

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第450號

原告 厚鋼機械股份有限公司

法定代理人 林仁慧

訴訟代理人 李正良律師

被告 瑩越資源股份有限公司

法定代理人 張婕葳

訴訟代理人 陳裕文律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國111年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向華南銀行佳冬分行領取華南銀行受託信託財產專戶帳號：00000-0000000000號信託專戶內之款項新臺幣二百八十六萬三千五百七十八元。

被告應給付原告自民國一一〇年八月十二日起至原告領取前項款項之日止，每逾一日按新臺幣二百八十六萬三千五百七十八元之萬分之一計算之滯納金。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十二，餘由原告負擔。

原告以新臺幣九十六萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣二百八十六萬三千五百七十八元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明：1.被告應同意原告向華南銀行佳冬分行領取華南銀行受託信託財產專戶帳號：00000-0000000000號信託專戶內之款項新臺幣(下同)3,743,706

元。2.被告應給付原告自起訴狀繕本送達對造之翌日起至清償日止，按每日千分之1利率計算之滯納金。3.願供擔保，請准宣告假執行。原告復於110年11月16日向本院具狀更其聲明為：1.被告應同意原告向華南銀行佳冬分行領取華南銀行受託信託財產專戶帳號：00000-0000000000號信託專戶內之款項新臺幣3,743,706元。2.被告應給付原告自起訴狀繕本送達對造之翌日起至清償日止，按每日千分之1利率計算之滯納金。3.被告應給付原告233,000元，及自110年11月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。經核原告上開追加部分，均與前揭規定相符，於法有據，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)、緣兩造於民國109年11月5日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告出售坐落屏東縣○○鄉○○段000○○00000地號土地，及其上同段74建號（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路00號）建物予被告公司，買賣價金8,801萬2,828元，並於買賣契約第12條其他約定事項：「1.雙方同意過戶完成，無條件從華南商業銀行信託專戶匯出6,801萬2,828元整至賣方指定帳戶。餘款新臺幣2000萬元整，於交屋時交付。2.本案不動產依現況交屋，賣方不負瑕疵擔保責任，爾後維修由買方自行負擔。」，此有不動產買賣契約書可稽。又，兩造另於109年11月5日與華南商業銀行佳冬分行成立信託財產專戶，並於信託契約第6條第5項約定：「買賣標的物已完成移轉登記與附表第6條所載之登記名義人後，丙方應依下列方式辦理價金撥付：(一)…。(二)、除附表第7條之結算付款條件另有約定外，丙方應…，並取得甲、乙方點交完成共同出具之付款指示書後，始得依其內容辦理信託財產結算事宜。」、附表第7條結算付款條件約定：「1.由甲、乙雙方共同出具付款指示書，通知丙方辦理結算撥款。」，此有上開華南商業銀

01 行不動產交易安全信託契約書可憑。

02 (二)、按「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之
03 義務。」民法第367條定有明文。次按上開不動產買賣契
04 約書第3條約定：「五、買賣標的甲乙雙方約定於產權移
05 轉完畢3日內交付尾款時，依本契約第7條規定點交甲方管
06 業。」。經查，上開系爭土地、建物之所有權已於110年1
07 月18日移轉登記與被告公司，被告亦依約指示華南商業銀
08 行於110年1月22日將過戶完成款6,801萬2,828元匯入原告
09 帳戶內，並代書來電通知已與被告約定於110年1月26日點
10 交系爭土地、建物。詎被告公司劉特助當日至原告公司
11 (即系爭土地、建物之現址)時，稱：「沒有聽說今天要
12 點交，要點交我會帶很多資料來。」等語，並指稱系爭土
13 地之地面，有殘留油漆必須清除等，因而拒絕給付尾款2,
14 000萬元及辦理點交事宜。原告為了解被告公司拒絕給付
15 尾款問題所在，遂多次以電話直接聯繫被告公司謝佳延總
16 經理，但均未獲被告公司置理。因此，兩造雖有「本案不
17 動產依現況交屋」之約定，然為求買賣過程能夠順利完
18 結，原告隨即找清潔公司清理廠區乾淨，並將廠區內噴漆
19 處地面之殘留油漆清除，此有清理後照片5張可稽，並於1
20 10年2月6日以存證信函通知被告交付尾款等，此有東港中
21 正路郵局存證號碼000009號存證信函為憑。

