

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2164號

原告

即反訴被告 張申易

訴訟代理人 林金宗律師

被告

即反訴原告 林秣葶

訴訟代理人 郭俊銘律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國115年4月15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。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹佰伍拾參萬元，及自民國114年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決反訴部分，於反訴原告以新臺幣伍拾壹萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹佰伍拾參萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國113年9月19日簽立「第一建經價金信託履約保證買賣契約書」（以下簡稱系爭契約），原告以總價新臺幣（下同）1530萬元向被告購買臺南市○○區○○段00000地號土地（應有部分391/100000）及其上同地段986建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000號4樓之3建物（以下簡稱系爭不動產），並簽立票面金額分別為143萬元及1224萬元之本票2紙（以下簡稱系爭2紙本票），交由第一建築經理股份有限公司（以下簡稱第一建經公司）收執。嗣經訴外人張淑玲於113年10月11

日以LINE訊息通知原告「因無法滿足貸款但書1071萬元貸款，且買方無現金可補齊，則買賣雙方可解除本買賣契約。」等語，故依系爭契約附件「台南市歸仁區高發二路四樓之3買賣之特約條款」（以下簡稱系爭特約條款）第4點約定，兩造之買賣契約已經無條件解除，原告並於113年10月20日寄發存證信函通知被告、第一建經公司及地政士楊翊晟，兩造間之買賣契約已經解除，要無疑義。

（二）系爭契約解除前，原告已依系爭契約第3條約定，將第一期款（簽約款）153萬元存入第一建經公司開設於第一商業銀行城東分行、戶名「第一商業銀行受託信託財產專戶」、帳號：00000-0000000000號之履約保證專戶（以下簡稱系爭履約專戶）內，系爭契約既已解除，依民法第259條第1、2款，雙方互負回復原狀之義務，被告自應同意原告向第一建經公司領取第一建經價金信託履約保證申請書（以下簡稱系爭履約申請書）第9條第2項規定結算存於系爭履約專戶內，原告給付之買賣價金及系爭履約申請書第9條第3項之約定利息，暨系爭2紙本票。

（三）依原告之中國信託銀行帳戶（以下簡稱系爭帳戶）存款資料可以證明原告於113年9月19日帳戶餘額為400多萬元，並非證人周紘霆所稱1千多萬元，此外，證人周紘霆證述原告因沒有財力證明文件，沒有辦法申請貸款，確為事實。證人張淑玲之證述顯與證人周紘霆所述不符，原告於113年9月19日確實沒有1千萬元之存款餘額，未曾填寫申請書即遭拒絕申請，因此，證人張淑玲之證述與事實不符。

（四）聲明：

1. 被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取第一建經價金信託履約保證申請書第9條第2項結算存於第一商業銀行城東分行、戶名「第一商業銀行受託信託財產

01 專戶」、帳號：00000-0000000000號履約保證專戶內，
02 原告給付之買賣價金，及同上申請書第9條第3項之約定
03 利息暨附表所示之金額分別為143萬元及1224萬元本票2
04 紙。

05 2.訴訟費用由被告負擔。

06 二、被告抗辯：

07 (一) 兩造於113年9月19日就系爭不動產成立系爭契約及系爭
08 特約條款。原告於簽約時即向被告信誓旦旦表示「很喜
09 歡系爭不動產，且伊為中國信託商業銀行VIP級客戶，
10 就系爭不動產之貸款數額可達7成以上（含7成）絕無問
11 題」，加之原告之仲介人員陳嘉豪亦當場附和表示原告
12 之財力宏厚，其向銀行貸款7成以上並無問題，為此兩
13 造委請承辦地政士所屬人員先電詢中國信託銀行南台南
14 分行求證上情屬實，該分行人員並與原告約定於當日至
15 該分行填寫貸款申請書等情，兩造始簽立系爭契約，加
16 上原告於簽約後即依系爭契約分別匯入第一期款153萬
17 元至系爭履約專戶；又一般民眾成為中國信託銀行之VI
18 P級客戶，需滿足在中國信託銀行開立之金融帳戶內所
19 有存款達300萬元或1000萬元等條件方符合資格，堪認
20 原告係有意願購買，且財力應無問題甚明。

