

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1152號

原告 江承益
訴訟代理人 蔡甫欣律師
被告 何新源

訴訟代理人 彭翠莉

被告 峰禾不動產經紀有限公司

法定代理人 沈文峰

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國113年8月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告何新源應給付原告新臺幣貳佰柒拾貳萬元，及被告自民國一一二年十月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告何新源負擔百分之九十；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新台幣貳佰柒拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、原告委託被告峰禾不動產經紀有限公司，仲介購買被告何新源所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段00號透天三層及地下一層之房地，支付27萬2,000元仲介服務費。原告與被告何新源民國(下同)112年5月25日簽訂系爭房地不動產買賣契約書，總價金新台幣(下同)1,360萬元，原告依系爭契約第3條約定，分別於112年5月25日給付被告何新源簽約現金10萬元、112年5月31日及112年6月6日各匯款126萬元與136萬元

予履保專戶台新國際商業銀行受託信託財產專戶，共計支付價金272萬元。原告與被告何新源於系爭契約訂定特別約定「買賣雙方同意，買方貸款須達新台幣壹仟萬元整(房貸+修繕貸+信貸)。倘若未達到，則買方有權解除本買賣契約，賣方須原金無息退還買方已付價金。(買方需信用良好，積極配合提供銀行所需的文件資料及手續；倘因買方個人因素，不能履行契約時須負違約責任)」。原告依約將銀行貸款所需文件資料交付陳又嘉地政士辦理貸款手續，如下列情形，均無法達到貸款金額1,000萬元(房貸+修繕貸)。112年7月13日原告聯絡被告峰禾不動產經紀有限公司仲介人員柳采縈，請其聯繫被告何新源，同意兩造依系爭契約特別約定解除契約，被告何新源拒絕解除契約。原告112年7月14日以存證信函通知被告何新源解除系爭契約，被告何新源於112年7月18日收受原告解除系爭契約之存證信函，併通知被告峰禾不動產經紀有限公司，該公司於112年7月17日收受原告解除系爭契約之存證信函。依民法第179條、第250條第1項、第259條第1款、第260條、第568規定、原告與被告峰禾不動產經紀有限公司購屋要約委託書第5條第2款約定、原告與被告何新源不動產買賣契約書特別約定、8條第1款約定起訴。

(二)、訴之聲明：

- 1.被告何新源應給付原告272萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 2.被告何新源應給付原告自112年7月26日起至返還給付原告已付之價金272萬元止，每日2,720元之違約金。
- 3.被告何新源應給付原告200萬元之違約金。
- 4.被告峰禾不動產經紀有限公司應給付原告27萬2,000元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 5.訴訟費用由被告負擔。
- 6.第一項至第四項聲明願供擔保請准宣告為假執行。

二、被告答辯：

01 (一)、被告與原告經由峰禾不動產經紀有限公司介紹買賣，被告與
02 原告於112年5月25日完成簽約買賣契約書，其交易金總額13
03 60萬元，雙方約定交屋日為112年7月31日。被告與原告相互
04 簽立買賣契約書第1頁已有告知原告建物改良物標示：一層
05 面積43.48m²、二層面積為43.7m²、三層面積為41.13m²、地
06 下層面積為65.84m²合計面積189.20m²、陽台面積為4.24m²
07 m²，經由峰禾不動產經紀有限公司親自帶原告看過原建築
08 物。依原告與代書陳又嘉對話紀錄，代書告知原告台中銀行
09 回覆可以房貸約1300萬元可以搭配裝修貸款，至終此相互代
10 書與原告聯繫對話於112年7月5日開始原告就沒有與代書聯
11 絡，代書無法聯絡到原告進行房貸作業，原告完全無積極配
12 合代書作業，顯示出原告故意拖延交屋事實與責任。又原告
13 與被告雙方簽立買賣契約書中最後一頁有「特別約定」提及
14 買方貸款1000萬元包括房貸+修繕貸+信貸，買賣契約書亦告
15 知「買方（被告）需信用良好，積極配合提供銀行所需資料
16 及手續；倘因買方個人因素，不能履行契約時須付違約責
17 任」，原告請求無理由。

