臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1310號

原　　告　潘美娟
訴訟代理人　李仁瑭
　　沈明顯律師
被　　告　陳淑珍
訴訟代理人　陳崇善律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾貳萬元，及自民國一百一十二年七月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰伍拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日，民事訴訟法第385條第1項前段、第386條第2款分別定有明文。又審判長以職權所定之言詞辯論期日，非有重大理由法院不得變更或延展之，故當事人已受合法之通知後，雖聲請延展期日，然未經法院裁定准許前，仍須於原定日期到場，否則即為遲誤，法院自得許到場之當事人一造辯論而為判決。是當事人、訴訟代理人因請假不能於言詞辯論期日到場者，如無可認為有不能委任訴訟代理人或複代理人到場之情形，即非屬不可避之事故，自非民事訴訟

法第386條第2款所謂因正當理由而不到場（最高法院94年度台上字第1300號、112年度台上字第216號裁判意旨參照）。查本院依職權指定於民國112年9月19日上午10時10分在本院第五法庭行言詞辯論程序，該通知於同年8月21日送達於被告，有本院送達回證可稽（見本院卷第56頁），被告既已受合法之通知，即應於原定期日到場。嗣被告於同年月22日始陳報其委任陳崇善律師為訴訟代理人之委任狀到院，被告訴訟代理人並以其同年9月19日上午另有庭期為由，聲請改定期日，被告亦一併請假，惟未敘明被告請假事由及檢附相關證明文件（見本院卷第58至63頁），本院審酌被告及其訴訟代理人聲請變更期日之時點，距離同年9月19日言詞辯論期日尚有近1個月之時間，顯無急迫致不能委任其他訴訟代理人或複代理人到場之情形，被告及其訴訟代理人亦未能提出可供即時調查之證據，以釋明其有不能委任其他訴訟代理人或複代理人到場之正當事由，自難准許，本院並已於同年8月24日以電話告知被告訴訟代理人不予改期等情，有民事提出聲請改定期日等狀及電話查詢紀錄單足考（見本院卷第58、58-1頁），是被告經合法通知，其與嗣後委任之訴訟代理人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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於112年5月12日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由被告以總價新臺幣（下同）1,852萬元向伊購買臺北市○○區○○段0○段000○00000地號土地（權利範圍依序為4分之、1分之1，下合稱系爭土地），及坐落其上同小段50206建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號，權利範圍全部，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產）。被告雖已依序給付第一、二期款500萬元、1,100萬元，惟未依約於同年7月5日給付尾款252萬元，伊已於同年月7日發函定期催告被告於7日內給付尾款，

並於同年月10日送達被告，被告遲至同年月17日尚未給付款項。爰依系爭買賣契約第2條約定，請求被告給付系爭買賣契約尾款252萬元。另被告未遵期給付尾款，伊得類推適用系爭買賣契約第11條約定，請求被告給付自112年7月18日起，按日以買賣總價千分之一即1萬8,520元計算之違約金等語。並聲明：㈠、被告應給付原告252萬元，及自112年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡、被告應自112年7月18日起至前項聲明清償日止，按日計付原告1萬8,520元；㈢、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊於112年6月中旬，經熟悉地政圖說之友人告知後，方知悉系爭建物恐有出入口占用他人土地及他日遭他人阻擋出入之風險，伊乃請求協辦代書向地政機關申請指界、鑑界與複丈測量，以為點交之依據，然為原告拒絕，迄今無法完成點交等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠、按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條定有明文。次按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，同法第235條亦有明文。經查：

1.原告主張兩造於112年5月12日簽立系爭買賣契約，約定由被告以總價1,852萬元向原告買受系爭不動產，被告已支付第1、2期價金共計1,600萬元，系爭不動產業已移轉登記予被告等情，業據原告提出系爭買賣契約、支票、對話紀錄為憑（見本院卷第24至39、93、105、110、112頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪予認定。

2.又系爭買賣契約第2條約定：第3期尾款252萬元於辦妥產權移轉登記後112年7月5日給付；第14條約定：雙方約定於112

年7月5日交屋且交付尾款，並依目前使用現況交屋（見本院卷第24、26頁），足見兩造已約明於112年7月5日依系爭不動產目前使用現況辦理交屋及交付尾款，被告辯稱應以地政機關複丈測量後之結果作為點交之依據云云，顯與系爭買賣契約第14條「現況交屋」之約定不符，洵非可採。

