

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1917號

原 告 祥正電機股份有限公司

法定代理人 陳麗雲

訴訟代理人 王仕升律師

被 告 粘巧芸

郭品尹

陳梅齡

林金賜

共 同

訴訟代理人 侯莘渝律師

複代理人 覃思嘉律師(於民國114年8月19日終止委任)

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年12月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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。本件原告起訴時原聲明：(一)被告粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜(以下稱被告，單指被告一人即以其姓名稱之)應給付原告新臺幣(下同)289萬5,200元，及自民事起訴狀繕本送達至被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自民國114年3月7日起至被告全部騰空返還第1項之不動產予原告之日止，按日給付原告1萬5,400元。(三)前2項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。(四)原告願供擔保，請准予宣告假執行。嗣於114年5月28日以民事更正訴之

01 聲明狀變更其聲明為：(一)粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜
02 應各給付原告72萬3,800元，及自民事起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)粘巧芸、郭品
04 尹、陳梅齡、林金賜應各自114年3月7日起至粘巧芸、郭品
05 尹、陳梅齡、林金賜將坐落臺中市○○區鎮○段00地號土地
06 (面積：317.76平方公尺，權利範圍：全部)，及其上門牌
07 號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋(面積：75.92平方
08 公尺，權利範圍：全部，下合稱系爭不動產)，點交及全部
09 騰空遷讓返還予原告之日止，按日給付原告3,850元。(三)原
10 告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第59頁)。核屬減
11 縮應受判決事項之聲明，應予准許。

12 二、原告主張：原告於113年2月27日向被告購買系爭不動產，並
13 簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，買賣總價
14 為7,700萬元，原告已全數給付。依系爭買賣契約書第16條
15 第10項約定，被告應於113年8月30日點交系爭不動產予原
16 告，惟被告迄至114年3月6日止，仍尚未完成點交及將系爭
17 不動產全部騰空遷讓返還予原告，按系爭買賣契約書第10條
18 第1項每逾1日按買賣總價金萬分之二計付違約金之約定計
19 算，每逾1日之違約金為1萬5,400元，自113年8月30日翌日
20 (即113年8月31日)起算至114年3月6日止，違約期間共188
21 日，違約金共289萬5,200元。前開債務為可分之債，依民法
22 第271條規定應平均分擔，故原告請求粘巧芸、郭品尹、陳
23 梅齡、林金賜應各給付原告72萬3,800元及法定遲延利息。
24 另被告應自114年3月7日起至全部騰空返還系爭不動產予原
25 告之日止，按日給付原告1萬5400元之違約金，此部分債務
26 係可分之債，依民法第271條規定應各平均分擔，故原告請
27 求粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜應按日各給付3,850
28 元，爰依系爭買賣契約書第10條第1項約定提起本件訴訟等
29 語。並聲明：如變更後之聲明。

30 三、被告抗辯：

31 被告已於113年8月30日將系爭不動產點交予原告，並由粘巧

01 芸（兼代理郭品尹、陳梅齡及林金賜）與訴外人詹智翔（即
02 原告委任之代理人）於113年8月30日簽立結案聲明（下稱系爭
03 結案聲明），載明本案已於113年8月30日因買方（即原告）付
04 清全部款項之同時，依約取回所有權狀，並點交房地及贈物
05 品後完全結案。雖系爭不動產前由被告於112年2月18日出租
06 予訴外人泰子森國際有限公司（下稱泰子森公司），然被告與
07 泰子森公司已提前終止租約等語。並聲明：（一）原告之訴及假
08 執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，被告願供擔保請准
09 宣告免為假執行。

10 四、兩造不爭執事項與爭執事項（本院依判決格式修正或增刪文
11 句，見本院卷第475至478頁）：

12 （一）不爭執事項：

- 13 1. 被告與泰子森公司（更名前為太平洋重車有限公司，於113年
14 7月10日變更為泰子森公司，且於114年1月6日業已解散）於1
15 12年2月18日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），並經
16 公證人黃綉鈴以112年度中院民公鈴字第0035號公證書公證
17 在案，由被告將系爭不動產出租予泰子森公司。
- 18 2. 訴外人陳志榮（即粘巧芸之夫）於113年1月31日以通訊軟體
19 LINE發送訊息予訴外人陳炳宏（即泰子森公司法定代理
20 人），且兩人亦於同日就訊息內容通話溝通。
- 21 3. 兩造於113年2月27日簽立系爭買賣契約書，由被告將系爭不
22 動產出售予原告。
- 23 4. 粘巧芸於113年2月29日以高雄義民郵局存證號碼000046號存
24 證信函寄發予泰子森公司及陳炳宏。
- 25 5. 陳志榮於113年2月29日以通訊軟體LINE發送訊息予訴外人林
26 鈺萍（即代理泰子森公司簽立系爭租賃契約之人）及陳炳
27 宏，林鈺萍亦於當日以LINE回覆陳志榮發送之訊息。
- 28 6. 粘巧芸於113年2月29日致電泰子森公司委任之周仲鼎律師，
29 惟當日未獲回應。嗣粘巧芸另於113年3月4日亦再致電周仲
30 鼎律師，惟仍未獲周仲鼎律師回應。
- 31 7. 泰子森公司依系爭租賃契約僅按月給付租金至113年3月18日

