

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第653號

上訴人 鄭雅文

訴訟代理人 葉韋良律師

陳郁芳律師

被上訴人 吳雲聖

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，上訴人對於中華民國113年1月12日臺灣新北地方法院112年度訴字第1364號第一審判決提起上訴，本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國111年9月24日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以總價新臺幣（下同）1088萬元向上訴人承購門牌號碼新北市○○區○○路0段000號4樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（合稱系爭房地），產權移轉登記名義人指定為伊與配偶柯媿如各得2分之1，兩造於系爭契約之附件約定：買方以系爭房地辦理貸款金額未達924萬元時，買方得請求解除契約，或因貸款銀行估價無法貸到924萬元時，雙方合意於111年10月24日前解除契約。雙方並簽立價金履約保證申請書向合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）辦理買賣價金履約保證，伊已支付簽約金109萬元入履約保證專戶（下稱履保專戶）。伊與柯媿如（乃物保設定義務人）於同年9月29日、30日即交付相關申貸資料予本件買賣承辦地政士徐上展，並於同年10月11日赴第一銀行新生分行進行申辦手續，惟同年10月20日第一銀行通知系爭房地僅能申貸買賣總價8成即870萬元，伊曾另向中國信託銀行及台新銀行請求鑑估，均未能高過前揭

01 成數。另伊於同年10月2日發現系爭房屋有多處滲漏水，與
02 標的物現況說明書所載無滲漏水之情形不符。伊委請律師於
03 同年10月28日寄送存證信函向上訴人為解除系爭契約之意思
04 表示，並重申若依系爭契約附件第1條、第3條約定亦於同年
05 10月24日合意解除。上訴人謊稱無滲漏水，伊係受詐欺及陷
06 於錯誤而承購，亦得依民法第88條、第92條規定撤銷買受之
07 意思表示。系爭契約業經解除或撤銷，上訴人自應返還伊已
08 付價金109萬元及利息，爰依民法第259條、第114條準用第1
09 13條、第179條規定，請求擇一判命上訴人應同意伊向合泰
10 公司領取履保專戶內之本金109萬元及利息（原審判命上訴
11 人應同意被上訴人可向合泰公司領取履保專戶內之本金109
12 萬元及利息，並駁回被上訴人其餘請求，上訴人就敗訴部分
13 不服提起上訴，被上訴人就敗訴部分未聲明不服，該部分不
14 在本院審理範圍）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

15 二、上訴人則以：兩造於簽訂系爭契約時即約定由被上訴人及柯
16 嫻如各登記持有2分之1產權，且由2人共同申請貸款及償還
17 貸款，俾使銀行得以核准買賣總價85%之貸款，惟被上訴人
18 嗣後片面將產權登記名義人變更為僅1人，致使第一銀行不
19 同意核准貸放買賣總價85成，代書徐上展曾另尋得同意核貸
20 85成之其他銀行，被上訴人拒不接受，所為不符兩造於附件
21 所定解除權之要件。被上訴人係故意不配合而導致銀行無法
22 核貸買賣總價85成，執意解除系爭契約，乃以不正當方式阻
23 卻雙方約定條件之成就，本案應無系爭契約附件所定之解除
24 原因，伊亦不同意解除。被上訴人未依約定於111年12月5日
25 前給付完稅款，伊於112年1月7日發函催告，被上訴人仍未
26 給付而屬違約，伊已於112年2月發函，依民法第254條規定
27 及系爭契約第12條第1項、第2項約定，解除系爭契約並沒收
28 被上訴人已給付之簽約金。被上訴人所提照片僅能證明系爭
29 房屋於拍攝時有油漆剝落之情形，無法證明為漏水痕跡，伊
30 並無隱匿、亦無以任何方式阻礙被上訴人得知系爭房屋真實
31 屋況，被上訴人係查看屋況後方決定購買簽約付款，伊並無

