

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第220號

原告 陳威豪  
訴訟代理人 陳明政律師  
被告 張敬傑  
訴訟代理人 游嶸彥律師  
複代理人 葉冠廷律師  
古品潔

上列當事人間請求履行契約等事件，於民國114年1月2日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應於原告給付新臺幣1040萬元之同時，將桃園市○○區○○段0000○號建物(門牌號碼：桃園市○○區○○路0000號13樓，權利範圍全部)及同段2388建號建物(門牌號碼：桃園市○○區○○路0000號，權利範圍1/104)，及其所坐落同段130地號及133之1地號之土地(權利範圍均為127/10000)之所有權移轉登記並交付予原告。
- 二、被告應給付原告自民國113年2月21日起至履行前項義務之日止，按日給付原告新臺幣6500元。
- 三、被告應給付原告新臺幣15萬元及民國113年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣433萬元為被告供擔保後得假執行。但被告以新臺幣1300萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項各到期部分，於原告以新臺幣2170元為被告供擔保後，各得假執行。但被告於各到期部分，如以新臺幣6500元為原告預供擔保，各得免為假執行。
- 八、本判決第三項於原告以新臺幣5萬元為被告供擔保後得假執行。但被告以新臺幣15萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 兩造於民國113年2月7日簽署不動產買賣契約(下稱系爭契約)，約定被告所有如主文第一項所示之不動產(下稱系爭不動產)，以新臺幣(下同)1300萬元出售予原告，原告至今已支付130萬元之簽約款及130萬元之完稅款，共計260萬元，而依據系爭契約第4條約定，雙方應於113年2月20日前備齊一切過戶證件並於公契上完成用印手續，原告應於同年3月20日前給付完稅款，被告並應於同日繳清土地增值稅款，雙方交屋日期訂於113年4月10日前，買方應依約付清尾款，辦理交屋。

(二) 於系爭契約簽約同日，被告表示系爭不動產有設定第二順位抵押權，故被告與原告協議先於履保帳戶動撥30萬元價金，於雙方備證完成後，由訴外人即承辦本件不動產買賣事宜之地政士楊佩真代償第二順位抵押權，雙方並簽署動用款項協議書(下稱系爭協議書)。然被告卻拒絕依系爭契約於113年2月20日前提供權狀、證件等資料，致使訴外人楊佩真無法辦理過戶及動撥30萬元以代償第二順位抵押權等手續。原告多次以口頭或存證信函溝通催促被告提供過戶證件及公契用印，被告皆未提供，且至今未履行系爭契約。

(三) 另原告在簽署系爭契約後即委請冷氣廠商進行相關施工並給付該廠商訂金15萬元，並約定工程需於113年5月20日前進場，否則不退還15萬元訂金，因被告不履行契約以致原告損失該訂金，爰依系爭契約第4條、第12條第3項、民法第231條第1項等規定請求被告履行系爭契約、給付違約金並賠償原告因被告遲延給付所受之損害等語，並聲明：

(一)被告應於原告給付1040萬元之同時，將系爭不動產交付並辦理所有權移轉登記予原告。(二)被告應給付原告自113年2月21日起至完成點交系爭不動產之日止，按日以6500元計算之違約金。(三)被告應給付原告15萬元及起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
02 息。(四)願供擔保，請准予宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告在洽詢仲介游騰堯時即向游騰堯表明，被告出售系爭  
05 不動產條件之一即為買方同意於簽約日交付足額簽約款，  
06 並同意簽約當日被告得先行動用簽約款中的30萬元，才能  
07 清償被告另向他人所借之債務而取回留存於該債權人處的  
08 權狀，故兩造係約定簽約當天即113年2月7日買方即須給  
09 付簽約金130萬元，並以系爭契約簽約後，被告即得動撥3  
10 0萬元做為買賣條件之一部份，惟原告於簽約當天並未給  
11 付上開款項，經被告一再催促仍不履行，至113年2月15日  
12 僅給付簽約金5萬元，未於113年2月20日約定給付備證用  
13 印款前給付足額簽約款，致使被告無法動撥30萬元，進而  
14 無法取得款項向債權人贖回系爭不動產所有權狀，被告依  
15 系爭契約主張同時履行抗辯，要求原告先給付價金並同意  
16 被告動撥款項。