01 (此乃113年3月18日至113年4月17日之租金)，其後並未再
02 為任何租金之給付。

03 8.粘巧芸於113年3月29日以高雄義民郵局存證號碼000076號存
04 證信函寄發予泰子森公司及陳炳宏。

05 9.粘巧芸於113年5月20日以烏日郵局存證號碼000205號存證信
06 函寄發予泰子森公司及陳炳宏。

07 10.粘巧芸於113年5月21日以烏日郵局存證號碼000209號存證信
08 函寄發予泰子森公司及陳炳宏。

09 11.粘巧芸於113年7月12日與泰子森公司委任之周仲鼎律師電話
10 聯繫。

11 12.陳志榮於113年7月29日以通訊軟體LINE發送訊息予陳炳宏，
12 陳炳宏當日便讀取訊息，隨後即有自稱是陳炳宏之助理即訴
13 外人黃敬涵於同日上午11點6分以通訊軟體LINE主動聯繫陳
14 志榮。

15 13.陳志榮於113年8月26日以通訊軟體LINE發送訊息予陳炳宏及
16 黃敬涵。

17 14.粘巧芸（兼代理郭品尹、陳梅齡及林金賜）與詹智翔於113
18 年8月30日簽立系爭結案聲明。

19 15.原告於113年9月12日以臺北南海郵局存證號碼001209號存證
20 信函寄發予被告。

21 16.被告於113年9月16日以臺北火車站郵局存證號碼000339號存
22 證信函寄發予原告。

23 17.原告於113年8月20日將系爭買賣契約書尾款匯入合作金庫銀
24 行彰化分行不動產買賣價金專戶。

25 18.原證4（見本院卷第41頁）係於113年8月31日現場拍攝之照
26 片，原證5公告文件（見本院卷第43頁）拍攝日期為113年8
27 月31日、原證6（見本院卷第45頁）拍攝之照片日期為113年
28 9月3日在系爭不動產之現場所拍攝。

29 (二)爭執事項：

30 1.被告有無合法點交系爭不動產予原告？原告請求粘巧芸、郭
31 品尹、陳梅齡、林金賜各給付72萬3,800元本息及自114年3

01 月7日起至將系爭不動產點交返還予原告之日止，按日給付
02 3,850元，有無理由？

03 (1)被告有無合法催告泰子森公司給付租金？被告有無合法終止
04 與太平洋重車有限公司間之租約？

05 (2)若被告與泰子森公司間之租約已合法終止，則被告有無合法
06 催告泰子森公司點交系爭不動產？被告與泰子森公司是否已
07 完成系爭不動產點交或得視為已完成點交？

08 五、得心證之理由：

09 (一)兩造於113年8月30日就系爭不動產已完成點交：

10 1.被告與泰子森公司於112年2月18日簽立系爭租賃契約，並經
11 公證人黃綉鈴以112年度中院民公鈴字第0035號公證書公證
12 在案，由被告將系爭不動產出租予泰子森公司。兩造於113
13 年2月27日簽立系爭買賣契約書，由被告將系爭不動產出售
14 予原告。嗣原告於113年8月20日將系爭買賣契約書尾款匯入
15 合作金庫銀行彰化分行不動產買賣價金專戶，兩造於113年8
16 月30日簽立系爭結案聲明等情，有系爭租賃契約、公證書、
17 系爭買賣契約書及系爭結案聲明、存款憑條等件在卷可稽
18 (見本院卷第169至193、23至34、131、167頁)，且為兩造所
19 不爭執(見不爭執事項1、3、14、17.)，堪以認定。又被告
20 已於113年8月23日將系爭不動產辦理所有權移轉登記予原告
21 乙情，有系爭不動產第一類登記謄本附卷可參(見本院卷第
22 113至115頁)，亦堪認定。

23 2.原告固主張被告未能自泰子森公司取回對系爭不動產之合法
24 占有，竟隱瞞上情擅自將泰子森公司置於系爭不動產之物品
25 移至他處並假造被告證物二照片所示無人使用系爭不動產之
26 假象，使原告於113年8月30日陷於被告已與泰子森公司點交
27 完畢而得將系爭不動產點交予原告之錯誤而簽立系爭結案聲
28 明，然系爭不動產斯時仍為泰子森公司所占有，原告依民法
29 第92條第1項前段規定，以民事準備二狀繕本送達作為撤銷
30 受被告詐欺而簽立系爭結案聲明之意思表示等語(見本院卷
31 第252、255頁)。經查：

