

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第56號

原告 林昆達

訴訟代理人 邱翊庭律師

被告 黃林雪娥

訴訟代理人 黃上上律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國115年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣880萬元，及自民國114年3月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、本判決第1項於原告以新臺幣294萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣880萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國113年9月13日與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買門牌號碼新北市○○區○○○路0段00號房屋及其坐落基地（下合稱系爭不動產），買賣總價金為新臺幣（下同）2,040萬元，原告迄今已給付440萬元。系爭契約第14條約定「清空交屋，營業登記於交屋日前要遷出，租客搬出本房屋」，第2條、第7條第4項並約定點交期限不得逾113年12月18日，被告應於點交前將營業登記遷出。詎被告未能於113年12月18日前清空交付系爭不動產，原向被告承租系爭不動產之達騰科技股份有限公司（下稱達騰公司）之營業登記亦未自系爭不動產遷出。原告遂於113年12月30日以存證信函催告被告，若未於114年1月9日前完成點交，即解除系爭契約。達騰公司遲至114年1月16日始

01 將營業登記遷出，系爭契約已經原告合法解除。爰依系爭契
02 約第9條第6項、第10條第3項之約定，請求被告返還已給付
03 之買賣價金440萬元、自113年12月19日起至114年1月9日止
04 按日以買賣價金萬分之二計算之逾期違約金8萬9,760元，及
05 懲罰性違約金440萬元等語，並聲明：（一）被告應給付原
06 告888萬9,760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息；（二）原告願供擔保請准宣告
08 假執行。

09 二、被告則以：

10 依系爭契約第5條第2項約定，原告應於產權過戶完成後5個
11 工作天內給付第4期款1,632萬元，被告已於113年11月22日
12 將系爭不動產移轉登記予原告指定之正同營造有限公司，原
13 告應於113年11月28日前給付尾款，惟原告僅給付32萬元，
14 餘額1,600萬元迄今未付。又系爭契約第9條第6項明定「雙
15 方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗
16 銷等作業無誤後辦理點交，同時甲方應履行全部價金之給
17 付」，原告既未辦妥銀行轉貸清償及他項權利塗銷，被告自
18 得行使同時履行抗辯，其遲延責任應予免除，原告主張解除
19 契約及請求違約金，即非適法。況達騰公司已於113年12月3
20 1日至114年1月1日間搬離，被告隨即清空並通知原告驗屋，
21 原告置之不理，被告並於114年1月13日以存證信函催告原告
22 付清尾款及辦理點交，達騰公司亦於114年1月16日完成營業
23 登記遷出。另原告於最後點交期限次日起算逾15日之末日
24 前即發函催告並解約，其催告及解約於期前所為，並不生效。
25 原告實係因與房仲間糾紛而欲使本件交易破局，其請求顯屬
26 權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執
27 行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告
28 免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事項（見卷二第30至31頁，並依判決論述方式
30 略為文字修正）：

01 (一) 兩造簽立系爭契約，約定被告將原出租與達騰公司之系爭
02 不動產出賣與原告，買賣總價金為2,040萬元，並約定被
03 告應於點交前將原設公司登記遷離或註銷，點交期限不得
04 逾113年12月18日。

05 (二) 被告於113年11月22日將系爭不動產移轉登記予原告指定
06 之正同營造有限公司，原告依系爭契約應於產權過戶完成
07 後5個工作天內即113年11月28日支付第4期款1,632萬元予
08 被告，惟就1,632萬元部分，原告迄今僅給付32萬元。原
09 告迄今依系爭契約給付之總價共計為440萬元。

10 (三) 被告未能於113年12月18日前清空交付系爭不動產，亦未
11 完成達騰公司營業登記遷出作業，經原告於113年12月30
12 日以存證信函通知被告將於114年1月2日逾點交期限15
13 日，若未能於7日後之114年1月9日前完成點交，即於114
14 年1月10日解除系爭契約（下稱系爭解約存證信函）。系
15 爭解約存證信函為被告所收受。

