

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2924號

原告 沈碧雪  
訴訟代理人 許俊明律師  
被告 黃凱莉  
訴訟代理人 林忠儀律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾捌萬貳仟肆佰元，及自民國一一三年十月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣肆拾捌萬貳仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告(訴外人曾家瑩原本亦同列被告，嗣於民國114年2月13日與原告成立和解，故以下所稱被告即僅指黃凱莉)經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

新北市○○區○○段000地號土地及坐落其上同段6208建號、6230建號、6231建號建物(即門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號10樓房屋)暨地下1層車位編號50之車位(下合稱系爭不動產)原為原告所有，原告於112年8月8日委託訴外人永慶房屋○○○○加盟店即得展房屋仲介有限公司出售系爭不動產，委託銷售價格為新臺幣(下同)31,250,000

01 元。被告同其連帶保證人即訴外人曾家瑩經仲介人員帶看系  
02 爭不動產3次以上，被告以購屋意願強烈為由透過仲介人員  
03 與原告議價，曾家瑩稱其與被告均不須貸款，可於112年9月  
04 20日以現金26,800,000元付清，最終兩造以26,800,000元成  
05 交，兩造於112年9月14日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭  
06 契約書），被告同時簽發票面金額26,800,000元之商業本票  
07 （票號：TH0000000，下稱系爭本票）作為支付工具。依系  
08 爭契約書第8條第4項約定，被告應於112年9月20日前給付2  
09 6,800,000元至履約保證專戶，惟被告屆期並未依約給付，  
10 原告於112年10月16日寄發存證信函催告被告於函到7日內如  
11 數給付無果，又於112年10月25日寄發存證信函解除系爭買  
12 賣契約並表示依系爭契約書約定沒收系爭本票作為違約金，  
13 惟被告並未依約交付系爭本票，嗣原告於113年8月27日以存  
14 證信函通知被告於函到7日內賠償4,020,000元之違約金，未  
15 獲置理。爰依系爭契約書第4條、第8條第4項、第12條、特  
16 別約定事項第1條、第2條，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)  
17 被告應給付原告4,020,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
18 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准  
19 宣告假執行。

## 20 二、被告則以：

21 被告於112年9月7日跟曾家瑩去蘆洲看了一間房子，曾家瑩  
22 表示其父母年事已高，想購買一間在蘆洲的房子孝敬父母，  
23 被告被曾家瑩孝心感動，同時想說海外投資獲利可以幫忙，  
24 結果後來帳戶被鎖住，被告有向房屋仲介要求延後簽約或另  
25 外改期，房仲說可以先簽約再押付款時間。但海外資金遲無  
26 進入，那時有透過房仲告知原告是否可以更改付款時間，也  
27 有跟對方律師聯繫過，後來房仲就說原告要取消合約，被告  
28 有打電話給對方律師說如有違約金要告知費用，也希望金額  
29 不要太多，對方律師稱會回電就沒有下文。原告不賣系爭不  
30 動產卻要被告支付這麼多費用不合理，被告可以付款，但不  
31 可能支付4,300,000元等語置辯。

01 三、原告主張系爭不動產為原告所有，原告於112年8月8日委託  
02 永慶房屋出售系爭不動產，被告表示願意購買系爭不動產，  
03 兩造以26,800,000元成交，並於112年9月14日簽訂系爭契約  
04 書等情，業據其提出不動產買賣契約書及特別約定事項、價  
05 金履約保證申請書、專任委託銷售契約書、存證信函與回執  
06 等件影本為證(見本院卷29至83頁)，經核與原告所述相符。  
07 且被告對於上情均無爭執，僅爭執違約金過高等語，本院綜  
08 合上開事證認與原告主張上情相符，堪認原告上開主張為  
09 真。

