

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第2114號

原告 許慈玲
被告 郭于縝

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）19萬8,000元，及自民國113年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔2,122元（96%），餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以19萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

- (一)原告將其所有之門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號3樓房屋（新北市○○區○○段0000○號，權利範圍全部）及其基地（土地標示：新北市○○區○○段00地號，權利範圍10分之1）（下稱系爭15號3樓房地），與門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號3樓房屋（新北市○○區○○段0000○號，權利範圍全部）及其基地（土地標示：新北市○○區○○段00地號，權利範圍5分之1）（下稱系爭17號3樓房地），分別以1,000萬元及980萬元出售予被告，兩造並於民國113年3月1日就系爭15號3樓房地及系爭17號3樓房地分別簽立不動產買賣契約書（下合稱系爭契約）。此外，兩造於系爭契約外，另簽立「特別約定事項」約定買方最遲應於約

01 定交屋日前10個工作日匯入尾款。

02 (二)兩造約定交屋日為113年6月3日，被告依約應於前10個工作
03 日即113年5月20日將尾款匯入履約保證專戶，豈料，被告拖
04 延未確認貸款及完成對保程序，經原告先後以存證信函催告
05 後，仍置之不理，遲至113年7月10日匯入尾款全部至履約保
06 證專戶，致使原告於上開期間內無法完成點交房屋暨無法取
07 得買賣價金。

08 (三)被告無正當事由違約在先，單方不願履行給付尾款義務，未
09 依約於113年5月20日前給付，顯已構成違約，則原告自得依
10 系爭契約第8條第2項前段約定，請求被告給付自逾期日起至
11 完成給付之日止，每逾一日按買賣總價款萬分之2計算違約
12 金，即就系爭15號3樓房地買賣總價款1,000萬元、系爭17號
13 3樓房地買賣總價款980萬元，向被告請求自逾期日（113年5
14 月20日）起至完成給付日（113年7月10日）止，共計52日、
15 1日按買賣總價款萬分之2計算之違約金共20萬5,920元【計
16 算式： $(1000萬 \times 2 / 10000 \times 52) + (980萬 \times 2 / 10000 \times 52) = 20$
17 萬5,920元】。

18 (四)聲明：被告應給付原告20萬5,920元及自起訴狀繕本送達翌
19 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

20 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未於言詞辯論終結前提出書
21 狀作何聲明或陳述。

22 四、本院之判斷：

23 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭契約、存證信函、安新建
24 築經理（股）公司專戶資金及利息結算明細表（賣方）、原
25 告與代書間通訊對話截圖影本等件為證（本院卷第15至71
26 頁），又被告對原告主張之事實，已於相當時期受合法之通
27 知，而於言詞辯論期日不到場，亦未於言詞辯論終結前提出
28 書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項本文
29 準用第1項本文規定，視同自認，堪認原告之主張為真正。

30 (二)兩造於113年3月1日因買賣系爭15號3樓房地及系爭17號3樓
31 房地簽立系爭契約，並約定於113年6月3日前交屋、113年5

01 月20日前給付尾款等情，有系爭契約及另簽立之「特別約定
02 事項」在卷可佐。觀諸系爭特別約定事項第1條前段約定：

03 「買方以買賣標的物向銀行申請貸款，以支付尾款，如有差
04 額者，差額應與完稅款一併匯入『履約保證專戶』，最遲應
05 於約定交屋日前十個工作日匯入。」（本院卷第29、51
06 頁），及系爭契約第8條第2項前段約定：「買方若不依合約
07 履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬
08 分之二計算違約金予賣方（逾期日起至完成給付日止）
09 ……」（本院卷第20、42頁）。而被告經原告分別於113年6
10 月5日及6月17日以存證信函催告後（本院卷第59至66頁），
11 嗣於同年7月10日方匯入尾款至履約保證專戶（本院卷第67
12 頁），是被告顯然違反特別約定事項第1條前段約定「買方
13 應於約定交屋日前10個工作日匯入尾款」，即被告「至遲應
14 於113年5月20日前給付尾款」之契約義務甚明，則原告依特
15 別約定事項第17條前段約定「違反特別約定事項與違反買賣
16 契約之效力相同」，而依系爭契約第8條第2項前段約定請求
17 被告給付違約金，自屬有據。

18 (三)而依系爭契約之約定，尾款給付之末日為113年5月20日，故
19 雙方間違約金之計算上，應自被告未履行給付尾款義務之11
20 3年5月21日起至給付日之前一日即113年7月9日止（交付當
21 日已經履約而不計入），共50日，方屬系爭契約中被告所違
22 約之日數，原告自得依系爭契約請求被告給付違約金19萬8,
23 000元【計算式：〔（1,000萬 $\times$ 2/10000）+（980萬 $\times$ 2/1000
24 0）〕 $\times$ 50日=19萬8,000元】。

25 五、本件原告對被告之違約金請求權，核屬無確定期限之給付，
26 依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，
27 得請求自起訴狀送達翌日起之法定利息，則本件起訴狀繕本
28 於113年9月8日合法送達被告（本院卷第77頁）。從而，原
29 告請求被告給付19萬8,000元，及自113年9月8日起至清償日
30 止，按年息5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

31 六、綜上所述，被告既已違約遲延給付尾款，是原告依系爭契約

01 第8條第2項前段、特別約定事項第1條前段、第17條前段約
02 定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准
03 許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

04 七、本院於113年11月21日言詞辯論終結後，被告始於同年月27
05 日提出民事辯論狀，乃屬言詞辯論終結後提出之攻防方法，
06 不得作為判決之基礎，故不予審酌，併予敘明。

07 八、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事
08 件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
09 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定諭知被告
10 供擔保後得免為假執行。

11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
13 臺灣新北地方法院三重簡易庭
14 法 官 王凱俐

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 書記官 王春森
21 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日