

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭小額民事判決

114年度南小字第821號

原告 陳淑文
被告 君邦建設有限公司

法定代理人 楊宥語

訴訟代理人 劉哲宏律師

上列當事人間請求返還價金事件，於民國114年9月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：伊於民國112年4月28日向被告購買其「君邦逸品」建案坐落於臺南市○○區○○段0○段00000地號土地地上之編號B3戶6樓房屋、地面第1層編號第14號機械式停車位，總價為新臺幣（下同）935萬元，並簽訂「預售房屋買賣契約書」（下稱系爭契約），且於簽約時給付被告簽約金10萬元，並約定被告使用執照取得後再行給付期款177萬元、銀行貸款701萬2500元（貸款成數75%）、交屋款46萬7500元。另於系爭契約第18條第5項第1款第3目約定：於不可歸責於雙方之事由致洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額超過原預定貸款金額百分之三十者，甲、乙雙方得解除契約。詎中央銀行於113年9月19日施行第七波信用管制措施，將自然人第三戶以上購屋貸款成數上限降為3成，伊所購上開房屋為第三戶，無從貸款至系爭契約約定成數75%，伊乃依系爭契約第18條第5項第1款第3目約定，於114年3月3日以存證信函向被告為解除系爭契約之意思表示，並經被告收受，系爭契約之法律關係既已解除，被告自應返還10萬元本息等語。並聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：本件尚未進入申辦銀行貸款階段，無從適用系爭契約第18條第5項第1款第3目約定；又伊於114年1月12日將取得使用執照前，依約通知原告給付177萬元期款，並準備辦理貸款所需文件，惟原告置而不理。嗣114年2月3日正式領得使用執照後，伊復通知原告依約給付期款，經伊多次催告無果，原告迄今尚未給付取得使用執照應給付之期款，違反系爭契約第7條第1項約定，伊於114年2月24日以存證信函向原告為解除系爭契約之意思表示，自得沒收原告已繳價款10萬元等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

兩造於112年4月28日簽訂系爭契約，為兩造所不爭執，且有系爭契約可參（本院卷第35至61頁）。依系爭契約約定原告付款之期程為：簽約金10萬元、使照取得177萬元、銀行貸款701萬2500元、交屋款46萬7500元，有房屋價款分配表可參（本院卷第57頁）。又系爭契約第18條（貸款約定）固約定兩造貸款處理及相關解約事宜（114年度南司小調字第534號卷第頁17至18頁）。惟查，原告自承其僅交付簽約金10萬元（本院卷第106頁），尚未給付被告於使照取得時應給付之期款177萬元，自尚未進入銀行貸款之款項給付期程；況原告復未舉證證明其經洽辦銀行貸款後，符合系爭契約第18條第5項第1款第3目約定之情事，故原告主張其有系爭契約第18條第5項第1款第3目約定情形，得解除契約，並請求被告返還已繳之簽約金10萬元本息云云，不足為採。

四、從而，原告依系爭契約第18條第5項第1款第3目約定、民法第259條規定，請求被告給付10萬元本息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法 官 柯雅惠

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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 114 年 9 月 30 日

書記官 于子寧