01 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。又被詐欺而為意思表示
03 者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思
04 表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112
05 年度台上字第2895號判決意旨參照）。

06 (2)查，兩造已於113年8月30日簽立系爭結案聲明，載明：「本
07 案已於民國113年8月30日日因買方付清全部款項之同時，依
08 約取回所有權狀，並點交房地及贈物品後完全結案」等語
09 （見本院卷第167頁），其文字表明系爭不動產已完成點交
10 完全結案，足證兩造就系爭不動產已完成點交。復參諸原告
11 於起訴狀及陳報狀記載：泰子森公司及陳炳宏於113年8月31
12 日，竟未經原告之事前同意，即進入系爭不動產內，並向原告
13 主張系爭不動產已進入司法程序，請勿進入或做任何改變
14 物件現況之動作。113年9月3日泰子森公司及陳炳宏並率人
15 會同律師及警察至系爭不動產阻止原告施工、由原證11、12
16 可知泰子森公司如今雖未繼續占有系爭房地…等語（見本院
17 卷第15、258頁），可知原告確已取得系爭不動產之管領權
18 限，否則當無著手整理系爭不動產及施工之可能，足認兩造
19 就系爭不動產確已於113年8月30日完成點交。再者，原告既
20 不爭執「被告證物二照片」（即113年8月30日點交當日系爭
21 不動產現況照片，見本院卷第93頁）形式上真正（見本院卷第
22 142頁），對照原告陳稱：原告比對警員黃梓婷於113年9月3
23 日拍攝之系爭不動產照片（即臺灣臺中地方檢察署113年度偵
24 字第52124號卷，下稱113偵52124號卷，第143至147頁照片）
25 與114年8月26日原告拍攝之系爭不動產照片（即本院卷第289
26 至313頁照片），原告已確認上開114年8月26日拍攝之照片所
27 示之水泥袋等物品為訴外人劉星宏（即為原告裝修系爭不動
28 產之工人）所遺留等語（見本院卷第4022頁）以觀，顯見113年
29 8月30日點交當日，系爭不動產現況（即本院卷第93頁照片）
30 並無泰子森公司遺留之物品，意即並無原告所稱之被泰子森
31 公司所占有之情事。是原告上開主張被告有隱瞞、假造假象

01 等情，顯不足採。

02 3.原告復主張系爭不動產之前承租人即泰子森公司及陳炳宏於
03 113年8月31日未經原告之事前同意，即進入系爭不動產內，
04 並向原告主張系爭不動產已進入司法程序，請勿進入或做任何
05 何改變物件現況之動作。113年9月3日泰子森公司及陳炳宏
06 並率人會同律師及警察至系爭不動產阻止原告施工。泰子森
07 公司如今雖未繼續占有系爭房地，然竟對鐵門及鐵捲門擅打
08 螺絲而妨礙他人開關使用門扇，以致原告迄今仍未能正常使用
09 收益系爭不動產。經原告要求被告提供其與泰子森公司點
10 交之相關證明文件，渠等卻無法提供給原告，顯見被告迄今
11 並未合法完成點交系爭不動產予原告等語（見本院卷第15至
12 17、258頁），並提出泰子森公司工商登記資料、113年8月31
13 日、113年9月3日、114年8月26日系爭不動產內之現場照片
14 及光碟、泰子森公司及陳炳宏於系爭不動產內張貼之公告、
15 本院113年度中司調字第1588號調解通知書、113偵52124號
16 不起訴處分書、113年9月27日至114年5月28日水費繳費憑
17 證、113年7月26日至114年5月22日電費繳費憑證、LINE對話
18 截圖等件為證（見本院卷第39至47、133至137、261至313、
19 315、389至391頁）。然查：

20 (1)觀諸系爭買賣契約第10條第1項約定：「本約標的物除另有
21 約定外，雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權
22 利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交(若因相關作業遲延
23 者，最遲不得逾113年8月30日)同時買受人(即原告)應履行
24 全部價金之給付(包括完成代清償作業或存入出賣人指定之
25 帳戶)。如屆最後期限出賣人(即被告)仍不能點交時，出賣
26 人應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之
27 二計付違約金賠償買受人，如逾15日出賣人仍不能點交，再
28 經買受人定期間催告仍不履行時，買受人有權解除本約。點
29 交時如有未搬離物件，視同廢棄物處理，清理費用由出賣人
30 負擔」等語（見本院卷第29頁），足見系爭不動產點交與
31 否，係以被告是否已將系爭不動產交付原告為據，與系爭不

