

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1390號

原告 莊富順
訴訟代理人 鐘為盛律師
被告 竑翰建設有限公司
法定代理人 林淑霞
被告 陳森川
共同

訴訟代理人 駱威文律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國108年11月20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

甲、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原僅列竑翰建設有限公司為被告，並聲明請求：「被告應返還原告新台幣（下同）260萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」。嗣於民國108年11月20日言詞辯論期日當庭追加陳森川為被告，並變更聲明為：「被告二人應給付原告260萬元，及均自108年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，就利息起算日部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，就追加被告陳森川部分，則與原訴基礎事實同一，並經被告訴訟代理人當庭表示同意（見本院卷第232頁），核與首揭規定相符，程序上應予准許，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告主張：

01 (一) 兩造於108年3月2日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契
02 約)，由原告以2,600萬元(實際成交價2,450萬元)向被告
03 購買坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地暨其上1257
04 建號建物(門牌號碼臺中市○○區○○路○○○巷○○號，下
05 稱系爭房地)，原告已支付被告260萬元。系爭契約第17
06 條特別約定事項第1項、第2項約定：「買賣雙方同意，買
07 方銀行貸款核貸未達本約貸款額度時，本買賣取消，買方
08 已支付之價金無息退還買方」、「上列貸款確定時限至
09 108.3.20日前確認」，足見本件房地買賣係以108年3月20
10 日前確認銀行貸款核貸未達貸款額度，作為契約解除條件
11 。

12 (二) 兩造並未約定向特定金融機構貸款，系爭契約簽訂後，原
13 告於簽約後第1個工作日即108年3月4日星期一，持申請貸
14 款相關資料至南投縣國姓鄉農會(下稱國姓農會)申請貸
15 款，國姓農會於108年3月6日至系爭房地現場查估，108年
16 3月8日告知原告僅得核貸1,700萬元，未達原告期待之貸
17 款成數，原告於當日立即取回申請文件，並於同日向臺中
18 市霧峰區農會(下稱霧峰農會)申貸。而霧峰農會於108
19 年3月22日始核准貸款，是原告之申請貸款程序並無延誤
20 ，而有致解除條件成就，使系爭契約失其效力之可歸責原
21 因甚明。

22 (三) 系爭契約第17條特別約定事項並無約定原告僅得向霧峰農
23 會申請貸款，系爭契約既無明文記載，則原告向國姓農會
24 申請貸款即不需被告之同意，被告抗辯原告未於108年3月
25 4日向霧峰農會申請貸款，致霧峰農會未於108年3月20日
26 前核准貸款，原告具有可歸責之事由云云，並無理由。況
27 且原告於簽約後多次前往丈量，尚有訂購家具，可見原告
28 並無妨礙於108年3月20日前順利核貸之動機。

29 (四) 綜上所述，系爭買賣之銀行貸款於108年3月20日前並未確
30 認，系爭契約於108年3月20日即因解除條件成就而當然失
31 其效力，故原告請求被告返還已支付之價金，為有理由，

為此依系爭契約第17條第1項約定、民法第259條、第179條之法律關係，請求擇一為原告有利之判決。

(五) 並聲明：

1、被告2人應給付原告260萬元，及均自108年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 兩造訂約時，即約定應向霧峰農會申請貸款，惟原告未遵守約定，逕向國姓農會申貸未果後，始再轉向霧峰農會申貸，原告延後向霧峰農會申貸，實係可歸責於己之事由，不得主張適用系爭契約第17條第1項、第2項之約定。霧峰農會就本件貸款申請案，並無於108年3月20日前確定或確認核貸未達2,080萬元之情事，反而於108年3月22日經其授信審議委員會通過核准貸與原告2,080萬元，且在此之前，歷經經辦人員、覆核、副主任、主任批示擬予核准貸款，且原告早已得知貸款金額可達買賣價八成，亦即108年3月20日係在擬予核准貸放上開金額之程序中，絕非核貸未達上開金額，是並無系爭契約第17條第1項、第2項約定之適用，前揭條款並非約定應在該期日前完竣核貸程序。

