

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第84號

原告 高英發

訴訟代理人 洪鏗珍律師

被告 富豐開發營造有限公司

法定代理人 黃志瑋

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間給付遲延損害事件，本院於中華民國115年4月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣850,640元，及自民國113年12月13日起迄
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之24，餘由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣283,000元為被告預供擔保後，得
假執行；惟被告如以新臺幣850,640元為原告預供擔保後，得免
假執行。

事實及理由

一、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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不
在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。
本件原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）
964,320元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%
計算之利息。嗣於114年11月4日本院審理時當庭變更聲明
為：被告應給付原告1,121,120元，及其中964,320元自起訴
狀繕本送達之翌日起至清償日止，暨其餘部分自114年7月19
日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。經核，原
告上開訴之變更，請求基礎事實同一，均係以被告給付遲延
之基礎事實而主張，亦為擴張應受判決事項之聲明，於上揭
規定亦無不合，應予准許。

01 二、原告主張：兩造前於113年3月11日就坐落屏東縣○○鄉○○
02 段000000地號（權利範圍：334/18000）、0000-6地號（權
03 利範圍：513/27600）、0000-23地號（權利範圍：4253/785
04 00）、0000-21地號（權利範圍：全部）之4筆土地及同段00
05 0建號1筆建物（權利範圍：全部，門牌號碼：屏東縣○○鄉
06 ○○路00巷00號；與前揭土地下合稱系爭房地，分稱其地號
07 及系爭房屋）簽定買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買
08 賣總價金為1,568萬元，並約定被告應於113年6月30日前將
09 系爭房地完成過戶及點交。系爭買賣契約簽定後，伊即依約
10 分別於113年3月11日給付160萬元、同年5月15日給付160萬
11 元、同年6月15日給付1,248萬元，合計給付1,568萬元，上
12 開款項均已匯入台新國際商業銀行履約保證專戶（信託帳
13 號：00000-0000000000，下稱履保專戶）。詎被告未能於約
14 定之期日完成點交，竟遲至113年10月28日方辦理抵押權塗
15 銷完畢，並於113年11月21日始交付系爭房地占有使用權予
16 伊，共計遲延143天。依系爭契約第10條第3項、第4項、民
17 法第231條第1項等規定，伊自得請求被告給付買賣總價款每
18 日千分之零點5計算之懲罰性違約金及遲延損害共計1,121,1
19 20元等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,121,120元，及其
20 中964,320元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，暨其
21 餘部分自114年7月19日起至清償日止，均按週年利率5%計
22 算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

23 三、被告則以：

24 (一)兩造簽定系爭買賣契約時，因系爭房屋尚在興建中，而未取
25 得使用執照，故兩造僅約定點交「土地」之日期為113年6月
26 30日，而未約定「房屋」之確切交付日期，故就系爭房屋部
27 分並無遲延給付情事，原告起訴本件係有誤會。

28 (二)又113年6月24日仲介已通知原告交付土地，惟原告以系爭房
29 屋未接通自來水無法進住，而拒絕交屋，因系爭房屋占0000
30 -21土地範圍高達68%，拒絕交屋等同拒絕交地。113年9月1
31 9日自來水公司送水，仲介於次日通知系爭房屋已有水電可

01 供使用，原告則以因地政士於辦理其中3筆路地移轉登記之
02 應有部分有誤為由，主張應待移轉登記錯誤部分回復後，再
03 行點交系爭房地。113年10月16日仲介又詢問原告何時點
04 交，原告則回覆，待被告取得銀行清償證明並將4筆土地設
05 定之抵押權塗銷後再行辦理。113年10月28日因抵押權業已
06 塗銷，故再次通知原告交屋，然原告卻告知因故無法點交，
07 嗣雙方遲至113年11月21日方全部完成系爭房地點交。是本
08 件出售之系爭房地未能依約於113年6月30日點交，係因原告
09 拒絕受領所致，依民法第234條規定，本應由原告負遲延責
10 任，原告主張被告未能於約定之113年6月30日前點交系爭房
11 地，與事實不符。

