臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1002號

原　　告　洪采潔
000000000000000000
　　洪紫倪
共　　同
訴訟代理人　董家豪律師
被　　告　王傳壽
訴訟代理人　蘇漢祥律師
複代理人　張玉希律師
受告知人　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
受告知人　林煜澔（原名林緯華）
000000000000000000
　　陳金萍
000000000000000000
　　林敦強

上列當事人間請求給付價金事件，經本院於民國112年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-00000-0000號）內之新臺幣壹佰伍拾肆萬元。

被告應給付原告自民國一一一年五月七日起至清償日止，依本金新臺幣壹佰伍拾肆萬元計算，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告前經受告知人永慶房屋股份有限公司（下稱永慶房屋）秀朗店之推介銷售，與被告於民國109年6月2日簽立門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號1樓房地（下稱系爭不動產）買賣契約（下稱系爭買賣契約），並將簽約款新臺幣（下同）154萬元交付至合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）開設之履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-00000-0000，下稱系爭專戶），被告於斡旋階段先行交付仲介10萬元，後再依約將簽約款144萬元，一併存入系爭專戶。又依系爭買賣契約第4條約定，被告應於109年6月30日前支付「用印款」154萬元，被告竟未於前開期限前支付，原告乃於109年7月6日寄發存證信函限被告於5日內履行繳款義務，被告仍未履行，故原告再於109年7月21日寄發存證信函再次催告被告應於函到3日內履行，被告仍未履行，原告僅得於109年8月11日寄發存證信函依照系爭房地買賣契約第12條第2項約定，解除系爭買賣契約並沒收被告所交付之簽約金。而依兩造簽訂之價金履約保證申請書第5條第1項約定，就系爭買賣契約履行爭議向法院提出訴訟，再由合泰建經公司依照法院判決為撥付。

㈡被告前曾對原告聲請核發支付命令，經原告提出異議後，由本院以110年度訴字第1760號（下稱另案）審理，被告於另案中以原告知悉系爭不動產內有停車位之劃設，但未於現況說明書與買賣契約訂立時明確告知，甚者進一步於標的物現況說明書中填載無停車空間等而構成「詐欺」云云，然原告是否有詐欺一事，請先參考臺灣新北地方檢察署檢察官111年度偵續字第171號詐欺等案件（下稱系爭偵查案件）之不起訴處分書。而就室內停車位部分，原告取得系爭不動產乃基於贈與，從未居住其中，根本不知系爭不動產內之使用狀況，且就標的物現況說明書之內容亦非原告所填寫，就室內是否有停車位之劃設毫不知情，況且，簽約前系爭買賣契約中「建物複丈結果圖」關於「使用種類」一欄中亦有明確標

示「住宅室內停車位」等文字於其中，該文件為受告知人永慶房屋所提供，原告如何可能就業已揭露於契約內之事項詐欺被告，被告亦可於簽約前查知竣工圖內容，蓋原告已簽立申請書同意受告知人永慶房屋代為查詢，反是被告自行主張無論內容為何，均不再對於被告主張權利，此觀系爭買賣契約「增補契約」第四點明確記載：「甲乙雙方確認，雙方合意於用印前由永慶房屋代為向建管機關申請竣工平面圖供甲方確認，不論申請或確認結果為何，甲方均願概括承受且同意不得再就該部分之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求。」，尤其仲介人員於簽約時明確說明該增補契約文字，並為求慎重要求原告亦於同頁下方簽名確認，原告如何能以被告放棄之內容來為詐欺行為。

㈢被告於前案亦曾以民法第88條第1項意思表示錯誤為由撤銷其意思表示，然受告知人永慶房屋於銷售前已提出不動產說明書予原告，並於四、「提醒事項」倒數第2點說明：「本案建物型態於原始規劃中常有標示通道、停車位、機電設備（略），買方若欲確認本標的物是否確有上述情事，得經所有權人同意後，由買方負擔申請竣工平面圖進一步調查。」，被告至遲於買受前已知悉系爭不動產恐有停車位於其中可進一步調查，但被告卻自願放棄該查詢，並記載於系爭買賣契約「增補契約」第四點中，今反就其明可查知之事項主張意思表示錯誤，實難謂無過失，從而依民法第88條第1項但書規定，不得再為主張意思表示錯誤而撤銷之，抑有進者，被告業已於「增補契約中」承諾對於竣工圖中任何結果，均概括承受不再對於原告主張，其不僅難謂無過失而不得主張撤銷，更有違反誠信原則之舉。

