

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第111號

上訴人 郭于綾

訴訟代理人 廖婉茹律師

被上訴人 許慈玲

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國113年1月12日本院三重簡易庭113年度重簡字第2114號第一審判決提起上訴，經本院於115年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決第一項關於命上訴人應給付被上訴人逾新臺幣（下同）9萬4,120元，及自民國113年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔54%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項但書第6款定有明文。此項規定，依同法第436條之1第3項規定於簡易訴訟第二審程序準用之。經查，上訴人於第二審始提出被上訴人亦有未騰空房屋，違反買賣契約，而對被上訴人有19萬4,040元之違約金債權；被上訴人房屋有未裝設天然瓦斯，缺少出賣人所保證之品質者，上訴人可請求減少價金或返還不當得利3萬7,358元，並以上開債權與被上訴人對其之違約金債權抵銷；且原審認定之違約金亦有過高之情形。核上訴人上開抗辯係屬提出新攻擊防禦方法，本院審酌本件係

01 被上訴人於113年8月12日起訴，上訴人於原審因遲誤言詞辯
02 論期日，未到庭陳述，原審於同年11月21日依到場之被上訴
03 人聲請，由其一造辯論而為判決，惟上訴人於同年月27日即
04 具狀表示上開事實，並於114年5月19日始委任律師主張抵銷
05 等語(見原審卷第11、127頁、第137至159頁，簡上卷第45至
06 61頁)，而上訴人提出之抵銷債權均與本件不動產買賣相
07 關，在審理本件時可一併認定，不甚延滯訴訟，如不許上訴
08 人在第二審提出抵銷抗辯，對其顯失公平，是依上開規定，
09 應准許其提出。被上訴人主張上訴人提出抵銷抗辯屬新攻擊
10 防禦方法，雖非無憑，惟被上訴人復主張上訴人上開所為不
11 符合民事訴訟法第447條第1項但書規定，應不許上訴人提
12 出，尚無理由。

13 貳、實體方面：

14 一、被上訴人起訴主張：

15 (一)被上訴人於113年3月1日將其所有門牌號碼新北市○○區○
16 ○街00巷00號3樓房屋及基地(下稱系爭15號3樓房地)及門
17 牌號碼新北市○○區○○街00巷00號3樓房屋及基地(下稱
18 系爭17號3樓房地，兩房地合稱系爭房地)，分別以1,000萬
19 元、980萬元出售予上訴人，並分別簽立不動產買賣契約書
20 (系爭15號3樓房地部分稱系爭A買賣契約，系爭17號3樓房
21 地部分稱系爭B買賣契約，合稱系爭買賣契約)，並均另簽
22 立「特別約定事項」約定買方即上訴人最遲應於約定交屋日
23 前10個工作日匯入尾款，兩造約定交屋日為113年6月3日，
24 是上訴人依約應於5月20日將尾款匯入。

25 (二)詎上訴人遲至7月10日始匯入尾款，被上訴人自得依系爭買
26 賣契約第8條第2項前段約定，請求自逾期日起至完成給付之
27 日止，每逾1日按買賣總價款萬分之2計算違約金，即自逾期
28 日113年5月20日起至完成給付日113年7月10日止，共計52
29 日、違約金共20萬5,920元【計算式：(1,000萬元×2/10000
30 ×52)+(980萬元×2/10000×52)=20萬5,920元】，爰依法
31 提起本件訴訟，並聲明：上訴人應給付被上訴人20萬5,920

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人上訴主張：

(一)被上訴人於上訴人貸款銀行將尾款差額存入履保專戶時（即113年7月10日），即負有「同時」辦理點交手續之義務。被上訴人既主張兩造就系爭17號3樓房地之交屋日為113年6月3日，然上訴人於同年9月10日前往察看，仍有衣物、手提袋、遺照、塑膠椅、衣架等物留置其中，足見被上訴人遲至9月10日仍未履行賣方之騰空義務，違反系爭B買賣契約第7條第4項約定，上訴人得依系爭B買賣契約第8條第1項約定，主張自113年6月4日起至完成點交前一日即113年9月9日止（計99日）之違約金19萬4,040元（計算式：980萬元 $\times$ 2/10000 $\times$ 99日＝19萬4,040元）。