18 (二)、答辯聲明：

19 1.駁回原告之訴及其假執行之聲明。

20 2.訴訟費用由原告負擔。

21 3.如受不利之判決，願供擔保免予執行。

22 三、兩造不爭執事項：

23 (一)、原告委託被告峰禾不動產經紀有限公司，仲介介紹購買被告
24 何新源所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段00號透天三層
25 及地下一層之房地，已支付27萬2,000元仲介服務費。原告
26 與被告何新源112年5月25日簽訂系爭房地不動產買賣契約
27 書，總價金1,360萬元。

28 (二)、原告依系爭契約第3條約定，分別於112年5月25日給付被告
29 何新源簽約現金10萬元、112年5月31日及112年6月6日各匯
30 款126萬元與136萬元予履保專戶台新國際商業銀行受託信託
31 財產專戶，共計支付價金272萬元。

01 (三)、原告與被告何新源於系爭契約訂定特別約定「買賣雙方同意
02 買方貸款須達新台幣壹仟萬元整(房貸+修繕貸+信貸)。倘
03 若未達到，則買方有權解除本買賣契約，賣方須原金無息退
04 還買方已付價金。(買方需信用良好，積極配合提供銀行所
05 需的文件資料及手續；倘因買方個人因素，不能履行契約時
06 須負違約責任)」。

07 (四)、112年7月13日原告聯絡被告峰禾不動產經紀有限公司仲介人
08 員柳采縈，請其聯繫被告何新源，同意兩造依系爭契約特別
09 約定解除契約，被告何新源拒絕解除契約。原告112年7月14
10 日以存證信函通知被告何新源解除系爭契約，被告何新源於
11 112年7月18日收受原告解除系爭契約之存證信函，併通知被
12 告峰禾不動產經紀有限公司，該公司於112年7月17日收受原
13 告解除系爭契約之存證信函。

14 (五)、被告何新源將系爭房地出租於訴外人羅濟偉(系爭房地不動
15 產買賣契約附有租賃契約)，112年6月7日被告峰禾不動產經
16 紀有限公司仲介人員柳采縈傳Line告知原告，因系爭房地出
17 租，銀行通知貸款成數須少0.5成。中央銀行修正「中央銀
18 行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自112年6月
19 16日起六都、新竹縣、市地區，貸款成數上限為7成。

20 四、本件爭點：

21 (一)、原告請求被告何新源應給付已付之價金272萬元，有無理由
22 ？

23 (二)、原告請求被告何新源應給付自112年7月26日起至返還給付原
24 告已付之價金272萬元止，每日2,720元之違約金，有無理由
25 ？

26 (三)、原告請求被告何新源應給付200萬元之違約金，有無理由？

27 (四)、原告請求被告峰禾不動產經紀有限公司返還給付之27萬2,00
28 0元服務費，有無理由？

29 五、本院之判斷：

30 (一)、經查，系爭契約第8條約定：賣方若未依本約履行各項義
31 務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買

01 方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未
02 給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另
03 行主張買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，買
04 方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還已支付價
05 金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約
06 金另行給付買方（本院卷(一)第47頁）。特別約定：買賣雙方
07 同意，買方貸款須達新台幣壹仟萬元整（房貸+修繕貸+信
08 貸）。倘若未達到，則買方有權解除本買賣契約，賣方須原
09 金無息退還買方已付價金。（買方需信用良好，積極配合提
10 供銀行所需的文件資料及手續；倘因買方個人因素，不能履
11 行契約時須負違約責任）（本院卷(一)第47頁）。

