臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第402號

上　訴　人　鄧麗萍

訴訟代理人　包漢銘律師

被　上訴人　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　戴愛芬律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年1月28日臺灣新竹地方法院109年度訴字第506號第一審判決提起上訴，本院於111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於108年4月21日簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），伊就被上訴人所興建坐落新竹縣○○市○○段000地號土地上「遠雄鉑悅」社區，購買編號A06棟第17樓房屋與基地持分，以及停車位一個（下合稱系爭房地），總價款為新臺幣（下同）823萬元。前開價款分為自備款412萬元、銀行貸款411萬元，伊已給付98萬8471元。其次，被上訴人應依系爭契約第7條第3項協助貸款，但是卻無法獲得「貸款金額411萬元、貸款利率低於年息2%」之貸款優惠。核屬不可歸責於雙方以致未取得前述優惠貸款，依系爭契約第7條第3項第4款第1目，兩造同意另行磋商；協商不成時，兩造同意解除契約，並由被上訴人返還已收取價金。伊在109年5月19日發函催請被上訴人協商，被上訴人於同年月21日收信卻未予置理，故系爭契約已於21日解除，被上訴人應返還前述98萬8471元。縱使系爭契約遭被上訴人解除，違約金應酌減為買賣總價5%即41萬1500元，被上訴人應返還餘款57萬6971元。爰先位依解除契約之價金返還請求權，備位依民

法第179條之規定，訴請：被上訴人應給付上訴人98萬8471元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：本件係可歸責於上訴人以致未能取得貸款，伊並無義務協助取得「貸款金額411萬元、貸款利率低於年息2%」之貸款優惠，故上訴人無從依第7條第3項第4款第1目解約及請求返還價金。上訴人未遵期支付部分自備款，復未按照伊109年6月11日信函所定期限辦理貸款、支付價金，已構成解約與沒收違約金事由，伊遂以原審109年7月13日答辯狀為解約意思表示，並沒收上訴人所繳98萬8471元。其次，前述98萬8471元僅占買賣總價12%許，故違約金並未過高等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人98萬8471元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第66、111、204-205、383-384、391頁）

㈠上訴人先於108年4月8日簽立購屋證明單，向被上訴人預購系爭房地，兩造嗣於108年4月21日簽立系爭契約，上訴人以823萬元向被上訴人購買系爭房地，約定自備款412萬元、銀行貸款411萬元，上訴人並在當天給付98萬8471元。（見原審卷第83頁購屋證明單、本院卷第125-183頁契約書、原審卷第45頁結匯水單）

㈡上訴人曾與訴外人上海商業儲蓄銀行三重分行（下稱上海商銀）、滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司（下稱滙豐銀行）、第一商業銀行新湖分行（下稱一銀新湖分行）洽詢貸款事宜。上訴人最後並未向一銀新湖分行所委託之香港分行提出貸款申請書。（見原審卷第253-255頁上海商銀信函、第251頁滙豐銀行信函、第167頁一銀新湖分行信函）

㈢系爭房地於108年10月14日取得使用執照，已達到可交屋狀

態。被上訴人以109年6月11日存證信函催告上訴人於109年6月25日前履約給付價金，然上訴人並未付款。（見原審卷第227頁筆錄、第111-129頁存證信函與回執）

㈣上訴人以109年5月19日律師函為解除契約意思表示，被上訴人於同年月21日收受；被上訴人以109年7月13日答辯狀為解除契約之意思表示，上訴人於次日收受。（見原審卷第47-49頁律師函、第69-80頁書狀、本院卷第383-384頁）

㈤上訴人所提出telegram、WhatsApp截圖，相關對話者姓名資料如下：（本院卷第110頁）

⑴一銀周小姐：周秀穎

⑵Becky：練佩琪（遠雄建設員工）

⑶Joe：鍾偉雄（遠雄建設員工）

⑷Lorrie：簡郁軒（遠雄房地產公司員工）

⑸Queen：黃碧君（香港中原地產公司人員）

㈥對於上訴人所提出108年3月26日對話截圖、108年12月18日之telegram對話截圖、原審附件4-8對話截圖；被上訴人不爭執其真正。（依序見本院卷第119-121、193-197頁、原審卷第145-154頁）

