臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第506號

原　　告　鄧麗萍

訴訟代理人　包漢銘律師

被　　告　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　戴愛芬律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國110年1月14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

一、原告起訴主張：

㈠、兩造於民國108年4月21日訂立「預售屋買賣契約書」（下稱系爭契約），由原告向被告購買其所興建坐落新竹縣○○市○○段000地號土地上「遠雄鉑悅」社區建築，編號A06棟第17樓房屋一戶及其坐落土地持分及停車位一個（下稱系爭房地），總價款新臺幣(下同)823萬元，雙方約定上開金額分為自備款412萬元、銀行貸款411萬元，自備款部分除原告已交付988,471元外，餘款於完工交屋時一次給付，此有契約書可證（卷第13-41頁）。

㈡、系爭契約第七條付款時間第三項貸款約定（一）約定「辦理貸款：1.銀行貸款部分由買方以金融機構之貸款給付，買方同意由賣方代為洽詢辦理銀行貸款之金融機構，並於建物及土地產權移轉登記前，依賣方通知日期辦妥一切貸款手續。惟買方有權自行辦理銀行貸款，買方同意另行簽立自辦貸款確認書，並於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款手續。」由此可見係約定由被告處理原告貸款事項，被告就本件買賣所需貸款有協助義務，況被告銷售對象為香港居民，

在台灣人地生疏，無法期待原告自行辦理銀行貸款手續。

㈢、再者，系爭契約第七條付款時間第三項貸款約定（四）以手寫方式特別載明「貸款不足額：第（一）款前段由賣方代為洽定辦理之貸款金額如少於預定貸款金額時，其差額依下列方式處理：1.雙方經磋商後同意：如貸款不足額之原因係不可歸責於雙方時，雙方同意另行磋商差額部分之付款方式，協商不成時，雙方同意解除契約，賣方應將買方已繳價金無息返還。但其不足之原因如係可歸責於賣方或買方時，雙方同意分依下述2.或3.之規定辦理。2.可歸責於賣方時：略。3.可歸責於買方時：略。」而本件房地買賣無法辦理貸款之原因乃不可歸責於原告（詳後述，上列第1.點下稱「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定），原告解除系爭契約，被告應將原告已繳價金988,471元無息返還。

㈣、原告已積極配合申辦貸款手續，最後無法順利取得貸款，不可歸責原告。

1.被告員工王盈婷對原告表示：「鄧姐好，我們也加了當天隨行的Joe進來後續可以隨時協助您，這兩天有幫您確認按揭（港語「按揭」即抵押貸款）這事，鄧姐可以有兩家好方便選擇：1.台灣HSBC開戶(約2019/Q4來台灣開戶便可)，到時候台灣HSBC會協助您做線上移轉的設定，方便您日後跨幣別轉帳，僅須辦按揭前三個月，您HK HSBC Premier account每個月最後一筆交易餘額有到100萬港幣即可，其餘天低於100萬港幣沒問題的。2.台灣上海商銀戶口半年以上資產總額達200萬台幣以上或半年平均存款達100萬台幣即可。」此有二人間WhatsApp對話記錄可據（卷第145頁）。此亦可證係由被告員工代為洽詢銀行貸款事項。

2.原告先後依銀行指示提供所需資料，並且告知被告承辦員工。詎料台灣HSBC（匯豐銀行）及上海銀行承辦人員事後通知因為房屋坪數過小（主建物少於15坪）無法貸款。被告知悉上開情況後，建議更換較大坪數之標的，以利貸款，有WhatsApp通話內容可稽（卷第147-149頁），被告確實知悉無

法貸款原因為建案坪數過小，並非原告因素。

3.隨後被告固然推薦第一銀行新湖分行辦理本件貸款，惟自108年12月17日起至109年3月3日，第一銀行新湖分行承辦人員不斷要求原告提供各種不同文件（基資表、香港物業出租租約、英國物業租約、英國物業差餉、香港身分證及護照等），最後均無作用，而且是原告屢屢催問進度，連續至109年3月仍無消息，原告不得已才於109年3月3日以簡訊告知第一銀行承辦人員周小姐：「早晨周小姐，從12月開始申請貸款，一路不停提交文件和我個人資產，已差不多三個月，還不停要求資料，其實我懷疑是否真正想貸款給我，我覺得身心都非常疲累，並且我自家也有很多事情發生，如不貸款請你儘快通知。」（卷第153頁），至此原告身心俱疲，難謂被告已盡協助辦理貸款之義務。

