臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3751號

原　　告　北新針織股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳達雄

　　陳欽尚

　　陳欽仁

　　陳恭宏

　　陳登鏞

訴訟代理人　邱雅文律師

複代理人　　羅芸祁律師

被　　告　徐正青

訴訟代理人　陳國華律師

　　呂函諭律師

　　連德照律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於民國113年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於如附表二「請求期間」欄所示期間，按日給付原告如附表二「每日違約金金額」欄所示之金額，暨均自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告按日以新臺幣捌仟壹佰元為被告供擔保後得假執行，但被告如按日以新臺幣貳萬肆仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其

訴訟以前當然停止；第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別定有明文。又按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；股份有限公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第322條第1項亦分有明定。經查，原告之法定代理人原為陳欽尚，嗣因原告經股東會決議於民國111年12月31日解散，並選任陳達雄、陳欽尚、陳欽仁、陳恭宏、陳登鏞（下稱陳達雄等5人）為清算人，並經本院以112年2月24日北院忠民溫112年度司司字第64號函准予備查，此有民事聲報清算人就任狀、本院民事庭112年2月24日北院忠民溫112年度司司字第64號函、臺北市政府112年1月17日府產業商字第11245464900號函、股東臨時會議事錄、股份有限公司變更登記表存卷可參（見本院卷第85至87頁、第399至404頁），應由陳達雄等5人為原告之法定代理人。是原告之法定代理人由陳欽尚變更為陳達雄等5人，並經陳達雄等5人具狀聲請承受訴訟（見本院卷第79至80頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）545萬5,980元（見本院111司促字第8367號卷《下稱司促字卷》第6頁），迭經變更聲明後，最終變更聲明為：㈠被告應給付原告653萬9,178元，及自111年1月11日起至111年4月13日止，按日給付原告2,700元，自111年2月16日起至111年9月1日止，按日給付原告8,100元，自111年2月16日起至111年9月21日止，按日給付原告1萬3,500元，暨均

自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第395頁）。核原告所為上開聲明㈠部分之變更，為擴張應受判決事項之聲明，增列假執行之聲請部分，則為補充法律上之陳述，揆諸上開規定，均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於110年8月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊出售門牌號碼臺北市○○區○○○路0號14樓房屋（總面積291.19平方公尺，權利範圍全部）、臺北市○○區○○○路0號房屋（總面積401.5平方公尺，權利範圍8600分之119）暨坐落基地（下合稱系爭不動產）予被告，約定總價為2億7,000萬元，分四期給付，第一期價金2,700萬元於簽約時給付，第二期價金2,700萬元於111年1月10日給付，第三期價金8,100萬元及第四期價金1億3,500萬元於111年2月15日給付，被告應將前開價金存入訴外人第一商業銀行股份有限公司之履約保證專戶，如逾期付款，除應給付法定遲延利息外，依系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，被告另應按日給付依該期應付款項萬分之一計算之懲罰性違約金。詎被告未依約給付第二至四期價金，經伊於111年3月16日函催後，始於111年4月13日、9月1日及9月21日分別給付第二至四期價金，是被告遲延給付買賣價金，應給付伊各期買賣價金之法定遲延利息共計653萬9,178元（計算式詳如附表一所示），並應給付伊如附表二所示之懲罰性違約金，及懲罰性違約金之法定遲延利息，爰依民法第367條、第229條第1項、第233條第1項、第203條規定、系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告653萬9,178元，及自111年1月11日起至111年4月13日止，按日給付原告2,700元，自111年2月16日起至111年9月1日止，按日給付原告8,100元，自111年2月16日起至111年9月21日止，按日給付原告1萬3,500元，暨均自各期應給付日翌日起