12 (二)、次查，原告辦理貸款之情形：

13 1.原告與證人陳又嘉之對話紀錄—陳又嘉：我們目前已先送台
14 中銀行和新光銀行兩家做初步審核陳又嘉：已與審查確認
15 過，店面純房貸機率小，除非客戶條件非常好，所以要用配
16 的，房貸大約7-7.5成，其餘搭配裝修貸款。所以最高加起
17 來是8到9成其餘搭配裝修貸款。我們也有送新光銀銀行、玉
18 山銀行，中信我們也有送。店面無法初估，要由估價人員判
19 斷店效，因為現況出租，成數大約就估價的4-5成喔，不好
20 意思、中信那邊比較不高。台中銀行回復估約1300萬左右
21 台中銀行房貸大約7-7.5成，其餘搭配裝修貸款，估約1300
22 萬左右。新光銀行房貸大約8成。估約1250萬左右，可貸到1
23 000萬，若要再高，要搭配裝修貸款4.56%，首購可以純房
24 貸，利率最低2.06%，市場最低價，回復確認限期至6/30。
25 非首購利率2.35%。上海銀行初估994萬，可貸款75成。玉山
26 銀行市價1200萬，可貸款7-8成，看顧客的資料。中信銀
27 行，店面無法初估，要由估價人員判斷店效，即使有估
28 到，因為現況出租，成數大約就估價4-5成。目前符合您期
29 望的只有台中銀行。新光因為第二間無法申請裝修資，所以
30 您那時跟銀行說不符合您期待，就沒有再進行了。台中銀行
31 的部分，上禮拜四下午拍照完成，現在在處理估價已幫您送

一信和三信，有初估結果會再通知您新光那邊跟我說第二間除房貸最高8成外，不能增加裝修。新竹農會回復大約可貸650萬元。三信回復大概600-650萬、新光現在只能7成800多萬。中央銀行今天（15日）召開第二理監事聯席會議，全體理事一致同意維持政策利率不變，同時出手調整選擇性信用管制措施、新增自然人特定地區第2戶購屋最高成數上限為7成，自明日（16日）開始實施，影響地區包括雙北、桃園、台中、台南、高雄、新竹縣及新竹市。台中銀有說明天開始實施，二房只能貸7成，送估都要大概三周時間，我們後續還要完稅和過戶唷，要預留些時間前就是填台中銀而已，剛有再幫您問新光，他說沒辦法裝修貸，最多是889萬元。不好意思一信那邊無法承做，因為地下層面積比較大，台中商銀780萬。新光說是可以八百多，等估價結果應該信貸沒辦法補房貸不夠的喔等語（本院卷(一)第93、427-431頁）。

2.原告與峰禾不動產經紀有限公司人員柳采縈之對話紀錄：新光銀行有聯繫要拍房子的照片，後來呂襄理那邊得知有出租可能會影響我們的貸款成數，因為經建會認定有出租的話就屬於投資行為，可能會跟呂襄理跟您說的金額差距40萬元左右(本院卷(一)第127頁)。

3.原告與證人呂學堂之對話紀錄：原告：所以您那邊就是估房貸部部分960利率2.35%。呂學堂：可申請金額844萬元(本院卷(一)第99頁)。(本院卷(二)第57頁)。

4.渣打銀行簡訊通知原告：未能核貸信用貸款(本院卷(一)第99頁)。渣打銀行函：江員於112年5月25日至100年0月00日間，未於渣打銀行申辦相關業務。江員曾於112年7月13日申請渣打銀行信用貸款，申請案件已於系統預審功能婉拒（綜合評分不足），並未進到徵審部門進行審核(本院卷(一)第461頁)。查江員曾於112年7月13日向本行申請信用貸款，惟因其為債務協商客戶，且評分不足，經綜合考量後本行已予以婉拒其貸款之申請(本院卷(二)第89頁)。

5.新竹第一信用合作社函：原告於112年6月17日房屋未核准。

01 台中商業銀行：有受理申請，但未准予核貸（婉拒日期：11
02 2年6月27日）（本院卷(一)第235頁）。

03 6.台北富邦商業銀行股份有限公司函：原告於112年7月13日經
04 由網路申請信用貸款300萬元，惟經本行綜合授信風險評估
05 後，未准予核貸(本院卷(一)第267頁)。

