

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1057號

原告 王志宏
被告 遠傳建設股份有限公司

法定代理人 葉維宗
訴訟代理人 張凱婷律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國115年2月12日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認兩造間於民國（下同）一一三年四月二十二日簽訂之「預售屋房地買賣契約書」已於一一四年八月十九日解除。
- 二、被告應給付原告新臺幣（下同）壹佰柒拾參萬壹仟元，及自一一四年九月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決於原告以伍拾柒萬柒仟元供擔保後得假執行。但被告如以壹佰柒拾參萬壹仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告主張兩造間「預售屋房地買賣契約書」，業經原告解除（詳後述），則為被告所否認。經核兩造間之房地買賣關係存在與否，攸關原告能否請求返還已付價金之法律上地位有不妥之狀態存在，原告自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體事項

01 一、原告起訴主張：

02 (一)、兩造於113年4月22日就位於新竹縣新豐鄉由被告興建之「遠
03 傳丰景」建案簽訂「預售屋房地買賣契約書」（下稱系爭契
04 約，卷第14-32頁），原告向被告購買A5棟4樓房屋及其土地
05 持分及地下二層第65號車位，總價950萬元。

06 (二)、系爭契約第21條貸款約定【如附件】，明示「契約總價內之
07 部分價款712萬元由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給
08 付」。原告業已依據被告指定之分期付款期程，於113年4月
09 16日給付10萬元；於113年4月23日給付40萬元；於113年4月
10 29日給付93萬元；於113年5月10日給付2萬1千元；於113年1
11 2月25日給付28萬元，以上合計173萬1千元，有被告開立之
12 統一發票為證（卷第44-46頁）。

13 (三)、詎料中央銀行於113年9月19日以台央業字第1130035573號令
14 修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」
15 部分規定，並自000年0月00日生效，對於自然人第二戶購屋
16 貸款成數上限調降為5成且不得約定寬限期（卷第51-54頁，
17 下稱系爭貸款修正規定）。依系爭貸款修正規定，原告為自
18 然人第二戶購屋者，可貸款額度僅475萬元（950萬元 \times 50%
19 475萬元），與系爭契約第21條約定之預定貸款金額712萬元
20 相比，不足237萬元，不足差額超過原預定貸款金額30%以上
21 （237萬元/712萬元=33.29%）。是以，原告依系爭契約第21
22 條第2項第1款第3目即「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少
23 於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：（一）不可歸責
24 於雙方時之處理方式如下：…3. 差額超過原預定貸款金額3
25 0%以上者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。」規
26 定，有權選擇解除系爭契約。

27 (四)、為因應此一不可歸責於雙方之政策變更，兩造於114年8月10
28 日假被告之建案接待中心面談，協商解決方式，然被告卻以
29 系爭契約第21條第4項末言「…實際以辦理時政府之規定為
30 準。」為由，拒絕解除契約，亦拒絕由建商提供分期付款方
31 案，致協商不成。原告遂於114年8月18日寄發楊梅光華郵局

01 第58號存證信函，通知被告解除買賣契約，並請求被告於函
02 達翌日起10日內返還已繳價金173萬1千元，上開存證信函業
03 於114年8月19日送達被告，有存證信函及回執為憑（卷第33
04 -39頁）。然被告卻於114年8月28日以桃園慈文郵局第1135
05 號存證信函回覆原告，表示系爭契約並未解除且要求原告履
06 行買方義務等語（卷第55-60頁）。

07 (五)、然原告無法貸得預定貸款金額，係因央行政策改變，並非原
08 告個人信用因素，茲提出財團法人金融聯合徵信中心出具之
09 「當事人綜合信用報告」，原告信用評分接近滿分（卷第14
10 7-169頁），故本件確實無可歸責於原告之因素。在不可能
11 貸得712萬元情況下，原告沒有向被告洽定之金融機構申貸
12 或諮詢之實益。

13 (六)、因被告拒不返還原告已繳價金，甚至主張沒收按總價15%計
14 算之違約金，原告不得已提起本件訴訟。並聲明：(1)確認原
15 告於114年8月19日寄發之解除通知已生效，兩造間預售屋買
16 賣契約解除。(2)被告應給付原告1,731,000元，及自起訴狀
17 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)訴訟
18 費用由被告負擔。(4)願供擔保，請准宣告假執行（卷第73、
19 101、131頁）。

20 二、被告則答辯以：

21 (一)、不爭執兩造於113年4月22日簽訂系爭契約，原告所購買之房
22 地及車位總價950萬元；截至113年12月25日止，被告已收取
23 原告給付之價金173萬1千元。

24 (二)、惟否認原告得解除系爭契約、被告應返還價金。緣以本件貸
25 款成數不足，係因可歸責於原告之事由所致。詳言之，

26 1.買方之貸款資格、得申貸金額，並非賣方所能掌控。反之，
27 買方對於自身資產情況、貸款資格最為了解，於簽約前應自
28 行謹慎評估自身資力及付款方式，包括若未能依預定計畫貸
29 得款項之後果等履約風險，故實務上認為貸款成數不足乃可
30 歸責於買方事由，並非不可歸責事由。

