

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第451號

原 告 謝添順
謝麗珠
陳謝麗鳳
蘇莉茹（謝麗玉之繼承人）

蘇琣惠（謝麗玉之繼承人）

蘇莉婷（謝麗玉之繼承人）

共 同

訴訟代理人 黃祿芳律師
周家溼律師

被 告 佳誠建設股份有限公司

法定代理人 邱冠銘

訴訟代理人 顏世翠律師
複代理人 陳芊妤律師
訴訟代理人 焦郁穎律師
曾偉倫

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)被告應給付原告新臺幣貳仟零陸拾壹萬參仟陸佰玖拾捌元，及其中新臺幣貳仟萬元自民國一一二年四月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- (二)被告應給付原告新臺幣肆佰肆拾捌萬元，及自民國一一二年四月二十八日起至前項所示之貳仟萬元清償日止，按每日貳萬元

01 計算之違約金。

02 (三)被告應自民國一一二年六月一日起至安信建築經理股份有限公
03 司於玉山銀行敦南分行繳款帳號00000000000000號履約保證帳
04 戶經收保管之新臺幣壹億捌仟萬元撥付原告時止，按日給付原
05 告新臺幣貳萬肆仟陸佰伍拾貳元。

06 (四)本判決第一項至第三項被告應給付原告之金額，應按附表所示
07 比例分配予原告。

08 (五)訴訟費用由被告負擔。

09 (六)本判決第一項於原告以新臺幣陸佰捌拾柒萬壹仟參佰元為被告
10 供擔保後得假執行；但被告以新臺幣貳仟零陸拾壹萬參仟陸佰
11 玖拾捌元為原告預供擔保得免為假執行。

12 (七)本判決第二項前段原告以新臺幣壹佰肆拾玖萬參仟參佰參拾元
13 為被告供擔保後得假執行；但被告以新臺幣肆佰肆拾捌萬元為
14 原告預供擔保得免為假執行；後段所命已到期部分，於原告以
15 每日新臺幣陸仟陸佰陸拾元為被告供擔保後得假執行；但被告
16 以每日新臺幣貳萬元為原告預供擔保得免為假執行。

17 (八)本判決第三項所命已到期部分，於原告以每日新臺幣捌仟貳佰
18 壹拾元為被告供擔保後得假執行；但被告以每日新臺幣貳萬肆
19 仟陸佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
23 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
24 人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168
25 條、第175條第1項分別定有明文。查本件謝麗玉於民國112
26 年5月10日起訴後，於同年10月27日死亡，蘇莉茹、蘇琚
27 惠、蘇莉婷為謝麗玉之繼承人，經原告蘇莉茹等人聲明承受
28 訴訟等情，有謝麗玉繼承系統表及除戶戶籍謄本、各繼承人
29 之戶籍謄本及112年11月15日民事聲明承受訴訟狀在卷可稽
30 (見本院卷一第435至452頁)，經核無不合，應予准許。

31 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
02 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
03 訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，本
04 件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下
05 同）2,061萬3,698元，及其中2,000萬元自112年4月28日起
06 至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付448萬
07 元，及自112年4月28日起至聲明第1項所示之2,000萬元清償
08 日止，按每日2萬元計算之違約金。(三)願供擔保，請准予宣
09 告假執行等語（見本院卷一第8頁），嗣原告於112年7月14
10 日追加第3項聲明為：被告應自112年6月1日起至安信建築經
11 理股份有限公司（下稱安信建經公司）於玉山銀行敦南分行
12 繳款帳號00000000000000號履約保證帳戶（下稱系爭履保專
13 戶）經收保管之1億8,000萬元撥付原告時止，按日給付原告
14 2萬4,652元（見本院卷一第214頁）。又於112年11月補充
15 第4項聲明為：前開第1項至第3項被告應給付原告之金額，
16 原告間分配比例如附表所示（見本院卷一第454頁），經核
17 原告上開所為，符合上開規定，自應准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：原告謝添順、謝麗玉（於112年10月27日死亡，
20 由蘇莉茹、蘇琬惠、蘇莉婷承受訴訟）、謝麗珠、陳謝麗鳳
21 （下均逕稱其名，合稱原告）於111年11月28日經由信義房
22 屋股份有限公司（信義房屋公司）及信義全球資產管理股份
23 有限公司（下稱信義全球公司）之居間，與被告簽定土地買
24 賣契約（下稱系爭契約），約定由被告以2億元購買原告共
25 有之土地（臺北市○○區○○段○○段00○○00○○號土
26 地，下稱系爭土地）。依系爭契約第4條約定，112年3月31
27 日為最後點交日，被告應於點交前一日將尾款匯入系爭履保
28 專戶內，系爭土地已於112年3月27日移轉所有權予被告，惟
29 被告卻以系爭土地遭第三人占用而未付款，嗣被告於同年4
30 月28日僅匯入1億4,000萬元至系爭履保專戶，尚餘2,000萬
31 元尾款迄未給付，原告經多次催討，被告仍置之不理，爰依

