

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第14號

原告 陳巧真

被告 謝文豪

訴訟代理人 劉美瑛

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9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（下同）壹拾陸萬捌仟零柒拾玖元，及自民國一百一十二年九月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之十一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告以壹拾陸萬捌仟零柒拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告謝文豪應賠償原告新臺幣（下同）379,750元；(二)被告信福不動產經紀事業有限公司應賠償原告1,139,250元；(三)被告謝文豪、信福不動產經紀事業有限公司應共同賠償原告30,000元（本院卷第9頁），嗣原告於本院民國113年1月16日之辯論期日當庭撤回訴之聲明第二項及聲明第三項針對信福不動產經紀事業有限公司請求之部分（本院卷第153、155頁），並經信福不動產經紀事業有限公司之法定代理人當庭表示沒有意見（本院卷第153、155頁），依前揭說明，原告上開撤回之部分，自生撤回效力，先予敘明。
- 二、又按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬

元以下者，適用簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。再按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於同法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項定有明文。查：原告撤回原訴之聲明第二項後，兩造間之訴訟標的金額為500,000元以下之財產權訴訟（計算式：379,750元+30,000元=409,750元），揆諸前揭規定，應適用簡易程序，本院已於審理期日當庭諭知本件改依簡易訴訟程序審理，兩造對此亦無意見（本院卷第169頁），附此敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)兩造於111年11月7日就坐落於桃園市○○區○○段000000地號土地之同區段875建號之建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街000號，下稱系爭建物）簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金總計15,500,000元，約定交屋日期為112年1月15日，買方即被告應依約付清尾款，並辦理交屋，惟被告卻遲至112年3月5日始與原告辦理交屋，總計遲延49天。依系爭買賣契約第12條第2項之約定，買方若有遲延給付之情形，應賠償原告自應付款之日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金，至買方給付價金之日止，被告既遲延49天後始給付買賣價金，依上開約定，被告應給付總計379,750之違約金予原告。

(二)原告本可向內政部申請111年度自購住宅貸款利息之補貼，該補貼將提供每戶30,000元之支持金，且原告確符合申請標準之要件（即桃園市家庭年所得低於1,320,000元），惟因被告遲延給付買賣價金，致原告喪失申請資格，受有30,000元之損失。

(三)為此，爰依系爭買賣契約、民法第184條之規定，提起訴訟等語。並聲明：1.被告謝文豪應賠償原告379,750元，及自

01 起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計
02 算之利息；2.被告謝文豪應賠償原告30,000元，及自起訴狀
03 繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息（本院卷第185頁）。

05 二、被告則以：

06 (一)原告業已簽立點交證明書（下稱系爭點交證明書），兩造即
07 已銀貨兩迄，代書亦與原告溝通係因貸款之緣故，導致買賣
08 價金較晚給付，原告當下也同意，始簽立系爭點交證明書。

09 (二)被告係因代書稱有告知原告將延至112年2月15日辦理交屋，
10 被告始延後於112年2月7日付清尾款，且縱認原告之主張有
11 理由，然依系爭買賣契約之約定，原告亦有提供清償證明予
12 被告之義務，而依系爭建物於過戶前之謄本所示，該建物分
13 別於元大商業銀行設有2個抵押權、於玉山商業銀行設有1個
14 抵押權，原告原預計將於112年3月1日取得清償證明、於112
15 年3月2日交屋，然因原告延至112年3月2日始取得玉山商業
16 銀行之清償貸款證明，故買賣雙方始延至112年3月5日交
17 屋，被告於112年2月7日即已付清尾款，原告卻直至112年3
18 月2日始取得清償證明，扣除假日，共計16個工作天，原告
19 亦應賠償被告上開遲延之違約金，被告並以該違約金主張抵
20 銷。

21 (三)另經被告搜尋內政部之「中產以下自用住宅貸款戶支持專
22 案」，該專案申請時間為112年6月1日至112年12月29日止，
23 申請條件係以112年2月28日為認定基準日，倘原告有申請補
24 助之需求，應明確告知被告此事，原告係因其自身之遲延，
25 導致其無法申請該補助專案，當無從歸責予被告等語，資為
26 抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔
27 保，請准宣告免為假執行。

