臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1866號

原　　告　徐煒倫
訴訟代理人　劉柔承
被　　告　賢德開發股份有限公司
法定代理人　葛世祥
訴訟代理人　鄭明仕

上列當事人間請求返還訂金等事件，本院於民國108年1月30日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第262 條第1 項、第4 項分別定有明文。查原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息（詳本院卷第2 頁）；嗣追加被告應返還原告面額各為70萬元、20萬元及12萬元之本票3 紙，其餘聲明不變（詳本院卷第16頁）；嗣再追加被告應返還面額580 萬元之本票1 紙，其餘聲明同前（詳本院卷第29、30頁）。末又具狀撤回請求被告返還面額580 萬元本票1 紙之部分，其餘聲明仍訴請裁判（詳本院卷第78頁）。經核前揭訴之訴加，要係基於同一基礎事實，且被告對於原告撤回返還面額580 萬元本票之部分，亦未異議並為本案言詞辯論，揆諸前揭法條意旨，俱無不合。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告於民國107 年4 月9 日向被告訂購坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地之「微山丘B 區14號」之房屋（即桃園市○○區○○段○○○ ○號建物，門牌號碼：桃園市○○區○○路○○巷○○號）及其基地（下稱系爭房地），約定總價為680 萬元，並於同日給付被告訂金10萬元，且於訂購單上特約條款第七點旁空白處約定「如貸款無法至580 萬元，原金無息退還」等語。嗣兩造於107 年4 月17日簽立房屋、土地買賣契約，原告於同日簽發面額分別為580 萬元、70萬元、12萬元、20萬元之本票4 紙交由被告員工鄭明仕及吳鳳蓮。然原告實際貸款金額並未貸得580 萬元，因此條件無法達成，契約未生效，爰依訂購單之約定，請求被告返還訂金10萬元及原告所簽發面額分別為70萬元、12萬元、20萬元之本票3 紙等語。並聲明：　被告應返還原告所簽發面額分別為70萬、20萬及12萬元之本票3 紙。　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，按年息百分之5 計算之利息。

二、被告則以：被告與原告簽訂系爭房地買賣契約書時，契約書上並無約定訂購單上面約定之「如貸款無法至580 萬，原金無息退還」條款，且本件房地辦理貸款過程中，已告知原告有貸款差額30萬元，並與原告之母親劉柔承電話確認後，原告母親劉柔承告知被告公司之襄理張嫩嫈，在30萬元差額內原告均可補足。嗣銀行要求原告繳清其之前之就學貸款，而原告將學貸繳清後，土地銀行乃同意貸款差額為10萬元，被告並與原告確認後，雙方約定107 年7 月6 日進行對保，然當日原告並未到銀行對保，故系爭房地買賣合約顯然有效成立，原告請求返還訂金10萬元或擔保本票，並無理由，且兩造已簽立合約書，原告所繳之10萬元訂金已轉為房地價金，兩造應依約履行，故無退還訂金之問題等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查原告於107 年4 月9 日向被告訂購系爭房地，約定總價為

680 萬元，並於同日給付被告訂金10萬元，且於訂購單上特約條款第七點旁空白處約定「如貸款無法至580 萬元，原金無息退還」等語。嗣兩造於同年4 月17日簽立系爭房屋、土地買賣契約，原告於同日簽發面額各為580 萬元、70萬元、12萬元、20萬元之本票4 紙交由被告員工鄭明仕及吳鳳蓮收受等情，業據兩造陳述在卷（見本院卷第31-34 頁），並有訂購單、簽收單、系爭房地買賣契約書、面額各為580 萬元、70萬元、12萬元、20萬元之本票4 紙等件在卷可佐（詳本院卷第9 、10、38-58 頁），堪信為真實。

四、原告主張系爭訂購單已約定「如貸款無法至580 萬元，原金無息退還」，嗣系爭房地實際貸款金額未達580 萬元，前開條件未成就，故系爭房地買賣契約應未成立，被告自應返還訂金10萬元及上開本票4 紙等情，為被告否認，並以前情置辯。是本件爭點為系爭房地買賣契約是否成立生效？

五、經查：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條第1 項前段定有明文。本件訂購單固有記載前開約定事項，然訂購單係於107 年4 月9 日簽訂（見本院卷第9 頁），而系爭房地買賣契約則於同年月17日簽訂，觀之前開契約內容，並無「如貸款無法至580 萬元，原金無息退還」之約定，是前揭訂購單之約定，是否已納入系爭房地契約內而構成契約之內容，已有可疑。

（二）107 年4 月17日簽約當天，原告向被告員工鄭明仕及吳鳳蓮說明其本人有信用卡卡債、小額貸款之問題，鄭明仕即告知可能無法貸至580 萬元，然兩造仍然簽立系爭房地買賣契約等情，業據原告及鄭明仕陳述在卷（見本院卷第144 、145 頁），故縱使訂購單上有前開約定，然簽約當時被告員工鄭明仕已明白告知因原告之卡債及小額貸款問題，可能無法貸滿580 萬元，惟原告仍然簽立系爭房地買賣契約，自難認前開貸款未達580 萬元之條件於簽約時仍然存在。

（三）107年4月17日簽約後，因原告有前述卡債、小額貸款之問題，故被告向貸款之土地銀行詢問後得知貸款差額為30萬元，被告員工吳鳳蓮乃通知原告母親劉柔承，劉柔承及原告因而於同年5月17日將原告前向臺灣銀行所為之就學貸款清償完畢，被告復向貸款土地銀行查詢得知貸款差額仍有10萬元，被告員工吳鳳蓮、張嫩嫈均有向原告母親劉柔承告知上情，然兩造仍然約定同年7月6日前往土地銀行對保等情，業據證人吳鳳蓮、張嫩嫈結證詳實（詳本院卷第146-150頁），並與土地銀行北桃園分行107年12月27日北桃放字第107003778號函、臺灣銀行中壢分行107年12月28日中壢授字第10700060611號函暨所附貸款及清償明細資料相符（詳本院卷第83-104頁），堪認屬實。原告母親即訴訟代理人劉柔承固主張被告未告知貸款差額30萬元及其未承諾可接受貸款差額10萬元云云，然若被告未告知貸款差額30萬元之情事，原告及其母親為何會在107年5月17日將原告前向臺灣銀行所借之就學貸款結清（詳本院卷第88頁），且若原告未接受貸款差額10萬元，為何會與被告約定同年7月6日前去對保等情，亦據原告陳述在卷（詳本院卷第151頁），並有被告提出Line對話紀錄可佐（見本院卷第156-158頁），足見原告及其母確有同意前開貸款差額之情事，洵無疑義。原告訴訟代理人前揭主張，自不足採。

（四）基此，兩造原約定貸款580萬元之條件，是否於簽約時納入契約內容，原告已未舉證以明。縱已納入兩造契約內而構成契約之一部，原告亦已同意貸款有差額10萬元之情事，而被告確已向貸款銀行取得570萬元貸款額度（見本院卷第83頁），則原告主張系爭房地買賣契約因貸款未達580萬元而未生效，自不足採。

六、綜上所述，原告請求被告返還其所簽發面額分別為70萬、20萬及12萬元之本票3紙，暨被告應給付原告10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，均無理由，

應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據，經核與本件判決之結果均無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　6　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　張詠芳