

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第468號

上訴人 洪圈圈

訴訟代理人 張馨尹律師

林亮宇律師

被上訴人 善得利建設有限公司

法定代理人 曾勝瑞

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國114年8月26日臺灣南投地方法院112年度訴字第488號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應再給付上訴人新臺幣7,320元，及自民國113年6月29日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、其餘上訴及追加之訴均駁回。
- 四、第一(除確定部分外)、二審(含追加部分)之訴訟費用，由被上訴人負擔1%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、上訴人關於請求被上訴人另外給付新臺幣(下同)61萬元部分，於第一審係依據民法第226條第1項為請求。上訴後，追加民法第249條第3款、及消費者保護法第51條為請求權基礎。因均係本於兩造所簽訂之買賣契約所生糾葛而為主張，基礎事實同一，合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款之規定，應予准許。
- 二、被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟

01 法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯
02 論而為判決。

03 貳、實體部分：

04 一、上訴人主張：伊之女兒張○○與被上訴人於民國110年2月21
05 日簽訂房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭契約），購買坐
06 落南投縣○里鎮○○段0000地號土地上之「星墅」（下稱系
07 爭建築）編號第C棟第4樓房屋（下稱系爭房地），契約總價
08 為525萬元，嗣於110年12月25日兩造與張○○合意變更伊為
09 買受人，由伊繼受系爭契約之權利義務。伊與張○○已給付
10 定金5萬元、簽約金25萬元、開工款25萬元、追加變更廁所
11 費用6萬元，合計61萬元，後續款項則約定由伊洽定第一商
12 業銀行股份有限公司草屯分行（下稱第一銀行）辦理420萬
13 元之貸款支付。惟因被上訴人逾期取得使用執照，迄111年
14 底接近完工交屋期限前，方告知第一銀行僅願核貸200萬
15 元，致預定貸款不足差額達30%以上；另所興建的停車位數
16 量與圖說不符；事後又將系爭房地出賣予第三人，已分別違
17 反系爭契約第13條第1項、第20條第2項第1款第2目、第2項
18 第2款、第12條第1項、第25條第1項及民法第359條之規定，
19 伊已於112年3月3日依系爭契約第27條第1項、第2項、民法
20 第256條、第359條規定解除契約。爰依系爭契約第27條第3
21 項、民法第259條第2項規定，請求被上訴人返還已給付之價
22 金61萬元；若認伊解除契約不合法，則依民法第252條請求
23 酌減違約金至0後，依民法第179條之規定，請求返還。另系
24 爭契約無法履行，係可歸責於被上訴人，爰依民法第249條
25 第3款、第226條第1項、消費者保護法第51條規定，請求被
26 上訴人給付61萬元；併依系爭契約第13條第2項規定，請求
27 給付遲延取得使用執照之違約金7,320元；及依民法第179條
28 規定，請求墊高價金所生5%之稅金2萬2,500元，合計請求被
29 上訴人給付124萬9,820元（計算式：610,000+610,000+7,3
30 20+22,500=1,249,820）等語。

31 二、被上訴人未於言詞辯論或準備程序期日到場，惟據其於原審

01 提出之書狀及到庭陳述略以：本件無法如數向第一銀行取得
02 貸款，係因上訴人信用不佳，且無法覓得保證人所致，伊已
03 通知上訴人應自行尋覓金融機構辦理貸款，惟上訴人未遵期
04 辦理，因上訴人無法如數給付後續買賣價金，經伊催告後，
05 已於111年2月13日依系爭契約第27條第4項規定解除契約並
06 沒收已給付之價金。另系爭建築之建築執照及使用執照上記
07 載停車空間係屬法定停車位，建商本可於公共空間自行增設
08 停車位，並無違法。關於為方便上訴人向銀行貸款而墊高價
09 金所生之5%稅金，因兩造尚未進入過戶程序，上訴人根本尚
10 未給付，自無從請求伊返還。另伊係因疫情之不可歸責之原
11 因，致遲延取得使用執照，南投縣政府亦准予延長建築期限
12 2年，上訴人請求伊給付遲延利息，要屬無據。至於伊事後
13 將系爭房地移轉登記予法定代理人之女曾怡綺，僅係借用其
14 名義向合作金庫商業銀行股份有限公司辦理貸款供伊週轉，
15 並無一屋二賣之情事等語置辯。

