

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第631號

原告 李誼彰
訴訟代理人 莊慶洲律師
複代理人 董怡辰律師
被告 林怡先

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣750萬元，及自民國113年12月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣250萬元為被告預供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣750萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）750萬元（見本院卷第11頁）。嗣於民國113年12月4日當庭變更聲明為如後述原告訴之聲明（見本院卷第97-99頁）。核原告所為追加利息之請求，係屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、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、實體部分

一、原告主張：兩造於112年12月12日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以總價3750萬元，向被告購買

01 坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼臺中
02 市○○區○○路○段000號6樓之1之建物（下合稱系爭不
03 動產），原告應於簽約時給付簽約款375萬元，並於112年12
04 月22日給付用印款375萬元，交屋日期為113年1月29日，並
05 約定應於原告將尾款3000萬元給付被告，除雙方另有約定
06 外，被告應以現場交屋方式將房屋騰空移交予原告使用。被
07 告已依約將簽約款375萬元、用印款375萬元匯入台新商業銀
08 行建北分行帳號00000-000-000-000號履約保證帳戶，惟被
09 告未依約於112年12月22日前提供承辦地政士過戶所需資
10 料，經原告調閱系爭不動產之登記簿謄本，始知系爭不動產
11 已遭法務部調查局辦理禁止處分登記在案，無法移轉登記予
12 原告，被告已屬給付不能。又原告於112年12月27日催告被
13 告於7日內履行契約，被告仍未能解除系爭不動產之限制登
14 記，已然違約，爰依系爭契約第12條第1項約定，逕行解除
15 系爭契約，並依同條第3項之約定，請求被告給付違約金750
16 萬元及其利息等語。並聲明：如主文所示。

17 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
18 述。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)原告主張之前開事實，業據提出系爭契約書、系爭不動產所
21 有權狀、手機簡訊入帳通知截圖、國泰世華商業銀行匯款
22 單、謙理法律地政聯合事務所函、臺北六張犁郵局存證號碼
23 27號存證信函等件為證（見本院卷第23-65頁）；而被告經
24 合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
25 明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同
26 條第1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原
27 告上開主張為真實。

28 (二)依系爭契約書第8條第1項、第2項、第12條第1項、第3項後
29 段約定：「賣方應將本買賣標的物過戶所需之書狀及證明文
30 件準備齊全並蓋妥印鑑章，於買方給付備證用印款時交由承
31 辦地政士辦理所有權移轉登記。」、「賣方應隨時提供辦理

過戶所需證件至買方順利取得完整無瑕疵之產權時為止，不得有刁難或藉故推諉遲延之情事，否則願負違約及因此所造成買方損害之賠償責任。」、「買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。」、「如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還買方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損害賠償。」。本件被告既因系爭不動產遭限制登記，未能於112年12月22日前備妥過戶所需文件，並交由地政士辦理所有權移轉登記，自己違反系爭契約第8條第1項、第2項之約定，經原告寄發函文催告被告於七日內履行，被告仍無法排除系爭不動產之限制登記，則在未為塗銷登記以前，系爭不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，從而，原告主張依系爭契約第12條第1項約定，逕行解除系爭契約，並依同條第3項後段約定，請求被告給付違約金750萬元（以原所收款項計算，即簽約款375萬元＋用印款375萬元＝750萬元），即屬有據，應予准許。

(三)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，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項、第203條亦分別定有明文。本件原告因被告違約所主張之債權，核屬無確定期限之給付，揆諸前揭說明，原告請求

01 被告自民事追加訴之聲明狀繕本送達之翌日即113年12月11
02 日（見本院卷第109頁）起至清償日止，按年息百分之5計算
03 之利息，亦屬可採。

04 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付750
05 萬元，及自113年12月11日起至清償日止，按年息百分之5計
06 算之利息，為有理由，應予准許。

07 五、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不符，爰酌
08 定相當擔保金額，併准許之；另依職權酌定相當擔保金，宣
09 告被告得供擔保免為假執行。

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

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
14 民事第五庭 法 官 陳冠霖

15 上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
19 書記官 黃善應