

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第53號

原告 游程翔

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 曹尚仁律師

被告 游進成

訴訟代理人 王心瑜律師

陳清進律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟萬元，及自民國一一一年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰參拾參萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國109年7月12日成立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告以價金新臺幣（下同）6,888萬元向被告購買坐落新北市○里區○○段00000地號土地（面積565.56平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上門牌號碼新北市○里區○○○路00號房屋（含1至3層及屋頂突出物，權利範圍全部，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產），並由原告以系爭不動產為擔保，向有限責任淡水第一信用合作社（下稱淡水一信）申辦貸款，復委由淡水一信代為清償被告以系爭不動產為擔保設定最高限額抵押權，向有限責任淡水信用合作社（下稱淡信合作社）及陽信商業銀行（下稱陽信銀行）申辦之貸款。嗣經淡水一信於109年9月7

01 日分別將上開被告貸款金額4,467萬4,758元、532萬5,242元
02 匯入淡信合作社及陽信銀行指定帳戶，以清償債務並塗銷抵
03 押權登記，詎料被告未能取得淡信合作社之清償證明、抵押
04 權塗銷同意書、系爭不動產權狀，復未能於109年9月10日點
05 交系爭不動產，經兩造於109年9月29日簽立協議書（下稱系
06 爭協議），同意將交屋日延展至同年11月30日，然被告遲至
07 110年1月18日方由仲介人員交付系爭房屋鑰匙，且仍未提出
08 淡信合作社之清償證明、抵押權塗銷同意書，經原告一再催
09 告，被告始於110年12月10日塗銷系爭不動產設定之最高限
10 額抵押權，惟迄未交付系爭不動產權狀而未完成點交。

11 (二)原告已依系爭契約陸續給付價金6,888萬元，惟被告①未依
12 約於109年11月30日點交系爭不動產並簽立房地產點交書，
13 遲至110年1月18日始由仲介人員交付系爭房屋鑰匙，共遲延
14 49日，復未完成點交，期間自110年1月19日暫計算至111年1
15 月5日，遲延已達351日，合計遲延400日；②未交付或使原
16 告取得系爭不動產權狀，期間自109年12月1日暫計算至111
17 年1月5日，遲延已達400日；③被告應於約定點交日即109年
18 11月30日塗銷系爭不動產登記之最高限額抵押權，惟其遲至
19 110年12月10日始將上開抵押權塗銷，期間自109年12月1日
20 計算至110年12月10日，遲延已達375日。依系爭契約第11條
21 第1項之約定，被告因可歸責於己之事由，致違反系爭契約
22 所定履行期而負遲延責任，每逾1日應給付按原告已支付金
23 額1,000分之1計算之違約金，故被告就①至③所示遲延事
24 由，依前揭遲延日數計算，各應給付原告違約金2,755萬2,0
25 00元（計算式： $68,880,000 \times 1/1,000 \times 400 = 27,552,000$ ）、
26 2,755萬2,000元（計算式： $68,880,000 \times 1/1,000 \times 400 = 27,5$
27 $52,000$ ）、2,583萬元（計算式： $68,880,000 \times 1/1,000 \times 375$
28 $= 25,830,000$ ），合計8,093萬4,000元，原告僅請求其中1,
29 000萬元及法定遲延利息。爰依前揭約定，請求被告應給付
30 原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
31 按週年利率5%計算之利息等語。

01 (三)並聲明：如主文第1項、第3項前段所示。

02 二、被告則以：

03 (一)被告於109年9月3日將系爭不動產所有權移轉登記與原告，
04 復由兩造於109年9月16日到場鑑界，確認系爭不動產並無越
05 界情形，且經原告確認系爭房屋已騰空，基於原告整修系爭
06 房屋之需求，遂由被告配偶高淑娟親自將被告保管之系爭房
07 屋鑰匙交付原告；系爭契約約定之點交乃一事實行為，被告
08 不負交付系爭不動產權狀之義務，被告業於109年9月16日完
09 成系爭不動產之點交，並交付原告占有、管領使用，並非遲
10 至110年1月18日始交付系爭房屋鑰匙，故原告主張被告就此
11 應負遲延責任，並無理由。兩造因淡信合作社拒不提供清償
12 證明，方於109年9月29日協議延展至同年11月30日進行點
13 交，兩造既提前於同年9月16日完成點交，原告自該時起已
14 實際占有系爭不動產迄今，即為系爭契約第10條第2項規定
15 之例外事由，被告無庸再填具房地產點交書，故原告主張被
16 告並未進行房地產點交書程序，請求被告就此給付違約金，
17 亦屬無據。

18 (二)被告未能及時取得淡信合作社之清償證明，並塗銷系爭不動
19 產之抵押權登記，乃因淡信合作社理事主席呂子昌過往與被
20 告之訟爭恩怨所致，淡信合作社刻意刁難，拒不提供清償證
21 明，被告曾於109年9月24日委任律師去函催告淡信合作社從
22 速發給清償證明，淡信合作社仍不提供，以致無從塗銷抵押
23 權登記；系爭不動產原設定之最高限額抵押權所擔保之債
24 務，已於109年9月7日由淡水一信完成撥款代償而清償完
25 畢，淡信合作社亦已收受代償款項，卻堅決不提供清償證
26 明，堪認被告未能及時取得清償證明並塗銷抵押權登記，顯
27 不可歸責於被告。又上開最高限額抵押權所擔保之債務既已
28 全部清償，即因結算而歸於確定，不可能再發生或新增債
29 務，僅形式上無從塗銷登記，實質上對原告不生任何損害或
30 不利益，亦無第三人主張權利之可能，故原告並未受到任何
31 損害。綜上，被告之行為與系爭契約第9條第1項之約定無