06 7.玉山銀行函：於函詢期間無申辦貸款記錄(本院卷(一)第269
07 頁)。

08 8.臺灣新光商業銀行股份有限公司函附授信案件批覆書：系爭
09 房屋鑑價總值12,705,370元、放款值9,656,000元、額度合
10 計：新臺幣8,440仟元(本院卷(一)第303頁)。

11 9.臺灣新光商業銀行股份有限公司新竹分行函：江丞益於112
12 年6月5日透過網路向本行申請辦理房貸1016萬元及信貸127
13 萬元，本行於112年7月12日僅核准房貸844萬元，信用貸款
14 因故未完成核貸。江丞益於貸款期間並無不配合提供貸款
15 所需文件之情事、另重複多次申請貸款、多次調取聯徵資料
16 及重複申請多種貸款，本行審核時並不會降低信用評等及核
17 貸金額（本院卷(一)第465頁）。

18 10.三信商銀函：原告於112年5月25日至112年7月30日期間，未
19 申請貸款(本院卷(一)第469頁)。

20 11.新竹市農會函：原告未於本會存款跟貸款，無查詢聯徵資料
21 (本院卷(一)第471頁)。

22 12.台北富邦銀行函：

23 原告於112年5月25日至112年7月30日期間，未申辦任何貸款
24 (本院卷(一)第483頁)。

25 13.中國信託商業銀行股份有限公司函：

26 經查江丞益君於112年5月25日至000年0月00日間，未向本行
27 申請信用貸款及房地產貸款。關於本行於辦理客戶信用貸款
28 及房屋貸款相關事宜時，除依法令相關規範，如金管會「金
29 融機構對於債務人於全體金融機構之無擔保債務歸戶後之總
30 餘額（包括信用卡、現金卡及信用貸款）除以平均月收入，
31 不宜超過22倍」、中央銀行「金融機構辦理不動產抵押貸款

業務規定」等，另依客戶償債能力、信用風險、聯徵整體金融往來狀況及擔保品之座落地段與鑑估價值等因素做綜合評估，並核予額度，未因單一面向因素做為案件准駁之依據（本院卷(二)第79頁）。玉山銀行信用卡暨支付金融事業處函：徵授信流程係遵守主管機關與銀行公會徵授信準則辦理，另查江承益未有多次申辦貸款情況（本院卷(二)第81頁）。

14.新竹第一信用合作社函：

江承益於112年6月17日向本社申請購屋貸之審核資料如附件，其中聯徵資料並非准駁之依據，仍須考量客戶信用度、收入及償債能力等，綜合評估而決定其准貸與否（本院卷(二)第91頁）。

15.台中商業銀行函：

江承益有來行申辦房屋貸款。江承益有配合銀行申請辦理房屋貸款。本行會依據客戶擔保品、財力、聯徵信用資料綜合評估，申請次數或穩類多寡非唯一決定核貸與否及金額之因素（本院卷(二)第141頁）。

16.中央銀行自112年6月16日起第2戶限貸7成，有新聞資料可佐（本院卷(一)第129頁）。

(三)、證人證述一

1.證人呂學堂於本院審理中證稱：（你在112年6月5日有辦理原告江承益購買竹東鎮長春路3段38號1至3樓包含地下室的透天房子的房貸事宜嗎？）有。（這件的貸款有包含房地加修繕貸款嗎？）這個案子是沒有的，依金管會規定是不行加修繕貸款的。（這是中央銀行在112年6月16日發布限制六都及新竹縣、新竹市第二戶房貸上限為七成的新聞，請問以原告這個案子，如果在限制前、限制後，你們銀行評估可以各貸多少錢？）限制依中央規定有兩段，第一段是頂多八成，不能加裝修貸，第二段就是原則七成，不能加裝修貸，限制前可以八成加一成等於九成，限制後只有七成，不能另外再加一成。本案在限制前最高可以貸到九成，實際金額我忘記了，限制後就是七成，我們銀行依規核貸844萬元。（這間