五、本件爭點為：㈠上訴人得否依系爭契約第7條第3項第4款第1目解約？㈡被上訴人得否解除系爭契約？㈢如系爭契約遭被上訴人解除，應否酌減違約金？茲就兩造論點分述如下。

六、關於上訴人得否依第7條第3項第4款第1目解約方面：

上訴人主張被上訴人無法協助取得「貸款金額411萬元、貸款利率低於年息2%」之貸款優惠，屬於系爭契約第7條第3項第4款第1目不可歸責於雙方事由，其遂以109年5月19日律師函解約（見本院卷第373、383頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠系爭契約第7條第3項第4款第1目約定：「㈣貸款不足額：第㈠款前段由賣方（指被上訴人）代為洽定辦理之貸款金額如少於預定貸款金額時，其差額依下列方式處理：1.不可歸責於雙方時：雙方經磋商後同意，如貸款不足額之原因係不可

歸責於雙方時，雙方同意另行磋商差額部分之付款方式，協商不成時，雙方同意解除契約，賣方應將買方（指上訴人）已繳價金無息返還。但其不足之原因如係可歸責於賣方或買方時，雙方同意分依下述2.或3.之規定辦理」（見本院卷第135頁契約書）。依上開約定，貸款不足額不可歸責兩造時，經協商不成，任一方均可解除契約，被上訴人並應無息返還上訴人已付價款。

㈡其次，系爭契約第7條第3項第1款第1、2目約定：「㈠辦理貸款：1.銀行貸款部分由買方以金融機構之貸款給付，買方同意由賣方代為洽詢辦理銀行貸款之金融機構，並於建物及土地產權移轉登記前，依賣方通知日期辦妥一切貸款手續。惟買方有權自行辦理銀行貸款，買方同意另行簽立自辦貸款確認書，並於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥貸款手續」、「2.買方辦理貸款手續時(自辦貸款亦同)，應與承貸金融機構共同簽立賣方所提供之撥款委託書與賣方，於貸款核准且辦妥抵押權設定、賣方或賣方指定之地政士將抵押權設定他項權利證明書交付承貸金融機構後，由賣方直接向承貸金融機構領取或撥入賣方指定之銀行帳戶」（見本院卷第135頁契約書），依前開條款，上訴人得自辦貸款，亦得委請被上訴人代為洽詢貸款事宜，做為其貸款參考，但無從解為被上訴人應協助上訴人取得一定優惠之貸款。

㈢至於上訴人與被上訴人員工練佩琪（Becky）、王盈婷、香港中原地產公司人員黃碧君，於108年3月26日以telegram連絡：「王盈婷：沒問題的話就幫您把10萬的台幣轉為訂金囉。這兩天我們在協助提供您匯款的帳戶台幣或港幣都可以」、「上訴人：如果按揭不成功？」、「王盈婷：我跟Becky下周會赴港，原則上約您2/4九龍中原簽約再看您時間我們配合」、「上訴人：因要到年尾才知唷」、「王盈婷：按揭一定都是交屋前約一個月辦理所有客人都是如此包含台灣客人。因為之前客人都是這樣的流程，銀行定會鼎力協助」、「王盈婷：鄧姐好，我們也加了當天隨行的Joe（指鍾偉

雄）進來後續可以隨時協助您，這兩天有幫您確認按揭這事，鄧姐可以有兩家好方便的選擇：1.台灣HSBC（指滙豐銀行）開戶(約2019/Q4來台灣開戶便可)，到時候台灣HSBC會協助您做線上移轉的設定方便您日後跨幣別轉帳，僅須辦按揭前三個月您HK HSBC Permier account每個月最後一筆交易餘額有到100萬港幣即可，其餘天低於100萬港幣沒問題的。2.台灣上海商銀戶口半年以上資產總額達200萬台幣以上或半年平均存款達100萬台幣即可。以上兩者皆不需保證人」（見本院卷第119-121頁即253-255頁通訊截圖），依上開對話，在108年4月21日簽立系爭契約前，被上訴人員工王盈婷於108年3月26日，提供滙豐銀行與上海商銀貸款訊息供上訴人參考，但未表示可以獲得貸款優惠。

