

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2742號

原告 張書語  
訴訟代理人 蕭萬龍律師  
複代理人 張淑涵律師  
洪 語律師

被告 許慶育  
陳秀柑

共同  
訴訟代理人 羅一順律師  
複代理人 趙 筠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

- 一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」
- 二、經查，本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應同意原告向僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）領回保證專戶帳號00000-000000000（下稱系爭帳戶）內之價金新臺幣（下同）280萬元，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。（二）」嗣原告變更訴之聲明為：「（一）被告應同意原告向僑馥公司領回系爭帳戶內之價金280萬元。（二）被告應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依本金280萬元計算，按週年利率5%計算之利息。（三）第二項聲明願供擔保請准宣告假執行。」

01 (見本院卷第199頁) 被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭  
02 規定視為同意變更，是原告之追加合於上揭規定，自應准  
03 許。

## 04 貳、實體事項

### 05 一、原告主張

06 (一) 原告前於112年8月6日向被告購買桃園市○○區○○段000  
07 ○000○000地號土地(下稱系爭土地)，買賣價金2,800  
08 萬元，並簽訂買賣契約(下稱系爭契約)。兩造另口頭約  
09 定如台灣積體電路製造股份有限公司(下稱台積電)未於  
10 龍潭設置廠房，且銀行未順利核貸時，則解除系爭契約之  
11 解除條件(下稱系爭解除條件)。原告已依約將第1、2期  
12 買賣價金280萬元匯入系爭帳戶。嗣後原告因銀行無法核  
13 貸，未能依系爭契約約定給付完稅款及尾款，被告乃於催  
14 告後向原告解除系爭契約，並表示將沒收280萬元為違約  
15 金。

16 (二) 然原告於申辦貸款時，銀行因台積電不續行擴廠計畫而不  
17 同意核貸，故解除條件成就，系爭契約因而解除，被告應  
18 同意原告將匯入系爭帳戶之280萬元領回。

19 (三) 又系爭契約關於違約金之約定，使被告得沒收全部已付價  
20 金作為違約金，對買方有重大不利益而顯失公平，依民法  
21 第247條之1規定，應屬無效。又如認違約金之約定有效，  
22 然兩造於締約後台積電始取消龍潭之擴廠計畫，應認有情  
23 事變更之情形，被告將280萬元全數作為違約金，即顯失  
24 公平，應予酌減。且自系爭契約簽約起至原告解除契約，  
25 僅經過約4個月，被告僅受有利息損失，如被告將系爭土  
26 地出售，亦仍可獲得買賣價金，故違約金應屬過高而應予  
27 酌減。爰依民法第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲  
28 明：如上開變更後訴之聲明。

### 29 二、被告答辯

30 兩造並無約定系爭解除條件。又台積電是否於龍潭設廠，與  
31 系爭買賣契約無關，原告之動機亦與被告無關，原告應自行

01 承擔交易風險。系爭買賣契約有約定個別磋商條款，並非民  
02 法第247條之1附合契約。另原告給付之280萬元中，132萬元  
03 為仲介之報酬，僅有148萬元為違約金，故違約金並無過高  
04 情形等語。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁  
05 回。（二）願供擔保請准宣告免假執行。

06 三、本件不爭執事項（見本院卷第262頁第3至7行）

07 （一）原告於112年8月6日向被告購買系爭土地，價金2,800萬  
08 元，並簽立原證1買賣契約。

09 （二）原告已將第一、二期買賣價金280萬元匯款至系爭帳戶。

10 四、本件爭點（見本院卷第331頁第28至32行、332頁第1至3行，  
11 僅變更改序）

12 （一）系爭契約有無約定系爭解除條件？

13 （二）系爭契約關於違約金條款有無民法第247之1條之適用？

14 （三）系爭契約成立後有無情事變更？

15 （四）系爭契約約定之違約金是否過高？

16 （五）原告得否依民法第179條之規定，請求被告為同意原告取  
17 回履約保證專戶內款項之行為？

18 五、本院得心證之理由

19 （一）系爭契約有無約定系爭解除條件？

20 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己  
21 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係  
22 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
23 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
24 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原  
25 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參  
26 照）。

