臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5478號

原　　告　張琯臻

訴訟代理人兼

送達代收人　黃翊華律師

訴訟代理人　簡榮宗律師

被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯奐毅

訴訟代理人　吳嘉恩

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國110年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告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

一、原告主張：原告於民國102年9月4日與被告簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），購買坐落於新北市淡水區新市段00000號地號之新建房屋（下稱系爭房地），原告並已依約給付訂金、簽約金、開工款及第一期至第七期款，共計新臺幣（下同）146萬元。被告曾於107年12月底以原告給付遲延為由要求解除契約，然因兩造就解除契約是否合法存有爭議，經協商後，兩造合意使系爭契約繼續生效，並共同依照系爭契約第15條約定，將系爭契約轉讓與訴外人翁之靖（下稱翁之靖）。兩造達成合意後，原告遂於108年1月3日偕同翁之靖至被告公司辦理契約讓渡手續，被告則表示原告依照系爭契約繳納讓渡手續費及滯納金後，即會辦理契約讓渡及繼續履約。嗣被告分別於108年1月4日、同年月25日依照系爭契約請求原告繳交讓渡手續費6,720元及滯納金70,228元，原告則分別於108年1月19日及同年2月13日匯款上開金額至被告公司帳戶。詎料，被告受領原告交付之款項

後，不但未配合辦理契約讓渡手續，更拒絕依系爭契約第9條第2項第2款第2點約定，提供原告金融機構申貸估價必要資料（例如門牌號碼，建物測量成果圖、土地登記簿謄本等），甚至不願辦理驗屋，導致翁之靖及原告均無法向金融機構辦理申貸、對保等手續。經原告多次催告請求，被告仍置之不理，原告只得於109年5月15日發函催告被告於三日內履行，惟被告仍未依限履行，陷於給付遲延，原告便再於同年月22日發函催告被告於函到後三日內履行，惟被告仍未履行，原告只得依民法第229條、第254條規定，解除兩造間之買賣契約，並依第259條第2款規定，請求被告返還尚未返還部分之價金、讓渡手續費及滯納金共計1,008,000元（計算式：1,460,000元+6,720元+70,228元-528,948元=1,008,000元）。退步言，縱認被告得向原告收取違約金，然其收取之違約金金額亦過高，應予酌減，並就酌減之數額部分，依不當得利法律關係命被告返還等語。並聲明：⑴被告應給付原告新臺幣1,008,000元及自起訴狀繕本送達翌日起，按周年利率百分之五計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告向被告購買系爭房地，總價672萬元，原告雖已繳納146萬元款項，惟尚有價款526萬元未給付。被告遂於107年8月24日催告原告告於文到7日內繳清房地價款、滯納金、代收款，惟原告仍遲未給付，被告再於107年11月28日發函催告原告於文到七日內繳款，原告仍未給付任何款項。被告始於107年12月19日發函予原告，依系爭契約第8條第3項、第25條第2項之約定，為解除契約之意思表示，並沒收原告已繳價款其中1,008,000元作為違約金。從而，兩造間之預售屋買賣契約業經被告合法解除。

㈡被告未曾與原告達成合意使系爭契約繼續生效，亦未同意原告只要繳納讓渡手續費及滯納金後即可辦理契約讓渡及繼續履約，被告僅係與原告協商，如原告及翁之靖能先行完成下列條件：「1.給付先前遲延給付所生之滯納金。2.給付重新

簽約所生之相關行政費用，如讓渡手續費及代書費等。3.申請銀行貸款並通過核准」，被告方會考慮與原告重新簽訂契約。後原告雖於108年1月19日及同年2月13日給付被告讓渡手續費6,720元及滯納金70,228元，惟遲至108年12月，原告及翁之靖仍遲不將申請貸款所需之相關資料，如存摺明細、報稅資料等提供予銀行，故始終未能取得銀行核准貸款，致被告遲遲無法與原告重新締約，亦無法將系爭房地出售與他人或為其他利用，實已延誤被告商機。被告為避免損失持續擴大，僅得於108年12月10日發函催告原告，除重申被告已於107年12月19日解除契約外，並請被告於函到7日內，完成銀行貸款申請確認核貸金額、或以現金補足繳納價款，並繳清代書費等相關費用予被告，然仍未獲原告善意回應，故被告僅得放棄與原告重新締約，並於109年6月23日將剩餘價款452,000元款項匯還原告。

㈢綜上，被告既已於107年12月19日解除與原告間之買賣契約，兩造間之買賣契約關係已不存在，從而原告主張依民法給付遲延之規定，請求解除契約暨返還價金，顯屬無據。再者，被告收取違約金未逾主管機關公告之比例，亦為常見房屋買賣契約約定之違約金比例，難認被告收取之違約金有過高之情形等語，資為抗辯。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第301頁至第302頁、第314頁）：