至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠111年1月起新冠肺炎確診病例逐日增加，伊於斯時年近71歲，且患有心室早期去極化、本態性（原發性）高血壓、心律不整等疾病，屬感染新冠肺炎後中重症之高風險族群，自不宜前往人群聚集或往來頻繁之場所，伊因而未能於111年1月10日前給付第二期價金，此係因不可歸責於伊之事由所致之遲延給付，伊無需負遲延責任。而系爭買賣契約所定第三期價金之給付期限為地政士通知核發土地增值稅、契稅稅單後3個工作日內，原告並未舉證證明地政士實際通知伊核發稅單之時間，系爭買賣契約上手寫記載之111年2月15日僅為代書預計完成土地增值稅、契稅申報之作業時間，並非兩造約定之給付期限，故伊於111年9月1日給付第三期價金並未遲延，縱認伊遲延給付，亦係因新冠肺炎疫情嚴重所致，屬不可歸責於伊之事由，伊自無需負遲延責任。至系爭買賣契約所定第四期價金之給付期限則為111年3月1日，且應以兩造繳納完畢各項應負擔稅費為前提，系爭買賣契約所載若買方無需以買賣標的辦理貸款以支付尾款，應於支付第三期款時一併存入第四期款等語，僅係預先繕打、制定之制式內容，兩造於簽訂系爭買賣契約時均了解被告並無辦理貸款支付價金之需求，故兩造間關於第三期價金之給付期限自不適用此部分記載之約定，又系爭買賣契約第7條第1項、第2項約定，交屋前之房屋稅及土地增值稅均應由原告負責繳納，是原告於111年9月21日始繳納應負擔之房屋稅、土地增值稅，伊方於同日給付第四期價金，此遲延給付並非可歸責於伊之事由所致，伊應無需負遲延之責。

㈡縱認第二至四期價金之遲延給付係因可歸責於伊之事由所致，系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項所定之遲延賠償，性質屬損害賠償預定性質之違約金，原告既依前揭約定請求伊給付違約金，自不得再就系爭買賣契約第二至

四期價金及違約金向伊請求法定遲延利息。此外，兩造於111年10月18日交屋時，已就系爭買賣契約第二至四期價金之遲延給付事宜達成創設性之和解契約，將原定由原告負擔之交屋前之房屋稅、地價稅、管理費、水電費共45萬1,892元，另行約定由伊負擔，以解決系爭買賣契約所衍生之爭議，故兩造間就系爭買賣契約之法律關係已由上開和解契約所替代，伊業於111年10月18日開立面額45萬1,892元之支票予原告而履行和解契約之義務，原告自不得再就系爭買賣契約第二至四期價金向伊請求違約金。

㈢縱認原告得向伊請求違約金，然被告於111年10月18日交屋時，已將系爭買賣契約原定交屋日之翌日（即111年3月16日）起至實際交屋日止所生全部費用即水電費、管理費及稅費等共計45萬2,269元交付原告，原告並未因伊遲延給付第二至四期價金而受有任何財產上之損害，系爭買賣契約所定違約金顯然過高，應依民法第252條規定酌減至零等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第121至123頁；第206至210頁）

㈠兩造於110年8月4日簽訂系爭買賣契約，約定由原告出售系爭不動產予被告，被告應支付價金2億7,000萬元，價金分四期給付，第一期為2,700萬元，第二期為2,700萬元，第三期為8,100萬元，第四期為1億3,500萬元，第二期價金之給付期限為111年1月10日。（見司促字卷第13至21頁）

㈡系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，被告若違約且可歸責時，每逾1日，被告應按該期應付款項萬分之一計算遲延賠償予原告（自逾期日起至完成給付日止）。

㈢被告業依約給付第一期價金2,700萬元，於111年4月13日給付第二期價金2,700萬元，於111年9月1日給付第三期價金8,100萬元，於111年9月21日給付第四期價金1億3,500萬元。（見本院卷第49至53頁）

