

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1506號

原告 許淳媛

訴訟代理人 楊盤江律師

被告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林宗毅

訴訟代理人 謝尚修律師

複代理人 吳建寰律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國114年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先、備位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

壹、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。經查，被告之法定代理人已由林正雄變更為林宗毅，經被告具狀聲明承受訴訟，並有被告之公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第173頁至第177頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告原主張解除兩造簽立之預售屋買賣契約（詳後述），請求被告返還所繳納之訂金新臺幣（下同）10萬元及簽約金51萬元，並聲明：被告應給付原告61萬元，及其中15萬元自民國112年9月30日起；其中46萬元自11

01 2年10月11日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息等語
02 （見本院卷第9頁）。嗣再因被告以原告未依約繳納工程
03 款，另解除預售屋買賣契約，並沒收原告已繳納之訂金10萬
04 元及簽約金51萬元為由，主張違約金過高應全數酌減並返
05 還，為備位聲明：被告應給付原告61萬元，及自民事準備書
06 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語
07 （見本院卷第131頁至第133頁）。經核原告先、備位訴訟原
08 因事實，均本於該預售屋買賣契約為基礎，僅就兩造各得否
09 解除該預售屋買賣契約，及均以原告已繳納款項為返還數額
10 之計算為據，其主張具有實質關連，堪認事實及證據資料具
11 有一體性，應認請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，
12 應予准許。

13 貳、實體事項

14 一、原告主張：

15 (一)伊於112年10月11日以總價1,008萬元，向被告購買興建在彰
16 化縣○○鎮○○段0000○000000地號之「富旺艾美莊園9樓D
17 11」社區預售屋（下稱系爭預售屋），並簽立房屋土地預定
18 買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第19條第1項貸
19 款之約定，系爭預售屋總價其中約75成即754萬元由伊向被告
20 所洽定之金融機構辦理貸款。然伊已於110年11月間另向
21 其他建商購買興建在臺中市烏日區之預售屋（下稱系爭房
22 地），復於111年10月11日辦理所有權登記，並以系爭房地
23 向臺灣土地銀行辦理貸款589萬元，設定707萬元最高限額抵
24 押權。伊購買系爭預售屋時，中央銀行並未限制位在彰化縣
25 第2戶購屋貸款成數，然於113年9月所發布第七波不動產信
26 用管制，限制全國第2戶購屋貸款上限5成（下稱系爭管
27 制）。依系爭契約第19條第2項第1款第3目之約定，若不可
28 歸責於買賣雙方事由，致洽訂辦理之貸款金額少於預定貸款
29 金額，且該差額超過原預定貸款金額30%者，得解除系爭契
30 約。因伊已以系爭房地辦理購屋貸款，而系爭預售屋預定貸
31 款金額為754萬元，然因系爭管制僅得貸款總價之5成為上限

01 即504萬元，該差額為250萬元已達33.15%，已逾預定貸款金
02 額30%，伊自得解除系爭契約。

03 (二)伊已於114年4月16日以存證信函通知被告解除系爭契約，並
04 返還已付61萬元價金未果，爰提起本件訴訟，訴請被告依約
05 返還已付價款等語。並聲明：1.被告應給付原告61萬元，及
06 其中15萬元自112年9月30日起；其餘46萬元自112年10月11
07 日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請
08 准宣告假執行。嗣被告以存證信函通知伊依約繳納工程款，
09 因伊已解除系爭契約而拒絕，被告再以存證信函解除系爭契
10 約並沒收伊已繳納之價金。縱認被告解除系爭契約合法，然
11 伊因系爭管制而得解除契約，為免伊先給付工程款而後再請
12 求返還，自屬不可歸責事由，故被告沒收61萬元價金顯屬過
13 高，違約金應全數酌減並返還等語。並聲明：1.被告應給付
14 原告61萬元，及自民事準備書狀繕本送達之翌日起至清償日
15 止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)系爭預售屋僅結構體完成尚未取得使用執照，未達辦理貸款
18 階段，且金融機構就申請貸款之核貸成數除政府政策、法令
19 限制外，尚須評估承購戶本身之資力條件為核貸金額，自應
20 待原告就系爭預售屋辦理貸款時，確因系爭管制核貸成數，
21 導致系爭預售屋無法申辦原預定貸款金額，方屬不可歸責事
22 由而得解除契約。又中央銀行貸款政策並非不變，隨政策改
23 變原告之貸款金額亦可能隨之變動，依歷年中央銀行信用管
24 制於公告後，亦有達到管制成效後逐步放寬之情況，系爭預
25 售屋興建時程既尚未達辦理貸款之程度，未來貸款政策是否
26 變動尚屬未定，原告預先解除系爭契約自屬無據。況原告主
27 張已以系爭房地申辦購屋貸款，然原告可於系爭預售屋申辦
28 貸款前先行出售系爭房地，或與金融機構簽立切結書切結一
29 年內出售系爭房地，即不受系爭管制貸款5成之限制。是原
30 告亦不得依系爭契約第19條第2項第1款第3目約定主張解除
31 系爭契約。