(二) 本件原告純屬反悔不買，要與貸款成數不足無關，況實際上並無貸款成數不足之問題，原告為求卸責，託詞主張依系爭契約第17條第1項、第2項約定云云，殊非有理，除有違反誠信原則外，亦是權利濫用，原告自不得向被告請求返還價金。此外，系爭買賣價款係由原告交與履約保證專戶信託管理，被告尚未受領，無從返還，縱認原告得取回款項，亦非向被告請求返還，被告實無返還之義務。

(三) 答辯聲明：

1、駁回原告之訴及假執行之聲請。

2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷

01 (一) 原告主張：兩造於108年3月2日簽訂系爭契約，由原告以
02 2,600萬元（實際成交價2,450萬元）向被告購買坐落系爭
03 房地，原告已支付被告260萬元價金。系爭契約第17條特
04 別約定事項第1項、第2項約定：「買賣雙方同意，買方銀
05 行貸款核貸未達本約貸款額度時，本買賣取消，買方已支
06 付之價金無息退還買方」、「上列貸款確定時限至108.3.
07 20日前確認」等事實，業據提出系爭契約為證（見本院卷
08 第17-22頁），且為被告所不爭執，堪信為真。

09 (二) 原告另主張：系爭買賣貸款未於108年3月20日前確認貸款
10 達系爭契約所約定之額度2,080萬元，依系爭契約第17條
11 特別約定事項第1項、第2項之約定，系爭契約之解除條件
12 成就，系爭契約已失其效力，被告依約應將原告已支付之
13 價金260萬元返還原告等情，則為被告所否認，並以前詞
14 置辯。

15 (三) 按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民
16 法第99條第2項定有明文。本件兩造於系爭契約第4條第1
17 項、第17條第1項、第2項分別約定：「買賣總價2,600萬
18 元正、簽約款260萬元、尾款2,080萬元（貸款）」、「買
19 賣雙方同意，買方銀行貸款核貸未達本約貸款額度時，本
20 買賣取消，買方已支付之價金無息退還買方」、「上列貸
21 款確定時限至108.3.20日前確認」，足見兩造約定以108
22 年3月20日前，買方即原告未能向銀行核貸達契約約定之
23 額度，作為系爭契約之解除條件。然因條件成就而受不利
24 益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條
25 件已成就。因條件成就而受利益之當事人，如以不正當行
26 為促其條件之成就者，視為條件不成就，亦為民法第101
27 條所明定。此係為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行
28 為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為
29 阻止條件成就，或因條件成就而受利益當事人以不正當行
30 為促成條件成就時，特設該條件視為已成就或視為不成就
31 之規定。惟對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性

其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院103年度台上字第2068號民事判決要旨參照）。

（四）經查，證人王安莉、湯菊主、林麗雪、陳宥希、陳宥鑫於本院審理時到庭證稱：

1、證人即撰寫系爭契約之地政士王安莉證稱：系爭契約是我於108年3月2日在有巢氏房屋寫的，我是有巢氏配合的代書，當天是我第一次看到買賣雙方，之前都不認識。買賣雙方在商談買賣契約時，有約定向霧峰農會貸款，這是買方的要求，因為買方在簽約之前，就已經透過他的朋友陳小姐給霧峰農會估價過了，知道可以貸到這麼多金額才來簽約，現場我有告訴買方因為日期很趕，要盡快去寫申請書，農會才會開始正式的流程。簽約隔天3月3日晚上買方打電話給我說他跟國姓農會很熟，要去國姓農會貸款，3月7日我問買方貸款好了沒，他說國姓農會沒有回覆他，到3月14日我打電話問國姓農會的主任進度到哪裡，那個主任說沒有估了，建議買主向霧峰農會貸款，但買方完全沒有跟我講，一直到3月22日買方才LINE我說確定不買了，說貸款拖太久，有問神明，神明要他放棄這間房屋等語（見本院卷第77-79頁），並提出其與原告稱呼為嫂嫂之人李鳳嘉LINE對話紀錄，顯示李鳳嘉於108年3月22日告知王安莉「確定不買了，年輕人擔不了這麼多貸款，神明指示房子不可以買」（見本院卷第103頁）。