01 房子無法貸到1000萬元的原因到底為何？）銀行貸款都是對
02 擔保品的市價，銀行自己評估，然後根據評估結果來計算可
03 以最高的成數是多少（這間房子不能貸到1000萬元的原因為
04 何？）我們銀行針對該擔保品的評估價值總價是1270萬元，
05 用1270萬元的七成來算。（限制前的貸款可以貸到1270萬元
06 的九成嗎？）這部份是限制前，但我要補充一點，原告申請
07 的時候，中央已經有限制貸款了，所以自始就無法貸到九
08 成。（所以原告除了申請不動產的貸款之外，他沒有來申請
09 其他的貸款？）我個人有跟口頭跟他說無法做其他的貸款，
10 因為法令限制，不動產的買賣最高就是七成，不能加任何其他
11 貸款。因為他同時申請房貸的部分，所以我們銀行對於同
12 時申請的部分，不能做其他理由申貸其他貸款，除了房貸之
13 外，這是政府規定的。（所以房屋修繕也不行？）不行。（這
14 是在限制後才這樣規定，還是限制前就有這種規定？）限制
15 後。限制前沒有這樣的規定。（可以再貸哪些貸款？）（請
16 求提示今日庭呈補充理由五狀所附之原證20，這是你與原告
17 間的對話，在第2頁000年0月00日下午16時07分到16時35分
18 （以螢光筆標記處），當時你稱房貸估計可以到960萬元，
19 還是不到1000萬元，這確定是你說的嗎？）確定。當時申請
20 是112年6月12日，我前面有回答過，政府有兩段打房政策，
21 第一段就是可以做到八成，960萬元是用八成來算，到後來
22 打房更嚴了，變成七成，所以核出來變成844萬元。（既然11
23 2年6月12日有960萬元的金額，是否當時也可以提出信貸及
24 裝潢貸的部分？）不行。（本院卷(二)第18-23頁）。

- 25 2.證人李建宏於本院審理中證稱：（你有在112年6月7日辦理
26 原告江承益購買竹東鎮長春路3段38號1至3樓包含地下室的
27 透天屋的房貸事宜嗎？）有。（請求提示本院卷第235頁，
28 這是你們銀行回覆法院的函文，上面寫說未准予核貸（婉拒
29 日期112年6月17日），請問你確定這間房子你們一毛錢都
30 無法核貸嗎？）可以核貸，但因為客戶說他其他家已經核准
31 了，所以我們就直接把它結案掉。（原告有曾經在你們銀行

貸款過嗎？）這個案件之前沒有，之後也沒有，本件是他第一次來送件，他有寫申請書，我們就正式審核，審核到一半，他說別家銀行已經核准，所以我們就不用再繼續審核下去。（他有說是哪一家銀行已經核准了嗎？）印象中是新光。（原告除了來辦理不動產房屋的貸款之外，還有辦理什麼貸款？）當時就是房貸加裝修貸，當時送件日期在打房前，但申請時好像已經在打房的階段。（那你們審核會依照打房後的規定來審核，還是依照打房前的規定？）我們應該會以保守認定，就是看當下的狀況，因為他這個案件我們後來也沒有承作，所以我們就沒有去做討論。（你們在審核時，打房的規定已經下來了，你們還要依照打房前的規定來審核？）因為要看他的送件日期。我們應該是以打房前核貸。送件跟我們會起案，我們會把這個案件的部分做一個電子的文號，就是起一個電子文件，該電子文件上面會有一個案件編號，我們是以看案件編號的日期。我們不是只看房子的狀況，還要看他的財力及聯徵。打房前，成數不受限，就是看銀行這邊核准多少給他。打房後，第二房只能貸七成，第二間貸款不得以任何名目形式去做增貸，打房就是6月15日或6月20日的那個時候，後面開始的都不得用任何名目形式去做增貸或信貸。（你們銀行一般房貸對於中古屋會如何審核？）基本上就是八到九成，房子的價值是銀行會請估價師去鑑估，不是依照買賣價金來估價的。要看他的財力如何、聯徵，他的信用狀況，來決定除了房子之外，還要不要給他裝修貸、信貸。（如果同時很多人一直在調他的聯徵，會影響他的信用評等嗎？）會參考，但不會是核准的依據。會綜合評估，我們不會只單看一樣東西就作為核准的准駁依據（本院卷(二)第23-30頁）。