01 系爭契約第3條、第4條、第10條第2項第1款約定、民法第22
02 9條、第203條規定請求被告給付尾款、違約金及法定遲延利
03 息等語。並聲明：(一)被告應給付原告2061萬3,698元，及其
04 中2000萬元自112年4月28日起至清償日止，按年息5%計算
05 之利息。(二)被告應給付448萬元，及自112年4月28日起至聲
06 明第1項所示之2,000萬元清償日止，按每日2萬元計算之違
07 約金。(三)被告應自112年6月1日起至系爭履保專戶保管之1億
08 8000萬元撥付原告時止，按日給付原告2萬4,652元。(四)前開
09 第1項至第3項被告應給付原告之金額，應按附表所示比例分
10 配予原告。(五)願供擔保，請准予宣告假執行。

11 二、被告則以：依系爭契約第9條第1項約定，系爭土地被第三人
12 占用時，由賣方負責於點交前排除，然原告迄今未能排除系
13 爭土地遭訴外人東吳大學圍牆越界占用之情形，原告應負物
14 之瑕疵擔保責任，且在出賣人為給付前，被告自得行使同時
15 履行抗辯權。兩造已於112年3月30日合意延後點交日期，並
16 達成先行委託測量系爭土地，釐清有無第三人越界占用後，
17 再約定點交時間之共識，尾款之給付亦隨之展延，被告自無
18 逾期違約情事。東吳大學確曾削除圍牆之柱體，顯見系爭土
19 地確遭第三人占用，原告無法依約點交系爭土地；縱認兩造
20 未合意延後點交及付款期限，原告無法於112年3月31日前排
21 除第三人占用之瑕疵，被告得依民法第264條第1項行使同時
22 履行抗辯權，因此原告請求尾款、違約金及遲延利息均無理
23 由。況被告已於112年5月16日依系爭契約第10條第1項第2款
24 約定，以存證信函通知原告解除系爭契約等語置辯。並聲
25 明：(一)原告之訴及假執行之聲明均駁回。(二)如受不利之判
26 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)兩造於111年11月28日簽訂系爭契約，約定原告以2億元之價
29 格出售系爭土地予被告。

30 (二)系爭土地於112年3月27日已移轉登記予被告所有。

31 (三)被告有按期將第一至三期款共4,000萬元匯入系爭履保專

01 戶，又於112年4月28日將1億4,000萬元匯入系爭履保專戶，
02 尚有2,000萬元未匯入系爭履保專戶。

03 四、得心證之理由：

04 (一)被告以系爭土地遭第三人占用為由，解除系爭契約有無理
05 由？

06 1.原告主張兩造約定112年3月31日為最後點交日，被告應於點
07 交前依日辦理銀行撥款，或將尾款存入系爭履保專戶等語，
08 被告則以系爭土地有遭第三人占用，原告未於點交前排除，
09 並已解除系爭契約等語置辯。經查：

10 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
11 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
12 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
13 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。查
14 依系爭契約第9條第2項約定，買賣標的物（含地上物）如有
15 出租、被第三人占用，或其他足以妨礙買方利用標的物等情
16 形，除契約有特別約定外，概由賣方負責於點交前排除之。
17 第15條第14項約定，由承辦地政士申請土地鑑界，鑑界費用
18 由賣方負擔，鑑界結果如有占用鄰地或公共設施用地或遭第
19 三人占用時，雙方同意由賣方排除占有再交付買方（見本院
20 卷一第29、38頁）。是觀上開約定之內容，所謂第三人占
21 用，當係指足以妨礙買方利用標的物之占用情形而言，並以
22 地政事務所辦理之鑑界結果為據。則被告抗辯系爭土地遭第
23 三人占用，則應由被告就經地政機關鑑界結果認遭第三人占
24 用之要件事實，負舉證責任。證人觀之臺北市建成地政事務
25 所土地複丈成果圖及現場照片所示，土地複丈成果圖未顯示
26 系爭土地有遭占用知情，且鋼釘界標均在系爭土地邊界內
27 緣，東吳大學之圍牆則在系爭土地之外，且界標與圍牆間有
28 相當之距離，東吳大學之圍牆並未壓到或蓋過界標（見本院
29 卷一卷第567、571頁），參以證人陳怡君即信義全球公司仲
30 介證稱，這塊地的界點都有被標示出來的，在牆內或人行道
31 上，如果有被佔用，地政人員會在牆上標示界點，並註明於

