

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第121號

原告

即反訴被告 蔡柄頤

訴訟代理人 郭德田律師

顏伯勳律師

被告

即反訴原告 賴俊宏

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣210萬元，及自民國114年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、反訴原告其餘之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔28%，餘由反訴原告負擔。

六、本判決第三項於反訴原告以新臺幣70萬元供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣210萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）210萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣於訴訟繫屬中，原告於民國114年7月8日以民事準備暨變更訴之聲明狀（本院收

狀日期114年7月9日)追加備位訴之聲明為：「被告應同意原告向安新建築經理股份有限公司(下稱安新建經公司)領取台新銀行建北分行、帳號(000000-00-000000-0號)戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶(下稱履保專戶)內之價金210萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」。原告就上開訴之變更追加所主張之基礎事實相同，僅將所請求內容擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體本訴方面

一、原告起訴主張：

(一)兩造於113年10月5日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，由原告以5,350萬元，向被告買受門牌號碼為新北市○○區○○街00號13樓房屋及其坐落土地應有部分(下合稱系爭房地，分則稱系爭房屋、系爭土地)，原告已分別給付10萬元、200萬元，總計210萬元至履保專戶中，並約定由原告向銀行貸款4,280萬元以給付尾款，未料，因中央銀行(下稱央行)去年限縮不動產放款政策，各銀行均未明確公布貸款審核標準之具體調整，實務運作中審核條件日趨嚴格，原告於申請貸款時不僅無法獲得足額融資，且銀行所核定之放款額度與兩造原計劃申請貸款之八成額度4,280萬元有顯著差距，此為政府政策對整體房貸市場之干預所致，非原告個人信用或條件不足所引起，無法貸足款項之結果不可歸責於原告。則系爭買賣契約因不可歸責於雙方之事由致無從繼續履行，依民法第225條第1項及第266條規定，系爭買賣契約屬給付不能而消滅，原告得依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還原告已給付之210萬元價金。退步言，縱認原告有違約事由，被告所受損害應僅為簽定系爭買賣契約後3個月期間無法使用系爭房地之損失，倘以原告已給付之210萬元作為懲罰性違約金，實屬過高，而被告所受損害應僅為簽署系爭買賣契約後，無從自由處分系爭房地約3個月期間之損失，參酌系爭房地之社區每坪租金約為829元

01 至948元間，取其平均888.5元計算系爭房地73坪之3個月租
02 金，約為19萬4,582元（計算式：888.5元X73坪X3月=19萬4,
03 581.5，元以下4捨5入），爰依民法第252條規定請求本院酌
04 減違約金為19萬4,582元，酌減後被告受領之190萬5,418元
05 （計算式：210萬-19萬4,582=1,90萬5,418）即無法律上原
06 因，依民法第179條規定，原告自可請求被告返還190萬5,41
07 8元之本息，原告已於114年1月2日請求被告返還其給付至履
08 保專戶之210萬元，惟被告未同意取回，爰提起本件訴訟請
09 求返還。又被告抗辯上開210萬現仍由履保專戶保管中，被
10 告並未受領款項，爰備位請求被告應同意原告領取履保專戶
11 內之價金210萬元等語。

12 (二)並聲明：

13 1.先位聲明

14 被告應給付原告210萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假
16 執行。

17 2.備位聲明

18 被告應同意原告向安新建經公司領取履保專戶內之價金210
19 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)原告主張解約無理由，系爭買賣契約書第4條第2項已記載，
23 若金融機構之核貸額度少於尾款，買方應於完稅前將貸款與
24 尾款之差額存匯入履保專戶，原告主張央行限貸令屬不可歸
25 責雙方之事由並無理由。且被告已於114年1月13日寄發土城
26 貨饒郵局存證號碼00007號存證信函（下稱007存證信函）以
27 原告未支付買賣價金為由，向原告解除系爭買賣契約，原告
28 已於114年1月14日收到存證信函，系爭買賣契約經被告解除
29 後已不存在。又兩造並未於簽定系爭買賣契約時約定原告之
30 貸款成數須達買賣價金之幾成，兩造並沒有簽立貸款成數不
31 足之解約條款。系爭買賣契約及特約同時有約定若原告之貸

