

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第660號

原告 李榛芸

訴訟代理人 楊富強律師

黃士龍律師

被告 謝鋒瑞

訴訟代理人 湯光民律師

複代理人 陳亭方律師

上列當事人間酌付違約金事件，本院於民國112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴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、原告主張：

一、原告透過住商不動產嘉義興嘉加盟店副理即訴外人李○○仲介，向被告買受嘉義市○區○○○段000000000號土地（權利範圍：1/1）、同段0000-0000號土地（權利範圍：1/1）與同段00000-000建號建物即嘉義市○區○○○街00號房屋（權利範圍全部，以下合稱系爭不動產），約定買賣標的總價款為新臺幣(下同)1,050萬元，並於民國111年5月10日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，委由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理履約保證。

二、原告因評估自身負擔貸款之能力，在簽約時即向李○○表示「兩造買賣契約內容應備註，如原告向銀行貸款成數無法貸款至8成，則原告與被告間之買賣無效。」，李○○當時即向原告應允會在兩造間之買賣契約特別註明上情。

三、詎料，原告將第一期款60萬元，與第二期50萬元，合計共110萬之買賣價金元匯入履約保證信託專戶後，李○○竟告知

01 原告銀行貸款成數無法貸至8成，以致原告無足夠資金如期
02 交付後續第三期價金100萬元及第四期價金840萬元，經被告
03 以111年8月16日存證信函向原告表示解除系爭買賣契約，致
04 被告沒收原告第一期與第二期買賣價金110萬元作為違約
05 金，使原告受有財產權之損害。為此，足證原告乃受到李○
06 ○之詐欺，而誤以為原告之貸款成數可以貸到價金之8成，
07 始同意簽約買受系爭不動產，且李○○擔任仲介，亦屬賣方
08 即被告之履行輔助人，原告今受被告履行輔助人之詐欺而簽
09 訂系爭買賣契約，爰依民法第92條規定，以本起訴狀繕本之
10 送達作為撤銷系爭買賣契約之意思表示，被告應依不當得利
11 法律關係返還原告110萬元。惟如法院審理後認為原告應給
12 付被告違約金，惟本件被告沒收原告交付之110萬元作為違
13 約金，顯屬過高，原告爰依民法第252條規定，請求酌減至1
14 0萬元，並依不當得利之法律關係請求被告返還原告100萬
15 元。

16 四、李○○明知原告於締約時已明確表示：「兩造買賣契約內容
17 應備註，如原告向銀行貸款成數無法貸款至8成，則原告與
18 被告間之買賣無效。」，然李○○竟未在爭買賣契約中載明
19 上情，致原告因此陷於錯誤始簽立系爭買賣契約。

20 五、房地產為高單價商品，關於房地價金自備款以外部分，是否
21 能以貸款方式補足，自是原告判斷是否有承買房地能力之重
22 要因素，更是原告與被告能否達成房地買賣合意不可或缺之
23 環節，因此，貸款成數應是原告形成購買房地意思表示中重
24 要且具影響之因素，而房仲業者既向消費者收取高額佣金，
25 自應負有善良管理人之注意義務，故房屋買賣經營者對於定
26 型化契約所載「如貸款成數不足，買方應以現金補足」之約
27 定，應負有特別告知義務，亦即，房仲業者應告知並確保買
28 受人能清楚理解「如貸款成數不足，買方應以現金補足」之
29 內容及違反該約定所生之法律效果。

30 六、就本件情形而言，原告係第一次購屋，之前未曾有購屋經
31 驗，而李○○身為住商不動產之副理，為具豐富經驗房地仲

01 介，是就締約能力而言，李○○顯優於原告甚鉅，其更應將
02 「如貸款成數不足，買方應以現金補足」之內容及違反之法律
03 效果向原告說明清楚，使原告能清楚理解其意義，並認知
04 如因貸款成數不足，且未能以現金補足貸款不足之價金時，
05 則契約會陷入債務不履行之違約狀態，給付之價金將有遭賣
06 方沒收之風險。然查，李○○在原告簽訂系爭買賣契約過程
07 中，除有前述未將原告要求兩造買賣契約內容，應備註「如
08 原告向銀行貸款成數無法貸款至8成，則原告與被告間之買
09 賣無效」之詐欺之情形，為合理分配當事人間之風險，相對
10 人透過代理人或履行輔助人締約，擴大其經濟生活上之利
11 益，應承擔其風險，故有學者主張「第三人」應作目的性限
12 縮解釋，不包含相對人使用於締約之代理人或履行輔助人
13 (王澤鑑，民法總則，2011年，頁420)。查本件李○○為被
14 告之履行輔助人，故非屬於民法第92條第1項但書之第三
15 人。據此，原告依民法第92條之規定，撤銷系爭買賣契約之
16 意思表示，並以本起訴狀繕本之送達作為撤銷系爭買賣契約
17 之意思表示。而意思表示經撤銷後，被告所收受之原告110
18 萬元即屬不當得利，被告應依民法第179條不當得利法律關
19 係返還原告110萬元。

