

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第140號

原告 邱麗芳

訴訟代理人 陳建宇律師

被告 王盈方

訴訟代理人 蘇亦洵律師

複代理人 楊禹謙律師

被告 瑋鉸不動產有限公司

法定代理人 錢泓淞

訴訟代理人 鍾添錦律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國114年1月22日辯論終結，判決如下：

主 文

被告王盈方應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號00000-000000000號）內之新臺幣1,727,350元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王盈方負擔百分之81，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告分別於民國112年8月12日、19日及23日蒞臨現場看屋，過程中不斷表明「囿於原告服務於公教體系且薪轉戶為臺灣銀行，故向臺灣銀行等公股銀行申辦房屋貸款享有優惠利率，僅願向臺灣銀行等公股銀行申辦房屋貸款。又，原告名下金融帳戶因先前被網路詐騙而遭凍結在案，唯恐向公股銀行等公股銀行申辦房屋貸款不成，以致無力負擔買賣價金而無購買意願」等語。然而，被告瑋鉸不動產有限公司（下稱瑋鉸公司）之法定代理人即永義房屋店

01 長錢泓淞稱已問過伊任職於銀行友人，該友人稱銀行審核
02 原告上開所述情形，仍准予放款房屋總價之百分之80；且
03 郭惠媛地政士對於原告上開所述情形，稱凡有連帶保證
04 人，銀行就會放款。原告旋即致電胞兄，徵得伊同意擔任
05 原告日後向銀行借款之連帶保證人，並再三向錢泓淞、郭
06 惠媛確認，伊等均表示沒問題，是原告衡酌眼下可支配款
07 項、加上如伊等所保障之申貸房屋總價百分之80，並計算
08 公股銀行現行房貸利率，綜合評估後，始認自身薪資具負
09 擔能力，遂與被告王盈方、瑋鉸公司及合泰建築經理股份
10 有限公司分別簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契
11 約）、買方給付服務費承諾書及價金履約保證申請書。

12 （二）原告於112年8月23日給付新臺幣（下同）3萬元予被告王
13 盈方，再於同年8月25日分別匯93萬元（即第一期簽約
14 款）至指定信託財產專戶（即合泰建築經理股份有限公司
15 在台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行
16 受託信託財產專戶，履保專戶帳號00000-000000000，下稱
17 系爭專戶）、193,000元仲介費則匯入瑋鉸公司帳戶，又
18 於同年9月5日匯97萬元（即第二期用印款）至系爭專戶。
19 詎料，待原告匯出上開款項後，在核貸、對保過程中，無
20 論是公股銀行抑或是民股銀行，均表示警示帳戶一定無法
21 申辦房屋貸款，原告旋即轉知錢泓淞、郭惠媛。伊等聽聞
22 後，竟要求原告尋找人頭申辦房屋貸款，完成此筆交易再
23 轉賣也可，否則將依約沒收原告所給付之190萬（即第一
24 期及第二期款項），原告遂以存證信函催告之。基此，原
25 告在磋商各類契約時，業已明確告知「自身金融帳戶因受
26 網路詐騙而帳戶凍結」之情事，並考量自身職業及自身經
27 濟條件，遂以「公股銀行放款與否」作為停止條件，如條
28 件不成就，自不發生效力，嗣經錢泓淞、郭惠媛不斷表示
29 凡有連帶保證人，申貸不是問題等語，原告始簽立契約並
30 匯出款項。如今銀行拒絕放貸，實非可歸責於原告。又錢
31 泓淞與郭惠媛不僅為被告履行輔助人，且前者係房仲業，

01 對於不動產買賣相關事項具專業知識，後者則是地政士，
02 對於不動產買賣相關事項亦具專業知識，依照一般商業交
03 易習慣，伊等自是對不動產買賣相關之申貸業務知之甚
04 詳，詎伊等竟利用原告對不動產買賣知識貧乏，致使原告
05 陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，並因此受有損害，爰依民
06 法第92條、第105條之規定，撤銷系爭買賣契約，兩造因
07 而負回復原狀義務。退步言之，縱使原告應負給付懲罰性
08 違約金之義務，銀行拒絕放貸非可歸責於原告，且原告第
09 一時間知悉旋即告知錢泓淦，違約情狀尚屬輕微，請求酌
10 減違約金。又本件無法申貸非可歸責於原告，原告無給付
11 服務費之義務，被告瑋鉸公司受領193,000元自屬無法律
12 上之原因，應予返還。