㈣系爭不動產於111年10月18日點交完畢。

㈤系爭買賣契約約定系爭不動產交屋前之房屋稅、地價稅應由原告負責繳納，並逕由買賣價金信託專戶支付。

㈥被告於111年間曾因心律不整、心臟疾病就醫。（見本院卷第181頁）

四、本院之判斷：

原告主張被告因可歸責之事由遲延給付系爭買賣契約所定第二至四期價金，其得向被告請求如附表一所示各期遲付價金之法定遲延利息共653萬9,178元，並得依系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求被告按日給付如附表二所示之懲罰性違約金暨法定遲延利息等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件應審酌者厥為：㈠系爭買賣契約第三、四期價金之給付期限為何？即被告有無遲延給付？㈡原告依系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求被告按日給付如附表二所示之違約金，有無理由？1.被告遲延給付系爭契約第二至四期價金，是否因可歸責於己之事由所致？2.兩造就系爭買賣契約第二至四期價金之遲延給付事宜，是否已達成創設性和解？3.前揭違約金是否過高，而應酌減？酌減至何金額？㈢原告請求被告給付系爭買賣契約價金之法定遲延利息及系爭買賣契約第17條第5項所定違約金之法定遲延利息，有無理由？即前揭違約金約定為損害賠償額預定性質抑或懲罰性違約金？茲分述如下：

㈠系爭買賣契約第三、四期價金之給付期限為何？即被告有無遲延給付？

1.按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。原告主張兩造間就系爭系爭買賣契約第三期價金約定給付期限為111年2月15日乙節，業據被告於112年5月22日準備程序中自認（見本院卷第121頁），被告嗣於112年7月13

日準備程序及民事答辯㈢狀中撤銷自認（見本院卷第207頁、第227至228頁），且為原告所不同意（見本院卷第207頁），依上開規定，自應由被告就兩造間就系爭買賣契約第三期價金約定期限非為111年2月15日，其自認與事實不符乙節，負舉證責任。經查，被告除以系爭買賣契約第三次款之「繳款時間及說明」欄所載：「買方（即被告）應於土地增值稅單、契稅單核發地政士通知後三個工作日內，支付第三次款。」為證外（見司促字卷第16頁），別無其他舉證，然系爭買賣契約第三次款之「付款約定、金額（新台幣）」欄確實有手寫之111年2月15日，與原告主張之給付期限相符，且該日期及上開「繳款時間及說明」欄記載內容，均為被告於112年5月22日準備程序中自認時已顯然知悉之內容，自難徒以系爭買賣契約之文字記載即足推翻被告前曾自認系爭買賣契約第三期價金給付期限為111年2月15日之事實，故被告辯稱系爭買賣契約第三期價金給付期限係於地政士通知核發土地增值稅單、契稅單3個工作日云云，尚無可採。

2.依系爭買賣契約第四次款「繳款時間及說明」欄約定：「⑴若買方無需以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於支付第三次款同時一併將尾款存匯履約保證專戶。」等語（見司促字卷第16頁），被告並未向金融機構辦理貸款以支付第四期價金乙情，既據被告陳述明確（見本院卷第171頁），又第三期價金之給付期限為111年2月15日乙節，業經認定如前，是第四期價金之給付期限即應與第三期價金同為111年2月15日。被告雖辯稱上開約定係預先繕打、制定之制式內容，兩造於簽訂系爭買賣契約時均了解被告並無辦理貸款支付價金之需求，故不受此部分約定拘束，系爭買賣契約第四期價金之給付期限應為111年3月1日，且以原告繳納應負擔之稅費為前提云云。然兩造均明知系爭買賣契約載有上開內容，卻未自系爭買賣契約中刪除，即應受記載內容之拘束，況被告於簽訂系爭買賣契約時縱無貸款支付價金之計畫，亦不代表履約過程中絕無可能改變付款方式，自不得以

