

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第280號

原告 羅文斌

訴訟代理人 鄭博晉律師

被告 蔡依宸

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

陳弈宏律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在事件，本院於民國115年1月26日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在。查本件原告起訴主張兩造間買賣契約未有被告及訴外人范家瑋保證貸款成數能取得八成情形，其依民法第88條第1項規定撤銷兩造間之系爭買賣契約，系爭契約書應視為自始無效等情，則為被告否認，原告就系爭買賣契約存否，攸關自身利益，是原告當有法律上之利益，故原告提起本件訴訟請求確認買賣契約不存在，核與前述規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告委任永薪不動產經紀公司之不動產仲介人員即訴外人范家瑋，於民國114年3月23日與被告購買門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○○○段○○巷00弄00號之房屋(下稱系爭

房屋)，並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭契約書)，同時於上開日期將系爭房屋之簽約款新臺幣(下同) 198萬元，匯至合泰建築經理股份有限公司(下稱：合泰公司)所信託之台新國際商業銀行建北分行之台新國際商業銀行受託信託財產專戶(帳號：00000-0000000000)之履約保證專戶(下稱：系爭履保專戶)。詎料被告及具專業知識之房屋仲介人員范家瑋，竟於原告向其詢問系爭房屋之貸款成數問題時，明知系爭房屋之坐落基地新竹縣○○鎮○○段000地號，屬於丙種建築用地，貸款成數於一般銀行僅為鑑價金額之五至七成，卻仍向原告保證系爭房屋之貸款成數能達八成即1,580萬元，致原告意思表示錯誤，與被告簽訂系爭契約書，惟原告嗣後向上海商業儲蓄銀行(下稱：上海商銀)辦理系爭房屋之貸款時，經上海商銀之人員告知原告購買之系爭房屋，因屬丙種建築用地，僅得貸款1,450萬元(約七成)，與被告及范家瑋所保證之八成即1,580萬之貸款成數，實有落差，被告及范家瑋不誠實讓原告擔心系爭房屋之狀況，且倘原告於簽立系爭契約書之初，即知悉系爭房屋可貸款之成數恐難達八成，自無可能與被告簽立系爭契約書，原告為此依民法第88條第1項規定以本件起訴狀送達被告作為撤銷錯誤意思表示之通知，依民法第114條之規定，系爭契約書應視為自始無效，故兩造間之買賣契約自不存在，惟系爭房屋之簽約款198萬元因系爭契約書之緣故，保管於系爭履保專戶內，並依系爭契約書第4條第1項之約定於114年9月30日將上開金額，匯入被告之指定收款帳戶內，是原告為確保系爭契約書撤銷後，合泰公司不會將上開金額撥付至被告指定收款帳戶內，顯有排除系爭契約書存在之必要，為此提起本件訴訟。

(二)並聲明：確認被告與原告於114年3月23日簽立之不動產買賣契約不存在。

二、被告則以：

(一)兩造於洽談、簽定、履行系爭買賣契約書之過程中，被告或仲介人員非但全未向原告提出系爭標的可貸足八成款之任何「保證」，反而於系爭契約書第四條「價款給付」中

01 明定「如買方貸款不足，仍應依約給付差額存入履保專
02 戶」之特別約定，並於所提供之建物土地標示說明中，明
03 確載明系爭土地屬「山坡用地（使用分區）」、「丙種建
04 築用地（使用地類別）」，足證原告明知系爭買賣標的「物
05 之性質」下，仍屬意承購，並無意思表示內容或表示行為
06 錯誤情形。又經核原告與本案仲介人員范家瑋間對話截圖
07 內容，可知仲介人員並未提出可貸款八成之保證，不過在
08 原告不滿意「台中銀行同意以3.9%的利率、貸予八成房
09 貸」的情形下，協助原告洽尋其他可能出貸八成的銀行至
10 明，否則原告當不會直接致謝，且回覆同意貸足八成的台
11 中銀行因利率太高（3.9%）而回絕向台中銀行申貸之表
12 示。更有甚者，於上開二人9月5日之對話中，原告甚至自
13 承其曾提問：「上海商銀初步核貸金額出來了1450 8成7.
14 5成也沒有，幫忙問看看1450+400可以接受？不然沒有辦
15 法了」，訴外人范家瑋則回問：「哥 您的意思是您要改
16 成1450貸款+400自備款=1850萬總價跟屋主買是嗎？」，
17 可證原告發現雖可貸足八成，但利率過高或貸款不足八成
18 的情形下，其初步之真實反應是請求賣方酌予降價，而非
19 主張意思表示錯誤，足證原告本案所謂「因賣方保證貸足
20 八成款而意思表示錯誤」之片面主張，全屬事後矯飾。實
21 則，本案原告前已獲得台中商業銀行於114年7月24日核准
22 原告之房貸申請，核貸條件之總貸款金額為1,635萬元，
23 為系爭契約總價1,980萬元之八成二五以上（82.5%），並
24 無原告片面宣稱因系爭標的為丙建而無法申貸八成貸款成
25 數情事。另系爭契約書已另據被告前於114年10月8日以原
26 告違約為由，正式以竹東長春郵局第115號存證信函通知
27 原告解除系爭買賣契約之意思表示，並於同年月15日向本
28 院另案114年度重訴字第253號案件起訴請求原告違約賠
29 償，益證原告本案請求確認買賣契約不存在云云，亦無即
30 受確認判決之法律上實益。

