

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第488號

原告 洪圈圈

訴訟代理人 林亮宇律師  
李承哲律師  
張馨尹律師

被告 善得利建設有限公司

法定代理人 曾勝瑞  
訴訟代理人 林怡芬律師

上列上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國114年7月15日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣13萬元，及自民國112年11月23日起至清  
償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣13萬元為原告  
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、原告主張略以：

(一)原告之女張育柔與被告於民國110年2月21日簽訂房屋土地預  
定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），購買坐落南投縣○○  
鎮○○段0000地號土地上之「星墅」（下稱系爭建築）編號  
第C棟第4樓房屋（下稱系爭房地）附停車位，契約記載買賣  
總價新臺幣（下同）525萬元，於110年12月25日兩造與張育  
柔合意變更買受人為原告，由原告繼受系爭買賣契約權利義  
務。張育柔及原告共已給付被告61萬元之買賣價金（細項：  
定金5萬元、簽約金25萬元、開工款10期25萬元、追加變更

01 廁所費用6萬元)，另簽訂系爭買賣契約附件四—代辦貸款  
02 委託書，由原告配合被告提供個人財務文件及財產清冊，交  
03 由被告洽定之第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）  
04 草屯分行辦理420萬元之貸款事宜。嗣被告於111年6月30日  
05 預定完工取得使用執照日通知原告因疫情因素將遞延完工取  
06 得使用執照，並承諾依約給付遲延金。

07 (二)被告於111年底接近完工交屋期限前，方通知原告第一銀行  
08 草屯分行僅願核貸200萬元，致原告之貸款額度遭非可歸責  
09 原告之事由（即被告因疫情遞延完工取得使用執照）受到影  
10 響，不足之差額達52%，超過原預定貸款金額之30%；又系  
11 爭建築所附停車位，於建築執照上登載10個車位，與實際狀  
12 況有28個車位亦不符，據上，被告已然違反系爭買賣契約之  
13 約定，原告得請求解除系爭買賣契約。

14 (三)然而，被告仍於111年12月21日通知原告應繳清買賣價款並  
15 自行取得銀行貸款，再於112年2月10日通知原告解除系爭買  
16 賣契約，並沒收原告已給付之買賣價金61萬元。原告曾於11  
17 2年2月15日通知被告應於收受通知後15日內提出解決方案，  
18 逾期則解除契約，卻遭被告於112年2月16日收受後即置之不  
19 理，是原告已於112年3月3日解除系爭買賣契約，據此請求  
20 被告應返還原告已給付之買賣價金61萬元。

21 (四)系爭房地未完成過戶，被告無庸繳納營業稅，應返還自原告  
22 收受因墊高價金所生之5%稅金2萬2,500元；系爭房地使用  
23 執照遲至111年8月29日取得，被告應給付遲延取得使用執照  
24 共60天，按原告已給付買賣價金61萬元計算之遲延利息7,32  
25 0元；又系爭建築有上開停車位實際狀況與建築執照不符，  
26 及於112年2月13日通知原告解除系爭買賣契約前之112年2月  
27 10日將系爭房地出售予訴外人曾怡綺，有一屋二賣等違約情  
28 事，被告應給付原告違約金61萬元，與被告應返還原告之買  
29 賣價金61萬元合計為124萬9,820元。

30 (五)爰依系爭買賣契約第20條第2項、第21條第1項、第25條第1  
31 項、第27條、第13條第2項約定及民法第179條、第227條第1

01 項準用第226條、第256條、第359條規定提起本訴等語，並  
02 聲明：被告應給付原告124萬9,820元，其中61萬元自112年3  
03 月3日翌日起，其餘自民事準備二暨擴張訴之聲明狀繕本送  
04 達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原  
05 告願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯略以：

