

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1364號

原告 吳雲聖
訴訟代理人 吳仲立律師
被告 鄭雅文
訴訟代理人 葉韋良律師
陳郁芳律師

上列當事人間解除買賣契約等事件，本院於民國112年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告可向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證信託專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-000000000）帳戶內之款項本金新台幣（下同）109萬元及利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告主張之原因及事實：

1.原告吳雲聖即買方前於111年9月24日以總價1088萬元，就門牌號新北市○○區○○○路0段000號4樓建物及其基地持分與被告鄭雅文即賣方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）、價金履約保證申請書等相關文件。訴外人柯颯如並為產權1/2登記名義人（原證物一）。兩造並於系爭契約附件約定本件買賣解除契約之條件，略以買方以本件買賣標的之不動產辦理貸款金額未達924萬元時，買方得請求解除契約；或係因貸款銀行估價無法貸到924萬元時，雙方合議於111年10月24日前解除契約（見原證物一契約附件第1、3條）。

2.經查，原告即借款人買方吳雲聖與同為產權1/2登記名義人

01 暨物保設定義務人即訴外人柯姵如，於111年9月29日、9月3
02 0日即分別交付原告及訴外人柯姵如之相關申貸資料予本件
03 買賣承辦地政士徐上展，並於同年10月11日赴第一銀行新生
04 分行進行申辦手續，惟同年10月20日第一銀行通知徐代書及
05 原告及訴外人柯姵如，本件系爭標的之貸款成數僅為買賣總
06 價8成即870萬元（原證物二）。

07 3.嗣原告乃另向台新銀行及中國信託銀行請求鑑估，所得到的
08 回復均仍未高過本件買賣標的總價之8成（見原證物二）。

09 4.另原告於111年10月2日發現系爭建物有多處滲漏水情形（原
10 證物三），與標的物現況說明書第15項記載無滲漏水之情形
11 不符（見原證物一所附標的物現況說明書）。

12 5.為此，原告乃委請吳仲立律師以111年10月28日台北古亭郵
13 局第001150號存證信函（原證物四）通知被告鄭雅文，並副
14 知本件仲介公司鴻莆有限公司、鴻醴有限公司暨合泰建築經
15 理股份有限公司（下稱合泰建經公司），除說明上情外，原
16 告吳雲聖即買方即依契約附件第1條以上開存證信函之送達
17 同時為解除本件買賣契約之意思表示；退一步言，並重申若
18 依契約附件第3條約定，本件買賣契約亦於111年10月24日合
19 意解除；至於被告鄭雅文於標的物現況說明書謊稱本件建物
20 無滲漏水情形，致原告陷於錯誤，原告亦依民法第88條及第
21 92條之規定，以上開存證信函送達同時為撤銷本件買賣契約
22 之意思表示。併請被告鄭雅文（併請指示地政士徐上展）、
23 合泰建經公司於文到7日內歸還原告吳雲聖已交付於專戶之
24 價金109萬元及原告及訴外人柯姵如所簽發之二紙本票。

25 (二)本件原告請求之論證：

26 1.兩造為買賣契約關係。

27 2.原告業以契約附件第1、3條之約定解除系爭契約，且依民法
28 第88條及第92條撤銷系爭契約，依民法第259條、第114條準
29 用第113條，及民法第179條之規定，被告自應將原告已交付
30 之價金109萬元附加法定遲延利息返還原告，如訴之聲明第1
31 項。

01 (三)本件訴訟標的：

02 1.解除契約回復原狀請求權。

03 2.不當得利返還請求權。

04 (四)原告請求權基礎及相關法條、實務見解：

05 1.系爭契約附件第1條約定：「本案買賣雙方約定買方以本標
06 的之不動產辦理貸款金額未達新臺幣玖佰貳拾肆萬元整，買
07 方得請求解除本買賣契約，賣方同意返還價金於買方。（履
08 保費用0元、解約費用6000元由買方負擔）」

09 2.系爭契約附件第3條約定：「若非因上述原因，而僅係因貸
10 款銀行估價無法達到玖佰貳拾肆萬元，雙方合議於111年10
11 月24日前解除契約，並支付履保費用0元、解約費用6000元
12 後，三日內賣方願無息無條件返還簽約款新臺幣壹佰零玖萬
13 元整。」

