

臺灣新竹地方法院民事判決

115年度訴字第368號

原告 凌于淇
訴訟代理人 林夏陞律師
複代理人 黃格豪律師
被告 誠宜建設股份有限公司

法定代理人 鄒文獅
訴訟代理人 羅嘉郡

范瑞華律師
莊友翔律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國115年8月18日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣6,217,756元，及自民國115年1月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之63，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣2,072,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣6,217,756元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：「一、先位聲明：(一)被告應於原告給付被告預售屋尾款（實際金額容後補陳）同時，將如起訴狀附表所示之不動產所有權移轉登記並交付予原告。(二)如獲勝訴

01 判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)
02 被告應給付原告新臺幣（下同）9,882,756元，及自起訴狀
03 繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
04 利息。(二)如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准宣告假執行」
05 （見本院卷一第79頁），嗣於民國115年2月3日具狀變更聲
06 明如後開原告主張聲明欄所示（見本院115年度竹司調字第5
07 號卷〈下稱調卷〉第67頁）。經核原告所為上開訴之變更，
08 於法並無不合，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：兩造於112年6月30日就建案「壹山」二期F10戶
11 簽訂房屋土地預售買賣契約書（下稱系爭契約），約定F10
12 戶房屋及其所座落之基地（下稱系爭房地）之總價款為3,66
13 5萬元，原告至114年9月間已繳納工程款9,882,756元。被告
14 於114年9月間就系爭房地取得使用執照，並通知原告向被告
15 統籌代覓之金融機構申辦貸款，原告遂依照玉山商業銀行股
16 份有限公司（下稱玉山銀行）程序辦理貸款，然因央行政策
17 關係，玉山銀行於114年11月底通知不願承接本件貸款，原
18 告遂立即另向新竹第三信用合作社（下稱新竹三信）申辦貸
19 款。被告於114年12月1日以銀行貸款逾期通知書（下稱12月
20 1日逾期通知書）告知原告應於1個月內完成銀行申貸手續，
21 故原告完成貸款手續之期限應為115年1月1日。原告加緊速
22 度向新竹三信申辦貸款，並經新竹三信專員告知預計貸款成
23 數約六成左右（原告另外補足差額至七成後便可依約履行給
24 付尾款），豈料被告卻於114年12月9日另以銀行貸款逾期通
25 知書（下稱12月9日逾期通知書）告知原告應於3日內完成銀
26 行申貸手續，此不合理的期間及要求致原告措手不及，違反
27 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋
28 定型化契約）第18項。114年12月26日經與新竹三信專員聯
29 繫，原告就系爭房地之貸款成數確定得核定為六成，可見原
30 告已於催告期限前完成貸款手續，但專員稱被告告知已解除
31 系爭契約而不須再跑後續之對保流程，原告並於隔日即114

01 年12月27日接獲被告存證信函主張解除系爭契約。被告片面
02 解約並無理由，原告遂於114年12月30日以存證信函催告被
03 告應限期配合履行系爭契約、辦理貸款及過戶手續，然被告
04 於115年1月6日以存證信函表示拒絕履行，原告便於115年1
05 月8日以存證信函聲明解除系爭契約，並請求被告返還已繳
06 納之價金9,882,756元。倘被告得沒收違約金，請求依民法
07 第252條規定，酌減違約金至0元，爰依民法第259條規定，
08 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告9,882,756
09 元，及自115年1月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之
10 利息。如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告答辯：原告因自身貸款條件問題，遭當時洽辦之玉山銀
12 行拒絕貸款，而未於約定期限內完成申貸手續，被告原擬依
13 約催告及解除系爭契約，惟因原告央求希望能繼續履約，並
14 告以擬改洽三信商銀評估核貸，被告考量原告仍有履約意
15 願，及為確保日後不被原告反指被告遲延過戶，遂請原告先
16 簽署「延後過戶切結書」再行協議，原告表示將於114年12
17 月8日簽署，被告始於114年12月2日寄發原證2之逾期通知
18 書，給予原告1個月之銀行申貸事宜，惟原告反悔拒不簽
19 署，嗣後更未提出任何申貸完成之文件，被告依系爭契約第
20 11條第2項第3款第2目規定，於114年12月9日寄發逾期通知
21 書，催告原告於期限內完成，被告另於114年12月11日再次
22 以存證信函通知原告，嗣原告仍未於催告期限內完成申貸手
23 續，被告依系爭契約第11條第1項規定，寄送114年12月11日
24 請款單通知原告於114年12月19日前繳交系爭契約附件二付
25 款期別明細表約定之銀行貸款金額（下稱預定貸款金額）2,
26 567萬元，然原告依舊未於期限內繳納，被告於114年12月27
27 日寄發存證信函，依系爭契約第11條第1項約定解除系爭契
28 約，並依系爭契約第28條第2項規定，沒收系爭房地總價款
29 之15%即5,497,500元，核屬有據。原告已繳價金扣除系爭房
30 地總價15%之違約金及必要稅費後，被告僅能退還原告4,31
31 8,404元。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受

