

1931臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第870號

原告 林修任

訴訟代理人 張嘉麟律師

被告 鼎鎮建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡明曉

訴訟代理人 吳泓毅

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣216萬5000元，及自民國113年11月15日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之35，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分以新臺幣72萬1667元為被告供擔保後得假執
行，但被告以新臺幣216萬5000元為原告供擔保，得免為假執
行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一、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262條第1項、第255條第1項第2、3款分別
定有明文。經查，原告起訴時，依兩造於民國112年11月25
日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第12條第
3項，及於113年1月6日簽訂之協議書（下稱系爭協議書）第
3條之約定，請求被告給付計算至起訴日即113年3月25日止
之違約金，並聲明請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）
128萬3750元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應自113年3月2

01 6日起至被告交付如附表所示之不動產（下稱系爭房地或系
02 爭房屋）之日止，按日給付原告1萬9750元。嗣原告擴張聲
03 明請求被告給付至最後言詞辯論終結前一日即113年11月20
04 日前之違約金602萬3750元，及依系爭協議書第4條之約定，
05 請求被告給付16萬5000元，共計618萬8750元，並變更聲明
06 請求為：被告應給付原告618萬8750元，及自民事變更聲明
07 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
08 利息（見本院卷第295頁）。原告所為上開聲明之變更，核
09 屬擴張應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實同一，
10 參諸前揭規定，應予准許。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：兩造於112年11月25日簽訂系爭買賣契約及價金
13 履約保證金申請書，約定原告以3950萬元，向被告買受系爭
14 房地，並約定交屋日期為113年1月20日，原告已依約給付買
15 賣價金完畢。嗣因被告有資金周轉需求，兩造於113年1月6
16 日簽立系爭協議書，約定系爭房地過戶予原告及塗銷農會抵
17 押權後，原告同意履約保證專戶出款1650萬元給予金主；餘
18 款保留於專戶，直到驗屋完成才匯予被告；原訂交屋時間11
19 3年1月20日，若交屋遲延，按每日總價千分之0.5計算違約
20 金（即系爭買賣契約第12條第3項約定之違約責任）；遲延
21 金額從履約保證扣給原告；點交當天，被告支付原告16萬50
22 00元。詎被告以水電工程施作延誤為由，迄今未能交付系爭
23 房地，自111年1月21日起至111年11月20日止，共計遲延305
24 日，爰依系爭買賣契約第12條第3項前段及系爭協議書第3條
25 之約定，請求被告按日賠償買賣價金千分之0.5計算即每日1
26 萬9750元（計算式：3950萬元 $\times$ 0.5‰=1萬9750元）之懲罰性
27 違約金，合計602萬3750元（計算式：1萬9750元 $\times$ 305日=60
28 2萬3750元）。又被告應於點交當日，給付原告因其提前動
29 撥價金1650萬元之1%即16萬5000元作為調整買賣價金之依
30 據，惟迄今仍未給付，爰依系爭協議書第4條之約定，請求
31 被告給付16萬5000元等語。並聲明：（一）被告應給付原告618

萬8750元，及自民事變更聲明狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地於113年1月20日僅餘自來水及電力等相關管線尚未完成，被告不否認有延遲交屋之情事，惟遲延交屋之原因，係因系爭房地為套房建案，原規劃2顆電錶恐有電力不夠情形，故更改電表設計為每層樓1顆電錶，又為使申請用電流程可以順利進行，被告分為2次申請電錶，被告於113年1月9日（申請日）向台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）申請1、2樓共2顆電錶配線作業，於113年3月27日完成送電作業程序，於同年5月7日（申請日）以分戶名義向台電公司申請3至5樓新增設共3顆電錶配線作業，因台電公司案件量增加致配線工程延誤，於同年8月15日才完成送電作業程序，因而致被告遲延交屋，被告並非惡意違約。又原告購入系爭房地係為每月收租營利，是原告若因被告遲延交屋所失利益，應以租金計算，或依成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第10條規定以萬分之2計算，其請求按日賠償買賣價金千分之0.5計算之違約金顯然過高，爰依民法第252條規定，請求酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於112年11月25日簽訂系爭買賣契約及價金履約保證申請書，約定原告以3950萬元，向被告系爭房地，並約定交屋日期為113年1月20日。

(二)系爭房地於113年2月22日，以買賣為原因，移轉登記為原告所有（登記名義人：許寶月）。

(三)兩造於113年1月6日（筆錄誤載為113年1月16日）簽訂協議書，約定系爭房地過戶予原告及塗銷農會抵押權後，原告同意履約保證專戶出款1650萬元給予金主；餘款保留於專戶，直到驗屋完成才匯予被告；原訂交屋時間113年1月20日，若

01 交屋遲延，按每日總價千分之0.5計算違約金（即系爭買賣
02 契約第12條第3項約定之違約責任）；遲延金額從履約保證
03 扣給原告；點交當天，被告支付原告16萬5000元。

04 (四)依系爭買賣契約第12條第3項約定，被告如逾期交屋，自113
05 年1月20日起至完成交屋日止，應按日賠償原告違約金1萬97
06 50元。

07 (五)系爭房屋尚未點交予被告。

08 (六)被告同意依系爭協議書第4條給付16萬5000元予原告。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告依系爭買賣契約第12條第3項及系爭協議書第3條，請求
11 被告給付自113年1月21日起至113年11月20日止之違約金602
12 萬3750元，有無理由？