01 使用任何詐術使被上訴人陷於錯誤等語，資為抗辯。於本院
02 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄
03 部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第139至140頁準備程序筆錄，並
05 依判決格式增刪修改文句）：

06 (一)兩造於111年9月24日簽訂系爭契約及附件、價金履約保證申
07 請書，上訴人並簽立標的物現況說明書，約定由被上訴人以
08 買賣總價1088萬元向上訴人承購系爭房地，且約定被上訴人
09 與其配偶柯媿如分別為系爭房地2分之1之產權移轉登記名義
10 人。兩造並於系爭契約之附件中約定買方得解除系爭契約之
11 要件。

12 (二)被上訴人已依系爭契約約定交付簽約款109萬元，匯入兩造
13 約定之履約保證專戶。

14 (三)兩造簽訂系爭契約之際，上訴人仍居住在系爭房屋內，係至
15 112年2月間始搬離系爭房地。上訴人嗣後就系爭房地已另行
16 出售予訴外人，並於112年6月14日辦竣所有權移轉登記。

17 (四)被上訴人曾於111年10月2日攝得系爭房屋內屋況之照片（見
18 原審卷第147至153頁）。

19 (五)被上訴人委由律師於111年10月28日寄送台北古亭郵局1150
20 號存證信函予上訴人，經招領後遭郵務機關退回。

21 四、得心證之理由：

22 兩造之爭點如下：(一)被上訴人主張有符合系爭契約附件所載
23 約定解除權要件之情事，已合法解除系爭契約，有無理由？
24 或主張系爭房屋有滲漏水情形，依民法第88條、第92條撤銷
25 買受之意思表示，有無理由？(二)被上訴人依民法第259條、
26 第114條準用第113條、第179條規定為選擇合併之訴，主張
27 上訴人應返還前述已付價金，請求判令上訴人應同意如原審
28 判決主文第一項所示，有無理由？茲析述如下：

29 (一)兩造簽約時係同時簽立系爭契約及附件，約定由被上訴人以
30 買賣總價1088萬元向上訴人承購系爭房地，且以被上訴人與
31 柯媿如為系爭房地2分之1之產權移轉登記名義人等情，此為

01 兩造所不爭（不爭執事項(一)）。依系爭契約全文，首段記載
02 「吳雲聖(以下簡稱為買方)、鄭雅文(以下簡稱為賣方)」，
03 並於第8條第4項約定「產權移轉登記名義人由買方指定」，
04 契約書之末「立契約書人」欄，區分「買方」、「買方連帶
05 保證暨登記名義人簽署處」、「賣方」之不同欄位，且由被
06 上訴人在「買方」簽名、上訴人在「賣方」簽名，被上訴人
07 與柯媿如在「買方連帶保證暨登記名義人簽署處」均簽名並
08 記載「持分各2分之1」，可知兩造締約時係明定以被上訴人
09 單獨1人為買方，由被上訴人指定以自身及柯媿如2人為產權
10 移轉登記名義人，關於「買方」及「產權移轉登記名義人」
11 依系爭契約所生權利義務自有所別。被上訴人主張因柯媿如
12 係產權移轉登記名義人，因此在契約書之末「買方連帶保證
13 暨登記名義人簽署處」及系爭契約之附件均簽名等情，乃屬
14 真實有據。另因附件之末段僅列載「買方」、「賣方」欄供
15 簽章（未另立「登記名義人」欄），被上訴人主張柯媿如係
16 產權登記名義人身分，必須同意提供登記其名下系爭房地
17 （產權1/2）為擔保物，被上訴人方能提供系爭房地全部以向
18 銀行申辦抵押貸款，柯媿如因此隨同被上訴人在「買方」欄
19 簽名，以示對附件內容亦表達同意等情，自屬可採。