28 三、經查：兩造於111年11月7日就系爭建物簽立買賣契約，該契
29 約第4條第1項約定「買方應依下列日期給付乙方（即原告）
30 價款：尾款：新台幣捌佰萬元，交屋日期訂於民國112年1
31 月15日，買方應依約付清尾款，辦理交屋」、第12條第2項

約定「買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，應賠償賣方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方」，有系爭買賣契約可佐（本院卷第15-25頁），就此部分事實，首堪認定。原告主張依系爭買賣契約第12條第2項之約定，向被告請求遲延給付買賣價金之違約金，總計379,750元，另依民法第184條之規定，向被告請求喪失補貼款30,000元之損失，則為被告否認，並以前詞置辯。為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告主張被告遲延49天始給付買賣價金，有無理由？原告以此向被告請求應給付總計379,750元之違約金，有無理由？(二)原告主張被告應賠償其30,000元之補貼款，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告遲延49天始給付買賣價金，有無理由？原告以此向被告請求應給付總計379,750元之違約金，有無理由？

1.原告主張被告遲延49天始給付買賣價金，有無理由？

(1)依系爭買賣契約及後附之價金履約保證申請書（本院卷第25-29頁），兩造約定就系爭建物買賣價金之給付方式，同意共同向合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經）辦理買賣價金履約保證事宜，並將價金存入履約保證信託專戶（下稱系爭履保專戶），另依價金履約保證申請書第1條第2項約定「甲方（即被告）應付之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部分），除簽約款得以現金或即期支票給付，並委由地政士存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存（匯）款方式匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為憑。履保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第二條所列款項之支出後，於乙方（即原告）產權移轉交屋後或契約解除後，由合泰建經撥付乙方或返還甲方，同時解除

本契約之保證責任」，可知兩造就買賣價金之給付方式，乃約定由被告將買賣價金匯入履保專戶，再由合泰建經公司視履約情形撥付予原告，就此部分事實，應堪認定。

(2)另依照合泰建築經理股份有限公司113年7月12日交字第11307-MBR-008號簽所示之台新銀行履保專戶入帳明細查詢所示（本院卷第209-211頁），被告已於112年2月7日將1,000,000元款項匯入履保帳戶，原告於本院辯論期日亦稱「被告係於112年2月7日繳清尾款...」（本院卷第274頁、第320頁），則被告辯稱其於112年2月7日即繳清尾款乙節，應認屬實。

①依系爭買賣契約第5條之約定「一、賣方於本契約不動產上現有抵押權設定總金額為新台幣742萬元整。簽約日實際尚需清償金額約為新台幣650萬元整，賣方保證並無其他保證債務或信用借款之情事。二、清償方式如下：賣方原有銀行貸款由買方所申貸之銀行代為轉帳清償，或買方不辦貸款而由買方尾款代為清償時，其約定如下：1.買方自轉帳清償之日起負擔貸款利息；2.賣方應於清償債務完畢三日內，提供債務清償證明等證件予承辦地政士，以辦理他項權利塗銷登記手續，並應配合至辦妥塗銷登記及交屋手續為止；3.賣方原貸款利息本金負擔至買方代償日止，其代償金額視為尾款之部分給付，差額尾款則待賣方塗銷登記辦妥且買方銀行撥付貸款餘額時始予交付，賣方並同時辦理交屋；4.若本案辦理價金履約保證時，買方應將代償後之餘額存款匯入履保帳戶，並依履保作業辦理交屋手續」（本院卷第17頁），另依被告提出系爭建物之第二類謄本所示，系爭建物於原告出售前，分別設定第一順位、第二順位之最高限額抵押權予元大商業銀行股份有限公司、第三順位之最高限額抵押權予玉山商業銀行股份有限公司（本院卷第235-239頁），則兩造就上開抵押貸款清償之方式，當依系爭買賣契約第5條所約定之方式清償，先予敘明。

