

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第89號

上訴人

即反訴被告 莊富順

訴訟代理人 鐘為盛律師

被上訴人

即反訴原告 竑翰建設有限公司

法定代理人 林淑霞

被上訴人

即反訴原告 陳森川

上2人共同

訴訟代理人 駱威文律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國108年12月30日臺灣臺中地方法院108年度訴字第1390號第一審判決提起上訴，被上訴人於本院提起反訴，本院於109年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

反訴被告(即上訴人)應給付反訴原告(即被上訴人)新臺幣130萬元及自民國109年3月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

反訴原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用，上訴部分由上訴人負擔，反訴部分由兩造各負擔二分之一。

本判決第二項所命給付，於反訴原告(即被上訴人)以新臺幣33萬元為反訴被告(即上訴人)供擔保後，得假執行；但反訴被告(即上訴人)如以新臺幣130萬元為反訴原告(即被上訴人)預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：按於第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但就同一訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限。民事訴訟法第446條第2項第2款定有明文。所謂「訴訟標的」，

指法律關係本身或同一法律關係延伸出之權利義務而言；所謂「有提起反訴之利益者」，係指不致延滯訴訟及妨害他造之防禦，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言（最高法院103年度台抗字第45號裁定、102年度台抗字第642號裁定意旨參照）被上訴人提起本件反訴請求違約金，自係就兩造間同一法律關係延伸出之權利義務，於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟均有利，揆諸前開說明，應予准許。

貳、訴訟要旨：

一、上訴人起訴主張：兩造於民國108年3月2日簽訂買賣契約，上訴人以新臺幣（下同）2,600萬元（實際成交價2,450萬元）買受坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地，及1257建號、門牌號碼臺中市○○區○○路○○○巷○○號房屋（下稱系爭房地），系爭契約第17條特別約定事項附有解除條件，如108年3月20日前未確定核貸則時限已過。上訴人於簽約後多次前往丈量、訂購家具，108年3月4日星期一即前往南投縣國姓鄉農會（下稱國姓農會）申請貸款，國姓農會於108年3月6日至現場查估，108年3月8日告知僅得核貸1,700萬元，上訴人於當日即取回文件並向臺中市霧峰區農會（下稱霧峰農會）申貸。霧峰農會於108年3月22日始核准貸款，是上訴人之申請貸款程序並無延誤。本件解除條件成就，系爭契約失其效力等情，爰依系爭契約第17條第1項、民法第259條、第179條之規定擇一請求，求為命被上訴人應給付上訴人260萬元及自108年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准為假執行之宣告。原審駁回上訴人之請求，上訴人聲明不服，提起上訴於本院上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人260萬元之本息並願供擔保請准宣告假執行。對反訴部分則辯以：系爭契約既已失效，反訴原告再為解除契約及依系爭契約書第12條第2項約定請求違約金260萬元，即無理由。反訴部分答辯聲明：反訴原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執行。

01 二、被上訴人抗辯略以：本件純屬上訴人反悔不買，與貸款成數
02 不足無關，實際亦無貸款成數不足問題，上訴人託詞依系爭
03 契約第17條第1項、第2項約定請求返還價金，殊非有理，亦
04 是權利濫用，有違誠信原則。又系爭買賣價款係由上訴人交
05 與履約保證專戶信託管理，被上訴人尚未受領，無從返還。
06 答辯聲明：駁回上訴人之訴及假執行之聲請。如受不利判決
07 願供擔保免為假執行。於本院答辯聲明：駁回上訴。並提起
08 反訴主張：系爭契約並未失效，反訴被告經反訴原告委請律
09 師代為發函催告於函到後7日內依約支付備證用印款，如於
10 期限內不履行時，系爭不動產買賣契約當然解除，反訴原告
11 自得依系爭不動產買賣契約書第12條第2項約定，請求反訴
12 被告給付違約金260萬元。反訴聲明：（一）反訴被告（即
13 上訴人）應給付反訴原告（即被上訴人）260萬元及自反訴
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
15 利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

16 參、法院之判斷

17 一、本訴部分：

18 （一）兩造於108年3月2日簽訂系爭契約，由上訴人以2,600萬元（
19 實際成交價2,450萬元）向被上訴人購買坐落系爭房地，上
20 訴人已支付260萬元價金（匯入信託於履保專戶）等事實不
21 爭執，並有系爭契約為證（見原審卷第17-22頁），上訴人
22 以系爭契約第17條特別約定事項第1項、第2項約定之解除條
23 件已成就，即應就此有利於己之事實負舉證責任。

24 （二）按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就
25 或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。附
26 有解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第
27 99條第2項定有明文。又按解釋契約應探求當事人立約時之
28 真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
29 交易上之習慣等其他一切證據資料，作全盤之觀察，以為判
30 斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，任意推解
31 致失其真意。觀諸系爭第17條特別約定事項第1項、第2項分

