

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第356號

原告 一三一三股份有限公司

法定代理人 吳丹鳳

訴訟代理人 孫大龍律師

被告 水亞捷

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表所示房地交付予原告。

被告應自民國一一二年三月一日起至履行本判決主文第一項事項之日止，按月給付原告新臺幣捌萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟參佰貳拾玖萬陸仟元供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年1月7日與被告簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）以總價新臺幣（下同）3,989萬元向原告買受門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號3樓房屋及其坐落之臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分（權利範圍4分之1；下併稱系爭房地），兩造並約定委由國泰世華商業銀行永和分行辦理買賣價金信託管理。原告已於110年12月24日透過訴外人星都股份有限公司（下稱星都公司）支付本件買賣訂金50萬元及於簽立系爭買賣契約當日支付被告348萬8,000元，嗣於111年8月至9月陸續匯款共計2,500萬2,000元至國泰世華商業銀行永和分行買賣價金信託管理專戶（下稱系爭專戶），上開數額總計為2,899萬元，系爭房地所有權並於111年9月14日辦妥移轉

01 登記至原告名下。系爭買賣契約買賣總價為3,989萬元，扣
02 除上開原告已支付之2,899萬元，尚餘差額1,090萬元，此金
03 額即被告原以系爭房地設定抵押權登記為擔保、向台北富邦
04 商業銀行貸款之餘額。依系爭買賣契約「付款方式」附表
05 （下稱系爭付款方式附表）之約定，約於「111年10月13
06 日」支付尾款，應同時履行條件包括「1.買方（即原告）貸
07 款銀行代償賣方（即被告）原銀行之貸款，待抵押權塗銷完
08 畢，再撥清餘款，由撥付系爭專戶結算尾款。2.尾款收清返
09 還前所收執尾款本票。3.交屋」。為辦理上開事項，並經由
10 兩造委任之地政士即訴外人翁雲琴於111年10月3日、5日、8
11 日三度寄發簡訊提醒被告111年10月13日為約定之交屋日
12 外，並詢問其目前是否為可交屋狀態或已於搬遷中？預計何
13 時可供三方會勘？以利後續代償原貸款、抵押權塗銷及房地
14 點交、撥款等事宜。被告接獲上開簡訊後，竟置之不理，致
15 兩造無法依約於111年10月13日完成點交系爭房地。原告見
16 被告遲遲無任何回應，乃決定先行履約，遂於111年10月26
17 日代被告清償其積欠台北富邦商業銀行之抵押貸款餘額
18 1,090萬元，故原告業已支付全部買賣價金。為此，原告乃
19 委由翁雲琴地政士於111年11月15日、16日、24日、25日四
20 度寄發簡訊予被告，除告知原告已於同年10月26日代償貸款
21 完畢外，並訂於同年11月25日為系爭房地交屋日，屆時可撥
22 付系爭專戶內剩餘款，以結清尾款。然被告仍置之不理，拒
23 絕配合辦理交屋，經翁雲琴地政士及原告公司人員多次寄發
24 簡訊或登門拜訪，均相應不理，其顯已違約。又原告業已支
25 付全部買賣價金，惟被告卻遲遲不配合辦理交屋，甚至仍居
26 住於系爭房地內，致原告無法使用系爭房地，卻需繳納高額
27 之房屋貸款，損失不貲。因此，原告再委由翁雲琴地政士於
28 112年1月5日寄發簡訊予被告，要求被告應另就其遲延交
29 屋，按月給付懲罰性違約金額8萬5,000元、111年11月1日至
30 112年1月31日3個月期間共計25萬5,000元予原告。被告即於
31 112年1月18日、2月4日分別匯款17萬元二筆共計34萬元予原

