臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

110年度中簡字第1093號

原　　告　鍾雅鈴

000000000000000000

被　　告　台研管理顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　施期清

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國110年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國109年8月8日就坐落於臺中市○區○○段000 地號之土地（下稱系爭土地）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約書），約定買賣總價金3,822 萬元，分4次清償，並於同日完成第一次簽約金新臺幣（下同）100 萬元之付款，並約定4次付款方式如下：【第一次款：簽約】賣方應於簽約同時交付 100 萬元；【第二次款：用印】被告應於同年8月10日一次付清第二次款282萬元；【第三次款：完稅】雙方約定完稅日期為同年9月8日，付清540萬元；【第四次款：點交尾款】需辦理金融機構貸款，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前5個工作日內辦理銀行撥款（代償），或直接將點交尾款存入履約保證專戶。未料，被告於支付第二次用印款時，即發生100萬元延遲2天，又於109年9月17日仍遲未給付點交尾款，原告故於109年9月19日以臺中英才郵局1511號存證信函催告被告給付尾款2900萬元及自109 年9月17日至付款日每日依遲繳費用千分之1計算之違約金及所衍生之利息。後被告遲至9月23日始支付部

分尾款110萬元，9月28日支付其餘尾款2,790萬元，致原告因此受有利息損失8,765元（依系爭契約第5條第1項第1款約定轉帳清償日起之原貸款利息，應由買方即被告支付，此為系爭合約所明文約定，並不包含於第10條違約處罰之預期違約金範圍內），並因此無法以這筆資金2,900萬元作其他商業投資，造成原告重大損失，被告應予賠償。

㈡並按兩造簽訂之系爭契約書第6條第1項、第10條第2項第1款約定「買方於支付第一次價款後，應在109年8月10日前確定貸款金融機構，未指定者同意由信義地政士代為洽辦，並應無條件於信義地政士通知之指定期日內，繳交金融機構貸款所需證件及辦理對保、開戶等手續，在完成對保手續後將存摺、取款條或撥款同意書等撥款相關文件交付承辦銀行保管，且不得以非可歸責於賣方之事由拖延。」、「買方若未依本契約履行各項義務且可歸責時，依下列規定辦理：（一）每逾一日，買方應按該期應付款項千分之1計算之遲延賠償予賣方（自逾期日起至完成給付日止）。」是兩造約定109年9月23日為最後點交日，買方至遲應於點交日前5個工作日內辦理銀行撥款（代償），或直接將點交尾款存入履約保證專戶。而9月23日前5個工作日為9月17日，亦即被告至遲應於109年9月17日前給付點交尾款，被告竟於9月23日始支付110萬、9月28日支付其餘尾款2,790萬元，原告爰依上開契約書約定向被告請求違約金金額計算如下：

1.用印款延遲2天計5,640元：本期應付款項為 282 萬元，乘以千分之1之違約金計5,640元（計算式：282萬×0.1%×2日＝5,640元）。

2.尾款延遲11天計365,100元：

⑴9月18日至9月23日計174,000元：本期應付款項為2,900萬元，最後點交日前延遲6日乘以千分之1之違約金計 174,000元（計算式：2,900萬×0.1%×6＝174,000）。

⑵9月24日至9月28日計191,100元：本期應付款項為3,822萬元，最後點交日後延遲5日乘以千分之1之違約金計191,100

元（計算式：3,822萬× 0.1%×5＝191,100）。

3.貸款利息11天計8,765元：自9月17日至9月28日止，原告因被告之給付遲延，因此受有利息支出增加8,765元之損害（原欠借款餘額10,353,870元，按週年利率2.809%計算之利息；計算式：10,353,870×2.809%×11÷365＝8,765）。