㈣有關買賣契約書第27頁附件三付款明細表記載，銀行貸款包括(1)房屋：1,500,000元。(2)土地：2,240,000元。(3)停車位:370,000元，總金411萬元（見本院卷第153頁），僅屬支付各期價金之約定。因系爭契約並未約定被上訴人應協助上訴人取得銀行貸款之成數與利率，是上開記載尚不得解為被上訴人應協助取得411萬元額度之貸款與相關優惠。

㈤證人即被上訴人前任員工王盈婷於原審109年12月1日庭期結證稱：「（問：鄧麗萍購買房屋這個案子是否你接洽的？）是的」、「（問：你知道他是香港人嗎？）知道」、「（問：他是跟香港團一起過來順便看房屋？）是的」、「（問：當初他們整團過來看房屋的時候，你有做房屋的簡介或是介紹嗎？）我主要是作團體的接待，房屋的介紹主要是現場人員，我本身是在總公司」、「（問：你還記得大概是什麼時候的事情？）應該去年三月的時候」、「（問：鄧麗萍有沒有當場跟你們表示有意購買這個房屋？）有，他就是看了覺得還滿喜歡的」、「（問：沒有馬上簽約？）第二天看新竹嘛，他當下有刷卡」、「（問：有沒有跟你們確認貸款的內容？）其實我們在第一天就有請上海銀行針對港人貸款的程序，會遇到什麼狀況，需要繳交什麼文件，有簡報對現場的

客戶作說明台灣購屋的流程」、「（問：第一天的時候就已經跟所有客戶講好貸款是你們找上海商銀來辦理？）不是，我們有說我們有找上海商銀可以針對這部分對客戶來做簡單的說明，當然客戶可能有他自己偏好的銀行，或者之後我們也可以協助給他們建議，最後還是以他們自己為主」、「（問：鄧麗萍這件在上海商銀有承辦貸款了？）好像沒有吧，後來我就離開公司了」、「（問：是沒有還是沒有辦成？）我不知道他有沒有提供資料」、「（問：所以匯豐銀行這個事情你不知道？）我不知道，我是聽同事說的」、「（問：你也不知道後來沒有辦貸款你也不知道？）我有聽另一個遠雄的同事，他是香港人，就是後來的承辦練小姐，他說第一銀行在跟鄧麗萍要資料的時候，後來沒有給足那些資料，所以貸款沒有辦成」、「（問：提示起訴狀附件一買賣契約最後簽約那一頁（卷37頁），這份契約是你去香港跟原告簽的嗎？）是」、「（問：還有誰跟你去嗎？）我跟練小姐」、「（問：當天簽約的過程你有解釋契約條文給鄧麗萍聽嗎？）有，其實合約範本在賞屋團第三天有到我們公司總部去參訪，當下我們就有給他們影本帶回香港」、「（問：請看這份契約第七條貸款不足額部分有手寫文字，上面有鄧麗萍簽名，這部分的過程請說明一下？）其實這個合約簽很久，在香港我們簽了大約三個小時，在他看的過程中，又要中英文簽名，所以花了很久時間，手寫的部分我印象中我都有念給他聽，他會自己消化過後才簽這個中英文的對照，但當時時空背景我有點忘記了」、「（問：這個手寫文字是這份契約你帶去香港的時候就已經寫好了嗎？）是，現場做的合約」、「（法官問：被告訴訟代理人問的是這份合約的手寫文字是你帶去香港的時候就已經寫好了嗎，你回答說這是現場做的合約，這是什麼意思？）合約是簡郁軒他們先做好，我帶去香港跟鄧麗萍簽約，所以在我帶去的時候就寫好了，因為這不是我寫的」、「（問：所以這不是鄧麗萍特別要求註記的文字？）不是，因為我們合約上都會有增刪改文字，這是