12 (三)退萬步言，縱認被告確有給付遲延情事，亦非全可歸責於被
13 告者，況原告亦未實際受有損害，原告請求之違約金金額實
14 屬過高，求予酌減等語。

15 (四)並聲明：①原告之訴駁回。②願供擔保請准宣告免為假執
16 行。

17 四、不爭執事項：（見本院卷一第336頁）

18 (一)兩造於113年3月11日簽立系爭房地買賣契約，買賣標的為：
19 ○○鄉○○段0000-5（權利範圍：334/18000）、0000-6
20 （權利範圍：513/27600）、0000-23（權利範圍：4253/785
21 00）、0000-21（權利範圍：全部）地號土地共4筆，以及00
22 0建號（權利範圍：全部）建物1筆（下合稱系爭房地）；總
23 價金約定為新台幣1,568萬元（系爭1筆建物部分價金為4,70
24 4,000元、系爭4筆土地建今為10,976,000元）；系爭房地買
25 賣契約其餘約定內容如本院卷一第79至103頁。

26 (二)原告已於113年6月14日給付全部價金至雙方約定之履約保證
27 帳戶。

28 (三)兩造關於系爭買賣契約第二條「點交土地」之定義，係約定
29 以：事實上交付占有使用、所有權移轉登記完畢及原抵押權
30 設定需塗銷完畢（本院卷一第76頁下方至77頁上方114年4月
31 8日審理筆錄參照）。

01 (四)系爭建物兩造已於113年7月18日辦妥所有權移轉登記至原告
02 名下。

03 (五)系爭4筆土地即○○鄉○○段0000-5、0000-6、0000-23、00
04 00-21，被告係於113年10月28日辦畢原抵押權塗銷登記。

05 (六)系爭房地5筆，被告已於113年11月21日全部交付占有使用權
06 予原告收受。

07 五、本件爭點：

08 (一)本件被告有無遲延交付買賣標的而於系爭房地買賣契約第十
09 條第三項有違背？

10 (二)承上，如有，原告得否據以請求被告給付違約金？金額若
11 干？

12 六、本院之判斷；

13 (一)被告就系爭房地確有給付遲延情事，原告據以系爭買賣契約
14 第十條第三項約定請求被告給付違約金，為有理由：

15 1.首查，下列事實及交易歷程為兩造無爭執，且有卷附系爭
16 買賣契約書（見本院卷一第79至103頁）、系爭房地土地
17 及建物登記公務用謄本及異動索引（見本院卷一第115至2
18 27頁）、屏東縣屏東地政事務所（下稱屏東地政）113年7
19 月15日屏登字第108020號土地登記申請書及辦理資料（見
20 本院卷一第233至260頁）、屏東地政113年9月23日屏登字
21 第143950號土地登記申請書及辦理資料（見本院卷一第26
22 1至273頁）、113年8月2日高雄市楠梓區調解委員會調解
23 書（見本院卷一第353至354頁）、台灣自來水股份有限公司
24 115年3月16日函文（見本院卷二第89至91頁）、台灣電
25 力股份有限公司115年3月12日函文（見本院卷二第73
26 頁）、屏東地政113年10月28日屏簡字第36480號土地登記
27 申請書及辦理資料（見本院卷二第77至88頁）等可稽，自
28 堪信為真：

29 (1)113年3月11日兩造簽立系爭買賣契約。

30 (2)113年6月15日原告已依約轉帳全部買賣價金1,568萬元
31 至被告指定之履保專戶。

01 (3)113年7月18日兩造就系爭房地辦妥所有權移轉登記，惟
02 因委辦之土地代書即證人張次福作業疏失，致其中0000
03 -5、0000-6、0000-23地號3筆土地（按此3筆係道路用
04 地，原告係購買持分，下合稱系爭路地）自被告方面移
05 轉逾系爭買賣契約約定之持分至原告名下。

06 (4)113年8月2日因張次福發現上情疏失，即偕同兩造於是
07 日至高雄市楠梓區調解委員會調解，兩造嗣於同日達成
08 調解，原告同意將系爭路地移轉逾系爭買賣契約範圍部
09 分持分，回復登記至被告名下；張次福嗣於113年9月25
10 日持上開調解筆錄至地政機關辦理系爭路地持分移轉登
11 記而回復至被告名下，原告自113年9月25日起就系爭路
12 地之權利範圍，與系爭買賣契約內容合致。

13 (5)113年10月25日系爭房屋之自來水帳費戶辦妥移轉登記
14 至原告名下。

15 (6)113年10月28日張次福代被告辦畢系爭4筆土地之抵押權
16 設定塗銷登記（按抵押權人為陽信商業銀行股份有限公
17 司，下稱陽信商銀）。

18 (7)113年11月4日系爭房屋之台電收費帳戶辦妥移轉登記至
19 原告名下。

20 (8)113年11月21日兩造相約至系爭房地現場，並於是日完
21 成事實上交付，系爭房地於是日完成點交。

22 2.系爭房地兩造約定被告應完成履約義務之期日為113年6月
23 30日，被告未於是日前移轉系爭房地所有權登記、塗銷陽
24 信銀行抵押權登記，及現實交付系爭房地占有予原告，即
25 於契約第二條約定有違，如遲延之原因係可歸責於被告，
26 被告自應負違約之責：