16 三、原審判命被上訴人給付上訴人過高之違約金13萬元，及自起
17 狀繕本送達翌即112年11月23日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息，並駁回上訴人其餘之請求。上訴人就其敗訴部分
19 聲明不服，提起上訴(被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，
20 不在本院審理範圍)，並為訴之追加，其上訴聲明：(一)原判
21 決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄；(二)被上訴人應
22 再給付上訴人111萬9,820元，其中61萬元自伊解除契約翌日
23 即112年3月4日起，其餘自民事準備二暨擴張訴之聲明狀繕
24 本送達翌日即113年6月29日起，均至清償日止，按年息5%計
25 算之利息。

26 四、下列事項為兩造所不爭執(見原審卷(一)第423-427頁)

27 (一)上訴人之女張○○與被上訴人於110年2月21日簽訂系爭契
28 約，購買系爭房地，契約記載買賣總價525萬元。嗣於同年1
29 2月25日，兩造與張○○合意變更買受人為上訴人，由上訴
30 人繼受系爭契約之權利義務。

31 (二)上訴人已給付被上訴人定金5萬元、簽約金25萬元、開工款1

01 0期25萬元、追加變更廁所費用6萬元，共計61萬元。

02 (三)系爭契約第13條第1項約定：111年6月30日之前完成主建
03 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
04 照。契約第20條約定：「一、第7條契約總價內之部分價款4
05 20萬元整，由甲方（即上訴人，下同）與乙方（即被上訴
06 人、下同）洽定之金融機構之貸款給付，由甲乙雙方依約定
07 辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較低利率或有利於甲方之貸
08 款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，
09 …甲方應於乙方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並
10 由承貸金融機構同意將約定之貸款金額撥付乙方。」

11 (四)被上訴人於111年6月30日通知上訴人因疫情無法如期完工，
12 延遲補償金會於交屋時補償，內容如原審卷(一)第59頁所示。
13 系爭建築於111年8月29日取得使用執照，於111年10月21日
14 登記為被上訴人所有。

15 (五)上訴人授權被上訴人向第一銀行代辦房屋貸款，該行通知核
16 准貸款金額僅為200萬元，上訴人因此未完成辦理貸款。

17 (六)被上訴人於111年12月6日通知上訴人將於111年12月15日辦
18 理過戶，請於過戶前繳款420萬元，尾款於交屋後繳納8萬
19 元，上訴人於111年12月8日收受(見原審卷(一)第179-181
20 頁)。被上訴人於111年12月21日以律師函，通知上訴人繳清
21 價款20萬元及於15日內取得銀行貸款420萬元，否則將解除
22 系爭契約，上訴人於111年12月28日收受該律師函(見原審卷
23 (一)第183-185頁)。被上訴人於112年2月10日以律師函，通知
24 解除契約，並沒收已付價金61萬元作為違約金，上訴人於11
25 1年2月13日收受該律師函(見原審卷(一)第187-189頁)。

26 (七)原審卷(一)第61-63頁、265-276頁係張○○與被上訴人員工曾
27 怡綺間之LINE對話；原審卷(一)第277-290頁係上訴人與曾怡
28 綺間之LINE對話。