01 (二)又原告自112年10月11日簽立系爭契約迄今，僅給付訂金10
02 萬元、簽約金51萬元，待系爭預售屋結構體完成，伊於114
03 年4月9日通知原告應於114年4月16日繳納「結構體完成工程
04 款」61萬元，經2個月後仍未見原告繳納，伊遂於114年6月2
05 0日再以存證信函通知原告7日內依約繳款，逾期即解除契約
06 並沒收已付價金，原告已於114年6月23日收受送達，是系爭
07 契約業經伊合法解除。原告於簽約後僅支付61萬元，即無再
08 支付任何款項，伊依約完成原告所購買系爭預售屋之建物結
09 構體，因原告違約而蒙受鉅額損失，伊沒收原告已付61萬元
10 價金僅為總價1,008萬元之6%並無過高，原告請求違約金應
11 全數酌減，亦屬無據等語置辯。並聲明：如主文第1項所
12 示。

13 參、得心證之理由

14 一、經查，原告於112年10月11日以總價1,008萬元，向被告購買
15 系爭預售屋，並簽立系爭契約。原告就系爭預售屋款項於11
16 2年9月30日給付訂金10萬元及簽約金5萬元，再於112年10月
17 11日給付簽約金46萬元即無再給付工程款。又原告於110年1
18 1月間另購買系爭房地，於111年9月6日辦理所有權移轉登
19 記，並於111年10月31日以系爭房地向臺灣土地銀行辦理購
20 屋貸款589萬元。又中央銀行於113年9月前尚未發布全國第2
21 戶購屋貸款上限5成，復於113年9月間發布系爭管制等情，
22 此有系爭契約、訂金及簽約金收據、系爭管制新聞稿、系爭
23 房地撥款委託書、系爭房地第一類謄本可證（見本院卷第21
24 頁至第59頁、第61頁、第63頁至第71頁），先予認定。

25 二、原告以預定貸款差額解除系爭契約為無理由

26 (一)觀諸系爭契約第12條約定：「系爭預售屋於113年6月30日前
27 開工，118年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所
28 定之必要設施，並取得使用執照。」；第15條約定：「系爭
29 預售屋房地應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關
30 稅費及權利移轉登記。」；第19條第1項約定：「第6條契約
31 總價內之部分價款754萬元整，由甲方（即原告）與乙方

01 (即被告)洽定之金融機構之貸款給付，....，甲方應於乙
02 方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機
03 構同意將約定貸款金額撥付乙方。」；同條第2項第1款第3
04 目約定：「由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，
05 其差額依下列各目處理：(一)不可歸責於雙方時之處理方
06 式如下：3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲乙雙
07 方得選擇前述方式或解除契約。」復對照原告所提出訂單收
08 據及付款明細表，可見系爭預售屋所列各期付款期限依序
09 為：訂金10萬元、簽約金51萬元、開工0元、結構體完成61
10 萬元、使用執照完成81萬元、產權轉移款754萬元、交屋保
11 留款51萬元，並註明本戶貸款75%（見本院卷第59頁、第127
12 頁至第129頁），足認系爭預售屋至遲應於118年6月30日前
13 取得使用執照，且應於使用執照取得後4個月內辦理所有權
14 移轉登記，故於使用執照取得後，所有權移轉登記前之4個
15 月內期間，方為原告與被告所洽訂之金融機構辦理購屋貸款
16 之時點，倘若實際核貸之數額少於預定貸款金額，其差額再
17 視兩造有無可歸責之處，倘若不可歸責於兩造，且貸款差額
18 已逾30%，原告方得主張解除契約。