31 2.原告自承其與被告簽約前已持有另一戶房屋，且尚在繳納貸

01 款中，可見原告並非無購屋經驗之人，對於政府貸放管制之
02 政策必定有所了解，持有第二戶以上房屋者，貸款條件必然
03 劣於首次購屋者。縱使系爭契約簽約之際，央行法令規定第
04 二戶最高貸款7成（665萬元），然被告於系爭契約第21條第
05 4項後段已有提醒買方，即「買方充分了解，依央行規定，
06 以自然人購買之房屋如第三戶以上，購屋貸款成數為四成，
07 如第二戶購屋貸款成數為七成，…無寬限期，實際以辦理時
08 政府之規定為準。」

09 3.系爭契約第21條第2項關於貸款成數不足應如何處置之約

10 定，僅適用於「非因持有第二戶以上導致受央行貸款政策影
11 響貸款成數之買受人」。原告既持有第二戶以上，即不適用
12 第21條第2項約定，而應適用同條第4項約定，即貸款成數實
13 際以辦理時政府之規定為準。

14 (三)、再者，系爭契約第21條第1項之所以記載貸款給付712萬元，
15 只是根據契約附件六、附件七之房屋、土地分期付款明細表
16 所示之第七期款「銀行貸款（產權移轉完成）」，房屋第七
17 期款356萬元及土地第七期款356萬元（共712萬元）（卷第9
18 3-95頁），712萬元並非賣方預估之原告可貸款金額。縱使
19 適用央行修正前之貸款成數規定，以原告自身條件與房地鑑
20 價結果，原告亦未必能貸到總價950萬元之7成（665萬
21 元）。原告從未向被告配合之任何一家銀行（全國農業金庫
22 銀行、中國信託銀行、上海銀行、第一銀行、臺灣銀行）申
23 辦貸款或者諮詢貸款額度，即使被告通知原告於114年12月1
24 2日辦理產權移轉用印及辦理貸款時，原告仍拒絕配合辦
25 理。

26 (四)、綜上，原告並未舉證其有何不可歸責之情事。被告所提出之
27 系爭契約第21條貸款約定雖為定型化契約，但與內政部所制
28 定之預售屋定型化契約第18條貸款約定並無二致（卷第144
29 頁），亦未違反內政部規定之不得記載事項，自無不利於消
30 費者而顯失公平之情況。退步言，縱使央行政策變更不可歸
31 責於原告，然本件買賣總價950萬元，依簽約時央行限制之7

01 成，則可申貸金額為665萬元，依系爭貸款修正規定降為5
02 成，則可申貸金額為475萬元，差額190萬元，差額僅占可申
03 貸金額之28.57%（190萬元/665萬元=28.57%），未及30%，
04 原告不得解除契約。

05 (五)、答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用
06 由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
07 行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)、原告主張其於113年4月22日與被告簽訂預售屋房地買賣契約
10 書，原告向被告購買「遠傳丰景」建案A5棟4樓房屋1戶、土
11 地持分、地下2層第65號停車位，總價950萬元；原告自113
12 年4月16日給付訂金10萬元起，迄至113年12月25日止，已陸
13 續給付價金共173萬1仟元；中央銀行於113年9月19日以台央
14 業字第1130035573號令發布系爭貸款修正規定，自然人購置
15 住宅貸款，已有1戶房貸者，貸款額度最高不得超過住宅
16 （含基地）鑑價或買賣金額較低者之5成；原告於114年8月1
17 8日寄發楊梅光華郵局第58號存證信函，通知被告解除買賣
18 契約，並請求被告於函達翌日起10日內返還已繳價金173萬1
19 千元，被告已於114年8月19日收受原告存證信函等情，為被
20 告所不爭執，並有系爭契約書、被告開立之統一發票、系爭
21 貸款修正規定、存證信函及回執等在卷可稽（卷第14-32、3
22 3-39、44-46、51-54頁），故此部分事實應堪先予認定。

23 (二)、至於原告主張其已依系爭契約第21條第2項第1款第3目之約
24 定，於114年8月19日合法解除系爭契約，並請求被告返還已
25 受領之價金及遲延利息，則為被告所爭執，並以前詞置辯。
26 是以，本件爭點厥為：原告解除系爭契約是否合法？經查：

27 1. 「定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類
28 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。」「定型化契約：
29 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
30 或一部而訂立之契約。」「企業經營者在定型化契約中所用
31 之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義

01 時，應為有利於消費者之解釋。」為消費者保護法第2條第7
02 款、第9款、第11條所明定。系爭契約乃被告提出之定型化
03 契約，系爭契約第29條亦明示「本契約各條款如有疑義時，
04 應依消費者保護法第11條第2項規定，有利於買方之解釋」
05 （卷第30頁）。準此，系爭契約各條款若有疑義，本院應為
06 有利於買方即原告之解釋，此節應先予指明。

