

上訴人 蔡彥德

訴訟代理人 陳柏銓律師

被上訴人 郡都建設股份有限公司

法定代理人 唐承

訴訟代理人 陳佳煒律師

複代理人 宋冠儀律師

上列當事人間返還價金等事件，上訴人對於中華民國113年11月13日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第23號第一審判決提起上訴，本院於114年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國108至109年間前往被上訴人建案「郡都當代」（下稱系爭建案）位於台北之銷售中心賞屋，因上訴人當時名下已有三間不動產貸款，故貸款成數為上訴人形成購買房地意思表示中之重要因素，而訴外人即被上訴人代銷人員劉俞婷向上訴人保證倘購買系爭建案，銀行可核貸買賣價金之八成，若送件過不了，亦可以技術合約解決等語，致上訴人陷於錯誤，以合計新臺幣（下同）7,000萬元之價格，購買系爭建案1樓編號S13、S18、S19房屋及坐落基地暨停車位（下合稱系爭房地），兩造並簽署預售房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），上訴人嗣已陸續給付自備款共1,400萬元。詎被上訴人於111年7月間通知上訴人，囿於政府法令無法依約提供八成貸款，並將上訴人已繳納價金充作違約金，惟上訴人無法履約，係可歸責被上訴人，被上訴

01 人應依系爭契約第20條及債務不履行法律關係，賠償上訴人
02 2,450萬元（含已付價金1,400萬元、違約金1,050萬元）。
03 此外，上訴人受被上訴人債務履行輔助人劉俞婷之詐欺而締
04 約，亦得依民法第92條第1項前段規定撤銷購買系爭房地之
05 意思表示，並依民法第179條規定請求被上訴人返還已付價
06 金1,400萬元。縱認上訴人不得撤銷意思表示，亦依民法第2
07 52條規定請求將違約金酌減至零，並依民法第179條規定請
08 求被上訴人返還1,400萬元等語，並聲明：(一)被上訴人應給
09 付上訴人2,450萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
11 執行。

12 二、被上訴人則以：劉俞婷並未保證上訴人購買系爭房地可獲銀
13 行貸款八成，且貸款成數係由銀行端審查不動產價值及申貸
14 人信用狀況、財力條件等因素決定，上訴人自承購買系爭房
15 地前名下已有三間不動產貸款，對此自不得諉為不知，是劉
16 俞婷並未以詐欺之方式使上訴人陷於錯誤。且上訴人見無法
17 如願向銀行貸款八成後，亦未積極與被上訴人協商解決，經
18 被上訴人多次通知，仍拒不出面辦理對保，被上訴人於此情
19 形下，始於111年7月19日寄發存證信函通知上訴人解除系爭
20 契約，並將上訴人已繳納之價金充作違約金。再者，系爭契
21 約第20條第2項約定以系爭房地買賣總價15%計算違約金，
22 法院不得無視兩造當初考量各自風險及利潤後之合意，將違
23 約金酌減過低，致上訴人炒房失敗之代價轉由被上訴人承
24 擔，有礙交易安全及司法秩序之維護，是上訴人請求將違約
25 金酌減至零，亦屬無據等語置辯。

26 三、原審判決被上訴人應給付上訴人910萬元本息，並駁回上訴
27 人其餘之訴及假執行之聲請，上訴人就敗訴部分不服，上訴
28 聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該
29 部分假執行之聲請均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應再
30 給付上訴人490萬元，及自本判決確定翌日起至清償日止，
31 按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回

01 (被上訴人就其敗訴910萬元本息部分，及上訴人就其依系
02 爭契約第20條及債務不履行法律關係，請求被上訴人給付2,
03 450萬元遭駁回部分，均未聲明不服，不在本院審理範
04 圍)。

05 四、協商整理兩造不爭執事項：

06 (一)被上訴人計畫在高雄市○○區○○段00地號土地上興建系爭
07 建案，委由訴外人愛山林建設開發股份有限公司(下稱愛山
08 林公司)代銷系爭建案之預售屋。

09 (二)上訴人至系爭建案銷售中心賞屋後，經由愛山林公司員工劉
10 俞婷介紹，分別以2,935萬元、1,815萬元、2,250萬元，總
11 計7,000萬元，向被上訴人購買系爭房地，並於109年1月9日
12 簽訂系爭契約。上訴人已依約給付價金1,400萬元。