㈠兩造於102年9月4日簽訂系爭契約及增修條款。

㈡原告依系爭契約給付被告146萬元整。

㈢被告寄發之被證4、被證5、被證6存證信函，分別於107年8月25日、107年11月29日、107年12月21日送達原告。

㈣被告於108年1月4日通知原告：「與您安排讓渡時間108/01/07下午3：00。需繳交讓渡手續費：6720元（帳號如附件，繳清才能辦理）。」。原告於108年1月29日匯款至被告帳戶。

㈤被告於108年1月25日通知原告：「上次您來公司，有談到履約後續要先繳交滯納金，滯納金金額70,228元。繳清後，會與您預約時間辦理後續事宜。」。原告於108年2月13日匯款至被告帳戶。

㈥被告於108年2月23日通知原告：「您所匯款項已確認，請您留下您上海使用手機號碼，我將與您聯繫說明後續履約流程。」。

㈦原告於108年8月21日通知原告：「我們有陸續在詢問貸款銀行，但是需要實際的門牌號碼跟地址才能作鑑價。請協助給我們購買的這戶實際門牌號碼，好盡快辦理房屋貸款手續。」。

㈧被告至今未提供原告房地相關資料（例如門牌號碼，建物測量成果圖、土地登記簿謄本等）。

㈨原告寄發之原證5、原證6、原證7存證信函，分別於108年5月18日、108年5月25日、108年6月1日送達被告。

㈩被告於109年6月23日匯款528,948元至原告帳戶。

四、得心證之理由：

㈠兩造間之系爭契約業於107年12月21日解除：

1.依系爭契約第8條約定：「一、甲方（即原告）應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完成後，於接獲乙方書面繳款通知書七日內，依乙方（即被告）指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在20日以上。二、如甲方於繳款期限達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部分每日萬分之2單利率計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。三、如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳清期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達7日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除契約，並依本契約第25條第2項違約約定辦理。」等語（見本院卷第126頁），足認原告有依付款明細表約定之期間及金額繳納系爭房地價款之義務。

2.然本件原告僅繳納至付款明細表中「第七期鷹架拆除」之價金共計146萬元，就「第八期：銀行貸款對保通知」及「銀行貸款」之金額並未給付予被告；被告有於107年8月24日及同年11月29以台北台塑郵局存證號碼001280號、001697號存證信函催告原告應於文到7日內給付所積欠之款項，原告於收受前開催告後仍未給付等情，均為兩造所不爭執，應堪認定。又被告辯稱因原告未依付款明細表所列之期間繳款，經其催告後仍未給付，被告已依系爭契約第8條約定，以台北台塑郵局存證號碼00181號通知解除與原告間之系爭契約，該函並經原告於109年12月21日收受，業據被告提出前揭存證信函及各函之中華郵政掛號郵件收件回執為證（見本院卷第167頁至第184頁），且原告亦不爭執有收受前揭存證信函，則被告解除契約之意思表示於109年12月21日已到達原告，堪予認定。

3.從而，原告既未依付款明細表按期給付價金，且經被告催告後仍未給付，則被告依系爭契約第8條第2項之約定解除契約，即屬有據。而被告解除契約之意思表示既於109年12月21日到達原告，業如前述，應認兩造間之系爭契約業於109年12月21日解除。又同一契約不可能有二次以上之解除（最高法院72年度台上字第1795號判決意旨參照），是原告主張其於109年5月29日委任律師發函，解除兩造契約，並依民法第259條第2款規定請求被告返還未返還之滯納金、讓渡手續費及滯納金云云，即屬無據。

4.至原告主張依系爭契約第9條明文，被告應於取得使用執照後，將房地相關資料交付原告，以便原告自洽金融機構辦理申貸、對保等手續，惟被告於取得使用執照後，遲遲未向原告提出前揭房地資料，致原告無從辦理申貸事宜，原告得依同時履行抗辯之規定，主張於被告將前揭資料交付原告後再給付價金，被告迄今尚未交付相關資料，卻逕行主張解除契約，被告行使解除權於法不合云云。然查：

⑴依系爭契約第9條第2項第2款第2點雖有訂立「乙方（即被

告）應於取得使用執照後，將房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等）交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。」（下稱原契約第9條第2項）之條文，然依兩造於同日簽訂之增修條款中第9條第2項第2款（下稱增修第9條第2項）條文，就自洽貸款辦理之程序，已無同前揭原契約第9條第2項之記載（見本院卷第22頁、第128頁、第160頁），故依增修第9條第2項約定之內容，縱原告確有向被告申請自洽貸款，被告已無提供房地相關資料之義務。

