

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第10號

上訴人 鍾雅鈴

被上訴人 台研管理顧問股份有限公司

法定代理人 施期清

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國110年9月28日本院臺中簡易庭110年度中簡字第1093號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國111年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本判決應記載之事實、理由及關於兩造攻擊、防禦方法之意見暨法律上之意見（除後開補充說明外），均與原判決相同，茲引用原判決所載之事實及理由。

貳、上訴人上訴意旨略以：

一、被上訴人公司負責人施期清主動要求信義房屋接洽上訴人，要購買上訴人所有坐落臺中市○區○○段000地號之土地（下稱系爭土地），上訴人礙於被上訴人曾透過其他仲介公司接洽上訴人，因此拒絕將系爭土地賣給被上訴人，被上訴人始想方設法，指定其他人員來找上訴人購買系爭土地，而透過信義房屋誘使上訴人同意出售系爭土地。上訴人在與施

01 期清之配偶靳予芸簽訂土地買賣契約書（下稱舊契約）前，
02 根本不認識靳子芸，絕無可能主動要求以靳子芸簽訂買賣契
03 約再換約。被上訴人一開始就決定辦理「企業貸款」，卻以
04 不符合規定之靳子芸「個人名義」簽約付款，後來再要求上
05 訴人解除契約。被上訴人與上訴人於109年8月8日重新簽訂
06 土地買賣契約書（下稱系爭契約），遲至109年8月底始將系
07 爭契約或相關文件備齊交給其申辦貸款之陽信商業銀行彰化
08 分行（下稱陽信銀行），導致發生違約情事，則如果被上訴
09 人早點將文件備齊交給陽信銀行、早點向其他銀行辦理貸款
10 或依約以現金先行支付買賣價金，則違約情事不會發生。

11 二、上訴人與靳子芸間之舊契約因解約協議而無條件退還履約保
12 證金，與被上訴人與上訴人簽訂之系爭契約毫無干係。兩造
13 間並未約定以靳子芸其他款項充當第2期款，兩造於系爭契
14 約簽訂時，證人劉鎮城有向施期清說明公司作業靳子芸的票
15 要匯回靳子芸帳戶，系爭契約是用公司名義買地，不能以與
16 靳子芸間之舊契約退還之履約保證金直接充當。信義房屋之
17 代書朱奕修有告知施期清，退還予靳子芸之履約保證金會匯
18 回靳子芸之帳戶，施期清亦回應代書稱款項係靳子芸所有，
19 應匯回靳子芸帳戶。原審判決誤將第三人靳子芸的錢充當期
20 款，而認為被上訴人已依約履行義務，其認事用法實有違
21 誤。

22 三、兩造於109年8月8日簽訂系爭買賣契約，因被上訴人以不符
23 合規定之方式申辦企業貸款，且遲至109年8月底始將買賣契
24 約交由陽信銀行辦理貸款作業或因其它上訴人之原因致貸款
25 無法如期撥付，均屬可歸責於被上訴人之事由，被上訴人未
26 於兩造約定最後點交日109年9月23日前5個工作日即109年9
27 月17日前由貸款銀行撥款或以現金匯款支付買賣價金，又因
28 被上訴人未於109年9月17日前付款，致同年9月23日無法如
29 期點交系爭土地，被上訴人確有給付遲延情事。則原審判決
30 認定事實不清，證據的審查判斷和採信、適用法律均存在明
31 顯錯誤。

01 參、被上訴人補充陳述：

02 一、據證人劉鎮城於原審證稱：原本由上訴人與靳子芸簽約，上
03 訴人要求改用被上訴人名義簽約，上訴人與靳子芸簽約時，
04 買方已付新臺幣（下同）100萬元至履約保證專戶，當時兩
05 造有約定原先已支付之100萬元充當系爭買賣第2期款部分。
06 由劉鎮城之證言可知兩造確有約定原先已支付之100萬元充
07 當第2期款部分甚明，否則，被上訴人怎可能僅於109年8月1
08 0日支付182萬元，獨留100萬元至本件訴訟仍未另再支付，
09 上訴人亦不請求100萬元期款之理，益見上訴人之主張不
10 實，不足採信。

