

最高法院民事判決

112年度台上字第1640號

上訴人 葉映伶

訴訟代理人 陳樹村律師

林威谷律師

上訴人 信宇投資股份有限公司

法定代理人 趙文嘉

訴訟代理人 矯恆毅律師

上列當事人間請求解除契約等事件，兩造對於中華民國112年3月29日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（111年度重上字第119號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

一、上訴人葉映伶主張：

(一)伊於民國106年3月10日與對造上訴人信宇投資股份有限公司（下稱信宇公司）簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），購買坐落○○市○○區○○段三小段599、601、602地號土地上「遠雄THE ONE」（下稱系爭建案）編號B02棟第25樓房屋及地下7層編號第82、83號停車位（下稱系爭房地），約定總價款新臺幣（下同）7350萬元，已給付2999萬9000元。

(二)兩造於系爭契約第7條第3項第4款以手寫特約載明：如貸款不足額之原因係不可歸責於雙方，雙方同意另行磋商差額部分之付款方式，協商不成，雙方同意解除契約，信宇公司應將伊已繳價金無息返還（下稱系爭特約）。嗣伊無法覓得訴外人合作金庫商業銀行前金分行（下稱合庫銀行）、台新國際商業銀行（下稱台新銀行）所要求額外提供保證人而未獲核貸，顯非可歸責於伊，兩造即應依系爭特約協商。詎信宇公

01 司未與伊協商，逕發函催告伊付清剩餘款項，復解除系爭契
02 約，自不生效力。

03 (三)訴外人即信宇公司之履行輔助人郭昱德於110年7月7日向伊
04 表示，信宇公司同意提供系爭建案A05棟30樓房屋更換系爭
05 契約標的，此屬貸款未過後之協商行為，惟兩造因無共識協
06 商不成，依系爭特約伊得解除系爭契約，扣除信宇公司已返
07 還1897萬4000元，尚應給付伊1102萬5000元。如認伊不得解
08 除系爭契約，惟信宇公司主張之違約金顯然過高，應酌減至
09 零，亦應返還所受價金之不當得利。

10 (四)依系爭契約之約定、民法第179條規定，求為命信宇公司給
11 付伊1102萬5000元，及加計自110年6月10日起算法定遲延利
12 息之判決。

13 二、信宇公司抗辯：

14 (一)葉映伶於簽訂系爭契約時，另簽立載明高價住宅之房貸上限
15 最高為6成之同意書(下稱系爭同意書)，其先指定合庫銀行
16 辦理貸款未果，乃轉由伊介紹台新銀行辦理，仍未獲核貸，
17 伊於110年4月1日通知葉映伶未配合辦理銀行貸款手續，將
18 視同不需辦理貸款，應於7日內付清價金，逾期視同違約，
19 惟其仍未依約履行，伊因而於同年6月10日通知解除系爭契
20 約，並依約沒收總價款15%作為違約金，將餘額1897萬4000
21 元提存於臺灣高雄地方法院(下稱高雄地院)。

22 (二)伊已給付訴外人遠雄房地產發展股份有限公司(下稱遠雄房
23 產公司)銷售酬庸489萬9000元，復需額外支出地價稅、房
24 屋稅，加計如葉映伶依約履行，可得之淨利潤735萬元，足
25 見系爭契約所約定之違約金，並無過高。

26 三、原審廢棄第一審所為關於駁回葉映伶請求給付402萬5000
27 元，及加計自判決確定翌日起算法定遲延利息部分之判決，
28 改命信宇公司如數給付，並維持第一審所為駁回葉映伶請求
29 給付逾402萬5000元本息部分之判決，駁回葉映伶之其餘上
30 訴。理由如下：

01 (一)兩造於106年3月10日簽訂系爭契約，由葉映伶向信宇公司購
02 買系爭房地，約定總價款7350萬元，葉映伶已給付2999萬90
03 00元。信宇公司陸續於109年10月30日、同年12月16日通知
04 葉映伶依系爭契約第7條第3項完成貸款，逾期依同條項第2
05 款視同不需貸款，應依同條項第8款付清價金；復於110年4
06 月1日通知葉映伶付清貸款金額4409萬元，否則依系爭契約
07 第25條第4項辦理。信宇公司嗣於110年6月10日通知解除系
08 爭契約，並沒收總價款15%即1102萬5000元作為違約金，及
09 將餘額1897萬4000元提存於高雄地院，業經葉映伶取回等事
10 實，為兩造所不爭。