20 (二)兩造簽訂之附件，全文為：「1. 本案買賣雙方約定買方以本
21 標的之不動產辦理貸款金額未達新台幣玖佰貳拾肆萬元整，
22 買方得請求解除本買賣契約，賣方同意返還價金於買方
23 (…)。2. 若本案貸款金額係因買方信用瑕疵未配合辦理銀行
24 貸款手續於貸款金額、利率核定後未完成開戶或未對保等可
25 歸責於買方之因素致無法貸款時，買方仍應依不動產買賣契
26 約履行其義務，不得請求解除買賣契約。3. 若非因上述原
27 因，而僅係因貸款銀行估價無法達到玖佰貳拾肆萬元，雙方
28 合議於111年10月24日前解除契約，並支付履保費用、解約
29 費用6000元後，三日內賣方願無息無條件返還簽約款計新台
30 幣壹佰零玖萬元整。4. 買賣雙方合意除上述事由外，不得單
31 方面請求解除契約。」（見原審卷第31頁）。依系爭契約第

01 15條所定「本契約之附件視為本契約之一部分」，應認附件
02 所載亦視同系爭契約之一部分，買賣雙方即兩造均應受附件
03 約定內容之拘束。上訴人雖抗辯兩造有約定由被上訴人與柯
04 佩如2人共同申請貸款及償還貸款，俾使銀行得以核准買賣
05 總價85成之貸款云云，惟細閱系爭契約及附件之全文，均未
06 見上訴人所指前述約定存在，遑論系爭契約及附件所載之
07 「買方」僅指被上訴人，觀察前揭附件全文顯然亦無從解釋
08 為有如上訴人所指約定，此抗辯自無從採信為真實。

09 (三)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
10 辭句，民法第98條定有明文。查柯佩如於原審以證人身分證
11 稱：當初與房仲談時，擔心自備款不足，有跟房仲詢問貸款
12 成數，房仲說可貸到85成，我們有計算過，若可以貸到85成
13 則可以負擔，屋主也有確認，房仲說若我們擔心，可簽附約
14 條款，若貸款成數不足85成可以無條件解約等語（見原審卷
15 第132頁），對照證人即承辦地政士徐上展證述：買方有說
16 此合約貸款要押到成交價85成，若不成，則雙方要合意解除
17 契約。簽約前有先跟銀行稍微詢問，若買方財力條件有符合
18 的話，可幫買方聲請做到85成，但實際上還是要等銀行核准
19 才會確定等語（見原審卷第134至135頁），可知簽約前買方
20 已表明因自備款不足，須貸得足夠額度，兩造進而有附件之
21 約定。上開附件全文，觀察前言後語，應係在表明買方「以
22 本標的之不動產辦理貸款」若貸得金額未達924萬元，且並
23 無第2點所載可歸責於買方因素致無法貸款之情事，則准由
24 買方解除系爭契約，賣方同意返還價金(即簽約金)。兩造就
25 系爭房地約定買賣總價為1088萬元，924萬元即為總價1088
26 萬元之85%，證人屢稱「85成」，真意應指取得之貸款金額
27 須達924萬元。將附件所載之第3點與第1點互為對照，第1點
28 既明示「以本標的之不動產(系爭房地)辦理貸款」，第3點
29 復提及「僅係因貸款銀行估價無法達到924萬元」，而兩造
30 約定之買賣總價金為1088萬元，締約時不至於認為銀行評估
31 之系爭房地市價會無法達924萬元，堪認第3點文字之真意應

01 指「僅係因貸款銀行估價無法使貸款金額達到924萬元」。
02 兩造於上開附件僅約定「買方提供系爭房地為擔保物向銀行
03 申辦貸款，若非因第2點可歸責於買方因素，僅因銀行估價
04 結果無法使貸款數額達到924萬元」，則兩造同意「於111年
05 10月24日前解除系爭契約」，亦即僅約明提供「物」為擔保
06 申辦貸款，並未要求買方即被上訴人除自任借款人外尚須提
07 供他人為借款人或保證人，亦未要求登記名義人柯嫻如須任
08 借款人或保證人，促使銀行基於有抵押物且有「被上訴人以
09 外之『人』」之雙重擔保而同意貸款數額達924萬元。

