

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2046號

原告 呂玟靜

訴訟代理人 陳俊翔律師

被告 馬張志成

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣85萬3,504元，及自民國113年10月9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64%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣28萬4,501元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣85萬3,504元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國113年3月4日簽訂不動產買賣契約書，約定由被告以總價金新臺幣(下同)1,168萬元向原告購買門牌號碼桃園市○○區○○街00號建物及其土地(下稱系爭房地、系爭買賣契約)，並由合泰建築經理股份有限公司代辦價金履約保證作業，原告為此支付地政士潤筆費1,000元、實價登錄費1,500元、履約保證費3,504元，被告於簽約時已將簽約款85萬元匯入履約保證專戶。於113年4月底時，被告透過仲介稱因貸款條件不符，要求推遲付款或換約，雙方協商未果，原告依系爭買賣契約第7條第3項之約定，要求被告應以現金一次付清尾款，後被告仍未於系爭買賣契約約定之113年5月14日付款，原告於113年5月16日以存證信函催告被告應於8日內給付尾款，被告仍未給付。

(二)被告未依系爭買賣契約於113年5月14日給付系爭房地之尾

01 款，已屬違約，原告得依系爭買賣契約第12條第1、2項之規
02 定，以起訴狀解除買賣契約，並請求被告自113年5月15日起
03 至起訴狀繕本送達日止，按日給付原告5,840元之違約金，
04 及其法定遲延利息。原告亦得沒收被告已繳納至履約保證專
05 戶之85萬元，並請求原告因此給付之相關稅費共計6,004
06 元，爰依系爭買賣契約、民法第254條提起本件訴訟等語，
07 並聲明：1. 被告應給付原告85萬6,004元，及自民事起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被
09 告應自113年5月15日起至起訴狀送達之日止，每日給付原告
10 5,840元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
11 週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：買賣過程中因政策變更導致房屋貸款審核更加嚴
13 格，影響被告貸款，被告無法給付價金應屬不可歸責，且被
14 告願意買系爭房地，只是必須換約，原告應與被告協商，原
15 告拒絕協商並沒收頭款，違反誠信原則，且仲介提供不實資
16 訊誤導被告，使被告受詐欺而簽訂系爭買賣契約，系爭買賣
17 契約應屬無效等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
18 不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行

19 三、本院之判斷：

20 (一)原告請求被告給付85萬元之違約金，是否有理由？

21 1.按系爭買賣契約第4、7條分別約定：「交屋日期訂於113年5
22 月14日，買方應依約付清尾款」、「...如買方貸款條件不
23 符或貸款金額不足時，屆期除經賣方同意外，買方仍應以現
24 金一次付清尾款，並同時辦理交屋」等語。被告未於113年5
25 月14日給付尾款等情，為被告所不爭執，被告違約之事實堪
26 以認定。至被告辯稱其未支付尾款係因銀行貸款不利，屬不
27 可歸責云云，然依上開約定，縱貸款不足，被告仍應以現金
28 一次付清尾款，是被告所辯，不足採信。

29 2.次按系爭買賣契約第12條約定：「一、買賣雙方其中一方如
30 未按本契約規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催
31 告後仍不履行時，他方得逕行解除本契約，解除契約後，除

01 雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。二、買方
02 若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款、繳納
03 稅費等，應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款千分之
04 零點五計算之違約金，至買方完全給付時為止（按：此為前
05 段）。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本
06 契約後，得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名
07 下之產權及移交使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方。
08 （按：此為後段）...四、本條所規定之違約金，並不妨害
09 損害賠償請求權之行使。」等語。

10 3.系爭買賣契約第12條第2項後段關於買方違約時，賣方於解
11 除契約後得沒收買方已付款項不予返還之約定，乃具有督促
12 履約功能，可認係當事人約定賣方於一定違約情事發生時，
13 即應為一定金錢給付之違約金約定，再依同條第4項之約
14 定，並不排除契約當事人另請求其他債務不履行損害賠償，
15 則系爭買賣契約第12條之違約金應屬懲罰性違約金性質。查
16 被告已依系爭買賣契約將簽約款85萬元匯入履約保證專戶，
17 被告未依約於113年5月14日支付尾款，經原告催告被告於函
18 到8日內履行，被告仍不履行，並稱要換約等語，顯然被告
19 已不願繼續履行系爭買賣契約，屬毀約不買，從而原告自得
20 依系爭買賣契約第12條第1項約定解除系爭買賣契約，系爭
21 買賣契約解除後，原告得依同條第2項後段約定沒收被告已
22 給付至履約保證專戶之85萬元，然被告既未同意原告領取上
23 開金額，原告自得請求被告給付85萬元之違約金，原告此部
24 分請求自屬有據。

