

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5315號

原告 張富凱

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 王新立

訴訟代理人 薛進坤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰萬元，及自民國一百一十二年九月九
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

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰參拾肆萬元供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣肆佰萬元或等值之有價證券為原告預供擔
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、原告起訴主張：

(一)原告前經由訴外人住商不動產東門捷運加盟店即天樸不動產
股份有限公司（下稱天樸公司）仲介，於民國112年6月16日
與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向被告
購買其所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號5
樓房屋即臺北市○○區○○段0○段0000○號建物（權利範
圍全部）暨其坐落基地持分（即同小段142、142-1地號土
地，權利範圍各為1000分之242）（下稱系爭房地），買賣
總價款為新臺幣（下同）2,860萬元，雙方約定付款方式為
簽約款286萬元（10萬元為現金、其餘匯款276萬元）、第二
期款為572萬元，其餘2,002萬元部分則為尾款等情；兩造並
合意由中國信託商業銀行永吉分行辦理價金履約保證事宜，

嗣原告依約將應給付之買賣價金均存入指定之中國信託商業銀行永吉分行第00000-000000000-0號帳號（受款人，中信房屋房屋交易安全專戶，下稱系爭履約保證專戶），而原告業已給付之買賣價款共計為858萬元。經查，系爭買賣契約第16條其他約定事項第2款約定「賣方（即被告）應於112年6月21日備證予地政士」等語，意指被告應將系爭買賣標的物過戶所需之書狀與印鑑證明於112年6月21日交付承辦地政士，並於辦理所有權移轉登記手續所需文件用印，詎被告未依約履行前述之義務，雖經原告以112年7月3日中和國光街郵局第000051號存證信函催告被告應遵期履行前揭義務，被告仍拒絕履行，甚且逕以112年7月4日台北永春郵局第000352號存證信函向原告表示拒絕履約，原告遂再以112年7月12日台北東門郵局第000188號存證信函限期催告被告應賠償解約後之違約金858萬元等情。綜上可知，被告藉故拒絕履約、反悔不賣，已然構成違約情事，縱經原告限期催告被告履約，仍拒絕履行。又查，系爭買賣契約第11條違約處理第1款約定：「乙方（即被告，下同）除因不可抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，…。若經甲方（即原告，下同）依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而乙方仍不履約者，甲方得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價款加倍返還予甲方作為違約賠償。」等語明確，是原告依系爭買賣契約第11條第1款之約定解除系爭買賣契約，並請求被告給付違約金，洵屬有據；另就違約金請求部分，原告本得依上揭條款之約定，向被告請求以業已給付之價款即858萬計算之違約金數額，惟原告僅先一部請求賠償違約金400萬元等語。為此，原告爰依系爭買賣契約第11條第1款之約定、民法第220條第1項之規定提起本訴等語。

(二)為此聲明：

1. 被告應給付原告400萬元，及自112年7月13日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 2. 如獲勝訴之判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