(二)被上訴人在系爭17號3樓房地之標的物現況說明書上「項次17：是否使用天然瓦斯」欄位勾選「是」，並經兩造簽名確認，然經上訴人於113年12月間向欣泰石油氣股份有限公司查詢，始發現系爭17號3樓房地並未裝設天然瓦斯計表使用，亦無申請設置瓦斯管線，欠缺出賣人即被上訴人保證之品質，又天然瓦斯之裝置工程費用為3萬7,358元，上訴人得依民法第354、359、360條規定請求減少價金3萬7,358元，或依民法第179條之規定，對被上訴人返還3萬7,358元不當得利。

(三)是以，上訴人得請求被上訴人給付之金額為23萬1,398元（計算式：19萬4,040元＋3萬7,358元＝23萬1,398元），並與其應給付被上訴人之違約金為抵銷。若認上訴人之抵消抗辯無理由，請審酌被上訴人點交時未騰空房屋，致上訴人須支付計2萬5,000元清運費，亦受有逾期受領系爭17號3樓房地之不利益等情，酌減被上訴人請求之違約金。

三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，判命上訴人應給付被上訴人19萬8,000元，及自113年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權為假執行之宣告，駁回被上訴人

其餘之訴（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，該部分已判決確定，非本院審理範圍）。上訴人不服，以前揭理由提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分應予廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則援引原審書狀證據及陳述，並補充陳述以：上訴人係於盱衡自己履約能力之後，始訂立違約金之約定，且被上訴人亦因上訴人遲延給付而受有相當孳息損失，原審認定之違約金並無過高；被上訴人113年7月17日即辦理塗銷抵押權登記，未有任何拖延，至於屋內被上訴人不慎遺留之個人物品，在完成點交手續後，皆未經上訴人告知領回或請求負擔費用，且為數不多之物件，絕無須耗費2萬5,000元清運費；另系爭17號3樓房地未裝設天然瓦斯，房屋仲業在簽約前有告知上訴人，亦無所稱缺少被上訴人保證之品質，上訴人無減少價金或請求返還不當得利之權利等語，答辯聲明：上訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(一)被上訴人於113年3月1日將系爭15號3樓房地、系爭17號3樓房地分別以1,000萬元、980萬元出售予上訴人，兩造約定交屋日為113年6月3日，上訴人依約定應於同年5月20日將尾款匯入，上訴人經催告後，遲至同年7月10日始匯入尾款，有系爭買賣契約、存證信函、安新建築經理（股）公司專戶資金及利息結算明細表（賣方）、原告與代書間通訊對話擷圖影本等件在卷為證（見原審卷第15至71頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

(二)被上訴人得向上訴人請求19萬8,000元違約金，該違約金並無過高而應酌減之情形：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確

01 保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
02 付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時
03 該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務
04 人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債
05 之關係應負之賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是
06 否過高，在前者係以債權人所受之損害為主要準據；後者則
07 非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約
08 時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院
09 111年度台上字第639號判決意旨參照）。再按縱約定之違約
10 金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明
11 定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟
12 酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權
13 限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金
14 額是否過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己
15 事實所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人
16 契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已衡酌
17 自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程
18 度等因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人
19 主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法
20 律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核
21 減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約
22 金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。
23 倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而
24 要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分
25 攤，不僅對債權人難謂為公平，亦有礙交易安全及私法秩序
26 之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參
27 照）。

28 2.經查，系爭買賣契約第8條第2項前段約定：「買方若不依合
29 約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款
30 萬分之二計算違約金予賣方（逾期日起至完成給付日止）
31 …」（見原審卷第20、42頁）。而兩造約定交屋日為113年6