07 (一)被告於111年6月22日通知原告需於111年6月30日前繳付代辦  
08 費（為代書費、契稅、規費等過戶所需必要費用之預收款）  
09 7萬元，但原告並未給付，另有開工款2期5萬元亦未給付；  
10 被告將原告提供之房屋貸款申請文件送交第一銀行草屯分行  
11 審核原告資力後同意核貸200萬元，如有保證人則同意核貸3  
12 90萬元，惟原告拒絕提供保證人，第一銀行草屯分行亦無法  
13 再提高貸款額度，被告通知原告得自行尋覓金融機構辦理貸  
14 款，卻遭原告拒絕並歸責於被告；被告於111年12月6日通知  
15 原告即將辦理過戶，需於111年12月15日完成過戶前給付價  
16 款（即需給付銀行貸款420萬元及交屋尾款8萬元），原告亦  
17 未給付。由於原告遲未繳款，被告遂以律師函通知原告給付  
18 欠款20萬元，並請原告自行申請銀行貸款420萬元，惟原告  
19 仍未給付，被告再以律師函通知原告解除系爭買賣契約，而  
20 原告遲延給付買賣價金逾2個月以上，被告據此解除系爭買  
21 賣契約自屬合法有據。

22 (二)系爭建築之建築執照及使用執照上記載停車空間係屬法定停  
23 車位，建商可於公共空間自行增設停車位，而原告所購買之  
24 停車位屬自行增設停車位，屬於共有部分，並無違法。原告  
25 本應給付之因墊高價金所生之5%稅金2萬2,500元，因兩造  
26 間買賣進度尚未進入過戶程序，原告根本尚未給付此筆稅金  
27 予被告，無從請求被告返還。系爭買賣契約已因解除契約溯  
28 及自始無效，且系爭建築之工期延長，係因疫情所致，非可  
29 歸責於被告，南投縣政府亦對於有效之建造執照均准予自動  
30 延長建築期限2年，符合系爭買賣契約第13條第1項第2款之  
31 事由，是被告無須依系爭買賣契約第13條第2項約定給付遲

01 延利息7,320元予原告。本買賣糾紛肇因於原告無法順利取  
02 得銀行貸款420萬元且有上開款項20萬元（細項：代辦費7萬  
03 元、開工款2期5萬元、交屋尾款8萬元）未為給付，付款遲  
04 延先構成違約，且對於被告提供之其他和解方案均拒絕接  
05 受，是原告已無付款履約之可能性，故被告方於112年2月10  
06 日通知原告解除系爭買賣契約，而被告因原告上開違約無法  
07 如期給付價金及多了一間房屋要賣，考量被告有資金周轉需  
08 求，故借用被告法定代理人女兒曾怡綺名義登記，並借用曾  
09 怡綺名義向合作金庫商業銀行股份有限公司辦理最高限額抵  
10 押權及貸款506萬元供被告使用，是系爭房地僅係借名登記  
11 在曾怡綺名下，並非真正買賣，而無一屋二賣情事。

12 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決願  
13 供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)原告之女張育柔與被告於110年2月21日簽訂系爭買賣契約，  
16 購買坐落南投縣○○鎮○○段0000地號土地上之系爭房地，  
17 契約記載買賣總價525萬元，於110年12月25日兩造與張育柔  
18 合意變更買受人為原告，由原告繼受系爭買賣契約權利義  
19 務。

20 (二)原告已給付被告定金5萬元、簽約金25萬元、開工款10期25  
21 萬元、追加變更廁所費用6萬元，共計61萬元。

22 (三)系爭買賣契約第13條約定111年6月30日之前完成主建物、附  
23 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。系爭  
24 買賣契約第20條約定：「一、第七條契約總價內之部分價款  
25 420萬元整，由甲方（即原告）與乙方（即被告）洽定之金  
26 融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。  
27 惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權  
28 變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，…甲方應於乙方通知  
29 辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意  
30 將約定之貸款金額撥付乙方。」。

31 (四)被告於111年6月30日通知原告因疫情無法如期完工，延遲補

01 償金會於交屋時補償，內容如本院卷(一)第59頁原證3所示。  
02 系爭建築於111年8月29日取得使用執照，於111年10月21日  
03 登記為被告所有。

