

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3250號

原告

即反訴被告 林品言

訴訟代理人 吳承祐律師

被告

即反訴原告 郭修誠

訴訟代理人 郭祐舜律師

被告

即反訴原告 郭祐舜

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴部分：

(一)被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取於台新國際商業銀行建北分行開立之帳號00000-0000000000號、戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶內之新臺幣77萬6000元暨其衍生之利息。

(二)原告其餘之訴駁回。

(三)訴訟費用由被告負擔5分之2，餘由原告負擔。

二、反訴部分：

(一)反訴被告應同意反訴原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶「銀行：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、帳號00000-0000000000」內款項新臺幣116萬4000元暨其所衍生之利息。

(二)反訴原告其餘反訴駁回。

(三)反訴訴訟費用由反訴被告負擔4分之3，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
02 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第
03 255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明求為：

04 「(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）194萬元，及自
05 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
06 計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。」之判
07 決。嗣更正其聲明求為：「被告應同意原告向合泰建築經
08 理股份有限公司（下稱合泰建經公司）領取於台新國際商
09 業銀行建北分行開立之帳號00000-0000000000號、戶名台
10 新國際商業銀行受託信託財產專戶（下稱系爭履保專戶）
11 內之194萬元暨衍生利息。」之判決，核屬減縮應受判決
12 事項之聲明，於上開規定無違，合先敘明。

13 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於
14 原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。民事訴訟
15 法第259條定有明文。原告提起本件訴訟後，被告於言詞
16 辯論終結前提起反訴，且被告所提反訴並無同法第260條
17 規定不得提起反訴或意圖延滯訴訟之情事，是應許被告提
18 起反訴，併此敘明。

19 貳、兩造主張要旨及聲明：

20 一、本訴部分：

21 (一)原告主張：兩造於民國112年6月5日簽訂不動產買賣契約
22 書（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價970萬元向被告
23 購買坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地暨其上
24 同段158建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路○段0
25 00巷00弄0號，下合稱系爭房地），兩造並於系爭買賣契
26 約第17條「特別約定事項」（下簡稱特約事項）第5項約
27 定如原告貸款不足成交價之70%得無條件解除系爭買賣契
28 約，原告於兩造簽訂系爭買賣契約後業已給付被告買賣價
29 金合計194萬元。原告於簽訂系爭買賣契約後，雖央請代
30 書協助積極找銀行申辦貸款，惟因被告從事寵物美容師工
31 作，無固定收入，致銀行同意核貸之金額均未達系爭買賣

01 契約約定價金之70%，原告無奈遂於112年9月18日以存證
02 信函對被告為解除系爭買賣契約之意思表示，爰依民法第
03 259條第2款規定，請求被告將已收受之買賣價金返還原
04 告。如鈞院認原告解約不合法，請求依民法第252條規定
05 酌減違約金，並依不當得利請求被告返還超收之違約金等
06 語。並聲明：被告應同意原告向合泰建經公司領取系爭履
07 保專戶內之194萬元暨衍生利息。

08 (二)被告抗辯：兩造於特約事項第5項除約定如原告貸款不足
09 成交價之70%得無條件解除系爭買賣契約外，並約明原告
10 須配合地政士提供貸款所需資料，不得刻意規避並保證無
11 債信問題，若解約衍生費用由原告負擔。詎兩造簽約後，
12 原告提供於承辦地政士之資料，三信商業銀行及富邦銀行
13 承辦人員均表示系爭房地條件可貸款成交價之70%，惟因
14 原告在台新銀行曾有債信不良紀錄，致無法順利核貸，依
15 特約事項第5項之約定，原告不得無條件解除系爭買賣契
16 約，並應依系爭買賣契約第4條之約定履行給付買賣價金
17 之義務，然原告拒不履行，經被告於112年8月22日以存證
18 信函定期催告履行後，原告逾期未為履行，被告遂於112
19 年9月6日以存證信函對原告為解除系爭買賣契約之意思表
20 示，該解除契約之意思表示已於112年9月7日到達原告，
21 被告得依系爭買賣契約第12條第2項之約定，沒收原告已
22 付價金，原告之請求無理由等語。並聲明：原告之訴回。

