臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第15號

上　訴　人　楊于安
訴訟代理人　潘艾嘉律師
複　代理人　蘇俐萍律師
被　上訴人　江聰義
訴訟代理人　鄭小康律師
　　何一民律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國114年5月29日臺灣士林地方法院113年度訴字第1122號第一審判決提起上訴，並減縮起訴聲明，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人原起訴請求被上訴人給付新臺幣（下同）105萬3,101元，及自民國112年11月4日起算之法定遲延利息，經原審判絕敗訴後全部提起上訴，嗣於本院改為請求81萬4,535元，及自112年11月8日起算之法定遲延利息（下稱81萬4,535元本息）（見本院卷二第35、63頁），主張係減縮起訴聲明，已得被上訴人同意（見本院卷第64頁），自屬合法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於111年9月簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以總價3,285萬元出售門牌號碼臺北市○○區○○路00號房屋（應有部分185/10000）、12之1號6樓房屋（下合稱系爭房屋）暨同市區○○段○○段000地號土地（應有部分225/10000，與系爭房屋合稱系爭房地）予被上訴人，約定被上訴人應於111年10月14日前給付尾款2,000

萬元至價金履約保證專戶（下稱系爭專戶），以清償伊原有之抵押貸款，並約定由被上訴人將系爭房屋出租（下稱回租）予伊8個月。伊已於111年10月13日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，惟被上訴人藉詞拖延至112年1月3日始給付尾款至系爭專戶，合計遲延56個工作日，致伊因此受有額外支出原房貸利息共9萬4,935元（如附表二所示）之損害，被上訴人應如數賠償，且應依系爭契約第12條第2項約定給付伊違約金71萬9,600元（計算式：1,285萬×1/1,000×56＝71萬9,600）。爰依如附表一(E)欄所示請求權基礎為請求，求為判命被上訴人應給付伊81萬4,535元本息之判決（上訴人逾此部分已減縮起訴聲明，非本院審理範圍，茲不贅敘）。

二、被上訴人則以：依系爭契約所附買方作業流程，及兩造於撥付貸款前之111年10月14日達成於同月17日看屋之合意等情，上訴人有於伊撥付貸款前由伊先行看屋之義務。詎上訴人於111年10月15日毀諾而拒絕由伊看屋，非僅伊得拒絕撥付貸款，對於遲延給付，亦無可歸責之事由，伊自無庸負擔遲延及違約責任。縱應負擔，上訴人在112年1月16日兩造就回租簽訂租賃契約（下稱系爭租約）前，既繼續居住於系爭房屋，本應負擔此段期間之原貸款利息，且因無償居住而未受有損害，其請求之違約金數自屬過高，應酌減至零等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之請求，上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決（除減縮部分外）廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人81萬4,535元本息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件不爭執之事項（見本院卷一第235頁）：

㈠兩造於111年9月1日就上訴人所有之系爭房地簽立系爭契約，約定總價為3,285萬元。

㈡兩造於111年9月1日簽立系爭契約時，就系爭房屋回租乙事達成協議，並簽立增補契約（見原審卷第26頁）。

㈢上訴人於111年10月13日將系爭房地移轉登記予被上訴人，被上訴人於112年1月3日支付系爭房地買賣價金尾款（見本院卷一第163頁）。

㈣兩造於112年1月16日再簽訂增補契約，同意於當日完成書面交屋作業，並簽訂系爭租約，約定租期自112年1月16日起至同年9月16日止（見原審卷第204、206至208頁）。

五、本院之判斷：

㈠上訴人有無於被上訴人撥付貸款前先由被上訴人看屋之義務？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，為民法第153條第1項所明定，契約當事人即應受拘束。

2.被上訴人抗辯兩造已合意撥付貸款前由其先行看屋等語，為上訴人所否認。經查：

⑴依上訴人所提系爭契約書面觀之，固無撥付貸款前應由被上訴人看屋之約定，訴外人即永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）天母北路店店長陳彥豪於111年10月13日以Line告知被上訴人要求撥付貸款前看屋時，上訴人曾對陳彥豪表示如非必要，請略過等語，並經上訴人提出Line對話紀錄為證（見原審卷第374至375頁）。

