

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3650號

原告 高赫聲
訴訟代理人 黃意茹律師
黃幼蘭律師

被告 劉清華
訴訟代理人 蔡明宏律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國110年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣62萬元，及自109年11月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔74%，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，於原告以21萬元供擔保後，得假執行；但被告如以62萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、兩造主張

一、原告主張：

(一)原告於109年8月18日將坐落於臺中市○○區○○段000地號、權利範圍11%之土地，及其上同段4337建號、門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0弄00號5樓、權利範圍全部（包含共同使用部分4339建號、權利範圍12%）之房屋（下稱系爭房地），出售予被告，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第4條第1項約定，系爭房地之買賣價金為620萬元，分四期給付：第一期款為簽約款62萬元，被告應於簽訂系爭契約後給付；第二期款為備證用印款62萬元，原告備妥一切過戶證件資料後，被告應於109年8月31日前給付；第三期款為完稅款62萬元，被告應於兩造各自完納契稅、土地增值稅等稅款後三日內給付；尾款為434萬元，被

告應於109年10月12日交屋前給付完畢，兩造並共同申請履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000）。

(二)因被告於給付第一期簽約款62萬元後，即未依約給付其他期款，原告乃於109年10月13日寄發台中法院郵局第2590號存證信函，催告被告於函到5日內給付第二、三期款及尾款，被告已於109年10月14日收受，惟迄今被告仍未給付，自應負民法第229條給付遲延責任。原告爰依民法第254條及系爭契約第12條第1項，以本件起訴狀向被告為解除系爭契約之意思表示；再依系爭契約第12條第2項後段請求被告給付原告上開履約保證專戶內之62萬元，及同條項前段請求自109年9月1日起至系爭契約解除之日止，以系爭買賣總價款620萬元之0.5%計算每日之違約金，計為220,100元，合計被告應給付原告840,100元（計算式：620,000元+220,100元=840,100元）。

(三)並聲明：被告應給付原告840,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯稱：

(一)被告係於109年8月17日與原告委託之仲介盛利公司簽訂意願書，意願書上方有詳細記載：「依內政部公告，買方簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，買方可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」然比對原告所提出之不動產買賣契約書簽訂日期為109年8月18日，足見原告仲介盛利公司並未給予被告法定的三天審閱契約期間，已違反意願書上載內政部之公告，意願書之契約條款應為無效。

(二)系爭契約有消費者保護法規定之適用，且定型化條款之審閱期間依政部公告須有5天審閱期，系爭契約所載均因違反審閱期間及消保法規定，而不構成契約之內容，系爭契約自始不成立。

01 (三)縱認系爭契約之出賣人即原告為個人而不適用消保法，系爭
02 契約亦因兩造之意思表示不合致而不成立。查被告購買系爭
03 房地要約之意思表示，實係來自於被告與盛利公司所簽署之
04 意願書，而因被告與盛利公司簽署之意願書契約條款（包含
05 第3條部分）業因違反審閱期間3日規定而無效，則被告擬購
06 買系爭房地之要約意思表示亦等同無效。從而，即便賣方
07 （即原告）有任何承諾之意思表示，兩造亦無從就系爭房地
08 之買賣契約意思表示發生合致，故系爭契約因兩造之意思表
09 示不合致而不成立。

10 (四)縱認為系爭契約成立，惟依原告據為本件請求之系爭契約第
11 12條第2項規定：「甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付
12 證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日
13 起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完
14 全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方
15 於『解除本契約後』得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過
16 戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無
17 條件歸還乙方」，可知原告訴請「給付違約金」與「沒收甲
18 方已給付之款項」，應是二擇一之關係，而非兩者均得請
19 求。

