

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第858號

原告 立肯企業股份有限公司

法定代理人 廖炳榮

訴訟代理人 陳德聰律師

被告 楊美鏢

訴訟代理人 張信陽律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾貳萬元，及自民國一百一十二年五月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾萬陸仟陸佰陸拾陸元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰貳拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：坐落新北市○○區○○段0000地號土地暨其上同段215建號房屋（即門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號房屋，下合稱系爭房地）為被告所有，原告前已完成系爭房地周遭建地之整合，僅餘系爭房地尚未收購。嗣雙方於民國109年1月6日就系爭房地成立買賣契約，約定原告以每坪新臺幣（下同）328萬元之高價，總價為1億2,000萬元向被告購買系爭房地。詎被告竟於雙方正式簽約時，旋即悔約並再提高買賣價金1,500萬元，即總價改以1億3,500百萬元，始願與原告簽立正式之不動產買賣契約，惟被告要求之買賣價金，實已超出同地段附近行情高達2倍之多，雙方於109年1月14日所簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契

約)約定被告應於109年4月30日前清空點交。惟被告屆期109年4月30日仍未依約履行清空點交，復於000年0月0日出具切結書請求延至109年5月15日前點交完成，然被告於展期期滿亦未履行，並再度為搬遷費之需索，遲至109年5月27日始清空點交系爭房地予原告，是依系爭買賣契約第3條第2款約定，被告應賠償已收取之第一、二期款1億2,150萬元，原告並以此違約金與積欠被告之買賣價金364萬元互為抵銷。又本案前經臺灣高等法院111年度上字第1385號請求給付買賣價金之民事判決(下稱系爭前案判決)，認定係可歸責於被告之債務不履行，並認原告得請求被告給付之違約金應酌減至486萬元為適當，經與被告請求之買賣價金364萬元為抵銷後，被告尚積欠原告違約金122萬元。爰依系爭買賣契約第3條第2款約定，訴請被告應給付原告122萬元及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

(一)被告遲延至109年5月27日交屋之緣故，係因原告於兩造簽約前擅將16弄出入口設置鐵皮圍籬，完全擋住整個入口，被告之搬家公司僅能由系爭房屋隔壁即同弄2號房屋後側防火巷搭建鐵皮圍籬所設鐵門進出，該處鐵門的寬度約為50公分至1公尺，確實導致搬家公司貨車無法進入到系爭房屋，對被告自系爭房屋遷出造成妨礙，以致被告無法如期在109年4月30日將系爭房地點交原告，被告已盡據證之責且不負遲延責任。至於系爭前案判決採納原告方證人薛三元、業小菁、歐陽志成、莊英森等人於二審所為偏袒原告、謊稱防火巷出口有1公尺以上寬度之證詞，使法院認定被告仍可經由該2號房屋後側防火巷鐵皮圍籬之鐵門進出，且足供搬運大型家具、家電等，均係誤導，錯認遲延交屋係可歸責於被告所致，故系爭前案顯有民事訴訟法第468條規定之判決適用法規不當之違誤。

(二)原告於前案主張依系爭買賣契約第3條第2款約定被告應賠償

01 已收取之第一、二期款1億2,150萬元，原告得以此違約金與
02 積欠被告之買賣價金364萬元互為抵銷資為抗辯。惟審理
03 中，原告此項主張，究為防禦方法或提起反訴尚有疑義，前
04 案審判長並未依法行使闡明權，並命原告確認，以致原告於
05 前案終結後又再提起本案，徒增當事人間之訴訟勞費，系爭
06 前案判決顯有民事訴訟法第468條之判決不適用法規之違
07 誤。

08 (三)系爭前案審理中就違約金之數額及計算依據，並未給予兩造
09 陳述意見及實質辯論之機會，純屬承審法官之自由心證，然
10 為何不採原告自始主張之每日依買賣總價金千分之一計算違
11 約損害賠償？逕行認定違約金為已收價金之「4%」之判斷標
12 準為何？原告如果一開始就主張違約金為已收取之1億2,150
13 萬元，為何還要給付尾款986萬元給被告，僅扣留364萬元？
14 判決理由俱未說明，僅謂違約金之約定乃將兩造於訂約時，
15 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害
16 之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
17 定，原則應受該違約金約定之拘束云云，且系爭前案判決並
18 未審酌兩造地位上落差，訂約時被告有無合理審閱期間？是
19 否足以完全明瞭交易流程及遲延交屋之違約責任？被告有無
20 判別約定違約金金額過鉅之能力？以上種種爭議，系爭前案
21 判決未於理由攔說明，故應認有民事訴訟法第469條第6款判
22 決理由不備之違背法令。

