

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1300號

原告 黃進德

訴訟代理人 洪茂松律師

被告 泰青開發建設股份有限公司

法定代理人 王君如

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 陳冠豪律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣206萬968元，及自民國111年9月13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100分之84，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分以新臺幣69萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣207萬元為原告預供擔保後得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年1月13日簽訂土地買賣契約（下稱系爭契約），被告向原告購買坐落臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），約定買賣總價金為新臺幣（下同）99,220萬元，各期價款及支付期限如下：(1)於111年1月13日支付簽約款922萬元、(2)於111年2月25日支付用印款922萬元、(3)於111年3月31日支付完稅款922萬元、(4)於111年5月15日前支付貸款6,454萬元。兩造並共同與訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）簽訂不動產買賣價金信託契約書，約定被告應將價金存入第一銀行信託專戶，且其已將簽

01 約款如數匯入該專戶。

02 (二)又兩造簽約後申請地政機關測量系爭土地，發現遭訴外人無
03 權占用面積約0.3坪，兩造乃於111年4月9日合意修正付款期
04 限並簽立附錄1，約定系爭土地複丈成果圖有些微爭議，被
05 告同意接受，兩造同意將用印款調整至111年4月15日前付
06 款，完稅款調整至111年5月30日前付款，貸款於111年6月30
07 日前繳清，並同意若履保期間超過6個月，逾期增加之履保
08 費用由被告負擔等內容。嗣被告僅於111年4月20日及26日各
09 支付用印款50萬元及500萬元，尚有差額372萬元及後續之完
10 稅款、貸款總計7,748萬元，未據其支付，已構成違約，是
11 原告自得依民法第254條規定，以本件起訴狀繕本送達向被
12 告解除系爭契約，並依系爭契約第8條第2項約定之違約金，
13 請求被告自逾期翌日即111年4月16日起至111年8月26日止
14 (共計133日)，每日按買賣總價款萬分之2計算之違約金，
15 共計245萬(即9,220萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 133日=245萬2,520元)。

16 (三)至被告抗辯：兩造於111年8月1日達成協議，將其餘價金之
17 付款期限延後至111年12月31日前付清等情，並非事實，兩
18 造雖曾於當日在被告負責人住處協商是否展延付款期限事
19 宜，但並未達成共識，被告所辯並無可採。

20 (四)並聲明：

21 1. 被告應給付原告245萬2,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按週年利率5%計算之計息。

23 2. 請准供擔保得為假執行。

24 二、被告答辯：

25 (一)兩造已於111年8月1日達成協議，將其餘價金7,748萬元之付
26 款期限延後至111年12月31日前付清，故被告只需於此期限
27 前付款，即不生違約情事，原告主張自111年4月16日起即為
28 逾期，與上開協議不符。又系爭契約第2條第2項記載各期價
29 款應同時履行條件，因原告並未履行各期價款之對待給付，
30 被告自得行使同時履行抗辯，而拒絕給付。另如認被告有給
31 付違約金之義務，因被告已為一部履行(簽約金)，依民法

01 251條規定請求減少違約金。

02 (二)並聲明：

03 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

04 2. 如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項：（卷第168頁）

06 (一)兩造於111年1月13日簽訂系爭契約，被告向原告購買系爭土
07 地，約定買賣總價金為9,220萬元，各期價金及支付期限如
08 下：(1)於111年1月13日前支付簽約款922萬元。(2)於111年2
09 月25日前支付用印款922萬元。(3)於111年3月31日前支付完
10 稅款922萬元。(4)於111年5月15日前支付貸款6,454萬元。兩
11 造並共同與第一銀行簽立不動產買賣價金信託契約書，約定
12 被告應將價金存入第一銀行信託專戶，被告已將簽約款922
13 萬元匯入該專戶。

14 (二)兩造簽約後申請地政機關測量系爭土地，發現遭訴外人無權
15 占用面積約0.3坪，乃於111年4月9日合意修正付款期限，並
16 簽立附錄1，約定系爭土地複丈成果圖有些微爭議，被告同
17 意接受。兩造同意用印款改調整至111年4月15日前完成，完
18 稅款於111年5月30日前完成，貸款於111年6月30日前繳清。
19 被告同意若履保期間超過6個月，逾期增加之履保費用由被
20 告負擔。

21 (三)系爭契約用印款922萬元，被告於111年4月20日及同月26日
22 各支付用印款50萬元及500萬元，差額372萬元及後續之完稅
23 款、貸款總計7,748萬元，被告迄未支付。

24 (四)兩造就系爭契約價金是否展延付款期限事宜，曾於111年8月
25 1日在被告負責人王君如住處協商，協商內容如錄音光碟及
26 譯文（卷第125、139-161頁）。