⑵但依負責系爭房地所有權移轉之代書林美慧於111年10月13日通知上訴人已完成所有權移轉及請上訴人於111年10月18日查詢要結清原貸款之金額等之Line對話內容〔見原審卷第380頁（證人林美慧證實為其所傳送予上訴人之訊息，見第447至448頁證人林美慧證詞）〕，暨證人林美慧證述買賣房地附有回租之約定時，通常是在租期屆滿交還租賃物時進行點交，至於撥付貸款前之看屋，則視買賣雙方之約定，此項要求是看客戶之需求，並無限定要在簽約時或撥款前提出，本件被上訴人於伊通知要撥付貸款前，曾提出看屋之請求，伊乃請仲介幫忙協調等語（見原審卷第450、448、449頁），以及上訴人於111年10月18日以Line詢問永慶房屋代

書課長陳信志「那我清償貸款今天還需要進行」（見原審卷第382頁），並自陳其於111年10月14日經陳彥豪之協調，曾同意讓被上訴人於111年10月17日上午來看屋等語（見本院卷二第66頁、原審卷第182至184頁Line對話紀錄）等情，足見被上訴人在原訂之111年10月18日撥付貸款前向代書林美慧表達請求看屋之意向，林美慧乃轉請仲介溝通協調，兩造因而於111年10月14日達成由被上訴人在撥付貸款前之111年10月17日看屋之合意。

⑶又以111年10月14日由陳彥豪溝通撥付貸款前看屋之Line對話內容觀之，上訴人先提到「彥豪早，還需要確認週一或週二的時間和10/20的11:00是否確定，謝謝!」，陳彥豪回稱「楊小姐，對!這個我有問到昨晚沒有說到…」…，上訴人表示「10/20，當初是說11:00沒錯？」…陳彥豪回覆「是，是這個時間沒錯」…陳彥豪又表示「楊小姐好，週一（即111年10月17日）的上午9點半我請買方這個時間過來，有和他約好了，到時候我會換便服一起上樓的」，上訴人緊接詢問「彥豪能再給我一下簽約中心地址嗎？10/20是去那？」（見原審卷第182至184頁）；關於「上開Line所提的10/20的11:00」所指為何，上訴人復稱是兩造約定交屋的時間等語（見本院卷二第139頁）。由此可見上訴人已知被上訴人仍願依原定之時程撥付貸款、清償原貸款及辦理交屋。因此，上訴人在原定撥付貸款（111年10月18日）前應允被上訴人之請求，顯然是同意由上訴人配合被上訴人看屋，被上訴人再撥付貸款。故被上訴人抗辯兩造於111年10月14日達成撥付貸款前看屋之合意，上訴人讓其看屋前，其得不撥付貸款等語，即堪採之。

⑷上訴人雖主張兩造有售後回租之約定，且保留20萬元於系爭專戶充作買賣瑕疵擔保之保證金，可見被上訴人無先行看屋之必要，其於111年10月14日同意讓被上訴人看屋，只是好意，並無變更系爭契約尾款給付條件之約定云云。查陳信志於111年10月15日回復上訴人之Line詢問時，固表示：「通

常有回租履保會有保留款項作擔保，交屋前不用騰空，通常不用再點交，除非買方有要求」（見原審卷第376頁），系爭租約第3條約定以系爭專戶之20萬元供作保證金，被上訴人於租期屆滿時確認上訴人所騰空點交之系爭房屋屋況無誤時，匯還該保證金，亦有系爭租約可稽（見原審卷第206至207頁）。惟證人陳信志已證述：「…實務上回租的案件，買方去看屋況，會有家具隱蔽，所以對買方來說若是一次點交，在法律上會吃虧，所以才會押一筆保留款項。我們會跟買家溝通，是否在撥款前再看一次房子，在合約上不會註明，但是這麼大筆錢，在撥最大的款項之前，讓買方去看房子，此為交易上之習慣」、「（問：會不會有不用騰空但還是點交之情況？）…雖然有回租，但是如果買方要求撥款前要看屋況」、「在回租的狀況下，…若簽約當下有表示不用，事後才說要看屋，我們會詢問賣方的意見，賣方如果不同意，我們會告訴買方當初有詢問過，但是買方表示不用，就不會安排點交」等語（見原審卷第442至444頁），可見不動產交易價額不斐，即使回租案件未於買賣契約約定撥付貸款前得看屋，又即使賣方同意保留一部分之買賣價金充作回租保證金或物之瑕疵擔保金，仍得於撥付貸款前再行約定看屋。況證人即買方仲介楊依蒨已證述「簽約前只有帶看1次」（見原審卷第340頁），本件之買賣價金又高達3,285萬元（見不爭執事項㈠），被上訴人要撥付貸款支付尾款之金額亦達2,000萬元，約占60%之價金，上訴人僅以20萬元買賣價金充作保證金，難認已提供被上訴人相當之保障，應認兩造於111年10月14日約定撥付貸款前先行看屋，為系爭契約內容之補充，非單純好意之施惠。故上訴人以已保留20萬元買賣價金作為保證金，主張其於111年10月14日同意讓被上訴人看屋，只是好意，並無變更系爭契約尾款給付條件之約定云云，乃不足採。

