

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第123號

上訴人 韓敏明

訴訟代理人 吳政輝

被上訴人 張家榮

訴訟代理人 葉民文律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國112年2月8日本院中壢簡易庭111年度壢簡字第1121號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、上訴人於第二審追加之訴駁回。
- 三、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、原審原告即上訴人主張

引用原審判決之記載。並補充：兩造於民國110年11月22日簽訂桃園市○鎮區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之買賣契約（下稱系爭契約），其中尾款部分，以手寫記載日期2月25日就是約定的交付日，已排除契約原有記載之過戶完畢後5日之約定。被告遲延給付尾款，自111年2月25日計算至111年4月29日，違約金應為新臺幣（下同）378,000元等語。

二、原審被告即被上訴人答辯

引用原審判決之記載。並補充：尾款交付日為過戶完畢後5日，111年2月25日僅是暫定日期等語。

三、原審判決及兩造聲明

（一）原審判決：「1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用1,880元由原告負擔。」

（二）上訴聲明：「1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人378,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第221頁第25至28

01 行)

02 (三) 被上訴聲明：「上訴駁回。」

03 四、本院得心證之理由

04 (一) 按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
05 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
06 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
07 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
08 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
09 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參
10 照）。

11 (二) 本件判決之事實、理由均引用原審判決。而就系爭契約第
12 4條關於第2至4期款之交付期限記載：「第二期：用印
13 款：民國110年12月17日」、「第三期：完稅款：土地增
14 值稅單核下三日內（最遲民國111年1月21日）」、「第四
15 期：尾款：過戶完畢後五日內（最遲民國__年__月__
16 日）」一旁則以手寫記載「暫訂111 2/25」（見原審卷第
17 6頁反面）。以暫訂之文義解釋，該111年2月25日尚非確
18 定日期，否則何須記載為暫訂？且如以該日為最終給付日
19 期，則可如第二、三期款般，直接於日期空白處填載為11
20 1年2月25日，而毋需保留最遲日期為空白，又何須多此一
21 舉填載於條文旁？足見上訴人主張以111年2月25日為給付
22 尾款期限，並不可採。

23 (三) 上訴人雖提出上訴人之仲介，即證人陳冠佑所簽名之證明
24 書，主張尾款交付最遲為111年2月25日（見本院卷第31
25 頁），然該證明書係屬證人陳冠佑之書狀陳述，並未經兩
26 造同意以書狀為之，亦未經具結，不符合民事訴訟法第30
27 5條第3項及313條之1規定，自不得作為本案證據。且證人
28 陳冠佑實際到庭作證，其亦證稱：所謂暫定應該是有可能
29 會超過2月25日，其沒有協助雙方確認哪一天付哪一期
30 款，是買賣雙方與代書在溝通等語（見本院卷第122頁反
31 面第6至10行、123頁第29至31行）。足見證人亦認2月25

01 日並非確定期日，實際付款仍有可能晚於該日期。

02 (四) 復依承辦系爭契約之地政士即證人黃雅閔證稱：關於貸款
03 的時程是預抓，所以有寫暫定時間2月25日，2月25日是暫
04 定日期，要看流程如何跑，無法預期會比較晚或比較早等
05 語（見本院卷第127頁第25至30行）。堪認111年2月25日
06 僅係告知兩造大約付款時程，兩造並未約定111年2月25日
07 為給付尾款之期限。

08 (五) 上訴人復提出兩造簽立系爭契約當日之白板照片為證，然
09 查該白板上並未記載111年2月25日，反記載3月1日（見本
10 院卷第31頁），是已無從為對上訴人有利之認定。且證人
11 黃雅閔亦證稱：白板上的內容能是雙方初步討論，合約上
12 寫的才是最後最後擬定的內容等語（見本院卷第128頁第1
13 3、14行），是難認該白板上之記載，可證明111年2月25
14 日為兩造約定給付尾款之期限。

15 (六) 此外上訴人復未提出其他證據，證明兩造有約定111年2月
16 25日為付款期限，則其主張被上訴人自111年2月25日起即
17 屬給付遲延，並請求自111年2月25日起至11年4月29日之
18 遲延違約金，自屬無據。

19 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第13條之法律關係，請求上
20 訴人給付378,000元及其利息，為無理由。原審判決駁回上
21 訴人之請求，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
22 求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。上訴人追加之訴亦應
23 予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
25 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
28 民事第二庭 審判長法官 黃漢權

29 法官 李思緯

01
02
03
04
05

上判決正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

法 官 周仕弘

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

書記官 蘇玉玫