臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1168號

上　訴　人　姜信宏
訴訟代理人　陳守文律師
　　郭千華律師
被　上訴人　宏總開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　馮輝龍
訴訟代理人　林凱律師
　　陳建寰律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年8月18日臺灣桃園地方法院111年度訴字第72號第一審判決提起上訴，本院於112年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾玖萬元，及自民國一百零七年十二月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用關於上訴部分，由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊於民國107年12月初至被上訴人之「早安小米」建案（系爭建案）預售屋銷售中心看屋，經訴外人即被上訴人員工闕吟純表示訴外人曾泰瑩因無法繼續付款，有意轉讓建案編號A2棟3樓預售屋（建築完成後門牌為：桃園市○鎮區○○路00巷0號3樓之2，下稱系爭房地）與地主陳文得簽立之土地預定買賣契約書及與被上訴人簽立之房屋預定買賣契約書（下合稱甲合約），甲合約約定之價金為新臺幣（下同）508萬元，曾泰瑩已繳納之102萬元價款願以58萬元賠售，伊遂分別於同年月5日、同年月10日至銷售中心

以現金支付58萬元，經闕吟純及訴外人即被上訴人員工游侑霖交給曾泰瑩，由伊繼受甲合約。嗣伊為求保障，復以伊名義重新與陳文得簽立土地預定買賣契約書（下稱乙合約），與被上訴人簽立房屋預定買賣契約書（下稱丙合約，與乙合約合稱丁合約）。詎被上訴人未曾提供伊繳交自備款之證明，亦無交付伊與曾泰瑩間之讓渡書，更無辦理系爭房地之信託帳戶買方資訊更名手續，違反丁合約之附隨義務，致伊無從取得貸款而無法繳付買賣價金，伊遂於108年8月19日主張解除丁合約。又被上訴人於109年1月底將系爭房地出售予他人，丁合約已陷於給付不能，伊另以民事起訴狀繕本送達，為解除契約之意思表示。被上訴人以伊遲延給付價金為由解除契約，屬違法解約不生效力，縱認被上訴人得解除契約，其主張沒收之違約金實屬過高而顯失公平，應予酌減至零。伊得請求被上訴人返還已受領之價款102萬元等情，爰依民法第259條、第179條之規定，求為命被上訴人給付102萬元，及自107年12月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起一部上訴復擴張上訴聲明；未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：㈠原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分廢棄；㈡被上訴人應給付伊102萬元，及自107年12月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人沒有繼受曾泰瑩與伊間之法律關係，兩造間權利義務應以丁合約約定為準，上訴人僅繳納訂金、簽約金、對保款共73萬元，並非102萬元。從丁合約之契約條文文義，無法得出伊有上訴人所稱之附隨義務，況伊有提供發票作為繳交自備款之證明；讓渡書係上訴人與曾泰瑩簽立，伊非契約當事人，無從提出；信託契約更名事項係因上訴人並無配合付款之意思，伊並無未盡協力義務之情。實則本件銀行已同意核貸，係因上訴人片面認為房子有問題，自行決定不辦理對保手續完成申貸，非伊未盡協力義務所致。上訴人拒絕依約繳納貸款差額76萬，經多次催告付款仍置之

不理，伊已於108年9月23日解除丁合約，自無一屋二賣之給付不能，上訴人違約，伊得沒收契約總價款百分之15作為懲罰性違約金，所沒收違約金並非不當得利或有過高之情等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠上訴人以被上訴人違反附隨義務而主張解除丁合約，有無理由？

1.按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序，最高法院100年度台上字第2號判決意旨固可參照。

2.惟上訴人主張被上訴人未履行丁合約之提供伊繳交自備款之證明、與曾泰瑩間之讓渡書，及辦理系爭房地之信託帳戶買方資訊更名手續等附隨義務（下稱系爭附隨義務），致伊無從取得貸款而無法繳付買賣價金云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

3.查，上訴人因購買系爭房地，曾於108年4月15日向訴外人台新商業銀行（下稱台新銀行）申請貸款406萬元，有台新銀行函及所附丁合約、貸款申請書在卷可查（臺灣桃園地方檢察署〈下稱桃園地檢〉109年度他字第2539號卷〈下稱他字卷〉二第297至312頁）。觀諸前揭台新銀行函文內容，可知

