臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第72號

原　　告　姜信宏
訴訟代理人　張珉瑄律師
被　　告　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，本院於民國111年7月14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：

㈠伊於民國107年12月初至被告銷售之「早安小米」建案預售屋銷售中心賞屋，嗣經現場銷售人員即訴外人闕吟純表示現有一戶係另一客戶即訴外人曾泰瑩與地主即訴外人陳文得、被告約定購買早安小米建案編號A2棟3樓之預售屋（門牌號碼為桃園市○鎮區○○路00巷0號3樓之2，下稱系爭房地）約定價款為508萬元，而因曾泰瑩申辦貸款問題，遲未繳納後續款項，有意賠售轉讓，經闕吟純協調後，伊同意以58萬元受讓曾泰瑩購買系爭房地之契約，伊後續僅需付款406萬元即可取得系爭房地所有權，嗣後伊分別於107年12月5日、10日至銷售中心以現金支付58萬元予現場銷售人員闕吟純、游侑霖，並由闕吟純將108年1月曾泰瑩與被告簽立之系爭房地買賣契約姓名改為伊之姓名以此為交付款項之證明，後於同年2月簽立系爭房地預售屋買賣契約，確認買賣價金為508萬元，嗣後伊於108年4月12日至台新銀行中壢分行辦理房屋貸款時，承辦人員告知伊系爭房地之信託專戶權利人並非

伊，故銀行恐無法撥款等情，經伊詢問被告之財務部經理林惠慈，被告坦承係作業疏失，故未將信託專戶更名，被告於108年5月15日始開立銷貨退回之折讓單97萬元予曾泰瑩，伊質疑林惠慈所述，系爭房地信託專戶權利人為曾泰瑩，而曾泰瑩之信託專戶內僅有73萬元，其餘24萬元另匯款至其他帳戶，總計為97萬元，何以與闕吟純所述曾泰瑩繳納102萬元不相符，且無法獲得確認，故伊認為被告有一屋二賣或製造賠售假象，使伊受騙購買系爭房地，並藉此達到登錄不實房價哄抬建案價之嫌，伊於108年9月2日、10月3日以存證信函請求被告就此回應，然被告方皆未提出詳盡說明。

㈡嗣後被告除未回應前開質疑外，更向伊表示伊申貸金額僅為330萬元，尚與尾款差距76萬元，須匯款至地主陳文得之合作金庫銀行中壢分行之帳戶，並表示因伊未依約給付尾款76萬元為由，主張解除系爭房地買賣契約，然因被告未能及時變更系爭房地信託專戶權利人為伊，致伊無法順利核貸繳納價金，亦導致系爭房地將來恐無法順利移轉登記予伊，影響伊甚鉅，且被告未解決前開問題即於109年1月逕將系爭房地再次出售予第三人，足認被告移轉系爭房地予伊之義務已陷於給付不能，故伊毋庸經催告即得依據民法第256條以111年1月7日之民事起訴狀主張解除系爭房地之買賣契約意思表示，伊既依法解除契約，被告應依法將已支付之102萬元價金（計算式：508萬元－330萬元－76萬元＝102萬元）返還伊，並應支付自受領時起即107年12月10日起按週年利率百分之5計算之利息，且因可歸責於被告之原因致無法履行系爭房地之買賣契約，伊得依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還10萬元之定金。為此，爰依民法第249條本文及第2款、第259條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告112萬元，其中102萬元自107年12月10日起，其餘10萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告為支付系爭房地買賣價金，雖於108年4月15日向台新銀行申辦房貸，經核貸330萬元，卻因原告自認貸款條件不如預期，且無端揣測前手即曾泰瑩為伊之人頭，拒絕與台新銀行進行對保流程及簽立借款約據，是原告係自行撤回申辦購屋貸款，並拒絕依約付款，並非原告所稱申辦貸款後因買賣契約履約專戶戶名問題貸款無從核撥之狀況，此情亦經原告對伊法定代理人及其他人員提出刑事偽造文書等告訴後，經臺灣桃園地方檢察署為不起訴處分確認此情。

㈡伊於接獲台新銀行通知原告核貸330萬元後，遂分別於108年5月8日、108年6月24日、108年7月8日寄發貸款差額繳款通知書，依約分別向原告於同年5月17日、7月5日、7月15日前以現金補足差額76萬元，皆未獲原告置理，伊遂於108年7月22日、7月24日、8月22日、9月5日分別寄發存證信函通知原告補繳差額未獲回應後，遂於108年9月23日以存證信函通知原告解除契約，並依約沒收已收價款73萬元作為違約金，並通知原告取回暫收款項12萬元，嗣因原告遲未取回暫收款，伊遂於108年11月13日將12萬元聲請提存於鈞院提存所。

㈢依據兩造簽立之買賣契約第8條第1項及第2項、第9條第1項、第14條第1項及第3項、第18條第5項、第9項、第22條第2項等約定，再再顯示原告之主張及自行中斷申貸拒絕付款等情，皆屬違約情事，況系爭房地已於107年6月12日完工，並於108年3月29日取得使照，原告依約應全額繳清價金，然僅支付73萬元後拒絕付款，故依據契約第22條第2項、第18條第9項、第8條第2項約定伊均有解除契約權利，並得沒收總價款15%價金之違約金，且伊亦已以存證信函通知原告解除契約，伊自無原告所稱一屋二賣等違約情事，原告之主張應屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件之爭點為：