01 何處，但這塊土地其實鑑界多次，沒有這樣的標示，地主出
02 租給第三人也作過鑑界，界點都標在同一個位置，所以其實
03 我自己與地主都沒有曾經想過這塊土地有遭第三人占用等語
04 （見本院卷一第634頁），核與證人呂志偉即信義全球公司
05 法務之證述相符（見本院卷一第646至647頁）。足見東吳大
06 學圍牆是否有被告所指稱占用系爭土地一節，已非無疑。

07 (2)又觀諸兩造提出之臺北市測量技師公會所出具之鑑定報告
08 書，原告提出鑑定報告書之版本第8.2及8.3雖記載以柱上緣
09 與地界、柱位與地界分別測量為0.24平方公尺及0.107平方
10 公尺之結果（見本院卷一第268頁），被告提出之鑑定報告
11 書版本則僅記載柱上緣與地界測量之部分（見本院卷一第40
12 0頁），惟參照臺北市測量技師公會112年8月8日北市測技字
13 第112080801號函說明二、三、四、五記載：「二、因原鑑
14 定測量無柱上緣之測量數據報告，並於第一版出圖後再行補
15 充柱上緣之量測再行繪製加入圖說。三、以上書圖文件完成
16 公會辦理複審，決議後須再行提供補充說明以維公信可靠
17 度，就其精度及法規依據作完整補充說明，如附件9.補充說
18 明及法規依據。四、經複審完成之稿係初步說明業經送理事
19 長審議評估，本件其精度確實之成果報告，及所計算成果均
20 於8.結論：成果分析說明中計算式已明確翔實將其面積分析
21 與實際位置標示卻難認定占用之情況。五、造成二種版本係
22 公會考慮其爭議性，當時委託時委託人未明確要求本案需如
23 此精密之測量，就其資料來源及地籍測量規範，本案均需達
24 規定規範以上之精度，固可不須提供補充說明，其中9補充
25 說明，因配合復審查之必然性說明，提供複審人員參考用以
26 利複審人員了解其測量內容及定稿之依據。」（見本院卷一
27 第349頁），又依臺北市測量技師公會113年1月11日北市測
28 技字第113011101號函說明欄：「一、1.3、依鑑定作業係針
29 對現場地政事務所人員鑑界點位與結構物相對位置進行測
30 量，係針對現場地界只需進行柱位及牆面結構物位置進行測
31 量將成果與地界點比對即完成本項鑑定工作。…二、說明三

01 依有無越界或被佔用之認定，就結構物坐落與鄰地位置作為
02 認定基準就理論測量成果按計算方式，也有其投影面，故須
03 依實際位於地上之點位（柱位）為基準。」（見本院卷一第
04 473頁），又參以測量技師公會補充說明記載：「9.2鑑界成
05 果顯示地政事務所鑑界點位於東南側146及西南側397之界址
06 點進行檢測展繪至現況圖未有遭佔用之情況，本次施測位置
07 誤差均達1公分以內計算至公釐（mm）等級，就結果比對合
08 於精度範圍內。」（見本院卷一第353頁），上開鑑界點東
09 南側146及西南側397界址即東吳大學圍牆部分，可見該公會
10 鑑定結果已於補充說明中認定未有遭占有之情形。是被告抗
11 辯系爭土地遭東吳大學圍牆占用一節，尚難可採。