款不足，尾款需以現金補足。原告推稱政策因素導致其無法履行債務，然於原告所稱央行限貸政策於兩造簽署系爭買賣契約前即已公布，並不存在不可歸責於雙方當事人之給付不能，故本件是原告違約，且因央行於113年9月時已經實施限縮貸款政策，故兩造於113年10月5日簽署特別約定事項第1條即約定，如因為銀行排撥導致交屋日延期，不產生延遲交屋之違約責任，但原告應該補貼被告每月5萬6,000元利息，第2條也特別約定，原告如貸款有變動，應於完稅時補足差額等事項，原告為不動產專家，倘若一定要貸款到一定之成數才能購屋，必然會於系爭買賣契約加上貸款成數不足解約條款，而系爭買賣契約確無貸款不足解約之特約事項，原告請求無理由等語，資為抗辯。

(二)並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

參、實體反訴部分

一、反訴原告起訴主張：

(一)兩造簽訂系爭買賣契約後，反訴被告依約應給付簽約金535萬元（113年10月5日給付10萬、113年10月11日前給付200萬元、113年11月15日前匯入325萬元）、完稅款：535萬元（114年1月15日前）、及尾款4,280萬元，然反訴被告僅於113年10月5日簽約時給付現金10萬元（存入履保專戶之時間為113年10月7日）、113年10月11日給付200萬元匯入履保專戶，並未依約於113年11月15日前匯入325萬元，且被告於113年12月31日寄發土城貨饒郵局存證號碼328號存證信函（下稱328存證信函），催告反訴被告於函到7日內給付325萬元未果，再於114年1月13日寄發007存證信函，以原告未支付買賣價金為由，向原告解除系爭買賣契約並沒收原告已繳價款或已付票據。並依系爭買賣契約第8條第2項前段之遲延違約金，以及第8條第2項後段之懲罰性違約金，以及特別約定事項第13條約定，沒收反訴被告已繳價款210萬元及簽約款本票525萬元，再加計每日遲延違約金即自反訴被告未依據系

01 爭買賣契約於113年11月15日前匯入簽約款325萬元之翌日
02 (113年11月16日)起至反訴原告解除系爭買賣契約之存證
03 信函之前1日即114年1月13日止，以系爭買賣契約總價5,350
04 萬元，每日2/萬計算之違約金63萬1,300元，違約金總額為7
05 98萬1,300元，反訴原告僅於反訴聲明735萬之金額範圍內為
06 請求。

07 (二)並聲明：反訴被告應給付反訴原告735萬元，並自反訴起訴
08 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息；願供擔保請准宣告假執行。

10 二、反訴被告答辯：

11 (一)伊因政府打房政策致其銀行貸款成數發生重大變化，伊於簽
12 立系爭買賣契約時不知道政府對後續房屋政策之執行，對銀
13 行大幅降低放款成數非簽約時得以預料，若貸款不足八成，
14 勉強能補足七成，而系爭房屋實際上僅得貸款四成，相距甚
15 遠，若仍要求反訴被告依系爭買賣契約履行顯失公平，依民
16 法第227條之2規定，有情事變更原則適用。且系爭買賣契約
17 因不可歸責於雙方之事由致無從繼續履行，依民法第225條
18 第1項及第266條規定，系爭買賣契約屬給付不能而消滅，反
19 訴原告於114年1月13日寄發007號存證信函向反訴被告解除
20 系爭買賣契約應無理由；退步言，反訴原告既以007存證信
21 函解除系爭買賣契約，則反訴被告所應支付之額度亦應限於
22 114年1月13日前，且系爭房屋尚未點交，反訴原告尚無受到
23 巨大損害，反訴原告請求之違約金過高應予酌減。系爭買賣
24 契約約定反訴被告應於113年10月11日前給付反訴原告200
25 萬、113年11月15日前給付反訴原告325萬元，並匯入履保專
26 戶，反訴被告於113年10月5日開立面額分別為525萬元、428
27 0萬元之商業本票2紙係作為擔保上開200萬元、325萬元款
28 項，及尾款4280萬元之用，並非用於支付系爭買賣契約價金
29 支用，反訴原告併請求525萬元商業本票作為違約金請求之
30 數額並無理由。