23 (四)系爭前案判決並未將「倘若被上訴人應負給付遲延責任者，
24 則違約金之適當金額應為多少？」列為主要爭點，亦未經兩
25 造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，始
26 由法院為實質之審理判斷，當事人更無從預見法院對於該重
27 要爭點之判斷將產生拘束力，因此系爭前案判決之理由中關
28 於違約金數額之判斷，不符合爭點效之成立要件。且原告於
29 109年4月20日發存證信函給被告通知如未遵期清空點交，將
30 按每日依買賣總價金千分之一計算違約損害賠償，並於109
31 年5月27日被告交付房屋後之109年5月28日旋即扣留364萬

01 元，僅給付被告尾款986萬元，於前案訴訟亦未就超過364萬
02 元之違約金部分提出反訴，並且訴訟中表明僅以1億2,150萬
03 元中之364萬元為抵銷抗辯，應可認原告主觀認定之違約金
04 數額以364萬元為適當，詎系爭前案判決竟超越原告之主觀
05 認定，而判斷違約金數額以已收取之第一、二期款1億2,150
06 萬元之4%即486萬元為適當，依據民事訴訟之處分權主義，
07 系爭前案判決此部分理由之判斷，恐屬有訴外裁判之虞。

08 (五)系爭前案判決有諸多判決違背法令之誤判，業如前述，則被
09 告於系爭買賣糾紛中，未能於109年4月30日遵期清空點交，
10 究竟是否確有不可歸責之事由，而依法不負給付遲延責任是
11 否有理？即有重新審究之必要。原告委託請搬家工人林炎輝
12 來搬二次家，被告未能於109年4月30日遵期清空點交，重點
13 在於該處96巷16弄口鐵皮圍欄第一次搬家後原告封住就沒有
14 再打開，原告仍堅持被告可經由該公司於該2號房屋後側防
15 火巷搭建鐵皮圍籬所設鐵門進出，被告在系爭房地已居住40
16 年，家裡的傢俱、家電等大型物件非常多，該處鐵門的寬度
17 約僅不足1公尺寬，硬要被告經由該2號房屋後側防火巷鐵皮
18 圍籬之鐵門搬運大型傢俱、家電，實在強人所難。系爭前案
19 判決僅僅考慮原告有留一處防火巷出入口給被告進出，即斷
20 定應由被告承擔給付遲延之責，容屬未洽。

21 (六)縱認被告須負給付遲延之責，然違約金之數額如何適當，因
22 原告主張系爭買賣契約約定之違約金性質為損害賠償總額之
23 預定，首先當以原告於109年4月20日發存證信函給被告主張
24 之每日依買賣總價金千分之一計算違約損害賠償、並實際執
25 行扣除之364萬元為準，其次原告於系爭前案中表示其公司
26 欲申請危老獎勵容積率2%之優惠，送件時間需趕在109年5
27 月1日前，故原告應提出其建案究是否有申請危老獎勵容積
28 率10%之獲得優惠之文件，或者提出其建案因被告遲延交屋
29 所產生之利息損失等證明，以供判斷其損失之數額等語，資
30 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，被告願
31 供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

02 (一)被告出售系爭房地予原告，兩造於109年1月14日簽訂系爭買
03 賣契約，約定買賣總價為1億3,500萬元，原告於109年2月7
04 日、109年2月18日分別給付第一、二期款，共1億2,150萬元
05 予被告，因原告認被告違約，寄發存證信函予被告，主張被
06 告應於109年4月30日前將系爭房屋清空，交付原告，倘違
07 約，除不支付尾款外，每日依買賣總價金千分之一，計算違
08 約損害賠償金額等語，該信函於109年4月20日由被告收受。
09 被告於109年5月27日始點交房屋於原告，原告於109年5月28
10 日給付尾款986萬元，尚短少364萬元。

11 (二)被告前曾起訴請求原告給付買賣價金，經系爭前案判決認定
12 係可歸責於被告之債務不履行，並認原告得請求被告給付之
13 違約金應酌減至486萬元為適當，經與被告請求之買賣價金3
14 64萬元為抵銷後，被告尚積欠原告違約金122萬元。

