

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第127號

原告 林倉立

訴訟代理人 黃曼瑤律師

被告 財團法人培基文教基金會

法定代理人 馬尚修

訴訟代理人 陳寶國

徐美智

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取台新國際商業銀行建北分行，戶名「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」，信託帳號00000-0000000000號帳戶內新臺幣1,350萬元，並給付原告前開金額自民國114年1月23日起至清償日止按每日千分之零點四三計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年7月22日達成買賣合意，由伊以總價新臺幣（下同）1,350萬元出售坐落桃園市○○區○○段○○○○○段0000地號土地（權利範圍一萬分之六七六），及同段1249建號房屋（權利範圍全部）、1250建號房屋（權利範圍全部），即門牌號碼桃園市○○區○○街00號6樓之3、6樓之1房地（下稱系爭房地）予被告，並簽立不動產買賣契約書暨價金履約保證申請書及增補特約（下分稱買賣契約、履保契約、增補特約），約定伊對一般屋況不負瑕疵擔保責任，簽約款為135萬元、交屋日為113年11月8日（嗣合意延至114年1月22日），被告應依約付清尾款，辦理交屋。

01 詎被告自簽約後不斷以漏水、海砂屋、財團法人無法為過戶
02 登記等各種理由拖延履約，致系爭房地買賣延宕迄今無法完
03 成過戶及領款。另依兩造113年12月26日之協議，被告應於1
04 14年1月22日完成過戶交屋結案，被告卻通知暫緩履約保證
05 帳戶之撥付，且至今均未完成過戶而直接停止履約，已逾兩
06 造約定之結案日，被告應依買賣契約賠償按買賣總價款每日
07 千分之零點五計算之違約金。爰依買賣契約、履保契約及買
08 賣之法律關係提起本件訴訟，訴之聲明：被告應同意原告向
09 合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）領取台新
10 國際商業銀行建北分行，戶名：「台新國際商業銀行受託信
11 託財產專戶」，信託帳號00000-0000000000號帳戶（下稱系
12 爭帳戶）內1,350萬元，並給付原告前開金額自114年1月23
13 日起至清償日止按每日千分之零點五計算之違約金。

14 二、被告則以：伊已積極配合履約，但伊因受內政部法規之限制
15 而無法辦理系爭房地過戶，此係不可歸責伊之事由，伊得免
16 給付義務，且本件應有情事變更原則之適用，伊請求法院調
17 整或解除契約等語，資為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回。

18 三、按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
19 務；債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自
20 提出時起，負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付
21 者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給
22 付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知
23 債權人，以代提出，民法第367條、第234條、第235條定有
24 明文。又買受人對於出賣人有受領標的物之義務，為民法第
25 367條所明定，故出賣人已有給付之合法提出而買受人不履
26 行其受領義務時，買受人非但陷於受領遲延，並陷於給付遲
27 延（最高法院64年台上字第2367號原民事判例要旨參照）。
28 經查：

29 (一)兩造於113年7月22日以總價1,350萬元就系爭房地簽訂買賣
30 契約、履保契約及增補特約，有各該契約在卷可憑，而原告
31 主張其於約定交屋日114年1月22日前已備妥系爭房地及將過

01 戶所需各項文件交予代書，然被告遲未辦理交屋及過戶等
02 情，業據提出契約交屋日延長協議書、原告與代書、仲介人
03 員及被告與代書之對話截圖等件為證，此情亦為被告所不爭
04 執，是上開各項事實首堪認定。

05 (二)兩造約定之交屋日114年1月22日已屆至，且原告已提出符合
06 債之本旨之給付，被告卻遲未辦理交屋及過戶等情，既經本
07 院認定如前，則依首揭法律規定及說明，被告已陷於受領遲
08 延及給付遲延之狀態，被告自不得以尚未交屋或過戶為由拒
09 付價金。是原告請求被告應同意原告向合泰建經公司領取系
10 爭帳戶內之1,350萬元，為有理由，應予准許。