被告最終未向金融機構貸款支付價金即反認兩造無需受上開約定之拘束。又系爭買賣契約第四次款「繳款時間及說明」欄約定：「⑵交屋日期定於民國111年3月15日前。買方尾款差額及貸款設定文件應於民國111年3月1日前補足及交付。」等語（見司促字卷第16頁），自「買方尾款差額及貸款設定文件」等文字可知，此部分約定內容係針對被告如向金融機構貸款以支付價金尾款時，應於約定交屋日前之111年3月1日前完成貸款並繳足尾款所定，與上開⑴部分對照，適足證明此二約定係針對被告有無向金融機構貸款支付價金尾款之不同所為，益徵被告應受上開⑴部分約定之拘束，足認被告應於第三期價金給付之同時給付第四期價金乙情為真。另查，系爭買賣契約第三次款「繳款時間及說明」欄雖約定：「⑵買賣雙方同時繳納各項應負擔之稅費。」等語（見司促字卷第16頁），然並無關於若兩造任一方未繳納應負擔之稅費，他方即無需繼續履行契約之約定，自難以前揭約定逕認於原告繳納依系爭買賣契約第7條所定之應負擔稅費前，被告尚無需給付第四期價金，是被告此部分抗辯，均無可採。

3.又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。是兩造就系爭買賣契約第三、四期價金之給付期限既約定為111年2月15日，被告分別於111年9月1日、9月21日方完成給付，自已陷於遲延。

㈡原告依系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求被告按日給付如附表二所示之違約金，有無理由？

1.依系爭買賣契約第10條第2項第1款約定：「買方（即被告）若違約且可歸責時，每逾一日，買方應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予賣方（即原告）（自逾期日起至完成給付日止）。」、第17條第5項約定：「本契約第十條【違約責任】，遲延賠償約定每日『千分之一』修正為每日『萬分之一』。」等語（見司促字卷第18、21頁），被告既未依系爭買賣契約所定期限，於111年1月10日前給付第二期價金

2,700萬元、於111年2月15日前給付第三、四期價金8,100萬元、1億3,500萬元，而遲至111年4月13日、9月1日、9月21日方分別給付完畢，自已違反系爭契約關於價金給付之約定，而應依系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定給付違約金，是原告請求被告按日給付如附表二所示之違約金，應屬有據。

2.被告固辯稱其係因自身患有心臟疾病，礙於新冠肺炎疫情嚴重，不宜出門辦理匯付事宜，方遲延給付價金，係屬不可歸責云云，並提出新冠肺炎統計資料、死因統計結果及乙種診斷證明書為證（見本院卷第133至143頁、第177至181頁），然衡以前往金融機構辦理儲匯業務，本無需本人親自為之，由他人代理亦無不可，是縱使被告為新冠肺炎中重症高風險族群，而不宜於疫情期間前往金融機構辦理價金給付事宜，仍得委託代理人為之，是其基於對自身健康狀況之考量而遲延給付價金，尚非因不可歸責於己之事由所致，被告此部分辯詞，洵無可採。

3.被告又辯稱兩造已於111年10月18日交屋時，就系爭買賣契約第二至四期價金之遲延給付事宜成立創設性和解契約，原告不得再向其請求違約金云云，並提出交屋各項費用退補清單、支票為證（見本院卷第147至167頁），惟前揭清單上僅記載結算之項目為房屋稅、地價稅、管理費及水、電費，並就各項費用原告已繳金額、被告應補貼金額為計算，顯係就原告因遲延交屋而支出與房屋有關之稅費、管理費及水、電費為約定，並無關於遲延價金部分所生責任之相關記載或會算。再衡以兩造於111年10月18日結算交屋費用時，本件訴訟已經繫屬，若兩造確有以交屋費用退補為創設性和解之真意，理應就原告本件請求金額一併列入計算，並載明於被告履行交屋退補費用後，原告即不得再向被告為任何其他請求之旨，然上開退補清單對此付之闕如，難認兩造於結算交屋費用時，有就被告遲延給付買賣價金之責任成立創設性和解契約，是被告因遲延給付價金所應負之違約金責任，自不因