13 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
14 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
15 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
16 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
17 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
18 之賠償總額，民法第250條定有明文。而違約金之性質，區
19 分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃
20 將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債
21 務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因
22 債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債
23 務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者
24 之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之
25 強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權
26 人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約
27 金，更得請求其他損害賠償。次按約定之違約金額過高者，
28 法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃
29 係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況
30 並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂因此排除
31 債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張

01 及舉證責任。所謂違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償
02 額之預定，均有上開規定之適用。至於約定之違約金是否相
03 當或過高，則應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
04 受損害情形，以為衡量之標準。又依民法第251條規定，債
05 務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。

06 2.依系爭買賣契約書第4條、第12條第3項之約定，系爭房地約
07 定之交屋時間為113年1月20日，賣方若有遲延給付之情形，
08 如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買
09 方自應給付之翌日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之
10 違約金至賣方完全給付時為止。又系爭協議書第3條約定，
11 原訂交屋時間113年1月20日，若交屋遲延，按每日總價千分
12 之0.5計算違約金（即系爭買賣契約第12條第3項約定之違約
13 責任），此有系爭買賣契約書及協議書在卷可稽。是系爭房
14 地約定之交屋時間為113年1月20日，而系爭房地迄至113年1
15 1月21日言詞辯論終結時尚未交屋予原告等情，此為兩造所
16 不爭執，故原告主張自113年1月21日起至同年11月20日止，
17 被告遲延交付系爭房屋，共計305日，依系爭買賣契約第12
18 條第3項及系爭協議書第3條之約定，請求被告給付遲延交屋
19 之違約金602萬3750元（計算式：3950萬元 $\times$ 0.5‰ $\times$ 305日＝60
20 2萬3750元），應屬有據。

21 3.依系爭買賣契約第12條第3項及系爭協議書第3條約定內容，
22 並未記載為懲罰性違約金相關字樣，且上開契約文字並無為
23 懲罰性質之特別約定，依民法第250條第2項規定自應屬損害
24 賠償總額預定之性質。原告主張為懲罰性違約金云云，自非
25 可採。再查，依兩造於112年11月25日簽訂系爭買賣契約
26 時，已經兩造合意約定交屋日期為113年1月20日，該約定點
27 交日期距離簽約日尚有近2個月，時間上應無匆促之情事，
28 至被告主張依成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第
29 10條規定，違約金係以每日按已支付全部價款萬分之2單利
30 計算，及因系爭房屋3至5樓增設電表及台電公司配線作業工
31 程延誤而遲延交屋乙節，本院審酌違約金之約定，為當事人

契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，是被告應本於契約自由及私法自治原則之精神，受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，再斟酌系爭房屋之施工進度及各樓層用電規劃為被告自行規劃與施作，關於台電公司配線施工進度或有延宕之可能，亦非出賣人即被告事前無法預見及控制之風險，且衡諸被告係於113年1月9日向台電公司申請系爭房地1、2樓增設用電，距離兩造約定之交屋日期僅餘11日，最終完成送電日期為113年3月27日，已逾兩造約定交屋日期2個月以上，此有申請案件進度查詢資料在卷可考（見本院卷第199、201頁），足認被告對於系爭房屋施工進度之控制不當及用電規劃之設計不良，乃系爭房屋無法於113年1月20前完成交屋之主要原因；又考量被告自承系爭房屋3至5樓之電表申請，已於113年8月21日結案，系爭房屋現況已可交屋（見本院卷第247、308頁），被告迄今仍因對違約金計算及履約保證金之餘款是否先行部分撥款有所爭執，而未能點交系爭房屋予原告，及原告以系爭房屋作為投資出租之使用（見本院卷第306頁），因遲延交屋導致原告受有租金收入之損失，是本院經斟酌前述系爭買賣契約締約經過、買賣價金金額、約定點交日期、兩造履約情況、被告遲延點交情形、原告因被告違約所受損害等情，並考量近年社會經濟狀況及誠信原則等事項，認依系爭買賣契約第12條第3項及系爭協議書第3條之約定，請求被告給付遲延交屋之違約金602萬3750元尚屬過高，應酌減為200萬元，較為適當。是原告請求被告給付違約金200萬元，自屬有據，應可准許。

(二)另原告依系爭協議書第4條之約定，請求被告給付16萬5000元部分，經被告不爭執而同意給付，則原告此部分請求16萬5000元，應予准許。

(三)未按給付無確定期限者，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2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，原告之民事變更聲明狀於113年11月14日送達被告，此有中華郵政掛號郵件收件回執在卷足憑（見本院卷第315至316頁），且為被告所不爭執（見本院卷第306頁），是原告請求被告給付自民事變更聲明狀送達之翌日即113年11月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12條第3項及系爭協議書第3、4條之約定，請求被告給付216萬5000元（計算式：200萬元+16萬5000元=216萬5000元），及自113年11月15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，逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰各酌定相當之擔保金准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
民事第六庭 法 官 孫藝娜

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 113 年 12 月 30 日
書記官 資念婷

附表：

01

編號	土地坐落					
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
1	臺中市	北屯區	陳平段	118-61	68	全部
2	臺中市	北屯區	陳平段	118-22	34	1/2
3	臺中市	北屯區	陳平段	118-60	40	1/2

02

編號	建號	坐落地號	建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)	權利範圍
1	10664	臺中市○○區 ○○段000000 地號	臺中市○○區 ○○路00巷00 弄00號	鋼筋混凝土造5層	1層：44.65 2層：48.18 3層：48.18 4層：48.18 5層：48.18 突出物1層：24.29 突出物2層：24.29 第5層夾層：12.27 總面積：298.22 陽台：29.22	全部