29 (八)兩造對於原證1至10、被證2至12之形式上真正不爭執。

30 五、本件爭點：

31 (一)被上訴人主張上訴人逾期付款，違反系爭契約第10條之約

01 定，依契約第27條第4項規定解除契約，並沒收已付價金61
02 萬元，是否有據？

03 (二)上訴人主張本件貸款不足，係可歸責於被上訴人，且差額逾
04 30%，依系爭契約第20條第2項第1款第2目、第20條第2項第2
05 款、民法第256條解除買賣契約，並依系爭契約第27條第3
06 項、民法第259條第2項，請求返還61萬元是否有據？

07 (三)上訴人以被上訴人逾期取得使用執照，違反系爭契約第13條
08 第2項，依契約第27條第1項，或民法第256條規定解除契
09 約，並依契約第13條第2項請求按61萬元、每日萬分之2計
10 算，逾期60日之遲延利息7,320元，有無理由？

11 (四)上訴人以被上訴人一屋二賣，且車位數量與圖說不符，違反
12 系爭契約第25條第1項、第27條第1項、民法第359條之規
13 定，依民法第226條第1項、第249條第3款、消費者保護法第
14 51條規定，請求給付61萬元，有無理由？

15 (五)如上訴人解除契約不合法(被上訴人解除契約合法)，上訴
16 人可否依民法第252條酌減違約金，過高部分依民法第179
17 條請求返還？

18 (六)上訴人依不當得利規定，請求被上訴人返還墊高價金之稅金
19 2萬2,500元，有無理由？

20 六、得心證之理由：

21 (一)上訴人有逾期付款之事實：

22 1.查，被上訴人於111年12月6日以星墅過戶通知單通知上訴
23 人將於111年12月15日辦理過戶，請於過戶前繳款420萬
24 元，尾款於交屋後繳納8萬元，上訴人於111年12月8日收
25 受；復於111年12月21日再以律師函，通知上訴人繳清價
26 款20萬元，並於15日內取得銀行貸款420萬元，否則將解
27 除契約，上訴人係於111年12月28日收受該函；而被上訴
28 人嗣於112年2月10日通知上訴人解除系爭契約，並沒收上
29 訴人已付價金61萬元作為違約金，上訴人則於112年2月13
30 日收受等情，有繳款通知單、星墅過戶通知單及中華郵政
31 掛號郵件收件回執、律師函在卷可佐（見原審卷(一)第175

01 頁至第179頁至第189頁），且為兩造所不爭執（參不爭執
02 事項第(六)點）。次查，被上訴人另曾於111年6月22日寄發
03 繳款通知單，通知上訴人繳納代辦費7萬元，復於111年7
04 月1日以LINE傳送代辦費通知書於上訴人，此有LINE對話
05 截圖可佐（見原審卷(一)第282頁），核與證人即被上訴人
06 員工曾怡綺證稱：代辦費部分被上訴人有寄掛號信給上訴
07 人提醒要繳款，因為上訴人遲未繳款，我有用LINE通知，
08 並提供代辦費通知的電子檔給上訴人等語大致相符（見原
09 審卷(一)第432頁）。

10 2.上訴人雖主張：依系爭契約第24條第2項但書規定，代辦
11 費由應被上訴人負擔，伊無給付義務等語。然查，系爭契
12 約第24條第2項係規定：「所有權移轉登記規費、印花
13 稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲
14 方負擔。但起造人為乙方時，建物所有權第一次登記規費
15 及代辦手續費由乙方負擔」。可知，依兩造之約定，就前
16 開第2項本文所列稅費均由上訴人負擔，僅建物所有權第
17 一次登記規費及代辦費始由被上訴人負擔。參以證人曾怡
18 綺證稱：伊通知上訴人繳納的代辦費用途是房屋契稅、印
19 花稅、代書費等語（見原審卷(一)第436頁），準此，被上
20 訴人通知上訴人繳納之費用雖名曰房屋代辦費，實則屬契
21 約24條第2項本文所列之稅賦，自應由上訴人負擔自明，
22 上訴人主張前開費用，伊無負擔之義務，要屬無據。