3. 證人陳又嘉於本院審理中證稱：（112年5月25日，妳是否有承辦原告江承益和被告何新源坐落在竹東鎮長春路三段38號1至3樓含地下室這間透天屋的買賣交易？）是。（妳幫原告辦理這間房子的貸款，總共有幾個銀行？）比較有在作業的

01 就是新光銀行、台中銀行，只是問估價的還有一信、三信，
02 仲介也找了很多家。（請求提示被告113年3月25日答辯狀所
03 附證一，這是妳和原告的LINE對話，第一行、第三行妳有
04 說：台中銀行估約1300萬左右、新光銀行可貸1000萬，請問
05 這是妳當時的預估，還是問過台中銀行和新光銀行承辦人的
06 估價？）都是問銀行的估價，因為我們不會估。（依第二頁
07 112 年6 月12日16時07分到16時35分的對話（以螢光筆標記
08 處），新光銀行呂學堂有說房價預估是960萬元，與妳剛剛
09 所說的估價1000萬元不同，有何意見？）初估都會有誤差，
10 初估是行員依照他的經驗去判斷而已，但額度都是銀行的估
11 價人員、相關人員真正審核出來，所以估價有誤差是很正常
12 的，而且每個房子的狀況也都不一樣。（請求提示原告113
13 年3月4日補充理由四狀所附原證19，這是妳和原告的LINE對
14 話，第4頁下午16時40分妳說：仲介公司說有跟你說就好，
15 後續你們接洽就可以了等語，是否112年7月5日是妳叫原告
16 不要跟妳聯絡，只要跟仲介聯絡？）我剛剛也有看一下我的
17 LINE，因為時間有點久了，我回憶了一下，這句話我也有看
18 到，我印象中好像後面就是在講貸款到底怎麼做比較好，原
19 告跟仲介公司聲音很多，所以仲介公司就說後續他們再來跟
20 他談，因為我們不知道該往哪個方向。大概就是那個時間點
21 有一點點情緒化了，雙方有一點在那個的時候，仲介就說他
22 們再接洽。（請求提示原證16，這是中央銀行發布112 年6
23 月16日以後限制六都和新竹縣、新竹市第二戶房貸上限七成
24 的新聞，妳知道這件事情嗎？）知道。（本件房屋買賣是在
25 112年5月25日簽約，原告是在112年6月5日向新光銀行提出
26 房貸申請，在112年6月7日向台中銀行提出房貸申請，陸陸
27 續續有向各銀行提出申請，這樣子原告有拖延房貸申請的情
28 形嗎？）拖延是不會，只是這中間的條件後來他不太滿意。
29 我剛剛有看LINE回憶一下，後來新光銀行好像條件就變比較
30 差了，所以我們才跟原告說看樣子是台中銀行會比較適合
31 你，是否要再做後續的申請等語（本院卷(二)第30-44頁）。

01 4.綜上以觀，原告已經由陳又嘉向多家銀行洽詢貸款相關事
02 宜，並向新光銀行等送件申請貸款，期間因中央銀行宣布第
03 2戶限貸7成之政策，及系爭房屋出租等因素，貸款未達新台
04 幣壹仟萬元，尚難認原告有不積極配合提供銀行所需的文件
05 資料及手續，或其他個人因素，不能履行契約之情形。原告
06 貸款未達1千萬元，依系爭契約特別約定，解除買賣契約，
07 請求被告依約返還已付價金272萬元，為有理由。