㈣被告於前案中以系爭不動產有「室內劃設停車位」一事認屬於契約標的物瑕疵而主張解除契約，然室內停車位設置是否屬於減少價金、通常效用或契約預定效用之瑕疵者，原告對此有所爭執，被告應先證明之，且縱使屬於瑕疵者，該瑕疵是否重大至得以解除契約，亦應由被告證明之。若認被告所

爭執室內停車位一事為瑕疵者，系爭買賣契約「增補契約」第四點約定文義，即被告對於系爭不動產中關於瑕疵擔保免除之特別約定，而被告於買受前已於不動產說明書「四、提醒事項」倒數第2點說明知悉標的物恐有停車位之設，且系爭買賣契約中「建物複丈結果圖」關於「使用種類」一欄中亦有明確標示「住宅室內停車位」等文字於其中，被告於簽約前明知或可得而知有其訴訟上主張瑕疵之事，並出於自由意志進一步於買賣契約中「增補契約」第四點將此瑕疵內容免除對於原告及仲介公司之責任即不再主張者並簽名於下，則不得再以此事為瑕疵擔保之主張。退萬步言之，系爭買賣契約中「增補契約」第四點非兩造對於瑕疵擔保之特別約定免除被告之責者，原告亦以上開內容約定，主張凡於竣工圖上所有標示內容之事項尤以「室內停車位標示」均為被告拋棄權利之具體事項，今被告以拋棄權利內容為主張不僅違反增補契約之約定，且有違反民法第148條誠信原則之情。

㈤被告於本案中抗辯系爭契約「增補契約」為受告知人永慶房屋例稿，屬定型化契約，依民法第247條之1規定應認無效，然依照系爭契約「增補契約」文義內容，例如第1項買賣價金、本票票號，以及第4項至第6項依本案交易狀況所為約定，僅係以「電腦繕打」而已，尤其為求慎重內容，尚請買賣雙方簽名其上，更可知悉系爭契約增補契約內容並非例稿之設，且如為例稿，何必列為「增補契約」內，直接將之列為契約本文即可，被告抗辯顯與經驗法則不同。又系爭買賣契約為受告知人永慶房屋所備置，其非契約當事人，縱認為定型化契約，仍非民法第247條之1所定義之定型化契約，無法適用於本案。又被告辯稱依民法第222條規定，故意重大過失不能預先免除，然民法第222條規定為「主觀歸責」不得事先免除，與瑕疵擔保責任之「客觀事項」完全為不同法律層次議題，如何相提並論，何況最高法院106年度台上字第1305號、104年度台上字第550號判決意旨咸認瑕疵擔保責任得以特約免除。另被告稱其主張「系爭不動產有室內停車

位之嚴重瑕疵，明確表明不買」，乃主張同時履行抗辯，然明確不買之意思如何可認屬「同時履行抗辯」？依照客觀解釋，被告主張不買即終止或解除契約之意，與同時履行抗辯（瑕疵修繕後仍要買）兩者意義南轅北轍。再違約金是否過高，應屬被告舉證責任而非空言原告並無損失，尤其被告因任意違約提起前案訴訟並假扣押原告財產，並提出系爭偵查案件告訴，後為取回系爭專戶內款項，至少4件案件原告均委請律師代理訴訟及辯護，財產遭假扣押致使任職公司詢問原因、公司財務人員認為原告信用不良等名譽損害，銀行亦調查原告之信用情形，金錢與個人信用損害，如何可謂原告並無損失等語。