02 二、被告抗辯則略以：

03 (一)被告於107年9月初發現罹患「惡性淋巴血癌-多發性骨髓
04 瘤」，遂自108年7月開始在和信治癌中心醫院接受標靶治
05 療、高劑量化療、自體造血幹細胞移植及鞏固性治療，於
06 110年8月癌症再度復發，乃於臺大醫院接受第二線標靶藥物
07 及化療治療，卻又於112年2月第二度復發，再接受第三線標
08 靶藥物、化療藥物及放射線治療；茲因被告長期接受高劑量
09 化療與放射線治療，白血球嚴重低下，自體免疫力下降，曾
10 於112年5月7日送急診在和信治癌中心醫院住院，同年5月23
11 日脫離險境後出院，然由於惡性淋巴血癌嚴重影響造血功
12 能，引致貧血及白血球指數極低，體力虛弱疲倦極易受感染
13 需居家休養，且長期服用「兆科」等化療藥物已導致腦霧現
14 象，並影響語意、視覺記憶、認知等功能，包括思緒中斷、
15 口齒不流利、講話結巴等副作用，嗣為籌措數百萬元之醫療
16 費用，遂於112年6月6日與中信房屋捷運市府加盟店（即傑
17 創不動產仲介經紀有限公司，下稱傑創公司）簽署專任委託
18 銷售合約，委託售價為3,280萬元，而傑創公司該加盟店經
19 紀營業員陳宗騰（下稱陳宗騰）隨後於同年月16日向被告表
20 示有買方（即原告）接洽購買意願，陳宗騰指出系爭房地存
21 有①頂樓加蓋之使用權，未經其他住戶同意②一樓的停車
22 位，部分佔用公有地，③五樓客廳牆壁有滲水④屋突雨遮加
23 蓋部分為違建，⑤系爭房地的所有權狀雖登載為24.13坪，
24 然主建物僅有7坪，會影響貸款金額等諸多瑕疵問題（下稱
25 系爭房地瑕疵問題），以上揭不實資訊要求被告降價出售，
26 斯時被告甫出院不久，身體及精神狀況均不佳，無法做出正
27 確判斷，誤為降價至2,860萬元，即於當日匆促決定而與原
28 告簽訂系爭買賣契約，於翌日經被告家人告知始於察覺該契
29 約內容顯有不合理之處。

30 (二)被告事後赫然發現原告與陳宗騰故意隱瞞彼等舊識關係，先
31 由陳宗騰羅織前述所謂系爭房地瑕疵問題等不實訊息，藉此

01 要求被告降價出售，再誣稱日後將衍生嚴重法律糾紛，不斷
02 地疲勞轟炸與矮化孤立被告，導致被告一時不察而誤將系爭
03 房地銷售價格由3,280萬元驟降為2,860萬元後簽約，其價差
04 竟高達420萬元，且原告於112年6月16日晚間21時許與被告
05 簽約時，僅支付現金10萬元作為定金，並約定於同年6月21
06 日以現金支付276萬元，被告隨後陸續於同年6月19日、20
07 日、27日、29日向原告表示解除或撤銷系爭買賣契約之意，
08 豈料原告仍執意匯款，企圖營造已支付高額價金之假象，衡
09 情應係與陳宗騰串通意圖謀取高達400萬元之違約金，益證
10 原告與陳宗騰乃共謀以不實訊息讓被告陷於錯誤而以低價出
11 售系爭房地，並獲取顯不相當之利益，原告自得依民法第74
12 條第1項、民法第92條第1項之規定撤銷簽訂系爭買賣契約之
13 意思表示；又縱認原告未曾施行詐術云云（假設語，被告否
14 認之），然被告確係因前開不實之訊息陷於錯誤而簽約，且
15 系爭房地經泛亞不動產估價師聯合事務所於112年6月16日進
16 行估價，估價總價為3,102萬6,908元，與系爭買賣契約約定
17 之價金2,860萬元，差距高達242萬6,908元，足見被告有
18 「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
19 表示」之錯誤意思表示情形，其依民法第88條第1項之規
20 定，亦得主張撤銷系爭買賣契約。又系爭買賣契約經被告主
21 張撤銷後，已屬無效，被告已無原告所指稱故意不履行契約
22 之情事，從而原告不得依系爭買賣契約第11條第1項之約
23 定，請求被告按原告已付價金之數額給付違約金。

24 (三)又倘認被告不得撤銷系爭買賣契約云云（假設語，被告否
25 認），然原告於112年6月16日僅支付定金10萬元，且原告於
26 同年6月19日即已知悉被告撤銷系爭買賣契約，自無再行支
27 付價金之必要，另對照原告所提出原證2匯款申請書顯示，
28 原告交付其餘848萬元款項均係同年6月19日以後始行匯至系
29 爭履約保證專戶，足見原告係惡意匯款，並無受有任何實質
30 損害，其竟請求高達400萬元之違約金，誠屬過高，爰請求
31 依民法第252條規定酌減違約金。

01 (四)為此聲明：

02 1. 原告之訴及假執行之駁回。

03 2. 如受不利之判決，被告願供現金或等值之有價證券為擔
04 保，請准予宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事實如下：（以下見本院卷第220、221頁）