11 (三)被告雖辯稱本件係因不可歸責被告之事由致給付不能，被告
12 免給付義務等語，並提出內政部114年2月24日台內地字第11
13 40007199號函為證。惟按私法人買受供住宅使用之房屋，除
14 經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，
15 向中央主管機關申請許可；私法人申請買受房屋之用途為宿
16 舍者，其申請戶數及已取得戶數合計不得超過經常僱用員工
17 數；第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理
18 該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準，且每月最低
19 投保人數應達五人以上，私法人買受供住宅使用之房屋許可
20 辦法（下稱系爭辦法）第2條第1項、第4條第1、5項定有明
21 文。經查，被告答辯狀既自承其係基於提升員工福祉之目
22 的，經董事會決議授權執行長陳寶國尋覓合適之員工宿舍，
23 經陳寶國洽詢，因系爭房地符合需求，遂於113年7月22日簽
24 訂買賣契約等語，則被告既為私法人，買受房屋之用途又為
25 宿舍，在買受房屋前自應評估是否符合系爭辦法之規定，且
26 應先向主管機關申請許可，方得為之。然被告卻捨此不為，
27 不僅未檢視經常僱用員工數，更在未經主管機關許可之情況
28 下即貿然簽訂買賣契約向原告購買系爭房地，始導致被告無
29 法順利辦理過戶，此由上開內政部函文揭示「依案附勞動部
30 勞工保險局投保單位人數資料表所示，貴會最近12個月之每
31 月最低投保人數未達5人，與上開規定未符，爰依同辦法第1

01 2條第3款規定，不予許可」等內容，更可證被告係因每月最
02 低投保人數未達門檻，其買受系爭房地之申請方遭內政部不
03 予許可。準此，被告無法辦理過戶之原因既為其自身不符每
04 月最低投保人數之規定，且未經許可即貿然買受系爭房地，
05 則該不能過戶之不利益結果實係被告違反其應盡之注意義
06 務，未依系爭辦法為檢視投保人數及申請許可之行為所導
07 致，被告顯具可歸責性，是被告抗辯其有不可歸責之事由，
08 應免給付義務云云，不足採信。

09 四、另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
10 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
11 0條第1項、第252條定有明文。又「買方若有遲延給付之情
12 形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償買
13 方自應給付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算
14 之違約金至買方完全給付為止」，買賣契約第12條第2項亦
15 約定甚明。經查，本件被告因可歸責於己之事由，逾約定交
16 屋日114年1月22日仍未能配合辦理交屋及過戶，致履保契約
17 無法依原定時間結案，原告亦因此無法領取系爭帳戶內之買
18 賣價金1,350萬元，被告已受領遲延並給付遲延等情，業經
19 本院認定如前，則被告就買賣價金既有給付遲延情事，原告
20 依買賣契約第12條第2項約定請求被告自約定交屋日114年1
21 月22日之翌日起賠償違約金，自屬有據。然兩造約定之違約
22 金為按買賣總價款每日千分之零點五計算，相當於年息18.2
23 5%（ $0.5\% \times 365$ ），已逾法定最高利率，本院審酌原告未能
24 取得價金之損失，依一般社會通念應為利息之損失，倘逾法
25 定最高利率，其違約金之金額實屬過高，應酌減為按買賣總
26 價每日千分之零點四三計算為適當。

27 五、被告又辯稱買賣契約成立後，內政部對於財團法人購置不動
28 產作為員工宿舍之審核趨於嚴格，並增訂諸多繁複程序，本
29 件有情事變更原則適用等語。但查，系爭辦法第4條第5項關
30 於每月最低投保人數應達五人以上之規定，雖係內政部於11
31 3年5月17日修正發布並自發布日施行，惟本件買賣契約係於

01 系爭辦法第4條修正施行後之113年7月22日始簽立，則被告
02 簽約前自應注意系爭辦法修正後第4條第5項之限制，被告既
03 因自身疏失未注意修正後之最低投保人數門檻，始遭內政部
04 不予許可購買系爭房地，自無被告所稱情事變更之問題。且
05 被告亦未舉證證明買賣契約成立後，內政部就購置不動產作
06 為員工宿舍之審核，有何增訂諸多繁複程序之情形，是被告
07 以情事變更為由，請求法院應調整或解除買賣契約，並無理
08 由。

09 六、綜上所述，原告依買賣契約、履保契約及買賣法律關係，請
10 求被告應同意原告向合泰建經公司領取系爭帳戶內之1,350
11 萬元，並給付原告前開金額自114年1月23日起至清償日止按
12 每日千分之零點四三計算之違約金，為有理由，應予准予；
13 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
16 論駁，附此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日
19 民事第二庭 法 官 魏于傑

20 正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
24 書記官 楊晟佑