㈥並聲明：1.如主文第1項、第2項所示。2.願供擔保，請准就主文第1項內容宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告於107年11月13日委託訴外人蕭碧華代理簽立「標的物現況說明書」委託受告知人永慶房屋永利店居間仲介銷售系爭不動產，該店經紀人員即受告知人林煜澔（原名林緯華，店長）、陳金萍（經紀人）、林敦強（承辦人），被告則自受告知人永慶房屋永利店先取得系爭不不動產之銷售廣告資料，並於109年5月28日與受告知人林敦強、陳金萍等人簽立「不動產買賣意願書」，被告並於當日交付現金10萬元作為斡旋金。經兩造合意買賣價金後，於109年6月2日簽立系爭買賣契約。依據系爭買賣契約第4條第1項規定，被告繳交之斡旋金10萬元轉為簽約款後，被告尚應給付原告144萬元，被告乃連同買方服務費15萬4,000元，依受告知人永慶房屋指示匯款總計160萬元至系爭專戶內。而依系爭買賣契約內由受告知人永慶房屋提出之「不動產說明書」第3頁「壹、產權調查表」之第一條「建物標示」內所載車位為「N」，亦即為無車位；另「標的物現況說明書」第11項「是否有車位併同出售」欄位，原告係勾選「否」，亦即為無車位併同出售，故系爭不動產建物部分係無包含車位，受告知人永慶

房屋為原告委託之仲介公司，而受告知人永慶房屋製作之不動產說明書及廣告，停車位之空間均明白標示為「廳」，依消費者保護法第22條規定，受告知人永慶房屋應負之義務不低於廣告之內容，受告知人永慶公司為原告之使用人，原告亦對廣告之內容負相同之責任。茲因系爭買賣契約之附件並無檢附使用執照之竣工圖，故由受告知人永慶房屋於109年6月12日至新北市政府工務局請領系爭不動產之竣工圖，被告收到竣工圖後，始發現系爭不動產之建物內有「停車空間」（面積：2.5公尺×6公尺=15平方公尺），此與系爭買賣契約所載寫之買賣標的相異，被告始知遭原告及受告知人永慶房屋所欺瞞，遂於109年7月1日寄發存證信函予原告，並通知原告依據民法第88條第1項、第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，另依民法第359條第1項規定解除系爭買賣契約，並請原告應將被告已經給付之154萬元暨簽發之本票2紙返還被告，然原告迄今仍未返還。被告並於109年8月21日向新北市政府地政局提出檢舉函，經該局移請臺北市政府地政局處理，臺北市政府地政局則以受告知人永慶房屋違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定處3萬元罰鍰，此足證明受告知人永慶房屋確實有違反不動產經紀業管理條例之相關規定。又原告所有系爭不動產已於109年11月11日出售他人，顯見原告為規避被告之追償，立即將系爭不動產轉售他人。

㈡依據內政部公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第壹條「應記載事項」、第二項「成屋」、第（一）款「建築改良物」、第7目「停車位記載情形（如無停車位，則免填」）內載有6種關於建物如有停車位併同出售時應記載事項。而系爭買賣契約第壹條所載不動產標示及買賣權利範圍共計有「土地標示」、「建築改良物標示」、「車位標示」，其中「車位標示」第一行即勾選「否」併同車位出售，不動產說明書第3頁之「壹、產權調查表」之第一條「建物標示」內所載車位為「N」，「標的物現況說明書」

第11項「是否有車位併同出售」欄位，原告係勾選「否」，被告自為採信系爭不動產無車位併同出售為真實，原告於事後辯稱標的物「恐有」停車位之辯詞，實難以常人信服。又系爭買賣契約內「地籍圖謄本」為受告知人永慶房屋於107年11月13日下午5時31分所申請，而系爭買賣契約內「建物複丈（勘測）結果圖」係於107年11月13日上午5時31分所申請，均在同一日，即受告知人永慶房屋應係在該時間接受原告之託售系爭不動產，則自該日起算至被告與受告知人永慶房屋於109年5月28日簽立不動產買賣意願書止，受告知人永慶房屋有長達1年半之時間在銷售系爭不動產，則其已積極調查房屋使用現況及調閱相關文件則豈有可能未調閱到竣工圖？況且受告知人永慶房屋既已知悉何以會故意隱瞞此重要訊息？此乃屬於其業界之不良善銷售手法，蓋因1樓之店面總價本來就比同樓層之房屋高，倘若1樓房屋內劃設有停車位時，則其不僅影響房地總價，更影響其使用之用途，實務上即有建商於1樓劃設停車位而以店面之價格出售遭新聞報導判賠，故原告故意隱瞞系爭不動產內劃設有停車位之事實，藉此影響系爭不動產總價及方便出售，致使被告受騙而簽立系爭買賣契約，經被告發現事實後，原告仍藉詞置辯，被告難以認同原告之不實作為。