16 (四) 被告於114年1月13日以存證信函催告原告履行付清尾款及
17 點交等事宜。嗣被告亦通知原告達騰公司已於114年1月16
18 日已完成營業登記遷出。

19 四、得心證之理由：

20 (一) 原告就第4期尾款之給付義務與被告點交系爭不動產之義
21 務為對待給付義務關係，被告有同時履行抗辯權可資行
22 使：

23 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
24 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
25 限，民法第264條第1項定有明文。次按解釋契約，固須探
26 求當事人之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約業已表
27 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而
28 更為曲解（最高法院80年度台上字第388號判決意旨參
29 照）。

30 2. 查兩造於系爭契約第5條約定系爭契約之買賣價金分4期付
31 款，第4期尾款之給付時間經手寫註記預定為113年11月28

01 日，並約定本件最後點交期限為113年12月18日；第9條第
02 6項約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，
03 並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點
04 交，同時甲方（按：即原告）應履行全部價金之給付（包
05 括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方【按：即
06 被告】指定之帳戶）。如屆最後點交期限甲方仍不能點交
07 時，甲方應自最後點交期限之次日起算，每逾一日按乙方
08 因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方。如屆最
09 後點交期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後點交期限之
10 次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠
11 償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催
12 告仍不履行時，甲方有權解除本約」，有系爭契約附卷可
13 憑（見卷一第21、23至24頁）。又原告依系爭契約應於11
14 3年11月28日支付第4期款1,632萬元予被告，惟原告就此
15 部分迄今僅給付32萬元，及兩造約定點交期限包含將系爭
16 不動產移轉占有及確認達騰公司之營業登記已遷出系爭不
17 動產，然被告未能於113年12月18日前清空交付系爭不動
18 產，並於114年1月16日方通知原告達騰公司已完成營業登
19 記遷出等情，為兩造所不爭執（見卷二第30頁）。

20 3. 依兩造系爭契約之約定，原告買賣價金尾款之付款期限雖
21 在系爭不動產之最後點交期限前，然113年12月18日僅為
22 系爭不動產之「最後」點交期限，非謂需於該時始得點交
23 系爭不動產。而系爭契約第9條第6項已明白約定，系爭不
24 動產於所有權移轉及他項權利登記或塗銷完畢並辦理點交
25 之「同時」，原告應履行全部價金之給付，自系爭契約之
26 文字觀之，應認原告給付價金之義務及被告點交系爭不動
27 產之義務係經兩造約定為同時之對待給付，而未有先後給
28 付之關係，合先敘明。

29 4. 原告固辯稱其未於113年11月28日前給付尾款係因代書及
30 銀行核撥專員表示系爭不動產點交前不能支付尾款，原告
31 於被告點交系爭不動產後，始有給付價金之義務，故被告

