

【裁判字號】106,訴,2692

【裁判日期】1070130

【裁判案由】解除契約等

【裁判全文】

臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第2692號

原 告 陳永德

訴訟代理人 江肇欽律師

劉紀寬律師

游璧瑜律師

被 告 戴珮如

訴訟代理人 陳彥嘉律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國106 年12月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國106 年4 月上旬，至訴外人東龍不動產新莊幸福捷運專門店即潤鼎房屋仲介有限公司（下稱潤鼎公司）看屋，經仲介人員即訴外人周采穗介紹坐落新北市○○區○○段000 地號土地（權利範圍78/10000）及其上同段48 60建號即門牌號碼新北市○○區○○路000 號15樓之建物（下稱系爭房地）。而原告得知系爭房地銷售總價為新臺幣（下同）2,100 萬元，曾出價1,800 萬元，惟賣方不接受，原告遂向周采穗表示倘按原價購買系爭房地，貸款額度將會不夠等情，周采穗即向原告表示銀行貸款可貸至買賣總價之八成即1,680 萬元等語，原告遂表示願購買系爭房地，原告於106 年4 月20日簽約時，再次當場表示貸款額度之問題，惟賣方即被告與代書均聲稱系爭房地之條件一定可以貸到8 成等語，原告始與被告就系爭房地簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並依約將第一期款210 萬元匯入訴外人新安建築經理股份有限公司履保專戶內，嗣向銀行為核貸後，始發現系爭房地貸款額度無法達到1,680 萬元，則依成屋買賣定型化契約記載及不得記載事項之應記載事項第6 點及成屋買賣契約書範本第5 條之規定，關於成屋買賣，若買方有貸款需求而貸款金額少於預定金額，且其原因係不可歸責於買賣雙方或係可歸責於賣方時，買方均得主張解除買賣契約，故原告據此向被告表

明無力承買系爭房地，並以存證信函及起訴狀繕本作為向被告為解除系爭契約之表示，惟被告表明不同意，並沒收原告已給付之買賣價金210萬元。為此，爰依民法第259條第2款及第179條規定，請求被告返還已收取之買賣價金210萬元。

(二)退步言，原告於106年5月15日以存證信函解除系爭契約之意思表示後，被告隨即沒收原告已繳納之210萬元價款作為懲罰性違約金，然該懲罰性違約金數額過高，應予酌減至105萬元，即依一般客觀事實觀之，原告確有誠意購買系爭房地，惟因貸款額度不如預期、差距甚大，造成原告資力不足，原告並非經濟狀況良好之家庭，頭期款全額沒收，日後恐無再行購屋之能力，況被告前購入系爭房地之價格為2,050萬元，若准許被告可沒收210萬元，將使被告因原告之違約獲得高達4倍以上之利益，況被告所損失金額與其沒收之違約金，約有3倍之差距，顯見被告主張沒收之違約金明顯過高，應有酌減之必要，爰請求如備位聲明所示。

(三)並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告應給付原告2,100,000元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

(2)原告願以現金或等值之合作金庫可轉讓定存單供擔保請准宣告假執行。

2.備位聲明：

(1)被告應給付原告1,050,000元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

(2)原告願以現金或等值之合作金庫可轉讓定存單供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告主張因貸款成數不足而毀約云云，並無理由，即原告係因簽立系爭契約後，遭家人反對始為解除；另原告稱被告或第三人給付原告貸款之信心云云，被告否認之，此應由原告舉證說明之。再者，被告並非以銷售房屋為業之企業經營者，僅係單純之消費者，兩造間之法律關係，自無消費者保護法之適用，更無成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項及成屋買賣契約書範本之適用，且依系爭契約第4條貸款約定已明確就無法順利貸款之風險責任分配予原告承擔，原告主張解約，並無理由。又縱本件有成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項及成屋買賣契約書

範本之適用，惟向銀行申貸之過程，均無被告之參與，何來可歸責於被告之事由致貸款金額短少，原告之主張，自屬無據。

(二)原告給付之210萬元為簽約款，且有「定金」之明文，並無違約金酌減規定之適用。退步言，縱該款項屬違約金，亦無過高之情事，即依成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項及成屋買賣契約書範本所示「違約金以不超過房地總價款百分之15為限」等語，被告雖非企業經營者，惟基於舉輕明重之法理，既允許企業經營者約定以房屋總價百分之15之數額作為違約金，則兩造既為契約地位平等之締約者，僅約定百分之10之違約金數額，自無違約金約定過高之問題，且被告銷售系爭房地予原告，幾無利潤，亦因原告違約，增加房貸及管理費支出7個月、各項稅費支出，而被告另以系爭房地以總金額2,030萬元售予訴外人吳信宏，亦須給付仲介費用50萬元。又縱本件屬違約金而應為部分酌減之情，亦應以本件判決確定時，被告始負遲延之責，原告以起訴狀繕本送達翌日起即負遲延利息云云，自屬誤會。另原告遲延履約共65日以上，應依系爭契約第8條第1項約定，按總價款萬分之2計算違約金為273,000元，被告爰依民法第334條第1項本文規定，主張預備抵銷抗辯。