㈢臺北市政府地政局110年3月5日函文檢附裁處書之事實欄記載：「…1樓竣工圖標示有『停車空間』。倘將現場停車空間塗銷，即涉建築物使用類組及變更使用辦法第8條變更使用規定，業已違反建築法第73條第2項規定，得依同法…第95條第1項第1款處建築物使用人或所有權人6萬元以上30萬元以下罰鍰」、「受處分人（即受告知人永慶房屋）同時接受雙方之委託，經營本案不動產買賣之仲介業務，復依前開停車空間之使用限制規定，建物所有權若未依法使用停車空間，就會被處以罰鍰，故竣工圖上是否有停車位之資訊，影響建物所有權人權益甚鉅，為本案建物必要之資訊」、「受處分人已於其調閱之本案建物複丈（勘測）結果圖，查知本

案建物『內含停車位』，縱使該建物複丈（勘測）結果圖未繪製出停車空間之相應位置，受處分人亦應進一步申請建物使用執照竣工圖，釐清是否確實有停車位情形，受處分人卻以不動產說明書之提醒事項告知買方，本案建物原始規劃標示有停車位，若欲進一步確認，需由買方自行申請竣工平面圖，故受處分人未提供買受人關於不動產必要之資訊，為109年第1次違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定，違規屬實，爰處分如主旨…」，被告援引上開處分書所述證明系爭買買契約是否有停車位標示為建物出售之必要資訊，且建物所有權人未依法使用停車空間，就會被處以罰鍰，故系爭買買契約內有無停車位之資訊影響被告之權益甚鉅。

㈣原告於收到受告知人永慶房屋交付之竣工圖後方知悉房屋內有劃設停車格，與系爭買賣契約內之約定不相符，不僅標示不實外，此重要訊息等影響系爭不動產之總價格，甚且使用後有遭違反建築法規裁罰之危險，足可認係交易上重要之物之性質錯誤，依民法第88條第2項規定，得作為撤銷之客體。又原告故意隱瞞系爭不動產劃設有停車位之事實，藉此影響系爭不動產之總價及方便出售，致使被告受騙而簽立系爭買賣契約，原告故意以不實資訊出售系爭不動產之手法已昭然若揭。又關於房屋買賣契約，賣方屋主通常知悉其所有房地之相關資訊，且若委由專業房屋仲介為出售時，更得以獲得此類訂約必備知識之管道及蒐集資訊之能力，倘若買方處於締約資訊不平等之情況下，當無可能期待買方能於訂立契約時訴諸專業知識捍衛自己權利，而只能任由賣方屋主及房屋仲介公司挾其資訊上之主導契約訂立，甚至在締約過程中對於影響締約意思之重要事項未為必要充分之說明。被告採信原告及受告知人永慶房屋提出之證明文件，採信其等所述系爭不動產內無車位併同出售為真實，原告事後辯稱「恐有」停車位之辯詞，即已違反誠實及公平原則。另系爭不動產內劃設有停車格，此等重要訊息影響系爭不動產總價格，甚且使用後有遭違反建築法規裁罰之危險，故其通常效用亦