22 (三)、又，原告公司亦依土壤及地下水污染整治法第8條第1項規
23 定，委託專業檢測機構：台境企業股份有限公司檢驗室
24 (環保署環境檢驗測定機構第133號)就系爭土地之土壤
25 進行採樣檢測，未發現有污染之情形，此有土壤檢測報告
26 可證，以及經義宸工程顧問有限公司應用地質技師龔仁義
27 簽證，就系爭土地進行土地污染評估調查及檢測後，並未
28 發現有污染之情形，整體評估調查、分析方法及檢測結果
29 均尚屬合理，此有土地污染評估調查及檢測資料之土壤、
30 地下水污染檢測、調查、評估、控制及整治計畫簽證工作
31 底稿三、3.調查評估方法及檢測分析結果可憑，亦經報請

01 主管機關屏東縣政府審查，經屏東縣政府同意及表示原告
02 已依土污法第8、9條規定申報土壤污染評估調查及檢測資
03 料並完成審查之行政程序，此有屏東縣政府可稽。據，足
04 資證明系爭土地、廠房地面並無土壤污染之情事，至為甚
05 明。另，原告公司在工廠（即系爭土地、建物）賣出後，
06 即要結束營業，並接續辦理相關公司清算、工廠遷出等登
07 記事宜。惟因被告公司逾110年1月26日拒絕給付本件不動
08 產買賣尾款2,000萬元，致原告公司無法辦理結算作業而
09 結束公司營業，並接續辦理相關公司清算、工廠遷出等登
10 記事宜，因此，只能暫時將原告公司登記遷移至高雄市鳳
11 山區，待尾款2,000萬元進入公司帳戶完成後，始能辦理
12 結算作業而結束公司營業，並接續進行辦理相關公司清
13 算、工廠遷出等登記事宜。是以，原告公司迫不得已僅能
14 暫時將公司登記遷移（於110年2月23日完成登記）至高雄
15 市鳳山區，並於110年2月24日辦理變更營業所在地址，而
16 接續辦理相關登記作業後，始得於110年3月16日向屏東縣
17 政府辦理工廠歇業，申請註銷工廠登記，此有屏東縣政府
18 函文可稽。

19 (四)、詎料，被告公司明知系爭土地並無土壤污染之情事，且因
20 被告公司於110年1月26日拒絕給付尾款2,000萬元，致原
21 告公司無法辦理結算作業而結束公司營業，並進行辦理相
22 關公司清算、工廠遷出等登記事宜之情事，卻仍於110年2
23 月24日以大寮大發郵局存證號碼000019號存證信函略稱，
24 系爭土地廠房地面及周遭地下有大面積土壤污染且截至11
25 0年1月26日正式點交時仍未改善完成，此舉明顯違反買賣
26 契約第7條第6款規定，且因事涉原告違反土壤及地下水污
27 染整治法第33條，以及於110年2月22日止仍未將台端公司
28 及工廠登記於買賣標的物遷出，已明顯違反買賣契約第7
29 條第4款規定，故依買賣契約規定保留新臺幣2000萬元於
30 華南銀行信託帳戶尚未撥付於台端，本公司並無任何違約
31 情事等語，而一再拒絕給付尾款2,000萬元。