27 (1)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
28 責任；因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債
29 務人不負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠
30 償因遲延而生之損害；債務人非依債務本旨實行提出給
31 付者，不生提出之效力。民法第229條第1項、第230

條、第231條第1項、第235條前段分別定有明文。

(2)查兩造於系爭買賣契約第二條約定：「點交土地日期訂於民國113年6月30日，買方應依約付清尾款。」（見本院卷一第81頁下方）。又契約書抬頭雖僅載為「土地買賣契約書」，惟於契約書首頁關於買賣之標的內容，亦經手撰載明以：「本件含地上物屏東縣○○鄉○○路00巷0號（現在申請建築執照，待使用執照核發，權狀保存下來，再辦所有權移轉登記）」等語，足見系爭買賣契約之標的自含4筆土地及1筆建物（即系爭房地）在內；而按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，此為民法第98條明定，審諸前開所謂「尾款」實包含系爭房屋之價值為被告不否認，再依買賣標的之地籍圖（見本院卷一第103頁）、現場照片（見本院卷一第315頁）以觀，原告購買系爭房地係作工業廠房之用，自堪認包含系爭房屋在內之買賣標的物之點交日期，俱以113年6月30日為被告應依債之本旨提出給付之期限，為合於兩造前揭履約期限約定之真意。被告辯稱於系爭房屋雙方未經訂立履約交付期限云云，與事實不符，尚非可採，被告應自113年7月1日起，就系爭房地交付負給付遲延之契約責任，要無疑義。

(3)承上，兩造約定被告本件依債務本旨提出系爭房地給付之真意為：「事實上交付占有使用、所有權移轉登記完畢及原抵押權設定需塗銷完畢」，為兩造無爭執（見不爭執事項(三)），即應依此標準判斷被告本件是否、及應負給付遲延損害賠償責任之範圍。又被告本件履約歷程頗有曲折，有如前述，茲依下列區間分段論述被告應負契約遲延責任之範圍：

①自113年7月1日起迄113年7月18日（共計18日）：被告委託代書張次福於113年7月18日方辦畢系爭房地之所有權移轉登記，則被告於此區間顯尚未依約履行交付系爭房地義務，且屬可歸責於被告者（因被告遲至113年7月

01 18日始促請張次福辦理上開所有權移轉登記，且無卷查
02 資料堪可認定有不可歸責於被告、或有可歸責於原告之
03 事由），即應依系爭買賣契約第十條第三項規定，負給
04 付違約金之責。

05 ②自113年7月19日起迄113年9月25日止（共計69日）：查
06 張次福於辦理系爭房地所有權移轉登記時，就系爭路地
07 持分移轉內容係有失誤，致與系爭買賣契約範圍不合，
08 被告自非依債務本旨提出給付，係直至113年9月25日始
09 辦畢所有權回復登記而為正確處置。又張次福為被告之
10 代理人，所生之前揭過失自屬被告本人應承受者，此節
11 自屬可歸責於被告而生給付遲延狀態，則原告主張被告
12 就此區間亦負給付遲延違約責任，同屬有據。被告就此
13 亦辯以：代書張次福為兩造所共同委任，亦為原告之代
14 理人，則原告亦應就其代理人之過失負責等語（見本院
15 卷一第370頁審理筆錄第8至11行、第383頁）。查系爭
16 買賣契約內容之履行，兩造需委請土地代書協予辦理移
17 轉登記方能履約，於一般社會常情並無不符，被告固有
18 移轉所有權登記之義務，惟原告亦有交付證件等協力義
19 務須履行，又以，張次福代書之委託辦理費用係由兩造
20 共同支付，此觀系爭買賣契約書第八條第二項約定自明
21 （見本院卷一第85頁下方），亦有張次福提出之「張次
22 福地政士收費標準」書下方之兩造簽名及費用分算式可
23 參（見本院卷一第99頁），自堪認張次福代書本件同為
24 原告之代理人，則就張次福過失辦理系爭房地所有權移
25 轉登記致本件被告履約有所遲延，原告自同負委任人本
26 人之責，被告辯稱如上，應認有據，而可採認。而按
27 「損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕
28 賠償金額，或免除之。（第1項）；前二項之規定，於
29 被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之。（第3
30 項）」民法第217條第1、3項定有明文。是則，本件既
31 張次福之過失所致系爭房地給付遲延之責為兩造應共同

