元，原告自無由再主張違約
19 金之損害等語。然觀諸兩造簽署之「買賣價金履約保證申請
20 書」第6條約定「四、保證範圍不含物或權利瑕疵、產權返
21 還及房地點交。六、除本條第一、二項安新建經履行之保證
22 責任外，行使權利之一方如主張因他方違反買賣契約而請求
23 遲延或損害賠償或違約金之權利時，應自行依法向違約方追
24 訴，與安新建經之保證責任無涉。」（見本院卷第35頁），
25 可見本件因被告違反房地點交之義務，依系爭契約第8條第1
26 項約定所生之違約金請求事件，顯非安新建經公司履約保證
27 之範圍，而應另以訴訟請求，是兩造縱已於112年9月1日在
28 安新建經公司辦理結案，由被告賠償原告22萬9,240元乙
29 情，此有兩造於112年9月1日簽署「安新建經公司房地點交
30 證明暨買賣價金履約保證結案單」（下稱原證3結案單）可
31 佐（見本院卷第55頁），亦與原告本件違約金之請求無涉，

01 故被告所辯顯不足採。況觀諸被告提出被證4仲介鍾坤霖傳
02 送給原告之訊息截圖可知（見本院卷第167頁），被告給付2
03 2萬9,240元之項目乃另案之訴訟費用、強制執行費用、新莊
04 地政規費等，顯與本件違約金無關，益徵被告所辯實屬無
05 據。

06 （三）被告固辯稱原告就違約日數之認定與計算有誤等語。然觀諸
07 「買賣價金履約保證申請書」第7條第2項約定「甲乙雙方無
08 債務不履行情事，並依買賣契約書完成點交（於點交時甲乙
09 雙方應簽妥結案單，結案單簽立後視為點交手續完成），經
10 安新建經完成專戶價金結算後，即辦理專戶價金撥付……」
11 （見本院卷第37頁），可見關於點交時間之認定，應以結案
12 單簽立時，視為點交手續完成；而兩造乃於112年9月1日簽
13 署原證3結案單，其上並記載「結清日期：112年9月1日」
14 （見本院卷第55頁），依上開約定，被告乃於112年9月1日
15 始履行點交之契約義務，是被告違約期間乃自111年12月26
16 日起至112年8月31日止（交付當日已經履約而不計入），共
17 249日（經過時間試算表，見本院卷第181頁），自堪認定。
18 被告辯稱其早在000年0月間就已經履約等語，與上開契約明
19 定之點交時間不符，自無足採。

20 （四）被告固主張應將違約金酌減至0元等語。然查：

- 21 1. 民法第250條第1、2項規定「當事人得約定債務人於債務不
22 履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視
23 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
24 時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權
25 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
26 適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」。按違約金有賠
27 償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同，前者
28 係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債
29 權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則係以強制
30 債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行
31 時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或

01 不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅
02 為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其
03 餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責任，均不
04 受影響。而當事人約定之違約金究屬何者？應依當事人之意
05 思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，應綜合
06 契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之
07 損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列
08 者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。俾債權人於債
09 務人違約時，除約定之違約金外，並得請求其他的損害賠
10 償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院62年度台上字第13
11 94號、106年度台上字第1853號裁判意旨參照）。

- 12 2. 觀諸系爭契約第8條第1項約定：「賣方（即被告）若未依本
13 約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計
14 算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不
15 得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點
16 交，買方應另行主張之。」（見本院卷第25頁），由其「自
17 逾期日起至完成給付日止」之文義可知該違約金係為確保被
18 告能遵期依約履行，倘有不為，即持續課令給付違約金之懲
19 罰效果，以防免被告怠於履行，是該違約金並非損害賠償預
20 定性質，而係為防免被告事後毀約或怠於履約，另課與其強
21 制履行之懲罰性義務，核屬懲罰性違約金；既非損害賠償預
22 定性質，自不以原告受有實際損害為必要，是被告辯稱原告
23 並未證明其尚受有其他何等損害，被告既已給付22萬9,240
24 元，原告不得再請求違約金等語，自無可採。

- 25 3. 關於違約金是否過高應予酌減乙節：

- 26 (1) 按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規
27 定，酌減至相當之數額。倘屬懲罰性之違約金，除應依一般
28 客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所受損害
29 情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之
30 一切利益為衡量之標準，始符違約罰之目的（最高法院102
31 年度台上字第1222號、103年度台簡上字第21號裁判意旨參

照)。

(2)另案乃本件原告起訴請求本件被告履行系爭契約，被告於另案中固辯稱系爭契約因遭不作為詐欺及意思表示錯誤而撤銷、系爭契約已經合意解除或其得依增補契約主張解除系爭契約，然均為本院所不採，本院認系爭契約有效，故原告主張有理由，遂於112年6月16日以另案判決原告勝訴，判令被告應將系爭房地交付並辦理所有權移轉登記予原告，並於112年7月13日確定在案等情，有另案判決及其確定證明書在卷可佐（見本院卷第57-75頁），復經本院依職權調閱另案判決卷宗核閱無訛。由另案判決可知，本件被告違約未為點交，均係可歸責於被告之事由所致，而與原告無涉。原告因被告遲延交屋所受損害，係不能及時取得系爭房屋居住使用或轉租他人之收益損失；參以被告明知系爭契約第8條第1項之約款如上，仍願意簽署，堪認被告當已評估自己履約之意願及能力，被告對於拒不履約之風險當已知之甚明，自當受上開違約金條款所拘束。是本院審酌兩造之利益及損失，如未課令被告給付具相當懲罰效果之違約金，恐使其徒生刻意違約以謀取原非歸屬於自身利益之不當意圖，如此將與系爭契約之違約金係課與被告應為強制履行之目的及誠信原則相違。基此，系爭契約第8條第1項約定之違約金係以每1日按買賣總價款萬分之2為計，堪認合理可採，本院無庸再就違約金予以酌減。

(3)基上，原告請求被告給付違約金為249日、1日按買賣總價款萬分之2計算之違約金共61萬2,540元【計算式：1,230萬x0.0002x249=612,540】，確屬有據。

(五)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。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律

01 可據者，週年利率為百分之5。」，民法第229條第2項、第2
02 33條第1項前段、第203條定有明文。本件起訴狀繕本於112
03 年12月19日因送達於被告，有卷附之送達證書可按（見本院
04 卷第85頁），則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即112年12
05 月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應予准
06 許。

07 四、綜上所述，被告違約事實明確，是原告依系爭契約第1條、
08 第8條第1項約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理
09 由，應予准許。

10 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
11 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
13 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
14 響，爰不另一一論述，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
17 民事第五庭 法 官 劉容好

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
22 書記官 吳佩玉