11 二、系爭契約第4條約定尾款需辦理金融貸款，且載明須於9月23
12 日前5個工作日內辦理銀行貸款，按法律用語「以內」依法
13 應包含本數，故被上訴人於109年9月23日完成銀行核准貸
14 款，並於同日以現金支付應付餘額2900萬元扣除跟陽信銀行
15 核貸金額2790萬之差額110萬元，即被上訴人點交尾款應付
16 金額，與系爭契約第4條之約定相符，被上訴人並無違約。
17 上訴人主張應於109年9月17日付清2900萬、須於9月23日前
18 第5日支付云云，顯然與系爭契約第4條約定不符，更與系爭
19 契約第5條約定內容矛盾。

20 三、由於上訴人於系爭契約訂約前，即以系爭土地向彰化第六信
21 用合作社（下稱彰化六信）抵押貸款，尚有1036餘萬元仍未
22 清償，故兩造特別於系爭契約第5條明訂原有抵押貸款清償
23 方式：銀行核貸金額2790萬元付款時程，須待系爭契約第5
24 條所定客觀條件實現才能支付，而2790萬元又分二筆，第一
25 筆代償金額1036萬餘元，係代償上訴人所積欠彰化六信之抵
26 押貸款，依據買賣契約第5條約定，付款條件須在完成第二
27 順位抵押權設定後3日內。系爭土地在109年9月28日完成土
28 地過戶，陽信銀行始能設定抵押權，陽信銀行設定抵押權登
29 記後，始可撥款代為清償上訴人積欠彰化六信之款項。依他
30 項權利證明書所載陽信銀行於109年9月28日完成第二順位抵
31 押權設定，被上訴人在當日即完成代償所有上訴人積欠彰化

01 六信款項，故被上訴人並無違約。按109年9月28日前，被上
02 訴人尚非系爭土地所有權人，自無權設定抵押權。兩造既已
03 同意客觀條件成就時，由陽信銀行完成代償上訴人積欠彰化
04 六信之債務，從時程看設定抵押權要5天，依據契約第5條約
05 定，被上訴人於申貸銀行抵押權設定登記完成3個工作日代
06 為轉帳清償。陽信銀行於109年9月28日設定抵押登記、上訴
07 人竟稱被上訴人須於109年9月17日完成代償云云，其主張顯
08 然違反第5條約定，自不足採。

09 四、依證人吳榮吉於原審證稱：原先之契約是以個人名義，不符
10 合企業貸款規定，後來又改訂契約，導致延後1個月，銀行
11 是在8月底才收到最後的買賣契約。109年9月1日啟案，9月2
12 3日核准完成對保，並在9月23日設定文件用印，109年9月28
13 日完成過戶及設定並在當天撥款代償上訴人在彰化六信的債
14 務，在109年10月5日取得塗銷前順位的第一類謄本，同日將
15 餘額匯到履約保證專戶等語。由此可見係因舊契約是以個人
16 名義簽訂，而此乃應上訴人之要求先以自然人即斬子芸與上
17 訴人簽約所致，顯非可歸責於被上訴人之事由，上訴人之請
18 求於法不合，更何況上訴人主張之利息與違約金計算離譜。

19 五、而最後應付款，則是銀行貸款額2790萬元扣除被上訴人代償
20 1036餘萬元之餘額，按照兩造買賣契約第5條約定，更須待
21 上訴人拿到彰化六信清償證明，塗銷彰化六信第一順位抵押
22 權之後，陽信銀行才能撥付，此乃上訴人依據契約第5條之
23 協力義務，屬上訴人之契約附隨責任。上訴人於109年9月28
24 日接獲彰化六信通知可拿清償證明後，表示不願委託代書，
25 其要自取，惟上訴人於109年9月29日始至彰化六信拿清償證
26 明，直到109年10月5日才交給代書，而遲至109年10月5日始
27 將其設定給彰化六信之抵押權塗銷登記辦理完畢，陽信銀行
28 於同年109年10月5日上訴人辦妥塗銷抵押權登記當天，立即
29 將餘額匯到履約保證專戶，足見被上訴人並無遲誤，且無可
30 歸責於被上訴人之事由。綜上所述，可見本件上訴，並無理
31 由，請求駁回上訴。