14 3.民法第259規定：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
15 務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：
16 一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為
17 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付
18 為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還
19 之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還
20 之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利
21 益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或
22 因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。」

23 4.民法第88規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其
24 事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但
25 以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事
26 人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為
27 意思表示內容之錯誤。」

28 5.民法第92規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意
29 人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人
30 明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之
31 意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。」

01 6.民法第114規定：「法律行為經撤銷者，視為自始無效。當
02 事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前
03 條之規定。」

04 7.民法第113規定：「無效法律行為之當事人，於行為當時知
05 其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責
06 任。」

07 8.民法第179規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損
08 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
09 者，亦同。」

10 9.最高法院100年度台上字第2號民事判決要旨：「惟按契約一
11 經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同。因此
12 契約解除後，當事人在契約存續期間所受領之給付，即成為
13 無法律上之原因，自亦構成不當得利，該受損害者倘捨解除
14 契約後回復原狀請求權而行使不當得利請求權，應非法所不
15 許，此觀民法第一百七十九條後段立法理由揭櫫：『其先雖
16 有法律上之原因，而其後法律上之原因已不存在（如撤銷契
17 約、解除契約之類），亦應返還其利益』自明。」

18 (五)並聲明：

19 1.被告應給付原告109萬元及自111年11月8日起至清償日止，
20 按週年利率百分之5計算之利息；被告應同意原告可向合泰
21 建築經理股份有限公司領取履約保證信託專戶（銀行別：台
22 新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信
23 託財產專戶，履保專戶帳號：00000-0000000000）帳戶內之
24 上開款項本金109萬元及利息。

25 2.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告答辯：

27 (一)緣原告係經由永慶房屋蘆洲捷運站前店之仲介，向被告買受
28 門牌號碼坐落為新北市○○區○○○路○段000號4樓(即新
29 北市○○區○○段000地號土地，應有部分493/10000、同區
30 段第5160建號建物，應有部分1/1；下稱系爭買賣標的)，雙
31 方並於111年9月24日簽署有不動產買賣契約書(下稱系爭買

賣契約，被證一)，議定買賣價金為1,088萬元，並約定由原告及其配偶柯珮如各登記持有系爭買賣標的1/2所有權，原告亦依系爭買賣契約之約定給付簽約款109萬元，合先敘明。

(二)未幾，原告即於111年10月22日委由本案訴訟代理人吳仲立律師以台北古亭郵局第1150號存證信函，主張系爭買賣標的未能達到貸款924萬元之條件，以及存有滲漏水狀況，進而主張解除系爭買賣契約，惟查，原告主張解除系爭買賣契約之事實並不存在，原告並無解除系爭買賣契約權利。

(三)原告主張系爭買賣標的依第一銀行申貸房屋貸款未達924萬元部分，故依雙方「附件」之約定，主張解除系爭買賣契約；惟查：

1.系爭買賣標的係由原告作為買受人，惟買賣當時係議定為由原告及其配偶柯珮如各登記持有1/2之所有權，而就房屋貸款部分，亦係由原告及柯珮如同意共同申請、償還貸款，以確保銀行同意核貸之金額可以達到買賣價金之85%。

2.而就原告應與配偶柯珮如共同申請房屋貸款部分：

(1)依證人徐上展112年11月21日於 鈞院之證述「被告訴訟代理人：『你們有提出建議？』；證人徐上展：『簽約當下我們一開始沒有買方資料，但是知道此案件會用先生及太太名義下去一起購買。』、「被告訴訟代理人：『買方為什麼是吳雲聖、柯珮如共同簽署？』；證人徐上展『因為本件買方要登記二人，所以二人要共同簽署，等於二人要同意買賣條件』。」(請參 鈞院112年11月21日庭訊筆錄第5頁，第8行以下、第12行以下)可知，本件系爭買賣標的係登記為原告夫妻共有，而登記為夫妻共有其目的即係為共同向銀行申請貸款，俾使銀行得以核准買賣價金85%之貸款。

