臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2763號

原　　告
即反訴被告　彭苓菲
000000000000000000
訴訟代理人　李奇峰
　　江曉俊律師
　　張　煜律師
　　謝佳峻律師
被　　告
即反訴原告　謝心若
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　鼎豐地產經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊谷珍
上二人共同
訴訟代理人　陳建州律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，本院於中華民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣貳佰參拾伍萬元，及自民國一百一十四年十月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之七，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣柒拾捌萬參仟參佰參拾參元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣貳佰參拾

伍萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、本訴部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款及第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴時原僅列被告謝心若（下逕稱其姓名）為被告，並聲明：㈠確認謝心若對原告之違約金債權逾80萬元部分不存在。㈡謝心若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）領取履保專戶內已繳價款新臺幣（下同）155萬元，於民國114年10月14日以民事訴之變更追加狀追加被告鼎豐地產經濟有限公司（下稱鼎豐公司，與謝心若合稱被告），並聲明：㈠確認謝心若與原告間不動產買賣契約無效。㈡謝心若應同意原告向安新建經公司領取履保專戶內已繳價款238萬元及其利息。㈢鼎豐公司應給付原告47萬元，及自114年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。復於115年2月6日準備程序期日當庭以民事訴之變更追加暨準備一狀更正及追加訴之聲明為：㈠謝心若應給付原告238萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡鼎豐公司應給付原告47萬元，及自民事訴之變更追加暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。最終於同年4月20日當庭變更訴之聲明第1項之利息起算日為「民事訴之變更追加暨準備一狀繕本送達翌日」，經核原告前揭訴之變更追加，與首揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：兩造於114年3月8日簽立太平洋房屋不動產買賣契約書（下稱系爭契約，內含買賣價金履約保證申請書），

由原告以2,350萬元，向謝心若購買其所有門牌號碼為新北市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋及其下坐落土地即新北市○○區○○段000地號土地（下合稱系爭房地），原告已分別匯入簽約款235萬元、完稅款3萬元至履保專戶，及依與鼎豐公司之居間契約給付仲介費用47萬元予鼎豐公司，並向泰山第一銀行申辦購屋貸款1,880萬元，於114年5月中旬核准，原定於同年6月30日交屋，惟原告於114年5月27日因身體突發疾病前往三軍總醫院汀洲院區就診後住院，又於同年6月1日轉入三軍總醫院內湖院區住院，同年月4日正式進入洗腎療程，後續並接受高風險心臟冠狀動脈繞道手術，導致原告未來需長期洗腎，且身體虛弱無法繼續工作，原告旋即向仲介說明以上情形，表明無法續行履約，然謝心若及仲介均不予回覆，原告非為規避契約義務而無端主張解除系爭契約與居間契約，此等重大疾病非原告於契約成立時所能預見，亦非原告所能控制或避免，自屬不可歸責於原告之事由，依民法情事變更原則，原告自得請求解除系爭契約，並免除原告之違約金責任，原告復得依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還原告已給付之238萬元價金及仲介費用47萬元，縱認原告有違約事由，原告係於尚未交屋前即解除契約，且系爭房地於契約解除後仍得持續銷售，並確實已售出，倘以原告已給付之238萬元作為懲罰性違約金，實屬過高，應先依民法第252條規定酌減違約金，再依情事變更原則酌減違約金及仲介費用至0，縱認反訴原告得收取違約金，至多亦不應超出系爭房地買賣總價金之5%等語。爰依民法第227條之2第1項及第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠謝心若應給付原告238萬元，及自民事訴之變更追加暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡鼎豐公司應給付原告47萬元，及自民事訴之變更追加暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

三、各被告答辯如下：

㈠謝心若則以：因原告拒絕給付剩餘之完稅款232萬元，謝心若先後於114年6月18日、7月16日催告原告給付，後於同年7月25日為解除契約之意思表示，是系爭契約應於該日生解除效力。至原告雖主張民法第227條之2第1項規定解除系爭契約與居間契約，惟原告已自承患有第一型糖尿病，腎病變本即為糖尿病常見之併發症，難認係屬締約時無法預見之情事，且僅屬原告個人主觀因素，與情事變更原則以一切客觀情事發生異動為要件，並不相符，況金錢之債不得以無資力或無履行可能為由而免其債務不履行責任，原告自不得依此解除契約，又謝心若因原告遲延付款及違約，付出相當之勞力、時間及費用，辦理解除契約事宜，始可將系爭房地再行出售，違約金亦未逾「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12條關於違約金不超過房地總價款15%之規定，原告自應受系爭房地買賣契約違約金約定之拘束等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