01 別約定：「買賣雙方同意，買方銀行貸款核貸未達本約貸款
02 額度時，本買賣取消，買方已支付之價金無息退還買方」、
03 「上列貸款確定時限至108.3.20日前確認」，惟系爭合約第
04 17條於第2項既謂「上列貸款確定時限」，應結合同條第1項
05 而偏重於「貸款未達額度」，則被上訴人主張：「第1項的
06 契約失效是指銀行確定核貸沒有達到契約貸款額度的時候」
07 、「第2項的時限只是一個督促的作用而已，這個時間點頂
08 多是結合第4項的給付日期而已，並不是要讓契約失效。」
09 ，尚非無憑。佐以證人○○○即仲介人員證述：○○○說她
10 女兒念亞大二年級，請我留意附近有無學生套房，我透過○
11 ○○找到系爭房地，就帶莊富順、○○○去看，我以為是○
12 ○○要買，最後以莊富順名字簽約，莊富順稱○○○為嫂子
13 ，我安排他們於3月4日上午去霧峰農會填寫申請書辦理貸款
14 ，在簽約前，我透過小阿姨○○○知道可以貸款到買賣價的
15 八成，並告訴莊富順他們等語；證人即地政士○○○則證稱
16 ：系爭契約是我於108年3月2日在有巢氏房屋寫的，之前不
17 認識買賣雙方。買賣雙方商談買賣契約時，有約定向霧峰農
18 會貸款，是買方的要求，因為買方在簽約之前，就已經透過
19 他的朋友陳小姐給霧峰農會估價過了，知道可以貸到這麼多
20 金額才來簽約，現場我有告訴買方因為日期很趕，要盡快去
21 寫申請書，農會才會開始正式的流程。簽約隔天3月3日晚上
22 買方打電話給我說他跟國姓農會很熟，要去國姓農會貸款，
23 3月7日我問買方貸款好了沒，他說國姓農會沒有回覆他，到
24 3月14日我打電話問國姓農會的主任進度到哪裡，那個主任
25 說沒有估了，建議買主向霧峰農會貸款，但買方完全沒有跟我
26 講，一直到3月22日買方才LINE我說確定不買了，說貸款拖
27 太久，有問神明，神明要他放棄這間房屋等語（原審卷第77
28 -79頁）。足見本件係上訴人主動尋屋、買屋及事先洽詢貸
29 款成數，兩造於108年3月2日簽約時對於買方能向霧峰農會
30 貸得八成，原有相當把握，僅為求萬無一失而特別為解除條
31 件之約定，至於契約載明貸款確定期限至108年3月20日前確

01 認，既出自地政士建議，依雙方當事人真意，應解為避免賣
02 方因買方不辦貸款而苦候，上訴人逕行解為：「108年3月20
03 日前貸款尚未核貸下來，買賣即取消」，係片面為有利於己
04 之解釋，並無可採。

05 (三)查上訴人係108年3月8日轉向霧峰農會申請貸款，霧峰農會
06 於108年3月22日准貸金額2,080萬元，貸款金額確實達到系
07 爭契約所約定之金額，有霧峰農會108年6月24日回函暨所檢
08 附之借款申請書、授信批覆書在卷可稽（見本院卷第63-69
09 頁）；又關於霧峰農會貸款之詢問、申請、核准貸款情形，
10 經證人○○○證稱：上訴人莊富順的太太及她稱呼大嫂的李
11 小姐於108年3月8日拿系爭契約來霧峰農會申請貸款，並填
12 寫申請書，我需要莊富順的身分證，但她們沒帶，我下午1
13 點打電話給莊富順本人，問他是否委託太太及李小姐來貸款
14 ，他說對，我說需要證件做聯徵，他太太LINE給我莊富順的
15 身分證，後來開始貸款作業，包括聯徵票信、估價、開授審
16 會；霧峰農會從填寫申請書到核准貸款，一般需要2個星期
17 。簽約前買主透過○○○請○○○預估，知道金額可以貸到
18 八成，所以買主填貸款申請書之前就知道可以貸到八成，但
19 還是要經過授審會才可以確定貸放的金額，本件授審會通過
20 的金額有到買賣價的八成等語（原審卷第155-157頁）。證
21 人○○○證稱：系爭買賣契約之標的有向霧峰農會申請貸款
22 ，審核有通過，但貸款沒有發出去，因為借款人後續沒有來
23 對保，本件是上訴人莊富順的老婆以莊富順的名義來申請貸
24 款，莊富順的老婆於3月8日上午11點多提供莊富順的印章，
25 下午1點多，我們有照會莊富順本人，他同意進行聯徵。在
26 此之前，我同事○○○的親戚陳小姐就詢問這房子可貸款多
27 少，2月14日○○○問我，2月15日我回覆○○○最高可貸到
28 買賣價的八成，2月24日○○○就說買方確定要買這房子，
29 只是還沒有簽約，我請他們來寫申請書，後續就是莊富順的
30 老婆3月8日來寫申請書，2月25日到3月7日中間沒有聯繫。
31 依照霧峰農會的流程，寫申請書後，會先聯徵，確定沒有問

