

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第236號

原告 溫方瑜

訴訟代理人 葉立宇律師

被告 張家鳴

訴訟代理人 何燈旗律師

被告 安新建築經理股份有限公司

法定代理人 高尚志

訴訟代理人 謝宗興

上列當事人間確認買賣關係不存在事件，本院於民國114年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告與被告張家鳴間就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍：10000分之225），及其上同段同小段建號1219號建物（權利範圍：全部）、同段同小段建號1209號建物（權利範圍：10000分之225）之買賣關係不存在。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張家鳴負擔十分之九，餘由原告負擔。

四、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告張家鳴於民國(下同)113年10月22日，就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號(權利範圍：225/10000)，及其上同段同小段1219建號(權利範圍：全部)、同段同小段1209建號(權利範圍：225/10000，門牌號碼為臺北市○○區○○街00號4樓之1，下稱系爭房地)簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣(下同)1,450萬元，雙方並簽立買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），同意委由被告安新建築經理股份有限公司(下稱被告安新公司)處理不動產買賣履約保證

01 之業務，被告安新公司並向台新國際商業銀行設立專屬繳款
02 帳號（下稱系爭履約保證帳戶），原告於113年10月23日及
03 同年月29日共計匯入145萬元（下稱系爭款項）至系爭履約
04 保證帳戶。因伊與被告張家鳴於簽訂系爭買賣契約時曾表示
05 手上現有資金有限，需向銀行貸款1,015萬元始有足夠之資
06 力購買系爭房地，因此，雙方於系爭買賣契約第17條其他約
07 定事項特別載明：「若買方(即原告)貸款金額不足新台幣
08 1015萬正時，雙方同意無條件解除本約，該貸款最遲應於
09 113年11月22日前確定」等語，以此作為契約解除條件。嗣
10 伊向兆豐國際商業銀行、中國信託商業銀行、元大商業銀
11 行、王道銀行、台中商業銀行、星展銀行洽詢貸款金額，上
12 開六間銀行皆以伊收入貸款比例過高而無法同意核貸1,015
13 萬元，因此，系爭買賣契約因解除條件成就而不存在，系爭
14 履保申請亦隨同失其效力，被告安新公司應將系爭款項返還
15 伊，伊於113年11月28日及同年12月4日寄發存證信函通知被
16 告等，詎被告張家鳴否認系爭買賣契約因解除條件成就而失
17 效、被告安新公司亦不願返還系爭款項予伊，為此，爰依民
18 事訴訟法第247條、系爭買賣契約第17條及民法第179條提起
19 本件訴訟等語。並聲明：(一)確認系爭房地之買賣關係不存
20 在。(二)被告安新公司應給付原告145萬元暨自起訴狀繕本送
21 達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)原
22 告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告部分：

24 (一)被告張家鳴以：依系爭買賣契約第4條第1項、第2項前段之
25 約定，原告即買方就購屋房貸作業應依承辦地政士吳秋榮通
26 知負積極協同作為義務，吳秋榮曾積極介入主動徵詢兆豐銀
27 行復興分行、元大銀行等房貸銀行，分別獲得兆豐銀行復興
28 分行回覆最高可貸1,032萬元、元大銀行回覆估價1347萬可
29 貸85成即1,145萬元，吳秋榮旋即通知原告向上開二銀行承
30 辦房貸窗口提交申請書申辦，原告卻消極未協同辦理申貸作
31 業，原告以系爭買賣契約第17條所無之其他事由拒絕對保，

01 顯阻礙貸款完成，依民法第101條應認定原告貸款完成並應
02 繼續履約。再者，雙方於113年12月8日已協議由原告向陽信
03 銀行新莊分行提供資料申貸以繼續履約，當時原告並未主張
04 依系爭買賣契約第17條解約，雙方亦未約定如未能申貸則依
05 系爭買賣契約第17條解約，可見買賣契約第17條之解約條件
06 已被後來的新協議取代，自無拘束雙方之效力，原告主張解
07 約並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

08 (二)被告安新公司以：依系爭履保證申請第6條第5項之約定：

09 「安新建經履行本條第1、2項保證責任前，若有關買賣之爭
10 議已進入民事訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄作
11 為安新建經履行保證責任之依據。」。因本件於被告安新公
12 司履行本條第1、2項保證責任前，原告提起本訴，實則原告
13 僅須就被告張家鳴提起本訴為已足，屆時被告安新公司即會
14 依原告與被告張家鳴訴訟之確定判決結果撥付履保專戶中之
15 價金返還原告或撥付予被告張家鳴沒收，原告向被告安新公
16 司提起本訴實無訴訟利益並無理由等語，資為抗辯，並聲
17 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
18 免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
21 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所
22 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
23 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
24 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院
25 52年台上字第1240號判例意旨可資參照）。本件原告主張與
26 被告張家鳴就系爭房地之買賣關係因解除條件成就而不存
27 在，為被告張家鳴所否認，則原告與被告張家鳴間就系爭房
28 地之買賣關係存否不明，原告在法律上之地位自有不妥狀態
29 存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去，故原告
30 提起本件確認訴訟，即有確認利益，合先敘明。