⑵原告雖稱增修第9條第2項僅係補充而非排除原契約第9條第2項約定之適用，修正之條款並無免除被告義務云云；然觀增修條文中第9條條目後已明載「修改條款」（見本院卷第159頁），文義上顯改以修正後條文為約定之內容，而非僅在於補充原條文之適用，且對照二者條文內容，就自洽貸款約定之程序內容顯不一致，則原告稱增修第9條第2項僅係在補充而非排除原契約第9條第2項之適用，已與增修條款文義不符，難認有據。原告再稱增修第9條第2項條款，免除被告提供消費者房地相關資料之義務，使消費者無從辦理申貸或對保，該條文違反誠信原則，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條規定，而屬無效云云；然查，依系爭契約第2章第9條全文約定可知，消費者於購買該建案之房地時，得選擇不辦理貸款（該條第1項），若辦理貸款則有委辦貸款及自洽貸款之選擇（該條第2項第1款及第2款）之約定，則增修第9條第2項之條文僅就原系爭契約中自洽貸款之申請程序為修改，消費者仍得選擇不辦理貸款或委辦貸款，或依修正後之約定向被告申請辦理自洽貸款，對消費者應無任何顯失公平之處，尚難認定此部分有顯然不利於消費者而應歸於無效之情形，原告此部分之主張，無足採憑。

⑶是以，依兩造間契約約定，被告並未負擔「給付房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明原告之土地持分等）」之義務，況縱認被告有於取得使用執照後，將房

地相關資料交付原告之義務，然原告亦未能舉證證明其於被告解除系爭契約前，曾以此事由向被告主張同時履行抗辯，從而，原告主張被告行使解除權於法不合云云，顯無足採。

5.原告復以被告分別於108年1月4日、108年1月25日請求原告繳交讓渡手續費及滯納金並受領之，及被告之承辦人員於108年1月25日及同年2月23日表示「履約」之用語等情（即兩造不爭執事項第㈣、㈤、㈥之事實），主張兩造已合意使系爭契約繼續生效云云。惟查，原告雖稱被告承辦人員於電子郵件中使用「履約後續要先繳納滯納金，…。繳清後，會與您預約時間辦理後續事宜。」、「…後續履約流程。」等語，顯見兩造已合意使系爭契約繼續生效云云，然上開「履約」用語尚無從當然認定係指原系爭契約，且兩造於系爭契約於107年12月21日解除後，確實有繼續就系爭房地之買賣進行磋商，有雙方往來電子郵件可憑，則被告抗辯此部分履約所指稱者係系爭契約解除後，後續雙方協議之內容，並依雙方後續協議之內容收取讓渡金及滯納金，尚非無稽。況系爭契約經解除後即失效，縱使兩造同意改由翁之靖繼續買受系爭房屋，亦僅係成立另一個與系爭契約相同條件之契約關係，不足認定兩造後續進行之商議有使原系爭契約回復效力之合意。故原告主張兩造事後合意使系爭契約繼續生效云云，亦無足採。

㈡本件違約金尚未過高，不予酌減：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；次按，當事人約定之違約金額過高者，法院得依民法第252條規定，以職權酌減至相當之數額。又賠償性違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害、債務人倘依約履行，債權人可得享受之一切利

益等情形，以為衡量標準（最高法院79年台上字第1612號、第1915號、100年度台上字第533號、105年度台上字第129號判決意旨參照）。質言之，違約金之約定，係基於個人自主意思所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其拘束。倘法院審酌上開要素，認當事人就違約金所約定之數額並無違背契約正義而有過高情事，即無酌減必要（最高法院103年度台上字第1899號判決意旨參照）。

2. 查系爭契約第25條第2項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方為違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約，解約時乙方得沒收依房地總價款百分之15計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以兌現價款為限。」等語（見本院卷第38頁），本件原告未按期給付價金致系爭契約解除，被告即得依上開約定，向原告收取違約金。暨兩造未約定該違約金為懲罰性質等節，堪認該違約金約款屬賠償性違約金之約定，且依上開說明，本院應依職權審酌系爭違約金是否過高，惟就事證之提出，仍應由當事人依辯論主義就利己事實為主張並負舉證責任。本件係屬因可歸責原告之事由致契約解除，被告並因此受有未能獲取出售系爭房地可得之利益，且於過程中為促使系爭房地仍可依兩造間之契約條件出售予翁之靖，繼續與原告及翁之靖進行磋商仍未能完成買賣，又經被告陳稱系爭房地迄今仍未出售，亦即被告除已耗費簽訂系爭契約及後續再行商議之成本，將來仍需負擔再度出售系爭房地之成本，其獲益顯然減損。而衡諸不動產交易價格，每隨國家社會經濟狀況、景氣、政府政策等因素影響，本件預售屋買賣締約至系爭建案竣工，當有一定違約金機制確保雙方當事人履約；又該違約金占系爭買賣契約總價金15%，並非顯不具合理性及公平性而有違背契約正義情形，亦與內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第違約之處罰第4款：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方

得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）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，買賣雙方並得解除本契約。」之規定相符，故本院認尚無介入私法自治而酌減之必要，被告依系爭契約第20條第2項約定沒收違約金1,008,000元，於法有據。從而，原告主張被告收取之違約金過高應予酌減，並就酌減部分依不當得利之規定請求被告返還云云，亦屬無據。

五、綜上所述，原告主張依民法第259條第2項、不當得利之規定請求被告返還收取之違約金1,008,000元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　11　　日

民事第四庭　　法　官　陳雯珊

以上正本係照原本作成。

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。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　　110　　年　　3　　月　　11　　日

書記官　周儀婷