

01
臺灣新北地方法院民事判決

02
108年度訴字第1299號

03 原告 黃任璽

04 訴訟代理人 黃繼儂律師

05 複代理人 陳敦豪律師

06 被告 林明一

07 上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國108年9月27
08 日言詞辯論終結，判決如下：

09 **主文**

10 一、被告應給付原告新臺幣玖拾捌萬捌仟柒佰壹拾柒元，及自民國
11 108年8月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

12 二、原告其餘之訴駁回。

13 三、訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

14 四、本判決第一項於原告以新臺幣參拾參萬元供擔保後，得假執行
15 。

16 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

17 **事實及理由**

18 **壹、程序方面：**

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
20 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
21 條第1項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時之聲明為
22 :被告應給付原告新臺幣（下同）1,873,997元，及自起訴
23 狹本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣於
24 民國108年8月30日日以民事準備狀變更其聲明為：被告
25 應給付原告2,538,197元，及自起訴狀縕本送達翌日起至清
26 償日止，按年息5%計算之利息。經核原告所為訴之聲明變更
27 ，係基於同一基礎事實而擴張應受判決事項之聲明，應予准
28 許

29 二、本件被告經公示送達合法通知，無正當理由，未於言詞辯論
30 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各情形，爰依原告
31 之聲請，由其一造辯論而為判決。

32 **貳、實體方面：**

01 一、原告主張：(一)訴外人即原告之母即黃蘭英於106年7月25日
02 與被告簽買賣契約，買受被告所有門牌號碼為新北市○○區
03 ○○路○○巷○○○○號房屋暨所坐落土地（下稱系爭房屋）
04 ，並於106年8月15日簽訂借屋裝修同意書，約定將系爭房
05 屋出借予黃蘭英先行裝潢，被告即於106年10月2日交付系
06 爭房屋鑰匙，黃蘭英則交付借屋裝修租金補償2萬元予被告
07 。嗣雙方決定由原告承受黃蘭英買受人地位，兩造遂於106
08 年10月24日簽署買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買
09 賣價金900萬元，並共同委任永豐建築經理股份有限公司（
10 下稱永豐公司）辦理履約保證，各期款價金均匯入履約保證
11 專戶，原告已陸續於106年10月25日支付第一期款100萬元
12 （同意被告於106年10月31日先支領其中150,827元）；於
13 106年11月10日支付第二期款80萬元（同意被告動支於同日
14 全數匯予其債權人），詎被告竟未依約於106年12月31日前
15 辦理過戶及交屋，且避不見面。至107年初，系爭房屋因遭
16 被告之債權人聲請查封拍賣，原告遂於107年2月26日、10
17 7年6月8日函催被告履約，被告仍置之不理，原告遂於10
18 7年7月6日發函通知被告解除系爭買賣契約，因該存證信
19 函原告未留有送達證明，茲再於108年7月26日當庭向被告
20 為解除系爭買賣約之意思表示，並以該日言詞辯論筆錄送達
21 被告為意思表示之通知，經鈞院於同日為公示送達後，於10
22 8年8月15日發生解約之效力。系爭房屋所有權業於107年
23 7月25日已由第三人經拍賣取得。(二)系爭買賣契約第8條第
24 1款約定：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方
25 應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日至完
26 成給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行
27 契約義務或妨害房屋點交，買方應另行主張之。經買方書面
28 通知限期催告（至少7日）仍不履行時，買方得另以書面通知
29 解除本買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按
30 買方已支付價金之同額，做為懲罰性違約金另行給付買方」
31 ，是原告自得依上開約定請求被告返還價金及給付違約金。

01 査：(1)原告已支付價金 100 萬元（已支付 80 萬元部分，因另
02 於訴外達成協議，不列入本件請求計算），其中 817,283 元
03 經永豐公司依履約保證委任書約定自履保專戶返還原告，被告
04 尚應返還 182,717 元（計算式： $1,000,000 - 817,283 = 182,717$ ）。(2)被告應給付原告已支付價金 100 萬元之同額
05 違約金即 100 萬元。(3)被告自逾約定最後交屋日即 106 年 12
06 月 31 日起至 108 年 8 月 15 日解約生效日止，共計逾 592 日，
07 始終未依約履行其義務，而本件買賣總價 900 萬元，扣除已
08 達成協議之 80 萬元，為 820 萬元，以此計算每日萬分之二之
09 違約金為 1,640 元，是被告應給付按日計付之違約金共 970,
10 880 元（計算式： $592 \times 1,640 = 970,880$ 元）。(4)準此，
11 被告依約共應給付原告 2,153,597 元（計算式： $182,717 + 1,000,000 + 970,880 = 2,153,597$ ）。(三)系爭房屋於 106
12 年 10 月起開始裝潢，原告前後支出裝潢費 384,600 元，因被
13 告未能將系爭房屋所有權移轉予原告，且依民法第 811 條規
14 定，上開裝潢材料已因附合於系爭房屋而為被告所有，爰依
15 民法第 816 條、第 179 條規定請求被告償還該 384,600 元。
16 (四)綜上所述，被告共應給付原告 2,538,197 元（計算式： $2,153,597 + 384,600 = 2,538,197$ ）等語。其聲明為：被告
17 應給付原告 2,538,197 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
18 債日止，按年息 5% 計算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告
19 假執行。

20 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
21 狀作何聲明或陳述。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告依兩造間系爭買賣契約關係請求被告返還已付價款及給
24 付違約金共 2,153,597 元部分—