4.基上，原告不能順利取得貸款，顯係不可歸責原告之原因所致，原告自得依前開「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定解除系爭契約並請求返還已付買賣價金988,471元。

㈤、退步言，縱認原告主張無理由，被告得解除契約、沒收價金充作違約金，惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；又債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金，民法第251條亦有規定。本件係屬預售屋買賣契約，原告108年間訂約後已給付價金988,471元，被告利用此價金興建房屋，顯獲有利益，且被告解約後亦可將系爭房地轉售他人，而獲相當之利益，因認被告沒收全部已繳價金充作違約金，顯屬過高。違約金應酌減至總價金823萬元之5%（即411,500元）為適當，被告仍應將逾5%部分（即576,971元）返還予原告。

㈥、爰依系爭契約第七條付款時間第三項貸款約定（四）1.「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定，解除系爭契約並請求返還已付價金。聲明：⑴被告應給付原告988,471元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。⑵願供

擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯以：

㈠、不爭執原告起訴主張㈠所示之簽訂系爭契約內容，亦不爭執原告起訴主張㈡㈢所示之系爭契約第七條付款時間第三項貸款約定（一）及（四）之文字。然而，原告未順利完成貸款乃可歸責於原告之事由所致，原告不得解除契約，亦不得向被告請求返還已繳價金。緣以：

1.於正式簽訂系爭契約之前，原告已先於108年4月8日簽立「購屋證明單」，向被告預約系爭房地，4月8日當日給付訂金988,471元，及簽署「買賣契約磋商條文」，同意就系爭契約第七條付款時間第三項貸款約定（四）之文字，修改如上述文字（卷第83-85頁），此係被告與所有買方通案性之磋商條文，以簡化因「不可歸責於雙方之貸款不足額」作業程序，非專為原告而設。該日被告並將預售屋買賣契約書交付原告審閱。經原告審閱多日後，兩造方於108年4月21日在香港正式簽訂系爭契約，不動產經紀業遠雄房地產發展股份有限公司營業員王盈婷自台灣出發到香港簽約之前，系爭契約第七條付款時間第三項貸款約定（四）之文字早在台灣已由另一營業員簡郁軒手寫完成。108年4月21日當日不止簽署系爭契約，更有簽署「同意書」（卷第87頁）其上載明「立同意書人鄧麗萍（下稱立書人）…已經貴公司明確告知承貸金融機構對辦理銀行貸（借）款之相關規定（條件）如下：一、一般貸款規定（略）。二、立書人如非中華民國國籍人士，或於中華民國境內未設有戶籍時，則立書人之貸款資格及條件，除應符合上述第一條之一般貸款規定外，各承貸金融機構或相關主管機關如有其他特別規定時，以該特別規定為準。三、立書人若不符合上述相關規定或因可歸責於立書人之事由，致貸款額度不足或無法核貸時，立書人同意自行補足其額度不足或無法核貸部份。」是原告於簽立系爭契約同時簽署前開「同意書」，已同意若於日後貸款時，因可歸責於己之事由，致無法取得金融機構核貸或貸款額度不足

時，由其自行補足額度不足或無法核貸部分。

2.買方實際上可取得金融機構多少貸款額度，關乎買方資力、職業、貸款當時之政府政策…等諸多因素，非買賣雙方於立約當時所可預知。故而，原告可貸款之額度，本屬其自身因素，並非「不可歸責於雙方」之因素，兩造絕無可能因為原告個人因素之貸款額度問題，而增修「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定。

3.被告已為原告介紹第一商業銀行辦理貸款，但原告最後因認利率太高故未向第一銀行香港分行提出貸款申請，此有第一銀行新湖分行回函可憑（卷第167頁），並經證人王盈婷證述：承辦練小姐說第一銀行在跟原告要資料的時候，原告沒有很積極提供，有感覺到原告不想買這個房子了等語（卷第236頁）。況原告於109年3月3日曾傳訊息向王盈婷表示「請問有機會除消買樓的決定嗎?可保留訂金或最少損失嗎?」王盈婷則建議原告將資料備齊給銀行審批，有雙方對話訊息可證（卷第275-277頁）。然原告最終並未至第一銀行香港銀行提出貸款申請，足見原告因為貸款成數、利率等因素，早已無購買系爭房地之意願，消極未配合提供貸款審核相關資料，致最終無法順利完成貸款，自屬可歸責於原告之事由。