23 3.基上，上訴人確實有逾期付款及遲延給付契約第24條第2
24 項所約定之各項稅費之事實，應可認定。

25 (二)前開逾期付款之事實，可歸責於上訴人：

26 1.系爭契約第20條規定：「一、第7條契約總價內之部分價
27 款420萬元整，由甲方與乙方洽定之金融機構之貸款給
28 付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟甲方可得較
29 低利率或有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之
30 金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款
31 利率外，甲方應於乙方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保

手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。
二、前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：1、差額在預定貸款金額百分之30以內部分，優先以信用貸款方式辦理。2、差額超過原預定貸款金額百分之30者，甲乙雙方同意辦理解除契約。(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。」。又系爭買賣契約附件之代辦貸款委託書約定：「第3條：買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需證件，協同賣方辦理有關貸款之一切手續，且如需覓保證人或需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起7日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則逾期即依違約論，買方自願依本土地買賣契約書第13條違約處罰之規定視同逾期未繳款論，該宗土地由賣方自行處理，亦不得要求賣方補貼任何費用，絕無異議（見原審卷第34頁、第50-51頁）。

2. 本件上訴人向第一銀行申請、詢問貸款金額之過程，經原法院函詢第一銀行，該行先於112年12月21日以一草屯字第001054號函覆以：有關上訴人洽談購買被上訴人坐落南投縣○○里鎮○○段0000地號土地上之「星墅」編號第C棟第4樓房屋貸款乙案，經查上訴人於本分行無存款及授信往來帳戶，故無核准貸款200萬元之情事（見原審卷(一)第19頁）。嗣再以113年12月20日一草屯字第000084號函稱：一、有關上訴人於本行申請房屋貸款一案，本行鑑價金額為524萬9,075元，於本行授信貸放成數範圍內，可申請的貸款額度為390萬元。二、經借款人提供財力證明資料及調閱金融機構聯徵信用狀況後，以本行授信審核概算評估，財力確有不足，在不提供一般保證人的情況下，預計或可核貸額度約200萬元，但仍以最終有權人員審核為準，經電聯兩造雙方均表示同意暫緩申請，故本案件當時

01 就已取消申請。三、本案最終因上訴人未提供一般保證人
02 等相關財力證明文件亦未有其他表示，案件並未申請完
03 成，故無法評估其最終核貸額度等語（見原審卷(二)第19
04 頁）。

05 3.證人曾怡綺證稱：貸款是由我詢問客戶可以選擇合作金
06 庫、第一銀行、臺中銀行三間銀行申請貸款，上訴人選擇
07 向第一銀行申請貸款，承辦人是許○○。申辦貸款過程先
08 請客戶繳交財力證明影本給銀行，銀行審核過程約需2週
09 至3週，確認可以貸款之後，銀行會聯繫客戶對保，整個
10 過程大約落在一個月至一個半月。無法獲得預期貸款金額
11 420萬元是因為上訴人提供的財力證明無法通過銀行審
12 核，銀行詢問是否可請上訴人提供其他存簿或請上訴人申
13 請所得稅資料及財產清冊。第一銀行核准給上訴人的額度
14 印象中是200萬元，銀行有說提供保證人的話可再提高貸
15 款金額，我有告知上訴人，但上訴人不願意提供保證人。
16 有詢問上訴人是否有其他往來的銀行可以做房屋貸款的業
17 務，我不曉得上訴人有無去詢問。後來進到貸款的程序由
18 被上訴人的會計與上訴人協商，有提供5個方案給上訴
19 人。被證12是被上訴人群組，對話是我與會計的對話，下
20 方的圖片就是被上訴人提供給上訴人的5種方案(即原審卷
21 (-)第291頁)。上訴人沒有回覆，隔年就寄存證信函給被上
22 訴人。除上訴人以外，全部共28戶都順利完成貸款並交屋
23 入住等語（見原審卷(-)第433-434頁）。核與曾怡綺於111
24 年11月8日傳送訊息與上訴人稱：「我們的代書詢問你有
25 沒有常往來、有在配合的銀行呢？」、「那可否麻煩您跟
26 您往來的銀行詢問看看房貸的事宜？或者請您有認識的業
27 務跟我們公司小姐聯繫一下，因我們配合的銀行目前在審
28 核的部分可能沒辦法幫您辦理」（見原審卷(-)第287頁）等
29 情大致相符，堪可採信。足證，被上訴人確實有代上訴人
30 向第一銀行申辦貸款，並於事後告知第一銀行無法承貸之
31 事實。

