

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第642號

原告 青霖建設有限公司

法定代理人 蔡永輝

原告 鄭雅吟

共同

訴訟代理人 朱麗真律師

被告 盧東江

訴訟代理人 蔡聰明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月9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。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者、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1、2、3款分別定有明文。本件原告原起訴聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）852萬0,543元，暨自民國112年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣於113年1月5日具狀變更聲明為：(一)被告應給付原告青霖建設有限公司（下稱青霖公司）498萬2,693元，被告應給付原告鄭雅吟1,141萬4,540元，暨均自112年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。核原告所為訴之變更、追加，係基於同一基礎事實，並擴張應受判決事項之聲明，且經被

01 告於本院112年1月9日言詞辯論期日表示對原告前開訴之變
02 更無意見等語（見本院卷第524頁），揆諸前開規定，尚無
03 不合，應予准許。

04 貳、實體部分

05 一、原告起訴主張：被告於103年7月13日經訴外人馥鈺廣告有限
06 公司（下稱馥鈺公司）代銷，與青霖公司及鄭雅吟分別簽訂
07 房屋預定買賣契約書、及土地預定買賣契約書（下各稱系爭
08 房屋買賣契約、土地買賣契約，合稱系爭契約），向伊購買
09 「溫布敦-19」建案（下稱系爭建案）6樓A戶房屋、基地及
10 編號1、19號停車位（下合稱系爭房地），價金計6,295萬元
11 （房屋暨停車位為：1,888萬5,000元；土地部分為：4,406
12 萬5,000元）。詎被告於106年8月21日以系爭建案與廣告不
13 符，應退還已付價金為由，提起消費爭議申訴，嗣雙方於10
14 6年9月16日於臺北市內湖區調解委員會調解未成立後，伊遂
15 於106年9月25日發文請求被告依約給付第19期房地款，被告
16 雖如實給付（計支付價金1,888萬元），然於107年1月10日
17 原告再發文請求被告辦理銀行對保、產權移轉用印及繳交契
18 稅、代書費等預收款項，被告卻於同年1月30日寄發律師函
19 予青霖公司表示拒絕給付，並以系爭建案面對者為臺北市網
20 球中心之鋼構建築，並未面對公園綠地，除廣告不實外，尚
21 違法二次施工及現場施作項目與合約圖說不符等情事為由，
22 解除系爭房屋買賣契約（至系爭土地買賣契約部分則未通知
23 解除），然均未能舉證證明青霖公司有違約情事，經伊等多
24 次向被告表明系爭建案無廣告不實之情事，被告仍拒不履
25 約，是被告解除契約顯不合法。另被告又於112年5月22日委
26 請律師寄發存證信函，表示伊於消費爭議期間一屋二賣，請
27 求伊返還買賣價金、利息及違約金云云，然系爭房屋雖於10
28 9年6月27日經馥鈺公司代銷，以價金4,920萬5,000元售予訴
29 外人林泰均，惟伊早於109年間以口頭通知被告解除系爭契
30 約，嗣於112年6月5日以律師函（下稱系爭律師函）通知解
31 除系爭契約及沒收契約總價15%違約金及請求損害賠償之意