31 (二)並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請准宣

01 告免為假執行。

02 肆、兩造不爭執之事項：

03 一、兩造於113年10月5日簽訂系爭買賣契約，約定系爭房屋（含
04 編號446、447車位）總價5,350萬元，給付方式為簽約金：5
05 35萬元（113年10月5日給付10萬、113年10月11日前給付200
06 萬元、113年11月15日前匯入325萬元）、完稅款：535萬元
07 （114年1月15日前）、尾款4,280萬元（見本院卷第23至38
08 頁）。

09 二、原告於113年10月5日簽約時給付現金10萬元（存入履保專戶
10 之時間為113年10月7日）、113年10月11日給付200萬元，均
11 匯入履保專戶。被告於113年10月5日開立面額分別為525萬
12 元、4,280萬元、受款人為原告之商業本票2紙交付與原告收
13 執（見本院卷第45至51頁、第61頁、第165頁）。

14 三、原告寄發114年1月2日臺北漢中街郵局存號碼000001存證信
15 函解除系爭買賣契約，被告收到日期為114年1月3日（見本
16 院卷第69至77頁、第303頁）。

17 四、被告於113年12月31日寄發328存證信函向原告催告給付325
18 萬元，該函原告於114年1月2日收受。被告114年1月13日007
19 存證信函向原告解除系爭買賣契約，原告收到日期為114年1
20 月14日（見本院卷第167至172頁、第173至180頁）。

21 伍、得心證之理由

22 兩造前開本反訴主張均遭對造否認，並以前詞置辯，則本件
23 應審究者為：一、(一)本訴先位聲明部分：1.系爭買賣契約是
24 否因不可歸責於雙方之事由致無從繼續履行，依民法第225
25 條第1項及第266條規定，屬給付不能而消滅？2.原告請求酌
26 減210萬元之違約金有無理由？3.如有，原告得否依民法第1
27 79條不當得利之規定，請求被告返還原告已給付之210萬元
28 價金及其利息？(二)本訴備位聲明部分：如系爭買賣契約依民
29 法第225條第1項及第266條規定給付不能而消滅，請求被告
30 應同意原告向安新建經公司領取履保專戶內之價金210萬
31 元，及其利息有無理由？二、反訴部分：(一)反訴原告向反訴

01 被告請求給付735萬元違約金有無理由？(二)反訴被告請求酌
02 減違約金有無理由？(三)反訴原告請求反訴被告依系爭買賣契
03 約給付違約金有無顯失公平，而應依民法第227條之2規定，
04 有情事變更之適用？茲分敘如下：

05 一、關於本訴部分：

06 (一)本訴先位聲明1.部分，系爭買賣契約並無存有不可歸責於雙
07 方之事由致無從繼續履行，原告主張依民法第225條第1項及
08 第266條規定，系爭買賣契約屬給付不能而消滅並無理由：