31 (二)原告依系爭買賣契約第17條約定，請求確認其與被告張家鳴

01 間系爭房地之買賣關係不存在，為有理由：

- 02 1.依系爭買賣契約第17條其他約定事項：「若買方(即原告)貸
03 款金額不足新台幣1015萬元正時，雙方同意無條件解除本
04 約，該貸款最遲應於113年11月22日前確定。」(下稱系爭
05 特約)，為兩造所不爭執，並有卷附系爭買賣契約可稽(見
06 本院卷第27頁)。基此，雙方已特別約定如原告未能於113年
07 11月22日前核貸1015萬元，系爭買賣契約即得無條件解除。
08 查原告主張於簽訂系爭買賣契約後，曾向兆豐國際商業銀
09 行、中國信託商業銀行、元大商業銀行、王道銀行、台中商
10 業銀行、星展銀行等六間銀行洽詢房屋貸款事宜，均經回覆
11 無法至核貸1015萬元，並於113年11月28日及同年12月4日向
12 被告張家鳴寄發存證信函通知系爭買賣契約業經解除等情，
13 業經提出原告與王道銀行、台中商業銀行、星展銀行之Line
14 對話截圖及存證信函等件為證(見本院卷第33至46頁)，被
15 告張家鳴對於原告提出上開三間銀行Line對話截圖之形式真
16 正並無爭執(見本院卷第218頁)，而由原告與銀行間Line
17 對話截圖可知，「王道銀行部分：估價最高1233萬，可貸八
18 成986萬元左右」等語(本院卷第33頁)、「台中商業銀行
19 部分：沒保人收支比過不了」等語(本院卷第35頁)、「星
20 展銀行部分：估價1252萬，可貸八成1000萬元」等語(本院
21 卷第37頁)，堪信原告確實無法於113年11月22日前核貸
22 1015萬元之房屋貸款，是雙方所約定之解除條件應已成就。
23 從而，原告主張依系爭特約約定主張系爭買賣契約已無條件
24 解除而不存在，核屬有據，為有理由。
- 25 2.被告張家鳴雖抗辯承辦本件買賣之地政士吳秋榮曾徵詢兆豐
26 銀行復興分行並回覆最高可貸1,032萬元、元大銀行回覆最
27 高可貸1,145萬元，並已通知原告向上開二銀行承辦房貸窗
28 口提交申請書申辦，原告卻消極未協同辦理申貸作業，自屬
29 阻礙貸款之完成，依民法第101條規定應認定原告貸款完成
30 並應繼續履約等語，並提出兆豐銀行及元大銀行之回覆訊息
31 為佐(本院卷第117、119頁)，此為原告所否認，並表示其曾

01 向兆豐銀行及元大銀行詢問本件是否能核貸1015萬元，均經
02 回覆以原告之貸款條件不太可能，其並無被告張家鳴所稱消
03 極不配合等情(見本院卷第157頁)。經審視被告所提出兆豐
04 銀行、元大銀行之回覆訊息「成交價：1450萬元；估價約
05 0000-0000萬，可貸最高8成，約000-0000萬」、「粗估總價
06 1347萬，自住最高85成(含5%信貸)，最終依本行的鑑價報告
07 及審核條件為準」等語，核其性質應屬銀行機構對於系爭房
08 地貸款金額初步估價之一般性回覆，尚難謂係最終可核貸之
09 金額，況在系爭特約之文字內容，雙方並未限制原告須向
10 「特定之銀行」確認最終核貸金額始能解除契約，是被告張
11 家鳴逕自增加原告須向「特定銀行」申辦之其他約定事項所
12 無之限制，已屬無據；再者，被告張家鳴亦未舉證兆豐銀行
13 或元大銀行確實得在系爭特約之期限內(即113年11月22日
14 前)核貸予原告1015萬元，故其上開抗辯，殊難採憑。