04 (五)原告授權被告向第一銀行草屯分行代辦房屋貸款，該行通知  
05 核准貸款金額為200萬元，原告因此未完成辦理貸款。

06 (六)被告以被證5通知原告將於111年12月15日辦理過戶，請於過  
07 戶前繳款420萬元，尾款於交屋後繳納8萬元，原告於111年1  
08 2月8日收受。被告以被證6律師函，通知原告繳清價款20萬  
09 元及於15日內取得銀行貸款420萬元，否則被告將解除系爭  
10 買賣契約，原告於111年12月28日收受該律師函。被告以被  
11 證7律師函，通知原告解除系爭買賣契約，並沒收原告已付  
12 價金61萬元作為違約金，原告於111年2月13日收受該律師  
13 函。

14 (七)原證4、被證10係張育柔與被告員工曾怡綺間之LINE對話；  
15 被證11係原告與被告員工曾怡綺間之LINE對話。

16 (八)兩造對於原證1至10、被證2至12之形式上真正不爭執。

#### 17 四、兩造爭執事項：

18 (一)原告主張依系爭買賣契約第20條第二項(一)2，貸款差額達3  
19 0%即生解約效力，是否有據？原告主張系爭買賣契約第20  
20 條第二項(二)可歸責於被告之事由為被告當初有保證原告可以  
21 取得420萬元的貸款額度，有同意被告使用原告所購的房地  
22 以設定抵押權，最終無法獲得420萬元的貸款，為可歸責於  
23 被告之原因，是否有據？原告依系爭買賣契約第20條第二項  
24 (一)2、第27條第一項解除系爭買賣契約，依第27條第三項請  
25 求返還61萬元，是否有據？

26 (二)被告依系爭買賣契約第27條第4項約定解除系爭買賣契約，  
27 並沒收已付價金61萬元，是否有據？

28 (三)如原告解除契約不合法，可否依民法第252條酌減違約金，  
29 過高部分依民法第179條請求返還？

#### 30 五、本院之判斷：

31 (一)原告逾期給付款項20萬元，經被告書面通知並為解除契約之

01 意思表示，系爭買賣契約於112年2月13日合法解除。

02 1.系爭買賣契約第10條逾期付款之處理方式規定：「甲方如逾  
03 期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加  
04 付按逾期期款部分（自逾期起始日至繳清日）依每日萬分之  
05 二計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方，如逾期二  
06 個月或於使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，並經  
07 乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，  
08 雙方同意依違約之處罰規定處理。」第27條規定：「甲方違  
09 反有關『付款條件及方式』之規定者，乙方得沒收依房地總  
10 價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額。  
11 但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙  
12 方並得解除本契約。」是依上開規定，兩造就原告如有逾期  
13 付款之情事，約定解約之要件為逾期二個月或於使用執照核  
14 發後一個月不繳期款或遲延利息，經被告書面催繳，送達7  
15 日內仍未繳款，兩造均有契約解除權。

16 2.經查，被告於111年12月6日以星墅過戶通知單通知原告將於  
17 111年12月15日辦理過戶，請於過戶前繳款420萬元，尾款於  
18 交屋後繳納8萬元，原告於111年12月8日收受；復於111年12  
19 月21日以被證六律師函，通知原告繳清價款20萬元並於15日  
20 內取得銀行貸款420萬元，否則被告將解除系爭買賣契約，  
21 原告於111年12月28日收受該函；被告嗣於112年2月10日以  
22 被證七通知原告解除系爭買賣契約，並沒收原告已付價金61  
23 萬元作為違約金，原告於112年2月13日收受等情，有繳款通  
24 知單、星墅過戶通知單及中華郵政掛號郵件收件回執、律師  
25 函可佐（見本院卷(一)第175頁至第179頁至第189頁），且為  
26 兩造所不爭執（見本院卷(一)第197頁）。次查，被告於111年  
27 6月22日寄發繳款通知單，通知原告繳納代辦費7萬元，復於  
28 111年7月1日以LINE傳送代辦費通知書於原告，此有LINE對  
29 話截圖可佐（見本院卷第282頁），核與證人曾怡綺於本院  
30 審理中證稱：代辦費部分被告有寄掛號信給原告提醒要繳  
31 款，因為原告遲未繳款，我有用LINE通知原告繳款，提供代