制式的」、「（問：鄧麗萍了解這個手寫文字的意思嗎？）我有念給他聽，…他確實有擔心貸款的部分會不會貸不到，我們有跟他說他可以找我們的上海銀行或是他自己的銀行，或是現場業務介紹給他的銀行，但是成數、利率我們沒有辦法給他相關的保證，這是跟個人授信的條件有關。這部分我也有跟他說明，而且其實在第一天請上海商銀做簡報的時候也都有跟客戶說明，貸款的部分還是要以房子交易時候當時的狀況，跟客戶徵信的相關文件，還有成數、利率會依可能他不是第一間房子之類的會有所差異」、「（問：這個案子你到香港跟鄧麗萍簽約之後，後續的事情你還有在經手嗎？）就不是我主要跟鄧麗萍接觸了」、「（問：所以你只負責到香港去跟鄧麗萍簽約，跟參訪團的接待而已？）對」、「（問：你剛剛講到鄧麗萍有在擔心貸款的問題，那你有沒有在貸款的過程中跟鄧麗萍他口頭講或是用訊息跟他講說：你放心，銀行一定會鼎力協助？）鼎力協助這個應該是沒有，我們當然是說銀行當然是盡量協助，他今年的時候有What's apps給我，大概提到說他想要退戶，我跟他說其實我之前臺中的房子也有遇到貸款不足的狀況，原則上我會希望他能夠配合銀行提出相關資料，再看之後狀況怎麼樣，他就是回一些英文ALL THE BEST之類的，他有跟我表明他不想要買這個房子，他問我有什麼方式可以幫他，其實我去年底已經離開公司，也有跟他說我已經離開遠雄」等語（見原審卷第230-235頁筆錄）。依王盈婷前開證詞，上訴人來台參觀時，被上訴人已連絡上海商銀員工向客戶簡報貸款事宜，被上訴人只是提供建議，無法給予貸款成數與利率之保證，貸款銀行等相關事項均由客戶依自身條件做決定，並無被上訴人應協助上訴人獲得「貸款411萬元、年息2%以下」之貸款優惠之約定。

㈥證人即遠雄房地產員工簡郁軒於同一庭期亦結證稱：「（問：你認識原告鄧麗萍這個客戶？）是的」、「（問：他向你們公司所購買的房屋是你承辦的嗎？）是」、「（問：合約

上面的貸款金額怎麼來的？）只要是外國人我們公司會在購買前就會告知最高就是貸款總價的五成，所以就是自備五成，貸款五成」、「（問：當時有跟鄧麗萍講說這件可以貸款五成？）不會，貸款是要看貸款人的條件，但會告知說最高是五成，條件高低不在我們公司，是在鄧小姐上，所以要看他的的條件」、「（問：你有跟鄧麗萍說有可能會貸不到五成？）是啊、會啊」、「（問：如何說的？）當天在3月23他第一次到我們接待中心，因為是團體的，我們會針對做案子的介紹，我們會統一一起講說，…只要是香港合法的公民的話，就可以貸款，但不能保證客戶能夠貸款，因為我們不曉得每個客戶的條件」、「（問：在這個案子你們公司有協助鄧麗萍辦理貸款嗎？）協助貸款不是行銷部的責任，但是我們會提供客戶如果他有需要，比如說在成屋階段我們會比較知道有哪幾家銀行，他果有意願我們可以把這個告訴他」、「（問：鄧麗萍從一開始買房子的時候就說他需要貸款嗎？）不是一開始」、「（問：是什麼時候跟你們講說他需要貸款？）在3月23他要付保留的時候，當天他還不確定他要買，他打電話回去香港給…我不曉得是給誰，詢問他可以貸款，所以他才先付保留金，但是買賣案件還沒有成立是因為他還沒有確定」、「（問：你們公司有介紹匯豐銀行或國泰世華銀行給鄧麗萍？）匯豐銀行有，國泰世華我印象中沒有」、「（問：匯豐銀行後來為何沒有貸款你知道嗎？）其實他跟銀行接洽我不確定」、「（問：那第一銀行呢？）第一銀行我知道」、「（問：第一銀行是你介紹的嗎？）是，因為我知道他想要去找貸款，所以我去找真正承作過香港，曾經有成功過的窗口給他」、「（問：所以應該是臺北市內湖區的新湖分行？）應該是喔」、「（問：你轉介以後有沒有再追蹤這個貸款案件或是協助說明貸款情形？）有，就是請鄧麗萍盡快補件」、「（問：依據你們客戶服務的部分，貸款這部分是客戶要自己負責的嗎？）一直以來都是」、「（問：所以你所謂的協助他辦理貸款的部分是幫他介紹銀行