20 七、如本院審理後認為原告應給付被告違約金，惟本件被告沒收
21 原告交付之110萬元作為違約金，顯屬過高，原告爰依民法
22 第252條規定，請求酌減至10萬元，並依不當得利之法律關
23 係請求被告返還原告100萬元。本件被告之履行輔助人即房
24 仲李○○未依原告要求在系爭買賣契約記載：「如原告向銀
25 行貸款成數無法貸款至8成，則原告與被告間之買賣無
26 效」，且李○○未盡告知義務，致原告因此陷於錯誤始簽立
27 系爭買賣契約，原告並非惡意違反契約，且難以期待原告於
28 締約時預先知悉銀行同意核貸之貸款成數，是將日後核貸金
29 額少於預定貸款金額時之不利益全部轉嫁於原告承受，顯違
30 背契約正義，故被告沒收原告交付之110萬元作為違約金，
31 顯屬過高，參酌議價保證金為10萬元，故請求酌減違約金至

10萬元，原告並依不當得利法律關係，請求被告返還超過之數額100萬元。

八、聲明：

（一）先位聲明：

1、被告應給付原告110萬元，及自民事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、原告願提供擔保，請准宣告假執行。

3、訴訟費用由被告負擔。

（二）備位聲明：

1、被告應給付原告100萬元，及自民事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、原告願提供擔保，請准宣告假執行。

3、訴訟費用由被告負擔。

貳、被告答辯略以：

一、本件買賣契約並未有原告指稱貸款成數解除條件之約定。

（一）綜觀兩造所簽立之系爭買賣契約，買賣價金如何給付已規定在系爭買賣契約第五條，倘有如別於給付價金之約定，應有個別約定條款為是，然兩造並未就如原告指稱「兩造買賣契約內容應備註，如原告向銀行貸款成數無法貸款至8成，則原告與被告間之買賣無效」之特別約款為約定，況以該約定事項倘屬重要，當必為契約條件，原告卻未於其他約定事項而為約定，故原告該貸款未達一定成數即解約之說法並非兩造系爭買賣契約之約定條款。

（二）系爭買賣契約第五條二、明文約定，稅單核發後五日內存入第三期款，因原告並未依約給付價金，被告於111年6月20日以嘉義福全郵局存證號碼000080存證信函催告原告7日內補正，後又以111年6月30日嘉義福全郵局存證號碼000127存證信函再次催告原告於函到7日內補正，否則將依約解除並沒收已支付之價金；復又於111年8月2日嘉義玉山郵局存證號碼000543存證信函第三次催告原告於函到7日內補正，原告仍未依約履行。被告最後於111年8月16日

01 以嘉義福全郵局存證號碼000156存證信函表示依據買賣契
02 約第十條第二款約定解除契約並沒入原告已付款項，同時
03 依約請第三人僑馥公司做催告確認。第三人僑馥公司依據
04 不動產買賣價金履約保證申請書第三條第一項約定以111
05 年8月19日內湖郵局存證號碼000589號存證信函確認解約
06 並將專戶中價款由被告沒收，足證被告沒收原告已支付之
07 110萬元係有法律上原因。

08 二、第三人李○○為原告之議價委託人，並非被告之履行輔助
09 人。

10 （一）被告所委託仲介並非原告所指之第三人李○○，而係第三
11 人鈞寶房地產公司經紀人蔡○○，負責經紀人員為第三人
12 李○○，是原告指摘第三人李○○為被告履行輔助人之依
13 據何在？