01 違，原告據此主張被告給付違約金，應無理由。

02 (三)系爭契約第11條第1項約定之違約金係損害賠償總額預定性
03 違約金，原告僅於被告因違反系爭契約而致其受有損害時，
04 始得向被告請求給付違約金，是原告自應就其是否受有損害
05 及受有何等損害負舉證責任。原告已於109年9月3日取得系
06 爭不動產之所有權，並於109年9月16日起占有、管領使用系
07 爭不動產迄今，顯見原告並未受有任何損害；原告雖泛稱其
08 因遲未能使用系爭不動產，受有提前繳納貸款利息同時繳納
09 廠房租金等資金壓力、商譽信用損失、運輸成本、營業損失
10 等損害，然原告遲未辦理工廠登記，核與被告無關，復迄未
11 就所稱營業損失、租金損失等舉證或說明，且其亦未舉證證
12 明因被告未交付權狀或未能及時塗銷抵押權登記受有如何之
13 損害，自不得依前揭約定請求違約金。另原告主張被告未完
14 成點交、未簽立房地產點交書係同一事由，未交付權狀、未
15 及時塗銷抵押權登記亦為同一事由，原告以被告違反多項系
16 爭契約義務，擴張計算違約金數額，亦屬無據。縱認被告應
17 給付違約金，亦應衡酌原告因被告一部履行所受之利益及其
18 實際所受之損害，依民法第252條之規定，將違約金之數額
19 酌減至10萬元等語，資為抗辯。

20 (四)並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執之事實

23 (一)兩造於109年7月12日簽訂不動產買賣契約書而成立系爭契
24 約，約定由原告以價金6,888萬元向被告購買系爭不動產，
25 買賣價金分3期支付，第1期於簽約備證時應支付688萬元；
26 第2期於土地增值稅單核下3日內應支付700萬元；第3期為尾
27 款5,500萬元，被告同意原告得以金融機構所能核准之最高
28 額度貸款支付尾款，並於核撥同時支付。

29 (二)系爭契約約定之系爭不動產點交日為109年9月10日；嗣因被
30 告未能及時取得系爭不動產第1順位抵押權塗銷同意書，並
31 塗銷抵押權登記，兩造於109年9月29日成立系爭協議，同意

01 將上開點交日延至109年11月30日。

02 (三)被告於109年9月3日將系爭不動產所有權移轉登記與原告。

03 (四)兩造於109年7月12日與訴外人中國信託商業銀行（下稱中信
04 銀行）永吉分行、中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房
05 屋）簽訂房屋交易安全契約書（下稱交易安全契約）；原告
06 已依系爭契約、交易安全契約，匯款合計1,911萬1,142元
07 （含利息）至中信銀行房屋交易安全專戶。

08 (五)原告委由淡水一信於109年9月7日分別將4,467萬4,758元、5
09 32萬5,242元匯入淡信合作社及陽信銀行指定帳戶，以代為
10 清償被告以系爭不動產為擔保設定最高限額抵押權，分別向
11 淡信合作社及陽信銀行申辦之貸款債務。

12 (六)系爭契約第11條第1項約定：「（違約處理）乙方除因不可
13 抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反本契約書所
14 定各項義務之履行期約定時，應負遲延責任，每逾1日（自
15 逾期日起算至完全給付日止）乙方應按甲方已支付款1,000
16 分之1計算違約金予甲方，甲方並得於該期應支付之價款中
17 逕為扣除（後略）」（本院卷一第29頁）；約定之違約金性
18 質係屬損害賠償額之預定。

19 四、本院之判斷

20 本件爭點即為：(一)被告是否有系爭契約第11條第1項所定因
21 可歸責於被告之事由，致違反系爭契約約定各項義務之履行
22 期而負遲延責任之情形；被告何時完成系爭不動產之點交；
23 被告是否負交付系爭不動產權狀與原告之義務；被告未及時
24 塗銷系爭不動產之最高限額抵押權登記，是否係因可歸責於
25 被告之事由；(二)原告依系爭契約第11條第1項之約定，請求
26 被告給付違約金其中1,000萬元本息，有無理由；所請求之
27 違約金額是否過高而應減至相當之數額。茲分述如下：