20 (五)被告當初購買系爭房地之目的並非自住，而是要出租收取租
21 金，盛利公司向被告保證貸款成數可達7成（約434萬元），
22 還擔保絕對可出租，但因系爭房屋太過老舊，核貸的金額不
23 如被告預期，僅可貸款300萬元，致被告無法按期繳納款項
24 履行契約。縱使被告最後可貸款430萬元，但該430萬元是包
25 含房屋貸款及信用貸款，兩者合計利息費用，每月要繳交3-
26 4萬元，被告目前薪水每月僅約3萬元，實無力按月繳交此類
27 貸款金額，況原告之房仲當初是擔保房屋貸款可達7成，非
28 以房貸加信貸達7成。

29 (六)並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，請
30 准供擔保免為假執行。

31 貳、兩造不爭執及爭執事項

01 一、不爭執事項：

- 02 (一)兩造於109年8月18日就坐落臺中市○○區○○段000地號、
03 權利範圍11%之土地，以及其上4337建號、門牌號碼臺中市
04 ○○區○○街00巷0弄00號5樓、權利範圍全部（包含共同使
05 用部分4339建號、權利範圍12%）之房屋（即系爭房地）簽
06 訂不動產買賣契約書（即系爭契約）。
- 07 (二)被告與原告之仲介（盛利開發建設有限公司）於109年8月17
08 日就買受系爭房地簽立不動產買賣意願書（即意願書）。
- 09 (三)依系爭契約第4條約定本件買賣總價為620萬元，包含簽約款
10 62萬元、備證用印款（109年8月31日）62萬元、完稅款62萬
11 元、尾款（交屋日期109年10月12日）434萬元。
- 12 (四)被告迄今僅交付簽約款62萬元，尚有558萬元價金未給付。
- 13 (五)原告於109年10月13日以台中法院郵局第2590號存證信函催
14 告被告交付餘款558萬元，被告於109年10月14日收受。
- 15 (六)原告以本件起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，起
16 訴狀繕本於109年11月19日寄存送達被告。
- 17 (七)彰化第六信用合作社同意承貸，承貸條件為：擔保房貸320
18 萬元，分15年本息平均攤還，年利率2.259%；擔保信貸110
19 萬元，分7年本息攤還，年利率3.595%。

20 二、爭執事項：

- 21 (一)系爭不動產買賣是否適用消費者保護法？
- 22 (二)被告以原告之使用人（即仲介盛利公司）就意願書未給予被
23 告3日以上之審閱期間，以及原告就系爭契約未給予被告5日
24 以上之審閱期間，主張系爭契約因違反內政部關於審閱期間
25 之法定要求而無效，有無理由？
- 26 (三)原告之仲介公司是否有承諾系爭房地之貸款成數可達買賣總
27 價7成？被告得否以銀行就系房地之貸款成數未達7成為由，
28 主張拒絕給付尾款？
- 29 (四)原告依系爭契約第12條第1項主張解除契約，有無理由？
- 30 (五)原告依系爭契約第12條第2項主張自109年9月1日起至109年1
31 1月10日止（計71日），按買賣總價每日千分之0.5計算之違

約金，及沒收履約保證專戶內之62萬元，有無理由？

參、本院判斷：

一、本件兩造間無消費者保護法之適用：

按消費者保護法係規範企業經營者提供之商品服務給消費者時，有關企業經營者之商品服務責任（消費者保護法第7條至第9條參照）。本件系爭契約之兩造均為自然人，原告亦非企業，是兩造就系爭契約之簽訂，不適用消費者保護法之規定。又原告委託之盛利公司係仲介業，本件尚不得因原告委託仲介業者處理房屋出賣事宜，即認原告係企業經營者，故被告此部分主張本件有消費者保護法之適用，並不足採。

二、依不動產買賣意願書所載，已有給與被告3日以上之審閱期間：

依被告於109年8月17日與原告委託之仲介盛利公司簽訂之不動產買賣意願書上亦明載被告已於「109年8月11日攜回審閱3日」（見本院卷67頁），已符合被告所主張應有的3日審閱期間，被告所簽訂之不動產買賣意願書自不因未符合審閱期間而無效。