並無同時履行抗辯權可資行使。然查，證人蔡順隆於本院證稱：我是協助原告處理系爭不動產買賣的地政士，我有協助處理系爭契約的簽定及見證簽署過程，原告簽立系爭契約後找銀行處理款項，銀行的部分是由劉立宸專員負責，關於原告貸款的作業流程，我如果有想知道進度的時候就會問劉立宸。系爭契約規定尾款的撥款時間是過戶後而不是點交後，是因為在不動產買賣，買方有貸款的話，貸款的錢會先幫賣方代償房貸餘額，剩餘的款項才會匯入銀行履約保證專戶圈存，等到交屋後履約保證專戶裡的錢才會全部匯入賣方指定帳戶。就系爭契約部分，我有跟劉立宸通過電話，當時是系爭不動產過戶後，買方要到現場去看是否淨空，要確認淨空後才會撥款，當時要撥款前，我印象中系爭不動產原本的租客還沒搬走，買方會擔心是否有違約金的問題，我就跟買方說這是賣方沒有淨空，造成無法撥款，應該不會有違約金的問題，但我指的撥款是指將履約保證專戶的錢撥入賣方指定帳戶等語（見卷二第56至60頁）。又兩造於系爭契約係約定原告應將各期買賣價金存入中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，經系爭契約第4條約定明確，該專戶即為蔡順隆所述之履約保證專戶，而蔡順隆所指待點交後再撥款之款項為自該履約保證專戶撥入被告指定帳戶部分，非謂原告於點交前可拒絕將款項撥入履約保證專戶。而證人劉立宸於本院審理時證稱：原告向我們貸款的款項在113年10月25日就已經核貸完畢，要在114年1月18日以前動撥，在113年1月28日前後，原告的貸款均屬於隨時可以撥款的狀態。我們銀行內部沒有規定點交房屋前不能核撥款項，我們都是照著客戶的通知撥款，我們不會知道客戶是否有點交等語（見卷二第66至68頁），亦顯示銀行並未限制撥款之時間，或限制於系爭不動產點交前不得將貸款款項撥入履約保證專戶。又蔡順隆及劉立宸均於本院證稱其等不具法律專業，工作內容並不包含協助客戶確認是否會違約等語

（見卷二第58、66頁），亦與其等之職務均非法律工作一情相符，則難認蔡順隆或劉立宸有指示原告於系爭不動產點交前不得將尾款依系爭契約匯入履約保證專戶之情事。是原告辯稱其於系爭不動產點交前不能給付系爭契約之第4期款項等情，難認可採。

5. 綜上，原告之給付買賣價金義務與被告點交系爭不動產之義務係為同時給付義務，且原告亦無客觀上不能依約履行之情事，被告當可以原告尚未給付第4期款項之買賣價金，而就自己點交系爭不動產之義務為同時履行抗辯。

（二）系爭契約於114年1月10日經合法解除：

1. 按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制（最高法院110年度台上字第2810號判決意旨參照）。又契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，同時表明如於期限內不履行，契約即解除，係附有停止條件之解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示（最高法院87年度台上字第564號裁定要旨參照）。
2. 查系爭契約已明定系爭不動產之最後點交期限為113年12月18日，而於該時系爭不動產未完成點交，已如上述，原告於最後點交期限後15日即114年1月2日，即取得系爭契約第9條第6項之約定解除權。原告於113年12月30日再以系爭解約存證信函，依系爭契約第10條第1項定7日期間催告被告履行點交系爭不動產之義務，並為被告於114年1月9日前仍未點交系爭不動產即解除契約之附停止條件之解除契約意思表示，當為合法行使系爭契約之約定解除權。而系爭解約存證信函經被告於113年12月31日收受，有系爭解約存證信函在卷可參（見卷一第79頁），堪認該附停

01 止條件解除契約之意思表示已到達被告而生效。因此，於
02 114年1月9日被告仍未能履行點交系爭不動產之義務，原
03 告以系爭解約存證信函發出解除契約之停止條件成就，系
04 爭契約即於114年1月10日合法解除。

05 3. 被告固辯稱原告於最後點交期限之次日起算逾15日之114
06 年1月2日尚未屆至前，即於113年12月30日發出系爭解約
07 存證信函為解約之意思表示，是期前所為之催告，不生催
08 告之效力，原告之催告及解約均非適法等語。然查，被告
09 所援引之實務見解均係在闡釋，債務人於履行期屆至前無
10 給付義務，故於債務人給付陷於遲延以前，債權人所為請
11 求給付之催告不生催告之效力，必於債務人先已遲延給
12 付，債權人再定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍
13 不履行時，債權人始得解除契約。該等實務見解所處理者
14 為未定履行期間之給付義務，故須於債權人依民法第229
15 條為催告後，債務人方於受催告時起負遲延責任，債權人
16 也才取得後續依給付遲延相關規定取得法定契約解除權。
17 然本件兩造就被告之點交義務係為有確定期限之債務，被
18 告自期限屆滿時起即負遲延責任，並不待原告先行催告，
19 原告即依系爭契約取得約定解除權，被告所指之相關實務
20 見解於本件自不得比附援引。是被告上開所辯，原告期前
21 為催告及解約之意思表示不合法等情，自屬無據。