12 2.被告又以健安國土測繪有限公司（下稱健安公司）於112年4
13 月7日及5月22日之系爭土地現況地籍套繪圖（見本院卷一第
14 395至396、405頁）及信義全球公司仲介陳怡君提供之手繪
15 稿（見本院卷一第161頁）以證明系爭土地有遭占用之情。
16 然查，兩造並未委託健安公司製作上開套繪圖，且上開套繪
17 圖所載各項數值並不一致，且未記載由何人製作、製作方
18 式、是否有至現場施測、施測方式、有無越界、占用面積為
19 何等，尚難以上開套繪圖遽認系爭土地有遭占用一節。至手
20 繪稿上雖載「（未考量公差），依地所鑑界成果，疑似圍牆
21 越界」等語部分，惟證人陳怡君即信義全球公司仲介到庭證
22 稱，因為被告法定代理人邱冠銘要求要有第三方無占用證
23 明，不然要延後點交，所以帶圖與邱冠銘確認需求，這張
24 手繪圖是我的主管畫的，他去現場做一些繪製，我們需要
25 有協商依據，確認邱冠銘的須求，因為現場有一個柱子，等
26 於說肉眼無法判斷，我們畫示意圖是要確認邱冠銘的意思，
27 我們在111年12月就有依合約找地政鑑界，依圖示我們的經
28 驗認為沒有佔用，如果說一般有占用，地政人員會標示，當
29 時沒有這樣的標示。邱冠銘在過戶流程提出第三方無占用證
30 明，但是我們與地政確認沒有這樣的證明可以提供，也不是
31 合約的要求，所以我們才以手繪圖與邱冠銘釐清買方的需

01 求，依照手繪圖是要確認邱冠銘是否認為柱子旁邊東吳大學
02 圍牆有佔用的疑慮，現場是空地，所以我們要去釐清邱冠銘
03 是否擔心柱子旁的東吳大學圍牆是否有落在系爭土地上之可
04 能。手繪稿上疑似圍牆越界的字不是我寫的，只是要去確認
05 邱冠銘是否是針對這個部分有疑慮等語（見本院卷一第631
06 至632頁）。由上可知，係因被告法定代理人質疑系爭土地
07 遭第三人占用，並要求原告提出無占用證明，證人陳怡君始
08 以該手繪稿與被告討論是否有遭第三人占用，亦難以該手繪
09 稿上載有圍牆疑似越界之字樣，即認系爭土地有遭第三人占
10 用。

11 3.被告又辯以東吳大學曾於000年0月間及5月18日削除圍牆一
12 情，足認系爭土地有遭占用等語。查，被告曾以東吳大學削
13 除圍牆一事，於112年5月19日向臺北市政府警察局中正第一
14 分局報案圍牆遭到不知人士毀損並提出刑事告訴，經臺灣臺
15 北地方檢察署以112年度偵字第36653號為不起訴處分，並經
16 臺灣高等檢察署駁回被告之再議聲請；被告再提起自訴，經
17 本院以113年度聲自字第82號裁定駁回等情，有臺北市政府
18 警察局中正第一分局112年7月28日北市警中正一分刑字第11
19 23008367號函及調查筆錄、本院113年度聲自字第82號裁定
20 為佐（見本院卷一第289至33頁、卷二第105至107頁）。質
21 之東吳大學總務處專門委員張周明於警詢中陳稱，係學校總
22 務處通知其去監工，圍牆為東吳大學所有，僅讓廠商去切除
23 牆柱等語（見本院卷一第304頁），並提出系爭鑑定報告。
24 足見東吳大學係受某一造通知去削除牆柱，難以東吳大學削
25 除圍牆一事，即認圍牆有占用系爭土地。況系爭鑑定報告作
26 成前，從未通知東吳大學到場表示意見，系爭鑑定報告認定
27 無占用系爭土地之結論，已如前述。是被告上開所辯，亦不
28 可採。

29 4.綜上所述，被告無法證明系爭土地有遭第三人占用，其依民
30 法第229條第2項、第254條、第359條規定、系爭契約第9條
31 第4項、第10條第1項第2款約定請求解除系爭契約，自無理