4.以上共計379,505元：（計算式：5,640元＋365,100元＋8,765元＝379,505元）。

㈢至被告辯稱原告遲至109年10月05日始將抵押權塗銷登記辦理完畢……基此被告對於原告即有295,200元違約金債權云云。惟查，原告於109年9月28日，即親自前往彰化第六信用合作社（下稱六信）申請清償證明書，因為銀行需要作業用印大小章、需要時間，同年9 月30日被通知去彰化六信領取，因為是下午被通知，來不及去地政，後遇10月1日到4日是中秋連假，故至同年10月5日始至地政機關將抵押權塗銷登記辦理完成。因此原告係於4日內自行辦理抵押權塗銷登記，毫無任何遲延情事發生，被告上揭主張實屬無稽。

㈣本件土地買賣契約之給付遲延，係因可歸責於被告所致，依系爭買賣契約之約定，被告自應支付上揭遲延賠償及原告利息損失，並負擔自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按法定利率計算之利息。並聲明：①被告應給付原告379,505元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。②原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告向原告買受系爭土地，由信義房屋七期市府店劉鎮城仲介居間相關事宜，經原告特別要求被告應先以「自然人」名義與原告簽訂買賣契約（下稱：原買賣契約），嗣後再將原買賣契約解除，並改為被告名義與原告締結買賣契約即系爭契約及相關後續履約事宜。被告遂以被告法定代理人施期清之配偶即訴外人靳子芸名義與原告簽訂原買賣契約，並給付100 萬元於原告指定履約保證專戶受領無誤。其後，被告即配合原告，將被告以靳子芸名義與原告所簽訂之原買賣契約

合意解除，兩造並同意由被告以靳子芸名義已給付原告受領之100萬元，由信義房屋協同履約保證專戶辦理相關手續，充為被告應給付原告買賣價金之一部。因此被告給付第二期用印款282 萬元時，始會在109年8月10日僅匯款182萬元予原告，其餘100 萬元則由信義房屋協同履約保證專戶辦理作帳手續後，實際上業於109年08月12日撥入原告指定履約保證專戶受領。原告既已同意此開100萬元價金，應由信義房屋協同履約保證專戶辦理相關手續後轉匯入新的履約保證專戶內，充為被告所應給付原告買賣價金之一部，則不論相關手續辦理完成前、後，此開100萬元自始至終均在原告帳戶、處於原告支配權利範圍，只是因為相關手續因信義房屋、履約保證專戶處理作業，始在109年8月12日實際辦理完畢，被告對於此開100萬元款項並無任何給付遲延。

㈡次查，依系爭契約書第4條「【第四次款：點交尾款】點交尾款需辦理金融機構貸款：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前5個工作日內辦理銀行撥款（代償）約定，足知被告係應於點交日前5個工作日內「辦理」貸款銀行撥款代償手續，而被告於最後點交日前5個工作日內，確已遵期向承貸銀行即陽信銀行彰化分行辦理撥款代償手續，並無給付遲延之情事，縱認被告確有未按期辦理貸款銀行撥款代償手續之情事，原告既已依系爭契約第10條第2項違約處罰之約定，請求被告賠償遲延違約金，依最高法院102年度臺上字第1378號民事判決及102年度臺上字第889 號民事判決所示意旨，自應認系爭契約所約定之違約金屬損害賠償總額預定性違約金，視為原告損害賠償總額之全部，原告自不得再請求被告賠償所謂貸款利息8,765元等損害。

㈢末查，依系爭契約書第5條：原有抵押貸款清償方式第1項第2款約定，賣方應自代償日起5個工作日內備齊清償文件交信義地政士朱奕修辦理抵押權塗銷登記。然依系爭土地地籍異動索引所載，被告已於109年9月26日將原貸款代償完畢，但

原告卻遲至109 年10月5日始將抵押權塗銷登記辦理完畢，基此原告對於被告已屬於給付遲延，依買賣契約第10條違約處罰第1項之約定，原告應按被告已繳買賣價款3280萬元，按千分之1之比例按日賠償違約金於被告。職是，被告對於原告即有295,200元違約金債權（計算式：3,280萬×0.1%×9日＝29萬5200元）可得行使，倘如鈞院仍認原告對於被告有違約金債權存在時，被告爰以對於原告之違約金債權295,200元，於本件主張抵銷。並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由

