臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1211號

原　　告　張福田
訴訟代理人　林更穎律師
　　簡莉婕律師
複代理人　　林孟儒律師
被　　告　昆祐建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林其霖
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　林亦沂
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　張智翔律師

上述當事人間返還買賣價金事件，本院於民國115年9月3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

壹、程序部分

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，民事訴訟法第255條第1項前段定有明文。查，原告於115年9月3日言詞辯論期日，突當庭追加「被告有發函說要解約」之事實，並追加主張依民法第252條酌減違約金等語（見本院卷第324頁）。經查，此與原告起訴主張兩造間不動產買賣契約中，被告保證一定貸款成數，嗣無法實際足額貸款，請求解除契約，返還價金等情之基礎事實不同，且原告於115年7月22日審理期日，業與被告依民事訴訟法第270條之1協議簡化爭點，簡化爭點協議中並不包含上開事實及請求權基礎，依同

條第3項，未經被告同意不得變更，而原告上開追加，經被告表示不同意（見本院卷第324頁），且此一追加勢必造成原定當日審結之庭期須延期，重新為爭點整理、調查證據，已影響被告之防禦及訴訟之終結，是原告此部分訴之追加，核屬無據，不應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於民國113年8月28日向被告昆祐建設股份有限公司購買「昌祐極光三期-大薪計劃」建案U6（下稱系爭不動產），分別與房屋出賣人即被告昆祐建設股份有限公司（下稱昆祐公司），土地出賣人即被告林亦沂簽立買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約），系爭不動產價金為新臺幣（下同）2,400萬元，並約定由被告代辦貸款，被告向其保證能貸7成5即1,800萬元，包括系爭房屋買賣契約第18條第1項約定可貸得之769萬元；系爭土地買賣契約第9條第1項約定可貸之1,031萬元。詎最後僅能貸得1,000萬元，與原預定貸款金額差額已逾兩造約定之30%，原告自得依系爭房屋買賣契約第18條第2項第1款第3目、系爭土地買賣契約第9條第2項第1款第3目解約，原告遂以存證信函解除買賣契約。為此，依系爭房屋買賣契約第18條第2項第1款第3目、系爭土地買賣契約第9條第2項第1款第3目約定及民法第259條第1項第1、2款規定，請求被告昆祐公司、林亦沂分別返還已付價金165萬元、335萬元。並聲明：㈠被告昆祐公司應給付原告1,650,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告林亦沂應給付原告3,350,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢前2項請求，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：兩造就系爭不動產有分別成立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合計價金為2,400萬元，原告已給付部分房屋款165萬元予被告昆祐公司；部分土地款335萬元予被告林亦沂。惟兩造簽約時，被告之銷售人員並未保證系

爭不動產可以貸到1,800萬元，系爭房屋買賣契約第18條第1項、系爭土地買賣契約第9條第1項分別記載之769萬元、1,031萬元僅為付款金額試算，此為實務上慣例，不具賣方保證貸款成數之法律效力。中央銀行於113年6月13日頒布已有一戶房貸者，貸款額度最高不得超過鑑價或買賣金額之6成，而兩造於同年8月28日始簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，則並非買賣契約成立後存有不可歸責於雙方事由致無從繼續履行。況且銀行係評估原告持有一戶以上房貸或原告個人資力等條件後，最終僅核貸1,000萬元，此乃原告個人因素所致，屬可歸責於原告之事由，系爭房屋買賣契約第18條第2項第1款第3目、系爭土地買賣契約第9條第2項第1款第3目約定，需不可歸責於雙方始可解除契約，則原告於115年1月15日以存證信函解除契約不合法，被告自無從返還已收受之價金等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造協議簡化爭點，兩造不爭之事項（見本院卷第175頁）：

㈠原告於113年8月28日買受被告昆祐公司推出之系爭不動產建案，分別與房屋出賣人即被告昆祐公司，土地出賣人即被告林亦沂簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，價金合計為2,400萬元。

㈡原告就系爭房屋買賣契約已支付予被告昆祐建設股份有限公司165萬元，就系爭土地買賣契約已支付予被告林亦沂335萬元。

㈢原告所寄發存證信函（見本院卷第99至107頁），被告於115年1月16日收受。

四、得心證之理由：

㈠原告固主張被告或其銷售人員保證能貸7成5即1,800萬元等語，並以上揭系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、預定買賣分期付款表為證（見本院卷第19、32、80、83、97頁）；然查：

1.兩造於113年8月28日簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，價金合計為2,400萬元，為兩造所不爭執，堪以認定。依系爭房屋買賣契約第18條第1項約定：「雙方同意附件（一）付款明細表之銀行貸款計新臺幣柒佰陸拾玖萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付…」等語（見本院卷第32頁），系爭土地買賣契約第9條第1項則約定：「雙方同意附件（一）付款明細表之銀行貸款計新臺幣壹仟零參拾壹萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付…」等語（見本院卷第83頁），貸款成數為75%，有預定買賣分期付款表附卷足認（見本院卷第97頁），是兩造約定之貸款金額為1,800萬元（計算式：769+1031=1,800），貸款成數則為7成5（計算式：1,800/2,400=0.75），亦堪認定。