嗎？）是的」、「（問：原則上就是你介紹銀行給原告，原告自己去跟銀行聯絡？）對」、「（問：原告跟第一銀行聯絡的情形你知道嗎？）我記得是12月17我幫他雙方加入群組，…建議他直接臨櫃會比較快，因為香港的分行我沒有聯絡方式就不曉得了」、「（問：你知道後來原告有沒有去申請？）其實我不知道，銀行的對保、送件或進件那個我不確定，但我知道他有送基本資料過去，所以才有要求說要不要再補比較有利的條件，因為他好像有口頭去問利率多少，因為那時候台灣好像普遍利率比較低」、「（問：原告有跟你談貸款成數或利息的問題？）有，因為他覺得他希望利息能夠貸低一點，因為我們這個案子大部分的CASE已經做完了，一般的客戶可能是落在1.6%，成數我不確定，他曾經What's apps跟我說第一銀行2.5%利率有點高，但這是口頭我不曉得他是不是有送件進去，他可能想說可以跟台灣人一樣1.89%這樣」、「（問：你說他曾經有跟你說利率有點高，那你怎麼回應？）我忘記確切怎麼回應，其實我私底下有跟中原公司，中原公司就是香港的仲介公司，就是類似台灣的永慶或是臺灣房屋，跟他們的窗口的業務說這個利率其實不會太高，台灣人1.89%其實也不一定，也是要看他的貸款條件」、「（問：他跟第一銀行接觸之後還有跟你講到什麼利率、成數的問題嗎？）有啊，所以我才知道說周小姐給他2.5%他覺得太高」、「（問：鄧麗萍還是有跟你說他覺得第一銀行的利率太高？）對」、「〔問：這些手寫文字（指系爭契約第7條第3項第4款手寫文字）是根據鄧麗萍要求寫的嗎？〕不是，我們每個客戶都是這樣寫的，每本合約都是長一樣的」、「（問：所以不是因應鄧麗萍的要求特別記載的？）不是，不會因為個人而改」等語（見原審卷第216-228頁筆錄）。依簡郁軒證詞，其事先向客戶說明可以申請貸款，但是不能保證取得貸款，其介紹上訴人向上海商銀、一銀新湖分行申請貸款，其不清楚上訴人與上海商銀接洽情形，只知道一銀新湖分行所提供貸款利率不符合上訴人預期，事後上訴人

未再辦理貸款。

㈦兩造同意香港中原地產公司員工黃碧君依民事訴訟法第305條第3項，在香港公證人面前作證（見本院卷第277頁電話紀錄）。嗣黃碧君於111年5月6日在香港公證人羅信和面前證稱：「（問：在2019年3月左右是否經手遠雄公司在香港推廣的台灣建案？）是的」、「（問：請問認識上訴人鄧麗萍嗎？）認識，她是我的客戶」、「〔問：附件一（指見本院卷第119-121頁即253-255頁截圖）上的Queen是否為您本人？+000 00000000、+000 000000000為何人？〕Queen是我本人，+00000000000是Joe,我的香港同事,+000000000000是遠雄新竹樓盤負責人之一王盈婷」、「（問：附件所述『沒問題的話就幫你把10萬元的台幣轉為訂金喔』是否表示鄧麗萍在之前有預付10萬元給遠雄公司？）對…」、「（問：當時鄧小姐是還沒有決定正式購買嗎？）未了解貸款之前，是未決定的，但經遠雄提供了匯豐銀行及上海商業銀行提供了職員查詢後，而匯豐銀行依據鄧小姐所提的相關財力資料後，口頭回覆貸款沒有問題，才決定認購」、「（問：鄧小姐什麼時候決定購買該房屋？）2019年4月3日」、「（問：頭期款什麼時候給付？你清楚嗎？）就是2019年4月3日」、「（問：在給付前，有無和鄧小姐談到貸款的事情？是和何人洽談）有，主要是匯豐銀行職員(鄭如婷）」、「（問：貸款的金額及利率為何？）經鄧小姐與匯豐銀行職員聯繫後大概是5成貸款額及不超出2%之利息」、「（問：過程中，鄧麗萍小姐及遠雄公司有無提到萬一貸款不成怎麼處理？）合同內容註明取消認購」等語（見本院卷第307-311頁公證資料）。黃碧君固然稱證稱兩造言明貸款金額是價金五成及低於年息2%貸款利息，如未取得此一貸款優惠則合意解除契約。惟查：

