

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2113號

原告

即反訴被告 陳姿穎

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告

即反訴原告 徐靖亞

訴訟代理人 林明忠律師

林泓均律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣參佰玖拾陸萬元，及自民國一百一十三年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以新臺幣壹佰參拾貳萬元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告以新臺幣參佰玖拾陸萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3、4、7款定有明文。次按不變更訴訟標的，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256條亦有明文。經查：

01 一、原告起訴時原主張：1.先位部分：(1)被告應於門牌號碼臺北
02 市○○區○○街00號14樓房屋（下稱系爭房屋）之土地增值
03 稅及契稅稅單核發後3日內給付原告新臺幣（下同）396萬
04 元，並存匯入台新銀行建北分行，帳號：00000-00-000000-
05 0，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶。(2)願供擔
06 保，請准宣告假執行。2.備位部分：確認被告於系爭房屋之
07 不動產買賣契約（下稱系爭契約）對原告之懲罰性違約金請
08 求權不存在（見本院卷第5頁）。嗣兩造於民國113年10月24
09 日本院審理時達成一部和解，有和解筆錄在卷可稽（見本院
10 卷第278至279頁），原告經數度變更聲明後，最後變更聲明
11 為：1.先位部分：確認被告於系爭契約對原告之懲罰性違約
12 金不存在。2.備位部分：確認被告於系爭契約對原告之懲罰
13 性違約金，於超過111,205元部分不存在。（先位部分假執
14 行聲請部分，原告已於113年11月28日準備程序時表明為誤
15 載，見本院卷第344至345頁、第454頁），經核原告所為訴
16 之聲明變更，核與前揭規定相符，應予准許。

17 二、反訴原告起訴時原主張：反訴被告應給付反訴原告792萬
18 元，及其中396萬元自113年1月9日起，其餘396萬元自113年
19 5月1日起均至清償日止按週年利率5%計算之利息（見本院
20 卷第151頁）。嗣兩造於113年10月24日本院審理時達成一部
21 和解，業如前述，反訴原告遂具狀變更聲明為：反訴被告應
22 給付反訴原告396萬元，及自113年5月1日起至清償日止按週
23 年利率5%計算之利息（見本院卷第300頁）。經核反訴原告
24 所為訴之聲明變更，亦與前揭規定相符，應予准許。

25 貳、實體方面

26 一、本訴部分

27 (一)原告主張：兩造於113年1月6日簽訂系爭契約，約定由被告
28 以總價3,960萬元向原告買受系爭房屋，因系爭房屋尚待分
29 戶程序，需經建築師提出圖說、區分所有權人同意書及主管
30 機關審核後始得完成，故暫約定交屋時間為113年3月31日，
31 被告並已支付第1期簽約款396萬元。簽約後，原告即儘速辦

01 理辦理移轉登記、分戶，於113年6月19日已完成系爭房屋所
02 有權登記，於113年7月19日經地政機關核發所有權狀。固依
03 系爭契約第8條第1項約定，原告經被告限期催告不履行時，
04 被告得書面通知解除系爭契約，原告應返還已支付價金，並
05 按已支付價金同額作為懲罰性違約金另行給付，但交屋日期
06 113年3月31日僅是暫定性質，可能因分戶辦理原因延誤，非
07 可歸責於原告，被告解除系爭契約並不合法，被告反而未依
08 系爭契約第5條第1項約定，配合地政士辦理用印程序，致原
09 告無法完成系爭房屋所有權移轉登記，原告遂依系爭契約第
10 8條第2項約定，以民事準備（三）狀（下稱系爭書狀）繕本
11 送達被告之日即113年10月7日向被告為解除系爭契約之意思
12 表示，是被告依系爭契約第8條第1項約定，請求原告賠償按
13 被告已支付第1期簽約款396萬元計算之懲罰性違約金（下稱
14 系爭違約金），應無理由。縱認有可歸責原告事由，被告解
15 除系爭契約合法，考量原告已多次通知被告得無條件解除系
16 爭契約，且兩造已於113年10月24日達成部分和解，被告已
17 可取回第1期簽約款，其所受損害至多僅為原告未能即時返
18 還該簽約款之利息損失111,205元（期間計算自被告主張解
19 除系爭契約之日即113年4月3日起至和解成立之日即113年10
20 月24日止，計算式：第1期簽約款396萬元×週年利率5%×205
21 日/365日=111,205元，元以下四捨五入），足認系爭違約
22 金金額實屬過高，應酌減至多為111,205元。爰依民事訴訟
23 法第247條、民法第252條規定，提起本件訴訟等語，並聲
24 明：1.先位部分：確認被告對原告之系爭違約金不存在。2.
25 備位部分：確認被告對原告之系爭違約金，於超過111,205
26 元部分不存在。