22 4. 被告另辯稱原告就系爭契約約定之第4期款項給付遲延至
23 今，被告於114年1月13日寄出存證信函及以114年4月1日
24 民事答辯狀為同時履行抗辯，得溯及免除被告之遲延責
25 任，原告未合法解除契約等語。然，按債務人享有同時履
26 行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任
27 之問題，必須行使以後始能免責（最高法院88年度台上字
28 第2792號判決意旨參照）。又解除權之行使，有溯及消滅
29 契約之效力，即其契約視為自始未成立。故應負遲延給付
30 責任之一方，如未於契約解除以前行使同時履行抗辯權
31 時，則契約已因解除而消滅，殊無許其在契約消滅後，再

01 行主張此抗辯權，以阻卻他方行使契約解除權之餘地（最
02 高法院78年度台上字第74號判決意旨參照）。查，系爭契
03 約於114年1月10日業經合法解除，已如上述，被告於系爭
04 契約解除後，方於114年1月13日、同年4月1日分別以存證
05 信函及民事答辯狀行使同時履行抗辯權，自不生阻卻原告
06 解除系爭契約之效力。是被告辯稱係原告先違反主給付義
07 務，系爭契約未經合法解除等情，同不足採，併此敘明。

08 （三）原告行使契約解除權及提起本件訴訟難認違反誠信原則而
09 屬權利濫用：

10 被告辯稱原告係因其與房仲間之糾紛而欲使本件交易破
11 局，其主張解除系爭契約及為本件請求實屬權利濫用等
12 語。然查，系爭契約既有約定解除權，兩造任一方依契約
13 約定取得解除權時，當可自由決定是否行使。原告因被告
14 未能依期限履行點交義務而行使約定解除權，乃原告權利
15 之合法行使。被告並未舉證原告行使該權利及提起本件訴
16 訟係主觀上以損害他人為主要目的，難謂原告此等權利之
17 行使有何違反誠信原則或權利濫用而有顯失公平可言。被
18 告就此之抗辯難認可採。

19 （四）原告得請求被告給付880萬元：

20 1. 系爭契約第9條第6項約定，如屆最後點交期限被告仍不能
21 點交時，被告應自最後點交期限之次日起算，每逾一日按
22 買賣總價金萬分之2計付違約金賠償原告；系爭契約第10
23 條第3項約定，被告若有違約情事致本約解除時，應返還
24 被告已支配之價金，並同意按原告已支付價金總額及開立
25 本票或支票面額，作為懲罰性違約金另行給付原告，有系
26 爭契約在卷可參（見卷一第23至24頁），且上開違約金之
27 性質均為懲罰性違約金，為兩造所不爭執（見卷二第69
28 頁）。

29 2. 就系爭契約第9條第6項約定違約金之部分：

30 (1) 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
31 拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債

務人享有同時履行抗辯權者，於未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院110年度台上字第2411號判決意旨參照）。

(2)被告就原告請求點交系爭不動產部分，已為原告應給付買賣價金第4期款項為同時履行抗辯，惟因被告係於原告系爭契約經合法解除後方行使同時履行抗辯，不得阻卻系爭契約之解除，已如上述。然系爭契約解除後，原告復依系爭契約主張被告之遲延責任，該等遲延責任於被告行使同時履行抗辯權後仍得溯及免除。從而，被告既已合法提出同時履行抗辯，其就點交系爭不動產之遲延給付責任已溯及免除，此免除之責任並包含遲延點交系爭不動產之遲延違約金債務在內。是原告主張其依系爭契約第9條第6項得向被告請求給付遲延違約金等情，難認有據。