13 (三)被上訴人於111年3月15日、同年5月23日、同年6月17日、同
14 年6月24日通知上訴人完成申辦房貸及辦理系爭房地所有權
15 移轉手續，惟上訴人均未履行。被上訴人再於同年7月19日
16 以存證信函通知上訴人解除系爭契約，並將已繳價金1,400
17 萬元充作違約金。

18 五、本院之判斷

19 (一)上訴人主張依民法第92條第1項前段規定撤銷購買系爭房地
20 之意思表示，有無理由？

21 1. 按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民
22 法第92條第1項前段定有明文。次按民法上所指詐欺，重在
23 對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意
24 思形成過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，
25 而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他
26 人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形
27 成有因果關係者，始克當之。又被詐欺而為意思表示者，依
28 民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，
29 然應就受詐欺之有利事實負舉證責任(最高法院112年度台
30 上字第2895號裁判意旨參照)。本件依中央銀行109年12月7
31 日修正並於同年月0日生效之中央銀行對金融機構辦理不動

01 產抵押貸款業務規定，金融機構承作自然人之購置住宅貸
02 款，已有二戶以上房貸者，其最高貸款成數為六成，無寬限
03 期（見本院卷第185頁至第187頁），故被上訴人於111年3月
04 15日通知上訴人對保時，銀行依法令無法提供上訴人買賣價
05 金八成之貸款，兩造對此並不爭執，惟上訴人提出其與劉俞
06 婷之line對話記錄（下稱系爭line對話記錄），主張劉俞婷
07 曾保證被上訴人之配合銀行可核貸系爭房地買賣價金之八
08 成，若送件過不了，亦可以技術性合約解決，致上訴人誤信
09 系爭房地價金自備款以外部分得以貸款方式補足，因而締
10 約，其得依民法第92條第1項前段規定撤銷購買系爭房地之
11 意思表示云云，經查：

12 (1)依上訴人提出之系爭line對話記錄，劉俞婷於109年4月與
13 上訴人之對話中陳稱：「（上訴人：屆時技術合約是否也
14 有變故，一併幫我問清楚...）問過了，他是回覆就用原
15 本八成貸款去送，如果貸款要是有問題才用技術合約做，
16 這是他們提出來的」等語（見本院卷第79頁），固堪認劉
17 俞婷於該次對話中提及「八成貸款」、「技術合約」等
18 語，惟通觀該次對話前後文「劉俞婷：他們簽約都不給
19 換，除非是小間變大間還能商量看看；上訴人：S18小間
20 換S15大間」、「劉俞婷：我再去說服看看，再給我兩天
21 時間；上訴人：看來建商不是很好配合」，堪認雙方該次
22 對話原在討論買賣標的由S18小間換S15大間乙事，上訴人
23 並於當日結束對話前稱：「S18、S19很難招，先換S15合
24 併S13先搞定才能後續」，則劉俞婷於對話中提及之「八
25 成貸款」、「技術合約」究與前揭買賣標的以小換大之關
26 係為何，尚有未明，無從逕認劉俞婷在上訴人簽訂系爭合
27 約前，即保證被上訴人之配合銀行可核貸系爭房地買賣價
28 金之八成，若送件過不了，亦可以技術性合約解決等語，
29 誘使上訴人簽約。況劉俞婷於111年間與上訴人通話中表
30 示「（上訴人：...你都知道我有三間貸款了，你還跟我
31 說有保證八成的八成貸款？）沒有保證的這件事情」、

01 「（上訴人：有保證這件事情）只要符合相關法律規定的，基本上都可以幫你找到八成的銀行來去做貸款」、
02
03 「（上訴人：... 俞婷，你那時候講是郡都建設他們自己
04 提出來有保證可以貸到八成，我們才簽的喔）沒有」等
05 語，有上訴人提出對話譯文在卷可參（見原審卷二第230
06 頁），及劉俞婷於原審證稱：貸款我們基本上都跟客戶
07 講，客戶要借款多少錢，還要看客戶本身財務能力跟規
08 劃，因為我不是銀行，我無法回答客戶這問題。而且系爭
09 建案是預售屋，要等到成屋的時候，才能跟銀行對保看客
10 戶是要貸款或現金，我沒有跟上訴人提到如果用八成貸款
11 送件過不了，可以用技術合約乙事等語（見原審卷二第88
12 頁至第89頁），基此，上訴人主張劉俞婷向其詐稱銀行可
13 核貸買賣價金之八成、技術合約，致其陷於錯誤而簽訂系
14 爭契約，尚難遽信。