27 (二)被告則以：依系爭契約第3條第2項關於第2期用印款約定：

28 「賣方應於113年3月1日備齊一切過戶資料並攜帶印鑑章
29 （印鑑證明）、身分證明文件、稅單等資料交付承辦地政士
30 收執.....」，可知原告負有於113年3月1日交付包含系爭
31 房屋已完成門牌分戶與產權分割等文件之「一切過戶資料」

01 義務（下稱交付「一切過戶資料」義務），被告於113年3月
02 4日確認原告尚未備妥完整過戶資料，即依系爭契約第8條第
03 1項約定，函催原告履行交付「一切過戶資料」義務，惟不
04 獲置理；又系爭契約第1條第5項已明白約定：「本買賣標的
05 點交日期：至遲民國113年3月31日前交屋。」，原告亦未如
06 期交付系爭房屋，是被告自可依系爭契約第8條第1項約定，
07 請求原告給付系爭違約金。又被告已於113年4月2日向原告
08 寄發台北台塑郵局存證號碼000266號存證信函（下稱系爭4
09 月2日存證信函），作為解除系爭契約之意思表示，亦於113
10 年7月10日寄發台北安和郵局存證號碼001008號存證信函，
11 向原告重申解除系爭契約之意思表示，應認系爭契約業已解
12 除，故原告嗣後以系爭書狀之送達解除系爭契約，並不合
13 法。再者，倘原告所述交屋日期僅係暫定性質為真，則系爭
14 契約第1條第5項約定應屬「不確定期限之債務」，原告雖於
15 113年9月9日委請律師發函，通知被告文到後8日內配合用印
16 程序，惟被告給付遲延後，並未再定相當期限催告被告履
17 行，可見原告主張其合法解除契約並不可採等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 二、反訴部分

20 (一)反訴原告主張：依系爭契約第3條第2項關於第2期用印款約
21 定，反訴被告最遲應於113年3月1日履行交付「一切過戶資
22 料」義務，詎反訴被告並未依約備妥完整過戶資料，反訴原
23 告即依系爭契約第8條第1項約定，函催反訴被告履行交付
24 「一切過戶資料」義務，惟不獲置理，又反訴被告違反後續
25 交屋義務，反訴原告遂於113年4月2日寄發系爭4月2日存證
26 信函作為解除系爭契約之意思表示，同時表明反訴被告應於
27 113年4月30日前給付系爭違約金，然迄未給付，爰依系爭契
28 約第8條第1項約定，提起本件反訴等語，並聲明：1.反訴被
29 告應給付反訴原告396萬元，及自113年5月1日起至清償日止
30 按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執
31 行。

01 (二)反訴被告則以：系爭房屋涉及分戶程序，分戶程序又因主管
02 機關審核進度不一，無從特定完成時間，故兩造簽訂系爭契
03 約時僅暫定交屋時間為113年3月31日，又地政機關如未完成
04 現場勘查、核發系爭房屋所有權狀，反訴被告即無從於113
05 年3月1日提出系爭房屋分戶完成後之過戶資料，是反訴被告
06 違反交付「一切過戶資料」義務與交屋義務，難認有何可歸
07 責事由；縱認可歸責，考量反訴被告已多次通知反訴原告得
08 無條件解除系爭契約，且兩造已於113年10月24日達成部分
09 和解，反訴原告即得取回第1期簽約款，則其所受損害至多
10 僅為反訴被告未能即時返還第1期簽約款之利息損失111,205
11 元（期間計算自反訴原告主張解除系爭契約之日即113年4月
12 3日起至和解成立之日即113年10月24日止，計算式：第1期
13 簽約款396萬元×週年利率5%×205日/365日=111,205元，元
14 以下四捨五入），足認系爭違約金金額實屬過高，依民法第
15 252條規定應酌減至多為111,205元等語，資為抗辯。並聲
16 明：1.反訴原告之訴及假執行聲請均駁回。2.願供擔保，請
17 准宣告免為假執行。

