

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第760號

原告 伍雪

訴訟代理人 黃世昌律師

王羽潔律師

被告 璞真建設股份有限公司

法定代理人 林廷芳

訴訟代理人 張家聲律師

上列當事人間返還房屋價款事件，本院於民國115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟參佰萬元，及自民國一百一十四年十月十七日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰柒拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟參佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊與訴外人陳世輝前因換屋需求，於民國109年12月5日以新臺幣（下同）6,998萬元向被告購買位於臺北市大安區「璞真合和」建案B2戶5樓之預售房地及車位（以下簡稱系爭房地），雙方簽有房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），伊與陳世輝陸續繳付價金共2,450萬元。陳世輝再於114年5月2日將對於系爭契約之買方權利義務全數轉讓予伊承受（以下於敘及系爭契約之買方時，均逕以原告稱之）。伊於簽訂系爭契約前，多次向被告售屋人員確認購屋享有「貸款6成且有3年寬限期」之貸款條件後，始簽約購買系爭房地，惟嗣後伊向銀行申請房貸時，卻經銀行告知系爭

01 房地屬超過7,000萬元之高價住宅，無寬限期，且因113年中
02 央銀行之打房政策，至多僅能貸得3成，致伊無法以「貸款6
03 成及三年寬限期」之條件辦理貸款，遭被告以伊未依約給付
04 價款為由，要求沒收總成交價15%之違約金。契約原預定貸
05 款6成，現最高僅能貸款3成，不足比例已達50%，伊自得依
06 系爭契約第9條第2項第1款第3目「差額超過原預定貸款金額
07 百分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約」
08 之約定，解除系爭契約，並依民法第259條第2款、第179條
09 規定，請求被告返還買賣價金2,450萬元。退步言之，縱伊
10 解除契約不合法，且被告得沒收違約金，被告主張之違約金
11 數額亦屬過高，請依民法第252條規定酌減至零。爰依前揭
12 約款及法條規定提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告
13 2,450萬元及自民事準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止按
14 週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：依系爭契約書第8條第1項及契約附件七「房地車
16 位付款明細表」之約定，原告應按期支付訂金、簽約金、開
17 工款、分期款及房屋所有權移轉款（銀行貸款），如有違
18 約，同意依契約第26條違約處罰。惟被告支付2,450萬元
19 後，即因政策偏轉，認為不利於高價房屋後續走勢，而開始
20 羅織不實藉口，拒絕繼續支付房屋所有權移轉款（銀行貸
21 款）4,198萬元，經伊多次催告辦理銀行貸款對保手續及給
22 付價款，均不獲置理，伊已於114年8月4日寄發存證信函，
23 依民法第254條及系爭契約第26條第4項約定解除契約及沒收
24 價金，該函於翌日送達。依系爭契約第26條違約處罰第4項
25 約定，伊得沒收按房地總價15%計算之違約金，故伊得沒收
26 違約金10,497,000元（6,998萬元x15%）。又伊從未向原告
27 承諾貸款成數、寬限期等相關事項，系爭房地成交價6,998
28 萬元，乃既成事實，非超過7,000萬元之高價住宅。且據悉
29 原告未能獲准核貸，乃係因其個人償債能力不足之可歸責事
30 由所致，兩造於系爭契約第9條第2項並已特別約定「經雙方
31 磋商，本項條款同意修改為：在本目之任一情形，貸款不足

01 原預定貸款金額所生之差額，甲方同意於乙方通知日起30日
02 內，以現金或即期支票乙次給付乙方」等語，原告自不得以
03 銀行核貸成數不足作為解約事由等語，資為抗辯。

04 三、兩造不爭執事項（本院卷第499頁）：

05 (一)原告與陳世輝於109年12月5日與被告簽訂房地預定買賣契約
06 書，約定以6,998萬元價格，向被告購買系爭預售房地（含
07 車位）。

08 (二)原告與陳世輝就系爭契約已支付價款2,450萬元。

09 (三)原告、陳世輝與被告三方於114年5月2日簽定契約轉讓同意
10 書，陳世輝就系爭契約之買方權利義務，由原告概括承受。

11 (四)原告曾以系爭預售房地向京城銀行申辦貸款，未獲核貸。

12 四、得心證之理由：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
14 民事訴訟法第277條第1項定有明文。原告主張系爭契約預定
15 貸款6成，惟銀行至多核貸3成，符合系爭契約第9條第2項第
16 1款第3目之解約事由，原告得據以解約請求返還價金等情，
17 為被告所否認，自應由原告就符合該解約事由之事實，負舉
18 證責任。

19 (二)經查，兩造於系爭契約第9條第1項約定「第6條契約總價內
20 之部分價款新臺幣零億肆仟壹佰玖拾捌萬元等，由甲方（即
21 原告）與乙方（即被告）定之金融機構之貸款給付…惟甲方
22 可得較低貸款利率獲有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變
23 更貸款之金融機構…」等語，有系爭契約可稽（本院卷第18
24 頁），該貸款金額與成交總價6,998萬元之60%相近