28 (一)被告有下列系爭契約第11條第1項所定因可歸責於被告之事
29 由，致違反系爭契約約定各項義務之履行期而負遲延責任之
30 情形：

31 1.被告至110年1月18日始將系爭房屋鑰匙交付與原告，且迄未

01 完成系爭不動產之點交：

02 (1)原告主張其已依系爭契約陸續給付買賣價金，惟被告未依系
03 爭契約、系爭協議之約定，於109年11月30日點交系爭不動
04 產並簽立房地產點交書，遲至110年1月18日始由仲介人員交
05 付系爭房屋鑰匙，且迄未完成系爭不動產之點交。被告則抗
06 辯其除原告委由淡水一信代為清償被告向淡信合作社及陽信
07 銀行申辦之貸款金額外，尚未收受其他買賣價金，且被告已
08 於109年9月16日兩造到場鑑界時，委由被告配偶高淑娟將系
09 爭房屋鑰匙交付原告，原告自該時起已占有、管領使用系爭
10 不動產，被告即已完成點交，無庸再填具房地產點交書。經
11 查，系爭契約之買賣價金為6,888萬元，原告迄至109年8月2
12 8日止，已依系爭契約、交易安全契約，匯款合計1,911萬元
13 (不含利息)至房屋交易安全專戶，為兩造所不爭執(兩造
14 不爭執之事實(一)、(四))，並有房屋交易安全制度專戶收支明
15 細表(賣方)在卷可稽(本院卷一第242頁)，又依交易安
16 全契約第2條第1項約定：「……價款存入專戶時，視為乙方
17 已收受該筆買賣價金」(本院卷一第244頁)，足認被告已
18 收受上開原告匯入房屋交易安全專戶之價金。而原告另委由
19 淡水一信於109年9月7日分別將4,467萬4,758元、532萬5,24
20 2元(合計5,000萬元)匯入淡信合作社及陽信銀行指定帳
21 戶，以代為清償被告向淡信合作社及陽信銀行申辦之貸款債
22 務，亦為兩造所不爭執(兩造不爭執之事實(五))。是原告於
23 109年9月7日之時點，已依約將買賣價金6,888萬元全數支付
24 與被告，先堪認定。次查，系爭契約原定點交日為109年9月
25 10日，嗣因系爭不動產第1順位抵押權登記未能及時塗銷，
26 兩造乃於109年9月29日成立系爭協議，同意將點交日延至同
27 年11月30日，為兩造所不爭，且點交時買方應付清尾款，如
28 經雙方同意提前或延後交屋者，則應將確實交屋時間記載於
29 第16條其他約定事項一欄；點交時，雙方應填寫「房地產點
30 交書」，觀諸系爭契約第1條第6項、第10條第2項約定即明
31 (本院卷一第27、29頁)。由上可知，被告依系爭契約及系

01 爭協議，除另有約定外，於原告給付買賣價金後，即負點交
02 系爭不動產之對待給付義務，而至遲應於109年11月30日完
03 成系爭不動產之點交。

04 (2)原告主張被告遲至110年1月18日始由仲介人員交付系爭房屋
05 鑰匙，且迄未簽立房地產點交書而未完成系爭不動產點交一
06 節，業據其提出系爭協議、未簽章之房地產點交書影本、11
07 0年1月18日錄影畫面光碟及其譯文、系爭房屋鑰匙翻拍照片
08 等件為證（本院卷一第38、270、467至475、521頁），並經
09 證人即仲介人員郭寧騰證稱：兩造有辦過點交，只有交付鑰
10 匙，其他文件均尚未交付；兩造辦理點交時，應簽立房地產
11 點交書；交付鑰匙是在系爭協議之後，好像是隔（110）年1
12 月交付鑰匙，伊不記得交付鑰匙之確切日期，但是110年1月
13 沒錯；兩造是當天來中信房屋協議完後交付鑰匙，被告交代
14 伊將鑰匙交給原告，就先離開；據伊所知，在上述將鑰匙交
15 付原告之前，並無被告已將系爭房屋鑰匙交付原告之情形等
16 語綦詳（本院卷一第337至342頁），堪信屬實。又其中仲介
17 人員於110年1月18日確有交付系爭房屋鑰匙與原告、兩造迄
18 未簽立房地產點交書等情，亦為被告所不否認（本院卷一第
19 296頁、卷二第7至9、19至20、47、173至176頁）；另據證
20 人即地政士（代書）李俊杰證稱：伊尚未將其保管之系爭不
21 動產權狀交付原告，因為兩造尚未完成書面點交，原本約11
22 0年12月23日點交，當天原告有到，但被告沒有到，並主張
23 其已交屋；點交程序包含代書將權狀交付買方及結算稅費，
24 賣方將鑰匙交付買方，如無其他程序，代書再通知履約保證
25 公司，將款項撥付賣方；兩造於109年9月29日協議將交屋日
26 期延至同年11月30日，接著就一直拖到現在；依地政士實
27 務，通常係代書去地政事務所領取權狀等語明確（本院卷一
28 第331、334頁）。據此，復參諸系爭契約第10條之約定及前
29 揭房地產點交書內容可知，系爭契約所約定之點交程序，應
30 包含被告將系爭不動產移轉占有交付原告（交易實務上通常
31 以交付鑰匙為之），及使原告取得系爭不動產所有權狀，並

01 由兩造確認無誤後簽立房地產點交書，方屬完成。被告抗辯
02 其前已完成點交，無庸填具房地產點交書，且房地產點交書
03 僅係交屋之證明方法云云，與系爭契約約定及交易實務尚有
04 未合，並非可採。從而，被告於110年1月18日始由仲介人員
05 將系爭房屋鑰匙交付原告，已違反系爭協議約定之點交日即
06 109年11月30日，且被告雖交付鑰匙而移轉占有，仍未依系
07 爭契約第10條第2項之約定，簽立房地產點交書以完成點交
08 程序，因而致代書迄未將系爭不動產權狀交付原告，自應認
09 被告並未依系爭契約約定期限履行點交系爭不動產之義務，
10 而迄未完成系爭不動產之點交。