㈡鼎豐公司則以：原告與鼎豐公司約定仲介服務費為成交總價2%，而居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，故於系爭契約成立時，即可請求47萬元，且縱其後系爭契約解除，對所得報酬亦無影響等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

四、兩造不爭執之事項（見卷二第192至193頁）：

㈠兩造於114年3月8日簽立系爭契約，由原告購買謝心若所有系爭房地，買賣總價為2,350萬元，給付方式為簽約款235萬元、完稅款235萬元及尾款1,880萬元。

㈡原告於114年3月7日將簽約前所給付之斡旋金10萬元作為仲介費，轉入鼎豐公司帳戶；又於同年月10日匯款40萬元至履保專戶內，其中37萬元作為仲介費，3萬元則充作完稅款。仲介費共計47萬元並已經鼎豐公司領取收受，完稅款3萬元則存於履保帳戶。

㈢原告於114年3月14日匯款給付235萬元之簽約款至履保專戶，現仍存於履保專戶。

㈣原告於系爭契約簽訂後，向泰山第一銀行申辦購屋貸款1,880萬元，於114年5月中旬核准，原訂於同年6月30日交屋。

㈤原告寄發中壢東興郵局函號000155、000156存證信函解除系爭契約，被告均已收到。

㈥謝心若已匯款給付仲介費用94萬元予鼎豐公司，並經鼎豐公司收受。

㈦謝心若寄發114年6月18日泰山同榮郵局000069存證信函催告原告於函到後3日內將剩餘之232萬元完稅款存入履保專戶，逾期將依系爭契約第8條辦理，原告於114年6月19日收受該存證信函；嗣謝心若再次寄發114年7月16日泰山同榮郵局000084存證信函催告原告於函到後7日內將剩餘之232萬元（誤載為235萬元）完稅款存入履保專戶，逾期將解除系爭契約、沒收原告已付價款，並向原告主張違約責任，原告於114年7月18日收受該存證信函；因原告並未如期給付，謝心若即再寄發114年7月25日泰山貴子路郵局000081存證信函（下稱81號存證信函）解除契約，原告於114年7月29日收受該存證信函。

五、得心證之理由

㈠原告不得依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約及居間契約：

1.系爭契約部分：

依系爭契約第8條第2項前中段約定：「買方（即原告，下同不贅）若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾1日買方應按買賣總價款萬分之2計算違約金予賣方（即謝心若，下同不贅）（自逾期日起至完成給付日止），…。經賣方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議」（見本院卷一第37頁）。經查，系爭契

約給付方式為簽約款235萬元、完稅款235萬元及尾款1,880萬元，原告於114年3月10日匯款40萬元至履保專戶內，其中3萬元充作完稅款，並於同年月14日匯款給付235萬元之簽約款至履保專戶（見兩造不爭執事項㈠至㈢），後即未依系爭契約約定，給付剩餘完稅款232萬元至履保專戶，經謝心若於114年6月18日以泰山同榮郵局000069存證信函催告原告於函到後3日內將剩餘之232萬元完稅款存入履保專戶，逾期將依系爭契約第8條辦理，原告於114年6月19日收受該存證信函；嗣謝心若再次寄發114年7月16日泰山同榮郵局000084存證信函催告原告於函到後7日內將剩餘之232萬元（誤載為235萬元）完稅款存入履保專戶，逾期將解除系爭契約、沒收原告已付價款，並向原告主張違約責任，原告於114年7月18日收受該存證信函；因原告並未如期給付，謝心若即再次寄發81號存證信函解除契約，原告則於114年7月29日收受等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈦），堪認謝心若業已於114年7月29日依系爭契約第8條第2項中段約定合法解除系爭契約，則既系爭契約已經謝心若合法解除而不存在，是原告自不得再依民法第227條之2規定解除系爭契約。

2.居間契約部分：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按契約成立後，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。所謂情事變更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事遽變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平而言（最高法院93年度台上字第2503號裁判要旨參照）。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增