21 (二) 詎原告竟於簽約後，無端向被告要求配合降低系爭不動
22 產售價，然系爭不動產於兩造簽訂系爭契約前，已另有
23 第三人洽購，被告係因上情，乃捨棄另一欲購買系爭不
24 動產之買方而與原告成立系爭契約，加之被告已降價出
25 售原告，故不願再降低售價，基此，原告方佯稱「財力
26 不佳、無法順利貸款7成，且無現金可資補足貸款差
27 額」等語為由，以不正行為而依系爭特約條款第4條約
28 定向被告為無條件解約之意思表示。原告顯係以不正當
29 之行為促成解約條件之成就，有違誠信原則，於法有
30 違，應視為其解約條件不成就，原告仍應依系爭契約履
31 行其給付買賣價金之義務。

01 (三) 退步言之，原告於簽立系爭契約時，既已向中國信託銀
02 行確認可貸款額度達買賣價金之7成以上，縱認事後無
03 法順利貸款，亦屬原告之個人信用瑕疵導致貸款額度落
04 差或無法核貸，依系爭特約條款第4條約定，應由原告
05 補足。

06 (四) 系爭不動產之土地增值稅、契稅、印花稅等相關稅捐繳
07 款書業已於113年10月30日核發，原告主張無條件解除
08 系爭契約既屬無據，原告仍應於稅單核發後5日內，依
09 約將第三期款（完稅款）153萬元，乃至後續款項存入
10 系爭履約專戶，詎原告仍執前詞而拒絕給付第三期款，
11 為此被告於113年11月13日寄發存證信函催告原告於函
12 到7日內依約履行給付，原告迄今仍未依約履行，已屬
13 違約，堪認應可歸責於原告之事由，被告爰依系爭契約
14 第8條第1項約定解除系爭契約，並沒收原告已支付之全
15 部價款及擔保應付期款之系爭2紙本票作為違約金，並
16 應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。

17 (五) 原告系爭帳戶於113年9月19日存款餘額高達4,567,173
18 元，足認原告簽訂系爭契約時，應有足夠資力貸得約定
19 總價之7成即1,071萬元；又系爭帳戶於113年10月13日
20 存款餘額為83,002元，與證人周紘霆證述「…買方說財
21 力大概1千多萬新臺幣，說有考慮把錢轉手…」互核可
22 知，原告將上開400多萬存款「轉走」，足認係以不正
23 方法促成系爭契約解約條件之成就，依法應視為其解約
24 條件不成就。又原告復未提出113年9月19日、10月13日
25 等2日前後之存款餘額俾供交相勾稽核對，僅徒以該2日
26 存款餘額辯謂「原告帳戶餘額為400多萬元，並非證人
27 周紘霆所證稱1千多萬元」云云，要非有據；遑論原告
28 於短短不到1個月時間，其刻意轉走448萬餘元之存款，
29 甚至於同年10月8日匯出一筆高達137萬元之大額款項，
30 足證被告上開所述，並非無據。