思表示，被告雖未收受，然依系爭房屋買賣契約第31條、系爭土地買賣契約第18條約定，伊已寄送系爭契約所載地址，視為合法送達，如認送達不合法，伊並以民事起訴狀再為解除契約之意思表示，是系爭契約應已經伊等合法解除。伊等因被告拒絕履約而再次出售系爭房地，受有如附表編號1至7所示之各項損害，扣除被告已支付之如附表編號9價金，青霖公司及鄭雅吟尚得分別請求被告賠償498萬2,693元、及1,141萬4,540元。爰依系爭房屋買賣契約第12條、第15條第1款、第26條第2項、系爭土地買賣契約第13條第2項約定及民法第227條、第231條、第233條、第259條第6款規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付青霖公司498萬2,693元，被告應給付鄭雅吟1,141萬4,540元，暨均自112年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：青霖公司雖於112年6月5日以系爭律師函解除契約，然並未送達予伊，而係對蔡聰明律師為送達，惟蔡聰明律師於上開期間並非伊之送達代收人或代理人，故系爭律師函未生合法送達效力，原告解除契約亦難認合法。至原告另主張曾口頭對伊為解除契約之意思表示，伊否認之，況口頭通知非兩造間約定之意思表示通知方式，應不生解除效力。且原告因所提供之系爭房屋之車位B1平面圖及傢俱平面配置參考圖中註明國家網球公園第1排，與現實狀況不符，難認廣告內容為真實，並有違法2次施工、現場施作項目與合約圖說不符等情，顯未依債之本旨為給付，是原告於補正前開瑕疵前，尚不生提出給付之效力，伊亦得拒絕受領，故伊未給付價金並無違約。又原告以前開不實廣告不法哄抬售價，其後其另出售他人縱哄抬之溢價消失，亦非原告所受之損害或所失利益。又伊於107年1月30日以存證信函通知原告解除系爭契約，青霖公司於同年月31日收受後，原告本應返還伊給付之價金、利息，卻向伊請求損害賠償、遲延利息及違約金，顯於法未合。而依系爭房屋買賣契約第28條第1項、系

01 爭土地買賣契約第15條第1項約定，系爭契約效力相互依
02 存，為不可分之連帶關係，是伊向青霖公司為解除契約之意
03 思表示，其解約效力自及於鄭雅吟。又縱認伊第一次解除系
04 爭契約無理由，惟原告未補正前開瑕疵後為給付，反而將系
05 爭房地一屋二賣，顯係因可歸責於己之事由致給付不能，且
06 經伊於112年5月22日以存證信函解除系爭契約，原告自不得
07 向伊請求損害賠償等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
08 請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 三、本院之判斷

11 原告主張被告與其簽訂系爭契約購買系爭房地，約定買賣價
12 金為6,295萬元，然被告於支付1,888萬元後，竟於107年間
13 起拒絕履行系爭契約辦理銀行對保、產權移轉用印及繳交契
14 稅、代書費等預收款項之義務，經其催告後仍迄未給付及配
15 合辦理相關手續，故其於109年間口頭通知被告解除系爭契
16 約，嗣於112年6月5日再以系爭律師函，向被告為解除系爭
17 契約、沒收契約總價15%違約金及請求損害賠償之意思表
18 示，嗣以民事起訴狀再為解除契約之意思表示，是系爭契約
19 業由原告合法解除，而原告因被告拒絕履約而再次出售系爭
20 房地，分別受有如附表編號1至7所示之各項損害，自得依系
21 爭房屋買賣契約第12條、第15條第1款、第26條第2款、系爭
22 土地買賣契約第13條第2款約定及民法第227條、第231條、
23 第233條、第259條第6款等規定，請求被告分別賠償青霖公
24 司498萬2,693元、及賠償鄭雅吟1,141萬4,540元等語，為被
25 告所否認，並以前詞置辯。是本件爭執之點厥為：(一)系爭契
26 約是否經原告或被告合法解除？(二)原告依系爭房屋買賣契約
27 第12條、第15條第1款、第26條第2款、系爭土地買賣契約第
28 13條第2款約定及民法第227條、第231條、第233條、第259
29 條第6款等規定，請求被告給付如附表所示之金額有無理
30 由？茲分別述析如下：

31 (一)系爭契約是否經原告或被告合法解除？

01 1.查原告主張被告與其於103年7月13日簽訂系爭契約購買系爭
02 房地，約定買賣價金為6,295萬元，被告已支付1,888萬元，
03 然於107年間即未依約履行銀行對保、產權移轉用印及繳交
04 契稅、代書費等預收款項之義務等情，業據提出房屋預定買
05 賣契約書、土地預定買賣契約書、107年1月30日律師函、及
06 本院112年度消字第23號民事起訴狀等件在卷為憑（見本院
07 卷第39至121頁、第127至131頁、第257至260頁），且為被
08 告所不爭執，應堪以信為真實。