09 1.按民法上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者
10 而言。如給付並非不能，僅給付之內容不符債務本旨，則屬
11 不完全給付，而非給付不能（最高法院83年度台上字第2265
12 號民事判決意旨參照）、次按民法第二百六十六條規定雙務
13 契約危險負擔之成立，必以因不可歸責於雙方當事人之事
14 由，致一方之給付全部或一部不能始足稱之。且該條所稱之
15 「給付不能」，除屬「永久不能」外，尚須契約成立後之
16 「嗣後不能」及基於自然法則之「事實上不能」或給付違反
17 強行規定之「法律上不能」、民法上所謂「給付不能」，係
18 指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債
19 務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。如房屋毀損、
20 滅失或另出租他人並交付使用，無從依租賃契約交付承租人
21 使用；或買賣之物法令禁止交易，而無法交付等是。至給付
22 困難，如買受人無資力支付價金；或應給付之物有瑕疵而能
23 補正者，則難謂為給付不能（最高法院88年度台上字第155
24 號民事裁判、最高法院94年度台上字第1963號民事裁判亦可
25 參照）。原告於於113年10月5日簽立系爭買賣契約後，原告
26 僅將其中價金210萬元匯入履保專戶，即無再依約履行價金
27 之給付，原告雖主張其因無法透過銀行貸足系爭買賣契約總
28 價之八成，因而無資力支付買賣價金，然此金錢給付之債並
29 非屬自然法則之事實上不能或給付違反強行規定之法律上不
30 能、亦非屬社會觀念下之給付已屬不能者，倘原告日後籌足
31 資金仍可實現其所負之債務，此金錢之欠缺實非屬客觀上之

事實不能或法律不能，本件原告無資力支付價金之情事，難認構成為民法第225條第1項及第266條規定之給付不能。

2.原告固主張兩造約定由原告向銀行貸款4,280萬元以給付尾款，因央行去年限縮不動產放款政策，致原告於申請貸款無法獲得足額8成融資，此為政府政策對整體房貸市場之干預所致，非原告個人信用或條件不足所引起，無法貸足款項之結果不可歸責於原告等語，而被告否認兩造間有特約如原告無法順利貸足系爭買賣契約八成款項，系爭買賣契約即應解除或消滅等語。經查，依證人何潔珉證稱：伊是兩造於113年10月5日簽屬系爭買賣契約之地政士，兩造並無約定一定要貸款八成，否則要解約之條款，針對央行政策部分有約定如因為銀行排撥致使交屋時間延後，不產生延遲交屋之責任，買方也同意如果延遲所產生之利息及房屋及土地增值稅均由買方負擔。在特別約定事項內有約定買方貸款若有變動，於完稅時補足其差額。於簽約過程中，買方並無向伊表示，若貸款貸不到八成，就無法購買系爭房屋，兩造於113年10月5日簽完約，隔日伊有聯絡買方討論貸款事宜，買方表示有認識的銀行人員要自己處裡貸款，我們就讓買方自己處理，頭款部分買方一開始只入了210萬，在113年11月15日前要匯款325萬元，伊有通知買方，但買方說資金周轉有難無法拿錢出來，買方連簽約金都還未付清，尚未到完稅的階段。證人吳采蓁亦證稱：伊是大家房屋日月光店的賣方房仲，於113年9月25日帶買方看系爭房屋，買方下要約書並無要求要貸款八成否則合意解約，買方是在賣方同意出售後並在要約書簽名後才突然說要押八成款項。後續是由買方仲介中信房屋楊建德去與買方聯繫。兩造嗣後簽屬系爭買賣契約並無約定一定要貸款八成，買方於簽買賣契約時是並未說貸款不到八成就無法購買，買方只有說他擔心銀行排撥的時程，以及因她是開公司的，近期要拓展分店，金流上會有問題，簽約款需要分兩次給付等語。由上證人之證述，可知兩造簽立系爭買賣契約之過程，原告雖曾於賣方同意出售並在

