

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第704號

原告 劉文琪

訴訟代理人 戴雅韻律師

被告 柯明達

訴訟代理人 李季錦律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年12月15日就臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地及其上同段158建號即門牌號碼臺南市○○區○○街000巷00弄0號建物（下稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金新臺幣（下同）21,000,000元。兩造簽約時，因原告欲儘早裝潢，被告承諾會依系爭契約第3條第2項第四期（尾款）(二)之約定，於產權移轉登記完成，原告將尾款存入專戶時，同時辦理點交。系爭房地於113年1月18日移轉登記予原告，原告亦於同年月19日向金融機構貸款、設定最高限額抵押權並將尾款存入專戶，被告依約應於產權移轉登記完竣後3個工作日內即113年1月23日前將系爭房地點交予原告，原告卻於113年2月23日始辦理點交，故原告依系爭契約第8條約定，請求被告給付自113年1月24日起至113年2月23日止之違約金130,200元。並聲明：被告應給付原告130,200元，及自113年6月25日民事準備書(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請准依職權宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽署系爭契約時，被告因考量搬家時程，特與原告磋商點交系爭房地之時間，經原告同意後於系爭契約第1條第5項約定至遲113年2月23日前交屋。基於契約自由原

01 則，且系爭契約第1條第2項為兩造個別磋商之結果，應優先
02 於系爭契約第3條第2項第四期(二)之適用。被告依約於113年2
03 月23日點交完成，並無遲延給付。並聲明：如主文第1項所
04 示；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)兩造於112年12月15日就系爭房地簽訂系爭契約，約定買賣
07 價金21,000,000元，系爭房地於113年1月18日所有權移轉登
08 記予原告，原告於113年1月19日向金融機構貸款並設定最高
09 限額抵押權登記，原告於113年2月23日將系爭房地點交予原
10 告；系爭房地無原抵押貸款須清償等情，有系爭契約、系爭
11 房地土地建物查詢資料在卷可佐（見調字卷第13頁至第36
12 頁、本院卷第13頁至第18頁），復為兩造所不爭執（見本院
13 卷第71頁、第104頁、第117頁），堪認為真實。

14 (二)原告主張依系爭契約第3條第2項第四期(二)約定，被告應於00
15 0年0月00日產權移轉登記後3個工作日內辦理點交，然被告
16 遲至113年2月23日始點交，依系爭契約第8條約定，應給付
17 違約金等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

18 1.原告起訴時主張依系爭契約第3條第2項第四期(二)約定，於00
19 0年0月00日產權移轉登記後3個工作日內，原告將尾款存入
20 專戶時，被告應辦理點交（見調字卷第10頁）；嗣於民事準
21 備(二)狀主張兩造約定原告之貸款審核通過時，被告即應點交
22 （見本院卷第131頁至第132頁），原告前後主張尚有不符。

23 2.系爭契約係住商不動產所印刷提供之制式契約，其上另有手
24 寫部分及特別條款之約定等情，有系爭契約在卷可佐（見調
25 字卷第13頁至第36頁）。系爭契約第1條第5項約定：「本買
26 賣標的點交日期：至遲民國113年2月23日前交屋」，其中日
27 期部分為手寫；系爭契約第3條第2項付款方式之第四期（尾
28 款）(二)約定：「買方須以買賣標的向金融機構理貸款以支付
29 尾款者，1.若買賣標的無原抵押貸款須清償者，於產權移轉
30 登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之金融機構將尾款金
31 額存入專戶，雙方辦理點交手續」，上開第3條第2項付款方

01 式之第四期（尾款）(二)之約定除第四期款之金額為手寫外，
02 其餘文字均為印刷制式約定。衡諸一般社會常情，於制式印
03 刷契約中之手寫約定屬契約當事人即兩造個別磋商之約定，
04 兩造既已於系爭契約針對交屋時點特別約定，該條約定已表
05 示當事人之真意，自應優先於系爭契約第3條第2項付款方式
06 之第四期（尾款）(二)之約定。

07 3. 證人陳瑜萍於本院113年10月22日言詞辯論期日具結證稱：
08 其為代書，系爭契約之手寫文字為其書寫，系爭契約第1條
09 第5項之113年2月23日時間點係由其提出並經兩造同意，系
10 爭契約有上開時間點與第3條第2項第四期(二)條文時間點，若
11 契約未押時間，以條文為準，若有押時間，以押的時間為
12 準，本件點交時間應以113年2月23日為準，本件尾款14,70
13 0,000元於113年1月25日匯入履保專戶；本件有押貸款的條
14 款，正常簽約第一期是成交總價格之一成，但因原告無法確
15 認貸款可核准其所需之金額，故簽約款只有1,000,000元，
16 第二期款是貸款核准的5日內給付，原告有提到第二期款入
17 專戶，希望被告可以提前交屋，但兩造未合意一個時間，因
18 為貸款也還未確定，被告提到貸款核准後，再來談提前交屋
19 的時間，後來仲介協助雙方溝通，但被告尚未淨空，所以原
20 告款項入帳，也是未能點交，其有告知原告最後之交屋日為
21 113年2月23日等語（見本院卷第122頁至第127頁），審酌證
22 人陳瑜萍與兩造無特殊利害關係，衡情其無甘冒偽證罪責虛
23 偽陳述之必要，故其所為上開證言應堪採信。足認系爭契約
24 第1條第5項約定之交屋時間確為兩造磋商同意之約定，原告
25 固有提及被告可否提早交屋之事，然被告並未應允，兩造亦
26 未另合意早於系爭契約第1條第5項約定之交屋時間，故系爭
27 契約之交屋時間應以第1條第5項約定為據。

28 4. 證人陳青弘於本院於113年9月11日言詞辯論期日證稱：兩造
29 簽立系爭契約時，其以原告仲介身分在場，原告有拜託被
30 告，如果原告貸款審核通過，被告是否可提前搬空交屋，被
31 告就說OK，但無法確定原告之貸款何時會審核通過等語（見

01 本院卷第105頁至第110頁），審酌證人陳青弘為原告之仲
02 介，且其於兩造簽約時並非處理契約條文之人，再者，其所
03 陳貸款審核通過就交屋一節，核與系爭契約第3條第2項第四
04 期之制式約定不符，且若此為真，形同原告尚未給付第二期
05 款（第二期款為貸款核准之5日內給付），關於買賣總價21,
06 000,000元之標的，僅給付不到總價一成之第一期簽約款1,0
07 00,000元，即可取得系爭房地之占有，實於常情有違，其證
08 言難以採信。

09 5. 基上，兩造於系爭契約既約定最遲113年2月23日交屋，被告
10 已於該日交屋，被告自無違約。系爭契約第8條前段固約
11 定：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買
12 賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給
13 付日止）」。被告既未遲延點交，則原告主張被告於113年2
14 月23日點交，乃未依約履行義務，自不可採。從而，原告依
15 系爭契約第8條約定，請求被告給付違約金，於法無據。

16 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條約定，請求被告給付130,2
17 00元，及自113年6月25日民事準備書(一)狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
19 回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

24 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

25 法 官 楊亞臻

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
28 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
29 審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