01 (五)、然，原告公司仍秉持為求買賣過程順利完成，持續與被告
02 公司溝通、協調，於110年3月2日經高雄市鳳山區調解委
03 員會調解並無結果，被告公司仍一再堅稱系爭不動產土地
04 之土壤及地下水已遭到污染，且污染物尚未移除乾淨及清
05 理未達被告公司之要求標準，原告則一直請被告公司能詳
06 細說明清理之標準或規範，直至110年3月18日原告再次委
07 託台境公司並會同被告公司人員，至系爭土地現場採樣檢
08 測，以手持檢測儀後之檢測結果，全部合格，證明並再次
09 確認系爭土地並無土壤污染的事實。因此，原告當場要求
10 即時點交，但被告公司仍不願點交系爭不動產，嗣後，兩
11 造於110年3月22日上午在系爭土地現場完成點交事宜，
12 惟，被告公司此時仍未給付尾款2,000萬元予原告，遲至1
13 10年3月30日被告始指示華南商業銀行佳冬分行，將買賣
14 契約尾款2,000萬元扣除土地增值稅1,638,591元、房屋稅
15 25,537元、信託費（1/2）13,200元，撥款14,578,966元至
16 原告指定帳戶，仍保留延期信託管理費3,000元、3,740,7
17 06元（爭議款）在信託帳戶，內（即20,000,000-1,638,
18 591-25,537-13,200-14,578,966=3,000+3,740,706），於1
19 10年3月31日匯款轉帳至原告指定之帳戶，亦即，被告公
20 司於110年3月31日時，仍短少給付尾款3,743,706元與原
21 告。

22 (六)、再查，本件買賣契約係於109年11月5日簽立，兩造約定
23 「本案不動產依現況交屋」，而系爭不動產土地並無土壤
24 污染情形，更無違反土壤及地下水污染整治法第33條之情
25 事，且依該法之規定檢具土地污染評估調查及檢測資料，
26 報請屏東縣政府審查，並經其同意在案。況且，原告公司
27 在本件工廠廠房及土地賣出後，即要結束營業，並陸續辦
28 理相關公司清算、工廠遷出等登記事宜，係因被告公司於
29 110年1月26日拒絕給付尾款2,000萬元，致原告公司無法
30 辦理結算作業，只能暫時將公司登記遷移至高雄市鳳山
31 區，於110年2月24日辦理變更營業所在地址，接續辦理相

01 關登記作業後，始得於110年3月16日向屏東縣政府辦理工
02 廠歇業，申請註銷工廠登記。另外，依上開買賣契約第3
03 條5款、第7條第4款規定，係被告公司交付尾款2,000萬
04 時，原告公司將系爭不動產點交被告公司管業，而非指完
05 成系爭不動產點交後，被告公司始支付尾款2,000萬元。
06 因此，系爭不動產已於110年3月22日全部點交完成與被告
07 公司管業，而被告公司遲至110年3月30日始指示華南商業
08 銀行撥款14,578,966元至原告帳戶，而短少給付尾款3,74
09 3,706元，而有違背系爭買賣契約及系爭信託契約之約
10 定。據此，原告自得依系爭買賣契約第12條、系爭信託契
11 約第6條第5項、附表第7條等約定，起訴請求被告為同意
12 原告領取信託專戶內餘款3,743,706元之意思表示及領取
13 系爭信託專戶內之餘款3,743,706元，至為灼明。

14 (七)、又查，被告主張要求違約金3,740,706元並自尾款20,000,
15 000元中抵銷，且以被證11（見本院卷27頁）之手機截圖
16 為據，稱原告同意等語，並非真實。事實上，本件系爭工
17 廠土地，建物於110年3月22日點交給被告公司使用後，被
18 告公司仍拒絕給付尾款，並主張要求自尾款中扣除違約金
19 3,740,706元，原告不同意，其後甚而要求63天之違約金
20 4,284,808元（見本院卷29頁背面），經磋商後，原告建
21 議將上開違約金列為「保留違約金爭議款」及保留爭議款
22 以55天計算為3,740,706元，並繼續存放於履約保證專
23 戶，有手機截圖可稽（見本院卷100頁）。而後，被告同
24 意原告建議並做成協議書（見本院卷103頁）將3,740,706
25 元列為「保留違約金爭議款」。據此，足證原告並無同意
26 被告要求違約金3,740,706元之主張，亦無同意被告主張
27 抵銷，及得自尾款20,000,000元中扣除等情。

28 (八)、按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
29 者，個得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」民法第
30 334條第1項前段定有明文。本件買賣系爭土地之土壤並無
31 遭到汙染之情形，且被告明知系爭土地已經台境公司檢測