01 承擔，堪認原告就此遲延所生之違約責任，以自負1/2
02 範圍為合宜，是原告就此區間所得主張之被告違約金賠
03 償責任，自為雙方約定之違約金額1/2，原告於此範圍
04 內之請求核屬有據，逾此範圍之請求則非有理由。

05 ③自113年9月26日起迄113年10月28日止（共計33日）：

06 查張次福於113年9月25日辦畢回復系爭路地所有權持分
07 登記，至是日原告方取得系爭房地全部所有權之正確持
08 分範圍，業如前述，惟於同日，系爭4筆土地上仍有陽
09 信銀行就被告債務設定之抵押權登記，被告自非已就買
10 賣標的依債務本旨提出給付，上開抵押權登記係直至11
11 3年10月28日始辦畢塗銷登記，且此係可歸責於被告致
12 有給付遲延者，原告主張被告就此區間亦負給付遲延之
13 違約責任，亦屬有據。被告固辯稱，因系爭房地於被告
14 前向陽信銀行辦理抵押權設定時，未據辦理「分戶設
15 定」，致於113年9月25日移轉所有權登記予原告時，未
16 能一併即時辦理抵押權塗銷登記，而需待被告一次清償
17 全部借款約6,800萬元後，陽信銀行方可能同意出具抵
18 押權塗銷同意書等語，此節亦經張次福於本院審理時證
19 述如是（見本院卷二第7至8頁審理筆錄），自堪採信為
20 真。而查系爭房地是否得於約定之113年6月30日履約期
21 限內辦畢抵押權塗銷登記，全非原告所能控制，自與原
22 告無涉，又被告本以營建房屋為業，就此抵押權設定歷
23 程實具專業知識，因未及塗銷抵押權設定登記致生違約
24 情事，而責由其承擔違約之責，實屬公允，況系爭買賣
25 契約書第三條第一項亦經明載以：「賣方於本契約土地
26 上現有抵押權設定總金額為新台幣8160萬元整（陽信銀
27 行）。簽約日實際尚需清償金額為新台幣6800萬元
28 整...」等語，益見被告於本件簽約之時即知曉上情，
29 則本件因未辦理抵押權之分戶設定登記致不能及時塗銷
30 系爭房地陽信銀行抵押權設定，自屬可歸責於被告而有
31 給付遲延情事，被告辯稱如上，無足為其有利認定，所

01 辯自非可採。

- 02 ④自113年10月29日起迄113年11月20日止（共計23日）：
- 03 原告主張，系爭房地係直至113年11月間方完成水、電
- 04 帳戶之過戶及配置，則於水、電設施完備前，自不能認
- 05 被告已依債務本旨提出給付，被告於此區間亦應負遲延
- 06 之責等語。查系爭房屋之水、電費帳戶係分別於113年1
- 07 0月25日、同年11月4日方由被告辦理完成繳費帳戶之過
- 08 戶事宜，此有本院依職權函查之台灣自來水股份有限公司
- 09 115年3月16日回文（見本院卷二第89至91頁）、台灣
- 10 電力股份有限公司115年3月12日回文（見本院卷二第73
- 11 頁）可參；又系爭買賣契約原告買受之標的係含系爭房
- 12 屋而擬供廠辦之用，已如前述，衡諸常情，水、電配置
- 13 本為建物通常功能之必備，雖兩造於本件不爭執之債務
- 14 本旨之給付內容，或於系爭買賣契約書內，均未論及
- 15 水、電交付之定位，惟應認亦屬被告應依建物買賣本旨
- 16 所需提出給付內容之一部，從而原告於被告本件確實辦
- 17 妥水、電帳戶過戶前，拒絕先就其餘房地部分為現實交
- 18 付（點交）尚屬有據，是以，本件遲至113年11月4日
- 19 止，未見被告就系爭房地交付已依債務本旨向原告提出
- 20 給付，且遲延情事係可歸責於被告者，即應負給付遲延
- 21 之責。又以，上開水、電帳戶過戶事宜辦妥後，依卷查
- 22 資料，被告係遲至113年11月20日方藉由仲介即訴外人
- 23 董仲寶通知原告已準備點交系爭房地，此有原告提出之
- 24 原告與董仲寶間LINE對話紀錄截圖可參（見本院卷二第
- 25 95頁），並雙方嗣於翌（21）日終完成系爭房地全部點
- 26 交作業（兩造不爭執事項六），則原告主張被告於113
- 27 年11月20日（含）前均負給付遲延之責，亦屬有據。
- 28 (4)綜上說明，本件可歸責於被告之系爭房地給付遲延日數
- 29 應為：143日（計算式：18+69+33+23=143）；又其
- 30 中69日（即113年7月19日起迄113年9月25日止）因原告
- 31 與有過失，故被告僅需負擔1/2之違約賠償責任，堪以