2、證人即霧峰農會覆核職員湯菊主證稱：系爭買賣契約之標的有向霧峰農會申請貸款，審核有通過，但貸款沒有發出去，因為借款人後續沒有來對保，本件是原告莊富順的老婆以莊富順的名義來申請貸款，莊富順的老婆於3月8日上午11點多提供莊富順的印章，下午1點多，我們有照會莊

01 富順本人，他同意進行聯徵。在此之前，我同事林麗雪的
02 親戚陳小姐就詢問這房子可貸款多少，2月14日林麗雪問
03 我，2月15日我回覆林麗雪最高可貸到買賣價的八成，2月
04 24日林麗雪就說買方確定要買這房子，只是還沒有簽約，
05 我請他們來寫申請書，後續就是莊富順的老婆3月8日來寫
06 申請書，2月25日到3月7日中間是沒有聯繫的。依照霧峰
07 農會的流程，寫申請書後，會先聯徵，確定沒有問題，再
08 估價、開授信審議委員會、由總幹事批准後用印對保，等
09 代書過戶之後送件進來，最快隔天可以撥款，差不多14個
10 工作天。本件總幹事於3月22日批准貸款，如果買方於3月
11 4日申請貸款，霧峰農會是可以在3月20日前批准的等語（
12 見本院卷第122-124頁），並提出其與林麗雪之LINE對話
13 紀錄，顯示林麗雪於108年2月14日詢問湯菊主系爭房地可
14 以貸款多少，湯菊主於同日回覆最多可貸買賣價的八成，
15 林麗雪於108年2月24日告知湯菊主上次詢問的物件已談妥
16 ，湯菊主於翌日即108年2月25日回覆請買方來寫申請書，
17 帶身分證、印章、戶口名簿、收入證明及買賣合約（見本
18 院卷第131-133頁）。

19 3、證人林麗雪證稱：我的親戚陳宥希說有朋友想去買系爭房
20 地，剛好刊登這個物件的有巢氏張璧琴是我的朋友，所以
21 由陳宥希去跟張璧琴聯繫，我是問湯菊主可以貸款多少，
22 後來買主來申請貸款後，是由霧峰農會的陳宥鑫負責，陳
23 宥鑫的主管就是湯菊主等語（見本院卷第146-148頁）。

24 4、證人陳宥希證稱：原告莊富順稱李鳳嘉為嫂子，李鳳嘉說
25 她女兒念亞大二年級，請我留意附近有無學生套房，我透
26 過張璧琴找到系爭房地，就帶莊富順、李鳳嘉去看，最後
27 以莊富順的名字簽約，我安排他們於3月4日上午去霧峰農
28 會填寫申請書辦理貸款，在簽約前，我透過小阿姨林麗雪
29 知道可以貸款到買賣價的八成，並告訴莊富順他們，簽約
30 時買賣雙方有約定向霧峰農會辦理貸款，莊富順、李鳳嘉
31 都有同意，但結果他們沒有去霧峰農會，李鳳嘉說要轉到

01 國姓農會，說她熟識裡面的主管，過幾天後李鳳嘉拜託我
02 把貸款轉到霧峰農會，因為國姓農會那邊貸不到她想要的
03 金額，再後來她說莊富順家裡因神明不同意，所以反對買
04 屋，我告訴她如果一開始就在霧峰農會申貸，早就撥款過
05 戶，她硬要跟我扯說3月20日期限已經過期等語（見本院
06 卷第149頁），並提出其與李鳳嘉之LINE對話紀錄，顯示
07 陳宥希於108年3月3日告訴李鳳嘉「明天若我小阿姨（即
08 林麗雪）在忙，你們直接上樓找湯小姐，大概幾點會去？
09 我交代一下」，李鳳嘉回以「9點至9：30」，李鳳嘉於
10 108年3月20日後告知陳宥希「但書約定3月20日以前要確
11 認貸款，時效已過合約不生效，重點神明不同意」（見本
12 院卷第167、177頁）。