18 三、經查，兩造於113年1月6日簽訂系爭契約，約定由被告以總
19 價3,960萬元向原告買受系爭房屋，且系爭房屋仍應辦理分
20 戶程序而需經建築師提出圖說、區分所有權人同意書及主管
21 機關審核後始得完成，被告並已支付第1期簽約款396萬元，
22 嗣原告於113年6月19日始完成系爭房屋所有權登記，於113
23 年7月19日經地政機關核發所有權狀等情，有系爭契約、系
24 爭房屋門牌初編及合併查詢頁面、臺北市政府都市發展局
25 113年4月24日北市都建字第1136019340號函、系爭房屋所有
26 權狀在卷可證（見本院卷第11至21頁、第105頁、第191至
27 194頁、第237頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

28 四、本院之判斷：

29 本件兩造爭執之點：(一)原告未能於113年3月1日履行交付
30 「一切過戶資料」義務及未能於113年3月31日前交付系爭房
31 屋，是否可歸責於原告？(二)如可歸責於原告，則系爭契約於

01 何時解除？(三)如可歸責於原告即反訴被告，則反訴原告即被
02 告請求懲罰性違約金396萬元，是否有理由？有無過高而需
03 依民法第252條酌減之？茲分述如下：

04 (一)原告未能於113年3月1日前履行交付「一切過戶資料」義
05 務，亦未能於113年3月31日點交系爭房屋，乃可歸責於原
06 告：

07 1.原告未於113年3月1日前履行交付「一切過戶資料」義務，
08 而未於113年3月31日點交系爭房屋予被告：

09 (1)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
10 權之義務，民法第348條第1項定有明文。又不動產物權，依
11 法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效
12 力，民法第758條第1項亦有明定。又依系爭契約第3條第2項
13 第2期（用印款）約定：「賣方（即原告）應於113年3月1日
14 備齊一切過戶資料並攜帶印鑑章（印鑑證明）、身分證明文
15 件、稅單等資料交付承辦地政士收執。雙方並蓋妥移轉登記
16 書表、以便辦理產權移轉作業。買方（即被告）應於前開日
17 期或之前將第二期款存匯入專戶。」（見本院卷第11頁），
18 足認原告負有於113年3月1日交付「一切過戶資料」予地政
19 士義務，俾利申辦相關手續。

20 (2)但觀諸被告與地政士廖韋思之LINE對話紀錄（見本院卷第
21 125至126頁），可知原告於113年4月2日雖有交付過戶資料
22 予地政士，但因尚未分割完成（即分戶完成），而有交付內
23 容不完整之情況，足見未於113年3月1日前履行交付「一切
24 過戶資料」義務，又系爭房屋既需辦理分戶始能為所有權登
25 記而為後續辦理所有權移轉、點交房屋，益徵原告也未於
26 113年3月31日交付系爭房屋予被告。

27 2.系爭契約第1條第5項所約定之交屋日期113年3月31日以及系
28 爭契約第3條第2項之第2期用印款之交付「一切過戶資料」
29 期限113年3月1日均非暫約定性質：

30 (1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
31 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去

01 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
02 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
03 以為其判斷之基礎，不能任意推解致失其真意（最高法院
04 113年度台上字第1852號民事判決意旨參照）。

05 (2)依系爭契約第1條第5項約定：「本買賣標的點交日期：至遲
06 民國113年3月31日前交屋」，系爭契約第3條第2項之第2期
07 （用印款）：「賣方應於113年3月1日備齊一切過戶資料並
08 攜帶印鑑章（印鑑證明）、身分證明文件、稅單等資料交付
09 承辦地政士收執。雙方並蓋妥移轉登記書表，以便辦理產權
10 移轉作業。買方應於前開日期或之前將第二期款存匯入專
11 戶」。系爭契約第17條其他約定事項：「本標的分割隔間牆
12 之施工，門牌編定（按：應為釘），地政機關現勘後核發權
13 狀，待完成後通知雙方地政核發之面積，雙方同意互不找
14 補，以上費用由乙方負擔（即原告）。」（見本院卷第11
15 頁、第17頁），足見兩造間已經約定系爭房屋之交屋日期、
16 交付「一切過戶資料」義務，並已說明系爭房屋有日後隔間
17 牆施工、門牌編釘等情形直接以日後地政機關核發之面積為
18 準。