台新銀行業已核貸330萬元，但上訴人並未進行後續對保流程及簽立借款約據流程，參以證人何孟哲證稱：伊任職台新銀行，負責房貸放款。上訴人有向台新銀行申請房屋貸款406萬元，銀行核貸款330萬元，伊催促上訴人辦理對保手續，上訴人說房子還沒確認好，認為房子有問題，後續沒有有簽約，銀行也沒有立場撥款等語（原審卷二第85至89頁），則可知上訴人申請貸款後，因未至台新銀行進行對保流程，造成銀行核貸而未能立約撥款，並可知台新銀行未與上訴人立約及撥款，實與被上訴人未向信託銀行辦理系爭房地之客戶名稱變更無關。

4.依上訴人提出之桃園地檢勘驗筆錄（下稱系爭勘驗筆錄），雖可知訴外人即上訴人友人吳家慈曾於108年6月6日在電話中質疑被上訴人所屬員工就系爭房地未向受託銀行辦理客戶名稱變更，致客戶名稱仍為曾泰瑩，且經被上訴人所屬員工承認有此疏失並承諾會將資料寄送予受託銀行（本院卷第194至196頁），另證人吳家慈亦證稱：何孟哲表示對保後會與信託帳戶資料勾稽，戶名如果不是上訴人，絕對不可能撥款，必須要做合約變更，把合約上收款帳戶變更後，才可以依照合約上的帳戶匯款等語（原審卷二第81至82頁）。然查，被上訴人僅須在上訴人完成對保流程及銀行核撥貸款前完成信託帳戶名稱之變更，即無礙於銀行核撥貸款，上訴人既未與台新銀行進行對保流程，要難認因被上訴人尚未向受託銀行變更客戶名稱，遽謂其違反系爭附隨義務，導致上訴人未能依約履行給付買賣價金義務。

5.至被上訴人、陳文得於106年1月5日與訴外人上海商業儲蓄銀行（下稱上海銀行）簽訂信託契約書（下稱系爭信託契約），將系爭建案買方所繳價金信託予上海銀行，系爭信託契約於108年5月間終止，有信託契約書、上海銀行函在卷可稽（本院卷第221至235、237頁、他字卷二第349頁），固得認被上訴人於系爭信託契約108年5月間終止後，已無從向信託銀行為承購人名稱之變更。然衡以丁合約明文約定系爭建

案之價金信託係由上海銀行於信託存續期間內為之（參見乙合約第6之1條及丙合約第7之1條之前言，原審卷一第13、33頁），而信託存續期間係指自會員與賣方簽訂信託契約日起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，有中華民國信託商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項可參（他字卷二第309頁），查系爭建案已於108年3月29日取得使用執照，上訴人並於同年4月19日至現場驗屋（原審卷一第433至443、59頁），足認系爭信託契約之信託存續期間至遲於108年4月19日已完成，丁合約所約定之價金履約保證目的，亦已因系爭建案已完工並達交屋狀態而消滅。可知乙合約第6之1條及丙合約第7之1條係就預售屋未完成建築前所設之履約保證機制。基此，台新銀行在系爭建案建築完成後應毋須將貸款撥至原信託銀行專戶，而應依兩造其他約定撥款至指定帳戶，且本件係因上訴人申請貸款後，未至台新銀行進行對保流程，造成銀行核貸而未能立約撥款，已如前述，自難僅以被上訴人於系爭信託契約終止後無從向信託銀行辦理相關承購戶名稱之變更，遽認本件上訴人無法取得貸款與此有關。至被上訴人是否提供繳納自備款證明及上訴人與曾泰瑩間之讓渡書，前者對上訴人繼續履約無妨礙，後者，因兩造及陳文得已重新簽訂丁合約，亦不阻礙上訴人繼續履約。從而，難認本件被上訴人有違反系爭附隨義務，而構成不完全給付，則上訴人以此為由解除丁合約，自屬無據。

㈡被上訴人以上訴人未依約繳納貸款差額為由，主張解除丁合約，有無理由？

1.按丙合約第8條第1、2項及第18條第5項第㈠款第4目分別約明：「一、買方應依附件（二）房屋繳款期別明細表所列之應繳房屋款金額(購買汽車停車位者含汽車停車位價款)，於接獲賣方書面繳款通知單後七日內，由買方**以現金或即期支票逕向賣方指定之繳款地點或金融機構專戶按期如數壹次繳清**.....；.....經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送