加給付（最高法院100年度台上字第1714號民事判決參照）。原告雖主張：兩造原定於同年6月30日交屋，惟於114年5月27日時，原告因身體突發疾病前往三軍總醫院汀洲院區就診後住院，又於同年6月1日轉入三軍總醫院內湖院區住院，同年月4日正式進入洗腎療程，後續並接受高風險心臟冠狀動脈繞道手術，導致原告未來需長期洗腎，喪失原有工作能力，且身體虛弱無法繼續工作，應得依民法第227條之2第1項規定，解除系爭契約及居間契約等語，並提出三軍總醫院附設民眾診療服務處114年7月3日診斷證明書為證（見本院卷一第31頁）。惟查，觀諸原告所提出之上開診斷證明書，固堪認原告於114年6月4日接受雙腔血液透析導管置放手術，於同年月11日接受心導管檢查，並於同年月24日接受冠狀動脈繞道手術，嗣於同日至27日於加護病房進行治療，然其病名所載為冠狀動脈疾病、慢性腎衰竭及第一型糖尿病，且原告亦自承：原先即罹患第一型糖尿病（見本院卷二第143頁），顯見上開診斷證明書所載之疾病並非原告於簽訂系爭契約及居間契約後方罹患，難認原告就其自身身體所罹患疾病將可能導致上開手術並未預見，且上開診斷證明書所載醫師囑言欄係記載：宜休養，門診追蹤複查等語（見本院卷一第31頁），未記載原告之身體狀況有何因上開病症已致原告喪失工作能力，尚難以該等記載，逕認原告所受前揭病症已致其長期無法工作，亦無法以此即認原告已無依履約之經濟能力。是原告既於系爭契約及居間契約訂約前即已罹患第一型糖尿病，仍決意簽訂系爭契約及居間契約，理當應已評估自身經濟能力得同時兼顧疾病支出、系爭契約各筆款項及居間契約之給付，且能承擔疾病惡化之風險，縱使因未做好事前風險評估，導致自身經濟狀況不佳，亦難認此等情事符合民法第227條之2規定所謂「非當時所得預料」，而有情事變更原則之適用。此外，原告並未提出其他積極證據，證明系爭契約及居間契約成立後，有因非當時所得預料之情事變更，致依原有系爭契約及居間契約之效果履行將顯失公

平之情形存在，自難認原告於簽立系爭契約及居間契約後，有因情事變更致其繼續履行系爭契約有顯失公平之情事。是以，本件尚無情事變更原則之適用，原告請求依民法第227條之2規定解除居間契約，尚屬無據。

㈡系爭契約約定之違約金數額並未過高，原告不得依民法第179條規定請求謝心若返還溢收之違約金：

1.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，謝心若已依系爭契約第8條第2項中段約定合法解除系爭契約，業經認定如前，則謝心若自得

依同條項約定，沒收原告已給付之價金即238萬元作為懲罰性違約金。本院審酌謝心若將系爭房地出售予原告，本可預計取得買賣價金，因原告違約而未能如期取得價金，於資金運用上難謂全未受損害，並參以懲罰性違約金以強制債務履行為目的，既業經買賣雙方明文約定，核屬確保債權效力之強制罰，具有嚇阻買方惡意違約之目的及作用，且綜合考量社會經濟狀況、本件係因可歸責於原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15%為限之規定，系爭房地總價為2,350萬元，原告已付之金額238萬元僅占系爭房地總價10%（計算式：238萬元÷2,350萬元×100%≒10%，小數點後四捨五入），難認上開所約定沒收違約金之數額顯有過高之情事，另縱謝心若事後已將系爭房地以2,250萬元出賣予訴外人（見本院卷二第192及239頁），惟亦非原告得據以主張謝心若未受有損害之依據，反可證因原告違約致謝心若需再次進行系爭房地之出售程序，因而受有相當之損害，是原告主張沒收238萬元之違約金實有過高而顯失公平應予酌減等語，亦屬無據。

2.原告又以上開突發身體疾病為由，主張：應依民法第227條之2第1項規定，免除原告給付違約金之責等語，惟原告就其身體罹患疾病惡化導致經濟狀況不佳，並無民法第227條之2規定之適用，亦經認定如前，原告自無從將其經濟狀況異動之風險轉嫁予謝心若承擔，是原告徒以個人經濟狀況之變動即主張情事變更，顯與法律規定意旨未合，自難採憑。

3.綜上，本院以前開理由認定無酌減違約金之必要，則原告依民法第179條不當得利之規定，請求謝心若返還原告已給付之238萬元價金及其利息即無理由，應併予駁回。

㈢原告不得請求鼎豐公司返還原告已給付仲介服務費47萬元本息：

按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。而居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院46年度台上字第1646號判決意旨參照）。經查，系爭契約係因可歸責於原告之事由，而遭謝心若解除契約，揆諸上開法條及實務見解，原告仍應給付仲介費予鼎豐公司，且原告就其身體罹患疾病惡化非民法第227條之2規定所謂「非當時所得預料」，已於前述，自不得主張依情事變更原則酌減仲介服務費用，是原告請求鼎豐公司返還原告已給付仲介服務費47萬元本息，亦屬無據。