3. 就系爭契約第10條第3項約定返還價金部分：

系爭契約第10條第3項並約定於契約解除時，被告應返還原告已支付之價金，而原告已因系爭契約給付440萬元，為兩造所不爭執，原告自得請求被告返還該440萬元。

4. 就系爭契約第10條第3項約定違約金部分：

(1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第2項前段、第252條分別定有明文。又違約金是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。惟民法第252條之規定，乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任；況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，

雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人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減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨；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攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號判決意旨參照）。

(2)查系爭契約第10條第3項約定之違約金為因可歸責於被告之事由致契約解除之違約金，與系爭契約第9條第6項所約定者為被告遲延給付所生之違約金有所不同，並非為遲延責任。而系爭契約業經合法解除，被告行使之同時履行抗辯權無從阻卻，已如上述，是被告仍應依系爭契約第10條第3項給付此懲罰性違約金。又本院已詢問被告對原告主張之違約金數額有無意見，經被告表示具狀陳報後（見卷二第70頁），後續書狀及陳述均僅在抗辯原告解除系爭契約不合法，而未為其他主張（見卷二第147頁），難認被告已有主張或舉證系爭契約第10條第3項約定之違約金有何過高之情事。是依上開最高法院判決意旨，原告依系爭契約第10條第3項約定，主張於系爭契約因被告違約致該契約解除時，原告得請求被告給付按原告已支付價金總額即440萬元計算之懲罰性違約金，應屬有據。

5. 綜上，原告得依系爭契約第10條第3項請求被告返還已支付之價金440萬元及懲罰性違約金440萬元，共計880萬元（計算式：440萬元+440萬元=880萬元）。

(五) 被告提出抵銷抗辯部分，應有失權效之適用，不予審酌；按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程

度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。民事訴訟法第196條第1項、第2項前段分別定有明文。查本院已命兩造於114年11月14日前提出爭點整理狀，並於114年11月24日進行言詞辯論程序時進行爭點整理，當時被告均未提出抵銷抗辯。又本院就兩造聲請調查之證人均訊問完畢後，於115年1月15日言詞辯論程序諭知改定同年3月16日續行言詞辯論程序，當日預計辯論終結，兩造如有書狀提出，至遲應於115年2月26日前具狀到院，有本院115年1月15日言詞辯論程序筆錄可參（見卷二第70頁）。然被告未於115年2月26日提出書狀，而是遲至115年3月16日言詞辯論期日方庭呈民事答辯（六）狀，並首次主張抵銷抗辯（見卷二第142、146頁）。被告於本件訴訟進行中，於最後一次言詞辯論期日前，均未主張其亦有對原告之違約金債權可得請求及抵銷，該抵銷抗辯顯為新攻擊防禦方法，且並無於本件訴訟前階段不能提出之情事。被告明知本院預計於115年3月16日就本件辯論終結，亦未於本院諭知之115年2月26日前提出書狀主張抵銷，而是遲至當庭方提出，顯係意圖延滯訴訟，逾時提出此新攻擊防禦方法，有礙訴訟之終結，違反適時提出攻防方法之義務，且無如不許其提出將顯失公平之情形，應認已生失權效果，爰不予審酌，併此敘明。

（六）未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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告請求被

01 告依系爭契約返還價金及給付違約金，核屬金錢債權，且
02 未定清償期限，原告起訴狀繕本已於114年3月19日送達被
03 告（見卷一第89頁）而生催告效力，原告請求自起訴狀繕
04 本送達翌日即加計法定遲延利息，亦屬有據。

05 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告應給付88
06 0萬元，及自114年3月20日起至清償日止，按年息百分之5計
07 算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
08 由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免
09 為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項，酌定
10 相當之金額准許之，另依民事訴訟法第392條第2項規定，依
11 職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執
12 行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應
13 併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
15 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
16 此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 27 日
19 民事第一庭 法 官 何奕萱

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
24 書記官 劉冠志