19 (二)經查，系爭預售屋之進度僅至結構體完成，尚未取得使用執
20 照，亦尚未對保等情，此為兩造所不爭執（見本院卷第110
21 頁、第220頁），核與被告所提出114年4月9日方通知原告系
22 爭預售屋結構體完成，應繳納61萬元之繳款通知書相符（見
23 本院卷第187頁），系爭預售屋既尚未取得使用執照，依前
24 揭說明，原告即尚未達辦理購屋貸款階段，則系爭管制於系
25 爭預售屋辦理購屋貸款時，是否仍存在，尚屬未定。又銀行
26 辦理購置不動產貸款業務時，除政策因素以外，基於風險之
27 控管，尚有評估房屋所在地區之生活機能、市場價格等多項
28 因素，以覈實評估擔保品價值，銀行亦依據客戶財務狀況、
29 還款來源及申貸用途等風險承擔因素，予以核貸，是原告究
30 竟實際核貸金額與預定貸款金額有無差額，該差額之實際數
31 額，及造成貸款差額之因素為何均屬不明，原告主張實際核

01 貸金額必定因系爭管制而與預定貸款金額差額逾30%云云，
02 已不足採。

03 (三)原告雖主張系爭管制將持續進行不會調整云云（見本院卷第
04 133頁），並提出網路新聞為據（見本院卷第141頁至第147
05 頁）。然查，中央銀行理監事會議每季召開，並逐季評估管
06 制措施成效，原告所提出之新聞內容，亦提及中央銀行政策
07 將滾動式檢討之意旨，則系爭管制未來將趨嚴或放寬仍屬不
08 明，不足以媒體報導即得依此認定。被告亦提出自99年6月
09 至113年6月共7次信用管制內容，亦可見管制措施已達成效
10 而適度放寬之變化，足認原告主張系爭管制僅會趨嚴，亦與
11 客觀事實不符。況原告所稱之貸款差額，肇因於其已於111
12 年10月31日以系爭房地辦理購屋貸款所致，然直至系爭預售
13 屋得辦理購屋貸款之時，既仍有相當期間，則原告是否屆時
14 已將系爭房地出售，而非屬系爭管制範圍內，亦屬不明。是
15 原告主張解除系爭契約之事由，均屬對不確定事實之臆測，
16 自不得以此主張解除系爭契約。原告既不得解除系爭契約，
17 則其主張被告應返還其已繳納之價金61萬元，即屬無據。

18 三、原告主張系爭契約違約金過高應全數酌減並返還為無理由

19 (一)被告得解除系爭契約並沒收原告已繳價金

20 1.依系爭契約第8條第1項之約定：「付款，除簽約款及開工款
21 外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完
22 工後繳款，於接獲乙方書面繳款通知單五日內自行匯款至乙
23 方指定之銀行帳戶...，工程期款每次付款間隔日數應在二
24 十日以上。如乙方未依工程進度定付款條件者，甲方得於工
25 程全部完工時一次支付之。」；同條第2項約定：「依前款
26 規定，如甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌
27 現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之
28 遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。如逾期二個月或逾
29 使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證
30 信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依
31 違約之處罰規定處理，但前項情形乙方同意緩期支付者，不

01 在此限」；第27條第4項約定：「甲方違反有關第八條付款
02 條件及方式之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之15
03 （最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額
04 超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本
05 契約」。