有所減少，抑且減低經濟上之價值，被告以此項瑕疵為原因，對原告解除系爭買賣契約即屬有據，故系爭買賣契約業經被告以前開理由予以合法解除，原告即無從再向被告請求同意原告領取系爭專戶內款項及遲延利息。至於系爭買賣契約增補契約乃受告知人永慶房屋之例稿，屬於定型化契約，其中約定被告不得主張任何權利，顯然有失公平，依民法第247條之1規定應屬無效；且原告故意不告知或因重大過失而未告知被告系爭不動產有室內停車位之重大瑕疵，卻又事先約定被告不得主張瑕疵，亦有違反民法第222條規定，依法亦屬無效。由於原告於標的物現況說明書是否有增建，明確勾選有相關之增建物，事先已明確告知，被告亦已知悉並同意購買，事後申請之竣工圖內容，與原告事前已知存在之事實有異，被告就此不再對原告主張權利，而此一不再主張權利之範圍，自不應包含原告事前未告知之事項，始符當事人真意，故被告自得依法行使瑕疵擔保之權利。退步言，若認被告撤銷或解除系爭買賣契約無據，然被告已明確表示系爭不動產有室內停車位之嚴重瑕疵，在原告未依約改正此一重大瑕疵前，被告亦行使同時履行抗辯，原告遽以被告被告給付遲延而解除系爭契約，於法亦屬無據。再退萬步言，原告若得沒收被告所繳納之買賣價金，然被告所以未同意繼續購買，係因原告故意隱瞞系爭不動產有室內停車位之重大瑕疵，而該瑕疵難以改善，故實非可歸責於被告，且原告已將系爭不動產轉賣，並無損失，卻要沒收被告買賣價金154萬元，顯屬過高，更有失公允，請依民法第252條規定酌減95%違約金等語，資為抗辯。

㈤並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、受告知人經通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為陳述。

四、本院之判斷：

原告主張其將系爭不動產出售予被告，依系爭買賣契約4條

約定，被告應於109年6月30日前給付用印款154萬元，然被告並未給付，經原告催告後仍未履行，原告乃依系爭買賣契約第12條第2項約定，以109年8月11日存證信函向被告解除系爭買賣契約並沒收被告交付之簽約金154萬元等語，被告固未否認其未依限給付用印款之事實，然就原告得否解除系爭買賣契約並沒收簽約款154萬元，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：㈠系爭買賣契約是否業經被告撤銷㈡系爭買賣契約是否業經被告解除？㈢系爭買賣契約是否經原告解除？㈣原告得否沒收被告已支付之簽約款154萬元作為違約金？該違約金是否過高而應予酌減？經查：

㈠系爭買賣契約並未經被告撤銷其締約之意思表示：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條第1項定有明文。被告固抗辯系爭買賣契約之不動產說明書第3頁「壹、產權調查表」之第一條「建物標示」內所載之車位為「N」，且標的物現況說明書第11項「是否有車位併同出售」欄位係勾選「否」，然系爭不動產之竣工圖顯示有「停車空間」（面積2.5公尺x6公尺=15平方公尺），原告及受告知人故意隱瞞系爭不動產劃設有停車位之事實，藉此影響銷售價格及方便出售，致使被告受騙而簽立系爭買賣契約，被告業以109年7月1日存證信函向原告為撤銷遭詐欺之意思表示云云，雖提出不動產說明書、標的物現況說明書、竣工圖及109年7月1日存證信函及郵件掛號回執等件為佐（見本院卷第167頁、第182頁、第211頁、第215頁至第220頁、第223頁至第225頁）。然查：

⑴原告否認不動產說明書內所附建物複丈（勘測）結果圖（見本院卷第190頁）為其所申請，且觀諸其勘測結果欄位雖有記載「住宅室內停車位」，惟其平面圖上並未有任何停車位或停車空間之標示，併酌以受告知人林敦強於系爭偵查案件中稱：（問：有無調建物複丈結果圖？）這些資料都有調，

只有竣工圖需要屋主證件，所以沒有調；（問：就建物複丈結果圖裡面有標示住宅內有停車位，有何意見？）我沒有印象等語；（問：左邊圈起來之部分標示有何意見？）正常右邊圖片也應該會標示停車空間，但調出的資料沒有，去現場看也沒有，我們有詢問過屋主等語（見系爭偵查案件偵續字卷第91頁反面）；訴外人即受告知人林敦強之前手廖家捷於系爭偵查案件中亦稱：（問：寫現況說明書時有無去查證？）因為以現況來看，該房屋是住宅，沒有看到停車等語；（問：當時有無看到複丈結果圖上有寫停車位？）老實說我應該沒有看到，因為我記得如果是獎勵停車位，在平面圖上應該也要畫等語（見系爭偵查案件偵續字卷第154頁反面），可知受告知人林敦強、訴外人廖家捷調取建物複丈（勘測）結果圖後，亦未發覺系爭不動產有劃設室內停車位，且系爭不動產實際上亦無作室內停車空間使用，故原告是否明知系爭不動產有劃設室內停車空間，卻故意於標的物現況說明書隱瞞此情，實非無疑，則被告抗辯其遭原告詐欺而簽訂系爭買賣契約云云，即非可採。