14 （二）原告所提出買賣議價委託書，原告所勾選為「買賣議價
15 委託書」，主要內容包括：「一、載明您（委託人）提出
16 議價的主要內容，由經紀業者轉達給賣方。…四、『買賣
17 議價委託書』經賣方簽署同意出售後，買賣契約已經成
18 立，購屋人即應依約定與賣方補簽訂買賣契約書。」從原
19 告所提供買賣議價委託書，第三人李○○應為原告締結本
20 買賣契約之委託人。第三，按原告所提之買賣議價委託
21 書，第三人李○○僅止於議價，並無就原告任何提出要約
22 之主要內容為收受意思表示之權限，假設原告曾向第三人
23 李○○表示貸款成數未達八成即為解除契約（此為被告否
24 認），亦未必然作為本件買賣契約之磋商要件，更何況該
25 條件未列為兩造所簽立之不動產買賣契約而為契約解除要
26 件之一。故原告一再聲稱第三人李○○為被告之履行輔助
27 人，卻未提出憑證證明被告係利用第三人李○○為履行輔
28 助人，反提出其與第三人李○○間所簽立之買賣議價委託
29 書，顯見第三人李○○實為原告利用締結本買賣契約之代
30 理人。

31 三、原告表示本應有貸款成數即解約之要求，係因受詐欺而為意

思表示，而主張民法第92條撤銷買賣契約之意思表示，卻無提出任何證據證明兩造締約過程有無該要件之磋商，單方認定第三人李○○為被告之履行輔助人，旋即援引部分實務見解之要求房仲業者就貸款成數告知義務，作為被告明知第三人詐欺之論述。然查兩造買賣契約第五條即已明文買受人向金融機構申請貸款以支付價金之規範，且為原告檢視後親自簽名而成立買賣契約。原告既未就主張之詐欺提出相關證據證明以盡其舉證責任，且從提出與第三人李○○之買賣議價委託書證明第三人李○○為其使用締約者，顯見原告所述並非事實。

四、系爭違約金沒收乙事，係原告未依約履行，被告依約催告後沒收，係屬可歸責於原告所致。兩造系爭買賣契約並未有如原告所指貸款成數未達即解約之個別約定，且系爭買賣契約第五條已就原告向金融機構貸款為規定。又第三人李○○為原告議價委託人，何以認定其為係被告履行輔助人？原告復未提出確實證據證明其係被詐欺。而從被告依約催告，原告仍未依約給付價金，被告依約解除契約並沒收原告已付價款，該已付價款為原告締約當時出於自由意思為給付，原告復未提出證據證明過高，僅泛泛稱難以期待締約時預先知悉銀行同意核貸之貸款成數、違背契約正義，足見原告所稱系爭買賣契約違約金過高顯無理由。

五、系爭違約金屬懲罰性質違約金，基於誠信原則，係可歸責原告，被告沒收系爭契約違約金係屬合理。被告茲因本件買賣契約，自111年5月至11月，支出本件仲介服務費420,000元、地政士服務費4,361元及印花稅2,361元【計算式：130元+ 23元+ 2,208元=2,361元】、僑馥公司保證服務費660元，其間因原告未依約履行，發出存證信函費用總計325元【計算式：86元+ 53元+ 100元+ 86元= 325元】，及持續負擔系爭房地之貸款利息共39,808元【計算式：5,694元（111年5月24日）+ 6,653元（111年6月24日）+ 6,618元（111年7月25日）+ 6,621元（111年8月24日）+ 7,130元（111年9

月26日) + 7,092元(111年10月24日) = 39,808元】。復系爭買賣契約因原告未依約履行，被告又再行委託仲介銷售，於111年10月22日以減價50萬元，與第三人另行簽定買賣合約，同時仲介收取服務費340,000元。從上開兩造於111年5月10日簽約迄今，履行利益與信賴利益總計達1,307,515元【計算式：420,000元+ 4,361元+ 2,361元+ 660元+ 325元 + 39,808元+ 50萬元+ 340,000元 = 1,307,515元】。被告支出已超過原告所支付之違約金，顯見該違約金並不足以填補被告因原告之違約所造成之損害，被告依約沒收違約金係有理由。

六、聲明：

(一) 原告之訴駁回。

(二) 訴訟費用由原告負擔。

(三) 如受不利判決，願供擔保，准予免假執行。

參、兩造爭執及不爭執事項：

一、兩造不爭執事項：

(一) 被告於111年4月24日與住商不動產嘉義興嘉加盟店鈞寶房地產企業社(下稱鈞寶企業社)簽立專任委託銷售契約書，經紀人蔡○○，經紀人員為李○○(本院卷第133頁至第136頁)。後鈞寶企業社將住商不動產興嘉加盟店的加盟權利轉讓與儀居房地產經紀股份有限公司嘉義分公司(下稱儀居公司；本院卷第269頁)。

