

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第351號

原告 黃毓貞

訴訟代理人 宋國城律師

被告 東苑建設有限公司

法定代理人 莊子儀

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間解除契約事件，本院民國114年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新台幣2,534,000元，及自民國114年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國112年4月24日與被告訂立房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書（下合稱系爭契約），向被告購買美濃區合和段土地〔土地部分價金新台幣（下同）429萬元〕及其上「美濃理白」房屋（鳥屋部分價金592萬元）（下合稱系爭房地），約定價金之給付方式為本人「自備總額」30%，向「銀行貸款」比例65%（即辦理金融機構貸款其中土地部分為279萬元，房屋部分為385萬元。下稱系爭銀行貸款）。系爭契約訂定後，原告已依約給付被告2,534,000元自備款。而就兩造約之系爭銀行貸款部分，因可歸責於被告之內部作業造成貸款案件延宕之原因，遲未能辦理完成貸款，致後來因政府第7波房市「選擇性信用管制」（即央行限貸令公布）政策於114年9月20日施行，遭受新政策實施管制之結果之不可歸責於兩造之事由，無法再辦理貸款，造成原告無法繼續履行系爭契約之給付。因系爭契約無法依兩造約定之向「銀行貸款」比例65%辦理貸款，係因可歸責於被告之內部作業造成貸款案件延宕之原因，及上開兩

01 造無法預料政策施行之不可歸責於兩造事由所造成，原告自
02 得解除契約請求復原狀，及依民法第266條規定，請求被告
03 返還已給付之上開自備款。原告已於113年10月14日以存證
04 信函向被告解除系爭契約，請求被告返還已給付之2,534,000
05 元自備款，惟被告卻置之不理。爰依民法第266條、第226條
06 第1項、第259條第1款規定之法律關係提起本件訴訟等語。
07 並聲明：被告應給付原告2,534,000元，並自本起訴狀繕本
08 送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

09 二、被告則以：系爭契約兩造約定房屋款中之385萬元，土地款
10 中之279萬元，由原告向金融機構申請抵押貸款，並以貸款
11 金額充作應支付之房地價金。依系爭契約附件四「預售契約
12 代辦貸款委託書」第一條約定：「…委託人（即原告，下
13 同）應於接到受託人（即被告，下同）辦理貸款通知時七日
14 內遵照金融機構之規定無條件提供所需資料及覓妥連帶保證
15 人，由受託人以委託人名義，向金融機構申辦抵押貸款，並
16 以此款項充作支付上述房屋價金。」，及契約本文第十四條
17 約定：「一、…。二、前款買方（即原告，下同）經銀行核
18 准之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式處理：…可
19 歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天一次給付其
20 差額或經賣方同意分期給付其差額。如買方自行要求減少貸
21 款金額或不辦理貸款時，則需於產權移轉過戶前將減貸金額
22 或不貸金額以現金或即期票一次付清予賣方」。原告於113
23 年8月4日至土地銀行美濃分行申請辦理抵押貸款，原告向銀
24 行請求貸款700萬元，但因原告無穩定收入證明，土地銀行
25 美濃分行要求原告必須提出穩定收入證明及覓妥信用良好、
26 收入穩定之連帶保證人，否則銀行無法核貸原告請求之700
27 萬元。惟原告均未能提出，故113年8月4日原告並未與銀行
28 完成貸款700萬元之對保手續。原告本應遵照銀行之要求，
29 無條件提供銀行所需資料及覓妥連帶保證人，以期能順利貸
30 款700萬元，詎原告並未履行，此係屬可歸責於原告之事
31 由。中央銀行第7波房市信用管制係於113年9月20日開始實

01 施，要與原告113年8月4日貸款無法核准無涉，原告稱係因
02 被告之內部作業而造成貸款案件延宕，遭受新政策實施之管
03 制，係可歸責於被告，實屬無稽。原告貸款無法核准辦理
04 後，依契約本文第十四條約定，原告應一次付清全部貸款金
05 額予被告，然原告並未給付，原告之請求為無理由等語置
06 辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事實：

08 (一)、原告於112年4月24日與被告簽訂系爭契約購買系爭房地。並
09 有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書在卷可稽（卷
10 一第15頁以下）。

11 (二)、系爭契約簽定後原告已依約陸續匯款2,534,000元買賣買金
12 予被告。並有匯款收據在卷可稽（卷一第43頁以下）。

13 (三)、原告於113年10月14日寄發存證信函，以其起訴狀主張之上
14 開事由為由，向被告解除系爭契約，並經被告於113年10月1
15 5日收受。並有存證信函在卷可稽（卷一第47頁以下）。