01 合格並無土壤及地下水污染之情形，更無違反土壤及地下
02 水污染整治法第33條之情事，亦經屏東縣政府審查並同意
03 出售土地等事實，原告並無任何違約之情事被告自不得依
04 買賣契約第10條第2項計算違約金，並主張抵銷。又被告
05 提出之被證10（雄院卷第99頁）、被證12（雄院卷第103
06 頁）顯無法為被告主張抵銷之意思通知之證明。再按「約
07 定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。」民法第25
08 2條著有明文。次按當事人約定之違約金是否過高，應依
09 一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債
10 務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為
11 衡量標準，最高法院110年度台上字第2581號民事判決參
12 照。依市場上一般交易通常情形，本件買賣總價金為88,0
13 12,828元，被告已繳付價款為68,012,828元，未給付價款
14 為20,000,000元，倘鈞院認原告有違約情事，則係以68,0
15 12,828為計算之基礎，若被告有違約情事，則係以20,00
16 0,000元為計算之基礎，兩者相差3.4倍，對於原告而言，
17 顯然過高。據此，揆諸上開法律規定與實務見解，若鈞院
18 認原告有違約情事時，上開約定之違約金，自應得酌減至
19 相當數額。

20 (九)、另查，本件系爭工廠原告係於82年12月31日核准成立，是
21 以，可證明本件系爭土地、廠房已經使用20幾年，並非新
22 建之工廠，因此原告始於合約載明「現況交付不動產」。
23 詎被告於原告完成所有權移轉登記後，以土地有污染等情
24 拒絕給付尾款20,000,000萬元，拖延點交時程。原告為求
25 順利點交，因而多次外包清潔公司依被告指示清潔，以及
26 由台境公司於110年3月18日再系爭土地取樣、檢測合格無
27 污染，被告始願意進行點交，上開清潔費用計有213,000
28 元、取樣檢測費20,000元，共計233,000元，此有鑫福公
29 司及台境公司之統一發票可稽，上開費用係因被告要求所
30 致生之費用，亦為原告之損害，原告自得依契約上關係向
31 被告請求賠償。

01 (十)、末，按系爭買賣契約第10條約定：「一、甲方違反本契約
02 約定時，每逾一日（自逾期起至完全給付日止）應按未給
03 付價款千分之一計算之滯納金交付與乙方。…。」。是
04 以，依前所述，被告公司遲至110年3月30日始指示華南商
05 業銀行撥款14,578,966元至原告帳戶，而短少給付尾款3,
06 743,706元，顯已有違系爭買賣契約約定之情事。基此，
07 被告公司依系爭買賣契約第10條約定，自110年4月1日起
08 即應負遲延責任，原告自得依約請求被告給付自110年4月
09 1日起至清償日止，按本金3,743,706元計算日息千分之1
10 之滯納金等語。

11 (十一)、並聲明：

- 12 1.被告應同意原告向華南銀行佳冬分行領取華南銀行受託信
13 託財產專戶帳號：00000-0000000000號信託專戶內之款項
14 新臺幣3,743,706元。
- 15 2.被告應給付原告自起訴狀繕本送達對造之翌日起至清償日
16 止，按每日千分之1利率計算之滯納金。
- 17 3.被告應給付原告233,000元，及自110年11月11日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息。
- 19 4.願供擔保，請准宣告假執行。

20 五、被告則以：

21 (一)、按兩造間所簽訂之系爭不動產買賣契約第7條第6款約定謂
22 以「本契約標的如有出租或第三人占用或非本契約所約定
23 之物品者，乙方應於點交前排除。」依此條約之約定意
24 旨，即謂出賣人即原告於欲將系爭買賣標的物即廠房、土
25 地點交予買受人即被告時，自應依此條款之約定意旨將廠
26 房內、土地上之廢棄物品、雜物予以遷空清除後，方能將
27 系爭房地點交予買方即被告，方可視為合法之交付。據
28 此，兩造間皆不否認系爭土地上有原告先前因生產製造產
29 品時留置之油漆殘漬廢棄物，則依上開買賣契約約定意
30 旨，此土地上油漆殘漬之廢棄物清除，自屬原告依約應履
31 行之義務。

