

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1935號

原告 吳建慶
訴訟代理人 張捷誠律師
被告 王茹翔

上列當事人間請求交付不動產等事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○○號四樓之一房屋騰空交付原告。

被告應將戶籍自門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○○號四樓之一遷出。

被告應自民國一百一十二年八月七日起至騰空交付第一項房屋之日止，按日給付原告新臺幣玖佰元。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

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、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國112年6月27日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由被告將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○○號4樓之1房屋（下稱系爭房屋）暨坐落土地出售予原告，約定買賣價金為新臺幣（下同）450萬元，原告已付清買賣價金，並於同年7月26日取得系爭房屋暨坐落土地之所有權登記，依系爭買賣契約第1條第5項約定，被告至遲應於同年8月6日前交屋；依第7條第2項約定，被告

01 應於買賣標的點交前，將原設籍於系爭房屋之戶籍全部遷
02 出；依第8條第1項約定，賣方若未依系爭買賣契約履行各
03 項義務，每逾一日應按買賣總價款萬分之二計算違約金予
04 買方（自逾期日之次日至完成給付日止）。

05 （二）被告至今仍以沒錢搬家為由，拒不履行交付系爭房屋之義
06 務，亦未將其戶籍自系爭房屋內遷出，爰依買賣法律關係
07 及系爭買賣契約條款之約定，訴請被告將系爭房屋騰空交
08 付原告，將其戶籍自系爭房屋內遷出，並自違約之次日即
09 112年8月7日起至騰空交付系爭房屋之日止，按日給付原
10 告900元（ $4,500,000 \times 2 / 10000 = 900$ ）之違約金。

11 （三）聲明：如主文所示。

12 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
13 何聲明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 （一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
16 支付價金之契約。物之出賣人，負交付其物於買受人，並
17 使其取得該物所有權之義務。當事人得約定債務人於債務
18 不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定
19 外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人
20 不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約
21 金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適
22 當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民
23 法第345條第1項、第348條第1項、第250條分別定有明
24 文。

25 （二）查原告主張之事實，業據其提出與所述相符之不動產預定
26 買賣契約書、系爭買賣契約、原告匯款條、系爭房屋暨坐
27 落土地登記謄本、郵局存證信函與回執影本、系爭房屋訪
28 查照片與錄影光碟等件附卷可稽，而被告經合法通知，未
29 於言詞辯論期日到場或提出書狀加以否認或爭執，本院審
30 酌前揭書證，認原告之主張均為真實。從而，原告依買賣
31 法律關係及系爭買賣契約前揭條款之約定，訴請被告將系

01 爭房屋騰空交付原告，將其戶籍自系爭房屋內遷出，並自
02 兩造約定應交屋日期之次日即112年8月7日起至騰空交付
03 系爭房屋之日止，按日給付原告900元（ $4,500,000 \times 2 / 100$
04 $00 = 900$ ）之違約金，為有理由，應予准許。

05 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
07 民事第一庭法 官 邱光吾

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
10 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
11 命補正逕行駁回上訴。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
13 書記官 唐千雅