01 不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按系爭契約第11條就貸款約定分為不辦貸款、辦理貸款。辦
04 理貸款又分為委辦貸款、自洽貸款。而不論委辦貸款或自洽
05 貸款，若原告未於期限內完成申貸手續，經被告以書面催告
06 期限內仍未完成，即視為原告放棄辦理銀行貸款，被告得依
07 系爭契約第11條第1項不辦貸款約定方式處理，若原告復未
08 於被告通知期限內繳款，即屬違約，被告得依系爭契約第28
09 條第2項約定沒收房地總價款15%之金額，並逕行解除系爭契
10 約。

11 (二)經查，原告與被告、訴外人朱水松、胡榮財、陳仲維、鄒宜
12 婷等人於112年6月30日就系爭房地簽訂系爭契約，約定系爭
13 房地之總價款為3,665萬元，有系爭契約在卷可參（見本院
14 卷第37至89頁）。原告已給付被告9,882,756元，被告於114
15 年9月26日寄發銀行貸款通知書予原告，通知原告已於同年
16 月25日取得使用執照，請原告於20個工作天內依系爭契約第
17 11條約定將自洽金融機構申貸手續辦理完成，上開通知書並
18 經原告於同年月30日收受（見本院卷第99至102頁），為兩
19 造所不爭執，可認被告通知原告辦理貸款，於原告收受之日
20 即114年9月30日發生通知之效力，原告須於20個工作天內即
21 114年10月30日（扣除例假日、紀念日及節日）前完成自洽
22 金融機構申貸手續。嗣玉山銀行於114年11月通知拒絕承接
23 貸款，致原告未能完成辦理貸款，至此，原告已違反契約第
24 11條第2項第2款第3目前段關於「甲方（按即原告）應於乙
25 方（按即被告）交付自洽金融機構估價所需之房地相關資料
26 後二十個工作天內，將自洽金融機構申貸手續辦理完成」之
27 約定。被告依系爭契約第11條第2項第3款第2目，先於114年
28 12月2日寄發12月1日逾期通知書，催告原告於1個月內完成
29 申貸手續，再於同年月11日寄發12月9日逾期通知書，催告
30 原告於3日內完成申貸手續，原告仍未完成。而被告已於114
31 年11月11日取得房屋稅單，並於同年月26日代為繳納，被告

01 遂依系爭契約第11條第1項不辦貸款約定，於114年12月11日
02 通知原告於114年12月19日前繳納預定貸款金額2,567萬元，
03 原告迄未繳付前開款項等情，有逾期通知書、存證信函及回
04 執、契稅繳款書在卷可參（見調卷第39至41頁、本院卷第10
05 5至124、151至153、205頁）。原告未於114年12月19日前給
06 付2,567萬元，被告依系爭契約第28條第2項約定，於114年1
07 2月27日通知原告解除系爭契約，自屬有據。

08 (三)原告主張其貸款方式屬委辦貸款，系爭契約違反預售屋定型
09 化契約，應適用預售屋定型化契約第18項規定，給予原告至
10 少30日之申辦貸款期間云云。惟原告未提出其委託被告代覓
11 金融機構辦理貸款之相關證明，且原告就被告於114年9月26
12 日銀行貸款通知書上記載之「將自洽金融機構申貸手續辦理
13 完成」始終未表示反對或其他意見，原告主張本件貸款係採
14 委辦貸款之方式，尚難憑採。而預售屋定型化契約第18項係
15 以委辦貸款為適用前提，要與本件情形無涉，且系爭契約於
16 第11條第2項第1款第4目亦有與其相同之約定，難認系爭契
17 約有何違反預售屋定型化契約之處。原告復主張被告於12月
18 1日逾期通知書同意延長貸款期限為1個月，原告已於期限屆
19 至前之114年12月26日經新竹三信同意核貸，故被告不得解
20 除系爭契約等語，被告則抗辯其係於原告同意簽署延後過戶
21 切結書之前提下，始同意延長貸款期限為1個月，嗣原告拒
22 絕簽署延後過戶切結書，被告乃催告原告於3日內完成申貸
23 等語。經查，原告於114年12月1日向被告表示會於同年月8
24 日簽署延後過戶切結書，被告於114年12月2日寄出逾期通知
25 書，嗣原告未於114年12月8日簽署延後過戶切結書，被告於
26 114年12月9日以LINE通知原告變更申貸期限為3日，並於114
27 年12月11日寄出逾期通知書，催告原告於3日內完成申貸手
28 續等情，有原告與被告員工間之對話紀錄、存證信函及回執
29 附卷可佐（見調卷第39至41頁、本院卷第105至120、125、1
30 51至153頁）。依兩造互動過程可知，被告核發原證2催告期
31 間1個月之逾期通知書，確係以原告簽署延後過戶切結書為