01 由。

02 (二)原告是否曾同意展延點交時間至112年5月31日，並同意被告
03 延後給付尾款期間？

04 原告主張兩造並未就展延點交時間達成合意，被告則以兩造
05 於112年3月27日曾協商達成先測量並延後點交之共識云云。
06 按要約經拒絕者，失其拘束力；對話為要約者，非立時承
07 諾，即失其拘束力；非對話為要約者，依通常情形可期待承
08 諾之達到時期內，相對人不為承諾時，其要約失其拘束力，
09 民法第155至157條定有明文。經查，證人黃巧雲即信義房屋
10 公司忠孝敦化店長證稱：有一個協議的書面紀錄，當下沒有
11 簽名，主要是因為所有權人沒有全部到齊，謝維玲表示要回
12 去跟所有權人說明，協議書沒有簽回來，31日土地所有權人
13 有簽了一張延期時間的協議，讓賣方多一點時間與他們的長
14 輩說明；30日謝維玲與邱冠銘達成共識確認沒有問題，當時
15 有約定隔天中午12點前把書面協議內容簽訂，後來是賣方有
16 透過律師修改裡面的內容，買方不同意，賣方後來才超過時
17 間去針對原協議做蓋章，當天下午有再把簽訂的協議與邱冠
18 銘說明，買方認為共識已經成立，不需要多簽延長時間的文
19 件等語（本院卷一第628至629頁）。證人黃巧雲雖證述買賣
20 雙方曾於3月30日達成共識，然證人自黃巧雲亦證述所有權
21 人未全部到齊、謝維玲表示要回去跟所有權人說明等語，足
22 見謝維玲僅係到場了解狀況，並將資訊帶回予賣方全體說
23 明，再由全體賣方本人決定是否簽署協議書，是兩造並未協
24 商當場達成任何共識，又參以協議書並未簽回，益證雙方並
25 未達成協議。證人陳怡君證稱：「沒有看到任何書面，沒有
26 口頭合意。本來民間測量就不是契約的要求，所以買方本來
27 就有要在簽約日點交前付款的義務，賣方認為沒有問題可以
28 點交，但是買方認為有爭議，雙方沒有就延後點交作成合意
29 等語（見本院卷一第636頁）。證人呂志偉即信義全球之法
30 務人員證述：以我的認知我認為雙方沒有延期的合意。要以
31 當時協議書的內容為準，但協議書雙方都沒有簽名等語（卷

01 第652頁)。證人洪惠娜即信義地政事務所代書證述：我們
02 要看協商的結果後續的作業，3月30日的協商結果我沒有印
03 象，但是好像是沒有共識等語（卷第657至658頁）。益徵兩
04 造雖曾於112年3月27日討論測量事宜，信義房屋公司於112
05 年3月30日邀同兩造協商，賣方僅謝麗珠出席並由謝維玲陪
06 同，協商過程中，被告提出協議書1份（見本院卷一第575
07 頁），經謝麗珠攜回與其他賣方討論後表示不同意簽署；其
08 後信義房屋公司提出協議書1份（見本院卷一第577頁），原
09 告亦未同意。足見兩造最終未達成合意，亦未簽署書面文件
10 以更改系爭契約之約定，縱使原告有同意就系爭土地請臺北
11 市測量技師公會再為測量，亦僅係解決兩造紛爭，尚難認有
12 同意被告遲延給付買賣價金，是被告抗辯兩造有合意延後點
13 交，並不足採。

14 (三)原告依系爭契約第3條、第4條、第10條第2項第1款約定、民
15 法第229條、第203條規定請求被告給付尾款2,000萬元、違
16 約金及法定遲延利息，有無理由？

17 1.依系爭契約第4條關於第4次款點交尾款約定，雙方約定112
18 年3月31日為最後點交日，買方至遲應於點交日前一個工作
19 日內辦理銀行撥款（代償），或直接將點交尾款存入履約保
20 證專戶。準此，被告付清尾款期限在點交日前一個工作日，
21 即於被告付清尾款後，原告於翌日負有點交義務。查系爭土
22 地未遭第三人占用，已如所述，原告自得依系爭契約之約
23 定，請求被告給付尾款。至被告為同時履行抗辯，抗辯原告
24 應排除系爭土地遭第三人占用之情事，始有給付價金之義
25 務。按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
26 得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
27 限，民法第264條第1項定有明文。查觀之上開約定係約定尾
28 款之給付方式及時間，並無賣方應同時為排除第三人占用之
29 文句，況契約文義已明定被告應先於點交日前付清尾款，且
30 遍觀系爭契約並無賣方排除第三人占用與買方給付價金互為
31 對待給付關係之相關約定，故被告自不得以原告未排除第三

01 人占用，即行使同時履行抗辯權。準此，原告自得依約請求
02 被告給付尾款2,000萬元，及自112年3月31日至4月27日未給
03 付之尾款1億6,000萬元之法定遲延利息61萬3,698元（160,0
04 00,000元 \times 5% \times 28/365日=613,698元）。