⑴系爭契約並無任何條款記載貸款不成則解約（取消認購），黃碧君證詞顯與契約文件不符。再參酌上訴人係於108年4月8日支付98萬8471元，黃碧君竟證稱上訴人在108年4

月3日付款。足見黃碧君記憶已有模糊或錯誤之情，不宜盡信。

⑵再者，黃碧君同時證稱：「（問：據你所知，遠雄公司有無向客戶擔保，買方可向金融機構貸款之利率？）沒有，遠雄的職員王盈婷是最初介紹匯豐銀行給鄧小姐去談貸款，談好了貸款金額和利率後，鄧小姐才決定購買，只是後來匯豐銀行說：單位坪數太小，銀行不接受。遠雄又介紹另外的金融機構，但沒擔保利率多少」（見同卷第315頁公證資料）。黃碧君既稱被上訴人未擔保貸款利率，又證稱兩造約定貸款不成即合意解約，其陳述顯有矛盾，致法院難以採信；是以黃碧君證詞尚無從為有利上訴人之判斷。

㈧再其次，原審向滙豐銀行、上海商銀、一銀新湖分行查詢上訴人申請貸款情形，嗣滙豐銀行109年12月14日（109）台滙銀（總）字第37064號函、上海商銀109年12月22日上三重字第1090000041號函表示，因上訴人未提供身分證資料或無後續連絡，故未申辦貸款（見原審卷第251、253-255頁）。一銀新湖分行109年10月8日一新湖字第00043號函略稱：鄧○萍（…）透過遠雄建設轉介辦理房貸事宜，因係香港人，查無所得資料，故請該戶提供報稅及在職資料等辦理授信初審，期間已告知預估貸款成數及利率，該戶表示利率太高及成數太低，本分行於109年1月23日告知可先至香港分行填寫消費者貸款申請書後才能開始啟案受理申請，但實際利率及成數需等授信核准後始可確定，期間該戶不斷詢問利率及成數，經多次聯繫，109年3月4日該戶同意至香港分行填寫申請書，本分行即將相關申請書送至香港分行請同仁幫忙對保，然期後該戶又表示利率太高，故該戶始終未至香港分行填寫申請書，故本分行未能啟案且未受理過（見原審卷第167頁）。可知系爭契約第7條第3項第1款約定上訴人得自辦貸款，亦得委請被上訴人代為洽詢貸款事宜，做為其貸款參考；惟上訴人認為貸款利率過高，遂未向一銀香港分行申請貸

款，足見貸款不足額實係可歸責上訴人中途不辦貸款所致。

㈨綜上，上訴人固然未取得「貸款411萬元、年息2%以下」之貸款優惠，但是迄未證明此係不可歸責於買賣雙方所致，則其依據系爭契約第7條第3項第4款第1目，以109年5月19日律師函解約一節；自屬無據。上訴人據此依解除契約之價金返還請求權，請求被上訴人返還98萬8471元；為無理由。

七、關於被上訴人得否解除系爭契約方面：

被上訴人主張上訴人未如期支付部分自備款，再者，上訴人係可歸責自己以致未辦理貸款，依約視同不需要辦理銀行貸款，經定期催告仍未履行，顯屬違約，其以109年7月13日答辯狀解除契約（見本院卷第362-364頁）。為上訴人所否認。經查：

㈠系爭契約第25條第4項約定「買方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，賣方得沒收依本契約總價款百分之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，買、賣雙方並得解除本契約」（見本院卷第147頁）。

