

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度消字第4號

原告 王宗煌
被告 翰唐建設有限公司

法定代理人 黎偉良
訴訟代理人 楊宛瑜律師
黃國永律師
追加被告 翰中建設有限公司

法定代理人 呂晶晶

上列當事人間解除買賣契約等事件，本院於民國114年11月26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、被告翰中建設股份有限公司（以下簡稱翰中公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。

五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事之人為當事人者。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時僅列翰唐建設有限公司（以下簡稱翰唐公司）為被告，主張其於民國111年5月29日與翰唐公司簽立房屋預定買賣合約書（以下簡稱系爭房屋買賣契約）購買「愛上遇景」建案第E12戶（以下簡稱系爭房屋），並同時與翰中公司簽立土地預定買賣合約書（以下簡稱系爭土地買賣契約，與系爭房屋買賣契約合稱系爭房地買賣契約）購買系爭房屋坐落之臺南市○○區○○○段0000000地號土地

（以下簡稱系爭土地，與系爭房屋合併簡稱系爭房地）。嗣於訴訟進行中，追加翰中公司為被告，被告雖不同意上開當事人之追加。然查，然查，本件主要爭執在於原告得否依其所簽訂之系爭房地買賣契約向被告翰唐公司及追加被告翰中公司主張解除契約，所涉爭點有共同性，原告起訴請求之訴訟資料及證據於相當範圍內有同一性，得於追加被告翰中公司審理時加以利用，而原告與翰唐公司、翰中公司訂立之系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，係房屋與所坐落土地同時買賣之契約，彼此具有不可分離之關係，性質上屬聯立契約，且係訴訟標的對於翰唐公司、翰中公司必須合一確定，依上開規定及說明，原告追加翰中公司，於法有據，應予准許。

三、原告起訴主張：

（一）原告於民國111年5月29日同時與被告翰唐公司、翰中公司簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約購買系爭房地，房屋總價為306萬元，土地總價為204萬元，共計510萬元，原告已依系爭房屋買賣契約第7、8條約定給付被告新臺幣（下同）102萬元。而依系爭房屋買賣契約第20條約定，由被告通知原告繳付貸款所需文件資料，向土地銀行辦理貸款對保程序，約定貸款總額為382萬元，惟土地銀行最後核貸金額為255萬元，僅為系爭房地買賣契約約定貸款款額之66.7%，貸差達127萬元，致原告無法現金補足，履行系爭買賣契約。

（二）原告與被告簽訂系爭買賣契約，被告向原告保證貸款可達總價75%即382萬元，此為「契約成立」要件，而原告個人信用正常，無曾經違約信用之情事，提供之個人收支財務資料亦具備繳息能力，顯見非因原告之個人因素致貸款不足或不能之情事，究其原因係當下財政部督促「限貸成數」所致，或係被告興建之房地價值，土地銀行鑑估不足所致，顯非因原告因素所致。原告爰依系爭房屋買賣契約第20條第2項第(一)款第3點約定「差額超過原預定貸款金額

01 百分之30者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契
02 約」，請求解除系爭買賣契約，被告應將原告已給付之10
03 2萬元返還予原告。

04 (三) 對被告抗辯之陳述：

- 05 1.原告辦理銀行貸款所有程序、流程、訊息、資料及相關資
06 料交付等，均為被告委託指定之韓瑪莉代書所辦理及告
07 知，可知原告完全配合被告指示辦理。
- 08 2.被告指稱之銀行房貸授信5P原則、台灣銀行融資審核重要
09 原則資料、房貸判定的三面向六關卡資料，均係網路上之
10 廣告頁面截取之資訊，並非任何放款依循之規定。
- 11 3.原告與被告簽訂買賣契約時，被告銷售人員已詢問原告，
12 是否為第二戶？是否信用瑕疵？從事何種工作？收入狀況
13 為何？預定合約貸款月付款能力如何？雙方始訂立買賣契
14 約。在原告貸款條件不變下，竟於113年12月31日遭被告
15 通知，無法依契約約定核貸，且遭被告甩鍋，指責「過錯
16 在買方」、「責任在買方」等莫須有之過失責任。

17 (四) 聲明：

- 18 1.被告應連帶給付原告102萬元。
- 19 2.訴訟費用由被告連帶負擔。
- 20 3.願供擔保，請准宣告假執行。

21 四、被告翰唐公司抗辯：

22 (一) 原告向被告購買由被告興建「愛上遇景」編號E12之預售
23 屋一戶，房屋總價306萬元，原告已分期給付訂金6萬元、
24 簽約金24.6萬元、開工15.6萬元、結構完成15萬元，總計
25 61.2萬元。

26 (二) 系爭房屋買賣契約第20條第2項所定之貸款差額，以「由
27 賣方洽定辦理之貸款」為前提，如非賣方洽定辦理者，則
28 無該條款之適用，被告洽談之貸款銀行為合作金庫銀行，
29 而原告申貸之土地銀行並非被告洽定辦理之金融機構，故
30 無系爭房屋買賣契約第20條第2項之適用，原告依該條款
31 約定主張解除契約，顯無理由。退萬步言，縱認有該條款