05 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
06 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
07 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
08 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
09 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
10 之賠償總額。民法第250條第1項、第2項、第253條分別定有
11 明文。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
12 額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造
13 所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為
14 妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關
15 當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務
16 人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉
17 證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原
18 則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟
19 能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本
20 諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約
21 定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審
22 酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數
23 額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘
24 束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93
25 年度台上字第909號判決意旨參照）。經查：依系爭契約第1
26 0條第2項第1款約定，買方若未依本契約履行各項義務且可
27 歸責時，每逾一日，買方應按該期應付款項千分之一計算之
28 遲延賠償予賣方（自逾期日起至完成給付日止。）。兩造於
29 系爭契約第10條所約定之違約處罰，既無特別約定，自應認
30 屬損害賠償總額之預定性質之違約金。又依系爭契約之約
31 定，及訂約時兩造均有委託仲介公司予以討論，可知過程中

01 已就違約金額應該如何訂定有所考量，並考慮到金額過低、
02 過高對履約效果之影響，以及基於公平、可行之考量，而約
03 定如系爭契約第10條之違約金，兩造顯已盱衡自己履約之意
04 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
05 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，且被告並未能舉
06 證違約金按每日千分之1計算之金額有何過高之情，是認兩
07 造上開違約金之約定並無酌減之必要。從而，原告因此主張
08 1億6,000萬元之違約金為448萬元（計算式：28日×160,000
09 元=4,480,000元），及自112年4月28日起至清償日止，按
10 每日2萬元（20,000,000元×0.1%=20,000元）計算之違約
11 金，應屬有據。

12 3.按履約保證機制本意在於確保買賣雙方在誠信履約下應得之
13 權益，誠信履約之賣方不應因履約保證機制而減損其法律上
14 原可獲得之保障。是於履保專戶內之買賣價款現實撥付原告
15 前，原告實際並未取得買賣價金，則買賣價金給付遲延與否
16 之認定，自應以原告實際受領買賣價金之時點為準。依安信
17 建經公司代辦履約保證委任契約第1條第2項第2款約定：
18 「買方若於貸款核撥後，未能如期履行支付交屋款之義務，
19 經賣方發出催告履約之意思表示，賣方應即就交屋款給付事
20 件向管轄法院提起民事訴訟，如賣方取得買方應給付交屋款
21 之判決確定證明書時，保證銀行即應履行交屋款價金給付之
22 義務，又賣方已依本款規定向該管法院提起民事訴訟後，即
23 得通知安信建經轉通知保證銀行將買方已支付之款項出款予
24 賣方，惟如賣方亦已通知解除返還價金時，即悉依確定判決
25 結果辦理。」（見本院卷一第42頁）。查系爭土地已於112
26 年3月27日移轉登記予被告，依系爭契約第4條之約定，被告
27 應於112年3月30日前付清價金，原告提起本件訴訟後即以臺
28 北法院郵局第3017號存證信函及起訴狀及裁判費繳費收據影
29 本通知安信建經公司出款（見本院卷一第229至245頁），安
30 信建經公司以112年5月17日臺北信義郵局第186號存證信函
31 及112安信字第43號函表示系爭履保專戶內之1億8,000萬元

01 即將出款予原告（見本院卷一225至228頁）。嗣被告通知解
02 除契約，致安信建經公司以112年5月19日臺北信義郵局第19
03 2號存證信函及112安信字第44號函（見本院卷一247至250
04 頁）通知待本件訴訟確定判決結果辦理出款事宜，是原告主
05 張被告解約系爭契約不合法，依民法第229條之規定請求至
06 遲於112年6月1日起，至安信建經公司按本件確定判決撥付
07 系爭履保專戶內款項時止，原告即至少受有法定遲延利息每
08 日2萬4,657元之損害（計算式：180,000,000元×年息5%÷36
09 5日=24,657.5元，元以下無條件捨棄），自屬有據。

10 五、綜上所述，本件原告依系爭契約第3條、第4條、第10條第2
11 項第1款約定、民法第229條、第203條規定請求被告給付尾
12 款2,061萬3,698元及其中2000萬元自112年4月28日起至清償
13 日，按年息5%計算之利息、448萬元及2,000萬元本金至清
14 償日止，按日給付2萬元之違約金及系爭履保專戶金額之每
15 日法定遲延利息2萬4,652元，為有理由，應予准許。

16 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告
17 勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之金額准許之。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
19 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
20 敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
23 民事第二庭 法官 賴秋萍

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
28 書記官 洪仕萱

29 附表

30

編號	原告	分配比例
1	謝添順	40%

(續上頁)

01

2	謝麗珠	20%
3	陳謝麗鳳	20%
4	蘇莉茹	6.67%
5	蘇淑惠	6.67%