23 二、反訴部分：

24 (一)反訴原告主張：反訴被告並無得解除系爭買賣契約之事由
25 存在，系爭買賣契約係因反訴被告未依約給付買賣價金，
26 經反訴原告定期催告仍未為給付，而經反訴原告於112年9
27 月6日以存證信函對原告為解除系爭買賣契約之意思表
28 示，並於000年0月0日生解除之效力，已如本訴所述，反
29 訴原告自得沒收反訴被告已付價金，爰依系爭買賣契約第
30 12條第2項之約定，請求反訴被告同意反訴原告領取存入
31 系爭履保專戶之買賣價金194萬元扣除4%仲介報酬38萬800

0元、地政士費用2萬元後之餘額153萬2000元等語。並聲明：反訴被告應同意反訴原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內款項153萬2000元暨其所衍生之利息。

(二)反訴被告抗辯：兩造簽立系爭買賣契約後，反訴被告因無法順利向銀行貸款至系爭房地總價之70%，故依特約事項第5項之約定，對反訴原告為解除契約之意思表示，系爭買賣契約既經反訴被告合法解除，反訴原告應返還已受領之價金。縱認系爭買賣契約係由反訴原告合法解除，基於反訴被告於締約後即積極奔走嘗試取得貸款，並非蓄意違約，亦應依民法第252條規定酌減違約金等語。並聲明：反訴原告之反訴駁回。

肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：（卷第91頁）

一、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於112年6月5日簽訂系爭買賣契約，約定原告以總價970萬元向被告購買系爭房地。原告於112年6月15日止已依系爭買賣契約之約定將買賣價金194萬元匯入系爭履保專戶。

(二)兩造於系爭買賣契約特約事項第5項約定：「雙方協議若買方貸款不足成交價七成，則買方得主張無條件解除契約，惟買方須配合地政士提供貸款所需資料，不得刻意規避，並保證無債信問題，若解約衍生費用由買方負擔。」

(三)被告於112年8月22日以螢橋郵局第146號存證信函定期10日催告原告給付買賣價金。原告於112年8月23日收受上揭存證信函。

(四)被告於112年9月6日以台北法院郵局第376號存證信函對原告為解除系爭買賣契約之意思表示。原告已於112年9月7日收受上揭存證信函。

(五)原告於112年9月18日以台中雙十路郵局第275號存證信函對被告為解除系爭買賣契約之意思表示。被告於112年9月19日收受上揭存證信函。

二、兩造爭執之焦點：

01 (一)本訴部分：原告主張系爭買賣契約業經原告依特約事項第
02 5項約定解除，而依民法第259條第2款規定請求被告返還
03 已付價金194萬元，有無理由？系爭買賣契約所約定之違
04 約金是否過高，原告請求酌減有無理由？

05 (二)反訴部分：反訴原告主張系爭買賣契約經其以反訴被告遲
06 延給付買賣價金為由而解除，而依系爭買賣契約第12條第
07 2項之約定，請求反訴被告同意反訴原告領取系爭履保專
08 戶內之價金153萬2000元，有無理由？