13 (三) 綜上，爰依民法第179條、第92條、第105條規定提起本件
14 訴訟，並聲明：

- 15 1. 被告王盈方應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取
16 履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新
17 國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號000000-00
18 000000）內之190萬元。
- 19 2. 被告王盈方應給付原告3萬元，及自本起訴狀送達翌日起
20 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 21 3. 被告瑋鉸不動產有限公司應給付原告193,000元，及自本
22 起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計之利
23 息。

24 二、被告部分：

25 (一) 被告王盈方辯稱：被告王盈方對於原告與瑋鉸公司間曾進
26 行過何種討論並不知情，亦未授權瑋鉸公司代為進行或討
27 論買賣契約之具體內容，倘買賣雙方確實有就上開停止條
28 件達成合意，因事關契約是否成立之重大事項，理應會於
29 契約日就條件之內容詳細討論，並將條件訂明於契約中，
30 以明確買賣雙方之權利義務，惟觀諸不動產買賣契約之全
31 部條文，均未有關於停止條件之記載，足見兩造間從未就

01 上開停止條件達成合意。又被告王盈方未參與貸款之討
02 論，原告不得行使民法第92條規定之撤銷權。另瑋鉸公司
03 非被告王盈方之代理人，本件亦無民法第105條規定之適
04 用。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

05 (二) 被告瑋鉸公司辯稱：原告與被告王盈方於112年8月23日簽
06 訂買賣契約，瑋鉸公司依買方給付服務費承諾書約定，收
07 取買賣價金965萬元之百分之2做為居間報酬，自屬合法。
08 爰答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
11 任，民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係
12 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
13 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
14 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
15 告之請求。本件原告主張其與被告王盈方間之不動產買賣
16 契約附有公股銀行成功放貸始購買之停止條件，仲介錢泓
17 洳與地政士郭惠媛為被告王盈方之履行輔助人，對申貸業
18 務知之甚詳，竟利用原告對不動產買賣知識貧乏，致使原
19 告陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，並因此受有損害，原告
20 得依民法第92條、第105條之規定撤銷系爭買賣契約等
21 語，則依前開說明，自應先由原告就系爭買賣契約附有停
22 止條件及其被詐欺之事實負舉證責任。

23 (二) 查原告係委託被告瑋鉸公司居間仲介購買坐落新竹市北區
24 經國路之房屋標的，並與被告瑋鉸公司簽訂買方給付服務
25 費承諾書，則原告主張被告瑋鉸公司店長錢泓洳為原告之
26 履行輔助人，已屬牽強。又依原告自陳之買賣過程，原告
27 僅與仲介和地政士接洽問詢貸款事宜，所提之對話紀錄均
28 於買賣契約簽署後所為，並無證據證明原告與被告王盈方
29 或其簽約代理人潘凱文在簽署買賣契約時有為上開停止條
30 件之約定，尤其此約定影響本件不動產買賣交易成立與
31 否，無論是系爭買賣契約、不動產買賣意願書或買方給付

01 服務費承諾書均隻字未提，顯不合情理。又被告瑋鉸公司
02 依上開承諾書所載僅負責居間仲介事宜，而依系爭買賣契
03 約第7條約定，買方貸款事宜係由地政士協助處理，然原
04 告僅空言陳稱仲介及地政士如何對其為可成功申貸之話
05 術，並未舉證以實其說，退步言之，縱認原告被詐欺屬
06 實，依民法第92條但書「詐欺係由第三人所為者，以相對
07 人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」規定，
08 原告仍無法證明被告王盈方就貸款一事知情，是原告主張
09 系爭買賣契約附有公股銀行成功放貸始購買之停止條件或
10 依民法第92條、第105條之規定行使撤銷權，均無理由。

