

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1385號

上訴人 立肯企業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 廖炳榮

訴訟代理人 陳德聰律師

被上訴人 楊美鏢

訴訟代理人 李富湧律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年8月29日臺灣士林地方法院111年度訴字第366號第一審判決提起上訴，本院於112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊以總價新臺幣(下同)1億3,500萬元，將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄0號房屋(下稱系爭房屋)及坐落土地(與系爭房屋，合稱系爭房地)出售予上訴人，兩造於民國109年1月14日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，上訴人已給付第一、二期款共1億2,150萬元，尾款1,350萬元依約應於所有權移轉登記至上訴人名下，待伊於109年4月30日將房屋清空，並點交系爭房地予上訴人後給付。伊已將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，卻因上訴人在新北市○○區○○路00巷00弄入口(下稱16弄入口)設置鐵皮圍籬無法進出，僅能經由系爭房屋隔壁即同弄0號房屋拆除後所設鐵皮圍籬、鐵門(下稱防火巷出入口)進出，該處圍籬與防火巷寬度約50公分，出入口有電線桿矗立，寬度約50公分，致伊無法如期於109年4月30日搬遷完畢，延至109年5月27日始完成點交，係不可歸責於伊之事由，上訴人於109年5月28日僅給付尾款986萬元，短少364萬

元等情。爰依民法第367條規定及系爭買賣契約第2條第3項之約定，求為命被上訴人給付364萬元本息之判決，並願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊在系爭房地周遭已完成收購整合建地，僅餘系爭房地，於109年1月14日以超過當地市場行情之高價向被上訴人購入系爭房地，並約定應於109年4月30日清空點交，伊已於109年4月20日提前催告被上訴人應如期清空點交並告知遲延應負違約損害賠償責任，詎被上訴人未依約履行，復於109年5月5日出具切結書請求延至109年5月15日前點交完成，屆期再度未履行，遲至109年5月27日始清空點交系爭房地予伊。伊為進行整地，預防閒雜人侵入或傾倒廢棄物，於108年12月間，在16弄入口設置鐵皮圍籬，但會配合被上訴人搬遷而打開圍籬，且在防火巷出入口另設鐵門供被上訴人通行，並未對被上訴人搬遷造成妨害，被上訴人遲至109年5月27日始點交系爭房地，依系爭買賣契約第3條第2款約定應賠償已收取之第一、二期款1億2,150萬元，上訴人得以此違約金與積欠被上訴人之買賣價金364萬元互為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人364萬元，及自110年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依聲請為准、免假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件不爭執事項如下(本院卷第104頁，並經本院依論述及案卷資料為調整)：

(一)兩造於109年1月14日簽立系爭買賣契約。

(二)上訴人已依約於109年2月7日、2月18日給付被上訴人第一、二期款共1億2,150萬元。

(三)兩造約定第三期尾款1,350萬元之給付條件為產權移轉至上訴人名下，被上訴人於109年4月30日將系爭房屋清空，並點交房屋及土地予上訴人後，上訴人再行支付尾款。

01 (四)被上訴人於109年5月27日始將點交房屋予上訴人，並於同日
02 簽立房屋點交憑據。

03 (五)上訴人於109年5月28日給付尾款986萬元，尚短少364萬元。

04 五、兩造協議簡化之爭點（本院卷第104、105頁），本院之判
05 斷，分述如下：

06 (一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責
07 任，其因不可歸責於債務人之事由致遲延給付者，債務人雖
08 不負遲延責任，但應就該事由，負舉證之責（最高法院107
09 年度台上字第526號判決要旨參照）。被上訴人主張係因上
10 訴人在16弄入口設置鐵皮圍籬，而防火巷出入口寬度約50公
11 分，出入口有電線桿立在中間，寬度約50公分，完全擋住出
12 入及家具搬遷，自屬不可歸責其無法如期清空點交之事由，
13 不負給付遲延責任云云，為上訴人否認，依上開說明，應由
14 被上訴人就不可歸責之事由，負舉證責任。