06 (一)被告經由傑創公司仲介，於112 年6 月16日與原告簽訂系爭
07 買賣契約，由原告購買被告所有系爭房地。

08 (二)兩造約定系爭房地買賣價款為2,860 萬元，約定付款方式
09 為：簽約款286 萬（10萬元為現金，其餘匯款276 萬元）、
10 第二期款為572 萬元，其餘部分（2,020 萬元）為尾款。兩
11 造並合意由中國信託商業銀行永吉分行辦理價金履約保證，
12 原告依約應給付之買賣價金均存入系爭履約保證專戶。

13 (三)原告依約給付並存入系爭履約保證專戶之買賣價金總計為
14 858萬元（見本院卷第29及30頁）：

15 1.112年6月16日簽約時給付10萬元（見本院卷第17頁）。

16 2.112 年6 月20日匯款276 萬元至系爭履約保證專戶（見本
17 院卷第29頁）。

18 3.112 年7 月3 日匯款582 萬元至系爭履約保證專戶（見本
19 院卷第31頁）。

20 (四)被告自107 年9 月確診罹患「多發性骨髓瘤」，於112 年2
21 月再度復發，於財團法人辜公亮基金會和信治癌中心醫院
22 （下稱和信醫院）進行第三次藥物治療及放射線治療（見被
23 證一）。

24 (五)被告於112 年5 月7 日至112 年5 月23日因白血球低下嚴重
25 感染嚴重，於和信醫院進行治療（見被證一）。

26 (六)被告於112 年6 月6 月與傑創公司簽署委託銷售/ 出租契約
27 內容變更同意書（見被證七）、專任委託銷售契約書（見被
28 證八），約定委託出售系爭房地之買賣價金為3,280 萬元。

29 (七)兩造於112 年6 月16日簽署系爭買賣契約，原告並支付10萬
30 元定金「並開立擔保付款之本票一紙」交予代書黃育欣。

31 (八)原告於112 年7 月3 日以中和國光街存證號碼000051號存證

01 信函要求被告依約履行（見原證4），上揭存證信函業經被
02 告收受。

03 (九)被告112年7月4日再次以台北永春郵局存證號碼000362號
04 存證信函表示撤銷系爭買賣契約（見原證3），上揭存證信
05 函業經原告收受。

06 (十)原告於112年7月12日以台北東門存證號碼000188號存證信
07 函向被告解除系爭買賣契約（見原證5），上揭存證信函業
08 經被告收受。

09 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

10 (一)原告依系爭買賣契約第11條第1項之約定，以原證5存證信函
11 向被告解除系爭買賣契約，並請求被告給付400萬元違約
12 金，要屬有據。

13 1.經查，兩造於系爭買賣契約第16第2項約定：「其他約定
14 事項：…□賣方應於112年6月21日備證予地政士。」、第
15 11條第1項約定「違約處理：一、乙方（即被告，下同）
16 除因不可抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反
17 本契約所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，
18 每逾一日（自逾期日起算至完全給付日止）乙方應按甲方
19 （即原告，下同）已支付價款千分之一計算違約金予甲
20 方，甲方並得於該期應支付之價款中逕為扣除。若經甲方
21 依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而乙方仍不履
22 約者，甲得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價款加
23 倍返還予甲方作為違約賠償」等語明確，有兩造不爭執之
24 系爭買賣契約附卷足憑（見本院卷第150、151頁）。

25 2.承上，被告依系爭買賣契約第16第2項之約定，本應於112
26 年6月21日以將辦理系爭房地產權過戶所需之書狀與印鑑
27 證明等資料交付予承辦地政士，並於辦理所有權移轉登記
28 手續所需文件用印，惟被告並未於112年6月21日以前履行
29 上揭備證義務，原告遂於112年7月3日以中和國光街存
30 證號碼000051號存證信函要求被告依約履行，上揭存證信
31 函業經被告收受（見本院卷第45至52頁），被告於112年