11 (3)被告雖辯稱於109年9月16日已由其配偶高淑娟將系爭房屋鑰
12 匙交付原告，原告自該時起即已實際占有使用系爭不動產，
13 即為系爭契約第10條第2項之例外情形等語，惟經原告所否
14 認。查證人高淑娟固證稱：伊在109年9月16日有將鑰匙即系
15 爭不動產伸縮大門、停車場鐵捲門遙控器各1個交給原告等
16 語（本院卷一第482、485至486頁），惟此與證人郭寧騰前
17 揭證述情節容有扞格，是否全然合乎實情，尚堪置疑。復對
18 照證人陳子昱證稱：伊有看到高淑娟有拿1副鑰匙、1個牛皮
19 紙袋交給1個人，但伊不知道該人是誰，也不知道牛皮紙袋
20 內容物，伊也不知道該鑰匙是否為系爭房屋鑰匙；伊不認識
21 原告，也不知道買方是誰；伊沒有辦法確認高淑娟是不是拿
22 給原告等語（本院卷一第358至360頁），亦與被告及高淑娟
23 所稱交付上開遙控器2個等情相互齟齬（本院卷一第482頁、
24 卷二第37至38頁），則高淑娟是否確曾於109年9月16日將系
25 爭房屋鑰匙或遙控器交付與原告，誠非無疑。此外，原告稱
26 其於110年1月18日取得之系爭房屋鑰匙，除上開遙控器外，
27 尚包含其他鑰匙，有原告提出之系爭房屋鑰匙翻拍照片存卷
28 可參，對此，證人高淑娟亦稱：伊代理被告與系爭房屋承租人
29 提前解約，109年8月17日交屋，鑰匙則直接交給郭寧騰；
30 伊有要求郭寧騰將鑰匙交付原告，但日期忘了，因為已經簽
31 約，錢交給我方後，鑰匙交給原告，伊沒有意見等語（本院

01 卷一第483至484頁)，則高淑娟既已委託郭寧騰於點交時將
02 系爭房屋鑰匙交付原告，何以又另於109年9月16日自行將上
03 開遙控器交付原告，亦難謂與常情無違。又兩造因系爭不動
04 產第1順位抵押權登記未能及時塗銷，尚於109年9月29日成
05 立系爭協議，同意將點交日延至同年11月30日，則倘如被告
06 所稱高淑娟早已於109年9月16日將系爭房屋鑰匙交付原告，
07 實無須另行協議延展點交日，此亦與兩造簽立協議書同意將
08 點交日延期之目的不合；且稽諸前開錄影畫面光碟及譯文可
09 知，兩造嗣於110年1月18日與仲介人員、地政士等人共同協
10 商點交事宜，被告於協商過程中雖仍秉其主觀認知主張已交
11 屋，然經原告提及仲介人員不會交付鑰匙、被告未授權交屋
12 等語後，亦表示：「你趕快去用，就已經交屋啦……你鑰匙
13 趕快拿走，趕快去用，我在這裡講，好不好」等語（本院卷
14 一第473至475頁），被告及高淑娟復均未主張已交付系爭房
15 屋鑰匙，況被告此前倘已將系爭房屋鑰匙交付原告，並由原告
16 占有、管領使用系爭不動產，兩造亦無在協商點交時再次
17 論及交付鑰匙一事之必要，凡此均與被告所稱高淑娟已於10
18 9年9月16日將鑰匙交付原告，並由原告自該時起實際占有使
19 用系爭不動產之情形不符。是證人高淑娟前揭證述內容，尚
20 難遽信為實。被告此部分所辯，並非可採。

21 (4)被告另辯稱依前開錄影畫面光碟及譯文可知，被告早已將系
22 爭不動產點交與原告占有使用；又稱依中信房屋交安專戶帳
23 款查詢畫面，足見中信房屋亦認定系爭不動產已事實上完成
24 點交等語。惟細究前開錄影畫面光碟及譯文中之兩造對話內
25 容，其中被告表示：「這4個月我也沒再進去過，那天點交
26 完後就是到29號我去修繕……我還幫你……抓漏修繕」等
27 語，原告則回覆以：「可是現在那天他帶我去然後做的整個
28 都發霉，那更不好整個崩掉」等語（本院卷一第471頁），
29 至多可認被告依其主觀認定交屋後，即未再進入系爭房屋，
30 惟仍對於系爭房屋進行修繕，原告則係就系爭房屋之修繕情
31 形表達不滿，尚無從憑此逕認原告對於系爭不動產已實際占

01 有、管理使用，復徵諸其餘對話內容可知，兩造雖就系爭房
02 屋修繕事項多有討論，惟仍不足以認定原告於110年1月18日
03 前即已占有使用系爭不動產，並自行從事修繕。是被告此部
04 分所辯，實非可採。又被告所稱中信房屋交易安全專戶帳款
05 查詢畫面收支期別欄所列「交屋」之文字，尚難指為中信房
06 屋或兩造即已認定雙方於109年9月29日完成系爭不動產之點
07 交，況兩造業於同日成立系爭協議，同意將點交日延至同年
08 11月30日，業如前述，益徵被告另主張兩造至遲於109年9月
09 29日已事實上完成點交云云，洵不足採。

10 (5)綜上，原告主張被告於110年1月18日始由仲介人員將系爭房
11 屋鑰匙交付原告，且迄未依系爭契約第10條第2項之約定，
12 簽立房地產點交書，致原告未能取得系爭不動產權狀而迄未
13 完成系爭不動產之點交，應屬可採。被告因上開可歸責於己
14 之事由，違反系爭契約所約定點交系爭不動產之給付義務，
15 自應負遲延責任。

16 2.被告依系爭契約負有交付或使原告取得系爭不動產權狀之義
17 務：

18 (1)按於債之關係中，債務人之給付義務包括主給付義務與從給
19 付義務在內。是契約成立生效後，債務人除負有主給付義務
20 外，尚有從給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指基
21 於債之關係所固有、必備，並用以決定債權關係類型之基本
22 義務。所謂從給付義務，係基於法律明文，或當事人約定，
23 或基於誠信原則及補充的契約解釋而發生，目的在準備、確
24 定、支持及完全履行主給付義務，具有補助主給付義務之功
25 能，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結
26 契約之目的得以實現。所謂附隨義務，指債務人基於誠信原
27 則，應使債權人所受給付利益獲得最大可能滿足之輔助義
28 務，及應善盡注意義務以維護債權人之人身或財產上利益不
29 受侵害之保護義務。債權人倘因債務人不履行或違反上開義
30 務，致影響其契約利益及目的之完成者，債權人自得對債務
31 人訴請履行或請求損害賠償（最高法院93年度台上字第1185

