

原告 日日發建設有限公司

法定代理人 留文彬

訴訟代理人 林廷隆律師

被告 何海鈺

訴訟代理人 劉泰瑋律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾伍萬元，及自民國一一四年七月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1

項、第2項亦分別定有明文。經查，原告起訴之聲明原為：

(一)被告何海鈺應給付原告新臺幣(下同)165萬元，及自起訴狀繕本送達被告何海鈺之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰建經公司)應將被告何海鈺前項已存入台新國際商業銀行建北分

行「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」履保專戶帳號:00000000000000 號(下稱系爭履約保證專戶)之165萬元撥付原告。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第9至10頁)。嗣原告於本院民國114年8月21日言詞辯論程序撤回對合泰建經公司之起訴，且經合泰建經公司同意撤回(見本院卷第284頁)，並變更聲明為：(一)被告何海鈺【以下所稱被告即被告何海鈺】應給付原告165萬元，及自起訴狀繕本送達被告何海鈺之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第284頁)。經核原告所為上開訴之撤回及變更與前揭法條規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

兩造於113年6月25日，就原告所有新北市○○區○○○段○○○段000○○00地號土地應有部分4分之1(下稱系爭土地)，及其上同段405建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄00號3樓房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)，簽定不動產買賣契約書，由被告向原告購買系爭房地，約定總價金為1,650萬元(下稱系爭買賣契約)。於系爭買賣契約簽立後，被告僅給付簽約款165萬元至系爭履約保證專戶，而未依系爭買賣契約第4條約定，於113年11月1日給付用印款165萬元至系爭履約保證專戶，又原告於113年11月5日以存證信函催告被告於函到5日內如數給付無果後，再於113年11月13日寄發存證信函表示依系爭買賣契約書第12條第2項約定及民法第254條規定，解除系爭買賣契約並沒收被告已付之簽約款165萬元。爰依系爭買賣契約書第12條第2項約定及民法第254條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

01 (一)本件原告以經營不動產買賣為業，其使用之永慶房屋仲介股
02 份有限公司(下稱永慶房屋)所提供之系爭買賣契約，係以永
03 慶房屋預定用於不動產買賣契約之條款所訂定，應屬定型化
04 契約，並有消費者保護法(下稱消保法)規定之適用。

05 (二)被告自獲悉系爭房地銷售資訊至簽訂永慶房屋契約書，間隔
06 不到12小時，此已違反內政部公告之成屋買賣定型化契約應
07 記載及不得記載事項第1點所定最少5日之審閱期間，且系爭
08 買賣契約內容繁雜，簽約時除付款流程、相關規費、稅金、
09 服務費之計收外，原告並未就契約書之約定條款及後附之增
10 補契約對被告進行說明，被告亦未能於簽約前至現場看屋，
11 自無從就現有之滲漏水、壁癌之嚴重程度、修繕所需費用進
12 行評估，則被告於未能充分了解系爭房地現況及契約內容之
13 情形下，簽立內容顯然不利於己之契約，自有違誠信原則。
14 且系爭買賣契約就貸款處理條款部分，僅於第4條、第17條
15 第6項約定由被告自行承擔貸款風險，然就貸款條件不符或
16 貸款金額不足支付尾款如何處理，並無其他約定或相關法律
17 可據，且成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項就此情
18 形，係依買賣雙方可歸責與否而為不同之處理，再由買賣雙
19 方自行擇定處理方式，亦無法依消保法第17條第5項規定補
20 充適用，故應認除去該部分條款後，系爭買賣契約已不能成
21 立，或未予被告解除契約之權利而顯失公平，依消保法第16
22 條規定應為無效。另就增補契約第2點、第4點除就系爭房地
23 現有之後陽台滲漏水、壁癌及浴室壁癌之情形，免除原告之
24 瑕疵擔保責任外，亦免除原告就系爭房屋全部之滲漏水、壁
25 癌及電線、排給水管線之瑕疵擔保責任，顯然不利被告，亦
26 違反成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第2點不得
27 約定賣方排除民法上瑕疵擔保責任之條款，依消保法第17條
28 第1項規定應為無效。

29 (三)又系爭買賣契約及增補契約所有條款，免除原告瑕疵擔保責
30 任條款及貸款處理條款部分，並未考量違約情節輕重、被告
31 可否歸責，將致被告縱使發現系爭房地滲漏水、壁癌及電