01 (二)、兩造於簽訂本不動產買賣契約時，被告即有要求原告須交
02 付系爭土地之土壤檢測報告書予被告，藉以證實系爭土地
03 並無土壤汙染或已完成土壤整治完畢之情事，此觀諸於原
04 告與被告先前欲以延龍公司名義購買而於109年8月10日簽
05 訂之不動產買賣契約，於該份買賣契約中之「特約事項」
06 中，第1點即明確揭示約定謂以：「賣方需做土地汙染調
07 查並支付相關費用」，後因延龍公司資金不足再改以被告
08 名義簽定買賣契約購買系爭土地，然憑此即可益徵被告雖
09 與原告簽訂現況點交，惟其前提須原告保證系爭土地經土
10 壤檢測後無受任何汙染之情事下，方允予以現況點交，而
11 此亦何以原告於109年8月10日與延龍公司簽訂買賣契約
12 後，有於109年9月4日委託台境公司施以土壤檢測之緣
13 由，嗣後原告亦持台境公司之檢測報告再改與被告簽訂本
14 件買賣契約藉此證明系爭土地已無有土地汙染之事實。惟
15 被告於110年1月6日委派公司特助劉皓與原告聯繫點交事
16 宜並至現場會勘，方發現系爭買賣土地上有大面積油漆殘
17 漬，故被告當場即通知原告應負責清理，原告亦表同意。
18 然至110年1月26日被告玉與原告辦理點交時發現原告並無
19 依約履行上揭清除義務，雙方遂因此無法完成點交。嗣原
20 告來函要求被告給付買賣價金尾款，被告認原告既尚未點
21 交系爭房地予被告，原告此請求自屬無理，故而於110年2
22 月22日以存證信函方式告知原告除未依約將系爭土地上之
23 油漆殘漬除去外，更有未依約將其工廠登記遷出系爭房地
24 門牌號碼之違約，故原告已有逾期點交之情事。

25 (三)、原告主張不負瑕疵擔保責任、不負清除油漆殘漬義務，其
26 理由乃謂系爭不動產買賣契約第12條第2項係約定：「本
27 案不動產依現況交『屋』，賣方不負瑕疵擔保責任，爾後
28 維修費用由買方自行負擔。」；然被告認原告仍負清理之
29 義務，乃係依上揭系爭不動產買賣契約第7條第6款約定之
30 意旨，且原告主張之上揭第12條第2項約定，依其文意內
31 容，可知所謂之「現況交屋」僅於房屋即建物之部分排除

原告之瑕疵擔保責任，然就土地部分並未排除，另所謂「維修費用」意僅止於廠房建物之維修費用，否則土地何有「維修」之情事，而此約定意指，乃兩造間簽訂系爭不動產買賣契約時即有共同之認識，惟原告故意扭曲本條款之約定意旨，認其並無清除土地上廢棄物後再點交之義務，實有未洽。

- (四)、查被告擔憂油漆油漬存在於系爭土地，若屬有土壤污染之情事者，則與兩造間約定系爭土地之土壤須合乎檢測標準意旨不符，遂於110年3月3日委託正修科技大學至現場取樣檢測以查明系爭土地是否如原告所稱已無土壤污染之情事，但正修科技大學採樣檢測後即於110年3月10日出具報告，證明系爭土地仍有部分土地存有污染之事實。按依廢棄物清理法第2條第2項規定：「二、事業廢棄物：指事業活動產生非屬其員工生活產生之廢棄物，包括有害事業廢棄物及一般事業廢棄物。（一）有害事業廢棄物：由事業所產生具有毒性、危險性，其濃度或數量足以影響人體健康或污染環境之廢棄物。（二）一般事業廢棄物：由事業所產生有害事業廢棄物以外之廢棄物。」，以本件而言，原告先前於系爭廠區周遭土地上所堆置之「油漆殘漬」物品，即非屬其員工生活產生之廢棄物，故依法即屬所謂之「事業廢棄物」，且此等事業廢棄物經正修科技大學檢驗後，證實其含鉛量為7640mg/kg，顯高於管制值2000mg/kg，幾近為管制值4倍之多，而其含鋅量為4730mg/kg，亦顯高於管制2000mg/kg，幾近為管制值2.5倍之多，憑此，更顯可證實系爭土地上所遺留之油漆殘漬乃屬有害之事業廢棄物。且依屏東縣政府環保局於110年11月10日以屏環水自第0000000000號函覆：「三、依貴院所提供之照片，其地表留有之油漆殘漬有不透水鋪面阻隔且未直接接觸原生土壤，非屬前開條文定義之土壤污染，另其裸露土地似係廢棄物不當處置，難以認定是否屬土壤污染事件。縱上述污染非屬土壤污染，為上述廢棄物行為人仍應負清除處