15 3.被告張家鳴又抗辯：雙方於113年12月8日已協議由原告向陽
16 信銀行新莊分行提供資料申貸以繼續履約，當時原告未主張
17 依系爭特約為解約，雙方亦未約定如原告未能核貸即依系爭
18 特約解約，可見系爭特約之解約條件已被後來的新協議取代
19 云云，然為原告所爭執。按契約之合意解除與法定或約定解
20 除權之行使，性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以
21 第二次契約解除第一次契約；後者為單獨行為，其發生效力
22 與否，端視有無法定或約定解除原因之存在，既無待他方當
23 事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除
24 (參照最高法院82年度臺上字第1429號判決意旨)。查系爭特
25 約載明「若買方(即原告)貸款金額不足新台幣1015萬元正
26 時，雙方同意無條件解除本約，該貸款最遲應於113年11月
27 22日前確定。」，其中「雙方同意無條件解除本約」，從文
28 義上觀之，核屬前開判決要旨所謂之約定解除權，亦即，只
29 要雙方約定之解除條件成就，並經向他方為解除契約之意思
30 表示，即當然發生解約之效力。原告既於113年11月28日及
31 同年12月4日向被告張家鳴寄發存證信函表示系爭買賣契約

01 業經解除，而該解除之意思表示，並非無效下，依民法第
02 258條第3項之規定，解除契約之意思表示，不得撤銷，因
03 此，除兩造另有明確合意回復系爭買賣契約狀態外，系爭買
04 賣契約仍處於經解除之狀態，即系爭買賣契約仍發生解約之
05 效力。因此，被告張家鳴抗辯原告於113年12月8日經房仲章
06 丁麗告知而同意與陽信銀行新莊分行之承辦房貸專員接洽乙
07 事，縱屬實在，然原告既一再爭執其並無同意將系爭解約期
08 限延期等語（見本院卷第279頁），而被告張家鳴復未舉證
09 以實其說，則被告張家鳴此部分抗辯，亦無可取。

10 (三)原告依民法第179條規定，請求被告安新公司應給付145萬元
11 及法定遲延利息，為無理由：

12 查原告與被告張家鳴於系爭買賣契約之際，與仲介方即永兆
13 豐管理顧問股份有限公司共同向被告安新公司申請系爭買賣
14 契約價金之履約保證業務，原告已將第一期款145萬元匯入
15 系爭履保專戶等情，有原告提出系爭履保申請書及專戶交易
16 資訊等件附卷可考（見本院卷第23至26頁、第29至31頁），
17 並為兩造所不爭執，洵堪認定。然觀諸系爭履保申請書第6
18 條第5項約定：「安新建經履行本條第1、2項保證責任前，若
19 有關買賣之爭議已進入民事訴訟程序，則應以確定判決或法
20 院和解筆錄作為安新建經履行保證責任之依據。」，可見系
21 爭買賣契約之解約爭議，既經原告提起本件民事訴訟，則被
22 告安新公司只能依本件確定判決或法院和解筆錄作為日後履
23 行保證責任之依據。是以，原告既得循系爭履保申請書約定
24 之程序於本件確定判決後對被告安新公司提出前開請求以實
25 現其權利，則原告逕先於本件系爭買賣之爭議尚未確定前，
26 即一併訴請被告安新公司應給付原告系爭履約專戶帳戶內
27 145萬元云云，除屬無據外，亦欠缺權利保護必要，應予駁
28 回。至原告辯稱其擔心日後被告安新公司拒絕依上開約定程
29 序辦理云云，此僅為原告得否另案訴請被告安新公司為給付
30 之問題，附此說明。

31 四、綜上所述，原告請求確認系爭買賣關係不存在，為有理由，

01 應予准許；逾前揭範圍之請求，為無理由，應予駁回。至本
02 判決原告聲請供擔保請准宣告假執行，惟主文第1項屬確認
03 之訴，性質上不得假執行，不應准許，原告對於被告安新公
04 司請求敗訴部分，其假執行聲請已失所附麗，應予駁回。

05 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，被告雖聲請傳訊地政士吳
06 秋榮及房仲章丁麗為證人，以證明原告未積極向兆豐銀行、
07 元大銀行及陽信銀行申請貸款等事。然系爭特約既未限制原
08 告須向「特定之銀行」申辦貸款後始能解約，已如前述，況
09 被告張家鳴始終未舉證上開銀行確實得在雙方約定期限內核
10 貸予原告1015萬元，則無論原告是否有與吳秋榮及張丁麗所
11 介紹之上開銀行洽詢，均於本案訴訟標的有無理由認定不生
12 影響，自無調查必要。此外，兩造其餘攻擊防禦方法及所提
13 證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
15 訟法第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
17 民事第四庭 法 官 潘英芳

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日
22 書記官 李文友