01 月3日，上訴人應於同年5月20日將尾款匯入，業經認定如
02 前，上訴人經被上訴人分別於113年6月5日及6月17日以存證
03 信函催告後，嗣於同年7月10日方匯入尾款至履約保證專
04 戶，此有存證信函及安新建築經理（股）公司專戶資金及利
05 息結算明細表（賣方）在卷可證（見原審卷第59至69頁），
06 是上訴人顯然違反系爭買賣契約特別約定事項第1條前段
07 「買方應於約定交屋日前10個工作日匯入尾款」之約定（見
08 原審卷第29、51頁），即上訴人違反應於113年5月20日前給
09 付尾款之契約義務甚明，則被上訴人依系爭買賣契約特別約
10 定事項第27條前段約定「違反特別約定事項與違反買賣契約
11 之效力相同」（見原審卷第31、53頁），而依系爭買賣契約
12 第8條第2項前段約定請求上訴人給付違約金，自屬有據。而
13 依系爭買賣契約約定，尾款給付之末日為113年5月20日，故
14 此部分違約金之計算上，應自上訴人未履行給付尾款義務之
15 113年5月21日起（給付日之前1日）至113年7月9日止（交付
16 當日已經履約而不計入），共50日。是被上訴人得請求上訴
17 人給付之違約金為19萬8,000元【計算式：（1,000萬 $\times$ 2/100
18 00 $\times$ 50日）+（980萬 $\times$ 2/10000 $\times$ 50日）=19萬8,000元】，堪
19 以認定。

- 20 3.次查，上訴人簽訂系爭買賣契約前，本即得透過各種公開資
21 訊評估買受價格、自身經濟狀況及履約能力等，以決定是否
22 購買以及系爭買賣契約如何約定，且兩造並無經濟狀況或締
23 約能力顯不相當之情，兩造既已就買賣價金之給付方式以及
24 違約金等訂明於系爭買賣契約，顯然兩造已經衡量經濟能
25 力、履約意願、違約責任等全部因素，始決意簽訂系爭買賣
26 契約。又被上訴人將系爭房地出售予上訴人，本可預計取得
27 買賣價金，因上訴人違約而未能如期取得價金，於資金運用
28 上難謂全未受損害，併參以此部分違約金僅為19萬8,000
29 元，僅為系爭房地買賣總價金的1%，未逾內政部依消費者
30 保護法公布之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
31 項」第12條第3項所規定沒收之已付價款以不超過房地總價

01 款15%之上限，亦與坊間常見之房屋買賣契約約定之違約金
02 比例相當，難認有過高或顯失公平之情形。而上訴人主張其
03 要支出被上訴人留下物品之費用，此與違約金是否過高並無
04 關係，無從作為酌減違約金之理由。是本院綜合斟酌上訴人
05 違約情節、被上訴人所受損害等一切情狀後，認被上訴人請
06 求之違約金數額並無過高或顯失公平之情，上訴人請求酌減
07 違約金，為無理由。

08 (三)上訴人得向被上訴人請求10萬3,880元違約金，上訴人以該
09 金額抵銷，為有理由，其餘部分均無理由：

10 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
11 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
12 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。前項特約，
13 不得對抗善意第三人。民法第334條復有明文。

14 2.系爭B買賣契約第7條第4項約定「買賣標的物如有出租，被
15 第三人佔用或有屬於非約定之物品留置者，概由賣方負責於
16 點交前排除之，點交前賣方應將買賣標的物騰空，點交時如
17 有未搬離之物件，得由買方視同廢棄物處理，處理費用由賣
18 方負擔」；第8條第1項前段約定「賣方若未依本約履行各項
19 義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予
20 買方…」（見原審卷第41至42頁）。經查：

21 (1)被上訴人於113年7月10日給付尾款後，兩造於同年月18日交
22 屋，此有LINE對話擷圖在卷可稽，並有證人即房屋仲介王若
23 伊到庭證述可佐（見簡上卷第75、112頁），且此與系爭買
24 賣契約約定給付尾款與交屋時間相距約10日之情形相符，是
25 系爭房地於113年7月18日交屋，堪以認定。又上訴人遲延給
26 尾款在先，故其主張被上訴人履行交屋之時間應為原約定之
27 113年6月3日，並無理由。

28 (2)上訴人於113年9月10日進入系爭17號3樓房地時，發現被上
29 訴人並未將物品清空，此有現場照片在卷可稽（見原審卷第
30 143至149頁，簡上卷第55頁），且為被上訴人所不爭執，是
31 此部分事實，亦堪認定。是被上訴人違反系爭B買賣契約第