19 (3)原告固主張113年3月31日之點交日期乃應被告要求暫訂之交
20 屋日期，自系爭契約第17條約定可知被告亦知悉系爭房屋須
21 待上開程序完成後始可辦理所有權移轉登記、交屋。但查，
22 證人即房仲林忠澤於本院審理時證稱：系爭契約第17條約定
23 的原因是擔心分戶後會有坪數誤差，至於系爭契約第5條約
24 定的點交日期，是因為被告希望有一個點交日期，才會壓在
25 113年3月31日，當時店長蔡孟龍有打電話向建築師確認，有
26 說應該是可以最晚在點交日期前完成分戶，簽約當時只有提
27 到分戶會耽誤到一點時間，但沒有提到如果不能交屋再延期
28 改訂即可，只是我們一般在做買賣的時候不會把點交日期壓
29 這麼死，而是屆時再做彈性調整等語（見本院卷第347至354
30 頁），又證人即房仲蔡孟龍於本院審理時證稱：系爭房屋在
31 簽約時，我們有跟買家講解提到需要分戶，會有系爭契約第

01 17條約定是因為當時尚未分戶完成，有向建築師確認，但建
02 築師表示涉及主管機關審核的時間，沒辦法給我們一個確認
03 的時間，所以就先做第17條之約定，因無法確定日後分割之
04 後的面積，後來我們就依照建築師表示可能可以完成的時
05 間，跟雙方協調一個日期也就是113年3月31日等語（見本院
06 卷第355至361頁），依照上開證人林忠澤、蔡孟龍之證述可
07 知，被告雖知悉系爭房屋尚需辦理分戶程序，惟有關係爭契
08 約第17條之約定僅係日後面積差距所生是否補償問題，與何
09 時交屋實無關聯，更與交付「一切過戶資料」義務之期限約
10 定無涉，縱使被告知悉系爭房屋尚有分戶作業需辦理，亦難
11 認被告已與原告間達成容忍日後得以延期後續原告應履行之
12 之交付「一切過戶資料」、交付系爭房屋期限之合意。

13 (4)再者，依照證人林忠澤、蔡孟龍上開證述，可知點交日期乃
14 經雙方協調後所訂，且係與建築師確認審核程序時間後，始
15 決定為113年3月31日作為交屋時間，堪認原告已經審慎考慮
16 辦理分戶程序所需之時間後始與被告約定113年3月31日作為
17 交屋時間，原告自應負擔如未能於期限內辦理分戶程序取得
18 所有權權狀、交屋之遲延責任之風險。況依證人林忠澤、蔡
19 孟龍上開證述，僅是提及一般交易習慣可能處理之模式，並
20 無法佐證兩造間已就日後可否彈性往後調整交屋日期乙節達
21 成意思表示合致，自難謂單憑系爭契約第17條約定，即可認
22 定被告已經同意原告日後得以彈性調整交付「一切過戶資
23 料」、交屋之日期。

24 (5)從而，通觀系爭契約之全文，以及探求兩造間立約時之真
25 意，可見兩造間就系爭契約第17條之約定僅是為解決分戶完
26 成後面積差額之補償問題，未論及有關交付「一切過戶資
27 料」、交屋日期是否為暫訂，自難以推論兩造間有達成日後
28 可彈性調整交付「一切過戶資料」、交屋日期之合意，揆諸
29 上開說明，交付「一切過戶資料」及交屋日期均非暫訂性
30 質，原告自應受其拘束而於上開期間交付「一切過戶資料」
31 以及交付系爭房屋。