01 辦費通知的電子檔給原告等語大致相符（見本院卷(一)第432  
02 頁）。由上可知，原告經被告於111年7月1日通知繳納代辦  
03 費7萬元、於111年12月6日通知繳納交屋尾款8萬元並取得銀  
04 行貸款420萬元，迨至被告於112年2月10日發函解約，已逾2  
05 個月，且於解約前經被告於111年12月21日以被證六律師函  
06 書面通知原告，與前揭契約所定相符，是被告辯稱其依系爭  
07 買賣契約第10條、第27條第4項，因原告逾期付款而解除契  
08 約，應屬有據。

09 3.原告雖主張：依系爭買賣契約第24條第2項但書代辦費由被  
10 告負擔，原告無給付義務等語。然查，依系爭買賣契約第24  
11 條第2項規定：「所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代  
12 辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方負擔。但起造  
13 人為乙方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由乙  
14 方負擔」。可知，依兩造之約定，就前開第2項本文所列稅  
15 費之負擔均由原告負擔，僅於被告辦理建物所有權第一次登  
16 記規費代辦費始由原告負擔。參證人曾怡綺於本院審理中證  
17 稱：代辦費的用途是房屋契稅、印花稅、代書費等的規費等  
18 語（見本院卷(一)第436頁），準此，上開被告通知原告繳納  
19 之費用雖名曰房屋代辦費，實則其內容屬24條第2項本文所  
20 列之稅賦，自應由原告負擔，況斯時系爭建築尚未至完工階  
21 段，故其收取之費用自非但書所謂之建物所有權第一次登記  
22 之規費、代辦費至明，是原告上開主張，應屬無據。

23 (二)原告主張依系爭買賣契約20條第二款第(一)、(二)解除契約，為  
24 無理由。

25 1.系爭買賣契約第20條規定：「一、第七條契約總價內之部分  
26 價款新臺幣肆佰貳拾萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構  
27 之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方  
28 可得較低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸  
29 款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸  
30 款利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對  
31 保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。

01 二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其  
02 差額依下列各目處理：（一）不可歸責於雙方時之處理方式  
03 如下：1、差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，優先  
04 以信用貸款方式辦理。2、差額超過原預定貸款金額百分之  
05 三十者，甲乙雙方同意辦理解除契約。（二）可歸責於乙方  
06 時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方  
07 分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契  
08 約。」。又系爭買賣契約附件之代辦貸款委託書約定：「第  
09 三條：買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需證件，  
10 協同賣方辦理有關貸款之一切手續，且如需覓保證人或需買  
11 方親自會同辦理時，應自接獲通知日起七日內辦妥，不得藉  
12 故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則逾期即依違約  
13 論，買方自願依本土地買賣契約書第十三條違約處罰之規定  
14 視同逾期未繳款論，該宗土地由賣方自行處理，亦不得要求  
15 賣方補貼任何費用，絕無異議（見本院卷第34頁、第50頁至  
16 第51頁）。

17 2.本件原告向第一銀行申請、詢問貸款金額之過程，經本院函  
18 詢第一銀行，該行覆以：有關原告洽談購買被告坐落南投縣  
19 ○○鎮○○段0000地號土地上之「星墅」編號第C棟第4樓房  
20 屋貸款乙案，經查原告於本分行無存款及授信往來帳戶，故  
21 無核准貸款200萬元之情事等語，此有第一商業銀行草屯分  
22 行112年12月21日一草屯字第001054號函可佐（見本院卷第1  
23 19頁）及：一、有關原告於本行申請房屋貸款一案，本行鑑  
24 價金額為524萬9,075元，於本行授信貸放成數範圍內，可申  
25 請的貸款額度為390萬元。二、經借款人提供財力證明資料  
26 及調閱金融機構聯徵信用狀況後，以本行授信審核概算評  
27 估，財力確有不足，在不提供一般保證人的情況下，預計或  
28 可核貸額度約200萬元，但仍以最終有權人員審核為準，經  
29 電聯兩造雙方均表示同意暫緩申請，故本案件當時就已取消  
30 申請。三、本案最終因原告未提供一般保證人等相關財力證  
31 明文件亦未有其他表示，案件並未申請完成，故無法評估其