01 肆、原審判決駁回上訴人之訴。上訴人不服依法提起上訴，上訴
02 聲明：原判決廢棄。判決如上訴人第一審之聲明。被上訴人
03 則聲明：上訴駁回。

04 伍、兩造經法官試行整理並簡化爭點，結果如下：

05 一、兩造不爭執之事項：

06 (一)兩造於109年8月8日就坐落臺中市○區○○段000地號之土地
07 (即系爭土地)簽訂土地買賣契約書(即系爭契約)，約定
08 買賣總價金3822萬元，分4次付款：1.簽約：賣方應於簽約
09 同時交付100萬元。2.用印：被上訴人應於同年8月10日一次
10 付清第2次款282萬元。3.完稅：雙方約定完稅日期為同年9
11 月8日，付清540萬元。4.點交尾款：需辦理金融機構貸款，
12 雙方約定109年9月23日為最後點交日，買方至遲應於點交日
13 前5個工作日內辦理銀行撥款(代償)，或直接將點交尾款
14 存入履約保證專戶。

15 (二)被上訴人付款情形：1.簽約：於109年8月8日簽約同時交付1
16 00萬元。2.用印：於109年8月10日給付182萬元，另100萬元
17 由信義房屋協同履約保證專戶辦理作帳手續後，於109年08
18 月12日撥入上訴人指定履約保證專戶受領。3.完稅：於完稅
19 日即109年9月8日給付540萬元。4.點交尾款：被上訴人於10
20 9年9月23日給付110萬元、109年9月28日給付2790萬元。

21 二、兩造爭執之事項：

22 (一)上訴人主張被上訴人有未依系爭買賣契約履行各項義務且有
23 可歸責之情形，有無理由？

24 (二)上訴人請求被上訴人給付利息損失8765元、違約金5640元、
25 36萬5100元，是否有理？

26 陸、本院判斷：

27 一、上訴人主張被上訴人延遲給付2.用印100萬元，應賠付遲延2
28 日之違約金5640元，為無理由：

29 (一)據證人即辦理被上訴人融資之陽信銀行經理吳榮吉於原審證
30 稱：「本件被告(指被上訴人，下稱被上訴人)最早在6月
31 就向本行申請洽辦貸款…被上訴人向銀行貸款的事情由我負

責接洽，原本就決定要辦理企業貸款，但原先的契約是個人名義，不符合規定，所以後來又改訂契約…。」等情在卷（見原審卷第151頁），上訴人與靳子芸係於109年6月24日簽立舊契約，亦有舊契約在卷可按（見原審卷第79至84頁），可知被上訴人之代表人施期清早於系爭契約簽立前即已向銀行洽辦貸款，且就購買系爭土地計劃向金融機構辦理之貸款，係欲申請辦理企業貸款，而非申請個人貸款，則其並無先以其配偶之個人名義與上訴人訂立舊契約，嗣再換約改以被上訴人為系爭土地之買受人以符合申辦企業貸款資格之必要。

(二)再據證人即系爭土地買方仲介劉鎮城於原審證述：「我是信義房屋仲介，是買方經紀人。就我了解，被上訴人之前就曾經透過其他仲介介紹要向原告（即上訴人，下稱上訴人）購買系爭不動產，如果仍然用被上訴人的名義簽訂買賣契約，上訴人可能會有違約金的問題，所以上訴人一開始要求不要以被上訴人的名義簽約，要求先用自然人的名義簽約，後來再換約為被上訴人名義」之情節（見原審卷第150、152頁），另據上訴人於原審自承有向信義房屋表示待之前上訴人委託之仲介期限屆至再談本件交易，及於本院審理時具狀自承礙於被上訴人曾透過其他仲介公司接洽上訴人，因此拒絕將系爭土地賣給被上訴人等情（見原審卷第152至153頁、本院卷第76頁），足徵係施期清主動向上訴人表明其對系爭土地有購買意願，且積極爭取能向上訴人購得系爭土地，並經上訴人先予拒絕，則基於賣方市場，由其配合上訴人之考量，先行以其配偶個人名義與上訴人簽訂舊契約，對於賣方即上訴人及實際之購買者即施期清，均受舊契約之權利保障及義務承擔，可依雙方意願先予確定法律關係，嗣上訴人擔慮之因素排除後，再行以實際上買受人即被上訴人為系爭土地之契約當事人，另改簽訂系爭契約，此亦符合常情。足見買賣合意一開始係存在上訴人及由施期清以代表人身分為意思表示之被上訴人之間，惟雙方約定先依上訴人之訴求而以

