臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1790號

原　　告　林美伶
訴訟代理人　蘇三榮律師
被　　告　泰坤建設實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊岳修
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　王孝慈

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣745萬8160元，及自民國114年9月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

本件被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠原告前於民國106年4月7日與被告簽署「泰舍-至善元」預售屋買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）3518萬元向被告買受戶別A5-09F房地（完工後建物門牌號碼：新北市○○區○○路000號9樓之1；下稱系爭房地）。依系爭契約第20條第1項約定「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。」，另依民法第349條、第359條規定，債務人亦應負瑕疵擔保責

任。原告已於113年9月18日將買賣價金3518萬元全數繳納，被告亦於同日開立交屋結算明細表確認，並辦理系爭房地過戶及交屋手續。詎系爭房地於113年5月8日移轉登記至原告名下後，經原告於113年9月19日向地政機關申請謄本竟發見系爭房地上仍存有被告於興建房屋時向土地銀行辦理融資時所設定最高限額73億800萬元抵押權（下稱系爭抵押權）尚未塗銷。嗣經兩造簽署協議約定：被告應於114年1月5日前將系爭抵押權登記塗銷。如未能於前開時日塗銷，每遲延1日，被告應支付原告已付房價1/1000作為懲罰性違約金（下稱聲證5協議），被告迄未履行。爰依聲證5協議第2項約定提起本訴請求被告應給付原告自114年1月6日起迄同年8月6日止（212日），按每日3萬5180元（即已繳價金3518萬元之1/1000）計算懲罰性違約金共745萬8160元。

㈡併為聲明：如主文所示。

三、原告主張之事實，已據其提出與所述相符之房地預定買賣契約書（詳聲證2）、交屋結算明細表（詳聲證3）、系爭房地登記謄本（詳聲證4）及聲證5協議書為證；被告則經合法通知，並未到庭，僅提出書狀泛言：原告主張之買賣價金或相關款項非無爭議之債權。兩造就系爭契約之履行內容、付款條件及相關權利義務，尚存重大爭議。系爭契約屬雙務契約，雙方互負對待給付義務。原告尚未履行其應負義務，被告得主張同時履行抗辯權。系爭房屋之交付、驗收或相關品質事項，可能涉及瑕疵擔保、修繕責任或交屋條件成就等問題，被告保留買賣契約解除、損害賠償、違約責任及其他法律上抗辯權等語（詳本院卷第23至24頁）。惟本件原告係依聲證5協議第2項約定為請求（僅涉及被告有無依聲證5協議第1項約定於114年1月5日以前塗銷系爭抵押權登記），而非依系爭契約為給付之請求，本與原告究否違反系爭契約其餘履行義務間，難認有直接關聯。被告既自承系爭契約尚有效存在（意即被告塗銷系爭抵押權登記之義務未消滅），也未就所辯其得使之權利（同時履行抗辯、損害賠償等）為具體

主張，自難認其前開所辯與本件原告之請求相涉。即經本院調查結果，應認原告之主張為可採信。

四、從而，原告本於聲證5協議第2項約定提起本訴，請求被告應給付原告以每日3萬5180元（即已繳價金3518萬元之1/1000）共212日（自114年1月6日起迄同年8月6日止，計213日，原告僅請求212日，未逾可請求日數。）計算懲罰性違約金合計745萬8160元（3萬5180元x212日＝745萬8160元），及自支付命令繕本送達翌日（即114年9月17日）起至清償日止，按年息5%計算法定遲延利息，於法自無不合，應予准許。

結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　24　　日

民事第七庭　　法　官　黃信滿

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　24　　日

書記官　黃頌棻