17 (二)被告遂於113年2月20日向原告表示解除契約，但原告仍逕  
18 自於113年2月23日於履約保證帳戶惡意存入125萬元，原  
19 告係先行違反系爭契約約定，有可歸責事由，應不得向被告  
20 主張違約金，系爭契約因「原告未履行如期交付足額簽  
21 約款，並同意被告先行動撥其中30萬元」之條件未成就而  
22 不生效力，縱認已有效成立，亦已經被告合法解除。

23 (三)退萬步言，若認系爭契約未合法解除，所定違約金亦屬過  
24 苛，且原告亦未依約給付系爭不動產買賣價金、一再拒絕  
25 讓被告動支30萬元價款，致被告無從辦理備證用印程序，  
26 就系爭契約未能履行具有可歸責事由，請依法酌減違約金  
27 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)  
28 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)兩造於113年2月7日簽立系爭契約，約定被告將系爭不動  
31 產出賣予原告。

01 (二) 系爭不動產之出賣價金為1300萬元，雙方約定簽約款為13  
02 0萬元。

03 (三) 系爭不動產之買賣價金委由合泰建築經理股份有限公司承  
04 作履約保證事宜。

05 四、得心證之理由：

06 (一) 系爭契約並無附有「原告未履行如期交付足額簽約款，並  
07 同意被告先行動撥其中30萬元」方生效的停止條件

08 1、按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民  
09 法第99條第1項定有明文。而有關「條件」之意義，民法  
10 並未加以明定，一般咸認法律行為效力之發生或消滅，繫  
11 於將來成否客觀上不確定之事實者為條件。換言之，民法  
12 所謂條件，係指「當事人以將來客觀上不確定事實之成就  
13 或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款」  
14 (最高法院95年度台上字第2087號、88年度台上字第1220  
15 號民事判決要旨參照)。故民法第99條第1項所稱「停止  
16 條件」，係限制法律行為效力之發生，使該法律行為繫於  
17 將來客觀上不確定事實之成否，於停止條件成就時始發生  
18 效力。又上開有關法律行為附款之約定，既足以影響法律  
19 行為效力之發生，顯影響締約當事人之權益甚鉅，則解釋  
20 締約當事人間究有無約定該等附款，自應於文義上及論理  
21 上詳為推求，並通觀契約全文，本於經驗法則及誠信原  
22 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以探  
23 求當事人立約時之真意。

24 2、兩造關於對於簽約款與動撥30萬元之約定僅有於系爭契約  
25 第4條價款給付中寫明(原證1、原證4、被證4，至於被告  
26 爭執原證4上手寫「應備證用印完成，買方支付完稅款後  
27 由代書代償第二順位代償」等手寫字樣為原告偽造，該部  
28 分並不在本判決審酌範圍，是否偽造或原告單方添加，亦  
29 不影響本判決理由與結論)「簽約款：本契約簽訂時，新  
30 臺幣130萬元整」、「1、買方應於民國113年2月20日前給  
31 付。2、買賣雙方應於上述日前，備齊一切過戶證件資