15 四、兩造之爭點為：被告是否負給付遲延責任？被告是否負違約
16 責任？原告依系爭契約第3條第2款約定，請求被告給付違約
17 金，是否有理由？茲說明本院之判斷如下：

18 (一)按學說上所謂「爭點效」：「除表現主文之訴訟標的外，法
19 院於判決理由中就訴訟標的以外之重要爭點，本於當事人辯
20 論之結果已為判斷時，除顯然違背法令或當事人已提出新訴
21 訟資料，足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就該重要
22 爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重
23 要爭點法律關係，皆不得為任何相反之判斷或主張，始符民
24 事訴訟法上之誠信原則。是倘該重要爭點倘未經當事人辯
25 論，法院亦未於理由中判斷者，於同一當事人間就該重要爭
26 點所提起之訴訟中，當事人即非不得再為主張，法院亦非不
27 得予以判決」，有最高法院88年度臺上字第557號判決意旨
28 可參。是「爭點效」必以「於同一當事人間」、「非顯然違
29 背法令」及「未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等情形始
30 有其適用；又按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於
31 主文判斷之事項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決

理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果，已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信原則（此有最高法院93年度台上字第4062號裁判要旨、95年度台上字第1972號、111年度台上字第1111號判決要旨參照）。準此，前訴訟判決理由中之判斷雖不生既判力，惟如當事人在前訴訟以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦予以審理而為實質判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，原則上不許為相反之主張或判斷，此乃基於禁反言及誠信原則之適用，俾達紛爭解決一次性及防止前後裁判矛盾。

(二)查本件被告前曾起訴請求原告給付買賣價金，經系爭前案判決認定係可歸責於被告之債務不履行，並認原告得請求被告給付之違約金應酌減至486萬元為適當，經與被告請求之買賣價金364萬元為抵銷後，被告尚積欠原告違約金122萬元確定在案，並經本院調取該案卷宗核閱無訛，而兩造均為系爭確定判決之當事人，依系爭契約第2條第3項約定之旨，兩造約定於109年4月30日，被告將系爭房地清空，並點交房屋及土地予原告，原告再行之付尾款餘額，然被告未依約於上揭期日清空，則須原告再定期催告被告履行，而原告以被告未依其出具之切結書於109年5月15日清空點交系爭房地，遲至109年5月27日始完成點交，認係可歸責於被告之債務不履行應負遲延責任等情，核經系爭確定判決列為重要爭點，並本於兩造充分辯論之結果為上開判決；且被告未於本件提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，亦未說明系爭確定判決上揭判斷有何顯然違背法令之處，自生爭點效，兩造不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。

(三)被告雖另辯稱：原告早於簽約前之108年12月19日即在16弄

出入口設置鐵皮圍籬，完全擋住整個入口，該處的整個鐵皮圍籬，是整個封住16弄口，並未留有進出門閘云云，基於爭點效理論，兩造均不得於本件中就此節再為爭執或相反之主張，且查，系爭確定判決業已認定：縱認上開圍籬有礙搬遷，原告亦曾打開供被告搬遷之用，被告既未能舉證原告設置圍籬阻礙其搬遷，且依證人歐陽志成證稱：伊於109年5月18日前往系爭房屋找被原告，被告就一直表示不想搬，亦未曾表示有因原告設置圍籬防堵導致被告無法搬家等語，應可認被告自有遲延、違約而陷於給付遲延之情事甚明，是被告前開所辯，自難憑取。

(四)參諸前揭所述，除前案確定判決有顯然違背法令之情形，或被告有足以推翻原判斷之訴訟資料外，兩造就違約金之數額、計算、依據或違約金是否過高、金額為何等爭點所為主張、抗辯，於兩造間即已生爭點效，被告亦未具體指摘前案確定判決有何違背法令之情事，亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，是兩造及本院均應受前案確定判決認定之拘束，本院不得為相反之認定。從而，原告主張被告應依系爭前案判決已審酌並酌減違約金已給付價金1億2,150萬元之4%即486萬元，抵銷短付尾款364萬元後，給付尚未給付系爭違約金中之122萬元，即屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第3條第2款約定，請求被告給付122萬元及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月16日（起訴狀繕本於112年5月5日寄存在被告住居所地之警察機關，有卷附送達證書為證，見本院卷第63、64頁，依民事訴訟法第138條第2項之規定，應自寄存之日起，經10日始發生效力，故為112年5月15日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、又兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及免為假執

行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許。
八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
民事第七庭 法 官 李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 10 月 31 日
書記官 楊佩宣