達七日內仍未繳者，賣方得解除本契約，並沒收買方所有已繳價款（以契約總價款百分之拾伍為限，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限)作為買方違約之**懲罰性違約金**.....」、「本約經買賣雙方協議，買方（即上訴人）瞭解並同意就上述三項**貸款不足之差額部份，於接獲賣方（即被上訴人）通知日起十日內，乙次以現金方式繳清**，買方如未於期限內繳清該不足之差額部份，視同買方違約。買方明確知悉本約條款之約定內容且無異議。」同契約第22條第2項約定：「倘買方違反第八條之規定、減少價金之要求、違約不買或**不按照契約約定之日期付款**或未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、阻止金融機構撥款予賣方，經賣方催告後仍不履行時，**賣方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，並得沒收依契約總價款15%（最高不得超過15%）之違約金**。但該違約金超過已繳價款者，則以繳價款為限。」（原審卷一第35、47、52頁），乙合約第7條第1、2項、第8條第5項第㈠款第4目、第13條第2、3項亦有相同之約定（原審卷一第15、18、24頁）。

2.本件被上訴人並無未履行附隨義務致上訴人無法取得貸款之情，業經本院認定如上，上訴人依丙合約第8條第1項、第18條第5項第㈠款第4目及乙合約第7條第1項、第8條第5項第㈠款第4目有於被上訴人通知期限內繳清買賣價金之義務。而查，被上訴人於108年8月22日、及於同年9月5日併同陳文得再次以存證信函，通知上訴人系爭房地業經銀行核貸330萬元，貸款差額為76萬元，催告上訴人應於函到7日內給付貸款差額76萬元等情，業經上訴人提出桃園慈文存證號碼950、998號存證信函為據（原審卷一第401至409頁），堪以認定。

3.至上訴人於系爭信託契約108年5月間終止後，雖已無從將應繳之買賣價金匯入信託銀行帳戶，然系爭信託契約之信託存續期間至遲於108年4月19日已完成，系爭房地之履約保證目的，亦已因系爭建案已完工並達交屋狀態而消滅，均如前

述，上訴人自難再主張僅得將買賣價金匯入原信託銀行帳戶。再依照前開丙合約第8條第1項文義，堪認買方於信託存續期間完成後，應將買賣價金給付至賣方指定之繳款地點或金融機構專戶。是被上訴人指定上訴人將貸差金額匯入陳文得帳戶（原審卷一第105頁），即無不當。

4.惟上訴人接獲前開催告繳納價金通知後，除於同年9月2日以存證信函主張解除契約（原審卷一第87至93頁）外，並未予以繳納，嗣被上訴人及陳文得於同年9月23日以存證信函解除丁契約，該存證信函經上訴人於同年10月2日收受，亦有桃園慈文存證號碼1070號存證信函及回執在卷可稽（原審卷一第411至421頁）。則上訴人前開所負繳清貸款差額之義務，經被上訴人定相當期限催告後，仍不補正，被上訴人、陳文得自得分別依丙契約第22條第2項、乙契約第13條第3項之約定，解除丁合約。從而，上訴人解除丁合約，於法有據。

5.末丁合約既已於108年10月2日經被上訴人合法解除，則上訴人以被上訴人於109年1月將系爭房地出售予第三人，主張丁合約已陷於給付不能，而以民事起訴狀繕本送達即111年1月14日（原審卷一第131至133頁）為解除契約之意思表示，自無理由，併此敘明。

㈢上訴人請求被上訴人返還102萬本息，有無理由？

1.被上訴人抗辯：上訴人違約，伊依約得沒收契約總價款15%作為違約金，上訴人已繳納之總價款為73萬元，伊沒收該數額作為違約金，並無不當等語。上訴人則主張：伊繼受甲合約，故曾泰瑩已繳納之102萬元由伊繼受，伊已給付之數額應為102萬元；本件違約金過高應予酌減等語。

2.被上訴人雖抗辯：上訴人並未繼受甲合約，上訴人已給付之價額為73萬元云云，並提出108年5月1日載有「房屋款-訂金100,000、簽約款480,000、對保款150,000」之統一發票為據（原審卷一第381頁）。然查，依闕吟純於偵查中所稱：曾泰瑩就系爭房地已交付102萬元，但因資金不足，無法繼