11 (二)綜合系爭契約及同意書之約定、確認書、信宇公司函、合庫
12 銀行函、台新銀行函、存證信函等件，參互以觀，足見信宇
13 公司已告知葉映伶申請房貸之相關規定及上限，葉映伶應於
14 信宇公司通知辦理貸款日起20日內辦妥貸款手續，惟因葉映
15 伶自身財力證明不足而須加保，其未配合合庫銀行或台新銀
16 行完成貸款手續，依約即應於7日內付清貸款金額，無依系
17 爭特約磋商差額部分付款方式之餘地。系爭特約既已明確表
18 示當事人之意，自無須別事探求而更曲解兩造真意。葉映伶
19 於信宇公司通知後既未依約履行，信宇公司依系爭契約第25
20 條約定，解除系爭契約並沒收總價款15%即1102萬5000元作
21 為違約金，洵屬有據。

22 (三)審諸證人郭昱德之證述，卷附Line對話截圖所示，足認更換
23 系爭契約標的之方案，經銷售人員提出申請後，尚須信宇公
24 司同意，非得逕認信宇公司已同意該換戶特案；再者，信宇
25 公司並未於110年6月10日通知解除系爭契約後，仍通知葉映
26 伶驗屋，難認信宇公司同意系爭契約繼續存在。至葉映伶於
27 準備程序終結後，聲請傳喚證人樂克儉，核無必要。

28 (四)系爭契約第25條第4項約定，屬賠償總額預定性之違約金。
29 審酌信宇公司就系爭房地出售前，尚應負擔相關稅金，系爭
30 建案委託遠雄房產公司銷售酬庸，及財政部核定不動產投資
31 開發、興建及租售業同業利潤標準淨利率為10%，暨葉映伶

01 已給付2999萬9000元，信宇公司受有相當於利息之使用利益
02 等一切情狀，堪認信宇公司沒收總價款15%即1102萬5000元
03 作為違約金，尚屬過高，應予酌減為700萬元，此部分葉映
04 伶請求信宇公司返還，洵屬無稽，不能准許；至逾此範圍之
05 402萬5000元，即屬不當得利，葉映伶請求信宇公司返還，
06 核屬有據，應予准許。又約定之違約金過高，就法院酌減後
07 得請求返還部分，應自判決確定翌日計付法定遲延利息，葉
08 映伶請求信宇公司給付402萬5000元部分，自本判決確定翌
09 日起加計法定遲延利息，亦屬有據；至逾此部分，則無理
10 由，應予駁回。

11 (五)從而，葉映伶依民法第179條規定，請求信宇公司給付402萬
12 5000元，及加計自本判決確定翌日起算法定遲延利息，為有
13 理由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，不能准
14 許，並敘明本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，
15 於判決結果不生影響，爰不逐一論列，為其心證之所由得。

16 四、本院之判斷：

17 (一)原審本於採證、認事之職權行使，綜合相關事證，認定兩造
18 於106年3月10日簽訂系爭契約，由葉映伶向信宇公司購買系
19 爭房地，約定總價款7350萬元，葉映伶已給付2999萬9000
20 元，惟葉映伶因自身財力證明不足而須加保，未配合合庫銀
21 行或台新銀行完成貸款手續，依約即應於7日內付清貸款金
22 額，無依系爭特約磋商差額部分付款方式之餘地。葉映伶於
23 信宇公司通知後既未依約履行，信宇公司依系爭契約第25條
24 約定，解除系爭契約並沒收總價款15%即1102萬5000元作為
25 違約金，雖屬有據，然審酌一切情狀，認信宇公司沒收上開
26 違約金，尚屬過高，應予酌減為700萬元，逾此範圍之402萬
27 5000元，即屬不當得利，葉映伶請求信宇公司返還，洵屬有
28 據；至逾402萬5000元之請求，為無理由，不能准許。從
29 而，葉映伶依民法第179條規定，請求信宇公司給付402萬50
30 00元，及加計自本判決確定翌日起算法定遲延利息，為有理
31 由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，不能准許。

01 因而廢棄第一審所為關於駁回葉映伶請求給付402萬5000
02 元，及加計自判決確定翌日起算法定遲延利息部分之判決，
03 改命信宇公司如數給付，並維持第一審所為駁回葉映伶請求
04 給付逾402萬5000元本息部分之判決，駁回葉映伶之其餘上
05 訴，核無違誤。

06 (二)末按，證據調查原由審理事實之法院衡情裁量，若認事實已
07 臻明確自可即行裁判，無庸再為調查。原審已敘明葉映伶聲
08 請傳喚證人樂克儉，尚無必要之理由，即無不合。上訴論
09 旨，各就原審取捨證據、認定事實之職權行使，暨其他於判
10 決結果無影響者，指摘原判決於己不利部分不當，聲明廢
11 棄，均為無理由。

12 五、據上論結，本件兩造上訴均為無理由。依民事訴訟法第481
13 條、第449條第1項、第78條，判決如主文

14 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日

15 最高法院民事第六庭

16 審判長法官 林 恩 山

17 法官 吳 青 蓉

18 法官 許 紋 華

19 法官 林 慧 貞

20 法官 李 寶 堂

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 王 心 怡

23 中 華 民 國 112 年 9 月 11 日