06 2.依系爭契約上開約定及所定付款明細表，被告就已完成之工
07 程進度以書面通知原告繳款，原告於接獲書面繳款通知單5
08 日內即有依約繳款之義務，倘若逾期2個月並經被告以存證
09 信函催告仍未於7日內繳款，被告得解除系爭契約，並得以
10 房地總價之15%或原告已繳價金取其低者沒收為違約金明
11 確。經查，原告就系爭預售屋款項於112年9月30日給付訂金
12 10萬元及簽約金5萬元，再於112年10月11日給付簽約金46萬
13 元即無再給付工程款，已認定如前。被告於114年4月9日寄
14 發繳款通知，其上已載明系爭預售屋工程進度已至「結構體
15 完成」階段，依系爭契約之約定原告應於114年4月16日前繳
16 納61萬元結構體完成期款，此有被告所寄發之繳款通知及郵
17 件投遞回執可證（見本院卷第189頁至第191頁），核與系爭
18 契約付款明細表所約定之繳款內容相符（見本院卷第127
19 頁），亦為兩造所不爭執（見本院卷第221頁至第222頁）。
20 原告已逾期未繳納，被告再分別於114年4月29日、114年5月
21 16日、114年6月2日、114年6月20日寄發存證信函催告原告
22 繳納結構體完成期款61萬元，於收受後逾7日內仍未繳納則
23 解除系爭契約，並沒收原告已繳納之價金等語，並經原告收
24 受（見本院卷第81頁至第83頁、第149頁至第160頁、第193
25 頁至第203頁），然原告仍未依約繳納，被告遂於114年7月2
26 日再以存證信函通知原告依系爭契約第8條、第27條之約定
27 解除系爭契約等語，並經原告收受（見本院卷第161頁至第1
28 63頁）。可見被告於系爭預售屋結構體完成後，已於114年4
29 月9日寄發書面繳款通知單通知原告繳款未果，並多次以存
30 證信函催告原告依約繳款，仍未獲置理，方於已逾2個月之1
31 14年7月2日再以存證信函通知原告解除系爭契約，並沒收原

01 告已繳之價金61萬元，合於系爭契約第8條、第27條之約
02 定，是被告解除系爭契約，並沒收原告已繳價金，自屬有
03 據。

04 (二)系爭契約違約金尚屬適當不應酌減

05 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
06 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
07 總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行
08 債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除
09 違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第250
10 條定有明文。是除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債
11 務不履行而生損害之賠償總額。觀諸系爭契約第27條第4項
12 約定：「甲方違反有關第八條付款條件及方式之規定者，乙
13 方得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過百分之十
14 五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已
15 繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約」，且於同條第5項
16 約定：「甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請
17 求其他損害賠償」（見本院卷第51頁），雖未載明違約金性
18 質，惟既明文原告違反系爭契約付款期限之約定，被告得解
19 除契約並沒收依房地總價款百分之15計算之金額，而不得再
20 請求其他損害賠償，堪認此違約金約定屬賠償總額預定性質
21 之違約金。

22 2.又當事人約定之違約金額過高者，法院得依民法第252條之
23 規定，以職權酌減至相當之數額。又賠償性違約金是否相
24 當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害、
25 債務人倘依約履行，債權人可得享受之一切利益等情形，以
26 為衡量標準（最高法院79年度台上字第1612號、100年度台
27 上字第533號、105年度台上字第129號判決意旨參照）。質
28 言之，違約金之約定，係基於個人自主意思所形成之當事人
29 間之規範，本諸契約自由原則，當事人對於其所約定之違約
30 金數額，原應受其拘束。倘法院審酌上開要素，認當事人就
31 違約金所約定之數額並無違背契約正義而有過高情事，即無