25 （ $00000000 \times 60\% = 00000000$ ），原告主張兩造於系爭契約預
26 定購屋貸款成數為6成乙情，固堪信為真實。惟依契約書第9
27 條第2項第1目第3款之記載「前項由乙方洽定辦理之貸款金
28 額少於預定貸款金額，其差額依下列各款處理：(一)不可歸責
29 雙方時之處理方式如下：…3、差額超過原預定貸款金額百
30 分之三十者，甲乙雙方得選擇前述方式辦理或解除契約」等
31 語（本院卷第18至19頁），須系爭房地確有貸款金額少於預

01 定貸款金額，且差額超逾預定貸款金額30%時，始得依該條
02 約定解除契約。

03 (三)原告雖稱系爭房地屬7,000萬元以上之高價住宅，依000年0
04 月00日生效之中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務
05 規定修正規定，貸款額度最高不得超過3成云云，並提出上
06 開修正規定為證（本院卷第107至113頁）。然查，原告係以
07 6,998萬元購買系爭房地，此為兩造所不爭，該成交價格低
08 於7,000萬元，且未有其他鑑價紀錄，已難逕認系爭房地須
09 適用上開規定有關高價住宅之貸款限制。且查，經本院依被
10 告申請向京城銀行台北分行函查申貸資料，並函詢原告申貸
11 情形，據函覆：「…二、伍雪（以下稱：申請人）確曾以
12 『璞真合和』預售房地向本行申辦貸款，因申請人提供之申
13 貸資料不足，故未核貸。三、本行一般可核貸之額度，依
14 申請人提供之資料個案核定。四、因該案尚未核貸，所提供
15 之個人相關資料，已由申請人領回」等語（本院卷第493
16 頁），可知原告並未正是向該銀行申辦貸款。本院另依原告
17 聲請向該銀行函詢鑑價金額之結果，據函覆：「本行辦理不
18 動產鑑估作業，係依本行授信政策及內部鑑價作業規範，綜
19 合參考內政部實價登錄資料、鄰近同類型物件成交行情、標
20 的物屋齡、樓層、座向、使用情形及市場流動性等因素進行
21 專業評估，並非僅以單一成交案例或市場開價作為鑑估依
22 據。本案標的物經本行鑑估人員實地查勘及資料比對後，所
23 鑑估金額為新臺幣6,997.6萬元」等情（本院卷第511頁），
24 依回函內容，系爭房地鑑估金額並未超過7,000萬元，尤難
25 認系爭房地須適用前揭高價住宅貸款成數之限制。原告復未
26 提出系爭房地確因價格超過7,000萬元，致銀行不同意6成貸
27 款之事證，原告稱實際僅能貸款3成，構成契約書第9條第2
28 項第1款第3目所載之解約事由，並據此主張解除契約請求返
29 還已付價款之總額，即無理由。至被告抗辯兩造另以特別約
30 定排除契約書第9條第2項第1目第3款之適用等節，固為原告
31 否認，而為兩造所爭執，然即令依原告主張之第9條第2項第

01 1目第3款約定，原告仍不得解除契約，業如前述，就兩造此
02 項爭執無另審酌之必要，併予敘明。

03 (四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
04 252條定有明文。兩造於系爭契約第26條第4項約定「甲方違
05 反有關『付款約定』之規定者，乙方得沒收依房地總價款百
06 分之15（最高不得超過百分之十五）計算之金額…甲乙雙方
07 並得解除契約。本約買賣標的物無條件由乙方處理，不得異
08 議…」等語，有系爭契約可稽（本院卷第25頁）。被告抗辯
09 原告未依系爭契約所定付款條件給付價金，經被告多次催告
10 仍未給付，被告已解除契約等情，亦據提出催辦對保通知
11 書、繳款通知、存證信函及掛號郵件回執為證（本院卷第
12 263至289頁），且未據原告爭執，堪予認定。被告抗辯其得
13 依上開契約沒收違約金等情，固屬有據。惟考量被告為建設
14 公司，於原告違約時，依契約第26條之約定，系爭房地係無
15 條件由被告處理，被告得重新出售系爭房地獲取對價，其因
16 原告違約所受損害應低於房地總價款15%，並審酌系爭房地
17 售價6,998萬元，屬市場上較為高價之不動產，被告重新銷
18 售系爭房地所需負擔之勞費等一切情狀，認被告以房地總價
19 15%計算違約金，尚屬過高，應酌減為150萬元。經扣除被告
20 得沒收之違約金150萬元後，原告得請求返還之價金數額為
21 2,300萬元。

22 五、綜上所述，原告請求被告給付價金2,300萬元，及自民事準
23 備(一)狀繕本送達翌日即114年10月17日起（兩造不爭執送達
24 日期為114年10月16日，見本院卷第356頁）至清償日止按週
25 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之
26 請求則屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請宣告
27 准、免假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌
28 定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請
29 失所附麗，應併予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
31 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此

01 敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

04 民事第一庭 法官 鄧晴馨

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

09 書記官 楊懿渲