⑵被告雖又抗辯系爭買賣契約內「地籍圖謄本」、「建物複丈（勘測）結果圖」均為受告知人永慶房屋於107年11月13日申請，迄至被告與受告知人永慶房屋於109年5月28日簽立不動產買賣意願書止，若受告知人永慶房屋已積極調查系爭不動產使用現況及調閱相關文件則豈有可能未調閱到竣工圖云云。然受告知人林敦強已於系爭偵查案件中稱竣工圖需原告證件，故而並未調取等語，如前所述，且受告知人永慶房屋因被告之檢舉而經臺北市政府地政局裁罰，其遭裁罰理由乃受告知人永慶房屋「已於其調閱之本案建物複丈（勘測）結果圖，查知本案建物『內含停車位』，縱使該複丈（勘測）結果圖未繪製出停車空間之相應位置，受處分人亦應進一步申請建物使用執照竣工圖，釐清是否確實有停車位情形」，認受告知人永慶房屋未提供被告關於不動產必要之資訊，違反不動產經濟業管理條例第24條之2規定處以3萬元罰鍰等

情，有臺北市政府地政局裁處書（發文日期及字號：109年11月25日北市地權字第10960309982號）在卷可參（見本院卷第486頁），受告知人永慶房屋即係因未申請竣工圖方遭主管機關處罰，實無從認定受告知人永慶房屋早已調得竣工圖卻不提出，更無從推論原告已知悉系爭不動產有劃設室內停車位而故意對被告隱瞞之事實。

⑶被告雖又辯稱系爭不動產之建物改良登記簿關於主要用途部分記載為住宅、室內停車位，訴外人洪秀梅於78年間購買系爭不動產時，其權狀會明確記載主要用途，當然包含住宅及停車位，原告母親蕭碧華於94年購買並以其兒子洪竟智名義登記，事後再以贈與移轉予原告，並於107年11月13日代理原告簽署標的物現況說明，明確勾選房屋現況無車位，原告確實明知有室內停車位卻勾選無云云。然觀諸系爭不動產之不動產說明書內所附建物登記第二類謄本（見本院卷第65頁），其上「主要用途」欄位僅記載「住家用」，並未有任何停車位或室內停車空間等記載，故原告於99年7月6日取得系爭不動產時，尚難認定其明知系爭不動產有劃設室內停車位之事實。至於系爭不動產之建築物改良物登記簿雖於「主要用途」欄位記載「住宅、室內停車位」，然該建築物改良物登記簿僅人工記載至洪秀梅於78年10月26日登記為系爭不動產所有權人時止，洪竟智則係20餘年後之94年1月11日始向洪秀梅購買取得，此有系爭不動產建築物改良物登記簿及異動索引在卷可憑（見本院卷第285頁至第291頁、第299頁至第301頁），則系爭不動產之建築物改良物登記簿於洪竟智取得系爭不動產時既已不再繼續登載，洪秀梅出售系爭不動產時應係出示系爭不動產之各類登記謄本表彰權利，而各類登記謄本並未登記系爭不動產有室內停車位，如前所述，自難認洪竟智明知系爭不動產有劃設室內停車位，進而謂原告受贈取得系爭不動產時亦明知此情卻故意向被告隱瞞，故被告辯稱其係遭原告及受告知人詐欺而簽訂系爭買賣契約云云，難認可採，則被告雖寄發109年7月1日存證信函向原告

表示撤銷其遭詐欺之意思表示，亦不生撤銷之效力。

2.又按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條第1項、第2項定有明文。被告雖抗辯系爭買賣契約、不動產說明書及標的物現況說明書均係標明無車位併同出售，被告自採信系爭不動產內無車位併同出售為真實，被告於收受受告知人永慶房屋交付之竣工圖後方知悉系爭不動產有劃設停車格，可認係交易上重要之物之性質錯誤，被告業以109年7月1日存證信函向原告為撤銷錯誤之意思表示云云。惟查：