告，並透過他人轉知，其將攜帶寵物前往義大利，目前在等候寵物班機，將於112年2月28日前辦理系爭房地點交，亦即其同意自111年11月1日至112年2月28日計4個月期間，按月支付延遲交屋之懲罰性違約金8萬5,000元合計34萬元予原告，可見兩造已達成「被告針對本件延遲交屋之違約行為，應按月給付原告懲罰性違約金8萬5,000元」之合意（下稱系爭懲罰性違約金合意）。孰料，被告迄至112年2月28日仍未辦理系爭房地點交。為此，原告爰依系爭買賣契約第3條約定，請求被告將系爭房地點交予原告，及依系爭懲罰性違約金合意，請求被告自112年3月1日起至交付系爭房地予原告之日止，按月給付原告懲罰性違約金8萬5,000元等語。並聲明：（一）被告應將系爭房地交付予原告；（二）被告應自112年3月1日起，至履行前項義務之日止，按月給付原告8萬5,000元；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約確實是我簽的，但並非我不交房子，是我要收到錢才交屋。系爭付款方式附表上面的時間是大家口頭約定的，我們從來沒約定交屋時間。從頭到尾跟我談買賣交易的人不是原告，而是星都公司，一開始都是星都公司的人出來接洽的，雖然星都公司與原告公司是同一個法定代理人。系爭房地我原本的貸款確實已經清償完畢，依據系爭系爭付款方式附表是應該交屋，但應該是交屋給星都公司等語。

三、經查，原告主張之上開事實，業據提出兩造簽立之系爭買賣契約及後附之系爭房地於系爭買賣契約簽立時之不動產登記謄本顯示仍存有原告向台北富邦商業銀行貸款之抵押權設定登記乙情、50萬元定金收據、被告於發票日為簽約日之面額348萬8,000元台新商業銀行支票及另記載收受買賣訂金50萬元之影本上簽收字據、原告開立此銀行支票之台新商業銀行支票帳戶交易明細查詢、系爭專戶對帳單、原告於111年10月26日匯款共計1,090萬元至被告台北富邦商業銀行貸款帳戶之匯出匯款憑證、系爭房地經移轉所有權登記予原告及清

償被告台北富邦商業銀行貸款而塗銷上開抵押權登記後之不動產登記謄本、翁雲琴地政士於111年10月3日、5日、8日、11月15日、16日、24日、25日、112年1月5日寄發予被告收受之簡訊內容、原告國泰世華商業銀行帳戶交易明細顯示被告於112年1月18日、2月4日分別匯款17萬元二筆共計34萬元予原告乙節為證（重訴卷第23至71頁），原告主張事實核與所提證據相符，堪認原告主張其已完成買賣總價之給付，被告應予交屋，且兩造已就被告遲延交屋達成系爭懲罰性違約金合意等節，係屬真正。被告亦於本院言詞辯論期日當庭自認系爭買賣契約確實為其所簽立，其於系爭房地產上原有之貸款業已清償完畢，依系爭付款方式附表約定，確實應予交屋等情明確（重訴卷第104頁），僅以「本件買賣係由星都公司人員出面接洽」一節，抗辯應交屋予星都公司，而非原告云云。然查，系爭買賣契約約定之買賣當事人為原告公司與被告，並於第3條約明於甲方（即買主；即原告）履行付清尾款時，乙方（即賣主；即被告）應將系爭房地交予甲方管業使用明確，除此之外，系爭買賣契約中（包含系爭付款方式附表）即無其他「交屋時應交付予非契約當事人之星都公司、而非原告」之任何約定，被告徒以星都公司人員有參與本件買賣接洽過程為由，抗辯買賣標的物應交付予星都公司而非契約約定之買受人即原告，顯非可採。故原告依系爭買賣契約第3條約定，請求被告將系爭房地點交予原告，及依系爭懲罰性違約金合意，請求被告自112年3月1日起至交付系爭房地予原告之日止，按月給付原告懲罰性違約金8萬5,000元，自屬有據。至被告雖另要求星都公司應提出所持證據及請該公司人員出面作證等語，然其未能具體指明所要求星都公司提出之證據為何、及所欲聲請調查之星都公司人員具體身分、姓名，顯難有調查之可能性，併此敘明。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第3條約定及系爭懲罰性違約金合意，請求判命如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法

第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
民事第二庭 法 官 林伊倫

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 112 年 5 月 19 日
書記官 黃品蓉

附表：

門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號3樓房屋及其坐落之臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分（權利範圍4分之1）