15 (2)至上訴人另主張劉俞婷曾提供買賣價金付款方式計算表，
16 明列上訴人須準備之頭期款為1,400萬元、貸款5,600萬元
17 （即買賣總價之八成，下稱系爭計算表，見北院卷第61
18 頁），上訴人因誤信劉俞婷之承諾而簽訂系爭契約云云。
19 經查，系爭計算表固記載：「貸款5600、總價7000」，惟
20 此至多得認買賣雙方曾試算在貸款八成情形下，上訴人各
21 期付款金額，此參以劉俞婷於原審證稱：系爭計算表所記
22 載之5,600萬元是看上訴人要貸款、對保或是付現金，不
23 是可以提供貸款八成的意思等語益明（見原審卷二第86
24 頁），當無從徒憑計算表前揭記載，逕認劉俞婷曾保證貸
25 款八成。況上訴人自承其在購買系爭房地前，已在台北市
26 三重區以申辦房貸方式購買三間不動產（見本院卷第132
27 頁），且在系爭房地買賣交易中係一次購買三戶，顯非自
28 用之目的，依其投資房地產之智識經驗，應知承辦房貸之
29 銀行為不動產買賣交易中之第三方，將自行依徵信結果及
30 政府法令政策決定核貸之成數，而無聽從被上訴人指示之
31 義務，豈有輕信劉俞婷保證銀行核貸八成之可能，且上訴

01 人自稱不清楚劉俞婷於系爭line對話記錄所稱「技術合
02 約」為何（見本院卷第133頁），又如何能因劉俞婷表示
03 倘銀行無法核貸八成，亦可以技術合約解決等語，即率認
04 系爭房地價金自備款以外部分得以貸款方式補足，並陷於
05 錯誤而簽訂系爭契約，是上訴人主張其受劉俞婷詐欺而訂
06 約云云，礙難憑採。

07 2. 據上，本件依上訴人所舉證據，尚不足認劉俞婷曾保證可讓
08 銀行核貸八成，如送件過不了，亦可以技術合約解決乙事，
09 對上訴人自由意思形成過程為不當干涉，且無法認其因而陷
10 於錯誤進而簽訂系爭契約，從而，上訴人主張依民法第92條
11 規定撤銷購買系爭房地之意思表示，暨依民法第179條規定
12 請求被上訴人返還其已付價金1,400萬元，自屬無據，不應
13 准許。

14 (二)上訴人主張應酌減違約金至零，有無理由？

15 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
16 252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應就債務人若
17 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標
18 準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依
19 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
20 酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預
21 定，均有其適用。倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質
22 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以
23 決定其約定之違約金是否過高（最高法院113年度台上字第1
24 857號裁判意旨參照）。經查：

25 (1)系爭契約第20條第2項約定「倘買方有減少價金（含各項
26 費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或
27 未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交
28 或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件
29 外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得解除本
30 契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦
31 理：(一)賣方得自買方已繳之價款中沒收房地買賣總價款之

01 百分之十五為違約金」(見北院卷第29頁)，兩造對於被
02 上訴人曾在111年3月15日、同年5月23日、同年6月17日、
03 同年6月24日通知上訴人完成申辦房貸及辦理系爭房地所
04 有權移轉登記手續，惟上訴人均未履行，被上訴人故於同
05 年7月19日以存證信函通知上訴人解除系爭契約等情均不
06 爭執，並有被上訴人通知書、存證信函等件存卷可查(見
07 原審卷二第105頁至第163頁)，則被上訴人以上訴人未配
08 合辦理所有權移轉、貸款抵押設定為由解除系爭契約，並
09 沒收上訴人已繳價金中1,050萬元($7,000\text{萬元}\times 15\%=1,050\text{萬元}$)
10 作為違約金，合於前揭約定。上訴人主張被上訴
11 人保證貸款八成，已成為系爭契約條件，被上訴人卻未履
12 行，顯然違約之一方為被上訴人，而非上訴人云云，惟本
13 件尚難認被上訴人曾向上訴人保證銀行可核貸八成，已如
14 前述，是上訴人前揭主張，亦難憑採。