理之責，於清除時需依廢棄物清理法規定，向主管機關提報廢棄物處置計劃書，並經核准後始得計畫辦理清除作業。」。準此，系爭土地上之油漆殘漬清除義務，原告除有系爭不動產買賣契約第7條第6款之契約清除義務外，更有依廢棄物清理法之法定義務。

(五)、承上，系爭土地上之油漆殘漬既屬原告所產生之事業廢棄物，依法原告負有清除之法定義務且兩造不動產買賣契約中亦無免除原告此清除義務，則原告清除完畢系爭油漆殘漬之時間既已逾越約定點交時期，依兩造間之不動產買賣契約約定意旨，原告即負有逾期點交之違約責任，原告未諳廢棄物清理法之規定，且故意扭曲兩造間契約約定意旨，並追加清除油漆殘漬費用計新臺幣233,000元部分，此乃其法定義務之支出，依法自不得向被告請求。

(六)、次按系爭不動產買賣契約第7條第4款之約定：「乙方應於交屋日前將原設籍於本契約標的之戶籍或公司登記、營利事業登記等全部遷出。」。然查，兩造間原約定點交日乃為110年1月26日，惟原告竟遲於110年3月30日方完全將其設籍、公司登記、營利事業登記等全部遷出，此事實亦有原告提出之屏東縣政府110年3月30日之屏府城工字00000000000號函之公文可佐，就原告已有違反系爭不動產買賣契約第7條第4款、第6款之情事，被告亦早有以LINE方式告知原告，且原告就此違反契約第7條第4款約定乙事，卻隻字未有說明，顯證其亦已自承有此逾期違約之事實，則被告以原告逾期交付為由，並依約主張違約扣款，自屬於法有據。

(七)、末查，依兩造間不動產買賣契約第10條之違約罰責，乃係約定謂以：「(1)甲方違反本契約約定時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）應按未給付價款千分之一計算之滯納金交付與乙方。如經乙方通知期限履行契約，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約，並沒收甲方已繳價款作為違約賠償，其標的物任憑乙方處理，甲方不得異議。甲方

並同意將產權登記有關文件返還乙方，並撤銷乙申請之案件，同時負擔因此所增加之一切稅費負擔。(2)乙方違反本契約約定時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）應按甲方已繳房地價款千分之一計算違約金給付甲方。如經甲方定期催告履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除契約，解約時乙方應將所收之款項加倍返還與甲方，作為違約賠償。」。揆諸上揭兩造間不動產買賣契約就違約金之約定內容，其賦與兩造間之違約責任，皆係以一方已履行之條件為違約金之計算基礎，此外亦同時賦與兩造間得解除契約之權利，故就兩造間之違約責任約定而言，實屬公允衡平，殊不得僅因其中一方已履行較多條件後，而認為此計他方之違約責任較對方為大，否則豈非謂先履行較大契約義務者，其將來可請求對方違約責任反變較小，如此絕非係兩造間之締約時之真意，更難符公平之原則。再者系爭契約之違約金約定，已屬對被告不利，倘原告能提早點交合法之標的物予被告者，則被告即得迅速運轉製造生產，此等之營業損失，恐將倍數於系爭契約之違約金約定金額，準此，原告請求酌減違約金之主張自難能採認。