01 靳子芸名義為舊契約之買受人，嗣再回復雙方一開始之合意
02 內容，而簽立系爭買賣契約甚明。

03 (三)基此，系爭買賣契約既與舊契約均係基於同一買賣合意，則
04 約定以舊契約原支付之履約保證金為系爭契約之2.用印款，
05 並以按解除契約退款流程款項退回舊契約買受人帳戶後，再
06 由施期清將同筆款項轉至上訴人指定之金融機構帳戶，亦合
07 於交易常情。而關於前開兩造有約定以舊契約上訴人已受領
08 之100萬元，充為被上訴人應給付上訴人系爭契約買賣價金
09 之一部即2.用印款之款項，係由仲介即信義房屋之代書協同
10 辦理履約保證專戶相關手續一情，並據證人劉鎮城於原審證
11 述明確（見原審卷第150頁），是前開100萬元匯回靳子芸帳
12 戶之日期，自非被上訴人所得掌控，施期清復於前開款項匯
13 回靳子芸帳戶之翌日即予支付予上訴人，有被上訴人於原審
14 庭呈之存摺內頁影本在卷可按（見原審卷第167頁），足證
15 被上訴人之抗辯為有理由。

16 二、上訴人主張被上訴人應就109年9月23日始支付部分尾款110
17 萬元，109年9月28日始支付其餘尾款2790萬元，賠付上訴人
18 自違約金36萬5100元，及其因此而增加支付貸款利息8765元
19 為無理由：

20 (一)本件上訴人認被上訴人有違約情事，係主張4.點交尾款之銀
21 行撥款日之109年9月23日、109年9月28日與系爭契約第4條
22 約定：「【第四次款：點交尾款】點交尾款需辦理金融機構
23 貸款，雙方約定109年9月23日為最後點交日，買方至遲應於
24 點交日前5個工作日內辦理銀行撥款（代償），或直接將點
25 交尾款存入履約保證專戶。」之日期相違云云，惟上訴人並
26 未就上情係因上訴人有「未於點交日前5個工作日內辦理銀
27 行撥款（代償）」情事所致提出事證以實其說。且所謂「至
28 遲應於點交日前5個工作日內辦理銀行撥款（代償）」，依
29 文義解釋，應指至遲於點交日前5個工作日內為「辦理」銀
30 行撥款（代償），而非指銀行撥款（代償）至遲於應點交日
31 前5個工作日內完成至為明確。

01 (二)本件據證人吳榮吉於原審時證述：「…原本就決定要辦理企
02 業貸款，但原先的契約是個人名義，不符合規定，所以後來
03 又改訂契約，導致延後1個月，銀行在8月底才收到最後的買
04 賣契約，9月1日啟案，9月23日核准完成對保，並在9月23日
05 設定文件用印，9月28日完成過戶及設定，並在當天撥款代
06 償上訴人在六信的債務，在10月5日取得塗銷前順位的第一
07 類謄本，同日將餘額匯到履約保證專戶。本件被上訴人最早
08 在6月就向本行申請洽辦貸款，是因為契約更改名義人，導
09 致最終遲延，銀行方面已經盡全力加速辦理的進度。」、
10 「我剛才證述9月1日啟案，就是啟案前相關文件已經備齊，
11 但關於銀行方面何時拿到第2份契約，我現在不能確定。」
12 等情（見原審卷第151至152頁），可見申辦金融機構貸款後
13 至銀行實際撥款日期間長短，受制於受理銀行作業程序問
14 題，並非申貸人可以控制，上訴人復未舉證被上訴人於簽訂
15 系爭契約後有遲誤送件申辦情節，自難僅以本件銀行撥款
16 （代償）之日期，遽認被上訴人有違反系爭契約第4條上開
17 約定內容之情事甚明。

18 三、綜上所述，上訴人系爭買賣契約之法律關係請求被上訴人給
19 付上訴人37萬9505元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審
21 為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不
22 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

23 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經審酌
24 後核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併予敘明。

25 柒、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
26 項、第449條第1項、第454條第1項前段、第2項前段、第78
27 條，判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日
29 民事第五庭 審判長法官 林秀菊
30 法官 許惠瑜
31 法官 陳盈睿

01 上正本證明與原本無異。

02 不得上訴

03 中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

04 書記官 劉子瑩