01 號、100年度台上字第171號、112年度台上字第33號判決意
02 旨參照)。

03 (2)經查，綜觀系爭契約內容，固未明文約定被告負有交付或使
04 原告取得系爭不動產所有權狀之義務，惟按所謂買賣契約，
05 係指當事人約定一方(出賣人)移轉財產權於他方(買受
06 人)，他方支付價金之契約而言。出賣人移轉財產權之義務
07 與買受人支付價金之義務間有對價關係，是為典型的有償契
08 約。又物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物
09 所有權之義務，民法第348條第1項定有明文，復揆諸系爭契
10 約第7條第1項約定：「辦理房地產權登記所需相關證件及應
11 納稅費，甲、乙雙方應……提供繳納。如因一方遲延致影響
12 產權登記者，應負遲延責任」，第9條第1項亦約定：「乙方
13 保證本約標的物產權清楚，絕無一屋數賣、占用他人土地、
14 第三人占用等情事。如有第三人主張權利或存在法定抵押權
15 時，乙方應負責排除」，足認被告依系爭契約負有及時辦理
16 所有權移轉登記，並使原告確實取得系爭不動產所有權之主
17 給付義務。是參諸上開說明，考量系爭契約之契約目的及本
18 旨，基於誠信原則及補充的契約解釋，所有權狀既係用以表
19 彰不動產所有權之證明或權利文件，與不動產所有權之歸屬
20 密切相關，在社會通念上，自屬表彰、證明不動產所有權之
21 重要文書，是以，被告既負有使原告取得系爭不動產所有權
22 之主給付義務，並已為系爭不動產所有權移轉登記，為輔助、
23 支持並完全履行主給付義務，應認被告負有交付或使原告取
24 得系爭不動產權狀之從給付義務，無待於系爭契約明文約
25 定。本件被告未依系爭契約第10條第2項之約定，簽立房地
26 產點交書以完成系爭不動產之點交，致代書未能交付而使原
27 告取得系爭不動產權狀，業如前述，則原告主張被告迄未交
28 付或使原告取得系爭不動產權狀，已違反系爭契約義務而應
29 負遲延責任，即屬有據。被告辯稱其並無交付系爭不動產權
30 狀之契約上義務，又主張原告得自行向代書請求交付權狀云
31 云，參合前揭說明，自無理由。

01 3.被告未及時塗銷系爭不動產之最高限額抵押權登記，係因可
02 歸責於被告之事由所致：

03 (1)被告對於原告主張其以系爭不動產為擔保，向淡水一信申辦
04 貸款後，委由淡水一信於109年9月7日將尚未清償之貸款金
05 額匯入淡信合作社及陽信銀行指定帳戶，以代為清償被告向
06 淡信合作社及陽信銀行申辦之貸款債務（兩造不爭執之事實
07 (五)）；被告於109年11月30日點交日仍未能取得淡信合作社
08 之清償證明、抵押權塗銷同意書等文件，迄至110年12月10
09 日始將被告於系爭不動產設定之最高限額抵押權塗銷等節並
10 不爭執（本院卷一第133頁、卷二第7、117頁），惟以：被
11 告未能取得淡信合作社清償證明、抵押權塗銷同意書等文
12 件，並及時塗銷系爭不動產之抵押權，乃因淡信合作社理事
13 呂子昌因過往與被告之訟爭恩怨，刻意刁難被告，拒不提供
14 清償證明所致；系爭不動產之最高限額抵押權所擔保對淡信
15 合作社之貸款債務，已由淡水一信撥款而代為清償完畢，淡
16 信合作社已收受上開款項，卻堅決不提供清償證明，使被告
17 未能及時取得清償證明並塗銷抵押權登記，顯係不可歸責於
18 被告之事由所致；又上開抵押權登記僅形式上無從塗銷，實
19 質上並無第三人主張權利之可能，未違反系爭契約之約定，
20 原告不得據此主張被告違約而請求給付違約金等語為辯。經
21 查，原告委由淡水一信於109年9月7日分別將4,467萬4,758
22 元、532萬5,242元匯入淡信合作社及陽信銀行指定帳戶，以
23 代為清償被告以系爭不動產為擔保設定最高限額抵押權，向
24 淡信合作社及陽信銀行申辦之貸款債務；被告迄至110年12
25 月10日始將其於系爭不動產設定之最高限額抵押權塗銷等
26 情，為兩造所不爭執，並有卷附系爭不動產異動索引查詢資
27 料、淡水一信109年9月29日淡一信剛字第1090091850號函、
28 淡信合作社111年10月25日111淡信昌字第2286號函暨其附件
29 可資參佐（本院卷一第36至37、56至66、182至186頁），是
30 被告於109年9月30日點交日，仍未能依系爭契約第7條第5項
31 及系爭協議之約定，取得淡信合作社之清償證明、抵押權塗