09 2.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義
10 務不得低於廣告之內容，消保法第22條定有明文。觀諸立法
11 理由係認消費者與企業經營者間所訂定之契約，雖無廣告內
12 容記載，消費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營者簽訂
13 契約時，企業經營者所負之契約責任應及於該廣告內容。查
14 被告抗辯其於107年1月30日委請律師寄送律師函解除系爭契
15 約乙節，固有上開律師函在卷可稽，且原告亦不爭執有收受
16 該律師函，然徵之該函所記載之解除契約事由為系爭房地
17 「因正對臺北市網球中心龐大之鋼構建築，與買賣契約約定
18 戶戶均面對『公園綠地』之契約要素不相符合，經本人表示
19 解除契約返還價金後，雙方亦分別於臺北市政府法務局消費
20 者服務中心及建案現場等處多次協商未果，則該公司既已明
21 瞭本人解除買賣契約之真意，竟又來函要求本人前去辦理銀
22 行對保及產權移轉用印，顯然畫蛇添足，本人無法同意。2.
23 再者，本人多是會同專業建築師至現場勘查，發現該公司在
24 取得使用執照後，有下列違反建築法規二次施工及現場施作
25 項目與合約圖說不符之情事，當亦構成解除契約之事
26 由..。」等語（見本院卷第127至131頁），足見被告係以廣
27 告不實及違法二次施工等為解約事由。然被告提出之系爭建
28 案銷售所使用之廣告（見本院卷第403至406頁），原告已否
29 認真正（見本院卷第411頁），被告亦未就該廣告確係原告
30 銷售系爭建案時之廣告舉證證明之，則原告據上開廣告而謂
31 被告有廣告不實等語，已難盡信。至被告另提出之系爭建案

01 銷售平面圖（見本院卷第399至402頁）上雖有記載「國家網
02 球公園第一排」乙情，且為原告所不爭執（見本院卷第411
03 頁），而堪信實，惟依據原告提出之廣告文宣、相對位置圖
04 及臺北網球中心相片（見本院卷第423至457頁）互核以觀，
05 並參照文宣上記載「臺北網球中心 斥資20億，面積廣達5.1
06 2公頃，以運動公園規劃之。預計規劃：中央球館、室內球
07 場4座、室外球場14座...」等語，可認系爭房地確實面向臺
08 北網球中心，且廣告中亦告知消費者上開網球中心係規劃多
09 座室內、外球場，衡情一般消費者應認知該網球中心乃一大
10 型建物，且臺北網球中心非關於系爭建案本身之使用、收
11 益，被告亦可明瞭於購屋時僅屬尚無法確定之未來願景或區
12 域規劃，非原告可單方決定，該等廣告內容為原告簽訂買賣
13 契約前應自行評估審酌事項，自難認該等廣告有關臺北網球
14 中心之相關內容記載即為原告應負給付義務之範圍，原告以
15 此而主張被告有廣告不實情事，亦非可採。況該網球中心周
16 邊確種植有諸多樹木且鋪設草皮綠地，是上開廣告縱將臺北
17 網球中心名為國家網球公園，以吸引原告之購買意願，亦難
18 認有何廣告不實之情事。至被告辯稱：系爭建案有違法二次
19 施工及不符合圖說云云，為原告所否認，被告就此並未提出
20 任何證據以實其說，自難遽信為真實，是被告以上開事由向
21 原告為解約之意思表示，要非有據。

22 3.次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
23 支付價金之契約，民法第345條定有明文；又因可歸責於債
24 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償，並得
25 解除契約，民法第226條第1項、第256條亦有明定。又民法
26 上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，
27 亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付
28 之意，如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，無從依
29 租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交易，而無
30 法交付等是（最高法院94年度台上字第1963號判決意旨參
31 照）。查系爭房屋買賣契約書第26條「違約規定」第4項約