(2)且依，「附件」(請參被證二)第1條「本案買賣雙方約定買方以本標的之不動產辦理貸款金額未達新台幣玖佰貳拾肆萬元整，買方得請求解除本買賣契約，賣方同意返還價金於買方。(履保費用0元、解約費用6000元由買方負擔)。」之記

載，而該「附件」買方欄位係由原告及配偶柯珮如所共同簽署，顯見原告自始知悉需與配偶柯珮如共同申請房屋貸款。

(3)再查，依原告與第一銀行房貸承辦人胡詠傑之line「你跟太太的雙證件印章、發薪的存摺(要有最近一年的資料)」對話中也可顯示，原告與配偶柯珮如均知悉需提雙方收入證明資料供銀行審查房貸成數。

(4)原告於系爭買賣契約簽署後，欲將由與配偶共同持有系爭買賣標的各1/2所有權更改為由原告單獨所有，對此依證人徐上展於鈞院之證述「因為後續若改登記一人，那銀行跟我說他們此案件最多只能做八成，所以我們才趕緊找安泰銀行、遠東銀行一起做評估，評估後銀行說以一個人的財力，他們也是可以做到八五成，但是後來買方好像因為買這個房子有疑慮，所以買方後續就沒有再找我們配合的銀行。」(請參鈞院112年11月21日庭訊筆錄第6頁，第14行以下)可知：

①原告將系爭買賣標的所有人由登記2人所有變更為登記1人所有，此係原告單方所為之變更，與系爭買賣契約約定有違。

②依證人上開證述內容，縱使原告意欲變更所有人由2人變更為1人，證人徐上展仍為原告尋找同意核貸買賣價金85%之安泰銀行以及遠東銀行，但原告均拒不接受。

③事實上，雙方於簽署系爭買賣契約後，原告曾邀集被告以及仲介人員討論，表明因家人對系爭買賣標的不喜歡，希望可以不買本案系爭標的，惟基於雙方已簽署買賣契約，故被告不同意原告片面解除買賣契約，後續即發生原告通知無法取得85%之房屋貸款，進而主張解除本件系爭買賣契約，惟依證人徐上展所述，原告所稱無法取得銀行核貸85%之房屋貸款係原告故意不配合辦理所致，並非無法取得銀行核貸買賣價金85%之貸款。

(5)再者，依證人胡詠傑112年11月21日於鈞院「被告訴訟代理人：『當時他們有兩人共同去聲請嗎？』；證人胡詠傑：『二人有一起來，當時保證人沒有簽字，只有聲請人有寫，

01 他們來的時候有跟我提到他們會改成一人持有這間房
02 子。』。」、「被告訴訟代理人：『所以用一人聲請貸款核
03 貸這件房子？；證人胡詠傑：『沒有核貸，因為當初只有到
04 鑑價流程就結束了。』。』（請參 鈞院112年11月21日庭訊
05 筆錄第9頁，第20行以下）之證述內容，益可證原告不欲依
06 雙方附件之約定，由原告及其配偶柯珮如共同申請貸款，而
07 非系爭買賣標的無法取得買賣價金85%之貸款。

08 3.按「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
09 條件之成就者，視為條件以成就。」民法第101條第1項規定
10 定有明文；復按，「按民法第 101 條第 1 項規定，以不正
11 當行為阻其條件之成就，雖不以作為為限，不作為亦包括在
12 內，惟均須具有阻卻條件成就之故意，並其行為與條件之不
13 成就有相當因果關係，始足當之。」，最高法院106年度台
14 上字第2085號民事判決意旨揭有明旨；查：

15 (1)就本件系爭買賣標的原告及其配偶柯珮如各持有1/2之所有
16 權之目的即為欲申請銀行核貸買賣價金85%之房屋貸款，如
17 上所述，原告與柯珮如自始即明知，共同申辦房屋貸款，為
18 議定系爭買賣標的即已約定，雙方並簽署有附件(被證二)，
19 依雙方約定，原告與柯珮如負有共同申請系爭買賣標的房屋
20 貸款之義務。