被告給付45萬1,892元之交屋找補款予原告而當然消滅，被告此部分辯詞，要屬無據。

4.被告另辯稱原告並未因其遲延給付第二至四期價金而受有任何財產上之損害，系爭買賣契約所定違約金顯然過高，應依民法第252條規定酌減至零云云。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。查系爭買賣契約第17條第5項已將違約金之利率調整為每日按該期應付款項萬分之一計算，相當於年息3.65%（計算式：0.0001×365＝0.0365），並未顯然高於一般金融機構放貸利率。又被告雖已負擔遲延交屋期間所生系爭不動產相關之房屋稅、地價稅、管理費及水、電費，然此係關於系爭不動產之費用，與原告依原定期限取得價金後，原得以該價金為其他利用而未能為之所受之損害，要屬二事，自不能因兩造間於111年10月18日結算之交屋各項費用，即認原告未因被告遲延給付價金而受有何損害。再參酌被告遲延給付之價金總額為2億4,300萬元（計算式：2,700萬元＋8,100萬元＋1億3,500萬元＝2億4,300萬元），金額甚鉅，對原告原定資金流通、財務規劃應生一定影響，尚難認系爭買賣契約所定違約金有何過高之情形，被告此部分辯詞，亦屬無據。

㈢原告請求系爭買賣契約價金之法定遲延利息及系爭買賣契約第17條第5項所定違約金之法定遲延利息，有無理由？

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。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，民法第250條第2項定有明文。故當事人間約定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依上開規

定，視為賠償額預定性違約金（最高法院103年度台上字第367號判決意旨參照）。又違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者，前者於債務人給付遲延時，債權人除得請求違約金外，並得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，後者則視為就因遲延所生之損害，已依契約預定其賠償額，債權人不得更請求遲延利息（最高法院106年度台上字第171號判決意旨參照）。另當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年度台上字第1394號判決意旨所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。

2.經查，兩造固不爭執系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項為違約金之約定，然就違約金之性質主張不同（見本院卷第396至397頁），觀諸前揭約定未經明示約定為懲罰性違約金，且係以被告違反系爭買賣契約義務時始計算違約金，顯係用以督促系爭買賣契約之履行，再參酌系爭買賣契約全文中，並無併列其他得請求損害賠償之約定，揆諸上開說明，前揭約定應屬損害賠償總額預定性質之違約金。是以，原告既請求被告給付系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項所定之損害賠償總額預定性違約金，即不得再就被告遲延給付之價金本身請求法定遲延利息，故原告請求被告給付如附表一所示之法定遲延利息共計653萬9,178元，即屬無據。然就如附表二所示之違約金，因係以支付金錢為標的，於被告給付遲延時，原告仍得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息，故原告請求被告就如附表二所示之違約金，給付自各期應給付日翌日起至清

償日止，按年息5%計算之利息，應為可採。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求被告按日給付如附表二所示之違約金，及自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，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　　113　　年　　5　　月　　17　　日

民事第八庭　法　官　蕭如儀

以上正本係照原本作成。

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。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　　113　　年　　5　　月　　17　　日

書記官　劉茵綺

附表一、買賣價金之法定遲延利息

編號	期數	價金金額（新臺幣）	給付期限	給付日期	遲付天數	利息金額（計算式：價金金額×5%÷365日×遲付天數，元以下四捨五入）
1	第2期	2,700萬元	111年1月10日	111年4月13日	92日	計算式：2,700萬元×5%÷365日×92日≒340,274元
2	第3期	8,100萬元	111年2月15日	111年9月1日	197日	計算式：8,100萬元×5%÷365日×197日≒2,185,890元
3	第4期	1億3,500萬元	111年2月15日	111年9月21日	217日	計算式：1億3,500萬元×5%÷365日×217日≒4,013,014元
					合計	6,539,178元

附表二、懲罰性違約金

編號	期數	價金金額（新臺幣）	每日違約金金額（新臺幣，計算式：價金金額x10000分之1）	請求期間
1	第2期	2,700萬元	2,700元	111年1月11日起至111年4月13日止
2	第3期	8,100萬元	8,100元	111年2月16日起至111年9月1日止
3	第4期	1億3,500萬元	13,500元	111年2月16日起至111年9月21日止