㈡系爭契約所定自備款為412萬元（見不爭執事項㈠）。契約附件三付款明細表約定第4期款（外牆拆架完成）應於108年12月31日給付，此後則應給付銀行貸款411萬元與交屋款7萬8000元（見本院卷第153頁）。又系爭房地已於108年10月14日取得使用執照，已達到可交屋狀態（見不爭執事項㈢），是以上訴人依約應於108年12月31日給付交屋款以外之自備款。

㈢再者，系爭契約第7條第3項第2、8款約定：「㈡未如期辦理貸款：買方未依賣方（即被上訴人）通知期限辦理貸款手續、中途不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續或買方向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或期限撥款者，視同不需辦理銀行貸款」、「㈧不需辦理銀行貸款：買方如無需辦理銀行貸款時，應於本預售屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知之日起七日內，以現

金或即期票據一次付清銀行貸款金額予賣方，逾期未給付或票據未兌現時，視同買方違約，應依本契約相關約定辦理」（見本院卷第135頁）。經查，系爭房屋於108年10月14日取得使用執照，且上訴人中途不辦貸款，已如前述，依第7條第3項第2款視同上訴人不需辦理銀行貸款，並依同項第8款約定，應於被上訴人通知起7日內付款，否則即為遲延，而有違約情形。

㈣嗣被上訴人以109年6月11日臺北逸仙郵局958號存證信函，催告上訴人應於109年6月25日以前繳納自備款314萬4539元及辦畢貸款411萬元，逾期解除系爭契約並沒收總價款15%；業已在同年6月20日送達上訴人（見原審卷第111-121頁存證信函與回執）。被上訴人並以109年6月11日臺北逸仙郵局960號存證信函，催告上訴人7日內支付價金與預收費用317萬7241元，逾期將依系爭契約第25條第4款解約並沒收價金。亦在同年6月20日送達上訴人（見原審卷第123-128頁存證信函與回執）。然上訴人未予置理，被上訴人遂以109年7月13日答辯狀（同年14日送達）再度為解除契約之意思表示，並依系爭契約第25條第4項沒收已付款98萬8471元為違約金（見同卷第79頁）；合於前開約定，業已發生解約效力。是以被上訴人抗辯得依系爭契約第25條第4項約定，將上訴人已繳價金98萬8471元沒收違違約金，亦屬有據。

八、關違約金應否酌減方面：

㈠按「債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第251、252條定有明文。次按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上字第807號判例意旨參照）。另按約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債

權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準（最高法院51年台上字第19號判例意旨參照）。再按民法第252條係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

㈡經查，系爭契約第25條第4項約定買方有違約情形，賣方得沒收不超過買賣總價15%之已繳價款作為違約金（見本院卷第147頁）；又兩造買賣總價為823萬元，上訴人已付價款98萬8471元約為總價12%，未逾違約金上限。本院並參酌財政部核定108年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，不動產投資開發業淨利率為10%（見本院卷第399頁）；且系爭房地推案方式係被上訴人招待香港地區人士團體到台灣看屋（見原審卷第230-231頁王盈婷證詞），再由員工王盈婷等人專程前往香港與上訴人簽約（見同卷第232頁王盈婷證詞），所耗費成本顯然高於買受人為本地人之同類型契約。另參酌上訴人在香港與英國均有物業，香港物業係自住，原本有意在台購屋自住（見本院卷第192頁），具有相當資力，應已充分衡量各項交易風險始訂立系爭契約，事後卻因可歸責於上訴人之中途不辦貸款而為違約之情形。則被上訴人依約將前述98萬8471元做為違約金而沒收，尚屬適當。上

訴人空言違約金應酌減為價金5%即41萬1500元，其餘部分即57萬6971元係不當得利，被上訴人應予返還云云（見本院卷第375-376頁）；則無可採。

九、綜上所述，上訴人先位依據解除契約之價金返還請求權，備位依民法第179條之規定，訴請：「被上訴人應給付上訴人98萬8471元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，為無理由，應予駁回。是則原審依此駁回其訴，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　9　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　莊雅萍