01 4.另證人即第一銀行之房貸經辦許○○證稱：我曾於111年
02 底與上訴人電話聯繫，一開始先說房貸最高能提供的擔保
03 品之價值，再來要看客戶的收入是否能夠償還貸款，依照
04 本行授信的條件，去評估客戶的收入情形。第二通電話有
05 跟上訴人提到貸款需要提供保證人，保證人部分是因為計
06 算收入時無法達到放款條件。上訴人曾於113年間至第一
07 銀行草屯分行詢問有關本件房屋買賣的貸款事宜，當時也
08 有解釋銀行貸款審核會先審擔保品價值是否符合銀行鑑價
09 及貸放金額價值，第二階段才是評估客戶收入。當收入不
10 夠或聯徵紀錄不足時，會再請客戶提供其他收入資料或有
11 利之保證人。要不要提供保證人一定要跟客戶本人聯絡，
12 所以我有提到保證人，或者要提供其他收入資料。後續我
13 有跟兩造聯絡，也有寄申請書給上訴人填寫，電話有聯絡
14 上訴人是否要提供保證人，上訴人說會再與建商聯絡。我
15 們會以銀行系統的電腦程式計算支出收入所得比，依照他
16 在金融機構的借款資料及本次借款金額去核算，包含客戶
17 的借款信用及本次預計評估增貸之金額，如超過我們銀行
18 的比例，我們就會以人工方式要求客戶提供其他沒有提供
19 的收入證明，或是一般保證人。假設客戶無法提供其他收
20 入及保證人，會先詢問借款人，這個金額不足客戶的貸款
21 尾款，所以要先跟客戶告知，建商這邊也會通知，但我兩
22 邊都有強調尚未核准，請雙方去做溝通。依照銀行流程，
23 會有鑑價、審核、對保、撥貸，鑑價到審核為止，約1至2
24 週，我收到被上訴人提供之資料後，當時是委託埔里分行
25 鑑價，大約一週鑑價結果就回來了，再來就與上訴人聯
26 絡，有先寄申請書給上訴人填寫，建商已經有跟上訴人拿
27 到收入資料，鑑價報告回來後我們才會跑授信，授信系統
28 可以將客戶資料建檔後即可拿到客戶之聯徵資料，客戶欲
29 貸金額即可在系統上填寫，我們不動產鑑價報告最高金額
30 為新台幣3,936,806元整，但銀行會取整數390萬，以390
31 萬元來申請，但還是要看評估等語（見原審卷(二)第40-45

01 頁），並有曾怡綺與第一銀行人員LINE對話內容可佐（見
02 原審卷(一)第191頁），堪可採信。由上可知，依一般銀行
03 作業流程，第一銀行鑑定擔保物之價值評估最高可核貸之
04 金額後，尚須依申請人所提供財力證明資料及調閱金融機
05 構聯徵信用狀況，依該行授信審核概算評估得以放款之金
06 額。而本件房地鑑價後，上訴人經第一銀行評估其財力
07 後，預估可核貸額度僅有約200萬元，經第一銀行通知兩
08 造後，暫緩申請，後續上訴人亦未再向第一銀行進行貸款
09 申辦，應可認定。