要約書簽名後始提及要約定貸款八成款項，惟兩造於簽立系爭買賣契約時並無將原告貸款成數及如無法順利向銀行貸足款項後之法律效果，約明於系爭買賣契約中，此亦有系爭買賣契約在卷可稽；且兩造就銀行貸款部分亦僅載有：原定交屋日為114年2月12日，倘銀行排撥致交屋時間延後，不產生延遲交屋之違約責任，雙方同意延遲交屋被告房屋貸款所產稱之之利息由原告負擔。買方貸款如有變動，於完稅時補足其差額等特約，亦有兩造簽立之特別約定事項在卷可憑(本院卷第163頁)。足認兩造未約定原告無法貸款系爭買賣契約價金八成之解約條件，且被告向銀行貸款如有不足亦應於完納稅捐時補足差額，亦徵系爭房屋之買賣價金應由原告自行籌措，而與被告無關，亦不得以此解除系爭買賣契約。

3.原告復提出其與訴外人即原告仲介楊建德之113年9月26日通訊軟體對話內容，稱原告有向楊建德表明系爭買賣契約要加註貸款足解約條款等語。然觀諸其等之對話內容，原告雖向楊建德表示：「買賣合約上面記得一定要幫我備註一句話貸款成數不足的話自動解約。」，楊建德並未允諾僅回覆：

「方便接電話嗎？」。原告回應：「但基本上只要給我們排到，我們都是可以八成的。因為我們是銀行世家」等語。足見楊建德並未於對話內容中允諾原告貸款八成一事，原告亦自詡為銀行世家有貸款八成之信心，更於113年10月5日簽立系爭買賣契約時，未於系爭買賣契約內、特別約定事項內約明貸款成數不足之法律效果，原告上開所陳，自無足為其有利之認定。又原告主張其於簽立系爭買賣契約前甫接受手術，身心狀況不佳等語，除未提出相關證明外，亦無從以此認定原告簽立系爭買賣契約之意思表示能力有何欠缺，原告上開主張尚乏憑據，自無可採。

4.此外央行對銀行業不動產抵押放款之定有「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」（下稱央行貸款規定），並於113年9月19日以中央銀行台央業字第1130035573號令修正發布第2～4、6、11點條文，並自119年9月20日實

01 施。其中第3點規定「金融機構承作公司法人之購置住宅貸
02 款，其貸款條件限制如下：(一)不得有寬限期。(二)貸款額度最
03 高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之三成。
04 (三)除前款貸款額度外，不得另以修繕、周轉金或其他名目，
05 額外增加貸款金額。」、第4點規定「金融機構承作自然人
06 之購置住宅貸款，應依下列規定辦理：(一)購置高價住宅貸
07 款：其貸款條件之限制，適用前點各款之規定。(二)購屋貸
08 款：應向財團法人金融聯合徵信中心辦理歸戶查詢借款人有
09 無以房屋（含基地）為抵押之擔保放款，且用途代號為
10 「1」（購置不動產）者（以下稱房貸），並應確認「全國
11 財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有無房屋；其貸款
12 條件限制如下：1. 無房貸但已有房屋者：適用前點第一款規
13 定。2. 已有一戶房貸者：除適用前點第一款及第三款規定
14 外，貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額
15 較低者之五成。3. 已有二戶以上房貸者：適用前點各款之規
16 定。」，修正前113年06月13日央行貸款規定第4點(二)1.規定
17 「已有一戶房貸者：其為購買座落於特定地區住宅之購屋貸
18 款，除適用前點第一款及第三款規定外，貸款額度最高不得
19 超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之六成。」，對
20 於向銀行以不動產申請貸款之自然人，以房貸戶數分別規範
21 其貸款之條件及成數，無房貸但已有房屋者不得有寬限期，
22 但無成數之限制，已有一戶房貸者，貸款額度不得超過鑑價
23 或買賣金額之5成（113年6月13日之央行貸款規定為上述金
24 額之6成），持有二戶以上房貸者，貸款條件越趨嚴格。而
25 兩造係於113年10月5日簽訂系爭買賣契約，上開央行貸款規
26 定早於兩造簽約前之113年06月13日、9月19日修正頒布相關
27 貸款規定，並非於兩造系爭買賣契約後始生央行貸款之修正
28 規定，當無系爭買賣契約成立後存有不可歸責於雙方之事由
29 致無從繼續履行之情形。又原告自承其以系爭房屋向銀行貸
30 款僅得貸款四成（本院卷第307頁），則原告若非係持有一
31 戶以上房屋貸款者，即為貸款銀行審核徵信原告個人資力