01 最終核貸額度等語，此有第一商業銀行草屯分行113年12月2  
02 0日一草屯字第000084號函（本院卷(二)第19頁）可佐。

03 3.再參證人曾怡綺於本院審理中證稱：貸款是由我詢問客戶可  
04 以選擇合作金庫、第一銀行、臺中銀行三間銀行申請貸款，  
05 原告選擇向第一銀行申請貸款，承辦人是許佳珮。申辦貸款  
06 過程先請客戶繳交財力證明影本給銀行，銀行審核過程約需  
07 2週至3週，確認可以貸款之後銀行會聯繫客戶對保，整個過  
08 程大約落在一個月至一個半月。無法獲得預期貸款金額420  
09 萬元是因為原告提供的財力證明無法通過銀行審核，銀行詢  
10 問是否可請原告提供其他存簿或請原告申請所得稅資料及財  
11 產清冊。第一銀行核准給原告的額度印象中是200萬元，銀  
12 行有說提供保證人的話可再提高貸款金額，我有告知原告，  
13 但原告不願意提供保證人。有詢問原告是否有其他往來的銀  
14 行可以做房屋貸款的業務，我不曉得原告有無去詢問。後來  
15 進到貸款的程序由被告的會計與原告協商，有提供5個方案  
16 給原告。被證12是被告群組，對話是我與被告會計的對話，  
17 下方的圖片就是被告提供給原告的5種方案。原告沒有回覆  
18 被告，隔年就寄存證信函給被告。除原告以外，全部共28戶  
19 都順利完成貸款並交屋入住等語（見本院卷(一)第433頁至第4  
20 34頁）。復觀諸原告與被告員工曾怡綺之對話內容，被告曾  
21 怡綺於111年11月8日傳送訊息與原告：「我們的代書詢問你  
22 有沒有常往來、有在配合的銀行呢？」、「那可否麻煩您跟  
23 您往來的銀行詢問看看房貸的事宜？或者請您有認識的業務  
24 跟我們公司小姐聯繫一下，因我們配合的銀行目前在審核的  
25 部分可能沒辦法幫您辦理」等情，此有原告與被告員工曾怡  
26 綺之LINE對話內容可佐（見本院卷(一)第287頁），核與證人  
27 曾怡綺所述相符，堪可採信。可知111年9月29日被告通知原  
28 告準備對保文件資料斯時被告已代原告向第一銀行辦理貸款  
29 申請之事宜，直至111年11月8日被告員工曾怡綺詢問原告有  
30 無往來配合銀行，並通知原告向其往來銀行詢問貸款，已有  
31 告知其配合之第一銀行無法承貸。

01 4.另參證人許佳珮於本院審理中證稱：我曾於111年底與原告  
02 電話聯繫，一開始先說房貸最高能提供的擔保品之價值，再  
03 來要看客戶的收入是否能夠償還貸款，依照本行授信的條  
04 件，去評估客戶的收入及收入情形。第二通電話有跟原告提  
05 到貸款需要提供保證人，保證人部分是因為計算收入時無法  
06 達到放款條件。原告曾於113年間至第一銀行草屯分行詢問  
07 有關本件房屋買賣的貸款事宜，當時也有解釋銀行貸款審核  
08 會先審擔保品價值是否符合銀行鑑價及貸放金額價值，第二  
09 階段才是評估客戶收入。當收入不夠或聯徵紀錄不足時，會  
10 再請客戶提供其他收入資料或有利之保證人。要不要提供保  
11 證人一定要跟客戶本人聯絡，所以我有提到保證人，或者要  
12 提供其他收入資料。後續我有跟被告及原告本人聯絡，也有  
13 寄申請書給原告填寫，電話有聯絡原告是否要提供保證人，  
14 原告說會再與建商聯絡。我們會以銀行系統的電腦程式計算  
15 支出收入所得比，依照他在金融機構的借款資料及本次借款  
16 金額去核算，包含客戶的借款信用及本次預計評估增貸之金  
17 額，如超過我們銀行的比例，我們就會以人工方式要求客戶  
18 提供其他沒有提供的收入證明，或是一般保證人。假設客戶  
19 無法提供其他收入及保證人，會先詢問借款人，這個金額不  
20 足客戶的貸款尾款，所以要先跟客戶告知，建商這邊也會通  
21 知，但我兩邊都有強調尚未核准，請雙方去做溝通。依照銀  
22 行流程，會有鑑價、審核、對保、撥貸，鑑價到審核為止，  
23 約1至2週，我收到被告提供之資料後，當時是委託埔里分行  
24 鑑價，大約一週鑑價結果就回來了，再來就與原告聯絡，有  
25 先寄申請書給原告填寫，建商已經有跟原告拿到收入資料，  
26 鑑價報告回來後我們才會跑授信，授信系統可以將客戶資料  
27 建檔後即可拿到客戶之聯徵資料，客戶欲貸金額即可在系統  
28 上填寫，我們不動產鑑價報告最高金額為新台幣3,936,806  
29 元整，但銀行會取整數390萬，以390萬元來申請，但還是要  
30 看評估（見本院卷(一)第40頁至第45頁）等語，並有被告會計  
31 與第一銀行人員LINE對話內容可佐（見本院卷(一)第191

