臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2479號

原　　告　陳其彥

000000000000000000

訴訟代理人　林明忠律師

被　　告　賴汶姍

訴訟代理人　陳仲豪律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾肆萬肆仟伍佰捌拾肆元，及自民國一一四年九月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬伍仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾肆萬肆仟伍佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國112年3月7日與被告簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）818萬元之價格，向被告購買坐落桃園市○○區○○段0000○號即門牌縣○路000巷0弄00○0號建物（應有部分全部）與同段93地號土地（應有部分94/10000，下合稱系爭房地），伊已於同年6月16日付清價金尾款695萬元（下稱系爭尾款），惟被告於同年10月25日至113年5月9日遲延交屋197天，伊得依系爭契約第10條第1項第1款約定（下稱系爭約定），請求按日以已繳價金1/1000計算之賠償性違約金161萬1,460元（計算式：8,180,000×1/1000×197）等情。爰依系爭約定，請求被告如數給付，及加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延

利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告請求違約金過高，應予酌減。又原告於112年5月20日至同年6月16日遲延給付系爭尾款共計27日，伊得依系爭契約第10條第2項第1款約定，請求按日以應繳價金1/1000計算之賠償性違約金18萬7,650元（計算式：6,950,000×1/1000×27），與本件債權為抵銷等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執執行。

三、兩造簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭房地，被告於112年10月25日至113年5月9日遲延交屋197天，按系爭約定計算之賠償性違約金為161萬1,460元等節，為兩造所不爭執（見卷第89、90、198、199頁），並有系爭契約、系爭房地登記謄本足據（見卷第17至28、61至64頁）。原告請求被告給付賠償性違約金，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲論述如下：

㈠按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債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債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院111年度台上字第639號判決意旨參照）。

㈡逵之系爭約定（見卷第22頁），賣方即被告若違約且可歸責時，每逾1日，應按買方即原告已繳買賣價款1/1000計算之遲延賠償予買方（自逾期日起至完成給付日止）。兩造不爭

執該約定係屬損害賠償總額預定性質之違約金（見卷第90頁），且與該約定所稱「遲延賠償」之用語相符，應屬可採。爰審酌：依系爭契約第4條第3項約定，原告應於交屋前1日給付系爭尾款（見卷第20頁），而其主張業於112年6月16日付清（見卷第8頁），被告並無爭執，卻延至113年5月9日始完成交屋，原告為處理系爭契約而付出心力、費用，且其對於系爭房地之所有權能與使用收益受到相當之限制；被告已於112年4月28日將系爭房地所有權移轉登記予原告（見卷第61至64頁之登記謄本），並非全無履行出賣人義務；參考內政部公布成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項第10點規定，因可歸責於賣方之事由，未依約定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款2/10000單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害（此乃下限範圍之規定）；如按日1/1000計算違約金數額，相當於按週年利率36.5%計算利息，遠逾民法第205條約定利率上限週年16%；以及一般客觀通念、社會經濟狀況等各種情形，認依系爭約定計算違約金數額過高，應予酌減至按日0.4/1000計算即64萬4,584元（計算式：8,180,000×0.4/1000×197），始屬適當。

㈢被告另抗辯：原告於112年5月20日至同年6月16日遲延給付系爭尾款共計27日，伊得依系爭契約第10條第2項第1款約定，請求按日以應繳價金1/1000計算之賠償性違約金18萬7,650元，與本件債權抵銷等語。查依系爭契約第4條第3項約定，原告應於交屋前1日給付系爭尾款（見卷第20頁），而被告於113年5月9日始完成交屋，原告於112年6月16日即付清系爭尾款，並無遲延情事，無須賠付違約金。故被告執此為抵銷抗辯，要非可採。

四、綜上所述，原告依系爭約定，請求被告給付64萬4,584元，及自起訴狀繕本送達翌日（即114年9月20日，見卷第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，此部分為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁

回。又兩造陳明願供擔保，分別聲請為准、免假執行之宣告，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

民事第三庭　　法　官　譚德周

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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　陳欣汝