01 7月4日再以台北永春郵局存證號碼000362號存證信函表示
02 撤銷系爭買賣契約，上揭存證信函業經原告收受（見本
03 院卷第33至43頁），原告後於112年7月12日以台北東門
04 存證號碼000188號存證信函向被告解除系爭買賣契約，上
05 揭存證信函業經被告收受（見本院卷第53至62頁），此為
06 兩造所不爭執，已如前述，綜上堪認被告確有可歸責於己
07 之事由，致違反系爭買賣契約第16條第2項義務之約定履
08 行期日，且經原告依房屋交易安全契約書約定方式催告期
09 滿仍不履約之情事，是以原告依系爭買賣契約第11條第1
10 項之約定，以原證5存證信函向被告解除系爭買賣契約，
11 應屬有據。

12 3.又查，兩造房屋交易安全契約書第2條第1項約定「房屋交
13 易安全專戶：一、甲方（即原告，下同）應依不動產買賣
14 契約書之約定按時將各期價款存入丁方於丙方開立之『中
15 信房屋房屋交易安全專戶』（以下簡稱專戶）內，甲方
16 存入專戶內之各期價款，僅丁方有權指示丙方提領、撥
17 付：價款存入專戶時時，視為乙方（即被告）已收受該筆
18 買賣價金」等語明確，有系爭房屋交易安全契約書附卷足
19 憑（見本院卷第153頁），另兩造就原告依約給付並存入
20 系爭履約保證專戶之買賣價金總計為858萬元一節，並無
21 爭執，已如前述，準此，原告依系爭買賣契約第11條第1
22 項之約定，以已買賣價金總計858萬元為據，一部請求被
23 告給付違約金400萬元，應屬有據。

24 (二)被告抗辯其依民法第74條第1項之規定，並無給付義務云
25 云，顯不可採。

26 1.按「查民法第74條第1項所定之撤銷權，須以訴之形式
27 向法院請求為撤銷其行為之形成判決，始能發生撤銷之效
28 果，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以之為
29 攻擊方法，尚不生撤銷之效力，其法律行為仍不因此而失
30 其效力」，有最高法院109年度台上字第894號民事判決可
31 資參照。

01 2.被告固抗辯稱被告其罹患多發性骨髓瘤，在和信醫院接受
02 第三線標靶藥物、化療藥物及放射線治療，體力極其虛
03 弱，且因長期服化療藥物已導致腦霧現象，並影響語意、
04 視覺記憶、認知等功能，其於112年6月16日簽訂系爭買賣
05 契約當日身體及精神狀況均不佳，且遭傑創公司仲介人員
06 陳宗騰以不實資訊誤導，致無法做出正確判斷，而簽下內
07 容極不合理之系爭買賣契約，依民法第74條第1項之規
08 定，應得主張撤銷系爭買賣契約云云；惟查，被告僅於本
09 件給付訴訟中主張行使民法第74條第1項之撤銷權，以之
10 為攻擊方法，並未以訴訟之方式向法院聲請撤銷其所為出
11 售系爭房地之意思表示，依前揭說明，自不發生民法第74
12 條第1項撤銷之效果，則其抗辯其依民法第74條第1項之規
13 定，並無給付義務云云，顯不可採。

14 (三)被告抗辯其依民法第92條第1項之規定，得撤銷系爭買賣契
15 約云云，並不可採。

16 1.按「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其
17 意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事
18 實或可得而知者為限，始得撤銷之」，民法第92條第1項
19 定有明文。再按「被詐欺而為意思表示者，依民法第九十
20 二條第一項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張
21 被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責
22 任」、「民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤
23 之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示
24 者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該
25 他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不
26 侔，無容其依民法第九十二條第一項規定撤銷意思表示之
27 餘地」，有最高法院44年度台上字第75號民事判決、87年
28 度台上字第1195號民事判決可資參照。

29 2.被告固抗辯稱原告與傑創公司仲介人員陳宗騰共同以系爭
30 房地瑕疵問題詐騙被告，致被告陷於錯誤，同意降低售
31 價，以2,860萬元出售系爭房地云云，然遭原告否認。經