⑴系爭不動產實際並無作為停車空間使用，竣工圖上「停車空間」係作「廳」使用，此有系爭不動產說明書所附「室內格局示意圖」可參（見本院卷第70頁），而系爭不動產現況將停車空間塗銷，乃涉及建築物使用類組及變更使用辦法第8條變更使用規定，而違反建築法第73條第2項規定，得依同法第95條第1項第1款處建物使用人或所有權人罰鍰等情，有新北市政府工務局109年9月21日新北工使字第1091818946號函文在卷可稽（見本院卷第470頁），故被告既係於簽訂系爭買賣契約後，方自受告知人永慶房屋取得竣工圖而發現有室內停車位之劃設，且買賣標的是否包含室內停車位影響買受人之住宅使用面積，自堪認具交易上重要性，被告因系爭買賣契約、不動產說明書及標的物現況說明書均未記載車位，而誤認系爭不動產並未劃設室內停車位，室內空間均可作為住宅使用，其意思表示內容係有錯誤。然觀諸不動產說明書「四、提醒事項」內記載：「本案建物型態於原始規劃中常有標示通道、停車位、機電設備、化糞池等設施或變更原規劃用途做其他用途使用；另於地下層常有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設施、化糞池或其他公共設施等，買方若欲確認本標的物是否確有上述情事，得經所有權人同意後，

由買方負擔費用申請竣工平面圖進一步調查。」（見本院卷第48頁），受告知人永慶房屋業於不動產說明書內提及系爭不動產可能有未依原始規劃使用之情事，而需由被告負擔費用後取得原告同意申請竣工圖為確認；復且參酌系爭不動產增補契約第四點記載：「甲（即被告）乙（即原告）雙方確認，雙方合意於用印前由永慶房屋代為向建管機關申請竣工平面圖供甲方確認（申請費用由甲方負擔），不論申請或確認結果為何，甲方均願概括承受且同意不得再就該部分之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求。」（見本院卷第28頁），被告亦同意委由受告知人永慶房屋代為申請竣工圖以茲確認系爭不動產屋況，且無論申請結果如何均不再向原告及受告知人永慶房屋為任何請求，則被告自承其當時認知調竣工圖係為確認增建範圍，因增建不影響被告購買意願，故用印後方才請求受告知人永慶房屋調取等語（見本院卷第352頁），顯然疏未注意竣工圖之調取包含確認系爭不動產有無未依原始規劃使用之情形，而非僅有增建部分，於竣工圖尚未調取並確認前，即同意向原告購買系爭不動產，並承諾就確認結果之屋況均不再向原告為任何請求，被告就其錯誤之意思表示係有過失，依民法第88條第1項但書自不得撤銷。

⑵被告雖辯稱原告於標的物現況說明書是否有增建部分，明確勾選有相關增建物，被告亦已知悉並同意購買，被告就事後申請竣工圖內容不再對原告主張之範圍，不應包含原告事前未告知之事項，始符當事人真意云云。然不動產說明書「四、提醒事項」內容已說明任何變更原規劃用途做其他用途使用之情形，皆係透過調取竣工圖為進一步確認，並非僅侷限於增建範圍，被告前開解釋與不動產說明書「四、提醒事項」內容不符，且參酌被告於系爭偵查案件中委由告訴代理人稱：告訴人（即被告）為營造公司老闆，但當時是相信專業，所以沒有特別去查證等語（見系爭偵查案件偵續字卷第92頁正反面），亦可見被告乃主觀信賴受告知人永慶房