01 動產交付原告後(即於113年8月30日以後)，泰子森公司及陳
02 炳宏是否未經原告之事前同意即進入系爭不動產內、向原告
03 主張勿進入或做任何改變物件現況之動作、率人並會同律師
04 及警察至系爭不動產阻止原告施工、對鐵門及鐵捲門擅打螺
05 絲而妨礙他人開關使用門扇等，及被告有無提供其與泰子森
06 公司點交之相關證明文件等，並無必然關聯。且系爭買賣契
07 約第12條違約罰則處記載：「一、買受人因可歸責於自己之
08 事由，致違反本契約之約定，經出賣人定期催告仍不履行
09 者，出賣人除得解除契約外，亦得沒收買受人已繳之所有價
10 金，作為懲罰性違約金，如尚有其他損害，並得請求賠償。
11 二、出賣人因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，
12 經買受人定期催告仍不履行者，買受人除得解除契約外，亦
13 得請求出賣人加倍返還已收之所有價金，作為懲罰性違約
14 金，如尚有其他損害，並得請求賠償。三、遲延罰金：有第
15 一款、第二款之情形，經他方催告而於催告期間履行者並應
16 按每日以買賣總價款萬分之五支付遲延罰金」、第9條擔保
17 責任處亦記載：「一、出賣人擔保本約標的物產權清楚，權
18 利絕無任何瑕疵(如：占用、無權占有…)。如有他人主張權
19 利或他項權利設定之任何產權糾紛情事，除本約另有約定
20 外，出賣人應於移轉登記前理清或排除」等語(見本院卷第
21 28至29頁)，參以被告已於113年8月23日將系爭不動產辦理
22 所有權移轉登記予原告，已如前述，則泰子森公司就系爭不
23 動產是否有合法使用權利，此屬被告就其出賣之系爭不動產
24 應否負權利瑕疵之責，而與被告是否履行系爭不動產點交義
25 務，要屬二事，與系爭不動產是否點交，並無必然關聯。

26 (2)是以，本件原告於113年8月30日確已取得系爭不動產之管領
27 權限，否則當無著手整理系爭不動產及施工之可能，已如前
28 述，原告以系爭不動產交付原告後(即於113年8月30日以
29 後)，泰子森公司及陳炳宏未經原告之事前同意即進入系爭
30 不動產內、向原告主張勿進入或做任何改變物件現況之動
31 作、率人並會同律師及警察至系爭不動產阻止原告施工、對

01 鐵門及鐵捲門擅打螺絲而妨礙他人開關使用門扇及被告未提
02 供其與泰子森公司點交之相關證明文件等為由，主張被告尚
03 未完成點交等語，難認有據。

04 4. 綜上，兩造既於113年8月30日簽立系爭結案聲明，載明：

05 「本案已於民國113年8月30日日因買方付清全部款項之同
06 時，依約取回所有權狀，並點交房地及贈物品後完全結案」
07 等語（見本院卷第167頁），堪認被告已於當時將系爭不動
08 產使用、管理權限交予原告，應認兩造當時已完成點交。縱
09 或有第三人主張對系爭不動產有合法使用權利，均與兩造就
10 系爭不動產是否完成點交無涉，原告主張被告就系爭不動產
11 迄今尚未完成點交，應屬無據。

12 (二)原告不得請求粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜各給付72萬
13 3,800元本息及自114年3月7日起至將系爭不動產點交返還予
14 原告之日止，按日給付3,850元之違約金：

15 系爭買賣契約第10條第1項固約定：「本約標的物除另有約
16 定外，雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利
17 登記或塗銷等作業無誤後辦理點交(若因相關作業遲延者，
18 最遲不得逾113年8月30日)同時買受人(即原告)應履行全部
19 價金之給付(包括完成代清償作業或存入出賣人指定之帳
20 戶)。如屆最後期限出賣人(即被告)仍不能點交時，出賣人
21 應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之二
22 計付違約金賠償買受人，如逾15日出賣人仍不能點交，再經
23 買受人定期間催告仍不履行時，買受人有權解除本約。點交
24 時如有未搬離物件，視同廢棄物處理，清理費用由出賣人負
25 擔」等語（見本院卷第29頁）。惟本件被告既於113年8月30
26 日完成系爭不動產之點交，業如前述，點交時間並未逾越11
27 3年8月30日，原告自不得依系爭買賣契約第10條第1項約定
28 請求被告給付遲延點交之違約金。

29 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第1項約定，請求：

30 (一)粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜應各給付原告72萬3,80
31 0元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年

01 利率5%計算之利息。(二)粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜應
02 各自114年3月7日起至粘巧芸、郭品尹、陳梅齡、林金賜將
03 系爭不動產，點交及全部騰空遷讓返還予原告之日止，按日
04 給付原告3,850元，均為無理由，應予駁回。原告之訴既已
05 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
07 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
08 逐一論列，附此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

11 民事第七庭 法官 陳佳伶

12 以上為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日

18 書記官 陳淑華