3.再原告交屋之給付兼需被告受領之行為，惟被告之代理人於112年7月5日單方表明取消原定當日之點交程序，有對話紀錄可稽（見本院卷第119頁），可知被告已預示拒絕受領系爭不動產之交付。而原告主張其於同年月7日委託律師寄發函文催告被告於7日內辦理系爭買賣契約之點交及給付第3期尾款252萬元，該函文已於同年月10日送達被告，惟被告迄今仍拒絕受領系爭不動產之交付及給付尾款等情，業據提出恪明律師事務所函及回執為憑（見本院卷第46至48頁），亦為被告所不爭，應認原告已依債務本旨以準備給付之事情，通知被告以代提出，被告無正當理由拒絕受領，是原告依系爭買賣契約第2條約定，請求被告給付第3期尾款252萬元，即非無據。

㈡、按當事人於訂立契約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，法院始應為補充性之解釋（契約漏洞之填補），倘當事人對於契約所生之法律關係，已加以約定，或對於契約之解釋及適用並無障礙或困難時，基於私法自治及契約自由之原則，並無就契約之法律性質，加以定性並為補充性解釋之必要，而應逕依契約之約定決定其權利義務關係（最高法院106年度台上字第962號判決意旨參照）。經查，系爭買賣契約第11條約定：本契約所訂之交屋日（即買方付清尾款之同時）賣方應確實依約履行，不得藉故拖延或遲延收受尾款及交屋，如有遲延賣方應賠償自交屋日起以每一日按買賣總價千分之一計付買方以為賠償金（見本院卷第26頁），固可認系爭買賣契約僅就賣方未遵期交屋及遲延受領尾款乙節，約定買方得請求賣方賠償自交屋日起按日依買賣總價千分之一

計付之賠償金，惟參諸系爭買賣契約第10條約定：本約簽訂後，倘買方不買或不按約定日期付款，經賣方定期催告仍不給付時，願將既付價款全部由賣方無條件沒收，抵作違約金，並解除本約，如賣方不賣或不照約履行應盡義務時除應將已收價款如數退還予買方外，另賠償所收價款同額之損害金予買方後，本約方得解除，各無異議（見本院卷第26頁），足見兩造已於系爭買賣契約分別就買賣雙方各自未遵期給付買賣價金、履行移轉所有權與交屋等義務之情形，約定他方得沒入已付價款、賠償已收價款同額金額作為違約金。至系爭買賣契約第11條部分，衡乃針對賣方未遵期交屋，致買方受有無法使用系爭不動產損害之情形，進行特別約定，此部分與買方未遵期給付買賣價金，致賣方受有無法使用金錢之損害，業經民法第203條、第223條第1項規定，賦予賣方得逕就買方遲延支付金錢部分，請求給付法定遲延利息權利之情形不同，況賣方針對買方未遵期給付價金之情形，亦非不得依系爭買賣契約第10條約定請求違約金，堪認兩造乃有意將買方遲延給付價金之情形，排除在系爭買賣契約第11條違約金條款之範圍外，並非應填補之契約漏洞，揆諸前開說明，本件應逕依系爭買賣契約之約定決定其權利義務關係。是原告主張得類推適用系爭買賣契約第11條約定，請求被告給付自112年7月18日起至清償尾款之日止，按日計付1萬8,520元之違約金，難認有據。

㈢、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查被告原應於112年7月5日給

付系爭買賣契約第3期尾款252萬元，嗣原告於同年月7日另委託律師寄發函文催告被告於7日內給付第3期尾款，該函文已於同年月10日送達被告，被告迄未給付等情，業如前述，則原告就其得請求被告給付之252萬元，併請求自112年7月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第2條約定，請求被告給付252萬元，及自112年7月18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，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之。就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、至被告聲請向臺北市政府工務局調取系爭建物竣工圖說及起造人申請建造執照時之鄰地土地所有權人之使用同意書，暨聲請囑託地政機關測量系爭建物可能占用他人土地、出入通行他人土地等部分，以為本件點交之依據，惟上開待證事實業經本院認定如前，而無調查之必要。此外，本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

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，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　陳芝筱