15 1. 觀諸上訴人所提空照圖（本院卷第35頁），系爭房屋可經由
16 16弄或隔壁0號房屋拆除後所設圍籬之防火巷接連道路。被
17 上訴人固提出16弄入口及防火巷出入口之圍籬及鐵門上鎖照
18 片（原審卷第20至26頁）主張其無法出入及搬遷之不可歸責
19 事由，惟被上訴人於起訴時已自承防火巷出入口鐵門未上
20 鎖，其於109年3月第一次搬家時，16弄入口圍籬有拆除等情
21 （原審卷第11、12頁），證人即搬家工人林炎輝亦證稱：10
22 9年3月間幫被上訴人搬家時，16弄入口鐵皮圍籬有打開等語
23 （原審卷第142、143頁）。可見上訴人為整地之需，在16弄
24 入口設置圍籬，並配合被上訴人締約後履行清空搬遷而打開
25 16弄入口圍籬，防火巷鐵門未上鎖供被上訴人出入，自未妨
26 礙被上訴人出入及搬遷。

27 2. 雖被上訴人主張16弄入口圍籬於其第一次搬家後再度封閉，
28 防火巷出入口寬度只有50公分不利搬遷云云，並提出自行繪
29 製之防火巷出入口平面圖及照片為據（原審卷第214頁、本
30 院卷第179頁），惟上開平面圖及照片均是被上訴人自行加
31 註之寬度，並非使用工具實際丈量之資料，無從遽採。證人

01 林炎輝固證稱：109年4月底或5月幫被上訴人第二次搬家
02 時，16弄入口鐵皮圍籬沒有打開，該圍籬有一個約45公分小
03 門可以進出，無法搬運大型家具，所以伊用丟到鐵皮圍籬外
04 面之方式，第二次已經全部搬完等語（原審卷第142至143
05 頁），至多可證明林炎輝第二次搬家時，16弄入口圍籬設有
06 小門供進出，但不能證明防火巷出入口寬度約50公分，或被
07 上訴人無法經由防火巷出入口進行搬遷。

- 08 3. 證人即負責系爭房地點交之承辦人葉小菁證稱：16弄入口鐵
09 皮圍籬，是在購買系爭房地前已經設置，且被上訴人進出不
10 一定要經過16弄，可經由防火巷通行，並可供搬運床板、衣
11 櫥等大型家具等語（原審卷第141、146頁）。證人即圍籬設
12 置工人薛三元證稱：16弄入口圍籬是在被上訴人搬家前就施
13 作，伊曾去拆除圍籬讓被上訴人搬家通行，搬家的發財車可
14 以進入，防火巷圍籬及鐵門也是伊施作的，防火巷出入口寬
15 度約1公尺，鐵門未做鎖，被上訴人亦可由此通行等語（原
16 審卷第220至222頁）。證人即協助被上訴人簽立系爭買賣契
17 約之地政士歐陽志成證述：109年1月14日簽約後，伊有多次
18 前往系爭房屋，出入口有兩個，一個在16弄入口，雖有圍籬
19 但門是開的，寬度可以搬床墊、桌椅等家具，另一個防火巷
20 出入口，有一個鐵門，可以直接開啟，寬度約1公尺，出入
21 口旁邊是電線桿，不會擋住進出等語，並有歐陽志成在系爭
22 房屋前與被上訴人對談之照片可參（本院卷第41、123
23 頁）。證人即被上訴人之地政士林永傑：被上訴人簽立系爭
24 買賣契約後，有請伊確定契約內容並陪同請領印鑑證明，伊
25 去過系爭房屋兩次，第一次是109年5月18日台灣電力股份有
26 限公司（下稱台電公司）來拆電表，伊陪同被上訴人回去，
27 被上訴人帶著伊經由防火巷出入口進出，該處寬度約有1公
28 尺，可以供搬運床墊、桌椅、衣櫃等物品，電線桿不是在路
29 中間，不會影響到進出，伊不記得有經由16弄入口等語，並
30 有林永傑與被上訴人站立在系爭房屋前之照片可佐（本院卷
31 第43、126、127頁）。證人即元森工程股份有限公司負責人

莊英森證述：伊有承攬新北市○○區○○路00巷00弄工地之整地拆除工程，109年4月初承攬前有先來看工地，當時狀況就如空照圖所示，防火巷出入口旁的電線桿在圍牆旁邊，不是在路中間，不會阻攔該出入口進出，伊看工地就是從這裡進出，出入口寬度約1公尺，比一般公寓的樓梯還寬，沒有上鎖及焊死，如搬運大型床墊、家電、冰箱等物品，是可以從該出入口進出，伊於109年5月18日有到系爭房屋進行窗框拆除，因伊承攬之工程已經開始動工，當時被上訴人還在屋內跟代書講話，因被上訴人異議，伊就沒有繼續拆除工作，109年5月中旬，伊已將空照圖中黃色槽化線處的鐵皮圍籬拆除一部分，約寬6、7公尺，要設置一個大門，因為挖土機、九噸半大卡車等大型重機具要進駐，可以從該處進出等語，並有莊英森拆除系爭房屋窗框照片可憑（本院卷第39、131頁），上開證人均證述在被上訴人履行清空點交系爭房地期間，除系爭16弄入口外，可經由防火巷出入口進出，電線桿係在圍牆旁邊，並非矗立中央，出入口寬度約1公尺，足供搬運大型家具、家電等情。