01 後，評估放貸與原告之貸款成數，從而原告無法順利貸足系
02 爭買賣契約價金8成，均屬原告個人因素而與被告無關，亦
03 難認屬不可歸責於原告本身之資力條件而無法順利貸款，原
04 告主張並無理由。

05 (二)本訴先位聲明2.部分，原告請求酌減已匯入履保專戶210萬
06 元遭被告沒收之違約金並無理由：

07 1.按違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如
08 屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並
09 得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬
10 後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠
11 償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息。又約定之違
12 約金額是否過高，前者非以債權人所受損害為唯一審定標
13 準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；而後者目的在
14 於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色
15 彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債
16 務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積
17 極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年度台上
18 字第1079號、111年度台上字第2692號民事判決參照）。次
19 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
20 252條固有明文。惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
21 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
22 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
23 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
24 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
25 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
26 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
27 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
28 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
29 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
30 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
31 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，

01 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院著有93
02 年度台上字第909號判決意旨可參）。況如債務人於違約時
03 仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，此無異將
04 債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，對債權人難謂
05 公平，亦有礙交易安全及私法秩序之維護。

06 2.本件依兩造簽立之系爭買賣契約第8條第2項後段約定「經賣
07 方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以
08 書面通知解除本買賣合約，並沒收買方以繳價款或已付之票
09 據，作為懲罰性違約金…。」。而被告已於113年12月31日
10 寄發328存證信函催告原告於函到7日內給付325萬元，原告
11 業於114年1月2日收受，然並未如期給付；嗣被告再於114年
12 1月13日以007號存證信函向原告解除系爭買賣契約，原告亦
13 於114年1月14日收受原告之解除契約通知，上情為兩造所不
14 爭執，且原告確實未依系爭買賣契約履行給付買賣價金之義
15 務，堪認系爭買賣契約於114年1月14日已生解除之效力。則
16 被告即得據系爭買賣契約第8條第2項後段約定向原告請求已
17 匯入履保專戶之210萬元充作懲罰性違約金。原告既經認定
18 未依約履行義務且可歸責，又經被告依約限期催告後解除契
19 約，被告得沒收原告已給付之全部款項，作為違約賠償，而
20 原告已給付共210萬元至履保專戶之事實，為原告不爭執，
21 可知依兩造前述約款，被告解除契約時，原告即負有給付21
22 0萬元之違約金義務。原告固主張兩造約定之違約金有過高
23 之虞，被告所受損害應僅為簽署系爭買賣契約後，無從自由
24 處分系爭房地約相當3個月租金19萬4,582元之損失，然此僅
25 為占用系爭房屋之相當對價，參以系爭買賣契約價金總額高
26 達5,350萬，倘若以此為標準認定違約金，比例懸殊過大，
27 無異鼓勵當事人恣意違約，亦無生制衡之效果，並難以維護
28 契約之履行，實有妨礙交易安全及私法秩序之維護。況該等
29 違約金僅占系爭買賣契約總價4%左右，兼衡內政部訂頒之成
30 屋買賣契約書定型化契約範本關於違約處罰條款（第11
31 條），違約金數額以不超過房地總價款15%為限等一般客觀