31 （二）並聲明：原告之訴駁回。

32 三、本院之判斷：

33 （一）按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
34 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，此為民法第88條第1、2項所明定。又民法第88條第1項所謂意思表示之錯誤，表意人得撤銷之者，以其錯誤係關於意思表示之內容為限，至於動機錯誤，乃意思表示緣由之錯誤或表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示具有重要性之事實，認識不正確之錯誤，動機錯誤存在於表意人內部，非他人所得窺之，自不許表意人撤銷(最高法院43年第507號判例意旨參照)。

(二)次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，亦為民事訴訟法第277條著有明文。經查，原告主張被告及訴外人范家瑋在訂立系爭買賣契約書時保證貸款成數能取得八成等情，既為被告否認，揆之上開規定，即應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。又觀之兩造於114年3月23日簽立系爭契約書時，約定買賣總價1,980萬元，依下列日期給付：

買賣總價：新台幣： <u>壹仟玖佰捌拾萬</u> 元整	
簽約款：本契約簽訂時，新台幣： <u>壹佰玖拾捌萬</u> 元整	買賣雙方簽屬本契約時同時給付。買客已給付之幹股金、定金，均視為簽約款一部分。 <u>5. 壹佰玖拾捌萬</u>
備證用印款：新台幣： <u>X</u> 元整	1. 買方應於民國 <u>114</u> 年 <u>3</u> 月 <u>21</u> 日前給付。 2. 買賣雙方應於上述日前，備齊一切過戶證件資料，並於公契上完成用印手續。
完稅款：新台幣： <u>壹佰玖拾捌萬</u> 元整	☒ 稅捐機關核發稅單後三日內給付。 ☐ 民國 <u> </u> 年 <u> </u> 月 <u> </u> 日前給付。 買方繳納契稅及給付完稅款同時，賣方應繳清土地增值稅。
尾款：新台幣 <u>壹仟伍佰捌拾肆萬</u>	☐ 產權登記完畢三日內支付，辦理交屋。 ☐ 金融機構貸款核撥時支付，辦理交屋。 ☒ 交屋日期訂於民國 <u>114</u> 年 <u>9</u> 月 <u>3</u> 日，買方應依約付清尾款，辦理交屋。 ☒ 賣方原有銀行貸款需由買方代清償時，依第五條第二項規定支付尾款，辦理交屋。

，並約定「但買方未貸款或貸款金額不足支付尾款時，買方應於產權移轉前將尾款或差額部分存入履約保證專戶，．．．」乙節(詳本院卷第25頁)，且於所提供之建物土地標示說明中，明確載明系爭土地使用分區屬「山坡地保育區」、使用地類別為「丙種建築用地」等情(詳本院卷第53頁)，足見原告於兩造締約時應可知悉系爭買賣標

01 的物之性質屬「丙種建築用地」，及貸款金額不足支付尾
02 款時，原告應於產權移轉前，將尾款或差額部分存入履約
03 保證專戶，至於原告就系爭買賣標的物擬欲貸款之期間、
04 金額，是否要出售名下股票證券給付買賣價款，及日後繳
05 納多少貸款利息等涉及原告自身財務之規劃及運用，並存
06 在原告之內心，難為被告所查覺，原告復未舉證兩造於締
07 約時有具體商洽系爭房屋之貸款成數能達八成，及在未能
08 貸款八成時，原告即無法購買系爭房屋等情節，則原告主
09 張其於締約時就系爭契約有意思表示內容或表示行為錯誤
10 情事存在云云，顯有疑義。

11 (三)再者，本院依被告聲請向台中商業銀行查詢原告向該行申
12 請貸款之過程及條件，經該行114年12月31日函覆本院：

13 1、原告於114年6月20日檢具114年3月23日簽立之買賣合約
14 書，向該行提出貸款申請。申請當時，該行經辦員工已口
15 頭告知現行房貸利率約為3.8%起，並說明最終核貸額度與
16 條件需視審核結果為準。

17 2、本案經審核於114年7月24日核准，核貸條件詳列如下：

18 (1)1,195萬元、利率3.8%、期限30年、寬限期2年、手續費6,
19 000元。

20 (2)170萬元、利率3.8%、期限15年、手續費12,000元。

21 (3)170萬元、利率3.9%、期限15年、手續費0元。

22 (4)100萬元、利率1.99%、期限7年、手續費6,000元。

23 3、後續辦理情形：該行於114年7月25日通知核准後，復於同
24 年10月7日再次主動追蹤其需求。惟原告始終未予回覆，
25 亦未辦理後續對保簽約事宜。因本案已逾該行規定之核准
26 有效期限三個月之動用期間，目前該案件已銷案等情(詳
27 本院卷第129頁至第130頁)，則原告就系爭買賣標的取得
28 台中商業銀行核准貸款總金額為1,635萬元【計算式： $(1,195萬 + 170萬 + 170萬 + 100萬) = 1,635萬$ 】，核算約為系爭契
29 約總價1,980萬元之八成二五【計算： $(1,635萬 \div 1,980萬) \div 82.5\%$ 】，亦無貸款成數未達買賣價款八成情事。

32 (四)從而，原告主張被告及訴外人范家瑋明知系爭房屋坐落之
33 基地屬於丙種建築用地，貸款成數於一般銀行僅為鑑價金
34 額之五至七成，卻仍向原告保證系爭房屋之貸款成數能達

01 八成即1,580萬元，致原告意思表示錯誤，與被告簽訂系
02 爭契約書云云，既未舉證以實其說，則原告主張其得依民
03 法第88條第1項規定撤銷系爭買賣契約，並主張系爭買賣
04 契約不存在，即屬無據，難予准許，應予駁回。

05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決
06 結果無影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

07 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
08 判決如主文。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
10 民事第一庭法 官 王佳惠

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
15 書 記 官 黃伊婕