㈠本件台新銀行核貸後未能撥貸之原因是因被告未將系爭信託專戶（兩造間房屋預定買賣契約書第7 條之1 第8項所示帳

戶）戶名變更為原告，或原告個人因素？

㈡原告未遵期給付買賣價金之原因是因被告未將系爭信託專戶戶名變更為原告，或原告個人因素？依兩造間房屋預定買賣契約書，是否原告必定要將買賣價金（含撥付貸款）匯入系爭信託專戶始符債之本旨？被告是否得請求原告以其他方式給付？

㈢被告以被證10之存證信函為解除契約之意思表示是否合法生效？是否符合兩造間房屋預定買賣契約書第22條第2項、第18條第9項、第8條第2項？

㈣被告是否得依兩造間房屋預定買賣契約書第22條第2 項、第18條第9 項、第8 條第2 項沒收原告已付價款中之73萬元？

㈤兩造間房屋預定買賣契約書是否因可歸責於被告之原因（即被告已經將系爭不動產出售予第三人）而給付不能？原告以起訴狀繕本之送達依民法第226 條、第256條為解除契約之意思表示是否合法生效？

㈥原告依據民法第259 條本文及第2 款請求被告返還原告已付價款是否有理由？「原告已付價款」之總金額應如何計算？另應否扣除上開四、之違約金及被告已為原告提存之12萬元？

㈦兩造間房屋預定買賣契約書是否因可歸責於被告之事由，致不能履行？原告依據民法第249 條第3 款請求被告加倍返還所收之定金10萬元是否有理由？

四、就本件台新銀行核貸後未能撥貸之原因，證人即台新銀行員工何孟哲到庭證稱：信託專戶要看當初的合約書。一般匯款的帳戶都是在合約上有載明。通常是買賣雙方要請一個第三人公證人，同意的話才會有履約專戶，等到房屋過戶後要交屋時，買方才能將裡面的款項拿走。印象中原告有提到戶名不同的事情。（問：如果辦理貸款發現預售屋履約專戶名稱與辦理貸款的人姓名不同時，銀行後續貸款會核撥嗎？）就我知道一般履約帳戶的戶名不會是借款人的本名，例如仲介永慶房屋，他們和買賣雙方簽立的履約專戶，專戶戶名是某

某價金信託履約專戶，不會直接用借款人的名字。（原告訴訟代理人問：如何確認專戶的權利人為買方的帳戶？）伊只是確認客戶有錢匯款至帳戶，這個帳戶可能是某銀行的信託履約帳戶，只要看匯款金流，通常是請他們提供匯款明細或收據，匯款一定是照合約寫的，就是把錢匯款進去的帳號。本案核貸就是330 萬元，客戶後續如不願意來進行對保簽約，銀行也沒有立場撥款。記得本案原告是申請8 成406萬元，但核貸330 萬元，所以後續原告也沒有來簽約，伊就覺得原告可能認為條件不如預期。有催促原告到台新銀行辦理對保手續，不確定催了幾次，但銀行的立場是簽約撥款才有業績，所以一定是請原告趕快來辦理。原告說房子還沒有確認好，原告認為房子有問題等語。

五、按本預售屋將價金交付信託，並由上海商業儲蓄銀行股份有限公司則承作。設立專款專用帳戶，並由受託機構信託存續期間，按信託契約約定辦理價金控管事宜。……3.承購戶所繳預收款項，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一受託銀行營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託銀行與賣方，並非存在於受託銀行與承購戶，承購戶所繳之預收款項於交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之預收款項非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障。……7.「價金信託」之受益人為委託人而非承購戶，受託銀行係為賣方而非承購戶管理信財產。8.信託銀行資料如下:

⑴銀行名稱:上海商業儲蓄銀行股份有限公司

⑵信託財產專戶戶名:上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶

⑶信託財產專戶帳號:00-000-000000000

⑷聯絡電話：(00)0000-0000.分機:215

⑸聯络地址：台北市○○區○○路○段00號2樓，原告與地主即訴外人陳文得土地買賣契約第6條之1、兩造房屋買賣契約第7條之1履約保證機制訂有明文（本院卷一第13-15頁、第33-35頁）。

