

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2151號

原告 盧怡妃

訴訟代理人 林晏達

許伶因律師

被告 林怡志

訴訟代理人 張耀天律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣75萬元，及自民國114年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應就座落桃園市○○區○○段000地號之三本雲上預售大樓A8棟15樓之房屋、土地及編號171號車位（下合稱系爭不動產），偕同原告向三本建設股份有限公司（下稱三本公司）、聯富開發股份有限公司（下稱聯富公司）完成系爭不動產預定買賣契約書之換約手續。(二)被告應自民國113年6月13日起至被告依前項給付之日止，按日給付原告新臺幣（下同）1,170元，嗣於114年4月10日變更聲明為：被告應給付原告100萬元，及自114年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第65頁），被告就原告上開訴之變更無異議，並為本案之言詞辯論，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體部分

01 一、原告主張：

02 (一)被告前向三本公司、聯富公司簽訂系爭不動產之預定買賣契
03 約書，後被告又委託訴外人即大家房屋仲介人員靳閩翔出售
04 系爭不動產，原告因而透過靳閩翔與被告於113年4月3日就
05 系爭不動產簽訂不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡
06 書），並委託永豐建築經理有限公司辦理買賣價金信託專戶
07 （下稱系爭專戶），兩造合意斡旋金10萬元轉為簽約款，原
08 告已透過靳閩翔將10萬元匯入系爭專戶，嗣後原告又於113
09 年4月3日至同年月9日間匯款40萬元至系爭專戶，原告即已
10 依約給付第一期款項50萬元。又依系爭讓渡書兩造應於113
11 年5月17日至三本公司、聯富公司處辦理換約手續，被告應
12 到場結清應付予三本公司、聯富公司已到期之款項及相關費
13 用，並協助原告辦理換約。

14 (二)後因三本公司、聯富公司內部流程問題，均未能確定換約時
15 間，靳閩翔於113年5月27日告知與被告約好隔日換約，但因
16 事發突然，原告不克前往。靳閩翔又於113年5月29日告知原
17 告被告與三本公司、聯富公司約好於113年6月3日換約，然
18 被告卻於113年6月2日表明不願配合辦理換約，原告遂於113
19 年6月4日催告被告換約，被告則以存證信回覆表示合約期限
20 為113年5月17日，系爭讓渡書已不存續等語。

21 (三)被告上開行為已構成毀約不賣、不為給付等違約情事，依系
22 爭讓渡書第5條第3項，原告得解除系爭讓渡書，遂原告於11
23 4年3月3日向被告為解除系爭讓渡書之意思表示，系爭讓渡
24 書已合法解除，則被告應依上開約定返還原告已給付之50萬
25 元，並應於解約之日起10日內給付50萬元之違約金，是原告
26 得請求被告給付100萬元，爰依系爭讓渡書之約定提起本件
27 訴訟，並聲明：被告應給付原告100萬元，及自114年3月13
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 二、被告則以：

30 (一)系爭讓渡書第3條已約定兩造需於113年5月17日辦理換約手
31 續，被告已多次洽詢三本公司、聯富公司，但因三本公司、

01 聯富公司內部流程導致逾越113年5月17日，且被告有同意於
02 113年5月28日前往換約，係因原告以無法調假為由拒絕前
03 往，又113年5月17日之約定為兩造達成契約目的之必要之
04 點，係因三本公司、聯富公司行政手續繁瑣，才使上開期限
05 經過而無法換約，兩造無法依系爭讓渡書為給付應屬不可歸
06 責於兩造，兩造均應免給付、對待給付之義務。

07 (二)另被告自始未同意於113年6月3日換約，且縱被告拒絕於113
08 年6月3日前往換約，日後若三本公司、聯富公司同意進行換
09 約，兩造仍得前往換約，是被告並無毀約不賣、不為給付之
10 情形，原告應不得解除系爭讓渡書。若認原告解除系爭讓渡
11 書合法，則違約金亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並
12 聲明：原告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)系爭讓渡書是否已合法解除？