01 定「賣方應保證本約買賣標的產權清楚，且絕無一屋數賣之
02 情事……」；同條第5項約定「若賣方違反前開規定，致給
03 付不能時，買方得解除本約..」，系爭土地買賣契約書第13
04 條「違約規定」第4項約定「賣方應保證本約買賣標的產權
05 清楚，並無一地數賣之情事……」；同條第5項約定「若賣
06 方違反前開規定，致給付不能時，買方得解除本約..」（見
07 本院卷第85頁、第113頁）。本件原告於103年7月13日簽約
08 向被告購買系爭房地，並已給付價金1,888萬元，業如前
09 述，然系爭房地於109年7月10日經原告出售予林泰均，並於
10 同年8月7日經被告以買賣為原因完成所有權移轉登記，有成
11 屋買賣契約書、建物及土地登記第一類謄本在卷可按（見本
12 院卷第147至159頁、第377至387頁），足見原告確有一屋
13 （地）二賣之違約情事，且其應負買賣出賣人交付其物及移
14 轉所有權予買受人(被告)之義務，因可歸責於債務人(原告)
15 之事由致給付不能，而被告以上開事由，依系爭房屋買賣契
16 約第26條第5項、系爭土地買賣契約第13條第5項約定，於11
17 2年5月22日以存證信函向青霖公司為解除契約之意思表示
18 （見本院卷第137至145頁基隆東信路存證號碼000088號郵局
19 存證信函），此節亦為青霖公司所不爭執，則被告抗辯系爭
20 房屋買賣契約業經其合法解除等語，要屬有據。至原告另主
21 張被告並未催告其交付系爭房地，且未履行交付全部價金之
22 義務，其為同時履行抗辯後，已無交付系爭房地之義務，亦
23 不成立給付不能云云，然徵之系爭房地已出售並移轉登記與
24 林泰均所有，業如前論，則在法律上，被告已無法強制原告
25 實現債務本旨，依社會通常觀念，已屬給付不能（最高法院
26 84年度台上字第2484號民事判決意旨參照），且原告遲至被
27 告解除系爭契約後，方就其交付系爭房地之義務與被告之價
28 金給付義務為同時履行抗辯，顯非可採。

29 4.再查，依系爭房屋買賣契約第28條「契約之完整性」約定
30 「一、買方所簽立之『溫布敦-19土地預定買賣契約書』和
31 本約有不可分之連帶關係，兩者有關契約之簽訂及違約責任

01 各自獨立；但效力則互相依存，亦即，任一契約具有之無
02 效、撤銷、解除之法律效果，其效力均及於另一契約。
03 ……。」；系爭土地買賣契約第15條亦約定「一、買方所簽
04 立之『溫布敦-19房屋預定買賣契約書』和本約有不可分之
05 連帶關係，兩者有關契約之簽訂及違約責任各自獨立；但效
06 力則互相依存，亦即，任一契約具有之無效、撤銷、解除之
07 法律效果，其效力均及於另一契約。……。」（見本院卷第
08 85頁、第113頁），準此，則被告於112年5月22日向青霖公
09 司解除契約，依上述約定，其效力自及於系爭土地買賣契約
10 甚明。至原告另主張其於109年間即向被告口頭解除系爭契
11 約云云，為被告所否認，原告亦未提出任何證據以實其說，
12 自非可採。又系爭契約既經被告於112年5月22日合法解除，
13 業經本院認定如前，則原告主張其於同年6月5日以律師函向
14 被告解除契約等語，自乏所據。

15 (二)原告依系爭房屋買賣契約第12條、第15條第1款、第26條第2
16 款、系爭土地買賣契約第13條第2款約定及民法第227條、第
17 231條、第233條、第259條第6款等規定，請求被告給付如附
18 表所示之金額有無理由？