續履約，賣給曾泰瑩是508萬，曾泰瑩違約被公司扣44萬違約金，公司同意這44萬就從總價扣除，後續買家只要付508萬減掉44萬；上訴人有與曾泰瑩簽立轉讓契約書，公司那邊有留底（本院卷第65至66頁），游豐銘於偵查中亦稱：上訴人有與曾泰瑩簽立轉讓契約書，但不確定公司是否有留底，因為讓渡後會轉為正式合約（本院卷第66頁）；再參以闕吟純與上訴人間之對話記錄，闕吟純表示：「原屋主購買的金額是508萬，因為自備款不足，經原屋主與公司協議後。違約金為44萬，違約金的差價44萬等同於讓利給承購方，所以你這戶的購買總金額為464萬。」「依照剛剛我上述的內容，你簽訂的是原屋主合約，進行更名的流程手續。」（原審卷一第57頁、本院卷第173至175頁）；復觀諸系爭勘驗筆錄中游侑霖稱：「我們公司就是有收到曾先生102萬款項」、「現在那份合約就是我們公司已經收到102萬」等語（本院卷第189至190頁）；復衡以甲合約與丁合約之契約條款均相同，所約定之土地、房屋及總價款亦相同（原審卷一第161至279頁、第289至379頁）。勾稽前開證據，足認上訴人主張伊經闕吟純表示曾泰瑩無法繼續付款，願以58萬元賠售已繳納之102萬元價款，伊遂繼受系爭甲合約，嗣為求保障，又以自身名義簽訂丁合約乙節為真，而依闕吟純、游侑霖所述，曾泰瑩已繳納之金額為102萬元；再參以曾泰瑩與陳文得約定之土地買賣價金128萬8500元係約定以銀行貸款方式給付，有被上訴人所提出之曾泰瑩與陳文得簽立之土地預定買賣契約書附件（一）土地繳款期別明細表（原審卷一第259頁）可參，亦足認曾泰瑩所給付之102萬元均為被上訴人受領無訛，而上訴人既繼受甲合約，自併繼受曾泰瑩給付被上訴人102萬元之法律關係，則上訴人就系爭房地已給付被上訴人102萬元價金，堪以認定。

3.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。但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，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償。民法第250條定有明文。除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額（最高法院95年度台上字第627號判決參照）。觀諸丙合約第8條第2項、乙合約第7條第2項關於違約金之約定，僅記載有懲罰性違約金文字，未約定除此違約金外，仍得請求債務不履行之損害賠償，且丙合約第22條第3項明定，買方違反第8條之規定，除依同條第1、2項之請求外，不得另行請求損害賠償，應認該約定之違約金非屬懲罰性違約金性質。

4.又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。且按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決參照）。又所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，即以當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。即違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上字第2563號判決參照）。

5.依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，其違約金以不超過房地總價款百分之15為限。本件丁合約乃就預售屋為買賣，買賣標的之房地總價款為508萬元，其百分之15為76萬2000元，被上訴人抗辯沒收上訴人73萬元作為違約賠償，核約相當買賣標的之房地總價款之百分之14.5，未逾預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所定比例上限。復衡酌被上訴人為處理丁合約簽訂及解除事宜而支出之無益勞力、時間、費用等其他損失（包括系爭房地所有權能及使用收益權因買賣進行中而受有相當限制卻仍須支付規費、稅捐等基本費之損失）等。並考量兩造於簽約前本應自行審慎評估履約能力，就丁合約之利益衡平、藉由違約金促進並確保上訴人履約所必要之限度，且上訴人就本件違約金有何過高情事，並未能提出其他證據證明之，暨其他一切情狀，認被上訴人抗辯沒收上訴人73萬元充作違約金，其數額尚未過高。本院核無可酌減情事。

6.復按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款分別定有明文。查，被上訴人既已合法解除丁合約，又上訴人前已給付系爭房地買賣價金共102萬元予被上訴人，被上訴人得沒收其中73萬元作違約金等情，均經本院認定如前，被上訴人自應將上訴人上開已繳納之買賣價金102萬元，扣除沒收之違約金後所餘29萬元（102萬-73萬），返還予上訴人。另依系爭勘驗筆錄，吳家慈於108年6月5日向訴外人即被上訴人員工林惠慈表示：兩造係在107年12月5日簽約，林惠慈予以肯認（本院卷第185頁），再衡以游豐銘所稱：上訴人於107年12月5日有交付訂金10萬元等語（他字卷二第534頁），可見上訴人應係在107年12月5日受讓甲合約並於同日交付訂金，堪認曾泰瑩至遲於107年12月5日已交付102萬元之價金予被上訴人，並由上訴人繼受其法律關係，則上訴人請求加計自10

7年12月10日起至清償日止，按年息以年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，上訴人依民法第259條規定，請求被上訴人返還29萬元，及自107年12月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　6　　日

民事第十四庭

審判長法　官　周群翔

法　官　黃珮禎

法　官　陳雯珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　陳亭如