②再者，觀諸被告所提出元大商業銀行股份有限公司、玉山商

業銀行股份有限公司之抵押權塗銷同意書及桃園市桃園地政事務所他項權利證明書、土地登記申請書（本院卷第295-314頁），元大商業銀行股份有限公司於112年2月18日提出抵押權塗銷同意書，同意塗銷系爭建物上開所設定之第一順位、第二順位最高限額抵押權，並於112年2月20日為塗銷之登記，玉山商業銀行股份有限公司則於112年2月23日提出抵押權塗銷同意書，同意塗銷系爭建物上開所設定之第三順位最高限額抵押權，並於112年3月2日為塗銷之登記，有桃園市地籍異動索引可佐（本院卷第103頁），而依銀行作業實務，新貸款銀行需待塗銷舊抵押貸款之抵押權登記後，始會將餘額撥入履約專戶，而舊抵押貸款之抵押權塗銷登記，需領得賣方之清償證明，始能申請塗銷，且無論係取得賣方清償證明、申請塗銷舊抵押貸款之抵押權登記等手續，當需一定正常之作業時間，此乃本院職務上已知之事項，故被告雖於112年2月7日將系爭建物之買賣價金尾款，匯入上開履約保證帳戶，然因系爭建物須辦理上開抵押權登記塗銷手續，故兩造直至112年3月5日始辦理交屋手續，有價金履約專戶明細暨點交證明書可佐（本院卷第129頁）。

③兩造所簽立系爭買賣契約之第4條第1項既已約定買方（即被告）應於112年1月15日付清尾款，被告卻遲至112年2月7日將尾款匯入履約保證帳戶，被告確已違反上開買賣契約之約定，縱被告抗辯其係徵得原告之同意，始遲延給付尾款，並提出其與代書間之對話紀錄截圖相佐（本院卷第223頁），縱依被告提出之上開截圖所示，代書確向被告稱「因為我們交屋是跟賣方延至2月15日」，惟代書未曾向被告稱「原告同意其可延期付清買賣尾款」，被告就此部分亦未提出任何客觀事證相佐，故原告主張被告自112年1月15日起至112年2月7日止，有遲延給付買賣價金乙節，實屬有據。

④至於原告另主張因被告遲至112年3月5日始辦理交屋，故被告迄至112年3月5日止，皆須給付違約金等節，然誠如前述，系爭買賣契約第4條第1項乃約定「交屋日期訂於民國11

2年1月15日，買方應依約付清尾款，辦理交屋」，另系爭買賣契約第4條第4項約定「買賣雙方同意本買賣契約依____機構之價金履約保證之相關手續辦理。有關價金履約保證事項之相關規定，概以『價金履約保證申請書』及『價金履約保證書』內容為準」、價金履約保證申請書第2條第1項約定「為確保交易安全，甲（即被告）乙（即原告）雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項...」（本院卷第17、27頁），兩造既約定系爭買賣契約之價金給付係依照價金履約保證之相關手續，而被告既已於112年2月7日依約將買賣價金匯入履保專戶，被告自己盡其給付買賣價金之義務，縱原告迭主張被告僅有匯入款項，並非清償，須清償後，始有辦法完成所有權移轉等語（本院卷第321頁），然依上開買賣契約第4條第1項之約定，該契約文義至多僅能認賣方要求買方須於112年1月15日繳清買賣價金之尾款，實無從擴張解釋認買方除須於該期限繳清尾款外，同時負有塗銷系爭建物原先登記抵押權之義務，遑論系爭買賣契約第5條第2項乃約定「3....差額尾款則待賣方塗銷登記辦妥且買方銀行撥付貸款餘額時始予交付，賣方並同時辦理交屋」，顯然應辦理交屋之主體為賣方即原告，而非被告，從而，兩造雖遲至112年3月5日始辦理系爭建物之交屋手續，然被告於112年2月7日即盡其付清尾款之義務，且遍查系爭買賣契約之約定，又無從認定被告除須於112年1月15日前繳清買賣價金之尾款外，尚負有於112年1月15日前，塗銷系爭建物上抵押權設定之義務，且互核系爭買賣契約第5條第2項第3點之約定，辦理交屋應為原告之義務，故原告主張被告自112年1月15日起迄至112年3月5日止，均有違系爭買賣契約第4條第1項約定乙節，除前開本院認定被告自112年1月15日起至112年2月7日止確有違系爭買賣契約第4條第1項之約定外，原告逾此部分期日之主張，則屬無據，並無理由。