27 2.原告主張兩造有約定系爭解除條件，為被告所否認，是原  
28 告即應就此負舉證責任。查系爭契約均無提及關於系爭解  
29 除條件之書面約定（見本院卷第19至33頁）。且原告於起  
30 訴時，及第1、2次言詞辯論期日中，均未曾提及有系爭解  
31 除條件存在，更表明本件僅主張情事變更及酌減違約金

01 （見本院卷第77頁第27至30行）。於第2次言詞辯論期日  
02 後，原告始翻異前詞，主張有系爭解除條件之存在。然如  
03 系爭解除條件確實存在，原告自可於起訴時即行提出，則  
04 原告關於系爭解除條件之主張，顯有臨訟杜撰之情形。

05 3.而原告就此系爭解除條件存在一事，固提出系爭契約之現  
06 況說明書及龍潭科學園區擴建案之土地清冊為證。查原告  
07 提出之龍潭科學園區擴建案公開資料，確實有記載系爭土  
08 地（見本院卷第297、298頁）。而系爭契約之現況說明書  
09 中，被告亦於「土地是否有被公告徵收」之問題勾選  
10 「是」（見本院卷第299頁）。然此縱使該勾選係基於龍  
11 潭科學園區擴建案之土地清冊，亦僅係就現況為說明，無  
12 從據以推論兩造有系爭解除條件之約定存在。

13 4.原告另聲請傳喚被告行當事人訊問。然當事人已委任訴訟  
14 代理人，並表明無系爭解除條件之約定，是本難期待當事  
15 人為相反之陳述。況且於訴訟之利害直接相關，亦無須負  
16 偽證罪之刑事責任，其證詞之可信性擔保，遠較其他人證  
17 為低，是除非已無其他證據可證明原告之主張，則尚難認  
18 有行當事人訊問程序之必要。

19 5.而本院就此已闡明原告，是否聲請傳喚兩造做成系爭買賣  
20 契約時之代書作證（見本院卷第262頁第30、31行、263頁  
21 第1行），原告仍僅聲請訊問當事人，而拒絕提出其他事  
22 證，是依上開說明，即難認原告此部分主張可採。

23 （二）系爭契約關於違約金條款有無民法第247之1條之適用？

24 1.按民法第247條之1規定：「依照當事人一方預定用於同類  
25 契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形  
26 顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約  
27 條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。  
28 三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其  
29 他於他方當事人有重大不利益者。」

30 2.原告固主張系爭契約第8條第2項約定，對原告顯失公平云  
31 云。然查系爭契約第8條之違約罰則中，第2項前段約定：

01 「本約簽訂後，甲方（即原告）若有違約情事經乙方（即  
02 被告）合法解除契約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲  
03 方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金。」第  
04 3項則約定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給  
05 付、給付不能或其他違約情事至本約解除時，除應負擔甲  
06 方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將  
07 乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總  
08 額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」（見本院  
09 卷第25頁）

- 10 3. 依上開約定可知，系爭契約不僅就原告有懲罰性違約金之  
11 約定，如被告違約，亦得請求原告已支付價金之同額懲罰  
12 性違約金。買賣雙方既均可能須負擔相同之違約金，堪認  
13 系爭契約並未就單方當事人有減輕或加重責任，或就一方  
14 當事人有重大不利益之情形，原告此部分主張，並不可  
15 採。