10 5.依系爭契約第20條約定，原則上固然係由被上訴人代上訴
11 人接洽貸款銀行辦理，然上訴人可得較低利率或有利之貸
12 款條件時，亦得變更貸款之機構，自行辦理貸款。另代辦
13 貸款委託書第3條亦規定，「如需覓得保證人，上訴人應
14 自接獲通知日起七日內辦妥，不得藉故拖延拒辦或印信證
15 件不全而不予補正，否則逾期即依違約論」，是上訴人就
16 申辦貸款乙事，如有財力不足需增加保證人以提高貸款額
17 度，自有補正之義務。茲本件被上訴人於111年11月8日已
18 告知第一銀行恐無法承貸，嗣後第一銀行承辦專員亦有告
19 知無法貸得預估之金額420萬元，需另覓保證人。且被上
20 訴人復於111年12月21日以律師函，通知上訴人繳清價款
21 並於15日內取得銀行貸款420萬元，否則將解除系爭契
22 約。準此，系爭房地經鑑價、財力評估後，預估得貸款之
23 金額僅約為200萬元，須提供保證人或其他財力證明，上
24 訴人就此節已有知悉，依前揭規定，自有配合補正保證人
25 以完成貸款申辦之義務，上訴人遲未補正，顯已違約。

26 6.上訴人另主張伊財力及信用狀況沒有問題，曾以另筆坐落
27 臺中市○里區○○段000地號土地，向土地銀行申請貸款
28 獲准等語，但依土地登記簿謄本記載，該筆貸款之時間為
29 98年5月間(見本院卷(二)第119頁)。而本件上訴人向第一銀
30 行辦理貸款的時間是110年間，相距12年以上，則上訴人
31 於98年間的財力、信用狀況及核貸條件，自不可能與12年

01 後的110年間相同。上訴人所舉12年前曾獲土地銀行核准
02 貸款之事實，不足為其有利之認定，其聲請向土地銀行調
03 閱該次之核貸紀錄，亦無必要，併此敘明。

04 7. 基上，本件無法如數取得銀行貸款，確實係因上訴人無法
05 配合提供保證人所致，故上訴人因無法取得銀行貸款，致
06 最終無力給付後續價金及相關稅費，其遲延付款之事實，
07 自可歸責於上訴人，堪以認定。

08 (三) 系爭契約已於112年2月13日經被上訴人合法解除：

09 1. 系爭契約第10條規定：「甲方如逾期達5日仍未繳清期款
10 或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分
11 (自逾期起始日至繳清日)依每日萬分之2計算之遲延利
12 息，於補繳期款時一併繳付乙方，如逾期2個月或於使用
13 執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，並經乙方以存證
14 信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意
15 依違約之處罰規定處理。」另第27條第4項規定：「甲方
16 違反有關『付款條件及方式』之規定者，乙方得沒收依房
17 地總價款百分之15(最高不得超過百分之15)計算之金
18 額。但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，
19 甲乙雙方並得解除本契約。」是上訴人若有逾期付款之情
20 事，且逾期達2個月、或於使用執照核發後1個月不繳期款
21 或遲延利息，經被上訴人書面催繳，送達7日內仍未繳款
22 者，被上訴人即得解除買賣契約。

23 2. 承前所述，被上訴人已於111年7月1日通知上訴人繳納代
24 辦費7萬元、同年12月6日通知繳納交屋尾款8萬元並應取
25 得銀行貸款420萬元(參不爭執事項第(六)點)，迄被上訴人
26 於112年2月10日發函(112年2月13日送達)解約，已逾2個
27 月，合於前開所述解除契約之要件，是被上訴人抗辯其已
28 依系爭契約第10條、第27條第4項，以上訴人逾期付款而
29 解除契約，即屬有據。

30 (四) 上訴人主張解除契約，並請求返還61萬元，為無理由：

31 1. 上訴人雖曾於112年2月15日以存證信函解除契約(見原審

01 卷第77-79頁)，惟系爭契約既經被上訴人先於112年2月13
02 日合法解除，上訴人已無解除契約之餘地。則上訴人以被
03 上訴人逾期取得使用執照、一屋二賣、車位數量與圖說不
04 符等理由，主張解除契約，均不應准許。