㈠原告主張兩造於109年8月8日就系爭土地簽訂系爭契約書，約定買賣總價金3,822 萬元，分4次清償，並於同日完成第一次簽約金100 萬元之付款，並約定4次付款方式如下：【第一次款：簽約】賣方應於簽約同時交付 100 萬元；【第二次款：用印】被告應於同年8月10日一次付清第二次款282萬元；【第三次款：完稅】雙方約定完稅日期為同年9月8日，付清540萬元；【第四次款：點交尾款】需辦理金融機構貸款，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前5個工作日內辦理銀行撥款（代償），或直接將點交尾款存入履約保證專戶等情，為被告所不爭執，應可認為真實。原告另主張被告於支付第二次用印款時，即發生100萬元延遲2天，又於109年9月17日仍遲未給付點交尾款，被告遲至9月23日始支付部分尾款110萬元，9月28日支付其餘尾款2,790 萬元，致原告因此受有利息損失8,765元，及依系爭契約應賠償用印款延遲2天違約金5,640元、尾款延遲11天違約金365,100元、貸款利息11天損失8,765元，共計379,505元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。而系爭契約書第10條違約處罰二、㈠約定，買方若未依本契約履行各項義務且可歸責時，每逾1日，買方應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予賣方（自逾期日起至完成給付日止）等語（見本院卷第26頁），則本件應審究之爭點厥為：⑴被

告是否有未依系爭買賣契約履行各項義務且有可歸責之情形？⑵原告請求被告給付利息損失8,765元、違約金5,640元、365,100元，是否有理？

㈡原告主張被告應於109年8月10日一次付清第二次款282萬元，然於支付第二次用印款時，其中支付100萬元延遲2天即109年8月12日方才支付一節，固為被告所不爭執，然被告辯稱原告特別要求被告應先以「自然人」名義與原告簽訂原買賣契約，嗣後再將原買賣契約解除，並改為被告名義與原告締結買賣契約即系爭契約及相關後續履約事宜。被告遂以被告法定代理人施期清之配偶即訴外人靳子芸名義與原告簽訂原買賣契約，並給付100 萬元於原告指定履約保證專戶受領無誤。其後，被告即配合原告，將被告以靳子芸名義與原告所簽訂之原買賣契約合意解除，兩造並同意由被告以靳子芸名義已給付原告受領之100萬元，由信義房屋協同履約保證專戶辦理相關手續，充為被告應給付原告買賣價金之一部。因此被告給付第二期用印款282 萬元時，始會在109年8月10日僅匯款182萬元予原告，其餘100 萬元則由信義房屋協同履約保證專戶辦理作帳手續後，實際上業於109年08月12日撥入原告指定履約保證專戶受領等語。經查，證人即系爭土地買方仲介劉鎮城於本院110年7月27日言詞辯論時結證稱：「我是信義房屋仲介，是買方經紀人。原本由原告與被告法代配偶簽約，原告要求改用被告的名義來簽約，原本原告與被告法代配偶簽約時買方已經有付100萬元到履約保證專戶，當時兩造有約定原先已支付的100 萬元充當二期款部份，但實際上進行的時候必須從履約專戶退回被告法代配偶的帳戶，再由被告將100 萬元匯給原告，匯款的部份是先由仲介的代書處理，我記得當時確實有遲延。當時兩造約定第二期款總金額為282 萬元，應該在8 月10日給付，並沒有特別提到如果因為前款匯款遲延要如何處理，8月10日是第二期款應該給付的日期」、「就我了解，被告之前就曾經透過其他仲介介紹要向原告購買系爭不動產，如果仍然用被告的