21 (2)原告以將系爭買賣標的所有權人由2人更改為1人之方式，依
22 證人胡詠傑於 鈞院之證述「我剛才說若要提高成數，要符
23 合幾個要件，借款人要八十萬元以上，或借款人加保證人要
24 一百萬元以上才能符合提高成數要件。因為若我們這邊要保
25 證人，又要符合幾個要件，第一個收入不足，第二個房子為
26 共有，第三個就是要年紀大。」（請參 鈞院112年11月21日
27 庭訊筆錄第10頁，第22行以下），原告上開更改所有權人為1
28 人誠屬妨害第一銀行核准貸放系爭買賣標的價金85%之貸
29 款，係以不正當之方式阻卻雙方約定條件之成就，且核原告
30 之行為，與第一銀行未能核准貸系爭買賣標的85%之貸款具
31 有因果關係，核諸上開最高法院判決意旨，本件應視為條件

01 已成就，原告無解除系爭買賣契約之權利。

02 4.原告於給付系爭買賣標的簽約款後，未依雙方約定於111年1
03 2月5日前給付完稅款，經被告112年1月7日以蘆洲郵局第9號
04 存證信函催告(被證三)給付，原告復未依催告期限給付，被
05 告又於112年2月2日以蘆洲中山路郵局第15號存證信函(被證
06 四)依民法第254條規定及系爭買賣契約第12條第1項、第2項
07 約定，解除雙方系爭買賣契約並沒收原告所給付之款項。

08 (四)原告主張系爭買賣標的滲漏水部分：

09 1.按「按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責
10 任，民事訴訟法第二百七十七條前段著有明文。若負舉證責
11 任之人先不能舉證，以證實自己主張之事實之真實，則他造
12 就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有疵累，法院亦
13 不得為負舉證責任之人有利之認定。又法院調查證據認定事
14 實，不得違反舉證責任分配之原則，且認定事實應憑證據，
15 法院採為認定事實之證據，必須於應證事實有相當之證明力
16 者，始足當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即
17 屬違背證據法則。」、「按負舉證責任之當事人，須證明至
18 使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責
19 任。」，最高法院100年度台字1187號民事判決、93年台上
20 字第2058號民事判決揭有明旨。

21 2.查原告雖主張系爭買賣標的因有漏水狀況，惟原告僅以提出
22 數張照片用以證明系爭買賣標的漏水之存在，未見有其他舉
23 證，尚不足以證明系爭買賣標的存有漏水之狀況，就原告主
24 張漏水之事實被告否認之。

25 (五)並聲明：

26 1.原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

27 2.若受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、原告主張其於111年9月24日以總價1088萬元，就門牌號新北
29 市○○區○○○路0段000號4樓建物及其基地持分與被告鄭
30 雅文即賣方簽訂不動產買賣契約書、價金履約保證申請書等
31 相關文件，訴外人柯姵如並為產權1/2登記名義人，及兩造

並於系爭契約附件約定本件買賣解除契約之條件，略以買方以本件買賣標的之不動產辦理貸款金額未達924萬元時，買方得請求解除契約；或係因貸款銀行估價無法貸到924萬元時，雙方合議於111年10月24日前解除契約之事實，有不動產買賣契約書在卷可稽，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告復主張其與柯姵如於111年9月29日、9月30日即分別交付相關申貸資料予承辦地政士徐上展，並於同年10月11日赴第一銀行新生分行進行申辦手續，惟同年10月20日第一銀行通知徐代書及原告與柯姵如，本件系爭標的之貸款成數僅為買賣總價8成即870萬元，嗣原告乃另向台新銀行及中國信託銀行請求鑑估，所得到的回復均仍未高過本件買賣標的總價之8成；另原告於111年10月2日發現系爭建物有多處滲漏水情形，與標的物現況說明書第15項記載無滲漏水之情形不符；原告乃委請吳仲立律師以111年10月28日台北古亭郵局第001150號存證信函為解除本件買賣契約之意思表示，至於被告於標的物現況說明書謊稱本件建物無滲漏水情形，致原告陷於錯誤，原告亦依民法第88條及第92條之規定，以上開存證信函送達同時為撤銷本件買賣契約之意思表示，是原告業以契約附件第1、3條之約定解除系爭契約，且依民法第88條及第92條撤銷系爭契約，依民法第259條、第114條準用第113條，及民法第179條之規定，被告自應將原告已交付之價金109萬元附加法定遲延利息返還原告，如訴之聲明第1項等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按民法第88規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」；民法第92規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，