01 查，依被告於112年9月25日所提出民事答辯狀記載：「被
02 告與中信房屋捷運市府加盟店（即傑創不動產仲介經紀公
03 司）於112年6月6日簽署專任委託銷售合約，委託售價為
04 新台幣（下同）3280萬元。但6月16日中信房屋捷運市府
05 加盟店經紀營業員陳宗騰表示有買方（即原告）接洽購
06 買，但提出系爭房地有下列問題，要求被告降價求售：
07 …」等語可知（見本院卷第72頁），被告主張其因為其仲
08 介銷售系爭房地之傑創公司人員陳宗騰表示系爭房地有上
09 述瑕疵問題，故同意降價出售，是以，被告願意降低售價
10 一事，實與原告全然無涉，被告復無法提出任何證據證明
11 原告與陳宗騰有詐欺之共同犯意聯絡，則其主張原告與陳
12 宗騰共同詐騙其以低價出售系爭房地，顯係其單方主觀臆
13 測，要無可採。

14 3.再查，縱認被告抗辯傑創公司仲介人員陳宗騰以系爭房地
15 瑕疵問題，詐騙其同意降低售價一節為可採信，然上揭詐
16 騙行為既非原告所為，被告復未舉證證明以原告明知其受
17 詐騙之事實或可得而知者，仍與之簽訂系爭買賣契約，自
18 不得民法第92條第1項之規定，主張撤銷系爭買賣契約。

19 4.綜上，被告抗辯其依民法第92條第1項之規定，得撤銷系
20 爭買賣契約云云，並不可採。

21 (四)被告抗辯其依民法第88條第1項之規定，得撤銷系爭買賣契
22 約云云，並不可採。

23 1.按「民法第八十八條之規定，係指意思表示之內容或表示
24 行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有
25 別」、「惟民法第八十八條所定『表意人若知其情事，即
26 不為意思表示』，係指表意人雖知表示行為之客觀意義，
27 但於行為時，誤用其表示方法之謂。亦即表示方法有所錯
28 誤，以致與其內心之效果意思不一致，如欲寫千公斤，誤
29 為千台斤是。被上訴人既未主張其簽訂同意書時，就所同
30 意分配遺產之表示方法有誤寫之情形，而係主張誤信遺囑
31 有效而簽訂同意書，其非表示方法之錯誤，自無許其援用

01 民法第八十八條撤銷意思表示之餘地」，有最高法院51年
02 台上字第3311號民事判決、81年度台上字第322號民事判
03 決可資參照。

04 2.被告固抗辯稱其遭陳宗騰以系爭房地瑕疵問題誤導，致意
05 思表示錯誤，誤以2,860萬元之低價出售系爭房地予原
06 告，爰依民法第88條第1項之規定，撤銷出售系爭房地之
07 錯誤意思表示云云；然按法第88條所謂表意人若知其事
08 情，即不為意思表示者，主要指表示行為之錯誤而言，例
09 如欲寫新台幣一千元，而誤寫美鈔一千元是，被告所抗辯
10 係因誤信系爭房地瑕疵問題致同意以2,860萬元之低價出
11 售系爭房地一節縱係屬實，進得認係為出售系爭房地之動
12 機，縱有錯誤，非屬意思表示錯誤，其抗辯依民法第88條
13 第1項之規定，撤銷系爭買賣契約云云，顯非可採。

14 (五)被告抗辯本件依應民法第252條之規定，酌減違約金，並無
15 可採。

16 1.按「違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
17 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
18 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本
19 諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證
20 約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規
21 定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至
22 相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金
23 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。
24 倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高
25 而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權
26 人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及
27 私法秩序之維護」，有最高法院92年台上字第2747號事判
28 決可資參照。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法
29 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
30 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
31 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（最高法院93年度台上字第909號裁判意旨參照）。