01 之適用，然土地銀行放貸金額之多寡，均屬銀行評定原告
02 信用之結果，為可歸責原告之事由，原告不得主張解除契
03 約。

04 （三）被告曾依合約代原告向合作金庫銀行洽辦貸款，惟按銀行
05 房貸授信5P原則，原告因其個人金融負債比過高等因素，
06 經合作金庫銀行請原告增補保證人或其他財力證明，然原
07 告始終未能提出，致遭合作金庫銀行拒絕貸款，依系爭房
08 屋買賣契約附件五第5條第7款約定，原告應自行籌措資金
09 一次付清貸款差額，不得主張解除契約。

10 （四）聲明：

11 1.原告之訴駁回。

12 2.訴訟費用由原告負擔。

13 3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 五、被告翰中公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
15 出書狀作何聲明或陳述。

16 六、得心證之理由：

17 （一）原告主張於111年5月29日同時與被告翰唐公司、翰中公司
18 簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約購買系爭房
19 地，房屋總價為306萬元，土地總價為204萬元，共計510
20 萬元，原告已依系爭房屋買賣契約第7、8條約定給付被告
21 102萬元等情，業據提出房屋預定買賣契約、土地預定買
22 賣契約、土地暨建物登記謄本及拆款表（見本院卷第21-5
23 7、65-69頁）為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分
24 主張為真實。

25 （二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
26 任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原
27 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
28 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
29 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
30 請求。

31 （三）再按【系爭房屋買賣契約第二十條第一款約定「第七條契

約總價內之部分價款新台幣貳佰貳拾玖萬貳仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付…」、系爭土地買賣契約第七條第一款約定「第四條契約總價內之部分價款新台幣壹佰伍拾貳萬捌仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付…」】，及【系爭房屋買賣契約第二十條第二款及系爭土地買賣契約第七條第二款均約定「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目辦理：（一）不可歸責於雙方時之處理方式如下：……買賣雙方得選擇前述方式，辦理退款或解除契約。

（二）可歸責於賣方時……買方得解除契約。（三）可歸責於買方時……買方……一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。」】，可知兩造就貸款之金融機構係約定由雙方洽定，並約定如由賣方洽定辦理時未達預定貸款金額之處理方式。則由前揭約定條款可知，買方得解除契約之條件為【須「賣方」洽定之金融機構所致，且必須「不可歸責買賣雙方」或「可歸責賣方」】，買方始有解除契約之權利。

（三）原告復主張被告向原告保證貸款可達總價75%即382萬元，惟土地銀行最後核貸金額為255萬元，僅為約定貸款款額之66.7%，爰依系爭房屋買賣契約第二十條第二款第一目第3點之約定，請求解除系爭房地買賣契約，並請求被告返還102萬元予原告等語；為被告翰唐公司所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 1.按買賣任何一方指定辦理貸款及不動產過戶之代書，該代書向某金融機構辦理貸款，該金融機構並不當然係指定代書之一方所指定（洽定），蓋代書代為辦理貸款，因買賣雙方可能均有配合之金融機構，代書自可能同時向買賣雙方指定（洽定）之金融機構洽詢辦理，更可能另外尋找更有利之金融機構辦理貸款。是原告僅以辦理系爭房地之代書係原告所指定，即據以主張辦理系爭房地貸款之金融機構（土地銀行）係被告洽定云云，尚難憑採。

01 2.況原告繳納系爭房地款項之金融機構均為合作金庫，有原
02 告提出之匯款單為憑（見本院卷第105、107頁），則被告
03 抗辯賣方指定之貸款金融機構係合作金庫等語，並非全然
04 無據。

05 3.此外，原告並未再舉證證明系爭房地貸款不足之土地銀行
06 係被告所洽定，則原告主張辦理系爭房地貸款不足之土地
07 銀行，係被告所洽定之金融機構云云，並不足採。而被告
08 抗辯系爭房地貸款不足之土地銀行，並非其洽定之金融機
09 構等語，則為可採。

10 4.再觀被告提出之存證信函（見本院卷第145頁）內容，可
11 知原告係因自身貸款財力不足須增補保證人，然原告未繳
12 交保證人資料或其他財力資料，致所獲准之貸款金額少於
13 所欲貸得之金額。而原告並未爭執未補保證人資料或另提
14 財力證明，其雖以可能係內政部「限貸成數」或土地銀行
15 鑑估不足，致貸款不足云云置辯，惟並未舉證以實其說，
16 自難憑採。是被告抗辯系爭房地貸款未達約定成數，係可
17 歸責於原告等語，應為可採。

18 5.綜上，原告主張系爭房地貸款不足之土地銀行係被告所洽
19 定之金融機構，及貸款不足不可歸責原告云云，均不足
20 採。揆諸前揭說明，原告自不得依系爭房屋買賣契約第二
21 十條第二款、系爭土地買賣契約第七條第二款之約定，主
22 張解除系爭房地買賣契約。

23 5.從而，原告依系爭房屋買賣契約第二十條第二款第一目第
24 3點（與系爭土地買賣契約第七條第二款第一目第3點相
25 同）之約定，請求解除系爭房地買賣契約，並請求被告連
26 帶返還已繳納之102萬元予原告，核屬無據。

27 七、綜上所述，原告請求被告連帶給付102萬元，為無理由，不
28 應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
29 麗，應併予駁回。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
31 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自

01 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
03 前段、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05 臺灣臺南地方法院民事第二庭

06 法 官 王 獻 楠

07 上為正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

13 書記官 李 雅 涵