(八)、並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

六、得心證之理由：

(一)、兩造間訂有系爭買賣契約，遲至110年3月31日被告尚有3,743,706元之價金尚未給付為兩造所不爭執，原告主張被告應給付上開價金、清除油漆殘漬費用計233,000元及自110年8月12日(起訴狀繕本送達翌日，有送達證書在卷可憑，見本院卷第5頁)起按未給付價款千分之一計算之滯納金；被告則以土地有汙染遲至110年3月22日始點交為由，原告應負擔之每日按已繳價款千分之一計算違約金作為抵銷。

(二)、按買賣契約為雙務有償之債權契約，買受人固有交付價金

01 之義務，惟出賣人亦有按債務本旨將無瑕疵之買賣標的物
02 財產權移轉予他方之義務，出賣人如未依債務本旨交付買
03 賣標的物，買受人依民法第264條之規定，自得拒絕給付
04 價金而有同時履行抗辯權（最高法院87年度台上字第671
05 號判決可資參照）。而本件兩造首要爭執，乃在於原告是
06 否得以現況交付土地即可？抑或是應交付無污染之土地，
07 始為無瑕疵而合屋債之本旨。

08 (三)、原告主張依照系爭買賣契約第12條第2項所載：「本案不
09 動產依現況交屋，賣方不負瑕疵擔保責任，爾後維修費用
10 由買方自負」，故稱應以現況交付，而不對土地負瑕疵擔
11 保責任。然查：該等文字內雖雖先記載「不動產」似包含
12 土地及房屋，然其文字後緊接「現況交屋」，且載明「維
13 修費用由買方自負」，其既已明確指定為「屋」，可見此
14 部分僅只建物部分，加以僅有建物有維修費用，因認契約
15 中此部分條文之不動產，僅指稱「屋」類型之不動產，並
16 不包含土地。再參照系爭買賣契約第7條：不動產點交第1
17 項：「買賣不動產標的之土地與房屋，均以簽約時現狀為
18 準，包含現有、增建、可登記建物或無法登記之建物，均
19 應依照現狀連同本建物移交與甲方所有，且為本契約買賣
20 標的之一部分，期若與登記簿所載是項有所出入，雙方均
21 不得請求增減或獲補償款項。如土地上有地上物、工作物
22 者，應照現況連同地上物、工作物移交甲方所有」，從其
23 條文後續之說明文字可知，應以現況交付者，為地上之建
24 物及無法歸類為建物之地上物。是依照第7條整體文意觀
25 察，此條文中的房屋係指建物，土地係指非建物之工作
26 物，從而，系爭買賣契約中應以現況交付者，應指該土地
27 上所有之定著物(含建物及工作物)，而非指土地本身。

28 (四)、是故，原告仍應就土地本身負瑕疵擔保責任。原告雖主張
29 土地無污染，並提出台境企業土地檢測報告及土地污染評
30 估調查檢測資料(見雄院卷第65至142頁)在卷。然既被告
31 已提出正修科技大學之檢測報告(見本院卷第18至21頁)，

01 可見系爭土地確實受有汙染無誤，原告自應負清除汙染以
02 交付無瑕疵土地之責，原告既有清除汙染之責，則原告請
03 求清除油漆殘漬費用計233,000元部分，自無理由。

04 (五)、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
05 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334 條
06 第1項前段定有明文。原告基於系爭買賣契約請求被告給
07 付價金，為原告既因土地汙染而有延遲交付土地之情事，
08 被告主張以延遲交付之違約金與以抵銷，應屬可採。

09 (六)、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
10 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
11 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
12 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
13 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
14 務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得
15 減至相當之數額。民法第250條第1項、第2項、第253條分
16 別定有明文。次按，約定之違約金額過高者，法院得減至
17 相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法
18 院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡
19 兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權
20 蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事
21 實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論
22 主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事
23 人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已
24 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損
25 害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主
26 決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失
27 公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有
28 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
29 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以
30 尊重，使符契約約定之本旨，最高法院96年度台上字第10
31 65號判決參照。經查：