㈡、反之，原告已違反系爭契約所約定之付款時間，被告依據系爭契約第七條付款時間、第八條逾期付款之處理方式、第二十五條違約之處罰第四項約定，前已於109年6月間寄發存證信函催告原告履約給付價金，原告逾期仍不履行，茲再以答辯狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，並沒收原告已繳價金作為違約金。

㈢、原告雖主張沒收已繳價金988,471元作為違約金過高，然系爭契約第二十五條第四項、第五項約定「買方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，賣方得沒收依本契約總價款百分之15計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買、賣雙方並得解除本契約。」「買賣雙方除依上述約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償。」

是以，原告違反付款方式及時間之約定時，被告得解除系爭契約，並沒收按總價款15%計算之金額作為違約金，且此違約金之約定，屬於損害賠償額預定性質。系爭契約總價款823萬元，原告已繳988,471元僅占約12%，尚未達15%，並無過高，自無酌減必要。

㈣、答辯聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、兩造不爭執簽立系爭契約，原告向被告購買系爭房地，總價款823萬元，自備款412萬元、銀行貸款411萬元，就自備款原告已給付價金988,471元；原告有與上海銀行、滙豐銀行、第一銀行新湖分行洽詢貸款事宜；原告最終未向第一銀行新湖分行所委託代辦之香港分行提出貸款申請書；系爭房地已於108年10月14日取得使用執照，現已達可以交屋狀態；被告前於109年6月間以存證信函催告原告於109年6月25日前履約給付價金，然原告逾期未付；兩造均各自向對造為解除系爭契約之意思表示。上情並有系爭契約、結匯水單、3家銀行回函、證人簡郁軒證詞、存證信函及回執在卷可稽（卷第13-41、45、167、251-255、227、111-121頁），應堪信實。

㈡、然原告主張其無法順利取得貸款，係因不可歸責於原告之事由所致，原告依「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定，解除系爭契約及請求返還已繳價金，是否有理由？查：

1.被告已協助原告貸款事項，此情觀諸下列事證即明：

⑴第一銀行新湖分行109年10月8日一新湖字第00043號函覆本院略以：鄧○萍該戶透過遠雄建設轉介辦理房貸事宜，因係香港人，查無所得資料，故請該戶提供報稅及在職資料等辦理授信初審，期間已告知預估貸款成數及利率，該戶表示利率太高及成數太低，本分行於109年1月23日告知可先至香港分行填寫消費者貸款申請書後才能開始啟案受理申請，但實際利率及成數需等授信核准後始可確定，期間該戶不斷詢問

利率及成數，經多次聯繫，109年3月4日該戶同意至香港分行填寫申請書，本分行即將相關申請書送至香港分行請同仁幫忙對保，然期後該戶又表示利率太高，故該戶始終未至香港分行填寫申請書，故本分行未能啟案且未受理過（卷第167頁）。

⑵上開函覆內容，核與原告自行提出其與第一銀行新湖分行承辦人周小姐之往來訊息內容，洽詢過程大致相符。過程略為：在原告尚未填寫消費者貸款申請書前，周小姐根據現有資料，於108年12月23日告知原告大概成數5成411萬、利率約2.5%、期限15年。嗣於109年1月21日告知原告，待文件整理好寄到香港分行，請原告到香港分行填寫申請書並開戶。再於109年3月5日告知原告若香港分行通知對保時，記得帶護照、香港身分證、印章。嗣於109年3月11日告知原告，香港分行有電話通知對保，但原告可能沒有接到電話，貸款金額約為鑑價金額的一半約400萬元、利率約2.3-3%，然此際原告回以「滙豐只收1.89利息，2.3-3%太高了」，並請周小姐幫忙申請利率低一點。109年4月24日周小姐告知原告利率約2.5%額度約400萬。109年4月25日周小姐再次提醒原告，文件已經在香港分行，請原告到香港分行填寫申請書，記得帶護照、香港身分證、印章，等申請完成才簽借據。原告則回以「申請後才批核？可直接聯絡香港的黃小姐00000000是嗎？」（卷第181、187、190-192頁）。在此之後，雙方即無明確訊息紀錄（可能係直接打電話）。

⑶基上可知，被告轉介原告至第一銀行新湖分行貸款，不論第一銀行新湖分行或香港分行均無拒絕貸放，且已備妥申請書件並預估利率約2.5%、額度約400萬元，額度已極接近系爭契約約定之銀行貸款金額411萬元，只待原告親自前往第一銀行香港分行填寫申請書及對保。原告既因第一銀行利率無法降至原告所謂之「滙豐只收1.89」而自行決定不辦理申請，則無法順利取得貸款自屬可歸責於原告之事由。至於被告協助介紹之另二家銀行即匯豐銀行、上海銀行，是否果如

