臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3259號

原　　告　劉秉澄

訴訟代理人　陳俊成律師

被　　告　富宇建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張世欣

訴訟代理人　王鳳儀律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國115年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：（一）兩造於民國113年5月18日簽訂「房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買【富宇-富御】建案（下稱系爭建案）編號第D3棟第23樓房屋及其基地所有權應有部分以及地下第2層編號第717號停車位，買賣總價為2352萬元（下稱系爭買賣價金），其付款方式為訂金20萬元、簽約金99萬元、結構體完成款234萬元、銀行貸款1881萬元、交屋保留款118萬元，且原告已依約交付訂金20萬元、簽約金99萬元，共計119萬元。（二）被告於簽約前曾表示系爭買賣價金乃包含百分之5訂金、百分之80銀行貸款，其餘百分之15可採無息分期付款（下稱系爭優付方案），且系爭優付方案不會列為原告之負債，並可搭配公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款，然訴外人即被告之代銷人員羅嘉柔於113年8月6日及同年9月20日以通訊軟體LINE向原告表示系爭優付方案須列入原告之負債，造成原告之貸款成數條件不足，核屬不完全給付，已構成違約，故原告依民法第227條第1項準用同法第254條規定，於114年3月1

9日以台北松江路郵局存證號碼000503號存證信函（下稱系爭存證信函）向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，被告已於同年月20日收受系爭存證信函，為此爰依民法第179條前段、第259條第1款、第2款規定，請求被告返還原告已給付買賣價金119萬元，請擇一為原告勝訴之判決。（三）原告尚未向銀行遞件申辦貸款，因代銷人員曾幫原告詢問銀行，臺灣土地銀行股份有限公司表示因系爭優付方案列為原告之負債，核貸額度不可能8成，其他銀行亦表示須先清償系爭優付方案，方能核貸等語。並聲明：(一)被告應給付原告119萬元，及自114年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：（一）公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款，須符合一定貸款條件始能申辦，且系爭優付方案是否列為原告之負債，乃由貸款銀行審核認定，並非被告所能干涉或左右。（二）系爭建案已全部完工，其他購買戶亦完成銀行貸款。且原告所提對話紀錄顯示，代銷人員曾表示彰化商業銀行股份有限公司可以審核房貸8成，系爭買賣價金百分之15部分一樣可以分期給付，被告並有一再請原告配合銀行貸款對保等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張：兩造於113年5月18日簽訂系爭買賣契約，約定原告向被告購買系爭建案編號第D3棟第23樓房屋及其基地所有權應有部分以及地下第2層編號第717號停車位，買賣總價為2352萬元（即系爭買賣價金），其付款方式為訂金20萬元、簽約金99萬元、結構體完成款234萬元、銀行貸款1881萬元、交屋保留款118萬元，且原告已依約交付訂金20萬元、簽約金99萬元，共計119萬元等情，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約影本為證（見本院114年度中司調字第937號卷第54至131頁），並為被告所不爭執

（見本院114年度訴字第3259號卷第69頁），自堪信為真實。

（二）原告主張：被告於簽約前曾表示系爭買賣價金乃包含百分之5訂金、百分之80銀行貸款，其餘百分之15可採無息分期付款即系爭優付方案，且系爭優付方案不會列為原告之負債，並可搭配公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款，然訴外人即被告之代銷人員羅嘉柔於113年8月6日及同年9月20日以通訊軟體LINE向原告表示系爭優付方案須列入原告之負債，造成原告之貸款成數條件不足，核屬不完全給付，已構成違約，故原告依民法第227條第1項準用同法第254條規定，於114年3月19日以系爭存證信函向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，被告已於同年月20日收受系爭存證信函，為此爰依民法第179條前段、第259條第1款、第2款規定，請求被告返還原告已給付買賣價金119萬元等情，被告則以前詞置辯，經查：

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條亦有明定。復按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，民法第179條亦有明文。及依民法第259條規定：「契約解除時，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定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，

致不能返還者，應償還其價額。」。

2.兩造於113年6月19日簽訂「【富宇富御】分期付款契約書」，約定被告就系爭買賣價金之結構體完成款234萬元、交屋保留款118萬元，共計352萬元，提供無息分期付款優惠方案，以3個月為1期，共計12期，並由原告簽發12張支票交予被告，用以支付每期金額等情，有原告提出「【富宇富御】分期付款契約書」影本在卷可稽（見本院114年度中司調字第937號卷第148至149頁），自堪信為真實，足見兩造約定被告就系爭買賣價金之其中352萬元提供系爭優付方案，由原告簽發支票無息分期付款。

3.依原告提出其與訴外人羅嘉柔於113年8月6日及同年9月20日通訊軟體LINE對話紀錄記載，原告陳稱：「妳們還有優付嗎，我看10%交屋廣告也都換了」等語，羅嘉柔回覆：「都變成正常付款了」、「現在金管會查很嚴」等語，原告又稱：「之前有用優付的會有影響嗎」等語，羅嘉柔答覆：「目前有兩種方式，一種是把支票補足15%結清，正常貸款8成。另一種是用公司貸，但15%會認列進去負債比~」、「錢夠的話可以補足」等語（見本院114年度訴字第3259號卷第145、199、241、445頁），可見係由原告主動詢問被告有無繼續提供系爭優付方案，羅嘉柔回覆因主管機關嚴查，如未付清系爭優付方案，貸款銀行將會列入負債，故建議如資金足夠，可以先清償，並未提及兩造曾約定系爭優付方案，不會列為原告之負債。

4.觀諸原告提出通訊軟體LINE群組「A7-富宇富御已購群」對話紀錄（見本院114年度訴字第3259號卷第147至157頁、第207至237頁、第249至279頁、第447至457頁），充其量僅顯示已購買系爭建案之人員間對話內容，尚難據此逕行推論兩造曾約定系爭優付方案，不會列為原告之負債。

5.被告辯稱：公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款須符合一定貸款條件始能申辦，且系爭優付方案是否列為原告

之負債，乃由貸款銀行審核認定等情，業據其提出與所述相符之財政部國庫署網頁列印資料為證（見本院114年度訴字第3259號卷第299頁），是以，被告所辯前詞，尚屬有據，應堪採信，足認系爭優付方案是否列為原告之負債及貸款之核准額度，乃由貸款銀行審核決定，被告無從置喙。

6.綜上以析，兩造約定被告就系爭買賣價金之其中352萬元提供系爭優付方案，由原告簽發支票無息分期付款，至於系爭優付方案是否列為原告之負債及貸款之核准額度，乃由貸款銀行審核決定，況原告自承迄未向銀行遞件申辦貸款，自難認被告有何不完全給付之情形，亦無適用民法第227條第1項、第254條規定之餘地，則原告主張依民法第227條第1項準用同法第254條規定，以系爭存證信函向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，並未發生解約之效力。從而，原告主張依民法第179條前段、第259條第1款、第2款規定，請求被告返還原告已給付買賣價金119萬元，為無理由，不應准許。

（三）綜上所述，原告主張依民法第179條前段、第259條第1款、第2款規定規定，請求被告應給付原告119萬元，及自114年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

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

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　16　　日

民事第四庭　法　官　賴秀雯

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　　115　　年　　9　　月　　16　　日

書記官　林雅慧