05 2. 基上，上訴人基於解除契約之法律關係，依系爭契約第27
06 條第3項、民法第259條第2項規定，請求被上訴人返還已
07 給付之價金61萬元，即屬無據。

08 (五) 上訴人依民法第249條第3款、第226條第1項及消費者保護法
09 第51條規定，請求被上訴人返還61萬元，為無理由：

10 1. 按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，
11 該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定
12 有明文。姑不論上訴人給付之61萬元當中，關於定金部分
13 僅有5萬元，其餘則為簽約金、開工款及追加變更廁所費
14 用(參不爭執事項第(二)點)，上訴人俱以定金要求全部返
15 還，已屬可議。況本件契約之無法履行，係可歸責於上訴
16 人，並非可歸責於被上訴人，已如前述，上訴人據此請求
17 被上訴人返還61萬元，自無理由。

18 2. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
19 求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。本件契約無法
20 履行，被上訴人既無可歸責之事由，上訴人請求損害賠
21 償，亦屬無據。

22 3. 按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，
23 消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大
24 過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過
25 失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，
26 消費者保護法第51條固定有明文。惟上訴人迄本院言詞辯
27 論終結止，迄未具體指出被上訴人究竟違反消費者保護法
28 之何項規定。上訴人固主張被上訴人就系爭房地有一屋二
29 賣之行為，惟查：被上訴人雖將系爭房地於112年2月20日
30 以買賣為原因移轉登記予曾怡綺(見原審卷(一)第481頁)，
31 惟上開移轉登記之行為既發生在系爭契約於112年2月13日

01 經被上訴人合法解除之後，則上訴人指控被上訴人一屋二
02 賣，即無由成立，其依消費者保護法第51條請求懲罰性賠
03 償金，亦屬無據。

04 (六)上訴人請求被上訴人返還因墊高價金所生之稅金，為無理
05 由：

06 證人曾怡綺證稱：本件實際買賣價金為480萬元，因原買方
07 張○○頭期款不足，僅有60萬元，因此請求被上訴人用價金
08 墊高方式，才会有合約上的525萬元，使貸款金額可達420萬
09 元。自備部分即工程款30萬元由張○○分12期，每期2萬5,0
10 00元繳交，定金5萬元及簽約金25萬元，簽約時上訴人也有
11 來現場，都有繳清。原審卷(一)第449頁所列5%之稅金負擔計
12 算表，上開稅金2萬2,500元，是因客戶自備款不足，貸款墊
13 高後，差額會列為被上訴人收入，被上訴人會被課稅，故約
14 定差額稅金由上訴人繳納等語（見原審卷(一)第429頁）。參
15 諸上開稅金負擔計算表記載「交屋只需繳付規費含墊高稅金
16 暫收8萬元」，可知，墊高價款之稅金係於交屋時始應繳
17 納，上訴人先前支付的61萬元當中，並未包含該筆稅金甚
18 明，茲上訴人既尚未支付墊高價款之稅金，則其主張被上訴
19 人應返還稅金2萬2,500元，自無理由。

20 (七)上訴人得依民法第179條請求返還過高之違約金：

21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
22 利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法
23 第179條定有明文。再按約定之違約金過高者，法院得減
24 至相當之數額，民法第252條定有明文，此項核減，法院
25 得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，且不論懲罰
26 性違約金或損害賠償額預定性違約金均有適用。至於當事
27 人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟
28 狀況，當事人所受損害情形為衡量標準。倘違約金係損害
29 賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極
30 損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。