01 3.原告未能於113年3月1日依約履行交付義務，且未於113年3
02 月31日交屋，屬可歸責原告事由，構成給付遲延：

03 (1)所謂可歸責之事由係指除法律另有規定或契約另有約定外，
04 債務人對於其遲延給付有故意過失而言（民法第220條第1項
05 參照），此觀民法第199條第1項、第229條第1項、第230條
06 規定自明。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起
07 當然負遲延責任，其因不可歸責於債務人之事由致遲延給付
08 者，債務人雖不負遲延責任，但不可歸責於債務人之事由，
09 應由債務人負舉證之責（最高法院103年度台上字第2588號
10 民事判決意旨參照）。

11 (2)經查，證人蔡孟龍於本院審理時證稱：簽約時有向兩造說明
12 分戶須經建築師圖說、區分所有權人同意、主管機關審核，
13 且當時有向建築師確認時間，建築師表示辦理的順序之可能
14 的時間，但因為跟審核有關，所以才決定113年3月31日為點
15 交日期，但也沒辦法確定在該日等語（見本院卷第355至357
16 頁），足認原告於簽約時已可明確知悉辦理之程序為何，並
17 可預見主管機關審核所需時間。

18 (3)然觀諸兩造簽立系爭契約時間為113年1月6日，期間更包含
19 113年之農曆春節（113年2月8日至113年2月14日），再從合
20 法建築物變更圖說審核應備證件審核時限說明（見本院卷第
21 131頁）可知，申辦處理時限至少24日，原告既可預見主管
22 機關審核時間非短，期間更有春節連假，再加計建築師提出
23 圖說、區分所有權人同意之流程所需時間，以原告交付「一
24 切過戶資料」之日即113年3月1日以觀，原告至遲應於113年
25 3月1日前完成分戶完成之所有權登記，原告竟僅預留不到2
26 個月之期間，顯見原告審酌預留辦理分戶時間有所疏失，致
27 其陷於遲延風險甚大，存有縱使期限內未能完成，可在未取
28 得被告之同意下可再為彈性調整之僥倖。此外，綜觀原告所
29 提之證據，亦未能舉證其決定交屋日期為113年3月31日時已
30 有審慎評估分戶程序所需時間，況依證人蔡孟龍上開所述，
31 可知於簽立系爭契約時向建築師詢問辦理分戶所需時間時，

01 建築師亦有表示並無法確定在113年3月31日前可完成，原告
02 仍未審慎評估較為適當之時間，自難認定原告已經舉證其有
03 不可歸責之事由。

04 (4)從而，原告於簽立系爭契約時已可預見辦理分戶所需之時間
05 有極大可能於113年3月31日後，仍以建築師未能確定保證之
06 日期即113年3月31日作為交屋日期，亦未考慮交付「一切過
07 戶資料」之日更是於113年3月1日，顯未審慎評估，原告亦
08 未能舉證有何不可歸責之事由，參諸上開說明，原告自應負
09 擔給付遲延責任。

10 (二)系爭契約於104年4月3日已合法解除：

11 1.依照系爭契約第8條第1項約定：「賣方若未依本約履行各項
12 義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予
13 買方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未
14 給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另
15 行主張之。經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行
16 時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方
17 已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲
18 罰性違約金另行給付買方」（見本院卷第15頁）。

19 2.經查，原告未能於113年3月1日履行交付義務，被告遂於113
20 年3月11日寄發存證信函予原告催告依約履行交付「一切過
21 戶資料」義務，又於113年3月21日寄發存證信函予原告限原
22 告於10日內履行交付「一切過戶資料」義務，被告見原告仍
23 未履行交付「一切過戶資料」義務，即於113年4月2日以系
24 爭4月2日存證信函寄發予原告，並於113年4月3日送達原告
25 等節，有113年3月11日台北體育場郵局存證號碼000294號存
26 證信函、113年3月21日台北台塑郵局233號存證信函及回
27 執、系爭4月2日存證信函及回執附卷可查（見本院卷第23至
28 27頁、第119至123頁、第33至45、129至130頁），足認被告
29 已依系爭契約第8條第1項約定，就原告未履行交付「一切過
30 戶資料」義務等節，書面通知原告限期10日內履行，原告仍
31 未履行而以系爭4月2日存證信函解除系爭契約，是應於系爭

01 4月2日存證信函送達原告之日即113年4月3日起已合法解除
02 系爭契約。至原告主張並無可歸責事由等語，已如前述，並
03 非可採，被告既然已依系爭契約第8條第1項約定解除契約，
04 上揭主張，為無理由。