貳、反訴部分

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁判意旨參照）。經查，本件原告先位主張依民法第227條之2第1項規定解除系爭契約，並分別向謝心若、鼎豐公司依民法第179條請求返還原告已給付之價金及仲介費用，備位則請求酌減違約金後，再依民法第227條之2第1項規定請求再次酌減違約金及仲介費用，被告即反訴原告謝心若則於本件言詞辯論終結前之114年10月28日以民事答辯㈠暨反訴起訴狀提起反訴，主張因反訴被告即原告逾期未依約將剩餘之232萬元完

稅款匯入履保專戶，反訴原告已以81號存證信函為解除契約之意思表示，且因反訴被告違約，則依系爭契約第8條第2項中段約定沒收反訴被告已繳價款235萬元作為懲罰性違約金，並主張反訴被告應賠償反訴原告支出94萬元仲介費用（見本院卷二第61至64頁），經核上開反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係，揆諸前揭說明，被告即反訴原告提起反訴合於民事訴訟法第259條、第260條第1項規定，應予准許。

二、反訴原告主張：因原告拒絕給付剩餘之完稅款232萬元，反訴原告先後於114年6月18日、7月16日催告原告給付，後於同年7月25日為解除契約之意思表示，是系爭契約應於該日生解除效力，且反訴被告違約，致反訴原告依約解除系爭契約，反訴原告自得依系爭契約第8條第2項約定沒收反訴被告已繳價款235萬元作為懲罰性違約金，且因反訴原告已支出94萬元之仲介服務費予鼎豐公司，該仲介服務費自為反訴原告所受損害，爰依系爭契約第8條第2項約定及民法232條規定，提起本件反訴等語，並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告329萬元，及自民事答辯㈠暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告則以：縱認反訴被告有違約事由，反訴被告係於尚未交屋前即解除契約，且系爭房地於契約解除後仍得持續銷售，並確實已售出，倘以反訴被告已給付之238萬元作為懲罰性違約金，實屬過高，應先依民法第252條規定酌減違約金，再依情事變更原則酌減違約金至0，縱認反訴原告得收取違約金，至多亦不應超出系爭房地買賣總價金之5%等語，資為抗辯，並聲明：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，請准宣告假執行。

四、得心證之理由

㈠反訴原告得向反訴被告請求給付235萬元違約金：

反訴原告主張依系爭契約第8條第2項約定沒收反訴被告已繳

入履約專戶價款235萬元作為違約金（反訴被告已繳價款雖為238萬元，惟反訴原告僅請求235萬元），本院於前開本訴判決理由中認定反訴原告請求違約金有理由，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235萬元違約金，即應予准許。又反訴被告雖已將235萬匯入履保專戶，然依兩造所簽立買賣價金履約保證申請書第6條第5點約定，系爭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，特予說明。

㈡反訴原告不得請求反訴被告給付反訴原告已支付予鼎豐公司之94萬元仲介服務費：

按違約金，除當事人另有訂定外，視為因（債務）不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。觀之系爭契約第8條第2項前段約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾1日買方應按買賣總價款萬分之2計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止）」，係買方給付遲延之違約金約定，且因文義未約定該違約金之性質，依民法第250條第2項前段規定，應視為損害賠償總額預定之違約金，則既為損害賠償總額預定之違約金，反訴原告自不得再就反訴被告遲延給付之損害另行請求損害賠償，故反訴原告另以反訴被告遲延給付請求其支出之仲介服務費用94萬元，為解除契約前之損害，已在賠償總額預定範圍內，其再行請求，自屬無據。

㈢末按給付無確定期限者，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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查本件民事答辯㈠暨反訴起訴狀繕本業於114年10月29日送達反訴被告，有反訴原告提出之中華郵政掛號郵件收件回執在卷可參（見本院卷二第181頁），且為反訴被告所自承（見本院卷二第191頁），是反訴原告請求就本金235萬元自民事答辯㈠暨反訴起訴狀繕本送達翌日即同年月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

參、從而，本件本訴部分原告依民法第227條之2第1項規定，請求解除系爭契約及居間契約，及如無法解除時則於酌減238萬元違約金後，均依民法第179條規定，請求謝心若返還原告已給付之238萬元之本息，並請求鼎豐公司返還原告已給付之47萬元本息，均無理由，應予駁回。反訴部分反訴原告向反訴被告請求給付235萬元，及自114年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

肆、又本件本訴部分原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。反訴部分兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核反訴原告勝訴部分合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

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

陸、訴訟費用負擔之依據：

一、本訴部分：民事訴訟法第78條。

二、反訴部分：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳映如

法　官　葉靜芳

法　官　陳旻均

以上正本係照原本作成。

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　　21　　日

書記官　陳俞瑄