01 料，並於公契上完成用印手續。」（另除了簽約款外，還  
02 有約定備證用印款0元、完稅款130萬元、尾款1040萬元及  
03 該等款項之給付日期），及系爭協議書上約定原告同意被  
04 告可以先行動用原告已付款項中的30萬元，且兩造同意該  
05 30萬元不在價金履約保證範圍內，與合泰建築經理股份有  
06 限公司保證責任無涉等情，契約上文字（包含特別約定事  
07 項）並無任何足以認定需要等到「原告未履行如期交付足  
08 額簽約款，並同意被告先行動撥其中30萬元」時該契約才  
09 能生效的字樣，且被告一再強調自己在洽詢系爭不動產出  
10 售事宜時即向仲介游騰堯表明上揭條件，惟仲介游騰堯既  
11 為被告所接洽委託，自非有權代原告受領意思表示之人  
12 （原告亦表示仲介游騰堯為「賣方（即被告）的仲介」而  
13 並非原告的仲介，本院卷第199頁），且若被告真的在洽  
14 售系爭不動產時即一再向仲介強調該情，想必對於被告來  
15 說是極為重要的事情，但是在兩造於113年2月26日前的LI  
16 NE對話紀錄中都未提及此情，可見依兩造締約時之真意與  
17 契約文字內容，該130萬元簽約款與動撥30萬元的部分絕  
18 非系爭契約的停止條件；且自上揭契約文字內容將簽約款  
19 給付日約訂於113年2月20日、亦約定「買賣雙方應於上述  
20 日（即113年2月20日）前，備齊一切過戶證件資料，並於  
21 公契上完成用印手續」，可見「被告備妥過戶資料與公契  
22 用印」和「原告給付130萬元簽約款」是履行期相同的給  
23 付與對待給付，顯無原告先給付130萬元簽約款完畢  
24 「後」被告才需拿出權狀等資料之意甚明。

- 25 3、且按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之  
26 成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附  
27 款。苟當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之  
28 事實，而僅以其履行繫於不確定事實之到來者，則屬清償  
29 期之約定，而非附停止條件，並應以該事實發生時或其發  
30 生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院102年度台上  
31 字第1558號、105年度台上字第126號、110年度台上字第4

01 82號裁判參照)。買賣契約本以交付標的物與給付價金為  
02 其契約必要之點，觀諸上揭系爭契約與系爭協議書的文字  
03 內容，是約定簽約款為「簽約時」給付、及兩造合意由被  
04 告先行動撥30萬元，並無以此做為影響系爭契約效力之  
05 意，僅是針對清償期及價金給付方式之約定而已，故自無  
06 從以之做為系爭契約所附之停止條件，被告此部分所辯顯  
07 無理由，系爭契約自己成立並生效，至於是否如期付款，  
08 僅為後續履行問題。

09 (二) 被告並未合法解除系爭契約，兩造應依系爭契約內容履行

10 1、被告雖主張原告並未依系爭契約約定之期限如期足額給付  
11 簽約款130萬元，故於113年2月20日向原告表示解除契  
12 約，然對於如何向原告為解約的意思表示，被告稱是「於  
13 楊佩真地政士通知被告辦理備證時向楊佩真地政士表  
14 明」、「於同日通知仲介游騰堯，由仲介游騰堯代原告受  
15 有前揭意思表示」(本院卷第177頁)，然楊佩真僅係受  
16 兩造委託辦理系爭不動產備證過戶事宜，並無證據證明其  
17 有代原告受領意思表示之權，而仲介游騰堯為被告自己委  
18 託的仲介，亦無代原告受領意思表示權限一節業如前述，  
19 被告主張113年2月20日已解除系爭契約一節，顯無理由。

20 2、按民法第254條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，  
21 他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行  
22 時，得解除其契約。」、民法第255條規定：「依契約之  
23 性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其  
24 契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他  
25 方當事人得不為前條之催告，解除其契約。」，然系爭契  
26 約所約定之履約保證專戶並未有任何申請動用款項撥付之  
27 紀錄，此有合泰建築經理股份有限公司113年7月16日函文  
28 (本院卷第95頁)在卷可證，可見被告根本沒有因急於向  
29 其他債權人取回權狀而申請動撥款項的動作，且觀諸兩造  
30 的LINE對話紀錄(本院卷第139至148頁)，兩造於113年2  
31 月7日即有互加彼此的LINE，於113年2月26日之前被告完