認定。

(二)原告得請求被告給付違約金之金額如下：

1.查系爭買賣契約第十條第三項雙方約定：「賣方若有遲延給付之情形，如...點交土地等，應賠償買方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付時為止。...」（見本院卷一第87頁，下稱系爭違約金），參以本件買賣價金雙方約定總金額為1,568萬元，則每日被告應給付之違約金即為：7,840元（計算式： $1,568\text{萬} \times 0.5 \div 1,000 = 7,840\text{元/日}$ ）。又以，被告應負全額違約金之日數為74日，應負1/2違約金之日數為69日，業說明如前，則本件原告得據以請求被告給付違約金之金額應為：850,640元（計算式： $(74 \times 7,840 = 580,160) + (69 \times 7,840 \div 2 = 270,480) = 850,640$ ），原告逾此金額之主張，則非有據，不能准許。

2.被告就此亦辯稱，兩造間系爭違約金約定之性質為損害賠償總額預定，而原告本件並無損失可言，自不應向被告請求給付違約金，又以，系爭違約金計算方式之約定，換算年息高達18.3%，亦顯屬過高，本件亦請本院予以酌減等語。

3.按違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。至懲罰性違約金因具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務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之關係應負之一切賠償責任，均不受影響。而約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟此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

01 關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除
02 債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主
03 張及舉證責任；況違約金之約定，為當事人契約自由、私
04 法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之
05 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、
06 客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債
07 務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院
08 得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及
09 應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人
10 均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始
11 符契約約定之本旨（最高法院111年度台上字第319號、9
12 6年度台上字第1065號裁判意旨參照）。首查，系爭買賣
13 契約第十條第四項約定：「本條所規定之違約金，並不妨
14 礙損害賠償請求權之行使」（見本院卷一第87頁），則兩
15 造間系爭違約金約定性質即非損害賠償總額之預定，而屬
16 懲罰性違約金性質無訛，被告辯稱為損害賠償總額預定性
17 質，於前揭契約意旨不符，自非可採。第查，被告固執前
18 詞請求本院應予酌減違約金額云云，然本件除據被告泛稱
19 違約金額過高外，未見被告就此有何實質舉證，並使本院
20 足能生成違約金確屬過高心證，況本件被告以營建為本
21 業，系爭買賣契約依其外觀顯示亦屬企業慣用之定型化契
22 約型態，應經被告事前審閱清晰，又原告僅為一般消費
23 者，本件自無被告權益應優先於原告保障之前提存在。再
24 觀諸本件被告違約情節，雖其中不乏受委任代書張次福之
25 執業過失所累，然諸如113年7月1日至同年月18日、113年
26 9月25日至同年10月28日、113年10月29日至同年11月20日
27 區間之遲誤，無一不可歸責於被告單方面之作業延宕，未
28 見契約嚴守精神，反觀原告方面早於締約後3個月即付訖
29 1,568萬元買賣價金而履行契約責任，審諸被告為公司法
30 人，違約金條款亦出於被告精密審查後所締立，是於本件
31 未見具體、堅實之理由下，倘輕言由本院逕予酌減被告依

約應負擔之違約金，不啻鼓勵契約當事人視契約精神為無物，且由司法公權力加以背書、支持，交易秩序從而蕩然，諒非各界樂見，即無從准許被告本件酌減違約金之請求。

七、綜上所述，原告本於系爭買賣契約，請求被告給付850,640元之違約金，及自113年12月13日（見本院卷一第39頁本院送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，可以准許；原告逾此金額之主張，則非有據，請求應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准假執行、免假執行，核無不合，爰酌定相當金額擔保金而分別准如主文第4項。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
民事第三庭 法 官 曾士哲

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 5 月 26 日
書記官 陳恩慈