10 (四)查被上訴人於簽約後，曾依代書徐上展介紹而與第一銀行之
11 承辦人員胡詠傑連繫申貸事宜。依被上訴人所提其與胡詠傑
12 間Line對話紀錄，可知被上訴人曾於111年10月4日向胡詠傑
13 表示會與配偶一同前往辦理，胡詠傑於10月20日向被上訴人
14 回復：「本案標的物新北市○○區○○路○段000號4樓，
15 以本行鑑價標準新北市蘆洲區最高成數為鑑價金額8成，故
16 本次鑑價結果為1088萬的8成870萬」、「本地區如需提高0.
17 5成，需借戶年收入80萬以上，或借保戶年收入達100萬以
18 上」、「依銀行法規定，如果借款人為十足擔保，不得要求
19 提供保證人，可以徵提保證人標準為1. 不動產為共有、2. 借
20 款人收入不足，3. 借款人年紀較大或信用不良」（見原審卷
21 第33頁），顯係表達：經第一銀行估價結果，以系爭房地為
22 擔保物申貸可得貸款870萬元(鑑價金額之8成)，若須提高至
23 924萬元(鑑價金額之85成)，則須符合「借款人年收入80萬
24 元以上或另提供保證人」等情。而柯嫻如確曾陪同被上訴人
25 至第一銀行辦理申貸事宜及填寫授信資料，此經柯嫻如證述
26 在卷（見原審卷第132至133頁），證人胡詠傑亦證稱2人有
27 一起來，以被上訴人1人為借款人申辦貸款（見原審卷第13
28 8、139頁）。依前述內容，顯示在「以被上訴人為借款人、
29 無保證人，提供系爭房地全部為擔保物」情況下，第一銀行
30 就系爭房地鑑價後表示願核准之貸款數額為870萬元。被上
31 訴人提出曾另向中國信託銀行人員、台新銀行人員探詢貸款

01 額度之Line對話紀錄，顯示可貸金額均在870萬元以內（見
02 原審卷第35頁）。另參Line對話紀錄中，中國信託銀行人員
03 提及「總價1000~1080萬、可貸金額約800~860」、「若名下
04 沒有其他金融貸款、年收入大約75萬，可貸到上述金額」
05 （見原審卷第35頁），可知不同金融機構對於以系爭房地申辦
06 貸款之放款數額評估，均認為在借款人財力僅屬一般之狀況
07 下，憑系爭房地之價值、以系爭房地為擔保所可能准許貸放
08 之數額係買賣總價之8成。準此，堪認被上訴人向第一銀行
09 申貸，並非因自身有何信用瑕疵（如：在財團法人金融聯合
10 徵信中心有信用紀錄不良紀錄），亦無未配合辦理貸款手續
11 等可歸責於被上訴人之情事，第一銀行在「被上訴人為借款
12 人、無保證人，提供系爭房地全部為擔保物」之前提下，就
13 系爭房地估價結果表示僅能核准買賣總價之8成即870萬元之
14 貸款。依上述事證可知，第一銀行評估被上訴人以系爭房地
15 為擔保（「物」之擔保）申辦貸款，斟酌中古屋等因素，係願
16 核給一般成數即8成貸款，另在若有借款人資力較優、或另
17 有其他共同借款人、或提供他人為保證人之情況下，方願因
18 「人」之擔保加入而提高核給貸款成數至85成。是以，被上
19 訴人主張提供系爭房地為擔保向銀行申貸，經銀行估價結果
20 無法使貸款數額達到924萬元，已符合兩造於附件所約定得
21 解除契約之要件等情，係屬有據，堪認可採。