08 (四)、違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金
09 或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。至若當事
10 人約定一方解除契約時，應支付他方相當之金額，則以消滅
11 契約為目的，屬於保留解除權之代價，兩者性質迥異(最高
12 法院 68年台上字第3887號民事判例意旨)。查系爭契約第8
13 條約定：賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按
14 買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成
15 給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行
16 合約義務或妨礙房地點交，買方應另行主張買方書面通知限
17 期催告（至少七日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除
18 本買賣合約，賣方應返還已支付價金，並同意按買方已支付
19 價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方（本院卷
20 (一)第47頁）。參酌系爭契約所定之各項義務為辦理買賣價金
21 金履約保證、買賣價金之給付、貸款約定、產權移轉、稅費
22 負擔、房地點交等義務（本院卷(一)第41-48頁），原告雖依
23 特別約定條款對被告解除契約；然而被告何新源因對於原告
24 是否符合前開特約條款仍有疑義，而未返還原告已交付之12
25 6萬元，尚非契約第8條之違約情事，原告請求被告何新源應
26 給付自112年7月26日起至返還給付原告已付之價金272萬元
27 止，每日2,720元之違約金，及200萬元之違約金，為無理
28 由。

29 (五)、按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契
30 約因故解除，於其所得報酬並無影響(最高法院49年台上字
31 第1646號民事判例意旨參照)。上開判例意旨應係專指契約

01 經媒介成立後，當事人任意解除，或有一方違約，他方解約
02 之情形，應不包括契約所附解除條件於契約成立後成就之情
03 形(最高法院87年度台上字第2757號民事判決意旨參照)。

04 「契約自動解除」，究係「保留解除權」之特別約定？抑或
05 是契約附解除條件？若為前者（即「保留解除權」之約
06 定），依法仍應為解除契約之意思表示，始生解約之效力；
07 若係後者（即契約附解除條件），則無庸為解除之意思表
08 示，於約定之解除條件成就時，即生解約之效力(最高法院
09 95年度台上字第37號民事判決意旨參照)。

10 (六)、經查，前開特約內容係由原告取得解除權，仍應為解除契約
11 之意思表示，始生解約之效力；並非「契約附解除條件，無
12 庸為解除之意思表示，於約定之解除條件成就時，即生解約
13 之效力，前開特約內容並未提及原告解約之仲介費用返還，
14 且並無峰禾不動產經紀有限公司及法定代理人沈文峰之簽
15 名；再者，原告與峰禾不動產經紀有限公司、沈文峰所簽主
16 之購屋要約委託書第5條二約定記載：買賣契約成立後，委
17 託人應給付委託人以成交總價百分分之二計算之服務費，如
18 買賣雙方合意而解除買賣契契約者，不論有無簽訂書面契
19 約，委託人仍應給付上開之費用予受託人（本院卷(一)第35
20 頁）。原告請求被告峰禾不動產經紀有限公司返還27萬2,00
21 0元仲介服務費，為無理由。

22 (七)、未按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
23 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
24 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
25 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
26 他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，
27 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
28 利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
29 據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、
30 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告依
31 契約特約解除契約，被告何新源應無息返還原告已付價金27

2萬元，被告何新源經催告仍未返還，應負遲延責任，原告請求自起訴狀繕本送達被告何新源（112年10月16日送達被告何新源）翌日即112年10月17日至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

(八)、綜上所述，原告依民法第179條、第250條第1項、第259條第1款、第260條、第568規定、原告與被告峰禾不動產經紀有限公司購屋要約委託書第5條第2款約定、原告與被告何新源不動產買賣契約書特別約定、8條第1款約定契約定請求被告何新源給付272萬元，及自起訴狀繕本送達被告何新源翌日即自112年10月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告其餘請求為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就其勝訴部分經核合於法律規定，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。並依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告得預供擔保而免為假執行。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰不一一予以論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
民事第一庭法 官 林麗玉

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。併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 9 月 16 日
書記官 高嘉彤