4. 參以台灣自來水股份有限公司（下稱自來水公司）依上訴人代理人葉小菁之申請，於109年5月5日派員前往系爭房屋拆表廢止用水時，因被上訴人表示尚未搬離仍須用水而未拆表，109年5月18日再會同葉小菁前往拆表，表已拆下，被上訴人趕回現場表示尚需用水，故將水表裝回，109年5月27日上訴人點交完畢後，通知於翌日前往拆表結案等情，有自來水公司第十二區管理處板橋服務所書函在卷可稽（本院卷第201頁）；台電公司依上訴人之申請，於109年5月5日派員至系爭房屋拆表廢止用電時，被上訴人表示仍須用電，拒絕辦理廢止用電，且出具承諾書保證自行負責，109年5月18日台電公司復依上訴人申請派員前往拆表，當日被上訴人仍表示需用電，未能拆表，109年5月27日再次派員前往，已完成拆表廢止用電等情，有台電公司台北南區營業處函及用電登記單、承諾書在卷可證（原審卷第192至197頁）。可見自來水

01 公司、台電公司於109年5月間多次派員前往系爭房屋，皆因
02 被上訴人遲未搬遷，而未能進行拆表廢止水電之作業。

- 03 5. 況上訴人為進行系爭房地周遭土地之收購整合，僅餘系爭房
04 地尚未購入，終於109年1月14日以高於當地行情之總價1億
05 3,500萬元，向被上訴人購買系爭房地，換算每坪土地單價
06 約368萬元【計算式： $121 \times 0.3025 = 36.6025$ 坪， $135,000,000 \div 36.6025 \div 3,688,273$ ，元以下四捨五入】等情，已提出內
07 政部不動產交易實價查詢資料為憑（原審卷第82頁），與被
08 上訴人自陳上訴人於85年起陸續收購系爭房地周邊及同巷弄
09 之其他房地，僅餘系爭房地，兩造於109年1月14日始簽立系
10 爭買賣契約等情相合（原審卷第11頁）。證人歐陽志成亦證
11 稱：109年1月14日簽約當日，伊有逐條念契約條文與被上訴
12 人確認，當天主要討論重點是買賣價格及點交時間，因上訴
13 人想獲得危老獎勵容積率10%之優惠，送件時間須趕在109
14 年5月1日前，故希望被上訴人能於109年4月底前點交後拆
15 除，才能送件申請，且通常買賣契約簽訂後，大概給予兩個
16 月搬遷時間，被上訴人希望再延一點，兩造才約定清空點交
17 日為109年4月30日等語（本院卷第124至125頁）。復斟酌上
18 訴人於108年12月間已在16弄入口設置鐵皮圍籬，拆除0號房
19 屋後，在防火巷設置圍籬鐵門，防止外人侵入工地，及證人
20 莊英森證述已於109年4、5月間開始進行拆除作業等語（本
21 院卷第130、131頁），且上訴人於收購系爭房地後，旋申請
22 建造執照，經新北市政府工務局於109年7月6日核准，有建
23 造執照在卷可稽（原審卷第66頁），上訴人更於109年3月間
24 配合被上訴人搬遷而打開16弄入口圍籬，甚至提前於109年4
25 月20日寄發存證信函提醒被上訴人應遵期於109年4月30日搬
26 遷，避免無法收受尾款且須支付違約損害賠償，有存證信函
27 及回執可參（原審卷第84至88頁）。嗣被上訴人於屆點交日
28 期，又出具切結書展延至109年5月15日前清空，雖被上訴人
29 主張上開切結書係偽造云云，但葉小菁、林永傑、歐陽志成
30 均證稱因被上訴人未於109年4月30日清空點交而簽立上開切
31

01 結書請求展延等語（原審卷第140頁、本院卷第122、123、1
02 26、127頁），其中林永傑乃協助被上訴人閱覽系爭買賣契
03 約之友性證人，亦經被上訴人於原審聲請傳訊（原審卷第21
04 2頁），林永傑猶為上開證述，自可採信。