(二) 原告於111年5月8日與住商不動產嘉義興嘉加盟店儀居房地產經紀股份有限公司嘉義分公司(即儀居公司)簽立買賣議價委託書，經紀人員為訴外人李○○(本院卷第47頁至第49頁)。

(三) 兩造於民國111年5月10日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定原告買受嘉義市○區○○○段000000 000號土地(權利範圍：1/1)、同段0000-0000號土地(權利範圍：1/1)與同段00000-000建號建物即嘉義市○區○○○○街00號房屋(權利範圍全部，以下合稱系爭不動

產），買賣標的總價款為1,050萬元。（本院卷第15頁至第42頁；第89頁至104頁）

（四）兩造於111年5月10日與訴外人儀居公司簽立不動產買賣價金履約保證申請書（本院卷第25頁至第28頁；98頁至第101頁），約定委任僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜。

（五）兩造分別委託儀居公司居間仲介買賣系爭不動產，且同意雙方代理，原告之經紀人員為李○○，被告的經紀人員為李○○。

（六）原告於111年5月10日支付價金60萬元與被告收訖（本院卷第41頁、第104頁），後再支付50萬元與被告。原告共給付110萬元給被告。

（七）原告未依系爭買賣契約給付價款，被告以存證信函通知原告多次（本院卷第105頁至第126頁）並於111年8月16日以存證信函通知原告解除系爭買賣契約並依系爭買賣契約第十條第二項沒入原告已付款項（本院卷第123頁），後由僑馥公司於111年8月19日以存證信函（本院卷第127頁至第131頁）通知原告將110萬元價款予賣方即被告沒收。

（八）系爭買賣契約第十條第二項約定：「本約簽訂後，甲方（即原告）若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金。……」，被告沒收110萬元是為懲罰性違約金之性質。

（九）被告因系爭買賣契約自111年5月至11月支出本件仲介服務費420,000元、地政士服務費4,361元及印花稅2,361元【計算式：130元+ 23元+ 2,208元=2,361元】、僑馥公司保證服務費660元，其間因原告未依約履行，發出存證信函費用總計325元【計算式：86元+53元+100元+86元= 325元】，及持續負擔系爭房地之貸款利息共39,808元【計算式：5,694元（111年5月24日）+6,653元（111年6月24

日)+6,618元(111年7月25日)+6,621元(111年8月24日)+7,130元(111年9月26日)+7,092元(111年10月24日)=39,808元】。

(十)系爭買賣契約因原告未依約履行，被告又再行委託仲介銷售，被告主張於111年10月22日以減價50萬元，與第三人另行簽定買賣合約，同時仲介收取服務費340,000元，從上開兩造於111年5月10日簽約迄今，履行利益與信賴利益總計達1,307,515元【計算式：420,000元+4,361元+2,361元+660元+325元+39,808元+50萬+340,000元=1,307,515元】。

二、兩造之爭點

(一)原告主張李○○為被告之使用人，因李○○對原告施用詐術，依民法第92條撤銷簽立系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179條不當得利法律關係，先位聲明請求返還110萬，有無理由？

(二)倘認原告上開請求無理由，則原告依民法第252條及民法不當得利之法律關係，備位聲明請求被告返還100萬元，有無理由？

肆、本院之認定：

一、原告主張李○○為被告之履行輔助人，因李○○對原告施用詐術，依民法第92條撤銷簽立系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179條不當得利法律關係請求返還110萬，有無理由？

(一)按「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。」民法第224條定有明文。所謂使用人係指為債務人服勞務之人，凡事實上輔助債務人履行債務之人均屬之，不以負有法律上義務為必要，故不限於僱佣人與受僱人關係，亦不以在經濟上或社會上有從屬地位者為限。只要債務人於必要時，即得對該第三人之行為，加以監督或指揮者即足。故得選任、監督或指揮第

01 三人，為履行債務而服勞務者，該第三人即屬使用人，其
02 所服之勞務不問為履行債務之協力，或為全部或一部之代
03 行均足當之（最高法院97年度台上字第980號判決意旨參
04 照）。又民法第224條所指之使用人，必以債務人對該輔
05 助債務履行之第三人行為得加以監督或指揮者為限（最高
06 法院91年度台上字第2112號、90年度台上字第978判決意
07 旨參照）。