01 全沒有反應過因為原告未給付130萬元讓其動撥30萬元而  
02 無法取回權狀的事情，反而是在113年2月26日以LINE告知  
03 原告因老婆鬧自殺、大陸工廠問題而無法賣屋予原告及願  
04 意賠償違約金等情，仍對無法動撥30萬元取回權狀一事全  
05 然未置一詞，直到113年3月26日左右才在回覆原告的存證  
06 信函中提及此情並表示要解除系爭契約（本院卷第49頁，  
07 另原告所陳報的113年4月28日兩造錄音對話錄音譯文〈原  
08 證12，本院卷第149至168頁〉中確有被告提及二胎三胎借  
09 款與拿回權狀否則會遭地下錢莊抓人、20號以前一定要把  
10 權狀拿回等言詞，雖可能符合民法第255條「非於一定時  
11 期為給付不能達其契約之目的」的解除契約事由而對被告  
12 有利，然該對話錄音業據被告主張無證據能力，本院自無  
13 庸予以審酌，併此指明），雖被告辯稱是因為仲介要求不  
14 能私自聯絡原告、應該透過仲介為之云云，然此又顯與被  
15 告以LINE直接告知老婆鬧自殺、大陸工廠問題而無法賣屋  
16 一事大相徑庭，可見「在113年2月20日以前讓被告動撥30  
17 萬元」並非兩造買賣契約重要之點，應是被告見原告仍舊  
18 堅持履行系爭契約，遂另闢蹊徑將償還其他貸款的重要性  
19 加油添醋以達到其「不賣屋」之目的，自不符合民法第25  
20 5條所規定之「依契約之性質或當事人之意思表示，非於  
21 一定時期為給付不能達其契約之目的」要件，即便（假設  
22 語氣）原告未依履行期限給付130萬元，被告若要因此解  
23 除契約，自應依民法第254條履行催告程序，然被告並未  
24 為之，故被告於113年3月26日寄送予原告的存證信函雖有  
25 提及解除契約之事，仍不構成解除契約之效果（且當時原  
26 告早已將130萬元匯入履約保證帳戶），系爭契約效力仍  
27 有效存在，兩造即有應依契約內容履行之義務。

28 3、原告已支付260萬元至履約保證帳戶，尚餘1040萬元尾款  
29 未給付一情，有合泰建築經理股份有限公司113年7月16日  
30 函文（本院卷第95頁）在卷可證，故原告請求被告應於原  
31 告給付1040萬元同時，將系爭不動產交付並辦理所有權移

01 轉登記予原告，為有理由。

02 (三) 被告應給付之違約金及損害賠償數額

03 1、系爭契約第12條第3項前段約定「賣方若有遲延給付之情  
04 形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應  
05 賠償買方自應給付之翌日起，按買賣總價款每日千分之0.  
06 5計算之違約金至賣方完全給付時為止」，並於同條第4項  
07 約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權  
08 之行使。」（本院卷第18頁），足見兩造間於系爭契約第  
09 12條第3項前段約定之違約金性質，並非作為債務人即被  
10 告於債務不履行時之預定損害賠償總額，應為具有懲罰性  
11 質之懲罰性違約金。

12 2、被告未依系爭契約第4條第1項之約定於113年2月20日前備  
13 齊過戶證件資料，故原告主張自113年2月21日起至被告完  
14 成點交系爭不動產之日止按日給付6500元之違約金（計算  
15 式：1300萬元 $\times$ 0.5‰=6500元），應屬有據。

16 3、按民法第231條規定：「債務人遲延者，債權人得請求其  
17 賠償因遲延而生之損害」。原告已支出冷氣訂金15萬元一  
18 情，業據其提出報價單為據（本院卷第55頁），被告雖抗  
19 辯其只是估價單，然其上載有「因客戶方導致延期無法進  
20 場，訂金皆不退還」、及經冷氣廠商於113年2月18日簽收  
21 之手寫字樣，顯兼有收據之性質，足認原告請求被告賠償  
22 其15萬元損害為有理由。