15 (2)又兩造對系爭契約違約金之約定，係屬損害賠償總額預定
16 性質乙情均不爭執(見本院卷第134頁)，本院審酌被上
17 訴人因上訴人遲未依通知辦理銀行貸款給付剩餘價金而解
18 除契約，系爭房地迄今未能售出，被上訴人所受損害為未
19 能如期取得買賣價金予以利用，損害金額約為840萬元
20 (計算式： $5,600\text{萬元}\times 3\text{年}\times \text{法定利率}\text{利率}5\%=840\text{萬元}$ ；
21 3年期間係自被上訴人111年3月15日通知上訴人對保時
22 起，貸款銀行至遲於111年10月間可完成撥付貸款，迄本
23 院言詞辯論終結日約3年估算)，此外，被上訴人解除系
24 爭契約前已付出之銷售成本，及後續系爭房屋建造完成未
25 能如期移轉登記予上訴人所生之折舊暨被上訴人持有成
26 本，均屬被上訴人所受損害。又被上訴人出售系爭房地
27 後，原可期待交易完成獲得利益，而財政部每年均就營利
28 事業各種同業核定利潤標準，作為課徵所得稅之依據，該
29 標準雖不足以代表個別公司經營之實際利潤，惟其既係依
30 各業抽樣調查並徵詢各同業公會之意見而為核定，應尚得
31 作為被上訴人興建房屋銷售可得享受利益之參考，是自得

01 以財政部國稅局頒布「113年度營利事業各業所得額暨同
02 業利潤標準」不動產投資開發同業淨利率為10%（見本院
03 卷第174-1頁），並依此計算被上訴人就系爭房地買賣可
04 得預期淨利約為700萬元（計算式：系爭房地買賣總價7,0
05 00萬元×10%），為被上訴人所失利益之衡量，併考量現
06 不動產市場景氣雖有稍降，惟被上訴人自陳相較上訴人購
07 買系爭房地時房價仍有調漲（見本院卷第180頁至第182
08 頁），被上訴人日後如順利售出系爭房地仍得減少所受損
09 害。據上，本院審酌被上訴人所受損害及系爭房地價值、
10 社會經濟情況等情，認原審將本件違約金自15%（即1,05
11 0萬元；計算式：7,000萬元×15%=1,050萬元）酌減至
12 7%（即490萬元；計算式：7,000萬元×7%=490萬元），
13 尚屬適當，上訴人請求將違約金酌減至零，不應准許。

14 2. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
15 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
16 第179條定有明文。當事人約定之違約金過高，經法院酌減
17 至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，
18 如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被
19 扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付（最
20 高法院108年度台上字第369號判決參照）。經查，被上訴人
21 於解除系爭契約後，將收取上訴人給付之買賣價金1,400萬
22 元充作違約金，就逾系爭契約第20條第2項約定「房地買賣
23 總價款之百分之十五為違約金」即350萬元部分（計算式：
24 1,400萬元－1,050萬元=350萬元），屬無法律上原因受有
25 利益；又被上訴人收取之違約金1,050萬元尚有過高，應酌
26 減為490萬元，已如前述，則上訴人亦得依不當得利法律關
27 係，請求被上訴人返還560萬元（計算式：1,050萬－490萬
28 元=560萬元），是上訴人得依民法第179條規定請求被上訴
29 人返還910萬元（計算式：350萬元+490萬元），逾此部分
30 之請求，則屬無據，不應准許。

31 六、綜上所述，上訴人依民法第252條、第179條規定，請求被上

01 訴人給付上訴人910萬元，及其中350萬元自起訴狀繕本送達
02 翌日即112年8月15日起；560萬元自本判決確定之翌日起，
03 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
04 予准許，至逾此部分，為無理由，應予駁回。原審就上開不
05 應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人提起
06 上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
07 應予駁回。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文

09 中 華 民 國 114 年 11 月 12 日

10 民事第五庭

11 審判長法官 邱泰錄

12 法官 高瑞聰

13 法官 王 琬

14 以上正本證明與原本無異。

15 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，其
16 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
17 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
18 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
19 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日

21 書記官 吳璧娟

22 附註：

23 民事訴訟法第466條之1：

24 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
25 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

26 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
27 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
28 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

29 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。