08 （二）經查，證人即原告配偶孫○○於本院證述：住商不動產的
09 人員，原告只有和李○○聯絡，沒有和其他人聯絡，只有
10 在簽立系爭買賣契約時，才有看到店長；要簽立斡旋金書
11 面時，原告有說若沒有貸到840萬元，契約就無效，李○
12 ○回說「沒有人會簽在斡旋金書面內，看你們要不要
13 簽」，原告就簽了斡旋金書面，原告又說若沒有貸到840
14 萬元，買賣契約就無效，李○○沒有回答；在簽立系爭買
15 賣契約時，有看到代書，只有那次看到代書；有代書在場
16 那次，沒有討論貸款金額的問題；代書有唸第一期要付多
17 少，第二期要付多少，有唸何時要付款項及應付款項的金
18 額為多少：「（問：買賣契約有無加你們所說的沒有核貸
19 840萬元，契約就無效的條款？）沒有。」、「（問：為
20 什麼沒有加？）這我就不清楚了，我們看到契約書裡面有
21 貸款840萬元，我們以為代書之前有爭取可以貸到840萬
22 元，我們就沒有仔細看合約其他事項。」；在簽完系爭買
23 賣契約後，代書有說若原告違約的話，會沒收60萬元的簽
24 約款，「當下我們認為我們不會違約，代書就沒有提到會
25 沒收第二期」等語明確，是依證人孫○○之證詞可知，縱
26 使原告有向李○○提到「貸款未達840萬元契約就無
27 效」，但李○○未曾允諾，尚且表示沒有人會簽在斡旋金
28 書面內「看你們要不要簽約」，是原告主張李○○應允會
29 在兩造間之買賣契約特別註明云云，顯非事實，更難據以
30 認定李○○有何詐欺情事。是以原告主張受李○○詐欺云
31 云，顯屬無稽。又原告在簽立系爭買賣契約時，未曾提及

「貸款金額要到840萬元，不然契約就無效」云云，故被告對於原告此部分主張，無從知悉，亦可認定。

(三) 兩造分別委託儀居公司居間仲介買賣系爭不動產，且同意雙方代理，則兩造之代理人為儀居公司，李○○並非被告之代理人。且李○○是原告的承辦人，被告與李○○並無聯絡，是在110年5月10日簽立系爭買賣契約時才見到被告；李○○是被告的承辦人，李○○與原告並無聯絡；李○○和李○○是各人找各人的客戶，沒有誰可以指揮誰等情，業據李○○及李○○、李○○於本院證述明確。是李○○雖任職儀居公司，然李○○並非輔助被告之人，被告無從選任、指揮、監督李○○，李○○為仲介行為時，乃是基於其獨立性及專業性，被告無從干預，亦無從對李○○之行為加以監督或指揮者，揆諸前開說明，李○○自非被告之「使用人」。則李○○既非被告之「使用人」，即立於第三人之地位，原告縱使主張其因被李○○詐欺而為簽立系爭買賣契約之意思表示，詐欺亦係由第三人李○○所為（且無證據證明李○○有詐欺情事，已陳述如上）。因本件被告乃是委託「儀居公司」出售系爭不動產，被告本身只有在簽訂系爭買賣契約時才與原告及李○○見面，從而原告並未證明被告明知李○○有對原告為詐欺行為或可得而知，揆諸民法第92條第1項但書，原告自不得撤銷簽立系爭買賣契約之意思表示。

(四) 原告依民法第92條撤銷簽立系爭買賣契約並無理由，已陳述如上。經查，兩造簽立之系爭買賣契約第十條第二項約定：「本約簽訂後，甲方（即原告）若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金。……」。而原告僅給付110萬元價金給被告，其餘價款均未支付，被告解除契約並依系爭買賣契約第十條第二項沒收原告已付價款110萬元，難認無法律上原因。

(五) 李○○並無詐欺情事，已陳述如前。且李○○並非被告之

01 代理人或使用人，原告主張受李○○詐欺，而依民法第92
02 條解除簽立系爭買賣契約之意思表示，並無理由；又被告
03 是依系爭買賣契約第十條第二項沒收原告已付價款110萬
04 元，非無法律上原因。是原告主張依民法第92條、民法第
05 179條不當得利之法律關係，請求被告給付110萬元，並無
06 理由，應予駁回。