2.系爭房屋買賣契約第18條第2項明定：「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈠不可歸責於雙方時之處理方式如下：…3.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。㈡可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。㈢可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。」等語（見本院卷第33頁），系爭土地買賣契約第9條第2項亦為相同之約定（見本院卷第83頁）。是兩造於系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約中實已明白約定，此一貸款金額係預定，而非確能貸得，並另約定依歸責情形為不同之處理方式，只有不可歸責於雙方，且差額超過原預定貸款金額30%時，原告方得解約，顯非保證能貸得7成5合計1,800萬元之約定。原告主張與上開契約內容矛盾。

3.參以，原告所簽立交付予被告之代辦貸款委託書，其上亦明白約定：「此項貸款倘若有差額產生時，則依房屋預訂買賣

契約書第十八條相關約定辦理。…如核貸額度有所變更時，代領或轉帳實際核准金額。」、「倘若有差額產生時，則依本契約第九條辦理，…但如因政府法令或金融機關政策改變致使核定貸款金額有減少時，買方完全同意減少上述貸款金額。」，有代辦貸款委託書在卷足稽（見本院卷第239、241頁），是兩造所約定7成5合計1,800萬元之貸款金額，依最後兩造簽約之文字內容確實僅是預定。

4.基此，原告主張被告或其銷售人員有保證能貸7成5即1,800萬元，尚難採認。

㈡本件貸款差額逾預定貸款金額30%，係可歸責於原告之事由所致：

1.原告固主張其持有一戶以上房屋，因斯時中央銀行實施信用管制政策，致無法貸得約定之成數，屬不可歸責於原告之事由等語。

2.經查，中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定第四點第2款第1目於112年6月5日修正規定：「已有一戶房貸者…貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之七成」、於113年6月5日修正規定：「已有一戶房貸者…貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之六成」、113年9月19日修正規定：「已有一戶房貸者…貸款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之五成。」。原告於113年8月28日簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，依當時法令，如原告持有一戶以上者之貸款上限為六成，即便依112年6月5日修正後之規定，貸款上限亦僅為七成，可知，兩造於系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約所約定之預定成數，應係以無既有房貸負擔者為前提所設計之制式條款。在不考慮信用情形下，持有一戶以上者，就2,400萬元之不動產，依法至多僅能貸得六成即1,440萬元，原告未能查明自身情形，確認當時現行法令，已難謂毫無過失。

3.又查，被告另提出同一建案其餘客戶之貸款情形，確有客戶

可貸款七成五至八成之成數，有登帳明細表附卷足認（見本院卷第259至269頁），是此建案確實有貸成七成五以上之成數者，難認被告有故意誆騙原告之情事。

4.參以依原告所提出詢問貸款之對話紀錄，經評估後亦僅能貸得1,000萬，縱依金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定第四點第2款第1目於113年9月19日修正後之規定，以五成計算，可貸得1,200萬元（計算式：2,400*0.5=1,200），亦有200萬元之差距，而原告向大里區農會借款申請，農會表示：「本件為新買賣案件，申貸金額1800萬元，經試算後每年需還款132萬元，另經聯徵查詢截至114年12月19日止，主債務授信餘額4,056仟元，貸款用途為支付本案頭期款，本息支出每年約39萬，總計每年本息支出約171萬元（未含家庭支出）；惟借款人工作收入加租金收入依113年所得清單總計約157萬元，且借款人已64歲，明年將屆齡退休，經詢問借款人表示退休後無力償還此貸款，已與建商協議解約事宜。綜合上述評估因借款人無法提供其他收入來源，負債比過高，恐有收支失衡之虞。已告知申請人、勸募人確認後，此件予以退件結案。」等語，有大里區農會借款申請書在卷足憑（見本院卷第185、186頁），亦表示原告另有405萬6千元之債務，做為支付本件不動產之頭期款用，如再貸1,800萬元，每年本息支出約171萬元，超過113年所得清單總計約157萬元，且原告已64歲，屆齡退休無力償還此貸款，有收支失衡之虞，而退休不予核貸，足認原告所能取得之貸款金額較預定貸款金額減少逾30%，確係因原告之信用條件、負債情形、年齡及清償能力等個人因素所致。

㈢綜上，本件屬可歸責於原告之事由，致貸款差額超過原預定貸款金額之30%，依系爭房屋買賣契約第18條第2項、系爭土地買賣契約第9條第2項約定，原告不得解除契約。

五、綜上所述，原告不得解除系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，原告請求被告昆祐公司、林亦沂分別返還已付價金165萬元、335萬元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁

回，其假執行之聲請，失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日

民事第八庭　　法　官　王詩銘

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　　10　　月　　21　　日

書記官　曾靖文