⑸是以，兩造就系爭房地之買賣，縱有回租約定，亦無礙於履行系爭契約所定之撥付貸款義務前，另為先讓被上訴人看屋

之約定。依上說明，兩造既有「撥付貸款前看屋」之約定，上訴人自有履行之義務。

㈡兩造有無給付尾款清償期之約定？如有，清償期之日期？

1.系爭契約第4條「尾款」項約定：「☑交屋日期訂於民國111年10月20日以前，同時付清尾款」、「☑乙方（即上訴人，下同）原有銀行貸款需由甲方代償時，依第5條第2項規定支付尾款，始辦理交屋」，第5條第2項約定：「☑設定權利人：台新國際商業銀行股份有限公司。乙方原有銀行貸款由甲方（即被上訴人，下同）所申貸之銀行代為轉帳清償（貸款不足清償部分則由履保專戶款項補足），或…，其約定如下：…3.乙方應於清償債務完畢三日內，提供清償證明等證件予代書，以辦理他項權利塗銷登記手續，並應配合辦妥塗銷登記至交屋手續為止。4.…」（見本院卷一第253至254、331至333頁）。

2.上訴人主張應於111年10月14日前給付尾款；被上訴人則辯稱系爭尾款並無清償期之約定。經查：

⑴上訴人以總價3,285萬元將系爭房地售予被上訴人（見不爭執事項㈠），兩造於簽訂系爭契約時約定簽約款328萬元、用印款957萬元、尾款2,000萬元，上訴人在簽約時就系爭房地原有之銀行抵押貸款尚有約2,684萬元未為清償（系爭契約第4條及第5條第1項約定參照），被上訴人之尾款要以貸款支付，亦為兩造所不爭；證人林美慧復證稱：原約定111年10月20日交屋，交屋前要清償貸款，所以時間往前推，看銀行需要幾個工作天，伊配合銀行時間做清償，原審卷第380頁之Line（即前開通知上訴人詢問原貸款銀行111年10月18日結清餘額）是伊傳送給上訴人，伊配合銀行作業而決定上開日期」等語（見原審卷第447至448頁）。顯見被上訴人要以貸款支付尾款以清償原貸款之金額僅2,000萬元，原貸款餘額部分要由原已給付轉入系爭專戶之款項支付，且經代書通知上訴人詢問原貸款於111年10月18日之結清餘額，以便撥付被上訴人之貸款以給付尾款並由系爭專戶撥付款項清償

原貸款。故被上訴人應給付尾款之日期，係代書林美慧通知上訴人向原貸款銀行查詢結清金額之111年10月18日。

⑵雖上訴人依系爭契約第5條第2項第3款及第13條第3款約定，主張被上訴人應於111年10月14日前給付尾款云云（見本院卷第二第29頁）。惟系爭契約第5條第2款約定，僅係被上訴人於通知代償原貸款後應辦妥塗銷原貸款抵押權登記期限之約定，尚難憑以認定被上訴人應於111年10月20日（星期四）交屋期限3個工作日即111年10月14日（星期五）前撥付貸款，上訴人此項主張，並非可採。

⑶又稽之前開陳彥豪於111年10月14日與上訴人溝通撥付貸款前看屋一事之Line對話內容，並無變更系爭契約關於撥付貸款之約定，自不因有撥付貸款前先行看屋之補充約定，即使尾款給付期限變成無確定期限。被上訴人抗辯兩造係約定以看屋作為其給付尾款之不確定清償期限云云，亦不可採。

⑷是以，系爭尾款之給付期限仍為111年10月18日。

㈢上訴人依民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求給付損害賠償9萬4,935元，有無理由？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第229條第1項、第231條第1項雖有明文。惟因契約互負債務，有先為給付義務之一方未為給付，而請求他方給付者，他方得據為拒絕自己給付之抗辯，並能免除遲延責任（最高法院107年度台上字第1264號判決參照）。

