

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2958號

原告 賴美妙

被告 鼎虹營造股份有限公司

法定代理人 劉秀津

訴訟代理人 陳佳伶律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明第1項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）825,450元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見本院110年度司促字第28996號卷【下稱司促卷】第5頁）。嗣於訴狀送達後，更正該項聲明請求之本金金額為711,000元（見本院卷第231頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與法無違，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國110年1月21日簽訂「不動產買賣契約書（下稱系爭契約）」，約定由原告向被告購買坐落臺中市○○區○○段000○0地號土地（應有部分：全部），及其上同段1513建號建物（應有部分：全部，即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0號房屋，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），買賣價金為18,000,000元，並約定最後交屋日為110年3月31日，嗣原告已依約給付買賣價金完畢。詎被告遲至110年6月18日始將系爭房地交付原告使用，遲延交付系

01 爭房地之日數共79日。爰依系爭契約第12條第3項前段約
02 定，請求被告按日賠償以前開買賣總價款1,000分之0.5計算
03 之違約金合計711,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告7
04 11,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利
05 率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、被告則以：兩造簽訂系爭契約時，並未約定交屋日期，且依
07 系爭契約第11條第1項約定，被告應於原告給付尾款後始負
08 交屋義務，原告既係於110年6月21日始付清尾款，則被告提
09 前於110年6月18日將系爭房地交付原告使用，自不構成遲延
10 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 四、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

13 (一)兩造不爭執事項（見本院卷第232至233頁）：

14 1.兩造於110年1月21日簽訂如證1（司促卷第13至17頁）所示
15 之系爭契約，約定由原告向被告購買系爭房地，買賣價金為
16 18,000,000元，原告已依約付清買賣價金。

17 2.被告已於110年5月10日將系爭房地之所有權移轉登記予原
18 告，並於110年6月18日將系爭房地交付原告使用。

19 3.原告與訴外人葉靜娟、呂若彤有如本院卷第65至67、97至10
20 3頁所示之對話。

21 4.原告與呂若彤有如本院卷第69頁所示之對話。

22 5.原告與葉靜娟有如本院卷第93至95頁所示之對話。

23 (二)兩造爭執事項（見本院卷第233頁）：

24 1.被告是否有遲延交付系爭房地之情事？若有，遲延日數為若
25 干？

26 2.原告依系爭契約第12條第3項前段約定，請求被告賠償違約
27 金711,000元，是否有據？

28 四、得心證之理由：

29 (一)按系爭契約第12條第3項前段約定：「乙方（按即被告，下
30 同）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸
31 款、繳納稅費等，應賠償甲方（按即原告，下同）自應給付

01 之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至乙
02 方完全給付時為止」（見司促卷第15頁）。原告主張兩造約
03 定被告應於110年3月31日前交付系爭房地，被告遲至110年6
04 月18日始將系爭房地交付原告，已遲延給付79日，應依系爭
05 契約第12條第3項前段約定賠償原告違約金等語，為被告所
06 否認。經查，觀諸系爭契約（見司促卷第13至17頁），其上
07 並無交付系爭房地日期之約定，則兩造簽訂系爭契約時，是
08 否確有約定被告應於110年3月31日前交付系爭房地予原告，
09 已非無疑。

10 (二)經本院依原告聲請通知地政士張璫勻、代書葉靜娟到庭作
11 證，證人張璫勻具結證稱：我有看過系爭契約，兩造約定之
12 買賣細節我不清楚，不知道兩造約定交屋的日期等語（見本
13 院卷第79至80頁）；證人葉靜娟則具結證稱：兩造簽訂系爭
14 契約時我在場，正常簽約時會先約定一個交屋的日期，並且
15 先擬定草稿，本件我是抓簽約後1個半月，大約110年3月
16 底，我有問兩造的意見，但被告說時間沒辦法確定，因為房
17 屋的建造還需要一點時間，所以簽訂系爭契約的時候，並沒
18 有押交屋日期。正常的買賣契約書有約定日期會押，如果沒
19 有約定日期就不會押等語（見本院卷第81至83頁）。由上開
20 證人證述可知，兩造簽訂系爭契約時，因被告稱不確定系爭
21 房屋建造完成之日期，故兩造才未在系爭契約上記載交屋日
22 期，足見兩造並未就被告應交付系爭房地之日期達成合意。
23 原告雖主張葉靜娟之證述與事實不符，然衡諸葉靜娟職業為
24 代書，且與兩造並無特定親屬或僱傭關係，其應無可能甘冒
25 入罪風險為被告作虛偽證述，堪認其證述之內容應屬可信，
26 原告此部分主張，尚非可採。

27 (三)又觀諸原告提出之簽約單（下稱系爭簽約單，見司促卷第27
28 頁），其上固記載「最後成交日：3／31」等語，然系爭簽
29 約單上並無被告公司及法定代理人之用印或簽名，自難遽認
30 被告有同意系爭簽約單記載之條件。且由證人葉靜娟具結證
31 稱：我有看過系爭簽約單，這份是系爭契約簽約前所擬定的

01 條件，但最終合意內容以契約為準等語（見本院卷第82
02 頁），可知系爭簽約單上之記載僅係兩造簽訂系爭契約前所
03 草擬之買賣條件，實際上買賣合意之內容仍應以系爭契約之
04 記載為準，是僅憑系爭簽約單之記載，仍不足以認定兩造有
05 約定於110年3月31日交屋。再觀諸原告與葉靜娟、呂若彤間
06 之對話紀錄（見本院卷第99頁），可知原告曾於簽訂系爭契
07 約後之110年3月17日對呂若彤稱：「不是四月月中才交屋
08 嗎 到時候再匯款就可以了」等語，其所稱交屋期限（即11
09 0年4月中）亦與其主張之交屋日期（即110年3月31日）不
10 符，益徵兩造確未就被告應於110年3月31日前交付系爭房地
11 予原告一節達成合意。原告固另提出富馨不動產股份有限公
12 司（下稱富馨公司）出具之致歉函（見本院卷第151頁），
13 主張富馨公司已就交屋遲延一節向原告致歉，足見兩造確有
14 約定於110年3月31日交屋等語，然前開致歉函之內容並未經
15 被告確認、用印，且富馨公司縱有與原告約定交屋日期，基
16 於債之相對性原則，亦不拘束被告，是僅憑該致歉函，仍不
17 足以證明兩造有就交屋日期達成合意。此外，原告既未提出
18 其他證據證明兩造有約定被告應於110年3月31日前交付系爭
19 房地予原告，則本件即難認定兩造有約定被告交付系爭房地
20 之期限，故原告主張被告有遲延交付系爭房地之情事，依系
21 爭契約第12條第3項前段約定，請求被告賠償違約金711,000
22 元，應屬無據。

23 五、綜上所述，原告依系爭契約第12條第3項前段約定，請求被
24 告賠償違約金711,000元，及自支付命令送達翌日起至清償
25 日止之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經
26 駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
28 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 12 月 16 日
31 民事第二庭 審判長法 官 呂麗玉

法 官 江奇峰

法 官 鄭百易

上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 16 日

書記官 唐振鐙