01 線、排給水管線瑕疵嚴重、修繕費用至鉅，或貸款因不可歸
02 責於己之事由而金額不足支付尾款時，因無相應之條款平衡
03 被告所承擔之不利益，被告即應依系爭買賣契約第12條約定
04 (下稱系爭違約金約款)賠付違約金，原告亦可另請求損害賠
05 償，顯屬加重契約一方之責任並有重大不利益之情形，而屬
06 顯失平，則系爭違約金條款依消保法第12條第1項、第2項第
07 1款、民法第247條之1之規定，應屬無效，原告不得請求被
08 告給付違約金。

09 (四)縱使系爭買賣契約、增補契約、違約金條款有效，惟中央銀
10 行於113年9月19日修正、翌日(即113年9月20日)生效之中央
11 銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定第四點第二款
12 規定，限制已有一戶房貸之自然人，貸款金額不得逾房地估
13 值之五成。此等命令直接導致被告得貸款之金額大幅減少，
14 逾其於訂約時所認知應可貸得房地價值約百分之70之基礎，
15 且中央銀行之命令如何修改、何時發布，均非被告事先所能
16 預見，迫於無奈只能違約不支付後續價款，依系爭違約金條
17 款令被告給付違約金，當屬顯失公平，爰民法第277條之2第
18 1項規定，請求調整契約之效果，免除被告給付違約金之
19 責。

20 (五)本件係因中央銀行政令變更，致被告無法貸得足額款項，而
21 衍生後續違約之情形，然此情形非被告所能預知，且衡諸常
22 情，絕大多數購買房屋之人，均需支付大部分之價金，被告
23 於締約時亦多次表明此需求，違約實迫於無奈，絕非蓄意為
24 之。又被告與原告簽立系爭買賣契約，至獲悉貸款金額不足
25 向原告協商，再至原告以存證信函解除契約，期間僅約4個
26 多月，時間尚屬短暫，系爭房地尚未辦理所有權移轉登記及
27 交屋，相關稅金規費均未支付，原告解除契約後，尚得再依
28 己意利用或處分系爭房地，應未受有積極之損害，縱有損
29 害，亦得依民法債務不履行之規定為相關主張，故本件原告
30 請求之違約金顯屬過高，爰依民法第252條規定，請求酌減
31 至0元等語置辯。

01 (六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
02 宣告免為假執行。

03 三、原告主張系爭房地為其所有，於113年6月25日由被告向原告
04 購買系爭房地，約定總價金為1,650萬元，被告並於當日簽
05 立系爭買賣契約及增補契約後，給付簽約款165萬元至系爭
06 履約保證專戶；依系爭買賣契約第4條約定，被告應於113年
07 11月1日給付用印款165萬元至系爭履約保證專戶，惟被告屆
08 期並未給付；原告於113年11月5日以存證信函催告被告於函
09 到5日內如數給付無果後，復於113年11月13日寄發存證信函
10 表示依系爭買賣契約書第12條第2項約定及民法第254條規定
11 解除系爭買賣契約並沒收被告已付之簽約款165萬元等情，
12 業據原告提出有系爭買賣契約、價金履約保證申請書、存證
13 信函及回執等件影本為證(見本院卷17至40頁)，經核與原告
14 所述相符，且被告對於上開客觀事實均無爭執，本院綜合上
15 開事證認與原告主張上情相符，堪認原告上開主張之事實為
16 真。

17 四、本件兩造之爭點為：原告得否請求被告給付違約金？若可，
18 原告得請求之數額為何？茲敘述如下：

19 (一)原告得否請求被告給付違約金？

20 1.依系爭買賣契約第12條第3項約定：「甲方（即被告）若有
21 遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費
22 等，應賠償乙方（即原告）自應給付之翌日起，按已給付買
23 賣價款(如係簽約款遲延給付者，則按簽約款應付金額計算)
24 每日千分之壹計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方
25 毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收
26 甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交
27 甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙方」（見本院卷
28 第20頁）。查原告主張被告於113年6月25日給付簽約款165
29 萬元至系爭履約保證專戶後，即未依系爭買賣契約第4條約
30 定，於113年11月1日給付用印款165萬元至系爭履約保證專
31 戶，經原告於113年11月5日以存證信函催告通知被告於函到

01 7日內履行給付165萬元義務，原告於上開信函催告期滿後，
02 再次於113年11月13日以存證信函向被告為解除契約之意思
03 表示，被告於113年11月13日收受上開解除契約之存證信函
04 等情，業據本院認定如前，堪認原告業已依系爭買賣契約第
05 12條第3項約定合法解除系爭買賣契約，復依系爭買賣契約
06 第12條第3項約定，原告自得沒收被告已給付之價金即簽約
07 款165萬元。