7條第4項約定之義務甚明，上訴人自得依系爭B買賣契約第8條第1項前段約定，向被上訴人請求違約金。又系爭B買賣契約第8條第1項後段僅約定解除契約應先行催告程序，並無約定請求同條項前段之違約金應先行催告程序，是被上訴人辯稱上訴人未告知領回物品等語，無從作為其拒絕給付違約金之理由，應予敘明。

(3)從而，此部分違約金之計算期間，應自113年7月19日起（交屋之翌日）至113年9月9日止（上訴人請求之日期），共53日。是上訴人得請求被上訴人給付之違約金為10萬3,880元（計算式：980萬 $\times$ 2/10000 $\times$ 53日＝10萬3,880元），堪以認定，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

3.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法第354條第1項前段、第2項、第355條第1項分別定有明文。次按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院85年度台上字第1306號判決意旨參照）。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有明定。經查：

(1)上訴人主張被上訴人於系爭17號3樓房屋之標的物現況說明書上「項次17：是否使用天然瓦斯」欄位勾選「是」，實際上系爭17號3樓房地並無安裝天然瓦斯，其安裝費需3萬7,358元等情，有標的物現況說明書在卷為憑，並有欣泰石油氣股份有限公司114年6月4日泰業字第1140601006號函及所附報價單、明細表、工程圖、申請書等件附卷可考（見原審卷第151頁，簡上卷第85至81頁），且為被上訴人所不爭執，

01 自堪信為真實。

02 (2)被上訴人辯稱此係因為系爭房屋本來是打通的，仲介在簽約
03 前有告知上訴人，並無缺少保證之品質等語。證人即房屋仲
04 介王若伊到庭證稱：買賣雙方都是我們公司的人，在買賣過
05 程中我有將系爭17號3樓房屋無裝設天然瓦斯錶及管線之事
06 告知上訴人；當初系爭房屋本來就是打通戶，所以系爭15號
07 3樓才有廚房，系爭17號3樓全是房間，賣的時候也是打通
08 戶，所以我們才會勾選有天然瓦斯等語（見簡上卷第108至1
09 10頁）；又依證人王若伊與上訴人之LINE對話，證人王若伊
10 稱「要兩間一起賣」、「15天然瓦斯17沒有可以簽」、「15
11 是」、「17不是」；上訴人回稱「好」，此有LINE對話紀錄
12 擷圖在卷可稽（見簡上卷第123頁）。堪認證人王若伊證稱
13 其有告知上訴人系爭17號3樓房屋並無天然瓦斯等語，應堪
14 信為真實。依上事證，可知系爭17號3樓房屋並無裝設天然
15 瓦斯，為上訴人於簽立系爭B買賣契約前所明知，此亦非在
16 被上訴人所保證之品質範圍內，從而，上訴人依民法第35
17 4、359、360條規定，請求減少價金3萬7,358元，並無理
18 由，應予駁回。

19 (3)至於上訴人另主張依民法第179條之規定，請求被上訴人返
20 還3萬7,358元不當得利云云，然被上訴人收受買賣價金係基
21 於系爭買賣契約，非無法律上之原因，且上訴人並未敘明被
22 上訴人有何其他不當得利，致上訴人受損害之情形，是上訴
23 人此部分請求，亦無理由，應予駁回。

24 4.依上說明及首揭法條規定，上訴人得請求抵銷之金額為10萬
25 3,880元，其餘抵銷請求，均無理由。是被上訴人得請求之
26 金額為9萬4,120元（計算式：19萬8,000元－10萬3,880元＝
27 9萬4,120元），逾此範圍之請求，則屬無據。

28 (四)本件被上訴人對上訴人之違約金請求權，核屬無確定期限之
29 給付，依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
30 規定，得請求自起訴狀送達翌日起之法定利息，則本件起訴
31 狀繕本於113年9月7日合法送達上訴人（見原審卷第77

頁)。從而，被上訴人請求上訴人自113年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約之法律關係，請求上訴人給付9萬4,120元，及自113年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，即有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行及供擔保免為假執行，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
民事第六庭 審判長法官 許瑞東

法 官 陳幽蘭

法 官 陳宏璋

以上正本證明係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
書記官 張韶安