16 四、得心證之理由：

17 按「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不
18 能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其
19 比例減少對待給付。」、「前項之情形，已為全部或一部之
20 對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還。」，民
21 法第266條定有明文。次按「因可歸責於債務人之事由，致
22 給付不能者，債權人得請求賠償損害。」；「契約解除時，
23 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
24 定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還
25 之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償
26 還之。」，民法第226條、第259條第1、2款亦有明文。原告
27 主張之上開事實，被告雖否認。惟查：

28 (一)、原告主張之上開事實，業據其提出央行政策下之輿論報導
29 （卷三第33-41頁）、原告與被告理白（玉堂經理）Line對
30 話截圖（卷三第109、131頁）、原告與被告理白（胡麗連）
31 Line對話截圖（卷三第111-112、133-135頁）原告介紹仲介

01 胡小姐與理白（胡麗連）對話截圖（卷三第113、137頁）對
02 話錄音光碟及譯文（卷三第115-123頁）等為證。

03 1、原告主張部分：經查：

04 (1)、原告係於112年4月24日即簽訂系爭契約，然被告係遲延至約
05 1年3個月後之113年7月間始為原告辦理貸款事宜。且於原告
06 在113年8月5日向被告之代銷公司業務人員胡麗連詢：「請
07 問一下美濃土地銀行什麼時候會連絡，2個禮拜了內都沒消
08 息」，胡麗連回覆：「因銀行近日都在辦理理白的對保作
09 業」、「我今日問一下妳的初估進度」後即未再回覆告知原
10 告貸款辦理情形究竟為何。原告是直到113年9月26日透過
11 「台慶不動產」業務謝小姐聯絡胡麗連，胡麗連始表示原告
12 的貸款沒過等語。堪認被告並未積極及即時處理原告申請銀
13 行貸款之事宜。

14 (2)、另依附件所示之114年8月5日原告與土地銀行美濃分行朱襄
15 理對話內容可知，被告並未積極及即時處理接洽原告申請銀
16 行貸款之事宜；更有甚者，被告承辦人員經土地銀行美濃分
17 行朱襄理，在114年8月5日之前，經朱襄理多次之詢問及通
18 知後，原告申請銀行貸款之事宜均置之不理，致原告無從得
19 知貸款辦理情形，致原告無法再拿去別的銀行嘗試申請銀行
20 貸款之事宜。依此事實，亦堪認被告除並未積極處理原告申
21 請銀行貸款之事宜外，更有延誤原告去別的銀行嘗試申請銀
22 行貸款事宜之時機及機會情形。

23 (3)、依上開情形，堪認被告並未積極及即時處理接洽原告申請銀
24 行貸款之事宜，以致延誤時機，而有可歸責於被告之內部作
25 業造成貸款案件延宕之事由。

26 2、又中央銀行第7波房市「選擇性信用管制」（即央行限貸令
27 公布）政策，於114年9月20日施行，為公知之事實，並為兩
28 造所不爭執，堪認屬實。兩造系爭契約約定之系爭銀行貸款
29 款，於此之後，既因遭受兩造無法預料新政策施行，致原告
30 無法再依上開約定履行辦理貸款，自屬不可歸責於兩造事
31 由，而符合民法第266條規定要件。

3、依上所述及事證，原告之主張，堪認屬實。故原告爰依民法第266條、第226條第1項、第259條第1款規定，請求被告返還已給付之2,534,000元自備款，於法有據，為有理由。

(二)、被告抗辯部分：

被告抗辯之上開事實，經被告聲請向土地銀行美濃分行函查後，該行雖回覆：「黃君（即原告）申請房屋貸款700萬元、年限30年；依其提供之財力資料，本行評估年結餘不足清償其每年應繳之貸款本息，久候其補件未果，事後經黃君來電撤案。」等語（卷三第71頁以下）。惟土地銀行美濃分行之上開函覆，與上開(一)之事證及本院之認定不符，即不足採認，而不足以為有利於被告認定。故被告所辯，不足採信。

五、綜上所述，原告依民法第266條、第179條規定之法律關係，請求被告給付2,534,000元，及自起訴狀送達翌日之114年2月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，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 114 年 11 月 17 日
民事第一庭 法 官 郭文通

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 114 年 11 月 17 日
書記官 賴朱梅

附件：（114年8月5日原告與土地銀行美濃分行朱襄理對話內容）

原 告：喂。那個是襄理嗎？我是那個買理白的住戶黃小姐。

朱襄理：喔！妳是那個黃毓真嗎？

01 原 告:對對對,黃毓負小姐,我想請問妳是什麼時候通知建
02 商 說我要保人的。

03 朱襄理:我們很早啊!我們之前就一直在跟他講了啊!