01 銷同意書等文件，並塗銷其於系爭不動產設定之最高限額抵
02 押權登記，迄至110年12月10日始塗銷完畢，應堪認定。

03 (2)被告固以前揭情詞置辯，惟被告就淡信合作社或其理事呂子
04 昌有何刻意刁難而故意不提供清償證明、抵押權塗銷同意書
05 等文件之情事，並未提出任何證據證明以實其說，尚難遽認
06 其主張為實，又被告所稱其或高淑娟與呂子昌過往之訴訟情
07 形，縱令非虛，亦難憑此遽指淡信合作社於上開淡水一信代
08 為清償被告上開貸款債務後，仍未提供清償證明等文件，即
09 係基於刻意刁難被告或故意拒不提供之動機所為，故被告此
10 部分之抗辯，實乏所據，要難遽採。而淡信合作社就淡水一
11 信於109年9月7日代為清償被告上開貸款債務後，未提供抵
12 押權塗銷同意書等文件一節，業以前揭函文說明略以：淡信
13 合作社設定抵押權擔保之債權清償後，由營業單位簽送總社
14 查詢借款人及連帶保證人於該社其他營業單位是否有其他債
15 務及保證債務；如無其他債務時，則由總社於抵押權塗銷同
16 意書用印後，發還營業單位通知借款人領回；被告提供系爭
17 不動產予該社設定抵押權時，被告及高淑娟即與該社約定抵
18 押權設定之種類為最高限額抵押權，及擔保範圍為立約人

19 (即被告及高淑娟)對該社現在(包括過去所負現在尚未清
20 償)及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債
21 務；亦即所擔保之債務除109年9月7日清償之借款債務外，
22 包含被告及高淑娟於該社之其他借款及保證債務。原告於10
23 9年9月7日代償高淑娟借款4,467萬4,758元時，被告及高淑
24 娟於該社尚有600萬元、495萬元、2,300萬元之3筆借款或保
25 證債務未清償，分別於109年12月17日、110年2月17日、110
26 年12月7日全部清償；該社於110年12月7日高淑娟清償最後1
27 筆借款後，已於同日全數發給各案之抵押權塗銷同意書等語
28 (本院卷一第182至183頁)，被告對於上開其他借款債務亦
29 不否認(本院卷一第261頁、卷二第12頁)，足見淡信合作
30 社係因被告或高淑娟未將對於淡信合作社之其他借款債務全
31 部清償，始致淡信合作社未於109年9月7日提供抵押權塗銷

01 同意書等文件。又上開系爭不動產設定之最高限額抵押權所
02 擔保之債權種類及範圍本無限制，亦不因債務人或第三人就
03 上開其他借款債務提供其他足額之擔保物而有影響，是被告
04 主張淡信合作社於淡水一信代償上開4,467萬4,758元貸款債
05 務時，即應同意將上開抵押權登記塗銷，尚乏所據；且被告
06 係最高限額抵押權之擔保物即系爭不動產之所有人及連帶保
07 證人，對於被告、高淑娟與淡信合作社之借款約定條項自應
08 知之甚詳，要難諉為不知，復依系爭契約第7條第5項之約
09 定，被告自應負確保系爭不動產之抵押權登記於點交時均已
10 塗銷之契約義務，準此，縱或淡水一信及淡信合作社承辦人
11 員在事前照會過程中，有若干誤解或認知差異等情況，淡信
12 合作社於淡水一信代為清償被告上開4,467萬4,758元貸款債
13 務後，既係因被告尚未全部清償其或高淑娟對淡信合作社之
14 其他債務，而未同意提供清償證明、抵押權塗銷同意書等文
15 件，即難逕謂係因不可歸責於被告之事由所致，仍應認屬可
16 歸責於被告之事由。是被告前揭所辯，均無足採。

17 (3)至被告另辯稱上開抵押權登記雖未及時塗銷，但其所擔保之
18 債權已於109年9月7日清償完畢，僅形式上因淡信合作社拒
19 不提供清償證明等文件而無從塗銷，實質上並無第三人主張
20 權利之可能，對原告不生任何損害或不利益，原告不得據此
21 請求給付違約金等語。惟查，系爭契約第7條第5項已約定：
22 「除甲、乙雙方另有約定外，乙方就賣賣標的已設定抵押權
23 或其他債務擔保者，應配合特約地政士查詢並確認有關之債
24 務明細，取得清償證明文件及辦妥塗銷登記」甚明，又依系
25 爭協議，兩造同意將約定點交日延至109年11月30日，則被
26 告於109年11月30日，仍未取得清償證明等文件，並未及時
27 塗銷系爭不動產之最高限額抵押權登記，即已違反前揭系爭
28 契約及系爭協議之約定，被告上開抗辯，實無足採。且上開
29 系爭不動產設定之最高限額抵押權之擔保債權範圍包括被告
30 或高淑娟對淡信合作社所負其他借款債務，業如前述，倘上
31 開其他借款債務未獲清償，最高限額抵押權人仍得就已確定

01 之擔保債權，於最高限額範圍內行使其權利，是被告辯稱上
02 開抵押權之擔保債權已歸於確定，對原告不生任何損害或不
03 利益，故未違反系爭契約之約定云云，參諸上開說明，亦難
04 憑採。

05 (4)綜上，被告於109年9月30日點交日，未能及時取得淡信合作
06 社之清償證明、抵押權塗銷同意書等文件，並塗銷系爭不動
07 產之最高限額抵押權登記，係因可歸責於被告之事由，違反
08 系爭契約所約定之義務而應負遲延責任，應堪認定。

09 (二)原告依系爭契約第11條第1項之約定，請求被告給付違約金
10 其中1,000萬元本息，為有理由；被告主張依民法第252條之
11 規定，請求將違約金數額減至10萬元，並無理由：