19 1. 按契約解除後，原契約溯及的失其效力，雙方當事人因而互
20 負回復原狀之義務，如當事人因訂立契約而受有損害，是否
21 仍得請求賠償，各國立法例有採選擇主義、契約利益主義或
22 履行利益賠償主義者，我民法第260條規定：「解除權之行
23 使，不妨礙損害賠償之請求」，乃採履行利益賠償主義，認
24 為損害賠償請求權係因債務不履行所發生，屬原債權之變換
25 型態，非因解除權之行使而新發生，條文所稱「不妨礙損害
26 賠償之請求」，即係表明原有之損害賠償請求權，不因契約
27 之解除失其存在。蓋自解除契約之效果而言，於契約有效期
28 間，基於債務所為之給付，均應返還，始能回復契約訂立前
29 之狀態，則契約有效時，基於債務所生之損害，亦應一併賠
30 償，方可達回復原狀之趣旨，民法第260條規定，即係在立
31 法政策上，對於契約之溯及效力，酌加限制，允許當事人得

就債務不履行所生損害，請求賠償，亦即在此範圍內，契約之效力仍然存續，是其損害賠償請求權，自不分行使解除權之當事人抑相對人，均不因契約之解除而失其存在（最高法院96年度台上字第1204號判決意旨參照）。是依上說明，系爭契約雖經被告合法解除，然於契約有效期間，基於債務所生之損害，雙方均得請求賠償。

2.原告請求被告賠償附表各項之損害部分：

(1)按給付遲延，亦稱履行遲延或債務人遲延，乃債務已屆履行期，而給付可能，祇因可歸責於債務人之事由而未為給付之謂，乃消極的侵害債權，為債務不履行之一種狀態。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，若損害之發生及有責任原因之事實，二者之間欠缺相當因果關係，即難謂有損害賠償請求權存在。所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，該行為人行為與損害間，即有因果關係。又就遲延損害通常之發生情形觀之，大致上有三：債權人單純喪失使用利益、增加費用以取得替代物暫時代替原給付（積極損害）及喪失利益之取得（消極損害）。查系爭契約係經被告於112年5月22日以原告一屋（地）二賣為由合法解除，屬可歸責於原告之事由致給付不能，業經本院認定如前。然原告主張其於107年1月10日催告被告於同年1月25日前履行辦理銀行對保、產權移轉用印等義務，被告已於107年1月10日收受，惟於同年1月30日寄發律師函予青霖公司表示拒絕給付等情，業據提出雙方律師函暨收件回執為憑（見本院卷第127至131頁、第249至255頁），且被告亦不爭執其並未依約辦理銀行對保、產權移轉用印等手續，堪認被告於系爭契約合法解除前之107年1月26日起即對原告負未給付價金之給付遲延責任。

(2)關於附表編號1、2所示之兩次代銷服務費、附表編號3、5之

客變格局回復原狀工程費用及跌價損失部分：

查原告請求被告賠償如附表編號1、2所示之兩次代銷服務費、附表編號3、5之客變格局回復原狀工程費用及跌價損失等損害，均係原告於系爭契約尚未解除前，即另行出售他人所致，難認屬可歸責於被告之事由，亦非因被告遲延給付所生之損害。是原告主張其受有此部分損害，縱然屬實，核與被告遲延給付價金之間仍欠缺相當因果關係，故其依系爭房屋買賣契約第12條約定、及民法第227條第2項、第259條第6款規定，請求被告就此部分負損害賠償責任，尚非有據。

(3)關於附表編號4所示107年度至109年度房屋稅部分：

經查，系爭房屋買賣契約第9條「貸款約定」第4款約定「買方同意自產權移轉登記完成後，賣方取得買方之金融貸款日起，該貸款利息，由買方負擔，但賣方應於取得買方金融貸款日後七日內，通知買方交屋。」（見本院卷第53至55頁），而原告前於107年1月10日即催告被告於同年1月25日前履行辦理銀行對保、產權移轉用印等義務，然遭被告拒絕給付，業如前述，堪認被告如依約於107年1月25日辦理銀行對保及產權移轉用印等義務，原告即可於取得買方金融貸款日後7日內，通知被告交屋，而原告因被告可歸責於己之給付價金遲延，致其自行繳納107年至109年度房屋稅依序為2萬5,897元（稅款所屬期間自106年7月1日起至107年6月30日止）、3萬0,713元（稅款所屬期間自107年7月1日起至108年6月30日止）、3萬4,706元（稅款所屬期間自108年7月1日起至109年6月30日止），有房屋稅繳款書在卷為憑（見本院卷第179至183頁），應堪以信為真實。準此，則加計原告通知被告之交屋天數，應認原告青霖公司得請求被告賠償其繳納稅款所屬期間自107年2月1日起至109年6月30日止之房屋稅，即7萬6,209元（計算式：2萬5,897元×5月÷12月+3萬0,713元+3萬4,706元=7萬6,209元，小數點以下四捨五入），逾此範圍之請求，則非可採。