始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人」；民法第114規定：「法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定」；民法第113規定：「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任」；民法第179規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」。次按「惟按契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同。因此契約解除後，當事人在契約存續期間所受領之給付，即成為無法律上之原因，自亦構成不當得利，該受損害者倘捨解除契約後回復原狀請求權而行使不當得利請求權，應非法所不許，此觀民法第一百七十九條後段立法理由揭櫫：『其先雖有法律上之原因，而其後法律上之原因已不存在（如撤銷契約、解除契約之類），亦應返還其利益』自明」，亦有最高法院100年度台上字第2號民事判決可參。

(二)查原告主張其於111年10月2日發現系爭建物有多處滲漏水情形，與標的物現況說明書第15項記載無滲漏水之情形不符等情，業據提出滲漏水照片Line截圖為證，並經證人柯嫻如證稱：「（原告訴訟代理人問：系爭建物有無發現多處滲漏水情況？原告係何時發現？後續被告如何處理？）我們第一次看屋，因為屋主還住在裡面，所以等簽完約後，我們請房仲安排讓我們第二次去現場看，我們順便去丈量尺寸及順便帶長輩去看發現的，看完房子離開房子我們當下就有跟房仲反應滲漏水情況，房仲說他會跟屋主通知，屋主回覆說等他們全部騰空，再請師傅來看，他們會負責，就此部分他們當初現況說明書其中滲漏水，屋主勾否，與我們發現的事實不符。我們也有把這件事情跟房仲說，房仲卻回答說他們沒有辦法控制屋主他們勾是或否，也是第二次看得那天我們再跟屋主閒聊，屋主就建議我們重新裝修時，屋主建議我們浴室重新打掉整理，當時屋主也沒有說有滲漏水情況，我們是發

01 現了反應了他們才回覆」、「（你不是專業人員，如何確認
02 你第二次去看是滲漏水情況？有何證據？）我們第二次去看
03 發現就有拍照，裡面很明顯後陽台、前陽台浴室門外牆柱、
04 牆邊很明顯滲漏水，現場濕濕的，我有印出來（庭呈）」等
05 語綦詳，已堪信為真實。

06 (三)本件被告既於標的物現況說明書謊稱本件建物無滲漏水情
07 形，致原告陷於錯誤，原告依民法第88條及第92條之規定，
08 以存證信函送達同時為撤銷系爭買賣契約之意思表示，與法
09 即無不合，則原告依民法第114條準用第113條及民法第179
10 條之規定，請求被告將原告已交付之價金109萬元歸還，自
11 屬有據，應予准許。

12 (四)本件原告所交付109萬元價金係存入合泰建築經理股份有限
13 公司領取履約保證信託專戶（銀行別：台新國際商業銀行建
14 北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保
15 專戶帳號：00000-0000000000）帳戶內，並非直接交付被告
16 本人收執，是原告請求被告應同意原告可向合泰建築經理股
17 份有限公司領取履約保證信託專戶（銀行別：台新國際商業
18 銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專
19 戶，履保專戶帳號：00000-0000000000）帳戶內之上開款項
20 本金109萬元及利息部分，固屬應予准許。惟原告仍請求被
21 告應給付原告109萬元及自111年11月8日起至清償日止，按
22 週年利率百分之5計算之利息部分，則屬不應准許。

23 五、從而，原告依民法第114條準用第113條及民法第179條之規
24 定，請求被告應同意原告可向合泰建築經理股份有限公司領
25 取履約保證信託專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分
26 行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶
27 帳號：00000-0000000000）帳戶內之上開款項本金109萬元及
28 利息部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
29 由，應予駁回。又原告數請求權基礎，其中部分請求權已有
30 理由，其餘即無再論述之必要。

31 六、原告陳明願供擔保請准為假執行宣告，就其勝訴部分，係命

01 被告為一定意思表示，不宜宣告假執行，至其敗訴部分，假
02 執行之聲請亦失所依附，均應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
04 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
05 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

06 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第79條，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
09 民事第五庭 法 官 連士綱

10 以上正本係照原本作成

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 1 月 18 日
14 書記官 游舜傑