31 2.查系爭契約第27條第4項約定違約金之上限為成交總價1

01 5%，但金額超過已繳款者，以已繳款為限（見原審卷(一)第
02 36、37頁），其性質既為確保債務之履行，而約定於買方
03 違反有關「付款條件及方式」之約定經賣方解除契約後應
04 支付之金錢，堪認上開違約金之性質係屬債務不履行之損
05 害賠償總額。而本件買賣契約之實際總價為480萬元，業
06 據證人曾怡綺證述明確，以成交總價15%計算，違約金為7
07 2萬元（計算式：480萬×15%=72萬）。本院審酌，上開金
08 額已超過已繳價款61萬元，且兩造於110年12月25日變更
09 上訴人為買受人，迄被上訴人於112年2月13日解除契約，
10 期間約1年1月，爰斟酌被上訴人所受之損害、上訴人之違
11 約情節，及其他一般客觀事實、社會經濟狀況、目前資金
12 利率水準等一切情狀，認以酌減按系爭契約總價10%即48
13 萬元為宜，以兼顧兩造之利益。

14 3.按出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約
15 金，經法院依民法第252條規定酌減至相當數額後，就出
16 賣人應返還之金額，屬不當得利性質(最高法院110年度台
17 上大字第1353號裁定參照)。基上，被上訴人前已收取之
18 買賣價金為61萬元，經扣除被上訴人可沒收之違約金額48
19 萬元後，被上訴人收取之13萬元部分（計算式：61萬元－
20 48萬元=13萬元），即為不當得利。原審以上訴人依民法
21 第179條規定，請求被上訴人返還13萬元不當得利為有理
22 由，判命被上訴人如數給付部分，被上訴人既未上訴，不
23 在本院審理範圍，逾此範圍之請求則無理由。

24 (八)上訴人得依系爭契約第13條第2項約定，請求被上訴人給付
25 遲延取得使用執照之損害：

26 1.按本預售屋之建築工程應在109年10月30日之前開工，111
27 年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之
28 必要設施，並取得使用執照；乙方如有逾前項期限未開工
29 或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分
30 之2單利計算遲延利息予甲方。系爭契約第13條第1、2項
31 分別定有明文。

01 2.查，被上訴人係於111年8月29日始取得使用執照，逾期達
02 60日。被上訴人固抗辯係因疫情等不可歸責之事由所致，
03 惟其於111年6月30日通知上訴人無法如期完工時，已同意
04 給付延遲補償金(參不爭執事項第(四)點)，則上訴人請求遲
05 延利息，自屬有據。以已繳價金61萬元，按日依萬分之2
06 計算，60日之遲延利息合計為7,320元(計算式： $610,000 \times$
07 $0.0002 \times 60 = 7,320$)。從而，上訴人依系爭契約第13條第2
08 項請求被上訴人給付7,320元，及自民事準備二暨擴張訴
09 之聲明狀繕本送達翌日即113年6月29日(見本院卷第158
10 頁)起算之法定遲延利息，為有理由。

11 七、綜上所述，上訴人基於解除契約之法律關係，依系爭契約第
12 27條第3項、民法第259條第2項規定，請求被上訴人返還已
13 給付之價金61萬元；依民法第226條第1項請求被上訴人賠償
14 61萬元；依不當得利之規定，請求被上訴人返還因墊高價金
15 所生之稅金2萬2,500元，依不當得利之規定，請求返還過高
16 之違約金48萬元，均無理由，不應准許；至其依系爭契約第
17 13條第2項，請求給付遲延利息7,320元，及按上開金額計算之
18 法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無
19 理由，不應准許。從而原審就關於7,320元部分，為上訴人
20 敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，
21 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項
22 所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴
23 之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨
24 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
25 此部分之上訴。又上訴人追加依民法第249條第3款、及消費
26 者保護法第51條，請求被上訴人給付61萬元部分，則無理
27 由，應予駁回。

28 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；另追加之
29 訴為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日
31 民事第七庭 審判長法官 陳得利

01

法 官 廖欣儀

02

法 官 高英賓

03 正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05

書記官 孫銘宏

06 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日