2.上訴人主張被上訴人未於111年10月14日給付尾款，致其負擔遲延負款期間之原貸款利息9萬4,935元（如附表二所示），被上訴人應如數賠償云云。經查：

⑴被上訴人於112年1月3日支付系爭房地買賣價金尾款（見不爭執事項㈢），雖已逾前所述111年10月18日之尾款清償期，惟兩造於111年10月14日合意撥付貸款前先行看屋，已如前述，應認上訴人於被上訴人在111年10月17日進行撥付貸款前有讓被上訴人看屋之義務，上訴人嗣拒絕被上訴人看

屋，既為上訴人所是認，亦有Line紀錄可憑（見原審卷第185頁），依上說明，在上訴人履行讓被上訴人看屋之義務前，被上訴人得拒絕給付尾款，其就尾款之給付自不負遲延責任。

⑵上訴人雖主張其於系爭買賣價金保留20萬元作為系爭房地之瑕疵擔保，被上訴人已受保障而無任何損害，被上訴人不得拒絕給付尾款，仍應負遲延責任云云。查，證人林美慧及陳信志均證稱買賣附回租之買賣雙方仍得約定撥付貸款前看屋，而兩造確於111年10月14日約定於111年10月18日撥付貸款前之111年10月17日看屋，上訴人有履行之義務，均如前述，此與上訴人是否提供20萬元之保證金，自屬二事，尚不因上訴人提供較高於一般租賃以2個月租金總額（系爭租約每月5萬元）略高之保證金，即認被上訴人不得拒絕給付尾款。上訴人之上開主張，仍非可採。

⑶是以，上訴人依第229條第1項、第231條第1項規定請求被上訴人賠償如附表二所示之9萬4,935元原貸款利息（即附表一編號1所示遲延利息），為無理由。

㈣上訴人依系爭契約第12條第2項約定請求給付違約金71萬9,600元，有無理由？

1.依系爭契約第12條第2項、第4項約定「甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按已給付買賣價款（如係簽約款遲延給付者，則按簽約款應付金額計算）每日千分之壹計算之違約金至甲方為全給付時為止」、「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」等語（見本院卷一第255、335頁），可知上開違約金為懲罰性違約金約定（兩造亦是如此主張，見本院卷一第241頁），自以被上訴人有未依債之關係所定債務履行為要件。

2.上訴人主張被上訴人於112年1月3日給付尾款，已遲延56個工作日，應給付違約金71萬9,600元云云。惟依前述，上訴人未履行於撥付貸款前由被上訴人看屋之義務前，被上訴人

得拒絕給付尾款，被上訴人即無違約可言。依上說明，上訴人無從請求被上訴人給付違約金。故上訴人依系爭契約第12條第2項約定，請求被上訴人給付如附表一編號2所示逾期違約金71萬9,600元，亦無理由。

六、綜上所述，上訴人依如附表一(E)欄所示請求權基礎，請求被上訴人給付如附表一編號1、2所示81萬4,535元本息，於法無據，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，所持理由雖與本院略有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　吳燁山

法　官　許純芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　郭晉良

附表一：

編號	(A)項目	(B)遲延期間及日數	(C)內容	(D)金額（新臺幣）	(E)請求權基礎
1	遲延利息	111.10.15至112.01.03	依台新銀行所提供上訴人原貸款之本金、利率計算	9萬4,935元	民法第229條第1項、第231條第1項
2	違約金	同上期間，共56工作日	按已付買賣價金1,285萬元每日千分之1計算	71萬9,600元	系爭契約第12條第2項約定

總計				81 萬 4,535元	

附表二：（見本院卷二第36至37頁）

計息期間（始日、末日均含）	利息（依台新銀行115年3月16日函覆內容）（新臺幣：元）
㈠00000000000000帳號	
111.10.15~110.10.20	4,558【元以下四捨五入，下同】
111.10.21~110.11.09	16,351
111.10.10~110.12.09	24,389
111.12.10~112.01.02	19,613
小計	64,911
㈡00000000000000帳號	
111.10.15~110.10.20	454
111.10.21~110.11.09	1,628
111.10.10~110.12.09	2,437
111.12.10~112.01.02	1,967
小計	6,486
㈢00000000000000	
111.10.15~110.10.20	1.690
111.10.21~110.11.09	5,902
111.10.10~110.12.09	8,838
111.12.10~112.01.03	7,108
小計	23,538
總計：94,935	