23 (四) 被告主張違約金過高應酌減為無理由

24 1、按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程  
25 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯  
26 訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有  
27 礙訴訟之終結者，法院得駁回之。」，民事訴訟法第196  
28 條定有明文。本院於訂定114年1月2日言詞辯論庭期時已  
29 於庭期通知書內同時帶函告知兩造「...上揭書狀請於文  
30 到後5日內（以本院收文章為準）陳報至本院（繕本請逕  
31 送對造）」，若有其他證據請求調查或新攻擊防禦方法，亦

01 請一併於該時限內具狀為之，勿當庭提出書狀。本次庭期  
02 預計進行言詞辯論終結、定期宣判之程序...」，經被告  
03 於113年11月26日收受（本欲卷第193至197頁），然被告  
04 竟於114年1月2日開庭時方當庭提出違約金過高抗辯（本  
05 院卷第227至228頁），至少為被告因重大過失而逾時始行  
06 提出攻擊或防禦方法，且顯已有礙本件訴訟之終結、造成  
07 他造當事人之突襲。

08 2、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，因為  
09 民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所  
10 提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為  
11 妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有  
12 關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除  
13 債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主  
14 張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私  
15 法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之  
16 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、  
17 客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務  
18 人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基  
19 於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予  
20 如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同  
21 受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約  
22 定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違  
23 約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利  
24 益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙  
25 交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第27  
26 47號、93年度台上字第909號民事判決意旨參照）。查被  
27 告主張違約金過高之理由為「原告亦未依約給付系爭不動  
28 產買賣價金、一再拒絕讓被告動支30萬元價款，致被告無  
29 從辦理備證用印程序」，然被告先以老婆鬧自殺、大陸工  
30 廠問題拒絕履約，見原告不願接受，竟改找其他理由（即  
31 將償還其他貸款的重要性加油添醋、將原告不願先讓被告

01 支用30萬元做為契約不能繼續的主要理由) 為之, 使原告  
02 支付龐大資金至履約保證帳戶並付出心力欲整理裝潢新屋  
03 後卻不能取得預期的契約利益, 其違約之情節並非輕微,  
04 本院認依現有卷證, 上揭違約金並無過高之情形, 被告亦  
05 未主張及舉證上開約定之違約金過高, 本院即無憑予以酌  
06 減。

07 五、末按「給付無確定期限者, 債務人於債權人得請求給付時,  
08 經其催告而未為給付, 自受催告時起, 負遲延責任。其經債  
09 權人起訴而送達訴狀, 或依督促程序送達支付命令, 或為其  
10 他相類之行為者, 與催告有同一之效力」; 「遲延之債務,  
11 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  
12 利息」; 「應付利息之債務, 其利率未經約定, 亦無法律可  
13 據者, 週年利率為百分之五」。民法第229條第2項、第223  
14 條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依請求被告賠償  
15 其15萬元冷氣訂金之損失, 該給付並無確定期限, 而本件起  
16 訴狀繕本係於113年8月1日(見本院卷第99頁)送達予被  
17 告, 則原告請求自113年8月2日起至清償日止, 按週年利率  
18 5%計算之利息, 為有理由, 應予准許。

19 六、綜上所述, 原告之訴為有理由。原告陳明願供擔保聲請宣告  
20 假執行、被告陳明願供擔保免為假執行, 認核無不合, 爰酌  
21 定相當之擔保金額予以准許。

22 七、本件事證已臻明確, 兩造其餘攻擊防禦方法及證據, 核與判  
23 決之結果不生影響, 爰不一一論列, 併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據: 民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
26 民事第三庭 法官 洪瑋孺

27 正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者, 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
31 書記官 謝喬安