(三)並聲明：

- 1.原告之訴及假執行聲請均駁回。
- 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於106年4月20日簽訂系爭契約書，買受被告名下系爭房地，買賣總價金為2,100萬元。

(二)原告已將第一期（簽約款）210萬元匯入新安建築經理股份有限公司履保專戶。

四、原告主張因系爭房地之貸款成數不足，依成屋買賣定型化契約記載及不得記載事項之應記載事項第6點及成屋買賣契約書範本第5條之規定，其得主張解除買賣契約，故原告以存證信函及起訴狀繕本作為向被告為解除系爭契約之表示，爰依民法第259條第2款及第179條規定，先位聲明請求被告返還沒收之買賣價金210萬元；又縱該買賣價金為懲罰性違約金，該數額亦屬過高，爰備位請求酌減懲罰性違約金等語，惟被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)先位聲明部分：1.原告得否以系爭房地之貸款成數不足，據此解除系爭契約？並依民法第259條第2款及第179條

規定，請求被告返還已支付之買賣價金210萬元，有無理由？(二)備位聲明部分：1.原告依民法第252條規定，請求酌減懲罰性違約金，並依民法第179條規定，請求被告返還，有無理由？2.倘違約金數額應予酌減，則被告主張其對原告得請求違約金債權共計27萬3千元，並主張預備抵銷抗辯乙節，有無理由？等項，茲分述如下：

(一)先位聲明部分：

1.原告得否以系爭房地之貸款成數不足，據此解除系爭契約？並依民法第259條第2款及第179條規定，請求被告返還已支付之買賣價金210萬元部分：

(1)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標之物之義務。民法第345條第1項、第367條定有明文。是交付約定價金，本屬買受人之義務。賣方之義務僅為交付買賣標之物於買受人，並使其取得該物所有權，民法第348條第1項亦定有明文，並無賣方應為買方籌措資金以支付價金之義務。是買賣雙方固得約定買受人可以買賣標的之不動產向金融機構抵押貸款以取得資金來支付尾款，然貸款金額是否足以支付價金，與賣方無涉，自非屬賣方之責任。除非買賣雙方另有約定，否則貸款金額不足支付價金，買方仍不免其依買賣契約所應給付全部價金之義務。

(2)原告固主張被告表示系爭房地一定可貸到8成，且依成屋買賣定型化契約記載及不得記載事項之應記載事項第6點及成屋買賣契約書範本第5條之規定，倘買方有貸款需求而貸款金額少於預定金額，且其原因係不可歸責於買賣雙方或係可歸責於賣方時，買方均得主張解除買賣契約云云，並提出成屋買賣定型化契約記載及不得記載事項之應記載事項及成屋買賣契約書範本為據。惟消費者保護法規定所規範之對象，乃「企業經營者」與「消費者」之間所簽訂之定型化契約。而所謂企業經營者，按諸消費者保護法第2條第2款規定，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者而言；所謂定型化契約，按同條第9款規定，則指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約；所謂定型化契約條款，則指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。而系爭買賣契約之兩造均為個人，被告僅係與原告締約，出售系爭房地予被告，顯然並非上述消費者保護法所規定之企業經營者，

甚為明確，準此，兩造間系爭不動產買賣契約自無適用消費者保護法或上開定型化契約可言，是原告前開主張，尚無可採。又依兩造簽立之系爭契約內容以觀，並無任何買方即原告以系爭房地向金融機構貸款額度如未達買賣價金2,100萬元，原告即得向被告為解除系爭契約之約定。且依系爭契約第4條第2項貸款約定：「買方與其貸款之金融機構辦理抵押貸款時，其「抵押權設定登記」及「貸款撥款手續」應委由承辦地政士辦理，且所有權移轉及抵押權設定應一併辦理登記手續。買方應於完稅前確認貸款額度、辦妥相關對保開戶及貸款存匯入履約保證專戶之保全手續（與申貸之金融機構簽立撥款同意書具結指定撥款帳戶或將存摺、蓋妥開戶印鑑章之取款條交承辦地政士或承辦銀行保管）。若金融機構之核貸額度少於尾款，買方應於完稅前將貸款與尾款之差額存匯入履保專戶。」；第3項約定：「買方不得於金融機構可核撥貸款時，以非可歸責於賣方之事由拖延撥款。且買方最遲應於完稅後14工作日辦妥金融機構撥款手續並支付尾款，若有遲延則依據第8條第2項違約罰則處理之。（買方尾款不貸款時不適用本項約定）」（見本院卷一第27至28頁），益徵兩造已約明倘系爭房地貸款之金額不足支付尾款，原告應依上開約定補足之，顯見兩造間並無系爭房地貸款金額不足買賣價金時，原告得據此解除系爭契約之約定甚明，是原告主張系爭契約未約定貸款成數不足，應以成屋買賣定型化契約記載及不得記載事項之應記載事項補充系爭契約云云，自非可採。至原告復主張被告向其表示系爭房地一定可以貸到8成，顯屬可歸責於被告之事由致無法履行云云，惟此為被告所否認，而原告就上開可歸責於被告之主張亦未舉證以實其說，自非得以其空言主張即逕採為有利原告之認定。從而，原告不得以貸款成數不足為由，向被告主張解除系爭契約，並依民法第259條第2款及第179條規定，請求被告返還買賣價金210萬元，自屬無據。