04 原 告:因為他們一直沒有跟我通知,我聯絡胡小姐,她一直
05 沒 跟我講,她說妳沒有跟她們講,所以我想要跟妳確定
06 日 期。

07 朱襄理:不是,因為我有跟他講你要跟客戶講喔!我們那個,他
08 不 是有跟妳講我們要保證人嗎?因為他一直在問我
09 們...。

10 原 告:沒有沒有沒有,我要跟妳確定日期,因為9月1 号我再
11 跟她(胡小姐)最後一次確定的時候。她問我說土地銀
12 行 有沒有跟妳聯絡,我說沒有,她跟我說沒有就是好
13 消息 ,有聯絡就是妳貸不過,沒有聯絡就是妳貸過
14 了。

15 朱襄理:沒有啊!因為我們一直在等他,說你們(建商)要怎麼做。

16 原 告:對呀!我想說我8月去辦的,妳可以幫我查一下日期嗎?

17 朱襄理:我9月5号的時候有賴給他們(建商)說。那個黃毓真請
18 問 她們,她的案件處理的如何是要抽件嗎?所以我9月5
19 日 之前就通知他了啊!

20 原 告:所以9月5号之前就通知他,那9月5号是最後一次再跟
21 他 確認有沒有通知我。

22 朱襄理:因為他有再問我說,因為我們有再問他,你們這個案
23 件 要怎麼處理,是要交保證人還是要撤件,因為我們
24 之前 不能做的案子,我們就請他看是要拿去農會做還
25 是要什 麼的。

26 原 告:哦!就是轉銀行貸就對了。

27 朱襄理:對!我們會跟他講(建商)。

28 原 告:所以妳9月5号之前就已經通知好幾次了,9月6号最後
29 一 次再跟他做確定。

30 朱襄理:對!我9月6号最後一次跟他做確定,看這個案件是要撤
31 件還是要怎麼做,因為那時候剛好卡在央行管控一直

01 下 來。

02 原 告:哦!因為9月20号賴清德剛好宣布限貸令，只能貸三成，

03 如果二屋的話。

04 朱襄理:對對對。

05 原 告:那妳這個是在那個公布之前了啊!

06 朱襄理:我9月5号有再問他們最後一次，那這是要撤件嗎?他們

07 也沒回我啊!所以我一直在等這個案件啊!

08 原 告:對對，我就是要確定這個

09 朱襄理:我如果有問題的案件，我會告訴他們，看不是要撤出

10 去，我們這邊沒辦法做、

11 原 告:哦!他完全沒跟我聯絡是我那天自己打給妳才知道的，

12 因為我想說拖了二個月了. 怎麼會這麼久。

13 朱襄理:因為他們建設公司的負責人，那天有來我也一直跟他

14 講 說是不是要直接更生了，因為我們完全不能做的案

15 子， 通常都會跟他講說請他是不是要拿走，拿去別的

16 地方試 試看。

17 原 告:哦!那他一直再騙我，我9月1号打給她的時候(胡小姐)

18 她說土地銀行沒有打給我就是好消息。

19 朱襄理:不是啊!我一直都有傳訊息給他說，9月6号的時候，因

20 為這個案件躺在我的桌上很久了很多天了看他們是要

21 撤 案還是要怎樣。

22 原 告:妳有傳訊頁給他(建商)，那妳可不可以傳給我。

23 朱襄理:不好意思這個，不好意思真的不方便，我只能跟妳講我

24 們有跟他們一直確認，只是一直沒跟你確認這一塊，

25 可 是案子比較有問題，而且時間又很急，我們就直接

26 跟他 們確認，因為妳們這一波進來的也有一個案子我

27 們也請他拿出去了。

28 原 告:所以不止我，還有別人。

29 朱襄理:對，就2件我請他拿出去了。

30 原 告:所以別件他有拿走、我這件他沒拿。

31 朱襄理:我不知道因為他跟我講，妳這個案子是胡小姐在處理

01 的，我不知道你們那邊是怎麼在處理的，因為我有聯
02 絡 代書，代書他這樣跟我講的，我也一直在等看妳們
03 是要 怎麼處理啊！我有告知了，因為我們如果不行的
04 案件會 通知看是不是要拿到別的地方去試看看啊！一
05 般者都是 這邊放掉，再拿去別的地方試看看，我們部
06 會通知借款 人，因為我們要讓他們再拿去別的地方去
07 試看看啊！
08 原 告：哦！好好好，謝謝！那我可以請問妳怎麼稱呼嗎？
09 朱襄理：我姓朱襄理，朱襄理襄理。
10 原 告：朱襄理襄理，妳是審核貸款的。
11 朱襄理：我之前可能沒有留訊息我用賴的方式告知他們的，可
12 是 他們後來有打給我，9月6號之後他們有打給我問狀
13 況， 我說連評分都沒辦法評分的狀況，看你們是要保
14 證人還 是你們要撤件他也沒回覆我。
15 原 告：好好、謝謝！