16 （三）系爭契約成立後有無情事變更？

- 17 1. 按民法第227條之2規定：「契約成立後，情事變更，非當  
18 時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請  
19 法院增、減其給付或變更其他原有之效果。」
- 20 2. 原告主張系爭契約因台積電未於龍潭設廠，故有情事變更  
21 原則之適用，故請求減少違約金等語。然依上開規定，必  
22 須該等情形發生，非當事人得預料，始足當之。惟查原告  
23 提出之新聞畫面截圖，於系爭契約簽訂前之111年11月3  
24 日，竹科管理局始就龍潭園區擴建規劃辦理可行性評估  
25 （見本院卷第273頁）。復依原告所提出之龍潭科學園區  
26 擴建計畫，於系爭契約簽訂前，僅曾於112年7月26日有辦  
27 理公聽會（見本院卷第277頁），尚非完整公告之都市計  
28 畫，可認科學園區之擴建計畫，均仍在早期規劃階段，是  
29 否可行尚未可知。
- 30 3. 況且依原告提出之證據，均未見台積電自行公布將於龍潭  
31 設廠，而僅有無法確認來源之「科技人士透露」（見本院

01 卷第271頁)。則依一般社會通念，均無從確定台積電將  
02 於龍潭設廠，反之，即可預料台積電可能不於龍潭設廠。  
03 原告既可預料台積電可能不於龍潭設廠，則不符合上開情  
04 事變更原則之規定，原告請求依該規定酌減違約金，尚屬  
05 無據。

06 (四) 系爭契約約定之違約金是否過高？

07 1.按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得  
08 減至相當之數額。」次按當事人約定之違約金是否過高，  
09 應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形  
10 及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，  
11 以為衡量標準（最高法院110年度台上字第2581號判決意  
12 旨參照）。再按違約金之約定，為當事人契約自由、私法  
13 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意  
14 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客  
15 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人  
16 主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於  
17 法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如  
18 何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受  
19 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定  
20 之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決參照）

21 2.本件原告未依系爭契約之約定給付價金，為原告所自認。  
22 經被告以存證信函催告原告給付，於原告未給付後，復以  
23 存證信函向原告為解除系爭契約之意思表示，有存證信函  
24 在卷可參（見本院卷第35至37頁、47至49頁）。且該違約  
25 未給付價金之情形，並無情事變更原則之適用，已如前  
26 述。而系爭契約第8條第2項前段約定：「本約簽訂後，甲  
27 方（即原告）若有違約情事經乙方（即被告）合法解除契  
28 約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應  
29 交付乙方沒收作為懲罰性違約金。」（見本院卷第25頁）  
30 是依上開約定，被告即得向原告請求已付之280萬元為違  
31 約金。

01 4.原告固辯稱被告請求違約金過高等語。然兩造均係自然  
02 人，無客觀事證可認定兩造在締約能力上有何顯著落差，  
03 兩造關於違約金條款之約定，係本於自由意識及平等地位  
04 所為自主決定，基於契約神聖之原則，本院自當予以尊  
05 重。且被告因系爭契約總價金為2,800萬元，違約金僅占  
06 買賣價金10%，尚且未達行政院內政部成屋買賣契約書範  
07 本所定，買賣價金15%之上限，已難認有何過高之情形。

08 5.原告雖辯稱被告僅受有112年10月21日至11月29日間之利  
09 息損失云云。然被告於系爭契約解除後雖仍可再將系爭土  
10 地出售，然是否得以相同或更高售價出售，並未可知，是  
11 難謂被告僅受有利息損害。況且懲罰性違約金之目的，本  
12 非填補受違約方之損害，而係以懲罰違約者，確保契約當  
13 事人均得履行契約為主要目的。如依原告所述，僅需以被  
14 告所受損害作為違約金數額之認定，使違約方得因違約之  
15 利益損失甚小，而任意拒絕履行契約，即失懲罰性違約金  
16 之約定目的。此等減免違反契約一方之責任，並使遵守契  
17 約之一方，反無法依契約獲取應得賠償之解釋方法，於社  
18 會經濟生活之正常運作，顯非允當，是原告此部分主張，  
19 亦不可採。

20 六、綜上所述，原告依民法第179條之法律關係，請求被告同意  
21 原告向僑馥公司取回280萬元，並請求遲延利息，為無理  
22 由，應予駁回。其假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
24 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

27 民事第二庭 法官 周仕弘

28 上判決正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
30 附繕本）。

31 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 114 年 1 月 17 日  
02 書記官 蘇玉玫