

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2796號

原告 張鈴芳

被告 躍鴻開發建設有限公司

法定代理人 王勤豪

訴訟代理人 王火木

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣500,000元，及自民國114年9月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告以新臺幣500,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴訟，由被告住所地之法院管轄；被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院；民事訴訟法第1條第1項前段、第25條分別定有明文。查，兩造間不動產買賣契約書第12條第11項前段固約定：「本約如有爭議涉訟時，雙方合意以買賣標的物所在地之法院為第一審管轄法院」（本院卷第29頁）。本案兩造間之買賣標的物位於本院轄區，惟原告係以兩造間另外簽立之協議書為請求，應不適用前開不動產買賣契約書合意管轄之約定，然被告於審理時，未曾抗辯本院無管轄權而為本案言詞辯論，依民事訴訟法第25條規定，本院就本案自有管轄權，先予敘明。

01 二、被告最後一次言詞辯論期日未到場，核無民事訴訟法第386
02 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
03 決。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：

06 原告向被告購買其所建造之「富曜居111」E棟第4樓房屋
07 （下稱系爭房屋）及編號4E之停車位，雙方於民國114年3月
08 2日簽訂不動產買賣契約書及協議書（下稱系爭協議書），
09 以確保原告能於約定時間內取得完整使用功能之房屋與停車
10 位。查系爭協議書第1條約定：被告須於114年7月30日完成
11 自來水工程完全接管使用，倘若未完成，原告可以請求賠償
12 新臺幣（下同）30萬元；第3、4條約定：被告須於114年7月
13 30日完成公共區域及停車塔施工，倘若未完成，原告可以請
14 求賠償30萬元；第7條約定：被告須於114年7月30日完成全
15 部細項工程交予原告，延遲必須賠償50萬元。是以，就系爭
16 協議書內容，雖形式上使用「賠償」、「賠付」等語，然依
17 據系爭協議書之整體文義觀察，並結合雙方磋商經過及條文
18 架構，堪認雙方當事人之真意係於被告未履行協議約定時，
19 原告除得依約請求被告具體履行協議內容外，並得就其不履
20 行所生損害請求懲罰性違約金，以資督促與制裁。截至114
21 年7月31日止，被告包括房屋內部裝修、公共設施收尾作業
22 及停車位設備配置均未如期完工，爰依系爭協議書第1、3、
23 4、7條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付
24 原告110萬元，及自民國114年8月1日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 兩造確實簽訂系爭協議書，被告已於114年7月30日前完成自
28 來水接管，但至8月中才通水完成，此是自來水公司的延
29 誤。公共區域、停車場確實未在114年7月30日前完成驗收。
30 但系爭房屋已完成過戶，就算點交了等語，資為抗辯。並聲
31 明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 原告主張兩造簽訂不動產買賣契約書及系爭協議書，且迄至
03 114年7月31日止，被告仍未完成系爭房屋自來水管通水、公
04 共區域及停車塔完工等情，據其提出不動產買賣契約書、系
05 爭協議書影本及現況照片為證（見本院卷第21至31、39至4
06 1、43至51、79至95頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

07 原告另主張系爭房屋及停車位尚未完成點交，違反系爭協議
08 書第7條乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，本院茲論
09 斷如下：

10 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
11 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
12 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
13 及誠信原則，自該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
14 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，為
15 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
16 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院104年度台上字
17 第1877號判決意旨參照）。

18 (二)觀兩造間之不動產買賣契約書第9條第6項約定：「本約買賣
19 標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登
20 記或塗銷等作業無誤後辦理點交，同時甲方應履行全部價金
21 之給付。」顯見依兩造簽立不動產買賣契約書及系爭協議書
22 時之認知，產權移轉登記與點交係不同階段之行為。而系爭
23 房屋雖於114年6月3日已移轉登記予原告，有建物及土地所
24 有權狀可查（本院卷第103、105頁），惟原告亦以存證信函
25 向被告表明「本案仍有多項工程未完成，本人將不點交房
26 屋……」等語（本院卷第97頁），是被告抗辯辦理過戶即算
27 已點交等語，並不可採。被告已違反系爭協議書第7條之約
28 定，堪以認定。

29 (三)次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
30 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
31 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行

債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額；又債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250至252條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。

(四)原告主張依系爭協議書之整體文義解釋，第1、4、7條亦為懲罰性違約金之約定，而被告於言詞辯論終結前，均未爭執此點，依民事訴訟法第280條第1、3項之規定，視為自認。惟觀系爭協議書第7條約定「本案應於114年7月30日全部完成興建工程交與甲方（即原告），延遲必須賠償甲方50萬元整」。實際上應已將系爭協議書第1、3、4條之自來水接管通水、公共區域、停車塔完工驗收等義務綜括包含在內，是原告主張違約金為110萬元（計算式：30+30+50=110），應屬重複計算，而有過高之情。本院審酌被告之違約情狀及期間、原告因此所受之損害、被告仍持續進行工程（本院卷第110頁），暨現今社會經濟狀況等一切情狀，認本件懲罰性違約金應酌減為50萬元為適當，逾此部分，不應准許。

(五)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。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229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之請求權，係以支付金錢為標的，且屬無確

01 定期限之給付，被告應受原告催告後仍未給付，始負遲延責
02 任。原告茲以起訴狀繕本送達被告進行催告，被告合法收受
03 起訴狀繕本後（見本院卷第65頁送達證書），迄未給付，應
04 自送達翌日起負遲延責任。準此，本件應自起訴狀繕本送達
05 翌日即114年9月9日起算利息，原告逾此部分之利息請求於
06 法不合。

07 四、綜上所述，原告依系爭協議書第1、3、4、7條規定，請求被
08 告給付如主文第1項所示之違約金及利息，為有理由，應予
09 准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

10 五、本件原告勝訴部分，為所命給付金額未逾50萬元之判決，爰
11 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行；
12 併依同法第392條第2項規定，職權宣告被告預供擔保如主文
13 第4項所示之金額後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其
14 假執行之聲請即失所依據，併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
16 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

19 民事第五庭 法 官 陳怡瑾

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
22 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

24 書記官 許瑞萍