三、兩造於109年8月18日簽訂之系爭契約，已合法成立生效：

被告與盛利公司所簽訂之不動產買賣意願書係屬有效乙節，已如前述。則依該不動產買賣意願書所載可知，被告就系爭房地願以620萬元承買（第1條），而斡旋有效期間至109年8月24日止，於此期間內若賣方（按即原告）接受買方（按即被告）之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效（第3條）等情（見本院卷67頁）。基於此前提，原告與被告（代理人許元達）復於109年8月18日就系爭房地簽訂系爭契約，約定契約總價620萬元（見本院卷19至25頁）。足證兩造就系爭房地之買賣所簽訂之系爭契約確已有意思表示合致且已成立生效。被告辯稱系爭契約尚未成立生效云云，並不可採。

四、兩造並未有貸款成數須達7成（620萬元之7成為434萬元）之約定：

01 (一)依兩造所簽訂之系爭契約第4條就價款之支付，有約定簽約
02 款62萬元、備證用印款62萬元、完稅款62萬元、尾款434萬
03 元，且對於尾款之支付方式，兩造並未勾選「金融機構貸款
04 核撥時支付」，而係勾選「交屋日期訂於民國109年10月12
05 日，甲方（按即被告）應依約付清尾款。」等語（見本院卷
06 21頁）。則兩造若有貸款成數須達7成之約定，對於尾款之
07 支付方式當會勾選「金融機構貸款核撥時支付」。猶有進
08 者，對於金融機構無法給足7成之貸款時之處理方式（如以
09 貸款7成作為契約解除條件、或雙方得契約解除、或就尾款
10 另為分期支付約定等）當會明文加以約定，始為合理。然遍
11 觀系爭契約之內容，對於無法貸足7成時，將如何處理系爭
12 契約，均無任何約定，堪認本件被告縱有貸款之需求，然兩
13 造間並未以貸款7成與否作為系爭賣買契約之約定條件或得
14 解除買賣契約之事由。

15 (二)依證人即書寫系爭契約約定事項之代書事務所職員姚紫縈證
16 稱：「（法官：一般付款方式的尾款是否是貸款的金額？）
17 一般是，但貸款核准的金額不足尾款的金額的話，完稅款的
18 部分就會繳多一點。」（見本院卷119頁）；次依系爭契約
19 第17條之特別約定事項亦載明：「買方（即被告）貸款不足
20 尾款，差額部分完稅前以現金補足。」（見本院卷23頁），
21 可知系爭房地之價金給付方式，是貸款金額不到尾款數額
22 時，完稅款就會以現金多繳一點，故本件價金尾款外觀上雖
23 係占系爭房地買賣價金之7成，然因貸款金額並非買賣雙方
24 所能控制，自不能以尾款之數額，反推為所謂買賣雙方約定
25 之貸款數額，以及兩造曾有所謂貸款成數7成之約定。

26 (三)復依系爭契約第7條第3項約定：「…若本件未辦理價金履約
27 保證作業，如甲方（即被告）貸款條件不符或貸款金額不
28 足時，屆期除經乙方（即原告）同意外，甲方仍應以現金一
29 次付清尾款，並同時辦理交屋。」；以及兩造簽訂之價金履
30 約保證申請書（下稱履保申請書）第1條第4項約定：「甲方
31 （即被告）若不辦理銀行貸款或甲方向金融機構貸款之金額

01 少於尾款者，產權移轉前應將尾款或差額部分存入履保專
02 戶，如未存入…」（見本院卷21、181頁），可知無論被告
03 係因貸款條件不符而未獲貸款，抑或是貸款金額不足尾款
04 等，都應付清尾款或將尾款差額補足，兩造既已為上開約
05 定，自不可能再就貸款金額及成數進行約定。