12 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
13 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
14 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
15 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
16 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
17 之賠償總額，民法第250條定有明文。次按民法第250條就違
18 約金之性質，區分為損害賠償額預定性質之違約金，及懲罰
19 性違約金。前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約
20 定，亦即，一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證
21 證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得
22 按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害
23 時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權
24 效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履
25 行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除
26 懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。而當事人約定之違
27 約金究屬何者，應依當事人之意思定之。倘當事人未約定，
28 或無從依其意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項
29 規定，視為損害賠償額之預定性質（最高法院70年度台上字
30 第1644號、83年度台上字第2879號、86年度台上字第1620號
31 判決意旨參照）。違約金係當事人約定契約不履行時，債務

01 人應支付之懲罰金（違約罰）或損害賠償額之預定，以確保
02 債務之履行為目的。且違約金如屬損害賠償預定之性質者，
03 祇債務人一有違約情事，債權人即得請求約定之違約金，並
04 無須證明其所受損害之情形（最高法院82年度台上字第78號
05 判決意旨參照）。另按違約金依其約定內容，尚可分為因給
06 付不能、拒絕給付，或因遲延給付，或因不完全給付時，應
07 支付之違約金。民法第250條第2項後段規定，係指給付遲延
08 或不完全給付時應支付損害賠償總額預定性之違約金而言。
09 而債務不履行包括給付不能、遲延給付及不完全給付之情
10 形，債務人於何種情形應支付違約金，悉依當事人之約定定
11 之。倘違約金係併為給付遲延或不完全給付預定其損害賠償
12 總額而約定者，因可歸責於債務人之事由致給付遲延或未為
13 完全給付，債權人除得請求本來之給付外，並得請求支付違
14 約金（最高法院80年度台上字第229號、90年度台上字第809
15 號判決意旨參照）。

16 2.又依系爭契約第11條第1項之約定，被告除因不可抗力之事
17 由外，若有可歸責於被告之事由，致違反系爭契約所定義務
18 之履行期約定時，應負遲延責任，自逾期日起至完全給付日
19 止，每逾1日被告應按原告已支付價金1,000分之1計算，支
20 付違約金與原告；而該約定之違約金性質係屬損害賠償額之
21 預定，均為兩造所不爭執（兩造不爭執之事實六）。經查，
22 本件被告於110年1月18日始由仲介人員將系爭房屋鑰匙交付
23 原告，且迄未依系爭契約第10條第2項之約定，簽立房地產
24 點交書以完成系爭不動產之點交程序，致原告迄今未能取得
25 系爭不動產所有權狀；復於109年9月30日點交日，仍未能依
26 系爭契約第7條第5項及系爭協議之約定，及時取得淡信合作
27 社之清償證明、抵押權塗銷同意書等文件，並塗銷系爭不動
28 產之最高限額抵押權登記，迄至110年12月10日始將上開抵
29 押權登記塗銷等情，均經本院說明如前，已堪認定。是以，
30 被告有上開因可歸責於被告之事由，違反系爭契約所約定義
31 務之履行期限之情形，自應負遲延責任，並應依系爭契約第

01 11條第1項之約定，支付因給付遲延所生之損害賠償額預定
02 性之違約金與原告。準此，原告依前揭系爭契約約定，請求
03 被告給付遲延期間按日以原告已支付價金1,000分之1計算之
04 違約金，即屬有據。被告雖辯稱原告未受有任何損害，亦未
05 舉證證明因上開遲延事由受有如何之損害，不得依前揭約定
06 請求違約金等語。然被告確有上開因可歸責於己之事由，違
07 反系爭契約約定義務之履行期限而應負遲延責任之情形，已
08 如前述，自屬契約違反無訛，又前揭系爭契約約定之違約金
09 係屬損害賠償額之預定性質，揆諸上開說明，原告僅須證明
10 被告有債務不履行之違約情事，且其並非完全無損害，即得
11 請求約定之違約金，而無須舉證證明其具體所受之損害項目
12 及損害額。本件原告既已舉證證明被告確有上開違約之情
13 形，且原告因而未能於點交日起占有、使用系爭不動產，更
14 迄未取得系爭不動產權狀，顯難謂全無損害，則原告自得依
15 前揭系爭契約約定，請求被告給付約定之損害賠償額預定性
16 違約金，無庸另行舉證證明其因而受有如何之損害及數額，
17 亦方符合違約金作為損害賠償額之預定之制度本旨，是被告
18 此部分之抗辯，容有誤會，並無足採。

19 3. 據上所述，依系爭契約及系爭協議之約定，被告原應於點交
20 日即109年11月30日，將系爭不動產移轉占有而點交原告，
21 並簽立房地產點交書以完成點交程序，復應塗銷系爭不動產
22 之最高限額抵押權登記，俾使原告取得系爭不動產權狀，惟
23 被告有上開違反系爭契約約定義務之履行期限而陷於給付遲
24 延之情形，應認被告就上開違約事由，均自109年12月1日起
25 負遲延責任（本院卷二第38、117頁）；而被告固已於110年
26 1月18日委由仲介人員將系爭房屋交付原告，復於110年12月
27 10日塗銷上開抵押權登記，然系爭不動產權狀仍由代書保管
28 中，原告迄未取得系爭不動產權狀，為兩造所不爭執（本院
29 卷二第47頁），並如前述，足見被告上開給付遲延之違約狀
30 態現仍持續迄今，參以系爭契約第11條第1項之文義及約定
31 目的，應認原告得向被告請求系爭契約第11條第1項約定之