頁)，堪可採信。由上可知，依一般銀行作業流程，第一銀行鑑定擔保物之價值評估最高可核貸之金額後，尚須依申請人所提供財力證明資料及調閱金融機構聯徵信用狀況，依該行授信審核概算評估得以放款之金額。而本件房地鑑價後，原告經第一銀行評估其財力後，預估可核貸額度僅有約200萬元，經第一銀行通知兩造後，暫緩申請，後續未再向第一銀行進行後續之貸款申辦，應可認定。

5.兩造雖於系爭買賣契約第20條約定由被告代原告接洽貸款銀行，然原告得以變更貸款之機構尋找更有利之貸款條件銀行辦理，原告就承貸銀行尚有選擇權，可擇與其有交易往來之銀行以尋得更有力之貸款成數或額度。另觀代辦貸款委託書第3條之規定，「如需覓得保證人原告應自接獲通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則逾期即依違約論」，是原告就申辦貸款乙事，如有財力不足需增加保證人以提高貸款額度，亦有補正之義務。而本件被告於111年11月8日已有通知原告第一銀行恐無法承貸之情，嗣經第一銀行承辦專員亦有告知原告其財力審核結果，無法貸得預估之貸款金額420萬元，需另覓保證人，被告復於111年12月21日以被證六律師函，通知原告繳清價款20萬元並於15日內取得銀行貸款420萬元，否則被告將解除系爭買賣契約等情，業如前述。準此，系爭房地經鑑價、財力評估後，預估得貸款之金額僅約為200萬元，須提供保證人或其他財力證明，原告就此節已有知悉，依前揭規定，原告應有配合補正保證人以完成貸款申辦之義務，經被告通知，原告遲未補正顯已違約。況原告經第一銀行通知貸款金額不足，亦未提出尋求其他往來之金融機構以取得較有利之貸款資格，自難認此未能取得銀行貸款之情非可歸責於原告。是原告主張依系爭契約第20條第二款第(一)、(二)之事由解除契約，顯非可採。