(4)關於附表編號6所示產權移轉款給付遲延部分：

①查系爭房屋買賣契約第26條「違約規定」第1項約定「買方如有未履行本約第七條有關之付款約定時，其逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現部份，買方均應加付逾期應繳款項，每日以萬分之二單利計算之金額，作為遲延利息，於補繳時一併繳清；如逾期二個月或..，賣方得解除本買賣契約，解約時賣方得沒收依契約總價百分之十五計算之違約金，但若該賣方得沒收之違約金超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為限。」，並於系爭土地買賣契約第13條第1項為相同約定（見本院卷第83頁、第111頁），又兩造另於系爭房屋買賣契約第9條「貸款約定」第1、2款約定「買方應負給賣方【附件一付款明細表】之產權移轉款，依下列方式辦理：一、不辦貸款 買方不辦貸款，買方同意簽訂【附件二不辦貸款協議書】。二、辦理貸款：（一）委辦貸款：買方委託賣方辦理金融機構貸款者，應簽立【附件三委辦貸款協議書】。（二）自洽貸款：如賣方係自行洽辦金融機構貸款以支付產權移轉款者，則買方同意簽訂【附件四自洽貸款協議書】，以憑辦理。..」，並於系爭土地買賣契約第8條第1、2款為相同約定（見本院卷第53頁、第105頁），而原告前於107年1月10日即催告被告於同年1月25日前履行辦理銀行對保、產權移轉用印等義務，然遭被告拒絕給付，業如前述，則依系爭房屋買賣契約【附件一付款明細表】及系爭土地買賣契約【附件一付款明細表】所示，被告尚未給付之產權移轉款分別為房屋部分1,302萬元、土地部分3,085萬元（見本院卷第97頁、第121頁），是原告依系爭房屋買賣契約第26條第1項、系爭土地買賣契約第13條第1項約定，分別請求被告給付如附表編號6所示自107年1月26日起至109年7月9日止每日以產權移轉款即房屋部分1,302萬元、土地部分3,085萬元以萬分之2計算之遲延利息各233萬0,580元（計算式：1,302萬元 $\times$ 2/1萬/日 $\times$ 895日=233萬0,580元，計息算頭不算尾）、552萬2,150元（計算式：3,085萬元 $\times$ 2/1萬/日 $\times$ 895日=552萬2,150元），核屬有據。

01 ②又按遲延利息原有違約金之性質，如契約當事人之真意，其
02 約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之
03 訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最
04 高法院43年台上字第576號裁判要旨參照）。本件系爭房屋
05 買賣契約第26條第1項、系爭土地買賣契約第13條第1項約定
06 遲延利息以每日萬分之2計算予買方，依契約雙方之真意，
07 該約款雖記載為「遲延利息」，然其性質仍屬違約金。次按
08 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第
09 252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事
10 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
11 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定
12 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
13 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況
14 違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，
15 雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方
16 違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識
17 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
18 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金
19 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
20 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應
21 予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第
22 1065號判決意旨參照）。經查，被告雖抗辯上開違約金約定
23 過高應予酌減等語，然依民法第205條規定，約定利率於超
24 過週年利率16%者，超過部分之約定，無效，而兩造約定之
25 遲延利息係每日以萬分之2計算，經換算後相當於年息7.
26 3%，並未逾法定最高約定利率之上限，則本於契約自由原
27 則，兩造以系爭契約約定上開遲延利息賠償，自應受該約定
28 之拘束，本院亦予以尊重之，是此部分尚難認該遲延利息之
29 約定有過高並應酌減之情形。