25 1.查，原告主張兩造就系爭房屋約定買賣價金 900 萬元，其依
26 約給付系爭房屋買賣價金 100 萬元後，被告未能於兩造約定期
27 限內完成系爭房屋點交及移轉所有權，且系爭房屋遭被告
28 之債權人聲請法院查封拍賣，經其函催被告履約，因被告未

01 予回應，其遂發函向被告解除系爭買賣契約，嗣永豐公司即
02 依履約保證委任書約定將其中 817,283 元價金返還原告，尚
03 餘 182,717 元被告未返還等事實，業據提出與其所述相符之
04 系爭買賣契約書、存證信函、本院 107 年 7 月 5 日新北院輝
05 106 司執速字第 13095 號通知、永豐公司不動產點交暨價金
06 信託履約證結案單（買方）等件為證，自堪信為真實。惟原告
07 於 107 年 7 月 6 日以存證信函之送達向被告為解除系爭房
08 屋買賣契約之意思表示，因該存證信函未有送達被告之證明
09 ，原告遂於 108 年 7 月 26 日本院言詞辯論期日當庭再向被告
10 為解除系爭買賣約之意思表示，該言詞辯論筆錄經本院於同
11 日公示送達被告後，系爭買賣契約應於 108 年 8 月 15 日始生
12 合法解除之效力。

13 2. 按契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務，由他方所受
14 領之給付物，應返還之，民法第 259 條第 1 款定有明文，復
15 按「賣方未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總
16 價款萬之二計算違約金予買方（自逾期日至完成給付日止）
17 ，但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行契約義務或妨
18 害房屋點交，買方應另行主張之。經買方書面通知限期催告
19 （至少 7 日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣
20 契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價
21 金之同額，做為懲罰性違約金另行給付買方」，系爭買賣契
22 約第 8 條第 1 款並有約定。查，被告因未能依約履行移轉系
23 爭房屋所有權予原告，而由原告解除系爭買賣契約，已如上
24 述，則原告依上開規定自得向被告請求返還尚未返還之價金
25 182,717 元及違約金。惟觀諸系爭買賣契約第 8 條第 1 款之
26 前後文義，有關違約金之請求，於解除契約時，原告應僅能
27 請求該條後段之違約金，至該條前段按日計罰之逾期違約金
28 ，原告不得再為請求。

29 3. 又按民法第 252 條規定：約定之違約金額過高者，法院得酌
30 減至相當之數額；另約定之違約金是否相當，須依一般客觀
31 事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標

01 準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌
02 予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（
03 最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。本院審酌原告
04 因解除契約所受損害，客觀上得為計算者為已支付價金之
05 莖息，不能以數計者，為磋商買賣價金、簽訂契約、履約及
06 請求返還款項過程中付出之心力勞費，暨被告違約情節、現
07 今社會經濟狀況及被告若能如期履行債務時，原告可得享受
08 之一切利益等情，認原告依系爭買賣契約第8條第1款後段
09 ，請求被告給付100萬元之違約金尚嫌過高，應酌減為50萬
10 元為適當。

11 4. 準此，原告依兩造間系爭買賣契約關係得請求被告返還已付
12 價款及賠償違約金為682,717元（計算式：182,717 + 500,
13 000 = 682,717）

14 (二)原告依民法第816條、179條規定請求被告返還裝潢損害38
15 4,000元部分—

16 1. 按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。又所謂成為不動產
17 之重要成分，係指此種結合具有固定性、繼續性，而未成為
18 另一獨立之定著物而言（最高法院84年度台上字第2625號判
19 決意旨參照）。且所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀
20 損或變更其物之性質，不能分離者而言，此種結合，並以非
21 暫時性為必要。倘不經毀損即輕易可與房屋分離，而不失其
22 獨立性，又於其經濟價值及使用效能不生影響者，自無因附
23 合而成為房屋之重要成分（最高法院87年度台上字第722號
24 判決意旨參照）。

25 2. 查：原告主張其與被告另訂有借屋裝修同意書，約定被告先行將系爭房屋交予原告裝潢，原告因此陸續支出裝潢工程費用384,600元，且上開裝潢材料已附合於系爭房屋等情，固據提出借屋裝修同意書、裝潢施作工程請領單、裝潢前後對照圖片為證，惟經核酌原告所提裝潢施工請領款單據其中78,600元部分，係屬冷氣之購買及安裝費用，而冷氣乃輕易得

01 自系爭房屋拆除，難認已與系爭房屋附合成為系爭房屋之一
02 部，該款項應予扣除，其餘裝潢工程項目原告主張因工料附
03 合而成為系爭房屋之重要成分，依社會經濟通念上判斷，尚
04 稱合理，故原告依民法第 816 條、第 179 條規定請求被告給
05 付 306,000 元（計算式： $384,600 - 78,600 = 306,000$ ）之
06 不當得利，應予准許，逾此金額之請求，並非有據。

07 四、從而，原告依兩造間系爭買賣契約關係及民法 816 、 179 條
08 規定，請求被告給付 988,717 元（計算式： $682,717 + 306,$
09 $000 = 988,717$ ），及自起訴狀繕本送達翌日即 108 年 8 月
10 16 日（起訴狀繕本於 108 年 7 月 26 日為公示送達，見本院卷
11 第 159 頁，依法於 000 年 0 月 00 日生合法送達效力）起至清
12 償日，按年息 5 % 計算之法定遲延利息，為有理由，自應准
13 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告陳明願
14 供擔保請准宣告假執行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定
15 相當擔保金額准許之，其敗訴部分，假執行之聲請已失所附
16 麗，應併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
18 審酌之後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附
19 此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條、

21 中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日
22 　　　　　　民事第三庭　　法　　官　　古秋菊

23 以上正本係照原本作成

24 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日
27 　　　　　　書記官　　蔡叔穎