10 四、本件兩造之爭點為：原告得否請求被告給付違約金？得請求  
11 之數額為何？茲敘述如下：

12 (一)按買方若有遲延給付之情形，如遲延…給付購屋款…，應賠  
13 償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計  
14 算之違約金至買方完全給付時為止。如買方…或有其他違約  
15 情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款  
16 項…。買方最遲應於112年9月20日將簽約款存匯入履約保證  
17 專戶。如本案未辦理履約保證，則應交付賣方。系爭契約書  
18 第12條第2項、特別約定事項第2條定有明文。

19 (二)審諸原告所據以請求之系爭契約書第4條、第8條第4項、第1  
20 2條、特別約定事項第1條、第2條契約約定，其中提到得請  
21 求被告給付違約金者即系爭契約書第12條第2項「如遲延…  
22 給付購屋款…，應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款  
23 每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止」，  
24 而因本件兩造嗣後已解除買賣契約，自無買方即被告履約完  
25 全給付之情形，故系爭契約書之上開條文約定應解釋為原告  
26 得據以請求自應付之翌日起至解除契約止，按買賣總價款每  
27 日千分之零點五計算之遲延給付購屋款違約金。而查，被告  
28 於112年10月26日收受該解除契約之存證信函，此時即生解  
29 除系爭契約書之效力，則被告應自應付款之翌日(112年9月2  
30 1日)起至解除契約之日止(112年10月26日)，按買賣總價款  
31 每日千分之零點五計算之違約金，亦即每日以13,400元計算

01 (計算式： $26,800,000 \times 0.5 / 1000 = 13,400$ )，共遲付36天，  
02 總計原告得請求之違約金數額為482,400元(計算式： $13,400$   
03  $\times 36 = 482,400$ )，逾此範圍之請求應屬無據。

04 (三)至原告另主張得請求違約金之數額不得超過房地總價15%，  
05 故依照26,800,000元之15%請求違約金4,020,000元，然審之  
06 原告此部分請求依據乃依系爭契約書第12條第2項「按如買  
07 方違約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒  
08 收買方已給付之全部款項…」之約定內容，然細譯該條項後  
09 段約定乃係買方違約不買或有其他違約情事時，賣方得沒收  
10 買方已給付之買賣價款，除應討論是否該當買方違約不買  
11 外，該後段所規定之其他違約情事是否係指前段遲延給付情  
12 形以外之其他違約情事，縱使其他違約情事亦有包含前段遲  
13 延給付情形(假設語，非本院認定)，然該後段約定並非另外  
14 得再請求給付違約金之規定內容，而係指賣方於解除本契約  
15 後仍得沒收買方先前已給付之全部買賣款項，惟查，被告先  
16 前簽立系爭買賣契約書並交付本票，該本票乃係為擔保買賣  
17 價金之給付，並非就系爭買賣契約已給付全部買賣款項(蓋  
18 倘認該本票之交付即已給付全部款項，原告如何得主張被告  
19 未履行簽約款給付為由而解除契約)，故自難認得據此主張  
20 依系爭契約書第12條第2項後段，得請求被告給付經自行酌  
21 減計算後總價15%之違約金26,800,000元，又原告復未能舉  
22 證證明有何其他契約約定得請求被告給付契約總價數額之1  
23 5%作為違約金之依據，則原告此部分之請求，難認有據。

24 五、綜上所述，原告依約得請求遲延給付購約款之違約金，從  
25 而，原告請求被告應給付482,400元，及自起訴狀繕本送達  
26 之翌日(即113年10月30日，見本院卷第91頁)起至清償日  
27 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，其餘請求  
28 部分，則為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分，係所  
29 命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第38  
30 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原  
31 告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職

01 權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判，附此敘明。又原  
02 告其餘之訴既經駁回，該部分假執行之聲請則失所依據，應  
03 併予駁回之。另本院併依職權酌定相當擔保金額，准被告預  
04 供擔保後，得免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
06 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
07 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

10 民事第五庭 法官 張惠閔

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

15 書記官 魏浚庭