事實。兼衡原告於個人臉書上貼文載有「我身兼副業房地產」、「我上的課是『如何用3萬元買下一間房？』」、「我將開授一堂2小時房地產致富之集訓課」等語，原告應為熟捻不動產交易之人，此有原告107年7月9日起至108年5月14日之臉書貼文在卷可參（本院卷第199至206頁），應得妥適評估自身履約意願及能力，本諸自由意識及平等地位，自主決定同意系爭買賣契約約定之違約金約款與否；再參之兩造約定之買賣價金履約保證申請書（下稱履約保證申請書，本院卷第45至51頁）第6條第2點(一)所載，縱使被告解除契約後請求原告給付違約金，仍需先扣除被告與仲介業者約定仲介服務費用後再由履保專後轉交餘額給被告，被告並未因原告違約而解除系爭契約後，即免除仲介費用之給付義務，被告所受之損害尚非僅有無法使用系爭房屋之相當租金額。此外，原告亦未就兩造之違約金約定依一般客觀事實、社會經濟狀況有何過高之情事盡舉證責任，僅空言違約金過高應予酌減等語，並無足採，從而，被告沒入原告已匯入履保專戶內之210萬元充作違約金，非顯不合理性及公平性而有違背契約正義，本院認尚無酌減之必要。是原告請求酌減違約金，乃屬無據，其請求被告返還經本院酌減後之買賣價金，自無理由，應予駁回。

(三)本訴先位聲明3.部分，本院以前開理由認定無酌減210萬元違約金之必要，則原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還原告已給付之210萬元價金及其利息即無理由，應併予駁回。

(四)本訴備位聲明部分：同上所述，本院既已認定系爭買賣契約無依民法第225條第1項及第266條規定之給付不能而歸消滅之情事，亦無酌減210萬元違約金之必要，則原告請求被告應同意其向安新建經公司領取履保專戶內之價金210萬元及其利息均無理由。

二、關於反訴部分：

(一)反訴原告向反訴被告請求給付超過210萬部分之違約金並無

理由：

- 1.反訴原告主張依系爭買賣契約第8條第2項後段沒收反訴被告已繳入履約專戶價款210萬元作為違約金，本院於前開本訴判決理由中認定反訴原告請求此部分違約金有理由，且無酌減之必要（本訴相同理由，不再重覆敘明），則反訴原告請求反訴被告給付210萬元違約金，即應予准許。反訴被告雖已將210萬匯入履保專戶，然依兩造所簽立履約保證申請書第6條第5點約定，系爭買賣契約爭議已進入本院民事訴訟程序，安新建經公司應以本案確定判決或和解筆錄作為安新建經公司履行保證之依據，併予說明。
- 2.反訴原告固主張依系爭買賣契約第8條第2項前段「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止，……。）」，請求加計自113年11月16日起至114年1月13日止，每日按系爭買賣契約總價5,350萬元之2/萬計算之63萬1,300元違約金，本院審酌系爭買賣契約第8條第2項前段之違約金約定，雖屬損害賠償總額預定之違約金，然因反訴被告違約致系爭買賣契約解除而應依該條項後段給付反訴原告之違約金，反訴原告就反訴被告相同違約事由，再為重複請求，如仍加計此部分之違約金請求顯已過苛，故反訴原告此部分請求難認合理，應予酌減至0元。
- 3.反訴原告復主張依特別約定事項第13條約定：「買方付款時無論以現金、支票或商業本票為支付之工具，如違約不買或不賣，沒收或加倍退還上開支付之款項之全額，除現金外，雙方亦同受票面所載金額之拘束，雙方絕無異議。如以商業本票作為交付買賣價金各期款項保證用，於交付後歸還買方，無法歸還，亦自動失效。」（本院卷第53、181頁），得沒收反訴被告已付票據525萬元充作違約金等語。查系爭買賣契約約定之買賣價金履行方式為：第一期款簽約金為535萬元、第二期款未約定金額、第三期款為535萬元，第四期尾款為4,280萬元，並約定簽約金最遲應於113年10月11日前