31 (六) 聲明：

01 1.原告之訴駁回。

02 2.訴訟費用中原告負擔。

03 貳、反訴部分：

04 一、反訴原告主張：

05 (一) 反訴被告有違約情事，業如本訴所述，反訴原告自得依

06 民法第254條、第259條規定及系爭契約第8條第1項約

07 定，解除系爭契約，並沒收反訴被告已支付之全部價款

08 153萬元及擔保應付期款之系爭2紙本票作為違約金，並

09 請求衍生相關費用。

10 (二) 聲明：

11 1.反訴被告應給付反訴原告153萬元，及自反訴起訴狀繕

12 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利

13 息。

14 2.反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

15 3.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、反訴被告抗辯：

17 (一) 反訴原告提出之被證1，反訴被告否認形式真正，且該

18 內容僅是作者之個人意見，並無任何證明力。對於反訴

19 原告提出之被證2形式真正不爭執，但無法證明已經繳

20 納該筆稅金。對於反訴原告提出之被證3形式真正不爭

21 執，但不同意該存證信函之主張。

22 (二) 張淑玲除將反訴被告資料提供予中國信託銀行申請貸款

23 額度外，也向其他銀行申請貸款，但都無法順利貸到7

24 成貸款，無法貸到7成貸款之主要原因並非反訴被告有

25 無資力問題，而是政府「打房」政策所致。

26 (三) 聲明：

27 1.反訴原告之訴駁回。

28 2.反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

29 3.若受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 參、得心證之理由：

31 一、本訴部分：

01 (一) 本件原告主張其於113年9月19日與被告簽立系爭契約，
02 以總價1,530萬元向被告購買系爭不動產，並簽立票面
03 金額分別為143萬元及1224萬元之本票2紙（即系爭2紙
04 本票），交由第一建經公司收執，原告已依約將第一期
05 款（簽約款）153萬元存入系爭履約專戶內；兩造並有
06 「買方（即原告）銀行貸款如未達成交總價7成（新台幣
07 1071萬元整），且買方無法以現金補足差額，經承辦地
08 政士確認並通知買賣雙方後，本約無條件解除，退還買
09 方已支付之價金，買賣雙方互不要求損害賠償，解約衍
10 生之相關費用由買方負擔；但買方應提供財力、保證人
11 或搭配銀行方案並配合代書作業流程，如因買方未配合
12 或個人信用瑕疵導致貸款額度有落差時，買方應將貸款
13 不足額於完稅款給付時，以現金方式補足並匯入本案履
14 約保證專戶內」之特約條款（即系爭特約條款），其後
15 因原告確認無法取得系爭不動產成交總價7成之貸款，
16 乃向被告主張解除契約，並要求返還已給付之簽約款15
17 3萬元等情，業據提出系爭契約、系爭本票、LINE訊息
18 截圖及存證信函為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此
19 部分主張為真實。

20 (二) 按「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效
21 力。」、「因條件成就而受利益之當事人，如以不正當
22 行為促其條件之成就者，視為條件不成就。」，民法第
23 99條第2項、第101條第2項定有明文。所謂以不正當行
24 為阻其條件之成就，不僅指作為，即不作為亦包括在
25 內。經查：

- 26 1. 觀系爭特約條款第4點內容可知，若原告就房屋貸款不
27 足7成即1071萬元，即該當解除條件，但若因原告未配
28 合或信用所致，則不在此限，合先敘明。
- 29 2. 觀證人即全書張淑玲證稱：「（問：有關貸款的事情，
30 貸款你有經過幾個銀行或者相關單位，都是你處理
31 嗎？）貸款部分原告經過三間銀行，有一間是原告自己

01 配合提供的田寮區農會，二間是我提供的中國信託、凱
02 基銀行…原告表示他在中國信託屬於VIP客戶，我就跟
03 中國信託配合的業務人員聯繫問原告是否有可以負擔此
04 貸款…中國信託的承辦回覆原告目前在中國信託的存款
05 是足以負擔1071萬貸款。…原本原告與中國信託承辦約
06 9月23日寫申請書，當天我打電話給承辦確認是否有填
07 寫完畢，承辦回覆原告沒有到場，…我請原告盡快再與
08 承辦約時間，原告是幾號填寫我忘記了。但是填寫完畢
09 之後中國信託承辦有致電回覆原告填寫當天的財力已經
10 與我詢問當天的財力不相符，所以沒有辦法承接這個案
11 件。……我有將狀況回覆給原告，請原告是否提供其他
12 財力或保證人，原告回覆說沒有其他財力也沒有保證
13 人…」等語（見本院卷第179-185頁），核與證人即中
14 國信託銀行承辦人員周紘霆證稱：「（問：提示系爭契
15 約，現在是否還在中國信託？）是。112年度開始就在
16 中國信託，案子原本是由洪國地政事務所成交，代書通
17 知我有這案件成交，我們跟客戶買房有往來，問我說是
18 否可以聯繫客戶，我收到文件後打給買方，大概評估後
19 我就沒有作申請的動作，我打給買方，買方說財力大概
20 1千多萬，說有考慮把錢轉手，我沒有看到實際文件，
21 單純口述，因為沒有任何財力文件，沒有辦法申請，就
22 沒有後續了」等語相符（見本院卷第219-222頁）。