2.原告可向被告請求給付總計168,080元之違約金：

01 (1)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
02 賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
03 額，民法第250條第2項前段、第252條分別定有明文。而違
04 約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，約
05 定違約金額是否過高，賠償性違約金係以債權人所受之損
06 害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯
07 一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院10
08 0年度台上字第533號判決意旨參照）。查：系爭買賣契約第
09 12條第2項約定「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證
10 件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之日起，
11 按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至買方完全給付
12 時為止...」（本院卷第21頁），該違約金之約定，乃賣方
13 （即原告）若遲未依買賣契約取得買方（即被告）給付之價
14 款，所生損害賠償總額預定性質之違約金，性質乃屬賠償性
15 違約金，先予敘明。

16 (2)誠如前述，被告應依系爭買賣契約之約定，於112年1月15日
17 繳清價金尾款，卻遲至112年2月7日始給付尾款，確有遲延
18 給付價金之責，然審酌被告上開遲延給付尾款之期間（總計
19 延宕24日），違約情節難謂顯然重大，另考量原告無法遵期
20 取得買賣價金所受之損失，乃係無法使用該買賣價金之利息
21 損失，而以上開買賣契約第12條第2項所約定每日千分之0.5
22 計算之方式，換算週年利率為18.25%，已逾簽立系爭買賣
23 契約時，所適用民法第205條規定之法定最高利率16%限
24 制，且依上開價金履約保證書之約定，買方將買賣價金存入
25 履約保證專戶時，賣方亦無法立即取得全部之買賣價金，須
26 由合泰建經代買賣雙方支付款項後，合泰建經始會將款項撥
27 付予賣方，換言之，即便被告遵期於112年1月15日繳清尾
28 款，原告實亦無法於當日取得該買賣價金，爰審酌上情，及
29 斟酌現今社會一般經濟狀況、兩造之利益等一切情狀，認原
30 告可請求之違約金應酌減為依週年利率16%計算，即每日違
31 約金6,795元始屬適當（計算式：16% 365 15,500,000元

01 【買賣總價金】＝6,795元，元以下四捨五入）。從而，原
02 告請求被告應自112年1月15日起至112年2月7日止，共計24
03 日，按日給付違約金6,795元，共計168,080元（計算式：6,
04 795元 24＝168,080元），即屬有據，逾此部分之請求，則
05 屬無據。

06 3.被告主張抵銷抗辯，有無理由？

07 (1)系爭買賣契約第12條第3項約定「賣方若有遲延給付之情

08 形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠
09 償買方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計
10 算之違約金至賣方完全給付時為止」（本院卷第21頁），而
11 誠如前述，依系爭買賣契約第4條第1項之約定，兩造應於11
12 2年1月15日交屋，惟兩造卻遲至112年3月5日始辦理交屋，
13 且原告於交屋前既為系爭建物之所有權人，移轉買賣標的物
14 之義務人本為賣方，而賣方即原告既未於112年1月15日將買
15 賣標的物交予買方即被告，原告亦已違反系爭買賣契約第4
16 條第1項之約定，故被告抗辯原告同有違反系爭買賣契約第4
17 條第1項約定乙節，實屬有據。