01 1.依照系爭買賣契約第12條第2項，乙方違約時，每逾一日
02 應按甲方已繳價款千分之一計算違約金，本件兩造原先約
03 定之點交日期為110年1月26日，遲至110年3月22日點交與
04 被告，期間共55日，被告因此主張違約金為【計算式：6
05 8,012,828*0.001*55=3,740,706，元以下四捨五入】，
06 本院審酌原告出售土地前做過土地檢測，並取得前引之台
07 境企業土地檢測報告及土地汙染評估調查檢測資料，其對
08 土地是否確有汙染，業盡部分查核之能事，惡性非重，且
09 於被告主張汙染後亦迅速於兩個月內清除並完成點交，尚
10 屬戮力修補瑕疵，而本件違約金之計算，以買方已繳金額
11 為基準，實為不確定基準，等同於倘被告越早提出汙染情
12 事，原告需負擔之違約金則較低，但無論被告何時提出汙
13 染乙情，對於原告之違約情況均無差異，僅因被告於剩餘
14 尾款時始提出汙染情事，而導致原告需負擔之違約金計算
15 結果較高，加以以此基準計算之違約金已達整筆交易金額
16 之4.25%【計算式：3,740,706 / 88,012,828=4.2
17 5%】，本院因認此比例屬過高，爰依民法第252條規定
18 酌減之，而認原告應給付被告之違約金應以契約交易金額
19 之百分之1為適當，即為880,128元【計算式：88,012,82
20 8*0.001=880,128，元以下四捨五入】。

21 2.從而，被告以上開原告應負擔之違約金抵銷後，被告仍應
22 給付原告2,863,578元【計算式：3,743,706—880,128=
23 2,863,578】

24 (七)、依照系爭買賣契約第12條第1項，甲方違約時，每逾一日
25 應按乙方未繳價款千分之一計算滯納金。而按契約當事人
26 以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不
27 為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲
28 罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免
29 對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其修正理
30 由自明。本件兩造於系爭契約第6條第1項所約定，由被上
31 訴人加給按日計算之滯納金，既無特別約定，自應認屬損

01 害賠償總額之預定性質之違約金。再按約定之違約金過高
02 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；而
03 衡量違約金是否相當，即須依一般客觀事實、社會經濟狀
04 況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。又約定之違
05 約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人
06 可得享受之一切利益為衡量之標準，業如前述。從而，本
07 院審酌被告遲延給付剩餘價款乃係因原告先未能提出依債
08 之本旨所為之給付，進而衍伸之爭議，且因此而致原告所
09 受之損害，乃係原告上訴人無法及時取得、運用該筆款項
10 之利息損失。倘以雙方約定之千分之1計算，年利率約為3
11 6.5%(計算式： $1/1000 \times 365 \times 100\% = 36.5\%$)，高出法定
12 利率年息5%甚多，且與當今金融機構之存款利率僅約1%
13 左右之水準，亦有相當之差距。本院審酌上情，認原告所
14 請求違約金性質之滯納金過高，爰依民法第252條規定酌
15 減之，而認被告應給付原告之違約金應未繳價款每日萬分
16 之1為適當，逾此部分之請求，即無理由。

17 七、綜上所述，本件原告依兩造間系爭買賣契約之法律關係，請
18 求被告應同意原告向華南銀行佳冬分行領取華南銀行受託信
19 託財產專戶帳號：00000-0000000000號信託專戶內之款項2,8
20 63,578元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月12日起至清
21 償日止，每逾一日按2,863,578元之萬分之一計算之滯納
22 金，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，非有理由，應
23 予駁回。本判決原告勝訴部分，兩造各陳明願供擔保，請准
24 宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當
25 之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其等假執行之聲
26 請已失所附麗，應駁回之。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
28 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
29 敘明。

30 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
31 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
02 民事第三庭 法 官 薛侑倫

03 正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
05 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
06 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

07 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日
08 書記官 沈詩雅