06 (四)被告所提出證人鄧郁悌作證陳稱簽約時有提到系爭房屋可貸
07 款到7成，原告方業務及店長表示沒有問題，交給他們處
08 理，被告有說自備款只有1百多萬元等語（見本院卷87、88
09 頁）、證人崔紘瑋證稱：被告現金不夠，房仲說至少可貸款
10 7成到8成等語（見本院卷90頁）。然證人鄧郁悌與被告係男
11 女朋友，且依其證詞亦未能確知兩造間有合意將貸款7成作
12 為成立生效之條件；另證人崔紘瑋則於簽約時未在现场聽聞
13 （見本院卷90頁），顯然無法證明簽約時兩造間之商談情
14 節。故上開2證人之證述內容，尚難執為對被告有利之認
15 定。

16 (五)依上所述，被告並未證明簽約當場曾有仲介向其為保證貸款
17 成數之行為，亦未證明係賣方仲介向其為保證貸款成數之行
18 為，難認原告有任何債務不履行之情形。況依有限責任彰化
19 第六信用合作社（下稱彰化六信）函覆被告之申貸資料，可
20 知彰化六信最終於109年9月28日放貸條件為：「擔保放款
21 （即房貸）准貸320萬元正，利率2.259%，擔信放款（即長
22 期放款）110萬元正，利率3.595%」（見本院卷229頁浮貼之
23 「埔心分社單位意見」），亦是彰化六信最後定案之核貸條
24 件，故本件最後核貸金額共430萬元，已達買賣價金之7成，
25 亦即系爭房地並無無法貸款7成之情形。

26 五、原告依系爭契約第12條第1項主張解除契約，為有理由：

27 依系爭契約第12條第1項約定：「甲乙雙方其中一方如未
28 按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間
29 催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約，解除契約
30 後，除雙方另有約定外，應由違約之方一負擔所有稅費。」
31 本件原告僅支付簽約款62萬元，其後即違約未按時繳交109

01 年8月31日之第二期款（備證用印款）62萬元，第三期完稅
02 款62萬元及第四期尾款434萬元等情，已為兩造所不爭執。
03 則原告依上開約定，於109年10月13日以台中法院郵局第259
04 0號存證信函催告被告交付餘款558萬元，被告於109年10月1
05 4日收受（見本院卷27至33頁）。並以本件起訴狀繕本送達
06 為解除系爭契約之意思表示，起訴狀繕本於109年11月19日
07 寄存送達被告（見本院卷15頁、送達回證見本院卷43頁，因
08 係寄存送達，依規定於10日後即109年11月29日生效），故
09 系爭契約業經原告於109年11月29日合法解除。

10 六、原告依系爭契約第12條第2項主張沒收被告已付之62萬元，
11 為有理由，且不得再請求違約金：

12 依系爭契約第12條第2項規定：「甲方若有遲延給付之情形
13 　，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方
14 自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約
15 金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情
16 事時，乙方於『解除本契約後』得沒收甲方已給付之全部款
17 項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，
18 甲方應即無條件歸還乙方」（見本院卷23頁）。比對該約定
19 之前後文，前段當係指契約合法有效之前提下，被告給付有
20 遲延時應給付原告違約金之約定，至於原告解除契約時，則
21 僅得沒收被告已付之款項，而不可再向被告請求給付違約
22 金。就此部分，應認被告所辯係屬可採。從而，本件原告自
23 僅得依約定沒收被告已付之62萬元，而不得再向被告請求違
24 約金。

25 七、綜上，本件原告依兩造所簽訂系爭契約第12條第2項之約
26 定，請求被告給付原告62萬元，及自109年11月30日（起訴
27 狀繕本送達翌日，回證見本院卷43頁）起至清償日止，按年
28 息5%計算之利息，為有理由，應予准許，故判決如主文第1
29 項所示。其逾此部分之請求，為無理由，應予駁回，故判決
30 如主文第2項所示。

31 八、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，核就原

01 告勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。
02 至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應予駁
03 回。

04 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
05 與判決結果不生影響，不再一一說明。

06 肆、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
07 第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
09 民事第二庭 法 官 李悌愷

10 正本係照原本作成。

11 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（須
12 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 12 月 7 日
14 書記官 蘇文熙