07 2.原告自113年4月16日起至113年12月25日止，依被告指定之
08 付款期程，共給付被告173萬1仟元，從未遲延；再觀之原告
09 提出之財團法人金融聯合徵信中心出具之「當事人綜合信用
10 報告」，原告信用評分774分，已接近滿分之800分（卷第16
11 7頁），除原本持有之另一戶房屋向土地銀行貸款，尚有貸
12 款餘額764萬餘元外，別無其他欠款，堪信原告信用良好。
13 中央銀行打擊炒房政策一波波，旨在抑制通膨預期與房市投
14 機，112年6月份政策為特定地區第2戶房貸上限7成、113年6
15 月份政策為特定地區第2戶房貸上限6成、113年9月份政策為
16 全國第2戶房貸上限5成，上開短期間內密集之政策劇烈變
17 化，應屬不可歸責於原告之事由。況本件為預售屋買賣，自
18 取得建造執照時起至工程實際完工能辦理貸款、過戶止，期
19 間通常長達數年，政策變化益發難以預測。原告已提出其個
20 人信用報告以證明其信用良好，而被告徒以空口置辯，稱原
21 告無法足額貸款為可歸責於原告之事由云云，自無可取。

22 3.系爭契約第21條第1項約定「第八條契約總價內之部分價款7
23 12萬元，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付」；同條
24 第2項第1款第3目約定「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少
25 於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：（一）不可歸責
26 於雙方時之處理方式如下：…3.差額超過原預定貸款金額3
27 0%以上者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。」依
28 預定貸款金額712萬元及差額比例30%，依系爭貸款修正規
29 定，原告為自然人第二戶購屋者，可貸款額度僅475萬元（9
30 50萬元×50%=475萬元），與系爭契約之預定貸款金額712萬
31 元相比，不足237萬元，不足差額超過原預定貸款金額30%以

01 上（237萬元/712萬元=33.29%），故原告有權選擇解除系爭
02 契約。

03 4.原告於114年8月18日寄發楊梅光華郵局第58號存證信函，通
04 知被告解除買賣契約，被告已於114年8月19日收受原告存證
05 信函，故原告所為解除系爭契約之意思表示已到達被告，發
06 生解除系爭契約效力，爰判決如主文第一項所示。

07 5.「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
08 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
09 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受
10 領時起之利息償還之。」民法第259條就契約解除後之回復
11 原狀義務，規定甚明。準此，原告依前引規定請求被告給付
12 173萬1千元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月25日（見
13 回證卷）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
14 應予准許，爰判決如主文第二項所示。

15 (三)、被告所謂：買方之貸款資格、得申貸金額，均非賣方所能掌
16 控等語，固屬不虛，然此亦非買方所能確切掌控，除非買方
17 明知自身債信不良或意在詐欺，否則買方亦僅能預測大概之
18 貸款金額，並由買賣雙方於契約中就貸款不足差額預定解決
19 方法或者事後再協商解決方法，此即為系爭契約第21條第2
20 項約定存在之意義。被告雖辯稱第21條第2項之買方限於
21 「非因持有第二戶以上導致受央行貸款政策影響貸款成數之
22 買受人」（下稱首購族），被告此一辯解並無所本，非但條
23 款文字無此限制，邏輯亦不通達。將第2項及第4項交互參
24 照，不論首購族或購買第二戶以上者，均須依當時政府之規
25 定以實際辦理之貸款金額結果為準，購買第二戶以上者亦有
26 貸款金額少於預定貸款金額，而須處理不足差額之情形，故
27 第21條第2項不能排除首購族以外之買方，否則第4項即應約
28 定非首購族之買方須無條件以現金補足差額之旨。

29 (四)、至於被告所辯本件買賣總價950萬元，依簽約時央行限制之7
30 成，可申貸金額僅665萬元，依系爭貸款修正規定降為5成，
31 則可申貸金額為475萬元，差額190萬元，差額僅占可申貸金

01 額之28.57% (190萬元/665萬元=28.57%)，未及30%，故原
02 告不得解除契約乙節。惟查，原告以金融機構之貸款給付被
03 告「712萬元」，為系爭契約所明白記載，被告所提出之房
04 屋、土地分期付款明細表所示之第七期款356萬元、356萬元
05 亦明示為「銀行貸款（產權移轉完成）」（卷第93-95
06 頁）。按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘
07 泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
08 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。準此，自不容
09 被告臨訟曲解712萬元並非賣方預估之原告可貸款金額。

10 (五)、綜上審認結果，原告依民事訴訟法第247條第1項規定，請求
11 確認系爭契約已解除，及依民法第259條第1款、第2款，請
12 求被告返還173萬1千元，及自114年9月25日起至清償日止，
13 按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

14 四、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均核
15 無不合，爰各酌定相當擔保金額後併准許之。

16 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
17 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

20 民事第一庭 法官 陳麗芬

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

25 書記官 涂庭姍

26 【附件】第21條貸款約定（即卷第25-27頁）