07 二、倘認原告先位聲明無理由，則原告依民法第252條及民法不
08 當得利之法律關係，備位聲明請求被告返還100萬元，有無
09 理由？

10 （一）按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
11 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
12 數額。民法第250條第2項、第252條定有明文。次按違約
13 金有賠償總額預定性及懲罰性之分，而當事人約定之違約
14 金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人
15 所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之
16 一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質
17 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，
18 以決定其約定之違約金是否過高。又按當事人約定契約不
19 履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減
20 至相當之數額。而約定違約金過高與否之事實，應由主張
21 此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院82年度
22 台上字第2476號裁判要旨參照）。再按解釋契約，固須探
23 求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約
24 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨
25 文字而更為曲解。

26 （二）經查，兩造簽立之系爭買賣契約第十條第二項約定：「本
27 約簽訂後，甲方（即原告）若有違約情事經乙方合法解除
28 本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金
29 應交付乙方沒收作為懲罰性違約金。……」，被告依此條
30 款沒收原告已給付之110萬元價金，作為懲罰性違約金，
31 為兩造所不爭執，如不爭執事項（八）所載。

01 (三) 原告主張兩造系爭買賣契約約定之價款為1050萬元，原告
02 希望銀行貸款成數有八成，難以期待締約時原告知悉核貸
03 成數，核貸金額少於預定貸款金額之不利益全部由原告承
04 受，違背契約正義云云。證人即本件承辦地政士楊○○於
05 本院證述：原告希望尾款貸840萬元，在解釋契約內容時
06 有告知貸款不足，還是要現金補足；原告沒有表示貸款沒
07 有下來的話，她不要買系爭不動產；在簽訂系爭買賣契約
08 時，原告有表示貸款部分她自己會去找銀行；系爭買賣契
09 約簽定後，原告告知楊○○台南的銀行沒有辦法貸款給原
10 告；楊○○幫原告找的銀行有永豐、中信、臺灣銀行，估
11 價都可以貸到840萬元，但買方即原告自己跟銀行配合
12 時，銀行都拒貸，拒貸的原因涉及原告個資，證人無法知
13 悉；拒貸和貸款成數少是兩個不同的問題，楊○○不清楚
14 徵信過程中發生什麼情形會被拒貸；而本件買賣契約解除
15 後，被告將系爭不動產轉賣第三人，第三人向中國信託商
16 業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）貸款額度是85
17 0萬元，可以知道系爭不動產是可以貸到840萬元的等語，
18 並提出建物第二類謄本（本院卷第289頁至第290頁），其
19 上記載同段00000-000建號建物他項權利部之擔保債權總
20 金額為1020萬元，抵押權人為中國信託銀行。是依證人楊
21 ○○之證述及建物謄本可知，系爭不動產可以取得1050萬
22 元總價之八成貸款數額。而銀行拒絕貸款與原告，和被告
23 或系爭不動產並無干係，係與原告個人有關，本應由原告
24 自行承受，難謂有何違反契約正義或誠信義務可言。

25 (四) 本院審酌系爭買賣契約因原告未繼續履行而解除，被告僅
26 收取原告已交付之價金110萬元。而被告欲出售系爭不動
27 產，已支出本件仲介服務費、地政士服務費、印花稅、僑
28 馥公司保證服務費、存證信函費用、原告未履約持續負擔
29 系爭房地之貸款利息、原告違約再行減價出售，共計支出
30 及損失之金額達1,307,515元，如不爭執事項（九）、
31 （十）所載。本件原告未履行系爭買賣契約，被告為避免

01 持續支出貸款利息、出售系爭不動產事宜，不得已減價50
02 萬元出售，可認係原告所受損害。是依一般客觀事實，社
03 會經濟狀況，當事人所受損害情形及原告如能依約履行
04 時，被告可享受之一切利益為衡量標準，難認有何違約金
05 過高之情。原告既未舉證本件有何違約金過高之情，其請
06 求酌減至10萬元，並要求被告返還100萬元，核屬無據，
07 應予駁回。

08 伍、綜上所述，原告先位聲明依民法第92條及民法第179條不當
09 得利法律關係請求返還110萬，以及備位聲明依民法第252條
10 及民法不當得利之法律關係請求被告給付100萬元，均無理
11 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
12 附麗，應併予駁回。

13 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
14 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附
15 此敘明。

16 柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
19 民事第一庭法 官 邱美英

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日
24 書記官 黃怡禎