

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度簡上字第108號

上訴人 許哲維

被上訴人 全興工程股份有限公司

法定代理人 詹志偉

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國113年8月6日本院新竹簡易庭113年度竹簡字第134號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣146,680元及自民國112年11月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人經合法通知，無正當理由，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：上訴人於民國111年4月9日與被上訴人訂立買賣契約，以價金新臺幣（下同）965萬元為對價，向被上訴人購買新竹縣○○鄉○○段○○○段00地號、同段3364建號即門牌號碼為湖口鄉大智路66巷23號7樓之3建物（下稱系爭不動產），約定被上訴人應於111年6月30日交屋。被上訴人遲至同年12月8日始交屋，共遲延160日，依買賣契約第7條第2項約定，應賠償上訴人按買賣總價款每日萬分之2計算之違約金308,800元。原判決准許上訴人上開違約金之請求，但卻誤認上訴人未於系爭不動產產權移轉日3日後即111年9

01 月1日前繳納尾款772萬元，遲延95日，依買賣契約第3條第4
02 項、第7條第1項約定，認上訴人應賠償被上訴人違約金146,
03 680元，並准被上訴人據以抵銷，因而僅判令被上訴人給付
04 上訴人162,120元及自起訴狀繕本送達翌日（即112年11月25
05 日）起按年息百分之5計算之利息，並駁回上訴人其餘之
06 訴。實則，上訴人所有應付之款項均在被上訴人通知當日即
07 已全額付清，從未遲延，被上訴人並未告知何時完成系爭不
08 動產之所有權移轉登記，且產權移轉時，系爭房屋尚未完
09 工，無法驗屋，上訴人自無從繳納尾款，亦無遲延付款可
10 言，自不用支付任何違約金，原判決准許被上訴人抵銷，尚
11 有違誤。為此聲明上訴，並聲明：(一)原判決關於駁回後開第
12 二項之訴部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴
13 人146,680元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
14 百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被上訴人經合法通知未到場，亦未提出書狀為何聲明或陳
16 述。

17 三、得心證之理由：

18 (一)上訴人主張被上訴人遲延交屋160日，應按總價965萬元按日
19 計算萬分之2之違約金合計308,800元予上訴人等情，業經原
20 判決認定明確，被上訴人就原判決此部分認定並未聲明不
21 服，則上訴人對於被上訴人有遲延交屋之違約金債權308,80
22 0元存在，自堪認定。

23 (二)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
24 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；且其相互間債之關
25 係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第33
26 4條第1項前段、第335條第1項定有明文。又按當事人主張有
27 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此亦為民事訴訟
28 法第277條前段所明定。準此，主張抵銷之當事人就其主張
29 抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任。被上訴
30 人於原審主張上訴人應依買賣契約第3條第4項於產權移轉
31 （即111年8月30日）後3日內貸款核撥，支付尾款，卻遲至1

11年12月5日始給付尾款772萬元，應依契約第7條第1項支付
違約金146,680元云云，此為上訴人所否認，則被上訴人自
應就其得依約請求上訴人給付違約金146,680元一節舉證以
實其說。被上訴人就此，並未提出任何證據證明。而系爭不
動產何時移轉登記與上訴人，若未經被上訴人告知，上訴人
實無從知悉，若認上訴人應於產權移轉完畢3日內給付尾
款，否則應支付違約金，則被上訴人至少應證明已將產權移
轉完畢一事通知上訴人，而上訴人逾期未依約付款，始足認
上訴人應負違約之責。然被上訴人就何時通知上訴人繳納產
權移轉完成之尾款一節，並未提出任何證據以供調查，自無
從認被上訴人於原審主張上訴人應支付違約金146,680元之
抵銷債權存在。

(三)上訴人對於被上訴人有逾期交屋之違約金債權308,800元存
在，而被上訴人無法舉證證明抵銷債權存在，則上訴人請求
被上訴人給付308,800元及其利息，核屬有據，應予准許。

四、綜上所述，上訴人依買賣契約之約定，訴請被上訴人應給付
上訴人308,800元及自起訴狀繕本送達翌日（按即112年11月
25日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
由，應予准許。原審就前揭應准許之146,680元本息部分為
上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分
不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文
第2項所示。又本判決不得上訴第三審，於判決生效時即已
確定，上訴人聲明願供擔保為假執行宣告，即無必要，附此
敘明。

五、兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認
均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論述之必要，併
予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第450條、第449條第1
項、第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
民事第一庭審判長法官 蔡孟芳

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
書記官 白瑋伶

法 官 楊明箴
法 官 林麗玉