30 (5)關於附表編號7所示懲罰性違約金部分：

31 查系爭房屋買賣契約第26條第2項約定「買方若因辦理貸款

之條件不合、或中途改變主意不貸、或未依通知期限辦妥一切貸款手續、或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款、或因買方之任何因素使賣方無法如期取得全部貸款，賣方得解除本買賣契約，解約時賣方得沒收依契約總價百分之十五計算之違約金，但若該賣方得沒收之違約金超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為限。」，並於系爭土地買賣契約第13條第2項為相同約定（見本院卷第83頁、第111頁），然系爭契約係經被告依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約第13條第5項解除，業經本院認定如前，則原告自無從再依上開約定解除契約，並主張沒收契約總價15%計算之違約金，故其此部分請求，要非可採。

(6)基上所述，青霖公司得請求被告賠償之金額為240萬6,789元（計算式：7萬6,209元+233萬0,580元=240萬6,789元），鄭雅吟得請求被告賠償之金額為552萬2,150元，扣除被告已支付青霖公司之價金566萬4,000元、及支付鄭雅吟之1,321萬6,000元（1,888萬元以3：7比例計算）後，均已無可得請求之金額，是原告請求被告除前開已付價款外，再給付青霖公司498萬2,693元、給付鄭雅吟1,141萬4,540元，暨均自112年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自非有據，不能准許。

四、綜上所述，被告依系爭契約所支付之買賣價金已超逾原告得請求損害賠償之金額，則原告依系爭房屋買賣契約第12條、第15條第1款、第26條第2項、系爭土地買賣契約第13條第2項約定及民法第227條、第231條、第233條、第259條第6款規定，請求被告再給付青霖公司498萬2,693元、給付鄭雅吟1,141萬4,540元，暨均自112年6月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 1 月 26 日

民事第一庭 法官 吳佳薇

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 113 年 1 月 26 日

書記官 翁嘉偉

附表

編號	項目	金額（新臺幣）	
		原告青霖公司	原告鄭雅吟
1	第一次代銷服務費	101萬1,300元	235萬9,700元
2	第二次代銷服務費	22萬1,760元	51萬7,440元
3	客變格局回復原狀工程費用	11萬5,710元	無
4	代墊107年-109年房屋稅	9萬1,316元 （計算式：2萬5,897元+3萬0,713元+3萬4,706元=9萬1,316元）	無
5	跌價損失	412萬3,500元 【計算式：（系爭房屋原本賣價6,295萬元-系爭房屋再次賣出價4,920萬5,000元）×3/10=412萬3,500元】	962萬1,500元 【計算式：（系爭房屋原本賣價6,295萬元-系爭房屋再次賣出價4,920萬5,000元）×7/10=962萬1,500元】
6	產權移轉款給付遲延	233萬0,580元 【自107年1月26日起至109年7月10日止，產權移轉款1,302萬元之遲延利息共計233萬0,580元（計算式：1,302萬元×2/1萬/日×895日=233萬0,580元）】	552萬2,150元 【自107年1月26日起至109年7月10日止，產權移轉款3,085萬元之遲延利息共計552萬2,150元（計算式：3,085萬元×2/1萬/日×895日=552萬2,150元）】
7	懲罰性違約金	283萬2,750元 【計算式：系爭房屋賣價1,888萬5,000元×15%=283萬2,750元】	660萬9,750元 【計算式：系爭土地賣價4,406萬5,000元×15%=660萬9,750元】
8	編號1至7合計金額	1,072萬6,916元	2,463萬0,540元
9	被告已付價金	564萬元（應為566萬4,000元）、客變格局追加減帳10萬4223元	1,321萬6,000元

(續上頁)

01

10	原告請求之金額	498萬2,693元 【計算式：編號8-編號9】	1,141萬4,540元 【計算式：編號8-編號9】
----	---------	-----------------------------	-------------------------------