22 (五)上訴人雖引用證人徐上展、胡詠傑之部分證言，質疑係因被
23 上訴人片面將產權登記名義人變更為僅1人，向第一銀行表
24 示改由被上訴人單獨為登記名義人，致使第一銀行不同意核
25 准貸放買賣總價85成，徐上展曾另尋得同意核貸85成之其他
26 銀行，被上訴人係故意不配合而導致銀行無法核貸買賣總價
27 85成云云。惟查，系爭房地無論僅以被上訴人登記為所有權
28 人或以被上訴人及柯嫻如均登記為所有權人，只要願意提供
29 系爭房地「全部」為擔保物，使抵押權設定登記範圍為系爭
30 房地全部，對於銀行而言受擔保結果即無殊，不至於因此而
31 影響核貸之成數。胡詠傑回覆內容既表達「鑑價結果為1088

01 萬的8成870萬」，顯然可知被上訴人在申辦貸款時確實已表
02 明同意提供系爭房地「全部」為擔保物(倘僅提供系爭房地
03 產權之一半為擔保物，銀行評估核貸數額豈有達870萬元之
04 可能)，此與柯姵如所述亦可互為印證。況且，核對2位證人
05 之證言，徐上展證稱係從銀行處得知買方想改登記為1人
06 (見原審卷第136頁)，胡詠傑卻證稱「事後代書打電話給
07 我，他們所有權人要改成1個人，我跟代書說若改成1個人，
08 收入就不足80萬元，變成只能貸款8成」(見原審卷第140至1
09 41頁)，彼此互核不一，且均推稱該訊息來自對方、非被上
10 訴人親自表明，更徵徐上展、胡詠傑該部分證述疑為不實，
11 自不足採。上訴人既未提出徐上展於「何時」尋得其他銀行
12 在僅憑系爭房地為擔保之前提下同意核貸85成之具體佐證
13 (依附件第3點，顯示111年10月24日之前，若貸款銀行估價
14 結果貸款金額無法達到924萬元，則買方即得解除契約)，
15 上訴人聲稱係因被上訴人故意不配合導致無法取得足額貸款
16 云云，自無從採信為真。

17 (六)按「銀行辦理自用住宅放款及消費性放款，不得要求借款人
18 提供連帶保證人。銀行辦理自用住宅放款及消費性放款，已
19 取得前條所定之足額擔保時，不得要求借款人提供保證
20 人。」銀行法第12條之1第1、2項定有明文。前述所謂「足
21 額擔保」，係指銀行對於授信戶之授信餘額，應不高於授信
22 當時對其提出之擔保品經依同法第37條規定覈實鑑估後所估
23 價值(金融監督管理委員會101年1月11日金管銀法字第1001
24 0008650號函釋參照)。被上訴人提供系爭房地為擔保，向
25 銀行申辦貸款，依兩造於附件之約定，並不要求被上訴人必
26 須另提共同借款人或提供保證人，且依上開法令規定，正是
27 因第一銀行於鑑估擔保品即系爭房地後，認為若要核貸至85
28 成則屬不足額擔保，因此要求借款人即被上訴人若提供他人
29 為共同借款人或保證人時方同意核貸至924萬元。被上訴人
30 既有意以系爭房地全部為擔保物向金融機構申辦貸款，為能
31 提供系爭房地全部作擔保而進行申辦，自須取得柯姵如同意

01 方得辦理，是有由柯姵如陪同前往簽名之需要，應堪認定。
02 柯姵如雖有配合在申辦貸款時同意提供系爭房地產權2分之1
03 為擔保物之義務，然尚無從導出柯姵如亦負有成為借款人或
04 保證人之義務。依兩造於附件所載內容，係強調以系爭房地
05 辦理貸款金額未達924萬元且係因估價所致，非因買方信用
06 瑕疵、未配合辦理貸款手續等可歸責買方之因素致無法貸款
07 者，則雙方合意於111年10月24日前解除契約。被上訴人所
08 提Line對話紀錄，足資顯示在111年10月20日已獲第一銀行
09 承辦人員胡詠傑通知：銀行估價結果僅能貸放870萬元(貸款
10 金額無法達到924萬元)等情，堪認被上訴人主張已符合附件
11 所示得解除契約之原因，伊得以單方行使前述約定之解除權
12 等情，係屬有據。