- 13 5、證人陳宥鑫證稱：原告莊富順的太太及她稱呼大嫂的李小
14 姐於108年3月8日拿系爭契約來霧峰農會申請貸款，並填
15 寫申請書，我需要莊富順的身分證，但她們沒帶，我下午
16 1點打電話給莊富順本人，問他是否委託太太及李小姐來
17 貸款，他說對，我說需要證件做聯徵，他太太LINE給我莊
18 富順的身分證，後來開始貸款作業，包括聯徵票信、估價
19 、開授審會，授審會當天我就接到莊富順的存證信函說貸
20 款日期到3月20日，已經超過，所以不貸了，但霧峰農會
21 還是把整個流程跑完，授審會當天就核准貸款，之後正常
22 要通知貸款人來對保設定抵押權，但因為這件已經收到存
23 證信函說不貸了，所以就沒有通知莊富順來對保。霧峰農
24 會從填寫申請書到核准貸款，一般需要2個星期。簽約前
25 買主透過林麗雪請湯菊主預估，知道金額可以貸到八成，
26 所以買主填貸款申請書之前就知道可以貸到八成，但還是
27 要經過授審會才可以確定貸放的金額，本件授審會通過的
28 金額有到買賣價的八成等語（見本院卷第155-157頁）。
- 29 6、依照上開證人之證詞及其等提出之LINE對話紀錄，可見原
30 告於簽訂系爭契約之前，已透過陳宥希詢問霧峰農會之林
31 麗雪、湯菊主得知系爭房地可貸得買賣價之八成，故兩造

於簽約時約定尾款即買賣價金之八成2,080萬元以貸款支付，並於系爭契約第17條特別約定若貸款未達2,080萬元，系爭買賣取消，賣方應將買方已支付之價金無息退還。兩造於簽約時已有買方應向霧峰農會貸款之共識，因雙方已知悉貸款金額可達買賣價之八成，且霧峰農會從申請到核准貸款約需2週時間，兩造簽約日期為108年3月2日，故契約載明貸款確定期限至108年3月20日前確認。又原告事後係以「神明不同意」、「年輕人負擔太大」為由，向代書及仲介表示確定不買。惟查，本件原告於簽約後未依買賣雙方共識向霧峰農會申請貸款，逕改向國姓農會詢問貸款事宜，依國姓農會108年6月7日回函（見本院卷第61頁），原告僅向國姓農會詢問購屋貸款可貸額度，實際並未向國姓農會申請貸款，故國姓農會無相關資料可提供，該段向國姓農會貸款未果之時程，乃原告個人因素所造成，非可歸咎於被告。又原告係於108年3月8日始轉向霧峰農會申請貸款，霧峰農會則於108年3月22日准貸金額2,080萬元，貸款金額確實達到系爭契約所約定之金額，此亦有霧峰農會108年6月24日回函暨所檢附之借款申請書、授信批覆書在卷可稽（見本院卷第63-69頁），堪認原告當初若依買賣雙方共識於簽約後立即向霧峰農會申請貸款，當可於108年3月20日前貸得2,080萬元，而不生解除條件成就、系爭契約失其效力之問題。參以前述最高法院判決所揭示依誠實信用原則客觀評價當事人之意思，並考慮當事人所施以影響之動機、目的，參酌具體個案情況認定，本院認原告於108年3月2日簽約後，未依買賣雙方共識立即向霧峰農會申請貸款，卻逕自改向國姓農會詢問貸款事宜，待國姓農會預估核貸金額不符原告需求後，原告始於108年3月8日轉向霧峰農會貸款之行為，應被評價屬於民法第101條第2項以不正當行為促其條件之成就，依法應視為條件不成就。

7、綜據前述，系爭契約第17條雖有銀行貸款額度應達2,080

萬元且應於108年3月20日前確認，否則契約失其效力之約定，但原告以不正當行為促使該解除條件成就，依法應視為條件不成就。因此，原告主張系爭契約已因解除條件成就失其效力，進而請求被告返還原告已給付之買賣價金260萬元，為無理由，不應准許。

四、綜上所述，本件兩造所訂之系爭契約並無因解除條件成就而失其效力之情事，系爭契約仍有效存在，是原告主張依系爭買賣契約第17條、民法第259條解除契約回復原狀、第179條不當得利之法律關係，請求被告返還原告已給付之買賣價金260萬元及自108年11月21日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 30 日
民 事 第 一 庭 法 官 羅 智 文

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 12 月 30 日
書 記 官 廖 鳳 美