01 酌減必要（最高法院103年度台上字第1899號判決意旨參
02 照）。

03 3.經查，系爭契約第27條第4項、第5項約定，原告未依約繳納
04 期款，被告得解除系爭契約，並得以房地總價之15%或原告
05 已繳價金取其低者為沒收金額，被告亦不得再另行請求其他
06 損害賠償，已如前述。核與內政部所頒布之預售屋買賣契約
07 書範本及定型化契約應記載及不得記載事項相符（見本院卷
08 第205頁至第216頁），足認系爭契約所約定之違約金數額及
09 沒收方式並未過度限制原告之利益。又兩造於112年10月11
10 日簽立契約，原告以總價1,008萬元向被告購買系爭預售
11 屋。而原告僅於112年9月30日支付訂金10萬元及簽約金5萬
12 元，再於112年10月11日給付簽約金46萬元以外，直至114年
13 4月8日結構體完成前即無再支付工程款，已如前述。參酌系
14 爭契約之付款明細表（見本院卷第127頁至第129頁），可見
15 系爭預售屋之開工款、各樓層樓底板之工程款均記載為零
16 元，足認原告於簽立系爭契約支付61萬元價款，於將近2年
17 之期間，被告並未以系爭預售屋各樓層完工進度通知原告按
18 期繳款，而改由較彈性之待結構體完成後，再繳納工程款，
19 顯然原告已享有付款之期限利益。再衡酌被告為處理系爭契
20 約簽訂及解除事宜，已多次催告原告依約履行而支出之無益
21 勞力、時間、費用，且解除系爭契約後，仍須額外支出銷售
22 成本，難謂並無損失。

23 4.反觀原告僅支付部分價金61萬元，然其已憑此確保因系爭契
24 約而獲有將來請求被告交付系爭預售屋興建完成移轉所有權
25 之權利，被告則因而須支出購地、建築系爭預售屋所有成本
26 及費用，直至原告交付全部房地價金為止。而依據原告一部
27 交付之價金及買賣契約價金比例僅6%（61萬元/1,008萬元*
28 =6%），且將近2年未再有其它付款義務，相對應被告就系爭
29 預售屋所支出之購地、建築及承擔資金投入風險，顯然比例
30 並不相當。又被告從事房屋興建銷售，一般而言，其將房屋
31 興建完成加以出售，扣除成本後必有相當之營業利潤，則被

01 告因系爭契約解除所受之損害，在一般情形，亦包含扣除全
02 部營銷成本後之營業利潤之喪失。復考量原告已自陳其購買
03 系爭預售屋為投資所用，並無自住需求（見本院卷第220
04 頁、第227頁），顯然原告並非經濟上之弱勢，其既基於投
05 資考量，本應於簽約前自行審慎評估履約能力，並知悉投資
06 有其風險並非保證獲利。況原告既稱其貸款差額，係因其以
07 系爭房地辦理購屋貸款，而受限於系爭管制政策，然系爭管
08 制政策發布迄今已將近1年，且距離系爭預售屋得辦理購屋
09 貸款仍有相當期間，原告仍無出售系爭房地或再行努力籌措
10 資金依約履行之作為，反於系爭預售屋尚未辦理購屋貸款
11 時，即不願意再支付工程款，並預先主張解除契約，顯未見
12 其為履行系爭契約所進行之努力。綜合系爭契約之利益衡
13 平、原告違約之可歸責性、被告所支出成本及承擔風險、藉
14 由違約金促進並確保履約所必要之限度，及被告沒收原告已
15 繳價款僅為契約總價6%之比例，且原告就本件違約金有何過
16 高情事，並未能提出其他證據證明之，暨其他一切情狀，認
17 本件被告沒收原告61萬元充作違約金，其數額尚未過高，核
18 無可酌減情事，原告主張應全數酌減，亦屬無據。

19 肆、綜上所述，系爭預售屋尚未達辦理購屋貸款之程度，原告先
20 位之訴以預定貸款差額為由解除系爭契約，並返還已付價款
21 為無理由。又被告解除系爭契約，並沒收原告已付價款充作
22 違約金，核無不合，原告備位之訴主張違約金過高應全數酌
23 減，被告應返還已繳價款，亦無理由，均應予駁回。原告
24 先、備位之訴既均經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，併
25 予駁回之。

26 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊、防禦方法及證
27 據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，附此敘
28 明。

29 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
31 民事第三庭 法官 劉承翰

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

05 書記官 許宏谷