2. 被告主張本件應予酌減違約金，無非係以原告於112年6月16日僅支付定金10萬元，且於同年6月19日即已知悉被告撤銷系爭買賣契約，其所交付其餘848萬元均係同年6月19日以後始行匯至系爭履約保證專戶，係惡意匯款等云為其主要依據。惟查，被告不得依民法第88條第1項、第92條第1項之規定，主張撤銷系爭買賣契約之意思表示，已如前述，且被告並未舉證證明原告於112年6月19日即已知悉其無繼續給付買賣價款之義務，則被告抗辯原告於112年6月19日轉匯至系爭履約保證專戶之848萬元，均係惡意匯款云云，顯不可採。再者，依卷附兩造所簽署房屋交易安全契約書第2條第1項之約定（見本院卷第153頁），原告撥付價款存入系爭履約保證專戶時，視為被告已收受該筆買賣價金，另系爭買賣契約第3條之約定，第1期款286萬元，於締約支付定金10萬元，其餘276萬元應於112年6月21日以前給付，第2期款572萬元應於112年7月21日以前存入系爭履約保證專戶（見本院卷第148頁），則被告於112年6月20日匯款276萬元、同年7月3日匯款582萬元至系爭履約保證專戶，係依系爭買賣契約第3條約定履行給付價金義務，要無被告所稱「惡意匯款」之情形，是被告所為上揭抗辯，顯與事實不符，要難採認。

3. 再查，第11條第1項固約定「違約處理：一、乙方（即被告，下同）除因不可抗力之事由外，若有可歸責乙方之事由，致違反本契約所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日止）乙方應按甲方（即原告，下同）已支付價款千分之一計算違

約金予甲方，甲方並得於該期應支付之價款中逕為扣除。若經甲方依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而乙方仍不履約者，甲得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價款加倍返還予甲方作為違約賠償」等語，同條第2項復約定「甲方除因不可抗力之事由外，若有可歸責甲方之事由，致違反本契約數所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任，每逾一日（自逾期日起算至完全給付日止），甲方應按該期未履行支付價款千分之一計算違約金予乙方，並應於補繳假款時一併繳清。若經乙方依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而甲方仍不履約者，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償，且自解約之日起，買賣標的物任憑乙方處理，甲方不得異議。…」，有系爭買賣契約附卷足憑（見本院卷第150頁），是以兩造於發生可歸責於己致違反系爭買賣契約約定各項義務之事由時，均應按上揭約定賠償遲延違約金予對造，倘經對造合法催告仍拒絕履約，對造即得主張解除契約，並已支付之價款數額作為賠償或沒收違約金之價額，並無獨厚契約一方之情形，且系爭買賣契約有關遲延給付、拒絕履約等計罰規定，均明訂於契約條文，並為被告於簽約前即已明知，被告並未認為過高而提出釋疑或異議，事後違約時，始稱處罰過高，應予酌減，實有違契約信守原則。

4.再者，觀諸系爭買賣契約第11條第1項、第2項之約定內容（見本院卷第150頁），可認兩造於議價締約時，為避免處罰過重，已於契約內明定拒絕履約之懲罰性違約金以「已給付價金總額」為上限，顯無過高之情事，依上揭說明，兩造均應同受該違約金約定之拘束，本院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，從而被告抗辯系爭買賣契約第11條第1項之違約金約定應予酌減一節，疏無足取。

(六)未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者，自受催告時起，負遲延責任；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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告對於被告之違約金給付請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而本件民事訴訟起訴狀繕本係於112年9月8日送達被告，有本院送達證書附卷足憑（見審交附民卷第141頁），揆諸前述規定，原告請求被告給付自112年9月9日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之遲延利息，則屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第11條第1款之約定，請求被告給付違約金400萬元，及112年9月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，被告聲請傳訊證人屠金鑑、黃育欣，另調取系爭房地之建築執照暨使用執照卷宗、土地暨建物異動索引等資料，均與待證事實無直接關連性，並無調查之必要，至兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 18 日
民事第四庭 法 官 李家慧

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。

01 中 華 民 國 113 年 4 月 18 日
02 書記官 鍾雯芳