15 1. 兩造於113年4月3日簽訂系爭讓渡書，原告已將簽約款50萬
16 元匯入系爭專戶之事實，業據原告提出系爭讓渡書及匯款資
17 料等件為證，此部分之事實，堪以認定。系爭讓渡書第3條
18 約定：「甲乙雙方約定於民國113年5月17日前至建設公司辦
19 理換約手續，乙方須到場結清應付予建設公司已到期之款項
20 及相關費用，並協助甲方辦理換約手續；惟若因建設公司之
21 規定或作業上已不能換約者，雙方同意依本契約書所載之權
22 利讓渡總金額，另行簽訂不動產買賣契約書」、第5條第3項
23 約定：「三、如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其
24 他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知
25 解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約
26 日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約
27 損害賠償」等語。

28 2. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
29 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
30 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112年度台
31 上字第2192號民事判決意旨參照）。原告主張被告已不願依

01 系爭讓渡書履行，其應屬毀約不賣等情，並提出兩造間之存
02 證信函為證（本院桃司調卷第97-104頁），被告於113年6月
03 12日之存證信函載明：本人與原告簽訂之合約為定期合約，
04 根據合約期限為113年5月17日，5月18日後合約不存續，無
05 拘束力，此合約不續存等語，依被告上開存證信函可知，被
06 告已不願繼續履行系爭讓渡書，而有系爭讓渡書第5條第3項
07 所約定不為給付之情形，原告自得解除系爭讓渡書，又原告
08 於114年3月3日已向被告為解除系爭讓渡書之意思表示，是
09 系爭讓渡書業經原告合法解除，堪以認定。

10 3. 至被告辯稱113年5月17日後系爭讓渡書不存續，及其無法於
11 113年5月17日前換約係因三本公司、聯富公司之流程問題，
12 被告應不可歸責等語。經查，系爭讓渡書雖約定於113年5月
13 17日前至建設公司辦理換約手續，然依系爭讓渡書整體觀
14 之，就日期除有上開記載外並無其他約定，且系爭讓渡書之
15 目的為讓渡不動產賣賣權力予原告及使原告取得系爭不動產
16 之所有權，足認縱於113年5月17日後始完成換約，仍能達上
17 開之目地，是上開日期並非契約之要素，從而，原告於113
18 年5月17日後仍得依系爭讓渡書之約定請求被告履行，113年
19 5月17日系爭讓渡書之法律關係仍然存續。

20 4. 就兩造換約之過程，經證人靳閔翔證述略以：被告委託我銷
21 售系爭不動產，113年5月17日是雙方約定，但因為時間建商
22 說要113年5月27日才能換約，113年5月28日原告無法配合，
23 113年6月2日也跟雙方約好6月3日要去換約，我有跟被告說6
24 月3日，被告有傳貼圖給我，表示他有看到，當時三本仍然
25 可以換約，但後來113年6月2日下午4點55分被告傳訊息說不
26 要換約，我很錯愕等語。依證人上開所述，系爭不動產於11
27 3年6月間仍得進行讓渡，被告卻於113年6月2日拒絕履行，
28 並經原告催告後，再於113年6月12日以存證信函表示不願履
29 行系爭讓渡書，自足認被告具有可歸責事由，是原告主張被
30 告有系爭讓渡書第5條第3項所約定不為給付之情形，應屬有
31 據，被告辯稱其無法於113年5月17日前完成換約不可歸責等

01 語，要屬無據。至被告辯稱並無毀約不賣、不為給付，兩造
02 仍得前往換約，然被告於原告合法解系爭議渡書前，已明確
03 以存證信函拒絕履行，亦自始未催告原告履約，是被告此部
04 分所辯，應係臨訟編撰之詞，不足採信。準此，系爭議渡書
05 已於114年3月3日經原告合法解除。