原告所言因主建物小於15坪而無法承作貸款，原告既未舉證以實，且自匯豐銀行、上海銀行回覆本院之函文內容（卷第251-255頁）亦無法確認，然無關宏旨，本院即無予以論斷之必要。

2.原告為心智成熟之成年人，在香港經營家族公司，在香港、英國均有物業，英國物業出租他人，且在台灣購買系爭房地亦計劃出租而非自住，此有原告自行提出之訊息內容可稽（卷第179-183頁），可見原告對於不動產交易有經驗且是投資目的，投資報酬率自為其主要考量。原告購買系爭房地總價款823萬元，交易金額非小，本應衡量自身經濟狀況、信用評等、貸款資格、還款來源、清償能力等審慎決斷，本件原告未取得貸款，係因其提供資料予銀行審核後，銀行預估之利率不符合原告之期望，原告希望爭取更低利率之貸款未果，故決意放棄系爭契約，而未實際向銀行送件申貸，此種因原告個人償債能力及投資報酬率考量所致之不辦貸款，自屬可歸責於原告之事由。

3.從而，原告依「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定，主張解除契約、請求返還已繳價金，為無理由。

㈢、原告自備款412萬元、銀行貸款411萬元，已如前述。原告既中途不辦貸款，即視同不需辦理銀行貸款，即應於預售屋取得使用執照後、所有權移轉登記過戶前，於被告通知之日起7日內，以現金或即期票據一次付清相當於銀行貸款金額411萬元予被告（系爭契約第七條付款時間第三項（二）及（八）參照）。原告不爭執被告預售屋已於108年10月14日取得使用執照（卷第227頁），且被告前於109年6月11日以臺北逸仙郵局958號存證信函催告原告應於109年6月25日以前繳納自備款3,144,539元及辦畢貸款411萬元，逾期解除系爭契約並沒收總價款15%之意旨，業以航空掛號於109年6月20日送達原告（卷第111-121頁），原告迄今仍未給付。進者，被告再以本件訴訟答辯狀繕本之送達（109年7月14日送達）為解除契約之意思表示並依系爭契約第二十五條違約之

處罰第四項沒收按契約總價款823萬元之15%計算之違約金（卷第76頁）。準此，原告既已違約，被告依據系爭契約第七條付款時間、第八條逾期付款之處理方式、第二十五條違約之處罰第四項約定，解除契約、沒收已付價金，核屬有據。

㈣、至於原告另主張按總價款15%計算之違約金過高，應酌減至5%乙節，經查：

1.契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，此觀同法第250條之規定自明。是本件契約第二十五條第四項約定，應屬賠償總額預定性之違約金。

2.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，此規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定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過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識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額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，此有最高法院93年度台上字第909號判決意旨可資參照。本件原告雖主張15%違約金過高應核減至5%，然僅以：被告以原告所繳價金興建房屋獲有資金利益、被告解除契約後可將系爭房地轉售獲利等語為由，別無其他佐證。本院審酌原告上開主張空泛無實據，被告以原告所繳988,471元興建房屋實際能節省多少資金利息？又系爭房地因本件訴訟糾

紛未敢轉售（卷第106頁），則被告將來轉售他人時是漲價或跌價？猶未可定。再參以財政部核定108年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，不動產投資開發業淨利率為10%；佐以系爭房地買賣之推案銷售方式，乃被告統包招待香港地區人士團體到台灣旅遊、賞屋（卷第138-140頁），證人王盈婷與另名同事尚且特地前赴香港與原告簽約（卷第232頁），所耗費成本顯然高於對台灣本地人士之銷售。綜上，原告已繳988,471元占總價款823萬元約12%，本院認並無證據支持違約金過高而得予酌減之餘地。

㈤、綜上，本件原告未取得貸款411萬元之原因係可歸責於原告，原告依「不可歸責於雙方之貸款不足額」約定，主張解除系爭契約並請求返還已付價金988,471元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由；原告另依民法第251條、第252條請求將違約金酌減至總價款823萬元之5%（即411,500元）亦為無理由。被告抗辯原告逾時給付價金，經催告仍未獲置理，已構成違約，依系爭契約第二十五條違約之處罰第四項，解除系爭契約並沒收已繳全部價金988,471元作為違約金，則屬有據。準此，原告之訴無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，於判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　陳麗芬

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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　曾煜智