

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第480號

上訴人 緯肯投資有限公司

法定代理人 彭宣緯

訴訟代理人 鄭智文律師

陳軒逸律師

被上訴人 彰化縣社會保健福利協進會

法定代理人 林德麟

訴訟代理人 朱清雄律師

上列當事人間給付違約金事件，上訴人對於中華民國112年8月23日臺灣彰化地方法院112年度訴字第37號第一審判決提起上訴，本院於113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣11萬8,800元，及自民國112年1月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之二十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 壹、上訴人主張：伊於民國111年7月8日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）2,700萬元向被上訴人購買坐落彰化縣○○市地○段00000地號土地及其上門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷00號建物（權利範圍均為全部，下合稱系爭房地），依系爭契約第9條第6項約定，被上訴人至遲應於同年8月30日前移轉登記系爭房地所有權，並完成點交；如未按期履行，每逾1日應按

買賣總價金萬分之2計付違約金。嗣被上訴人未依約履行，經伊於同年11月2日以員林中正路郵局存證號碼172號存證信函催告後，被上訴人遲至同年11月17日始將系爭房地所有權移轉登記予伊，於同年12月7日方完成點交，共計遲延99日。爰依系爭契約第9條第6項約定，求為命被上訴人給付伊53萬4,600元，及加給自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息（下稱53萬4,600元本息）之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付53萬4,600元本息。

貳、被上訴人則以：上訴人未依約於111年8月30日前給付全部買賣價金，依系爭契約第5條第2項第四期款（尾款）欄(3)、第9條第6項約定，伊即無辦理系爭房地所有權移轉登記及點交之義務。上訴人於同年11月14日給付全部價金後，伊隨即於同年11月17日完成所有權移轉登記，並無給付遲延可言，上訴人請求違約金，並無理由，且其請求金額亦屬過高等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

- 一、上訴人主張兩造於111年7月8日簽訂系爭契約，約定由上訴人以2,700萬元向被上訴人購買系爭房地，依系爭契約第9條第6項約定，被上訴人至遲應於同年8月30日前將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並完成點交；嗣被上訴人於111年11月17日移轉登記系爭房地所有權予上訴人，並於同年12月7日完成點交等情，業據提出不動產買賣契約書、房地產權點交及補貼金額明細表為證（見原審卷第19至42頁、第51頁），並有被上訴人提出之不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（仲介公司）附卷可稽（見原審卷第71頁），且為被上訴人所不爭執，堪信其此部分主張為真實。
- 二、次查，上訴人主張被上訴人於111年8月30日未依約辦理系爭房地所有權移轉登記及完成點交，已陷於給付遲延云云，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)兩造訂立系爭契約時，係由訴外人林德麟以被上訴人法定代理人名義訂立，然當時被上訴人法定代理人為張平龍，兩造

因而於系爭契約第15條第1項約定簽約金270萬元由上訴人簽發同額本票交由地政士保管，待被上訴人辦妥法定代理人變更登記（下稱系爭登記）時，上訴人再將270萬元匯至履約保證帳戶（下稱履保專戶）；第2期款270萬元依系爭契約第5條第2項第2款約定，上訴人應於被上訴人完成系爭登記起1星期內匯入履保專戶，嗣被上訴人於112年9月27日始完成系爭登記等情，為兩造所不爭執（見本院卷第95、96頁，兩造不爭執事項(一)、(二)、(四)），且有臺灣法人網被上訴人登記異動資料為證（見本院卷第75至78頁），而堪認定。

(二)又系爭契約第9條第6項約定：「本約買賣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記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國111年8月30日）同時甲方（按指上訴人，下同）應履行全部價金之給付…」等語（見原審卷第23頁），就被上訴人辦理所有權移轉登記、點交系爭房地之義務、上訴人給付全部價金之義務，均約定履行期為111年8月30日，應無疑義。

(三)上訴人雖主張依系爭契約第15條第1項、第5條第2項第2款第2期款之約定，待被上訴人完成系爭登記後，其始有給付價金之義務云云。惟查，系爭契約第5條第2項就各期款之給付期限，雖未約定明確時間，然系爭契約第9條第6項，既已約明上訴人給付全部價金之最後期限為111年8月30日，縱然斯時被上訴人尚未依約完成系爭登記，上訴人就系爭契約所負給付價金之義務，至遲仍應於該日履行，應可認定。

(四)按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。次按買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所有權之義務，此項互負之義務有對價關係，當事人之任何一方，如無先為給付之義務，於他方未為對待給付前，均得拒絕自己之給付。故買受人對於出賣人請求履行因買賣契約所負之債務，倘其未付清價金，出賣人復無先為給付之義務，出賣人即得拒絕履行交付標的物及使買受人取得標的物所有權之義務。查系爭契約第5條第2項第4款(3)已約定：「甲方未完成前款(2)至(4)或本款(1)所

約定之尾款或差額未依約存匯入專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉登記手續」（見原審卷第21頁），顯見上訴人有先為給付買賣價金之義務，揆之上開說明，被上訴人於上訴人付清買賣價金前，並不負有辦理系爭房地所有權登記及點交之義務甚明。又上訴人於同年11月2日始將第一期款270萬元匯入履保專戶，買賣價金餘額則於同年月14日給付完畢等情，為兩造所不爭執（見本院卷第96頁，兩造不爭執事項(六)），且有前揭不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書在卷可憑（見原審卷第71頁），則被上訴人雖未於111年8月30日前完成系爭房地所有權移轉登記及點交，然其於上訴人給付全部買賣價金後，始負有上開給付義務，自難認其在此之前未為給付，係因可歸責於己之事由所致，依民法第230條之規定，自不負給付遲延之責。上訴人主張被上訴人應自111年8月30日起負給付遲延責任，自屬無據。

三、再查，上訴人已於111年11月14日付清全部價金，然被上訴人於同年11月17日始辦妥系爭房地所有權移轉登記，至同年12月7日完成點交等情，已如前述，則上訴人應自同年11月15日起負給付遲延責任，即可認定。

四、系爭契約第9條後段約定：「如屆最後期限乙方（按指被上訴人，下同）仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1日給付按買賣總價金萬分之2計算之違約金」等語（見原審卷第23頁）。上訴人於111年11月15日起陷於給付遲延，算至同年12月6日（完成點交當日不計入），共計遲延22日，則上訴人依上開約定，請求被上訴人按日給付依買賣總價金2,700萬元萬分之2，即5,400元（計算式：2700萬元 $\times$ 2/10000=5400元）計算之違約金，共計11萬8,800元（計算式：5400元 $\times$ 22日=118800），即有理由。逾此部分之請求，則屬無據。被上訴人雖抗辯上訴人請求違約金之金額過高云云，然其於本院113年3月13日言詞辯論期日已自承前開違約金之約定並無過高之情（見本院卷第131頁），難認有酌減違約金之事由及必要，被上訴人抗辯此節，尚乏其據。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第9條第6項約定，請求被上訴人給付11萬8,800元，及自112年1月13日（即起訴狀繕本送達翌日，見原審卷第63頁）起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。乃原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。至於前揭請求不應准許部分，原審為其敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中	華	民	國	113	年	3	月	27	日
			民事第四庭	審判長	法官	吳美蒼			
					法官	郭玄義			
					法官	郭妙俐			

正本係照原本作成。
不得上訴。

書記官 江丞晏

中 華 民 國 113 年 3 月 27 日