臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第789號

原　　告　周益慶

訴訟代理人　蔡桓文律師

被　　告　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宗毅

訴訟代理人　林錦隆律師

複　代理人　周美瑩律師

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國115年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣123萬元，及自民國115年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之73，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣41萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣123萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年6月24日簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告買受「富旺艾美莊園」編號第6樓第D9棟房屋、車位及所坐落之土地（下合稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）747萬元，並約定被告應於113年6月30日前開工、118年6月30日前完成主建物，原告應依系爭契約所附付款明細表分期給付價款，原告已依約給付至九樓底板完成期款共計168萬元。另依系爭契約第19條第1款約定，產權移轉款518萬元應由原告向銀行貸款給付，詎被告提前於114年9月間完成主建物，致原告需提前給付產權移轉款，復因中央銀行於113年9月19日施行第七波選

擇性信用管制，致原告無法取得足額貸款，屬可歸責於被告之事由，致貸款金額不足，原告得依系爭契約第19條第2款第2目約定解除系爭契約；縱認本件不可歸責於被告，亦應屬不可歸責雙方之事由，原告得依系爭契約第19條第2款第1目之3約定解除系爭契約。原告以簡訊及起訴狀繕本之送達對被告為解除系爭契約之意思表示，爰依民法第259條、第179條規定，請求被告返還原告已支付之價金等語。並聲明：㈠被告應給付原告168萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：本件係因原告未依約繳納取得使用執照完成款23萬元，經催告後仍未給付，被告已於114年12月17日以存證信函對原告為解除系爭契約之意思表示，經原告於同年月19日收受，而生合法解除效力，原告主張解除系爭契約並無理由。又依系爭契約第8條、第27條約定，被告得沒收以系爭房地總價15%計算之違約金112萬500元，故原告僅得請求被告返還55萬9,500元等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由

㈠兩造於112年6月24日簽立系爭契約，約定原告向被告買受系爭房地，總價為747萬元，並約定被告應於113年6月30日前開工、118年6月30日前完成主建物，有系爭契約影本在卷可稽（見本院卷第19至57頁），且未為被告所爭執，堪信為真實。

㈡原告主張本件係因可歸責於被告之事由或不可歸責於雙方之事由，致貸款金額不足等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：1.原告主張依系爭契約第19條第2款第2目或同條第2款第1目之3約定解除契約，有無理由？2.被告辯稱系爭契約已由被告於114年12月19日解除，有無理由？3.原告主張被告應返還原告已給付之168萬元買賣價金，有無理由？茲分述如下：

1.原告主張依系爭契約第19條第2款第2目或同條第2款第1目之3約定解除契約，均無理由：

⑴原告不得依系爭契約第19條第2款第2目約定解除系爭契約：

①按契約總價之部分價款518萬元，由甲方（即原告）與乙方（即被告）洽定之金融機構貸款給付…。前款由乙方洽定之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：(二)可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。系爭契約第19條第1、2款固然訂有明文。

②查，申請申貸能否成立，取決於貸款人與銀行洽商之貸款條件、貸款人本身條件及銀行因政府金融政策影響而採取之核貸寬嚴情形，原告無法貸得預定款項，非可歸責於被告。原告應自行評估風險，就貸款不足額部分，負有以現金或其他融資方式籌湊，如期依系爭契約約定繳款期限履行之義務。原告固然主張被告提早完成主建物，致原告因受到貸款政策之影響、僅能貸款總價的3成等語，然依照系爭契約第12條第1款約定，被告所負契約義務係「於113年6月30日前開工、118年6月30日前完成主建物」，縱被告於114年9月間完成主建物，尚難認為被告有違約情事，況揆諸前揭說明，原告本負有如期依系爭契約約定繳款期限履行之義務，本件難認為係因可歸責於被告之事由致貸款金額少於預定貸款金額，原告主張依系爭契約第19條第2款第2目約定解除系爭契約，並無理由。

⑵原告主張已依系爭契約第19條第2款第1目之3約定解除系爭契約，並無理由：

①按不可歸責於雙方時之處理方式如下：（三）差額超過原預定貸款金額百分之30者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約，系爭契約第19條第2款第1目之3定有明文。