(二)備位聲明部分：

- 1.原告依民法第252條規定，請求酌減懲罰性違約金，並依民法第179條規定，請求被告返還，有無理由？
 - (1)按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金錢或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請求權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於個人自主意思

之發展、自我決定、自我拘束及自我負責之精神，並本諸契約自由原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束，以貫徹私法自治之本質。至倘債務人之債務已為一部履行或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，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金，此觀民法第251條、第252條之規定自明。又按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，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（臺灣高等法院103年度上易字第288號民事判決意旨參照）

- (2)原告主張其確實有誠意購買系爭房地，惟因貸款額度不如預期、差距甚大，原告並非經濟狀況良好之家庭，頭期款全額沒收，日後恐無再行購屋之能力，請求酌減違約金云云。惟依系爭契約第8條第2項約定：「……。經賣方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議；……」等語（見本院卷一第30頁）。查本件原告未依系爭契約之約定，向被告履行給付買賣價金及配合產權過戶手續等情，經被告於106年6月5日以桃園慈文郵局859號存證信函催告原告於7日內，應依約履行完稅款及配合地政士辦理產權過戶手續等情，惟原告仍未依約履行，被告復於106年6月14日以臺北松江路1428號存證信函向原告主張依系爭契約第8條第2項約定解除系爭契約，並沒收原告已付之價款210萬元作為懲罰性違約金等情，有上開存證信函等件為證（見本院卷

一第53至55頁），是依前開存證信函內容所示，原告既未於被告催告原告履行時間，依約繳納買賣價款及配合辦理產權過戶手續乙節，則被告依前開約款向原告解除系爭契約，即屬有據。復依上開條款可知，所定違約金係屬以強制原告履行債務為目的之「懲罰性違約金」，而原告既有前開所述違反系爭契約之情事，是以被告據此沒收其已繳納買賣價款210萬元，應認可採。

(3)至原告主張違約金過高，請求予以酌減云云。然被告沒收原告已繳納買賣價款為210萬元，核為系爭房地總價款之百分之10，復參酌目前房地產市場發展及實務上現況，多係以房地總價款15%作為買方違約之違約金約定上限，是兩造所約定之懲罰性違約金並未有何過高之情，且被告於原告違反系爭契約，尚須負擔房貸、管理費、各項稅費之支出及仲介費用，業據被告提出上開各項費用支出單據為證（見本院卷第161至191頁），顯見被告確實因原告之違約而受有損害。再者，兩造於訂定系爭契約時，既已盱衡履約之意願、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，若締約當事人於訂立契約後違約時，復得任意指謫原約定之違約金過高，而要求核減，此無疑將使違約之人不履行契約之不利益歸由他造分攤，不僅有礙交易安全，且對按時履約之人難謂公平。是原告請求酌減本件違約金，為無足取。此外，本件復查無有何兩造約定之違約金額有過高之情事，故原告主張本件應依民法第252條規定，酌減違約金105萬元，其餘價金則應返還於原告云云，並非可採。另被告前開主張預備抵銷抗辯部分，因本件違約金並未有何過高不合理之情事，則此部分預備抵銷抗辯，本院自不予審酌，併予敘明。

五、綜上所述，原告先位聲明主張依民法第259條第2款及第179條規定，請求被告返還買賣價金210萬元，為無理由，應予駁回；備位聲明主張依民法第252條規定，違約金應酌減105萬元，並依民法第179條規定，請求被告返還105萬元，亦為無理由，皆應予以駁回。又原告之訴既均駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 107 年 1 月 30 日

民事第三庭 法官 趙伯雄

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日之不變期間內，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 107 年 1 月 30 日

書記官 王敏芳