01 匯入200萬元、113年11月15日匯入325萬元，簽立系爭買賣
02 契約之同時，反訴被告並簽立發票人為反訴被告、受款人為
03 反訴原告，面額分別為525萬元、4,280萬元之商業本票2
04 紙，有系爭買賣契約及商業本票在卷可稽（本院卷第25至2
05 7、35、61頁），可認兩造約定之付款方式為將實際之金錢
06 匯入履保專戶內，而反訴被告所簽立之525萬本票，非如商
07 業銀行作為發票人所開立之銀行本票，可供債權人完足提示
08 取得全額票款，而作為履約價金之支付方式，堪認反訴被告
09 所簽立之525萬元本票僅作為525萬元簽約金擔保之用，參以
10 系爭買賣契約及上開525萬元本票影印之書面上均未明載其
11 係作為支付價金之使用，且一般而言，私人所簽立之本票仍
12 否經提示受償票款，亦繫諸於債務人之資力，無足認定反訴
13 被告交付上開525萬元之本票係作為支付系爭買賣契約使
14 用，從而反訴原告主張沒收簽約款本票525萬元並請求同額
15 之違約金並無理由，應予駁回。

16 (二)反訴原告請求反訴被告依系爭買賣契約給付210萬元違約金
17 部分，並無顯失公平之處，亦無依民法第227條之2規定，而
18 為情事變更契約效果之必要：

19 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
20 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
21 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。所謂情事變
22 更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事
23 遽變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其
24 原有效果顯然有失公平而言（最高法院93年度台上字第2503
25 號裁判要旨參照）。倘於契約成立時，就契約履行中有發生
26 該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得行風
27 險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約
28 成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更
29 原則，請求增加給付（最高法院100年度台上字第1714號民
30 事判決參照）。

31 2.兩造於113年10月5日簽訂系爭買賣契約，上開央行貸款規定

01 早於兩造簽約前之113年6月13日、9月19日及已修正頒布相
02 關貸款規定，並非於兩造系爭買賣契約後始生央行貸款之修
03 正規定，已如前述，難認反訴被告就此管制規定並未預見，
04 且系爭買賣契約就買方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金
05 額時，既已約定其差額應由反訴被告以現金補足，是反訴被
06 告就辦理貸款金額少於預定貸款金額之情形已得預見發生，
07 並於契約內明文約定處理方式，反訴被告本於自行風險評估
08 而決定締約，自不得再於契約成立後，依情事變更原則聲請
09 法院變更原有之效果，且系爭買賣契約亦無顯失公平之處。
10 從而，反訴被告抗辯因央行限制貸款成數致反訴被告無法貸
11 得履約資金，依民法第227條之2情事變更規定，請求免依系
12 爭買賣契約約定履行，即無可採，且反訴原告請求之違約金
13 既由本院為部分酌減（詳反訴判決理由(二)2.），已衡平調整
14 反訴被告之違約金給付責任，反訴被告抗辯本件違約金請求
15 應適用情事變更原則，即無從准許。

16 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
21 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
22 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
23 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
24 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確
25 定期限，而本件民事反訴起訴狀繕本係於114年4月15日送達
26 反訴被告（本院卷第125頁），反訴原告請求自114年4月16
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由。

28 陸、綜上所述，原告先位聲明主張系爭買賣契約因不可歸責於雙
29 方之事由致無從繼續履行，屬給付不能而消滅，及請求酌減
30 210萬元違約金後，均依民法第179條不當得利之規定，請求
31 被告返還原告已給付之210萬元之本息；暨備位聲明主張請

01 求被告應同意原告向安新建經公司領取履保專戶內之價金21
02 0萬元之本息，為無理由，均應予駁回。反訴原告向反訴被
03 告請求給付210萬元違約金及自114年4月16日起至清償日
04 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍並無理
05 由，應予駁回。反訴部分兩造均陳明願供擔保請准宣告假執
06 行及免為假執行，經核均合於法律規定，爰就本判決主文第
07 3項所命給付之部分，分別酌定如本判決主文第6項所示相當
08 擔保金額准許之；至原告及反訴原告敗訴之部分，其假執行
09 之聲請已失所附麗，應併予駁回。

10 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 捌、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第78條。反訴
14 部分為民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
16 民事第二庭 法 官 張智超

17 以上正本證明與原本無異

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
21 書記官 劉冠志