名義簽訂買賣契約，原告可能會有違約金的問題，所以原告一開始要求不要以被告的名義簽約，要求先用自然人的名義簽約，後來再換約為被告名義」等語，依證人劉鎮城之證言可知，本件兩造簽訂系爭買賣契約前，原告已先與被告法定代理人之配偶另簽訂原買賣契約書，兩造有約定原先已支付的100 萬元充當二期款部份，但實際上進行的時候必須從履約專戶退回被告法代配偶的帳戶，再由被告將100 萬元匯給原告，匯款的部份是先由仲介的代書處理，核與被告辯解之內容大致相符。是兩造間既有合意將原先已支付的100 萬元充當二期款部份，且在該100萬元自履約專戶撥轉入被告法代配偶的帳戶後，被告即於109年8月12日撥入原告指定履約保證專戶受領（見被告提出之存摺內頁影本，本院卷第167頁），被告已依約履行義務，縱被告係於109年8月12日方給付用印款中之100萬元（其餘182萬元已給付，兩造並未爭執），亦難認為被告就此部分有系爭契約書第10條㈡之違約情形，更難認為被告有可歸責之情事存在，原告請求此部分被告違約，應賠付遲延2日違約金5,640元，並無理由。

㈢原告主張被告於109年9月17日仍遲未給付點交尾款，被告遲至9月23日始支付部分尾款110萬元，9月28日支付其餘尾款2,790 萬元一節，固亦為被告所不爭執，惟被告辯稱點交尾款需辦理金融機構貸款：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前5個工作日內辦理銀行撥款（代償）約定，足知被告係應於點交日前5個工作日內「辦理」貸款銀行撥款代償手續，而被告於最後點交日前5個工作日內，確已遵期向承貸銀行即陽信銀行彰化分行辦理撥款代償手續，並無給付遲延之情事等語。經查，系爭買賣契約書第四條付款約定【第四次款：點交尾款】需辦理金融機構貸款等語，可見兩造於訂約當時已知悉被告係以辦理金融機構貸款之方式給付尾款。而雙方約定以109年9月23日為最後點交日，買方至遲應於點交日前5個工作日內辦理銀行撥款（代償），或直接將點交尾款存入履約保證專戶。（見本院卷第

24頁）本件被告109年9月23日支付之110萬元，應符合上開點交尾款之規定，並無構成違約之情形，原告主張此部分被告9月18日至9月23日違約，計應賠付違約金174,000元，顯有誤會。又證人即辦理被告融資之陽信銀行經理吳榮吉於本院110年7月27日言詞辯論時亦證稱：「本件被告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，導致延後一個月，銀行在八月底才收到最後的買賣契約，9月1日啟案，9月23日核准完成對保，並在9月23日設定文件用印，9月28日完成過戶及設定，並在當天撥款代償原告在六信的債務，在10月5日取得塗銷前順位的第一類謄本，同日將餘額匯到履約保證專戶。本件被告最早在六月就向本行申請洽辦貸款，是因為契約更改名義人，導致最終遲延，銀行方面已經盡全力加速辦理的進度」等語。依證人吳榮吉之證言內容觀之，被告應確實至遲8月底前已向陽信銀行辦理貸款申請，因銀行作業程序問題，方於109年9月23日完成對保用印，9月28日完成過戶及設定，並在當天撥款代償原告在六信的債務，是被告既已在109年9月23日前5日之109年9月1日前已盡力辦理銀行融資代償，縱使被告未能於109年9月23日完成代償手續而有違約之情事，亦應屬不可歸責於被告之事由。是原告主張被告應賠付109年9月24日至同年9月28日之違約金計191,100元部分，亦難認為有據。

㈣原告主張被告應給付利息損失8,765元部分，亦為被告所否認。經查，依系爭買賣契約書第五條、一、㈢約定，原有抵押貸款之利息及本金由賣方負擔至買方代償之日止，其代償金額視為尾款之部分，尾款之餘額俟原抵押權塗銷登記辦妥且買方銀行撥付貸款餘額時付清，並辦理點交手續等語（見本院卷第24頁）。是在代償前之利息依約定應係由賣方即原告負擔，至買方有否因遲延付款而違約，應係屬系爭契約書第10條、二所應處理之問題。是原告請求被告應給付利息損失8,765元部分，亦非有據。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係請求被告給付原告379,505元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　張清洲

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　110　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　何惠文