05 (三)反訴被告應給付反訴原告系爭違約金即396萬元，並不予酌
06 減：

07 1.依照系爭契約第8條第1項約定：「賣方若未依本約履行各項
08 義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予
09 買方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未
10 給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另
11 行主張之。經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行
12 時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方
13 已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲
14 罰性違約金另行給付買方」（見本院卷第15頁）。是以，本
15 件原告經被告限期催告後，仍未履行交付「一切過戶資料」
16 義務，被告遂以系爭4月2日存證信函解除系爭契約等情，業
17 如前述，原告自應返還被告已支付之價金，並按已支付價金
18 總額之同額即被告已支付第1期396萬元，支付懲罰性違約
19 金，尚難認系爭違約金不存在。

20 2.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
21 法第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事
22 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
23 判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，
24 依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，
25 既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約
26 時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己
27 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位
28 而為自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高
29 而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否
30 確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
31 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊

01 重，始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號
02 民事判決意旨參照）。

03 3.原告固主張被告所受損害僅有自解除契約113年4月3日至和
04 解成立113年10月24日之利息債權損失等語。惟查，系爭違
05 約金之性質屬於懲罰性違約金，此為兩造所不爭執（見本院
06 卷第178頁），本院審酌系爭違約金目的乃在於強制債務之
07 履行，且原告已知悉買賣價金為3,960萬元，被告第1期簽約
08 款即需支付396萬元，原告當可預見自被告支付第1期簽約款
09 起如有違約之情形，即可能支付高達396萬元懲罰性違約
10 金，參以兩造訂立契約之情況，堪認原告已盱衡自己履約之
11 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
12 觀因素，而認懲罰性違約金之金額應屬合理始為簽訂系爭契
13 約，原告於確認分戶完成之日期自應更加謹慎，然原告卻捨
14 此不為，在可預見主管機關審核時間可能長達24日、期間歷
15 經春節連假，並有其他程序尚須辦理始有可能完成，仍輕易
16 應允交付「一切過戶資料」、交屋日期，應可歸責於原告，
17 況原告最終遲於113年6月19日始完成系爭房屋所有權登記，
18 而於113年7月19日經地政機關核發所有權狀，與原本所約定
19 113年3月1日之交付「一切過戶資料」日期相距甚遠，另考
20 量系爭違約金僅占系爭房屋買賣價金之10%，綜合上揭各
21 節，難認有何違約金額過高而顯失公平之情形，原告應受系
22 爭違約金約定之拘束，本院認尚無酌減之必要，是原告確認
23 系爭違約金超過111,205元部分不存在，自非有據。

24 (四)從而，原告確認系爭違約金不存在，或確認系爭違約金超過
25 111,205元部分不存在，均難認有據。是反訴原告主張依系
26 爭契約第8條第1項約定，反訴被告有未履行交付「一切過戶
27 資料」義務，經催告後仍不履行，而為解除契約，並請求反
28 訴被告應給付系爭違約金即396萬元，業經認定如前，為有
29 理由，應予准許。

30 (五)另查本件反訴原告請求懲罰性違約金，係以支付金錢為標
31 的，無約定遲延利息利率，反訴原告於113年4月2日寄發系

01 爭4月2日存證信函，請求反訴被告應支付396萬元之系爭違
02 約金，並請求反訴被告應於113年4月30日前匯款至指定帳
03 戶，有系爭4月2日存證信函在卷可查（見本院卷第33至45
04 頁），是反訴原告請求自113年5月1日起至清償日止按週年
05 利率5%計算之利息，核屬有據。

06 五、綜上所述，本訴部分原告依民事訴訟法第247條第1項、民法
07 第252條規定，先位請求確認系爭違約金不存在，備位請求
08 確認系爭違約金於超過111,205元部分不存在，均無理由，
09 應予駁回。反訴部分反訴原告依系爭契約第8條第1項約定，
10 請求反訴被告應給付反訴原告396萬元，及自113年5月1日起
11 至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
12 許。

13 六、反訴部分兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執
14 行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准
15 許。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本
17 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此
18 敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
21 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

22 法 官 郭思好

23 法 官 黃靖崑

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 114 年 3 月 19 日
28 書記官 林芯瑜