(三)原告得依民法第179條請求返還過高之違約金13萬元。

另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
02 179條定有明文。再按約定之違約金過高者，法院得減至相  
03 當之數額，民法第252條定有明文，此項核減，法院得以職  
04 權為之，亦得由債務人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金  
05 或損害賠償額預定性違約金均有適用。至於當事人約定之違  
06 約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人  
07 所受損害情形為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性  
08 質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，  
09 以決定其約定之違約金是否過高。查系爭買賣契約第24條第  
10 4項約定違約金之上限為15%（見本院卷(-)第36頁、第37  
11 頁），其性質既為確保債務之履行，而約定於買方違反有關  
12 「付款條件及方式」之約定經賣方解除契約後應支付之金  
13 錢，堪認上開違約金之性質係屬債務不履行之損害賠償總  
14 額。本件買賣契約之實際總價為480萬元，業據證人曾怡綺  
15 於本院審理中證述明確（見本院卷(-)第429頁），其雖可依  
16 據上開約定請求原告給付成交總價15%之違約金即72萬元  
17 （計算式： $480萬 \times 15\% = 72萬$ ），因超過已繳價款而以61萬  
18 元為限，惟本院審酌兩造於110年12月25日變更原告為買受  
19 人，嗣經被告於112年2月13日送達存證信函予原告為解除契  
20 約之意思表示，兩造間成立契約至解除契約期間約1年1月，  
21 斟酌被告所受之損害及原告之違約情節，及審酌一般客觀事  
22 實、社會經濟狀況、目前資金利率水準等一切情狀，認以酌  
23 減至系爭買賣契約總價10%即48萬元為宜，以兼顧兩造之利  
24 益。又被告前已收取之買賣價金為61萬元，經扣除被告可沒  
25 收之違約金額後，被告收取之13萬元部分（計算式： $61萬元$   
26  $- 48萬元 = 13萬元$ ），即為不當得利，是原告依民法第179  
27 條規定，請求被告返還上開金額，於法有據，逾此範圍之請  
28 求則無理由。

29 (四)至原告請求被告返還因墊高價金所生之稅金等語。經查，原  
30 告已給付被告定金5萬元、簽約金25萬元、開工款10期25萬  
31 元、追加並更廁所費用6萬元，共計61萬元乙節，有轉帳傳

01 票、帳戶餘額明細查詢等件可佐（見本院卷(一)第145頁至第1  
02 73頁），且為兩造所不爭執（見本院卷(一)第426頁），再參  
03 證人曾怡綺於本院審理中證稱：本件實際買賣價金為480萬  
04 元，因原買方張育柔頭期款不足，僅有60萬元，因此請求被  
05 告用價金墊高方式，才会有合約上的525萬元，使貸款金額  
06 可達420萬元。自備部分即工程款30萬元由張育柔分12期，  
07 每期2萬5,000元繳交，定金5萬元及簽約金25萬元，簽約時  
08 原告也有來現場，都有繳清。原證十六稅金5%2萬2,500元  
09 是因客戶自備款不足，貸款墊高後差額會被列為被告收入，  
10 被告會被課稅，差額稅金約定由原告繳納等語（見本院卷(一)  
11 第429頁）。再參原證16所載「交屋只需繳付規費含墊高稅  
12 金暫收8萬元」（見本院卷(一)第449頁）。由上可知，原告交  
13 付之61萬元並未包含營業稅稅金，且該項稅金約定由原告負  
14 擔，列入交屋尾款之8萬元，原告並未支付尾款，業如前  
15 述。是原告主張被告應返還稅金2萬2,500元，為無理由。

16 (五)至原告另主張被告遲延完工、停車位與建築執照登載不符，  
17 並有將系爭房地一物二賣等違約情形，主張解約及賠償其所  
18 受損害等語。經查，系爭買賣契約第13條約定111年6月30日  
19 之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並  
20 取得使用執照。嗣於111年8月29日取得使用執照乙節，為兩  
21 造所不爭執，業如前述。系爭買賣契約一經原告解除，契約  
22 即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同，原契約所生之債權  
23 債務關係自亦歸於消滅，原告主張依前揭規定請求解約並賠  
24 償損害，即屬無據。

25 (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  
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，  
28 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  
29 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
30 者，週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條  
31 第1項前段、第203條規定可明。原告依民法第179條之規

01 定，請求被告返還已付價款13萬元，為有理由，業如上述，  
02 則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月23  
03 日（見本院卷(一)第99頁送達證書）起至清償日止，按週年利  
04 率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許，逾此範圍之  
05 請求，則屬無據。

06 六、綜上所述，原告依民法第179條之約定，請求被告給付13萬  
07 元及自112年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
08 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，  
09 應予駁回。

10 七、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬元，應適用  
11 民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執  
12 行，原告聲請假執行，核無必要。另被告陳明願供擔保聲請  
13 宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之擔保金額准  
14 許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失  
15 所附麗，應併予駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
17 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

20 民事第二庭 法官 李怡貞

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

25 書記官 王冠涵