13 (七)按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所
14 地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相
15 對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事
16 由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達
17 相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院
18 109年度台上大字第908號裁定意旨參照）。查被上訴人為向
19 上訴人表明解除系爭契約之意思表示並重申兩造依附件約定
20 已於111年10月24日合意解除系爭契約之意旨，於111年10月
21 28日寄送台北古亭郵局1150號存證信函予上訴人，前述信函
22 經招領後遭郵務機關退回等情，有被上訴人所提前述信函及
23 經郵務機關蓋用未回應及招領退回戳章之郵件封面可參（見
24 原審卷第41至47頁）。上訴人自陳斯時確實住在系爭房地，
25 於112年2月間方搬離該處（見本院卷第104、140頁），依上
26 開說明，被上訴人為明示解除系爭契約之意思表示寄送上開
27 信函至上訴人住居中之系爭房地，應認解除之意思表示已到
28 達上訴人而發生效力。上訴人自述工作時間長、都在上班，
29 黏在門上的通知或許掉了或什麼原因導致沒看到云云，並無
30 提出任何證據以實其說，顯然未能證明自己有何客觀上不能
31 領取前述信函之正當事由，遑論上訴人亦提及111年10月間

01 買賣雙方有在仲介公司見面，當時買方已有表示不想購買了
02 等語（見本院卷第140頁），更徵被上訴人在寄送信函之前
03 已當面向上訴人釋出解約之意向，則被上訴人主張已以寄送
04 前述信函方式將解除之意思表示送達上訴人，發生合法解除
05 之效力等情，自屬可採。

06 (八)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
07 定或契約另有訂定外，如受領之給付為金錢者，應附加自受
08 領時起之利息償還之。民法第259條第2款定有明文。查被上
09 訴人以寄送前述信函方式向上訴人合法解除系爭契約，溯及
10 而使系爭契約自始失其效力，兩造應負回復原狀之義務。則
11 被上訴人依民法第259條第2款規定，主張上訴人應將已受領
12 之簽約款109萬元附加自受領時起之利息償還，即有理由。
13 被上訴人所交付之109萬元價金，係存入兩造簽立價金履約
14 保證申請書向合泰公司申辦之履保專戶（銀行別：台新國際
15 商業銀行建北分行、戶名：台新國際商業銀行受託信託財產
16 專戶；帳號：00000-0000000000），並非直接交付由上訴人
17 收執，則被上訴人請求上訴人應同意被上訴人可向合泰公司
18 領取前述履保專戶內之上開本金109萬元及所生利息，即屬
19 有理由。

20 (九)被上訴人以上開原因事實另援引民法第179條規定為請求權
21 基礎，且另主張系爭房屋有滲漏水情事，得依民法第88條及
22 第92條規定撤銷買受之意思表示，及依民法第114條準用第1
23 13條及第179條規定，而為前述相同請求，請求擇一為有利
24 於己之判決。本院既已認定被上訴人依附件所載約定而行使
25 解除權係屬有據，且依民法第259條第2款規定所為上開請求
26 係有理由，自毋庸再就其餘部分為論述。

27 五、綜上所述，被上訴人已合法解除系爭契約，依民法第259條
28 第2款規定，請求上訴人應同意被上訴人可向合泰公司領取
29 上開履保專戶內之本金109萬元及所生利息，為有理由，應
30 予准許。原審就被上訴人之前述請求，係採認被上訴人主張
31 系爭房屋有滲漏水情事，得撤銷買受之意思表示，及依民法

01 第114條準用第113條及第179條規定為前述請求，而為被上
02 訴人勝訴判決，判命上訴人應同意如原審判決主文第一項所
03 示，所持理由雖與本院不同，惟就結論而言並無二致，仍應
04 予維持。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，
05 為無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
07 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
08 論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
10 項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
12 民事第十九庭

13 審判長法官 魏麗娟

14 法官 吳靜怡

15 法官 張婷妮

16 正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

19 書記官 張英彥