②查，原告固然主張已於114年10月1日透過簡訊向被告解除契約，惟觀諸該簡訊往來之內容略以：被告向原告表示「政府第七波打房的限貸政策是去年9月就已頒布的消息，從政策

頒布至今有一年時間原告均得進行安排，且客戶因理財規劃名下持有多戶房產此為可歸責買方之事由」等語，原告則表示「我買房的時候沒有這個規定，所以不是買方的責任，那就協議解約吧」等語，經被告告知如要辦理解約，原告仍需負擔違約金，原告則表示「不可能，請貴司履行合約內容」等語，綜觀兩造之對話脈絡，僅能認為原告表示欲與被告協商是否以解約方式處理本件爭議，尚難認為原告已為解除契約之意思表示。又原告固然主張以起訴狀繕本送達為解約之意思表示，然系爭契約已由被告解除（詳後述），自不生解約效力。

2.系爭契約已由被告於114年12月19日解除：

⑴按付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表「附件（一）付款明細表」之規定於工程完工後繳款，於接獲乙方書面通知繳款通知單5日內自行匯款至乙方指定之銀行帳戶。工程期款每次付款間隔應在20日以上…。甲方違反有關第8條「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收房地總價款百分之15（最高不得超過百分之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。系爭契約第8條第1款、第27條定有明文。

⑵查，系爭契約之「取得使用執照完成」款為23萬元，有系爭契約所附附款明細表附卷可參（見本院卷第39至40頁）。被告於114年10月31日以富建乙字第11410023號函通知原告略以（下稱系爭繳款通知）：截至發文日止，台端尚有使用執照取得期款合計23萬未繳納，台端應自114年10月29日（含）起按遲延天數加收每日46元之遲延利息…請於文到7日內繳款等語，有系爭繳款通知影本及收件回執在卷可稽（見本院卷第135至137頁）；被告於114年11月20日又以臺中英才郵局2107號函（下稱第一次存函）催告原告繳款，逾期將依系爭契約第27條沒收已繳價款並解除契約，有第一次存函及收件回執附卷可佐（見本院卷第139至142頁），堪認

被告已合法通知、催告原告繳納執照取得期款款23萬。被告再於114年12月17日以臺中大隆路郵局1202號存證信函（下稱第二次存函）通知原告，因原告未依約繳納買賣價金，爰依系爭契約第8條、第27條解除契約，第二次存函於114年12月19日送達原告，有第二次存函及收件回執影本附卷可佐（見本院卷第147至150頁）。由上可知，原告迄今未依約給付買賣價金，被告已合法解除契約，解約之意思表示則於114年12月19日送達原告，被告主張系爭契約已由被告於114年12月19日解除，為有理由。

3.被告得依約沒收原告已繳納價金其中45萬元。原告得請求被告返還123萬元，逾此範圍之請求，應予駁回：

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。次按法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。雖債務人為一部履行，仍應審酌債權人是否因該履行而受有利益（最高法院107年度台上字第1402號判決意旨參照）。

⑵參諸兩造於買賣契約既未約定賣方受有其他損害得另行求償，是系爭契約第27條第4款關於依買賣總價款15%計算違約金之約定，屬於損害賠償額預定性質。審酌本件解約後，被告欲重新出售房屋，尚需支出相關管銷費用，且因原告未依約給付買賣價金而受有利息之損失，然觀諸原告提出訴外人何俊隆所承購同一建案D12的6樓、總價736萬元之預售屋拆款表所示（見本院卷第177頁），何俊隆於支付45萬元後未繼續付款，遭被告沒收之違約金為45萬元，約占房屋總價之5%，並審酌本件原告遲延之日數、原因、具體情節，及近年來之社會經濟發展等一切情況，認以系爭契約第27條第4款前段計算違約金，尚屬過高，應酌減至買賣總價747萬元之6%（747萬元×6%＝44萬8,200元），並酌定為45萬元。從而，系爭契約經解除後，被告得沒收之價金應以45萬元為

限，原告自得請求被告返還123萬元（計算式：168萬元－45萬元＝123萬元），逾此範圍請求並無理由。

四、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，請求被告給付123萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即115年3月21日起（見本卷第123頁）至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

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　　24　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　呂麗玉

法　官　陳　馥

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　王峻彬