09 伍、得心證之理由：

10 一、本訴部分：

11 (一)兩造於系爭買賣契約特約事項第5項約定：雙方協議若買
12 方貸款不足成交價七成，則買方得主張無條件解除契約，
13 惟買方須配合地政士提供貸款所需資料，不得刻意規避，
14 並保證無債信問題，若解約衍生費用由買方負擔等語，為
15 兩造不爭執之事實（見不爭執事項(二)），並有系爭買賣契
16 約書在卷可按。基此，原告依上揭約定所得主張之約定解
17 除權，僅於原告配合地政士提供貸款所需資料且無債信問
18 題之情形下，仍無法以系爭房地為擔保向金融業者貸得達
19 系爭房地買賣總價金70%金額之貸款時，方得行使之。原
20 告雖以其僅有國中學歷，主張其不解上揭約定所稱「債信
21 問題」之意涵云云。然查，兩造於特約事項為上揭約定之
22 經過，業經證人即系爭買賣契約承辦代書林進恩結證：伊
23 是系爭房地仲介公司配合的代書，系爭房地由伊到場負責
24 擬定契約及簽約，系爭房地簽約時有特別約定事項，約定
25 買方有貸款但書的要件，要件內容伊有點忘記，印象中是
26 貸款金額不到價金的七成時，買方有權利無條件解除契
27 約，但當下賣方有提出異議，認為這樣的條件對於賣方不
28 公平，所以有要求貸款不到七成的原因不可以因為是原告
29 的債信問題所致，故而買賣契約特約事項上也有載明原告
30 需要無債信瑕疵等語甚詳（見卷第273頁），足見系爭買
31 賣契約特約事項第5項之約定經過，乃係由原告先提出系

01 爭房地可貸款最低成數之要求後，因被告認原告單方面之
02 要求不公，才提出貸款成數未達要求，需非出於原告債信
03 問題之限制，以求兩造權益之平衡，堪認該特約事項乃經
04 兩造協商後才簽立，如原告不解「債信問題」之涵義，當
05 無可能於系爭買賣契約為如上之特約事項約定，復衡以原
06 告自承從事寵物美容業，為營商之人，以其生活、工作經
07 驗，斷無不知「債信」所指為何之理，是原告主張不知
08 「債信」之涵義，洵無可採。

09 (二)經查，兩造簽立系爭買賣契約後，原告曾以系爭房地為擔
10 保，向台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱富邦銀行）
11 申請購屋貸款776萬元及消費性融資貸款18萬元，經富邦
12 銀行審核後認系爭房地總時價與鑑價值均為970萬元、核
13 定放款值為824萬5000元，惟因原告聯徵中心有逾催呆紀
14 錄，故富邦銀行婉拒貸款結案，有富邦銀行消金作業服務
15 部113年4月29日集中字第1130000458號函暨所檢送之房貸
16 授信案件審核結果彙總表在卷可稽（見卷第193-225
17 頁），足證以系爭房地為擔保向富邦銀行申請貸款，如申
18 請貸款人之信用無瑕疵，其可獲富邦銀行放貸之金額上限
19 為824萬5000元，顯逾系爭買賣契約約定總價金之70%（即
20 679萬元，計算式：970萬元 $\times$ 70%=679萬元），富邦銀行
21 係因原告有信用瑕疵，故而拒絕原告貸款之申請，此與林
22 進恩結證：原告貸款的銀行是伊介紹的，伊介紹富邦銀行
23 和三信銀行，三信銀行只有前階段聯繫而已；原告向富邦
24 銀行申請貸款後，審核期間結束，銀行承辦人員通知伊和
25 原告，因原告聯徵上有瑕疵的問題，所以富邦銀行婉拒原
26 告申貸等語（見卷第273-274頁）相符。從而，原告主張
27 因銀行同意核貸之金額均未達系爭買賣契約約定買賣總價
28 金之70%，原告得依特約事項第5項之約定，無條件解除系
29 爭買賣契約等語，即無可採，則原告主張系爭買賣契約經
30 其於112年9月18日以台中雙十路郵局第275號存證信函為
31 解除之意思表示、並於000年0月00日生解除之效力等語，

01 洵無足取。

02 (三)承前所述，原告並無特約事項第5項約定得無條件解除系
03 爭買賣契約之情事，原告自應依系爭買賣契約第4條第1
04 項：系爭房地交屋日期訂於112年7月26日，買方（即原
05 告）應依約付清尾款776萬元，辦理交屋之約定履約，原
06 告逾期未付清尾款，被告乃依系爭買賣契約第12條第1項
07 「買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為
08 違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他
09 方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，
10 應由違約之一方負擔所有稅費。」之約定，於112年8月22
11 日以螢橋郵局第146號存證信函定期10日催告原告給付買
12 賣價金，原告業於112年8月23日收受上揭存證信函（見不
13 爭執事項(三)），原告逾期未為給付，被告遂於112年9月6
14 日以台北法院郵局第376號存證信函對原告為解除系爭買
15 賣契約之意思表示，原告已於112年9月7日收受該存證信
16 函（見不爭執事項(四)），則兩造間系爭買賣契約自因被告
17 所為解除之意思表示到達原告而生解除契約之效力，是兩
18 造間系爭買賣契約於112年9月7日因被告解除而失其效
19 力。