要件，原告未依約於114年12月8日簽署延後過戶切結書，被告乃將催告期間縮短為3日，並再次寄發銀行貸款逾期通知書，應非任意反覆。而原告未於114年9月30日收受銀行貸款通知書起20個工作天內完成申貸手續，被告以12月1日通知書要求原告於1個月內完成申貸，再以12月9日通知書變更完成申貸手續期限為3日，均不影響原告早已逾系爭契約第11條第2項第2款第3目約定之20個工作天期限之事實，且上開2份銀行貸款逾期通知書亦符合系爭契約第11條第2項第3款第2目關於催告之約定。原告雖主張於114年12月26日已完成申貸手續，符合30日內完成之催告期限，惟依系爭契約第11條第2項第2款第3目約定，所謂申貸手續包括金融機構之估價、確定核貸金額、對保等（見本院卷第173頁），觀諸原告配偶與新竹三信員工間之對話錄音光碟及譯文（見本院卷第270至283頁），原告配偶詢問：「所以現在已經確定可以核貸嗎？那個成數」，新竹三信員工表示：「應該是說我現在徵信完成了嘛…正常來說，徵信完成之後，應該就是照我徵信那時候的條件了，對那因為我可以提到說，因為我也是怕她說如果萬一，你們這個就是沒有成」、「我就差一個步驟就可以核貸了」等語，至多僅可推認原告有獲三信核准2,200至2,300萬元貸款之可能性，然原告既非完成系爭契約第11條第2項第3款第2目所列舉之金融機構估價、確定核貸金額、對保等所有手續，所稱其於114年12月26日已完成申貸手續云云，即非可採。原告確未依催告期限完成貸款，被告以視為原告放棄辦理貸款之方式辦理，通知原告繳納預定貸款金額2,567萬元，並於原告未如期繳納時解除契約，與系爭契約之約定，並無不符。

(四)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害

之賠償總額，民法第250條定有明文。當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號民事判決意旨參照）。經查，系爭買賣契約第28條第2項：

「甲方違反有關付款條件及方式之規定者，乙方得沒收依房地總價百分之15（最高不得超過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。甲乙雙方並得解除本契約」、第3項：「買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償」（見本院卷第36至37頁），被告因原告逾期未繳付價款受有違約金數額（即沒收房地總價15%）以外之損害，不得向原告另行請求其他損害賠償，是系爭契約第28條第2項所約定之違約金，其性質應為損害賠償總額預定性質之違約金。而原告於被告對其為催告後，迄未完成申貸及繳納預定貸款金額，被告已合法解除系爭契約，業如前述，是被告主張依系爭契約第28條第2項約定，併沒收原告已繳買賣價金中之房地總價款15%即5,497,500元（計算式：36,650,000 $\times$ 0.15=5,497,500元），充作違約金，自屬有據。

(六)按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號民事判決意旨參照）。審酌被告為處理系爭契約之履行及解除事宜，多次聯繫及通知原告而支出勞力、時間及費用，且原告未能辦妥貸款，致被告受有無法如期取得相對應價款予以利用或週轉之損害，復考量原告按期繳納款項達9,882,756元予被告，且於被告通知繳納預定貸款金額2,567萬元後，迄至114年12月26日仍與新竹三信討論貸款事宜，應係有意取得系爭房地，而與一般惡意違約不繳付之

情形有所不同，爰斟酌被告所受損害及承擔風險、原告違約情節、系爭房地總價金、社會經濟狀況、目前利率水準、藉由違約金促進並確保履約所必要之限度等一切情狀，認違約金酌減至系爭房地總價款之10%即3,665,000元，較符兩造履約之實情，而為公允。

(七)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第259條第1、2款、第203條分別定有明文。系爭契約經被告於114年12月27日解除，被告即有回復原狀之義務即返還已受領之價款，而原告已給付被告9,882,756元，扣除違約金3,665,000元後，原告請求被告返還6,217,756元（計算式：9,882,756－3,665,000＝6,217,756元）及自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第259條規定提起本件請求，於被告應給付原告6,217,756元，及自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部份，其假執行之聲請因該部分訴之駁回已失所附麗，應予駁回。

六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 9 月 11 日

民事第一庭法 官 蔡孟芳

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 9 月 11 日

04 書記官 白瑋伶