08 2.被告辯稱系爭買賣契約、增補契約屬定型化契約，因原告未
09 給予被告合理審閱期限，且系爭買賣契約第4條、第17條第6
10 項關於辦理貸款之約定內容顯失公平，故系爭買賣契約、增
11 補契約應全部無效云云，惟查：

12 (1)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
13 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約，指以
14 企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一
15 部而訂立之契約，消保法第2條第7款前段、第9款定有明
16 文。經查，原告所營事業項目包含不動產買賣之事實，有經
17 濟部商工登記公示資料查詢結果附卷可參（見本院卷第227
18 頁），原告自屬以出售不動產為業之企業經營者，又觀諸原
19 告於系爭不動產買賣契約係以出賣人身分出售系爭房地予被
20 告，堪認原告係以此為營業，自屬消費者保護法所指之「企
21 業經營者」無訛。再由系爭買賣契約之內容觀之，核屬為與
22 多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約，系
23 爭買賣契約雖係永慶房屋所提供，然由原告使用並以之作為
24 出售系爭房地予被告之買賣契約，而原告為出售不動產為業
25 之企業經營者，買賣不動產之經驗較被告充足，其資力與對
26 法令之嫻熟程度亦遠較被告豐沛，顯屬資訊優勢之一方；被
27 告於簽定系爭不動產買賣契約時，則屬資訊弱勢之一方且欠
28 缺磋商締約能力，締約地位實質上非平等，而系爭買賣契約
29 既係預先擬定之契約，原告並以此作為系爭不動產之買賣契
30 約使用，堪認系爭買賣契約為預先擬定定型化契約，兩造所
31 訂立之系爭不動產買賣契約，確有消費者保護法及定型化契

約應記載事項之適用，原告否認系爭買賣契約為定型化契約，自無可採。然被告雖辯稱增補契約書為原告預先擬定之條款，屬定型化契約云云，然由增補契約書之內容以觀，全文僅6條約定事項(見本院卷第201頁)，且內容涉及系爭買賣契約簽立後，原有租約之處理、系爭房屋屋況、面積、附贈設備、管線排除瑕疵擔保等事項之約定，顯係出於兩造解決爭議而為，非一般買賣通案，核與定型化契約所適用之反覆、大量交易之特性不符，亦無何顯失公平之情事，且屬於為解決兩造糾紛之個案約定，應非定型化契約條款，被告主張增補契約亦屬定型化契約云云，委無可採。又增補契約書既非定型化契約，自無消保法規定之適用，則被告主張增補契約第2點、第4點免除原告瑕疵擔保責任條款部分，違反成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第2點不得約定賣方排除民法上瑕疵擔保責任之條款，依消保法第14條4項規定應屬無效云云，自於法不合(況此部分亦與本件所約定之系爭買賣契約是否有違反公平而為無效之情形無涉，併此敘明)。

- (2)次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1項、第3項分別定有明文。故企業經營者與消費者訂立定型化契約如未提供合理審閱期予消費者，則定型化契約並非當然無效，僅定型化契約條款不構成契約內容。又上開規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約時審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄

01 權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可，
02 難謂消費者係於匆忙間訂立契約而不知該契約之相關權利義
03 務，其訂立之契約有失公平之虞，消費者自不得於事後再以
04 違反審閱期間之規定為由，主張契約條款因違反審閱期間而
05 排除契約條款之適用。經查系爭買賣契約就審閱期間部分，
06 固未明載審閱期間，然系爭買賣契約第3條載明：「甲方(即
07 被告)於簽約前已至標的物所在地現場詳細檢視。並充分瞭
08 解永慶房屋仲介股份有限公司(以下簡稱永慶房屋)提供之不
09 動產說明書及產權等相關資料無誤。」(見本院卷第129
10 頁)、不動產說明書第2頁載明：「買賣雙方同意永慶房屋得
11 同時接受雙方委託，並為雙方代理人，且買賣雙方皆經解說
12 並已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料等無誤。」(見
13 本院卷第143頁)，足見被告於簽立系爭買賣契約時，應已審
14 閱系爭房地之不動產說明書內容等相關資料，已難認被告於
15 簽立系爭買賣契約時，對於系爭房地現況毫無所悉；又觀諸
16 被告所提被告與訴外人即永慶房屋指派代書徐世璿間，於系
17 爭買賣契約簽立後之對話紀錄所示(見本院卷第211至212
18 頁)，被告從未表示不瞭解系爭買賣契約條款內容，亦未主
19 張審閱期間之利益，足徵被告於締結契約時，已知系爭買賣
20 契約之相關權利義務，且被告於簽約時，已屆齡45歲，而有
21 相當智識及社會經驗之成年人，亦有不動產相關投資經驗，
22 應可理解系爭買賣契約之內容，且系爭房地價金客觀亦高達
23 1,650萬元，被告並無草率簽約之可能，是被告自無事後逕
24 以違反審閱期間之規定為由，主張系爭買賣契約無效之餘
25 地。至於被告辯稱系爭買賣契約就貸款處理條款部分，僅於
26 第4條、第17條第6項約定由被告自行承擔貸款風險，然就貸
27 款條件不符或貸款金額不足支付尾款如何處理，並無其他約
28 定或相關法律可據，且未如同成屋買賣定型化契約應記載及
29 不得記載事項有依買賣雙方可歸責與否而為不同之處理，故
30 上開貸款處理條款顯失公平云云，惟兩造已於系爭買賣契約
31 第7條第3項約定，就被告貸款條件不符或貸款金額不足時，

01 除經原告同意，屆期應由被告以現金補足，是兩造已就被告
02 可能無法順利貸得預定貸款金額之情形，於系爭買賣契約內
03 明文約定處理方式，且該處理方式係被告審酌自身財務能力
04 後所為之約定，並未片面加重被告負擔或顯失公平之處，是
05 被告所辯，洵不足取。

06 3.被告又辯稱系爭違約金約款是否違反消保法第12條第1項、
07 第2項第1款、民法第247條之1規定而無效云云，惟按定型化
08 契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效；
09 定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推定其顯失公
10 平；而依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
11 約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，
12 該部分約定無效。消保法第12條第1項、第2項第1款、民
13 法第247條之1第2款規定分別定有明文。經核前開條文之立
14 法目的係因定型化契約或附合契約乃當事人之一方預定用於
15 同類契約之條款而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更
16 之餘地，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列
17 舉有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明
18 定該部分之約定為無效。至於所謂「按其情形顯失公平
19 者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定
20 加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言，始應適用衡平原則
21 之法理，以排除不公平之「單方利益條款」(最高法院96年
22 度台上字第1246號、93年度台上字第710號判決要旨參照)。
23 經查，系爭買賣契約固屬於定型化契約，然被告於訂約當時
24 已充分瞭解並同意系爭買賣契約所載內容及相關權利義務，
25 並於審閱無訛後始親自於系爭買賣契約簽名，業如前述，是
26 兩造於盱衡支付買賣價金、雙方履約能力及風險、違約時應
27 負之違約責任等因素，以系爭違約金條款為有關違約金之約
28 定，尚無兩造間之給付與對待給付顯不相當、一造應負擔非
29 其所能控制之危險、或一造違約時應負擔顯不相當之賠償責
30 任情形，且被告如認系爭違約金條款約定之違約金過高，於
31 忖度自身經濟能力後，亦得選擇與原告磋商調整違約金之約

01 定，或拒絕買系爭房地；況於原告違反其給付義務時，亦於
02 系爭買賣契約第12條第3項約定：「乙方(即原告)若有遲延
03 給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費
04 等，應賠償甲方(即被告)自應給付之翌日起，按已給付買賣
05 價款每日千分之壹計算之違約金至乙方完全給付時為止。如
06 乙方毀約不賣或給付不能或有其他違約情事時，甲方除得解
07 除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所
08 收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付依原所收
09 款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」（見本院卷
10 第21頁），是被告於原告毀約不賣時，亦得請求原告交付依
11 原告所收款項計算之違約金，可見兩造之違約責任相當，是
12 系爭違約金條款並無僅片面加重被告負擔或顯失公平之處。
13 從而，綜合考量前揭所述系爭違約金條款之內容及目的、兩
14 造當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平
15 衡等因素，應認系爭買賣契約有關違約金條款並無顯失公平
16 之情形，被告抗辯系爭違約金約款違反民法第247條之1、消
17 保法第12條之規定而無效云云，並非可採。

18 (二)若可，原告得請求之數額為何？

19 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因（債務）不履行而
20 生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適
21 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
22 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
23 債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。準
24 此，除當事人另有訂定外，本條文所規定之違約金，應不具
25 違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定（最
26 高法院99年度台上字第812號民事判決意旨參照）。又民法
27 所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為
28 目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原
29 來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目
30 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違
31 約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究

屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號民事判決意旨參照）。經查被告違約遲延給付價金，原告業已合法解除系爭買賣契約，且依系爭買賣契約第12條第2項約定，原告得沒收被告已給付之價金165萬元等情，業經本院認定如前，復觀之系爭買賣契約第12條第4項約定「本條所規定之違約金，並不妨害損害賠償請求權之行使。」（見本院卷第21頁），可知上開契約條款既明定如被告毀約不買或有其他違約情事時，原告於解除系爭買賣契約後得沒收被告已給付之全部款項，而不以原告實際發生損害為必要，且原告另得請求損害賠償，核其性質上開得依約沒收之給付款項，自屬以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金。

2. 次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。約定之違約金是否過高，無論其性質係損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108年台上字第1047號判決意旨參照）。復按縱約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人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約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸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之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，

當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號民事判決參照）。經查，本件原告依約得請求沒收被告已給付之簽約款價金165萬元作為違約金，審酌被告於113年11月1日即未依約給付165萬元用印款，原告嗣於113年11月5日寄發存證信函通知被告上情，再於113年11月13日合法解除系爭買賣契約，被告並於113年11月14日收受該解除系爭買賣契約之存證信函，且觀諸增補契約第1條約定：「甲乙雙方確認，本標的現有租賃情事，租期至113年8月19日止」（見本院卷第201頁），可見原告確實因將系爭房地出售予被告，故而未再將系爭房地出租予他人，難認原告未受有損害，並綜合考量社會經濟狀況、本件係因可歸責於被告違約之原因而解除契約暨進而涉訟耗費之時間、勞力、成本及平衡買賣雙方利益等情，復衡以本件違約金乃係屬懲罰性違約金，並非用以填補原告之損害，而係用以確保債權效力之強制懲罰性違約金，又參照內政部成屋買賣契約書範本第11條關於賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限之規定，系爭房地總價為1650萬元，被告已付之金額165萬元僅占系爭房地總價10%，難認上開所約定沒收違約金之數額顯有過高之情事，則被告空言主張沒收165萬元之違約金實有過高而顯失公平，應予酌減至0元等云云，亦屬無據，被告並未具體舉證說明該違約金有何顯失公平之情形，本院認經兩造合意約定沒收之違約金數額毋庸予以酌減，以符雙方契約約定之本旨。

- 3.另被告尚辯稱因中央銀行法令變更致其無法辦理貸款，而得依民法第227條之2第1項規定，免除被告給付違約金之責云云，惟按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其

原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。是依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度台上字第2413號判決意旨參照）。查本件被告固主張中央銀行法令變更致其可貸款之金額大幅減少，且中央銀行之命令如何修改、何時發布，均非被告事先所能預見，故本件應有情事變更原則之適用云云，惟於系爭買賣契約第7條第3項約定，已就被告貸款條件不符或貸款金額不足時，除經原告同意，屆期應由被告以現金補足，是被告就其可能無法順利貸得預定貸款金額之情形已得預見發生，並於契約內明文約定處理方式，則被告自應於締約前就整體財務狀況、資金調度等條件，評估其是否有足夠資金購買，倘貸款條件不符或貸款金額不足時，亦應有規劃其他資金支應以履行系爭買賣契約，此均非被告締約時無從預見或評估之事項，被告自無從將其經濟狀況異動之風險轉嫁予原告承擔，被告徒以個人經濟狀況之變動，即任意主張情事變更，顯與法律規定意旨未合，自難採憑。

(三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。是原告就被告應給付之165萬元，請求自起訴狀繕本送達翌日起(即114年7月4

01 日起，見本院卷第63頁)，按年息5%計算之遲延利息，亦屬
02 有據，應予准許。

03 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約約定，請求被告應給付165
04 萬元，及自114年7月4日起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息，為有理由，應予准許(至合泰建經公司復依價金履約保
06 證申請書第5條第1項約定就判決結果【內容須載明給付之對
07 象與金額】作為系爭履約保證專戶撥付、結算之依據，係基
08 於原告與合泰建經公司間另外所為約定，自非本院審理範
09 圍，附此敘明)。另兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及
10 免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌
11 定相當之擔保金額宣告之。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
14 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
17 民事第五庭 法 官 張惠閔

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
22 書記官 魏浚庭