六、相互勾稽上開證人何孟哲及契約條款，可知本件系爭信託財產專戶戶名始終為「上海商業儲蓄銀行受託信託財產專戶」，並非隨借款人或買方不同而有異，系爭信託專戶戶名從未變更為曾泰瑩，亦無因信託專戶戶名未由曾泰瑩變更為原告而無法撥款之情，且「價金信託」之受益人為委託人而非承購戶，受託銀行係為賣方而非承購戶管理信財產。是買方即承購戶本非信託專戶之權利人，原告訴訟代理人上開詢問證人如何確認專戶的權利人為買方的帳戶云云，容有誤會。證人即原告友人吳家慈雖到庭證稱：證人何孟哲告訴我們，因為我們辦理對保後會做與信託帳戶資料勾稽，戶名如果不是原告，絕對不可能會撥款。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，但證人何孟哲後來也沒有積極詢問到底有無要對保云云。然證人吳家慈與原告有合作關係，證人何孟哲方為貸款之實際承辦人員，且證人何孟哲之證詞與契約條款之記載客觀書證相符，應較證人吳家慈之證詞可採，證人吳家慈之證詞不足為有利原告之認定。本件台新銀行核貸後未能撥貸之原因並非被告未將系爭信託專戶戶名變更為原告，而係原告個人因素，堪以認定。

七、按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。民法第249條第3款定有明文。依照兩造間房屋預定買賣契約書第18條第5項第㈠款第4目磋商協議條款約明：「本約經買賣雙方協議，買方（即原告）瞭解並同意就上述三項貸款不足之差額部份，於接獲賣方（即被告）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條第二項約定：「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，則以以繳價款為限。…」，原告與陳文得簽立之土地預定買賣契約書第8條第5項第㈠款第4目磋商協議條款、同契約第13條第2、3項亦有相同之約定，是關於原告之銀行貸款核貸金額不足之貸差，被告、陳文得依上開約定本可要求原告以現金一次付清；況依兩造間房屋預定買賣契約書第18條第9項約定：「如因下列情事致無法如期辦理撥款者，視為買方不辦理貸款，並同意於賣方通知日起七日內以現金乙次繳清之。否則賣方得解除契約並沒收買方已繳之價款（以不超過房地總價款百分之十五為限）：…（三）買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續致不能獲貸。（四）買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機撥款予賣方。」，原告與陳文得簽立之土地預定買賣契約書第8條第7項第（三）、（四）款亦有相同之約定，本件台新銀行核貸後未能撥貸之原因並非被告未將系爭信託專戶戶名變更為原告，而係原告個人因素，既據認定如前，不論是貸差76萬元，就台新銀行核准之330萬元貸款部分，原告均未給付，原告違約未付款事實，堪以認定。

八、依兩造間房屋預定買賣契約書第8條第1項約定：「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…」、同條第2項：「依前項規定，…如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，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；…買方充分知悉相關付款方式及違約罰則並願依約履行。」、同契約第14條第1項房地所有權移轉登記條

款約定：「房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記（如買方有違約情事，則不在此限）…」、同條第3項買方於本房屋產權移轉登記前應履行下列義務條款第（一）款約定：「繳清本契約繳款期別明細表中各期期款…」；原告與陳文得間土地預定買賣契約書第七條第一項約定：「買方應依附件（一）土地繳款期別明細表所列之應繳土地款金額（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…」、同條第二項：「依前項規定，…如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，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十五為限，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；…買方充分知悉相關付款方式及違約罰則並願依約履行。」、同契約第9條第1項土地所有權移轉登記條款約定：「土地所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記（如買方有違約情事，則不在此限）…」、同條第二項買方於本土地產權移轉登記前應履行下列義務條款第（一）款約定：「繳清本契約繳款期別明細表中各期期款…」，亦有相同約定。系爭房屋已於107年6月12日完工並於108年3月29日取得使用執照（見被證13桃園市政府函文），原告就兩造間房屋預定買賣契約書附件（二）房屋繳款期別明細表所載總價款2,951,500元、原告與陳文得間土地預定買賣契約書附件（一）土地繳款期別明細表所載總價款2,128,500元，原告依前開約定均應全額繳清，卻僅付73萬元後即未付款，關於系爭房地買賣契約附件付款期別明細表之第五期款銀行貸款1,931,500、2,128,500元，不但未支付貸差，也拒絕向銀行貸款支付買賣價金，經被告以【早安小米】銀貸金額貸差繳款通知書及存證信函多

次催告付款仍置之不理，被告依兩造間房屋預定買賣契約書第22條第二項、第18條第9項、第8條第2項解除契約，並沒收原告依契約總價款15%（最高不得超過15%）之違約金，亦經被告與陳文得於108年9月23日寄發桃園慈文郵局存證號碼001070號存證信函通知原告解除系爭房地買賣契約及依約沒收原告已繳價款73萬元作為違約金（原告於108年10月2日前已收受存證信函，見被證10存證信函回執），於約有據，是兩造間房屋預定買賣契約書既已經被告依約解除，被告於109年1月逕將系爭房地再次出售予第三人，自無原告所指一物二賣之違約情事，且本件契約亦非因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行，故原告主張解除契約、請求返還價金、加倍返還定金均無理由。

九、按實體法之非訟化不等同於程序法上之非訟化。「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃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。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。」（最高法院92年度台上字第2747號裁判要旨參照）。原告雖主張被告對原告未

給付貸款差額有過失，故違約金應酌減云云，然本件未能撥貸之原因難認被告有何過失，業如前述，原告所舉之證據不足證明上開違約金有何過高情事，本院自無從依民法第252條酌減，附此敘明。

十、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

十一、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據暨調查證據之聲請均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　游智棋

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　　111　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　李韋樺