27 四、兩造爭執事項：

28 (一)被告抗辯：兩造於111年8月1日達成協議，將其餘價金7,748
29 萬元之付款期限，延後至111年12月31日前付清等情，是否
30 可採？

31 (二)原告依民法第254條規定解除系爭契約，並依系爭契約第8

01 條第2項約定，請求被告給付違約金，有無理由？被告抗辯
02 原告未履行用印款、完稅款、貸款之對待給付，被告行使同
03 時履行抗辯，拒絕給付各期價金，以及違約金額過高等事
04 由，有無理由？

05 五、本院之判斷：

06 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文；負舉證責任之當事人，
08 須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明
09 責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證
10 明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實
11 之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證
12 者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真
13 偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事
14 人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任（最高法院93年度台
15 上字第2058號判決參照）。

16 (二)經查：

- 17 1. 依兩造不爭執事項(一)、(二)、(三)所示，原告主張依系爭契約及
18 111年4月9日合意修正付款期限，被告應於111年4月15日前
19 支付用印款922萬元，於111年5月30日支付完稅款922萬元，
20 於111年6月30日前付清尾款6,454萬元；而被告於111年4月2
21 0日及同月26日支付用印款共計550萬元，尚有差額372萬元
22 及完稅款暨尾款總計7,748萬元，未於上開限期支付等情，
23 應堪認定。
- 24 2. 被告抗辯：兩造於111年8月1日達成協議，將其餘價金延至1
25 11年12月31日前付清之情，既為原告所否認，依上開說明，
26 應由被告就此利己事實負證明之責。而依兩造不爭執事項(四)
27 所示，兩造就系爭契約價金是否展延付款期限事宜，雖曾於
28 111年8月1日在被告負責人住處協商，然依當日協商錄音光
29 碟及譯文，可知原告對於被告負責人要求延期到年底付清款
30 項之事，多次回應「延期到年底，時間太長了」（卷第3
31 頁）、「我感覺時間真的太久了」、「我一個月就在那邊受

01 不了啦，還再四個月」等語，並未同意延期之事，且當日協
02 商結果僅就被告要求延期付款之事，委由代書擬具書面供原
03 告徵詢其姊妹（價金分配人）意見，亦堪認定。被告陳稱兩
04 造當日已達成延後付款協議之情詞，並無可採。是原告主張
05 被告未依約支付買賣價金，構成違約，應為可採。

- 06 3. 又系爭契約因被告未依約定期限付款，而無法履行，乃可歸
07 責於被告之事由，是其另陳稱原告未履行用印款、完稅款、
08 貸款之對待給付，其得行使同時履行抗辯，拒絕給付各期價
09 金等情詞，係屬卸責之陳詞，亦無可採。

10 (三)次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
11 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。當事
12 人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，
13 除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。
14 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，
15 即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視
16 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
17 總額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行
18 所受之利益，減少違約金。分據民法第254條、第250條及第
19 251條所規定。

20 (四)承前所述，被告未依約定期限支付用印款、完稅款及尾款，
21 前經原告定相當期限催告其履行，而仍未於期限內履行，亦
22 有台北北門郵局1619號、台南成功路郵局1240號存證信函及
23 中華郵政掛號郵件收件回執影本可稽(卷第53-61頁)，是原
24 告依民法第254條規定解除系爭契約，即屬有據。又系爭契
25 約第8條第2項約定，買方若不依契約履行各項義務或支付價
26 金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣
27 方（自逾期日起至完成給付日止）。而被告未於111年4月15
28 日前支付用印款差額372萬元，復未於111年5月30日及同年6
29 月30日前支付完稅款922萬元及尾款5,454萬元，是原告依上
30 開約定請求被告應支付自111年4月16日起至同年8月26日止
31 共計133日之違約金，亦屬有據。惟被告已為一部履行（簽

約款），則其請求比照原告因其一部履行所受之利益，減少
違約金，自應准許。是原告得請求之違約金應按被告未履行
金額即7,748萬元之萬分之二計算，應為206萬968元（即7,7
48萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 133日=206萬968元）。

(五)末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；
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5%。復分據民法第229條第2項、第233條第1項
前段及第203條所規定。本件原告請求被告應給付之前開金
額，並未定有給付之期限，是其併請求被告應自起訴狀繕本
送達翌日即111年9月13日起（卷第85頁），按週年利率5%
計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付違約金206萬968
元，及自111年9月13日起至清償日止，按週年利率5%計算
之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理
由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝
訴部分經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
至原告敗訴部分，部分請求既經駁回，其假執行之聲請，亦
失所附麗，應予駁回。

八、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，附此敘明。

九、論結：原告之訴為部分有理由、部分無理由，依民事訴訟法
第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
民事第五庭 法 官 陳淑卿

以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 2 月 10 日

04 書記官 謝璧卉