- 05 6. 上訴人以高價收購系爭房地，係為與周圍土地整合進行建
06 築，則被上訴人清空點交系爭房地之期限，與上訴人得否順
07 利進行後續建築息息相關，並給與被上訴人將近四個月之搬
08 遷期間，豈有在16弄入口或防火巷設置圍籬鐵門，影響被上
09 訴人搬遷之理？縱認上開圍籬有礙搬遷，上訴人亦曾打開供
10 被上訴人搬遷之用，被上訴人既未能舉證上訴人設置圍籬阻
11 礙其搬遷，且依證人歐陽志成證稱：伊於109年5月18日前往
12 系爭房屋找被上訴人，被上訴人就一直表示不想搬，亦未曾
13 表示有因上訴人設置圍籬防堵導致被上訴人無法搬家等語
14 （本院卷第123頁），則被上訴人執此主張不負遲延搬遷點
15 交之違約責任，自無可取。從而，上訴人以被上訴人未依其
16 出具之切結書於109年5月15日清空點交系爭房地，遲至109
17 年5月27日始完成點交，應認係可歸責於被上訴人之債務不
18 履行，自屬可採。

- 19 (二)次按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質
20 者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定
21 之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受
22 之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，
23 除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害
24 及所失利益為限（民法第216條規定參照）。故法院對於損
25 害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會
26 經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以
27 債權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因
28 素，以判斷約定之違約金是否過高。且違約金之約定，為當
29 事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已
30 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害
31 之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決

01 定，原則應受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上
02 字第2345號判決要旨參照）。

- 03 1. 依系爭買賣契約第3條第2項：「雙方如一方發生契約不履行
04 時，經對方通知七日內不為履行應給付債務或給付約定價
05 金，即視為違約，依上開條款負違約責任，乙方（被上訴
06 人）沒收甲方（上訴人）已給付價金，乙方則需賠償已收取
07 甲方給付價金責任」之約定，上訴人既已依系爭買賣契約第
08 3條第2項規定通知被上訴人履行清空點交之義務，被上訴人
09 遲至109年5月27日始清空點交，自屬違約，依上開約定應以
10 已收價金第一、二期款1億2,150萬元賠償上訴人。
- 11 2. 上訴人主張系爭買賣契約第3條第2項約定之違約金性質為損
12 害賠償總額預定（原審卷第60、121頁），被上訴人並未就
13 其性質為不同主張，僅抗辯違約金過高（原審卷第210
14 頁），依上開說明，違約金之約定乃將兩造於訂約時，盱衡
15 自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程
16 度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原
17 則應受該違約金約定之拘束。查上訴人為整合系爭房地周遭
18 土地，以高價向被上訴人購買系爭房地，並明確約定清空點
19 交期限，上訴人亦配合打開16弄入口圍籬供被上訴人搬遷，
20 暨提前於109年4月20日寄發存證信函提醒被上訴人應遵期搬
21 遷，避免無法收受尾款且須支付違約損害賠償，已見前述，
22 是被上訴人主張上訴人未告知要給付違約金云云（本院卷第
23 257頁），顯與事實有違。被上訴人事後又未依其於109年5
24 月5日出具之切結書於同年月15日清空點交，遲至109年5月2
25 7日始完成點交。茲審酌上訴人已取得建造執照，於點交後
26 翌日已交付部分尾款986萬元，暨被上訴人拖延12日始完成
27 點交，但如以被上訴人收受之第一、二期價金1億2,150萬元
28 充作違約金實屬過高，認上訴人得請求被上訴人違約金應酌
29 減按第一、二期價金1億2,150萬元之4%即486萬元【計算
30 式：121,500,000×4%=4,860,000】為適當。上訴人執此違
31 約金486萬元，與被上訴人請求短付尾款364萬元抵銷後，上

01 訴人已無積欠，則被上訴人依民法第367條規定、系爭買賣
02 契約第2條第3項約定請求上訴人給付尾款364萬元本息，即
03 無可採。

04 六、綜上所述，被上訴人依民法第367條規定、系爭買賣契約第2
05 條第3項約定請求上訴人給付積欠尾款364萬元本息，為無理
06 由，不應准許。原審為被上訴人全部勝訴之判決，並為准、
07 免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求
08 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
09 示。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
14 8條，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日
16 民事第四庭

17 審判長法 官 傅中樂

18 法 官 廖慧如

19 法 官 黃欣怡

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
22 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
23 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
24 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
25 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日
29 書記官 卓雅婷