題，再估價、開授信審議委員會、由總幹事批准後用印對保，等代書過戶之後送件進來，最快隔天可以撥款，差不多14個工作天。本件總幹事於3月22日批准貸款，如果買方於3月4日申請貸款，霧峰農會是可以在3月20日前批准等語（見本院卷第122-124頁）。證人○○○證稱：我是問○○○可以貸款多少，後來買主來申請貸款後，是由霧峰農會的○○○負責，○○○的主管是○○○等語（見本院卷第146-148頁），互核一致，並有○○○所提出其與○○○之LINE對話紀錄（即○○○於108年2月14日詢問系爭房地可貸款多少，○○○回覆最多可貸八成，○○○於同年月24日告知○○○上次詢問的物件已談妥，○○○於同年月25日回覆請買方來寫申請書，帶身分證、印章、戶口名簿、收入證明及買賣合約等內容，原審卷第131-133頁）；○○○提出之其與○○○之108年3月3日LINE對話，則有「明天若我小阿姨（即○○○）在忙，你們直接上樓找湯小姐，大概幾點會去？我交代一下」，○○○回以「9點至9：30」等語，足見本件仲介、地政士、以及賣方均積極協助上訴人向霧峰農會貸款事宜，買方亦確能向霧峰農會貸得八成，乃上訴人在正式向霧峰農會申辦前另向國姓農會詢問購屋貸款可貸額度，或事後以「神明不同意」、「年輕人負擔太大」為由，向代書及仲介表示不買，衡酌兩造系爭買賣契約第17條第2項特別約定事項「時限為108年3月20日」，依誠實信用原則客觀評價當事人之意思，並考慮當事人所施以影響之動機、目的，尚不發生解除條件成就之效力。

（四）綜上以觀，上訴人於簽約前，先透過仲介○○○帶看房屋，並請○○○詢問其小阿姨即霧峰農會之○○○，得知系爭房地可貸得買賣價之八成，始決定簽約，並將貸款額度（即買賣價金八成2,080萬元）全部作為尾款同意以貸款支付，系爭契約第17條始約定貸款未達2,080萬元，系爭買賣取消，賣方應將買方已支付之價金無息退還等情，可見系爭契約解除條件之成就必繫於貸款成數不足。上訴人不予買受之原因

，與貸款成數不足無關，實際亦無貸款成數不足問題，上訴人託詞依系爭契約第17條第2項之文字，解為系爭契約因解除條件之成就而失其效力，未符兩造契約真意，並無可採。上訴人主張依系爭契約第17條、民法第259條解除契約回復原狀、第179條不當得利之法律關係，請求被上訴人返還價金260萬元，為無理由，不應准許。

二、反訴部分：

(一)系爭契約實際未有貸款成數不足情形，第17條第2項之約定亦不在使反訴被告（即上訴人）主張屆期即不買之效果，已如前述。反訴原告（即被上訴人）寄發存證信函催告反訴被告履行契約（見反訴狀之反證一）後，反訴被告仍拒不履行支付上開備證用印款之義務，是反訴原告據以解除系爭不動產買賣契約，並依系爭不動產買賣契約書第12條第2項約定，請求反訴被告給付違約金，洵有理由。

(二)又按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異；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

01 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
02 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當
03 之金額。經查，系爭契約第12條第2項約定，如反訴被告（
04 即上訴人）毀約不買或有其他違約情事時，被上訴人於解除
05 契約後，得沒收上訴人已給付之全部款項，同條第4項約定
06 本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使，
07 足認上開違約金之性質，係屬懲罰性違約金。本院審酌：上
08 訴人因有貸款負擔過重之疑慮，不惜毀約，固應受系爭契約
09 約定懲罰性違約金之強制罰，然衡量上訴人透過仲介擬予投
10 資，原有相當風險，依現今社會經濟狀況，於買賣契約甫簽
11 立未久後反悔不買即課以260萬元之違約處罰，尚屬過高，
12 反訴原告身為建設公司，於買受人如期履行得享受之利益，
13 及買受人違約未履行債務，其日後尚須另覓他人締約所受損
14 害等一切情狀，認被上訴人請求沒收違約金應酌減為已付價
15 款260萬元之50%即130萬元為合理。另系爭買賣價款係由反
16 訴被告交與履約保證專戶信託管理，反訴原告尚未領取屬日
17 後執行事宜，併此敘明。

18 三、綜上所述，上訴人主張系爭契約解除條件成就，本於契約第
19 17條、民法第259條、第179條不當得利之法律關係，請求返
20 還價金260萬元本息，為無理由，應予駁回。從而，原審所
21 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部
22 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。至於被上
23 訴人解除契約並依系爭契約第12條第2項之約定提起反訴，
24 請求反訴被告給付130萬元，及自109年3月4日（見本院卷二
25 第75頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算
26 之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由
27 應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

28 肆、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 伍、據上論結，本件上訴為無理由，反訴為一部有理由，一部無

理由，判決如主文。

中華民國 109 年 7 月 7 日

民事第一庭 審判長法官 謝說容

法官 陳蘇宗

法官 林慧貞

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 胡美娟

中華民國 109 年 7 月 9 日