11 (三) 被告王盈方前以存證信函催告原告依約履行給付買賣價金
12 之義務，嗣系爭買賣契約經被告王盈方以民事陳報狀之送
13 達為解除買賣契約之表示，並經原告於112年12月4日收受
14 繕本，有收件回執可稽（見本院卷第231頁），堪認系爭
15 買賣契約業經被告王盈方合法解除。被告王盈方主張解除
16 買賣契約後得依系爭買賣契約第12條第2項約定沒收買賣
17 已給付之款項，原告則請求酌減違約金。經查：

- 18 1. 系爭買賣契約第12條違約責任約定：「一、買賣雙方其中
19 之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定
20 七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本
21 契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方
22 負擔所有稅費。二、買方若有遲延給付之情形，如遲延交
23 付證件、給付購屋款或繳納稅費等，應賠償賣方自應付之
24 翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至
25 買方完全給付時為止。如買方毀約不買或其他違約情事
26 時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，
27 惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用之土地，買方即
28 應無條件歸還賣方。…四、本條所規定之違約金，並不妨
29 礙損害賠償請求權之行使。」，上開約定既已將違約金與
30 損害賠償併列，堪認該等違約金之約定，性質上為懲罰性
31 違約金。

- 01 2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
02 第252條定有明文。此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
03 之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適
04 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當
05 事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務
06 人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及
07 舉證責任。是約定之懲罰性違約金是否過高，法院除衡酌
08 一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履
09 行所受之利益外，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷
10 之，非以債權人所受損害為唯一審定標準。查被告王盈方
11 依前開約定固得沒收原告已付之全部價金193萬元，惟審
12 酌原告於112年8月23日締約後不久即發現無法貸款，並於
13 112年10月3日寄發存證信函通知被告上情，並於同年月23
14 日提起本件訴訟，被告王盈方亦於112年12月4日合法解除
15 系爭買賣契約，則自締約時起迄解約時止僅經過不足4
16 月，被告王盈方亦未說明因系爭買賣契約未能履行實際受
17 有何損害等情，並斟酌客觀社會經濟環境、兩造締約時係
18 基於自由意識及平等地位自主決定違約金約款、被告遲延
19 給付尾款之違約情節、當事人所受損害等一切情狀，認被
20 告王盈方沒收193萬元充作違約金，仍屬過高，應參照系
21 爭買賣契約第12條第2項前段約定，自尾款應付之翌日起
22 至系爭買賣契約解約日止，按買賣總價款每日千分之0.5
23 計算之違約金，即違約金應酌減至202,650元（112年10月
24 24日起至112年12月4日止，共42日，計算式：9,650,000
25 元 $\times$ 42日 $\times$ 0.5/1000=202,650）為適當。
- 26 3.從而，被告王盈方沒收之價款超過202,650元部分（即1,7
27 27,350，計算式：1,930,000元－202,650元=1,727,35
28 0），即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，
29 構成不當得利，而上開款項現存放於系爭履保專戶內，則
30 原告依民法第179條規定，請求被告王盈方同意原告領取
31 系爭履保專戶內之1,727,350元，於法即屬有據。

01 (四) 原告另主張被告瑋鉸公司無法律上原因受領服務費，依民
02 法第179條規定請求返還等語。查原告與被告瑋鉸公司簽
03 定之買賣給付服務費承諾書約定：「買方承諾應於契約成
04 立時，給付買賣總價款百分__之服務報酬（依內政部之規
05 定，買賣雙方服務報酬之總額，合計不得超過成交價額之
06 百分之六）」，而原告與被告王盈方曾成立系爭買賣契
07 約，嗣因原告未依約給付尾款而經被告王盈方合法解除買
08 賣契約，已如前述，則系爭買賣契約成立時，原告即有支
09 付服務報酬之義務，不因系爭買賣契約之後解除而受影
10 響，被告瑋鉸公司抗辯其收取買賣價金965萬元之百分之2
11 做為居間報酬，非無法律上之原因，為有理由；原告請求
12 被告瑋鉸公司返還服務費，難認有據。

13 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，訴請被告王盈方同意
14 原告領取系爭履保專戶內之1,727,350元，為有理由，應予
15 准許。至原告逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

16 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
18 民事第一庭 法 官 林哲瑜

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日
23 書記官 林怡芳