18 (2)然依兩造所簽立價金履約保證申請書第5條第1項之約定「為 19 確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付係由合泰建 20 經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下 21 列款項... 3.清償乙方原貸款所需之款項（含貸款利息、遲 22 延利息、違約金等）。清償時機：產權過戶到甲方名義下， 23 如甲方有向銀行貸款者，於辦妥貸款撥款手續時」（本院卷 24 第27頁），及前開系爭買賣契約第5條第2項之約定，系爭建 25 物原先設定之抵押權既係由被告所申貸之銀行代為轉帳或由 26 被告尾款代為清償，則在被告遲延給付買賣價金之尾款之情 27 形下，如何期待原告得以遵期交屋？且誠如前述，舊抵押貸 28 款之抵押權塗銷登記，需領得賣方之清償證明，始能申請塗 29 銷，上開銀行流程，皆須一定作業期間，是以，買方既已遲 30 延給付買賣價金，系爭建物塗銷抵押權又必定需耗費時間成 31 本，前揭因素皆將影響原告無法遵期辦理交屋，況原告既須

待「被告」代為清償其原有之貸款，始能辦理交屋，辦理上開貸款之流程、核貸之時間成本，自應由買方承擔風險，始符合該買賣契約之精神，本院斟酌系爭買賣契約之履約情形、約定點交日期、實際點交日期、被告遲延給付買賣價金及風險承擔等情，並考量前開作業流程及誠信原則等事項，認被告以系爭買賣契約第12條第3項之約定向原告請求違約金，顯屬過高，應酌減為1元，較為適當。

(3)是以，原告雖亦有違系爭買賣契約第12條第3項之約定，然認被告就此部分得請求之違約金，僅為1元，又按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文定有明文，被告就此部分違約金復主張與前開其應賠償予原告之違約金（即上開所認定之168,080元）抵銷，二者經抵銷後，原告可向被告請求給付之違約金為168,079元（計算式：168,080元－1元＝168,079元）。

(二)原告主張被告應賠償其30,000元之補貼款，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。次按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第1903號判決意旨參照）。

2.原告另主張依侵權行為法律關係，被告應賠償原告30,000元之自購住宅貸款補貼等語（本院卷第120、153頁），依原告主張之事實，其係因被告遲延給付價金，導致其無法辦理房子之過戶，進而造成其無法申請政府提供之貸款補貼等節，則原告所受之損失乃係「無從向政府申請住宅貸款補貼」，該損失核屬純粹經濟上之利益損失，並非原告之固有財產權

01 受有損害，原告自須提出客觀事證佐證被告有何「故意背於
02 善良風俗方法」之行為（民法第184條第1項後段）或是「違
03 反保護他人法律」之舉（民法第184條第2項），原告就被告
04 究竟有何侵權行為，並未提出客觀事證相佐，即便被告確有
05 遲延買賣給付價金乙節，然原告仍須舉證證明被告遲延給付
06 價金之行為，乃屬「背於善良風俗方法」或「違反保護他人
07 法律」，原告就此部分均未提出證據，則原告主張依侵權行
08 為之法律關係，向被告請求30,000元之損害賠償，於法當屬
09 無據，並無理由。

10 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
15 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
16 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
17 條分別定有明文。經查，兩造間就上開違約金之債，屬無確
18 定期限，又以支付金錢為標的，則原告請求被告給付自起訴
19 狀繕本送達翌日即112年9月8日（起訴狀繕本於112年8月28
20 日寄存送達於桃園分局中路派出所，寄存日不算入，自112
21 年8月29日計算10日期間，至112年9月7日午後12時發生送達
22 效力，有本院送達證書可佐，本院卷第79頁）起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息，於法有據。

24 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第4條第1項、第12條第2項
25 之約定，請求被告給付168,079元，及自112年9月8日起至清
26 償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予
27 准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

28 六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第
29 389條第1項第5款依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔
30 保，請求宣告免為假執行，核無不合，茲酌定相當擔保金
31 額，予以准許。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，經
02 本院斟酌後，於判決結果不生影響，無一一論列之必要，附
03 此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
06 民事第三庭 法 官 潘曉萱

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
09 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
10 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
13 書記官 陳佩伶