25 4.另本院審酌原告因被告遲未履約致其需不斷與房屋仲介人
26 員、被告溝通協調，其已造成額外之支出費用及耗費大量時
27 間，更無法如期取得買賣價金，且被告如能如期履約，原告
28 能於113年5月間取得足額價金，而能就該價金為相關之資金
29 使用，堪認原告確實受有此部分之利益損失，本院審酌社會
30 經濟狀況等一切情狀，認原告請求被告給付85萬元作為懲罰
31 性違約金，尚屬允當，並無過高而顯失公平之情形，亦無違

01 反誠信原則可言，毋庸酌減，併此敘明。

02 5.至被告辯稱係遭仲介詐欺始簽立系爭買賣契約云云，惟被告
03 就此未提出任何證據供本院審酌，難認為真，被告所辯，不
04 足採信。

05 (二)原告請求被告給付6,004元之相關稅費，是否有理由？

06 1.地政士潤筆費1,000元、實價登錄費1,500元：

07 原告固主張其因履行系爭買賣契約而支出上開費用，而受有
08 損害此部分之損害，然原告並未提出任何證據證明其已支出
09 上開費用，本院無從為有利原告之認定，原告此部分請求，
10 應屬無據。

11 2.履約保證費3,504元：

12 按價金履約保證書第二條第一項第(五)款約定：「甲乙雙方應
13 負擔之價金履約保證手續費。(本件價金履約保證手續費合
14 泰建經依買賣總價萬分之六計收，本項費用由甲乙雙方平均
15 分擔或依書面約定分擔方式)。」等語(本院卷第34頁)；次
16 按系爭買賣契約第四條約定，履約保證費買賣雙方各負擔1/
17 2等語(本院卷第27頁)。經查，本件買賣價金共計1,168萬
18 元，依價金履約保證書第二條第一項第(五)款計算，本件履約
19 保證手續費為7,008元(計算式： $1,168萬 \div 1萬 \times 6 = 7,008元$)，
20 原告依系爭買賣契約應負擔3,504元。又系爭買賣契約已因
21 被告違約而由原告合法解除，則依系爭買賣契約第12條第1
22 項之約定，3,504元自應由違約之被告負擔，再者，履約保
23 證費雖尚未給付，但被告就85萬元之違約金，已拒絕給付，
24 堪認被告並無依系爭買賣契約之約定給付款項之意，被告顯
25 有不履行之虞，為免原告日後須再行起訴，自有預為請求之
26 法律上利益，是原告請求被告給付3,504元，應屬有據。

27 (三)原告請求被告應自113年5月15日起至起訴狀送達之日止，
28 按每日5,840元給付原告，及自民事起訴狀繕本送達翌日起
29 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

30 原告主張依系爭買賣契約第12條第2項前段約定，請求被告
31 應自113年5月15日起至起訴狀送達之日止，按每日5,840元

01 給付原告，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
02 週年利率5%計算之利息。觀諸系爭買賣契約第12條第2項，
03 前段約定有載明「至買方完全給付時為止」，後段約定則載
04 明「賣方於解除本契約後得沒收」，顯然本條項前段約定係
05 針對原告仍欲繼續與被告履約，而特別賦予原告對於遲延損
06 害請求違約金之權利，但如原告已無欲與被告繼續履約，則
07 依本條項後段約定，原告得於解除契約後主張沒收被告給付
08 之全部款項，本條項前後段應屬不同之權利主張，而無法併
09 存。既原告已主張解除系爭契約及請求被告給付存入履約保
10 證專戶之款項共85萬元，則原告當不得再依系爭契約第12條
11 第2項前段約定對被告請求，原告此部分之主張為無理由，
12 應予駁回。

13 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
15 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
16 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
17 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，年息為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
19 段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之違約
20 金及履約保證費均無確定期限，係以支付金錢為標的，且無
21 約定利率，故原告等併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日
22 即113年10月9日（本院卷第79頁）起至清償日止，按年息5%
23 計算之法定利息，應予准許。

24 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約、民法第254條之規定，請
25 求如主文第一項所示事項，為有理由，應予准許。逾此部分
26 之請求，則無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
28 審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 七、又本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行
30 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
31 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予

01 駁回。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

04 民事第一庭 法 官 江碧珊

05 正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

09 書記官 林冠諭