20 (四)兩造間系爭買賣契約業於112年9月7日經被告合法解除，
21 則被告依系爭買賣契約第12條第2項「買方若有遲延給付
22 之情形，如…應賠償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款
23 每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時止。如
24 買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後
25 得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶…」之約定，主
26 張沒收原告已付之買賣價金，固屬有據。惟系爭買賣契約
27 第12條第2項之上開約定，性質上屬違約金之約定，既經
28 原告主張違約金過高而請求酌減，本院自應審酌本件違約
29 金是否有過高之情事。按約定之違約金額過高者，法院得
30 減至相當之數額，為民法第252條所明定。本院衡酌原告
31 就系爭房地已付之買賣價金為194萬元，達系爭買賣契約

01 約定買賣總價970萬元之20%，而自兩造簽訂系爭買賣契約
02 後迄今，不動產交易市場並無明顯衰退、大幅跌價之情
03 事，是被告因解除系爭買賣契約所可能蒙受之損害，為延
04 宕取得買賣價金期間之利息、將系爭房地再行出售所增加
05 之勞費等損失，並參酌內政部於112年所頒成屋買賣契約
06 書範本第11條揭示：賣方因買方未依約付款而解除買賣契
07 約時，得沒收買方已付價款充作違約金，但所沒收之已付
08 價款以不超過房地總價款15%為限，賣方不得另行請求損
09 害賠償等情，認本件被告沒收原告已付價款194萬元誠屬
10 過高，應酌減為系爭房地買賣總價12%即116萬4000元（計
11 算式：9,700,000元 $\times$ 12%=1,164,000元），方屬允洽。從
12 而，被告沒收之價款超過116萬4000元部分（即77萬6000
13 元，計算式：1,940,000元－1,164,000元＝776,000
14 元），即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，
15 構成不當得利，而上開款項現存放於系爭履保專戶內，則
16 原告依民法第179條規定，請求被告同意原告領取系爭履
17 保專戶內之77萬6000元暨其衍生之利息，於法即屬有據。
18 至被告抗辯系爭履保專戶內之款項應先扣除仲介報酬、地
19 政士費用部分，被告並未舉證有各該費用之支出，是被告
20 此部分所辯，委難逕採。

21 (五)綜上所述，原告依民法第179條規定，訴請被告同意原告
22 領取系爭履保專戶內之77萬6000元暨其衍生之利息，為有
23 理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則屬無據，
24 應予駁回。

25 二、反訴部分：

26 (一)反訴原告主張反訴被告未依約給付系爭房地買賣尾款，經
27 反訴原告依系爭買賣契約第12條第1項之約定，定期催告
28 反訴被告給付後，仍未給付，系爭買賣契約業經反訴原告
29 於112年9月7日合法解除等語，均堪採取，已詳如本訴部
30 分所述，惟反訴原告主張依系爭買賣契約第12條第2項之
31 約定，沒收反訴被告已付之價金194萬元為過高，應予核

01 減為116萬4000元等情，亦詳如前述，則反訴原告請求反
02 訴被告同意反訴原告領取系爭履保專戶內之116萬4000元
03 暨其衍生之利息，即屬有據。

04 (二)據上，反訴原告依系爭買賣契約第12條第2項之約定，訴
05 請反訴被告同意反訴原告領取系爭履保專戶內之116萬400
06 0元暨其衍生之利息，為有理由，應予准許。至反訴原告
07 逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

08 三、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審
09 酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

10 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項
11 前段。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
13 民事第二庭 法 官 呂麗玉

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
18 書記官 顏偉林