- 23 3. 依上開張淑玲、周紘霆2人之證述可知，原告於113年9
24 月19日與被告簽訂系爭契約向被告購買系爭不動產時，
25 承辦地政士張淑玲在兩造簽約時有協助原告在中國信託
26 銀行申請核貸，當下詢問時中國信託銀行亦回覆原告財
27 力足以負擔1071萬貸款，然原告卻未在與中國信託銀行
28 約定之113年9月24日辦理系爭不動產之貸款時宜，之後
29 不久即財力不足負擔1071萬元貸款，實不合事理之常
30 ，原告雖以係因政府打房致其財力不足云云置辯，惟原
31 告自簽約至財力不足，僅隔數十日，復未提出任何證據

證明其財力之變化係因政府打房所致，是原告抗辯，尚難憑採。而被告抗辯原告簽訂系爭契約本有財力負擔貸款，簽約之後係有意致自己之財力不足負擔貸款等語，應為可採。

3.基上，被告抗辯原告簽訂系爭契約本有財力負擔貸款，簽約之後係有意致自己之財力不足負擔貸款等語既為可採，則被告抗辯原告係因解除條件成就（無法貸款）而受利益之人，以不正當行為（以自己行為致無法貸款）促解除條件成就，依民法第101條第2項規定，視為條件不成就等語，為可採信。從而，原告主張系爭契約業已解除，依據民法第179條、第259條規定，請求【被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取第一建經價金信託履約保證申請書第9條第2項結算存於第一商業銀行城東分行、戶名「第一商業銀行受託信託財產專戶」、帳號：00000-0000000000號履約保證專戶內，原告給付之買賣價金及同上申請書第9條第3項之約定利息，暨附表所示之金額分別為143萬元及1224萬元本票2紙（即系爭2紙本票）。】，核屬無據。

二、反訴部分：

（一）按「第三期款(完稅款)繳款時間：(1)稅單核發後五日內買方應將第三期款存匯入專戶。」、「買方違反契約之義務時，……經賣方與第一建經定七日期限催告仍未履行，買方得解除契約，因可歸責於買方之事由致契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保應付期款之本票聲請執行做為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，系爭契約第3條第2項、第8條第1項分別定有明文。

（二）反訴原告主張反訴被告未於稅單核發後五日內將第三期款存入系爭履約專戶內，經反訴原告以存證信函限期催告反訴被告履行義務，反訴被告逾期仍未履行等語，業據提出存證信函（見本院卷第97-103頁）為憑，且為反

01 訴被告所不爭執，堪信反訴原告此部分主張為真實。

02 (三) 反訴被告係以不正當行為促使解除條件成就，視為解除
03 條件不成就，不得據解除系爭契約，業如本訴所述。是
04 反訴原告主張反訴被告不依系爭契約履行債務，係可歸
05 責於反訴被告之事由等語，為可採信。

06 (四) 從而，反訴原告依系爭契約第8條第1項約定，主張沒收
07 反訴被告給付已支付之第一期簽約款153萬元作為性違
08 約金，核屬有據。

09 肆、綜上所述，本訴原告之訴，為無理由，不應准許。反訴原告
10 請求反訴被告給付153萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日
11 即114年2月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
12 息，為有理由，應予准許。

13 伍、本訴及反訴之事證均臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未
14 經援用之證據資料，經本院斟酌後，核與判決之結果不生影
15 響，爰不一一論述，併此敘明。

16 陸、本訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併
17 予駁回。反訴兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為
18 假執行，經核均無不合，應予准許，爰分別酌定相當之擔保
19 金額宣告之。

20 柒、據上論結，本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理
21 由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條，判決
22 如主文。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日
24 臺灣臺南地方法院民事第二庭
25 法 官 王 獻 楠

26 上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