01 違約金，其計算期間，應自被告開始負遲延責任之日即109
02 年12月1日起，計算至被告完全履行系爭契約義務時止，而
03 非依各該違約事由之遲延期間日數分別計算違約金後，再將
04 違約金之數額合併加總，故原告主張之違約金計算方式，屬
05 重複計算，應有未洽，尚非可採。準此，被告有上開違約事
06 由且持續迄今，依原告本件主張自109年12月1日起計算至11
07 1年1月5日止，遲延期間日數為400日，按日以原告已支付之
08 價金6,888萬元之1,000分之1計算，則被告就此期間應給付
09 之違約金已達2,755萬2,000元（計算式：68,880,000×1/1000
10 ×400=27,552,000）。是原告起訴請求被告給付上開違約金
11 其中1,000萬元及法定遲延利息，即有理由，應予准許。

12 4.復按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
13 第252條定有明文。是當事人約定契約不履行之違約金過高
14 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是
15 否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受
16 損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比
17 照債權人所受利益減少其數額，為民法第251條所明定（最
18 高法院49年台上字第807號、79年台上字第1915號判決先例
19 意旨參照）。又有違約金約定者，不問其作用為懲罰抑為損
20 害賠償額之預定，均有民法第252條之適用（最高法院50年
21 台抗字第55號裁判先例、70年度台上字第157、3796號判決
22 意旨參照）。再按約定之違約金是否過高，應就債務人若能
23 如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標
24 準，而非以僅約定1日之違約金額若干為衡量之標準。倘違
25 約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際
26 上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否
27 過高（最高法院51年台上字第19號判決先例、84年度台上字
28 第978號、85年度台上字第1089號、88年度台上字第1968號
29 判決意旨參照）。而約定違約金過高與否之事實，應由主張
30 此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院70年度台
31 上字第4655號、82年度台上字第2476號、92年度台上字第69

01 7號判決意旨參照)。又按民法第252條規定乃係賦與法院得
02 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
03 益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調
04 查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排
05 除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主
06 張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法
07 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
08 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
09 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張
10 並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之
11 規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至
12 相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約
13 定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債
14 務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求
15 核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，
16 不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之
17 維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第90
18 9號判決意旨參照）。

- 19 5. 查被告雖主張原告請求被告給付違約金並無理由，縱認被告
20 應給付違約金，亦應衡酌原告因被告一部履行所受之利益及
21 其實際所受損害，原告並未舉證證明其受有如何之損害，其
22 請求之違約金實屬過高，應予酌減至10萬元等語。然本件系
23 爭契約約定之違約金係屬損害賠償額之預定性質，原告既已
24 證明被告確有上開違約事由，即得依系爭契約第11條第1項
25 之約定，請求被告給付約定之違約金，無須舉證證明其具體
26 所受之損害項目及數額，業經本院析述如前，是被告以原告
27 尚未舉證證明其所受損害數額，據而主張原告一部請求違約
28 金1,000萬元過高而應予酌減，已有未合。又被告就違約金
29 過高之有利於己事實，仍應負主張及舉證責任，則被告雖主
30 張違約金過高而應酌減至10萬元，惟僅泛謂原告實際上並未
31 受有損害云云，對於約定之違約金計算方式及原告請求之違

01 約金何以過高，如何判斷其金額過高，乃至為何應核減至與
02 系爭協議另行約定之補貼10萬元相同之金額始為相當等項，
03 均未能充分舉證證明以實其說，尚難令本院形成上開原告請
04 求違約金金額確屬過高而顯失公平之心證。且鑑諸系爭契約
05 締結時兩造之地位並非顯不對等，亦無一方挾其社經上優勢
06 地位擬定契約條款，足認系爭契約關於違約金之約定有顯失
07 公平之情形，參以原告本件一部請求之違約金金額未逾系爭
08 契約買賣價金之1成5，亦難遽認有過高而顯不相當之情事；
09 又被告雖已將系爭不動產所有權移轉登記與原告而為一部履
10 行，然被告未能及時點交系爭不動產，並塗銷系爭不動產之
11 抵押權登記，復迄未交付或使原告取得系爭不動產權狀，難
12 謂已使系爭不動產所有權移轉之契約目的完滿達成，則衡酌
13 原告因該一部履行所受之利益，與其因未能如期履行所受之
14 積極損害及消極損害（即可享受之預期利益），亦難認有比
15 照原告所受利益減少違約金金額之必要，是揆諸上開說明，
16 自應認當事人均應受系爭契約第11條第1項違約金約定之拘
17 束，法院亦應予以尊重，始符契約約定及損害賠償額預定性
18 違約金之本旨。被告主張原告請求之違約金金額過高，應酌
19 減至10萬元，為無理由，尚非可採。

20 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
25 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
26 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
27 第203條分別定有明文。本件原告對於被告之違約金請求
28 權，屬未定給付期限之金錢債權，則被告應自起訴狀繕本送
29 達被告時起（本院卷一第50頁），負遲延責任。是原告就上
30 開得請求之金額，併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111
31 年3月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，

01 亦屬有據。

02 五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第1項之約定，請求被告
03 給付自109年12月1日起至111年1月5日止之遲延期間，按日
04 以原告已支付之價金6,888萬元之1,000分之1計算之違約金
05 其中1,000萬元，及自111年3月12日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

07 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核
08 均無不合，爰各依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項
09 之規定，分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
11 經本院斟酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論列，
12 併此敘明。

13 據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、第39
14 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
16 民事第二庭 法 官 高御庭

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
20 命補正逕行駁回上訴。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
22 書記官 楊宗霈