06 (二)原告得請求被告給付之金額為若干？

07 1. 原告已交付50萬元至系爭專戶，此有匯款資料可佐（本院桃
08 司調卷第83-87頁），足堪認定。又系爭議渡書已因被告不
09 為給付而由原告合法解除，是依系爭議渡書第5條第3項之約
10 定，原告應得請求被告給付已交付之50萬元，是原告此部分
11 請求，應屬有據。

12 2. 按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。民法
13 第250條第1項定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰性
14 違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務
15 不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不
16 得另行請求損害賠償；後者則係以強制債務履行為目的，確
17 保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
18 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，此
19 時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債
20 務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他
21 債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響（最高法院106
22 年度台上字第1853號判決參照）。又約定之違約金額過高
23 者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。次按
24 違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自
25 我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契
26 約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約
27 金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高
28 者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院
29 得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
30 形，依職權減至相當之金額（最高法院49年台上字第807
31 號、79年台上字第1612號判例參照）。

- 01 3. 查系爭讓渡書第5條第4項約定：「本條所約定之違約金，並
02 不妨礙損害賠償請求權之行使」，足見兩造間於系爭契約第
03 5條第3項約定之違約金性質，並非作為債務人即被告於債務
04 不履行時之預定損害賠償總額，應為具有懲罰性質之懲罰性
05 違約金。本院考量解除系爭讓渡書之情形，及被告違約情
06 狀，暨衡酌此段期間社會經濟狀況之變化情形、上開違約及
07 損害情形，及兩造就系爭讓渡書之利益衡平、藉由違約金促
08 進並確保被告履行債務所必要之限度等一切情狀，認應酌減
09 至25萬元為宜，以兼顧兩造之利益。
- 10 4. 至原告雖主張：房價已從每坪34.75萬元上漲至每坪45萬元
11 等語，並提出實價登錄資料為佐（本院卷第133頁）為佐，
12 然原告未能就其於解除契約前，業與他人間有約定轉售之計
13 畫為舉證，縱原告嗣後得以該等價金出售，亦屬於解除契約
14 後發生之損害，非違約金酌減時應予考量（最高法院86年度
15 台上字第1084號、93年度台上字第291號判決意旨參照），
16 且不動產之價格受其位置、裝潢、維護等情形影響，亦難以
17 其他不動產實價登錄之差價即認係依通常情形屬可得預期之
18 利益，且不動產之市價普遍上漲乙情，前已酌為考量。另原
19 告主張依照內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
20 事項第24條之約定，買方解除契約時，賣方應將價款及其
21 利息退還，並應同時賠償房地總價款不低於15%之違約金，
22 但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限等語，並
23 提出內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項為
24 證（本院卷第137-144頁），故應以351,000元作為違約金酌
25 減之參考，然查內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得
26 記載事項第24條第3項固有上開記載，然其在第24條第5項亦
27 已明確表示買賣雙方除依前2款之請求外，不得另行請求其
28 他損害賠償，是以內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不
29 得記載事項第24條第3項之約定顯然為一賠償總額預定性質
30 之違約金，要與系爭讓渡書所約定之懲罰性違約金不同，自
31 難以作為本院酌減違約金之參考，故原告之前揭主張均不能

動搖前揭違約金應酌減至25萬元始為公平、適當之認定。

5. 準此，本件原告依系爭讓渡書請求被告給付75萬元為有理由，逾此部分之請求則為無理由。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查依系爭讓渡書第5條第3項之約定，被告於系爭讓渡書解除之日起算3日內應返還原告50萬元，並於10日內給付違約金25萬元，原告係於114年3月3日解除系爭讓渡書，是被告應分別於114年3月5日前、114年3月12日前給付50萬元、25萬元，即被告應分別自114年3月6日、114年3月13日起負遲延責任，是原告請求被告應自114年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，要屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭讓渡書，請求被告給付75萬元，及自114年3月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

民事第一庭 法 官 江碧珊

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

書記官 林冠諭