屋，並未就不動產說明書「四、提醒事項」內容詳予瞭解，則其因此未調取竣工圖予以確認，甚且同意無論調取結果均不向原告及受告知人永慶房屋主張權利，實難謂其並無過失。

⑶被告雖又辯稱不動產說明書已明確勾選無車位，被告信賴該說明並無過失，且建物複丈（勘測）結果圖縱使由受告知人永慶房屋調取，該結果圖勘測結果欄位已有記載「住宅室內停車位」，受告知人永慶房屋並因未進一步申請竣工圖釐清有無停車位情形，而遭主管機關裁罰，受告知人永慶房屋為原告之代理人或使用人，受告知人永慶房屋之過失視同原告之過失云云。然系爭不動產之建物第二類謄本並未登載停車位或停車空間，已如前述，故不動產說明書關於「一、建物標示」之「停車位」部分之勾選，僅表示系爭不動產於地政機關謄本登記有無停車位。至於受告知人永慶房屋是否未注意建物複丈（勘測）結果圖之文字已記載「住宅室內停車位」，以及未進一步申請竣工圖釐清而有過失乙節，縱認原告應承受該過失，仍非可據此反面推論被告即無過失，況且受告知人永慶房屋已於不動產說明書「四、提醒事項」告知被告應調取竣工圖以確認原始規劃與現況是否相符，且被告於系爭買賣契約增補契約第四點亦同意承受竣工圖調取結果之不利益，被告單方信賴且自行將竣工圖面調取目的侷限在確認增建物部分，自難認無過失，故被告雖寄發109年7月1日存證信函向原告表示撤銷其錯誤之意思表示，於法不合，不生撤銷之效力。

㈡系爭買賣契約並未經原告解除：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第354條第1項、第366條定有明文。

2.被告雖辯稱系爭不動產有劃設室內停車位，與系爭買賣契約並未併同車位出售之約定不符，此重要訊息影響系爭不動產之總價格，且使用後有遭裁罰之危險，其通常效用已有減少，抑且減低經濟上之價值，原告應負有民法第359條物之瑕疵擔保責任，被告業以109年7月1日存證信函向原告為解除系爭買賣契約云云。然縱認系爭不動產有室內停車空間係屬瑕疵，被告已於系爭不動產增補契約第四點同意就此瑕疵不再對原告主張任何權利，如前所述，可見兩造另以特約免除原告關於物之瑕疵擔保義務，則被告自不得再以原告應負物之瑕疵擔保責任為由解除系爭買賣契約，故被告雖寄發109年7月1日存證信函向原告表示解除系爭買買契約，並不生解除契約之效力。被告另辯稱系爭買賣契約增補契約第四條約定係指原告明確告知增建部分，並無不包含原告未事先告知事項云云，然竣工圖係呈現房屋竣工後實際之平面結構，故竣工圖所示與系爭不動產現況不符之處均應包含在內，依兩造約定「不論（竣工圖）申請或確認結果如何」文義，亦非僅限於增建部分，被告前開所辯與契約文義內容不符。至於被告辯稱系爭契約增補契約第四條約定屬定型化契約條款，依民法第247條之1規定應屬無效云云，然系爭契約增補契約第四條乃兩造特別約定事項，此觀該增補契約係以另紙契約訂立，並由兩造在該增補契約下方簽名確認等情可知，且原告並非不動產銷售業者，該條款顯非原告一方預定用於同類契約之條款而訂定，並非定型化契約條款，被告此部分所辯，並無可採。

3.又被告辯稱原告故意不告知或因重大過失而未告知被告系爭不動產有室內停車位之重大瑕疵，卻又事先約定被告不得主張瑕疵，依民法第222條規定應屬無效，且原告及受告知人永慶房屋明知系爭不動產有室內停車位，卻故意表示無車位，誘使被告簽約，又害怕事後東窗事發，遂要求被告示先放棄對其主張權利，顯違民法第148條第2項規定，自不應使系爭契約增補契約第四條發生效力云云。然原告並無故意不

告知系爭不動產有劃設停車位卻向被告隱瞞，且複丈（勘測）結果圖亦非原告所調取，均如前述，而竣工圖並非一般買賣契約出賣人應出具之文件，故原告未知悉系爭不動產有劃設室內停車位並告知被告，難認有故意或重大過失責任，系爭契約增補契約第四條約定自無因違反民法第222條規定而無效之情形。又被告並未舉證原告及受告知人永慶房屋明知系爭不動產有室內停車位卻未告知之事實，則其據此稱原告以系爭契約增補契約第四條約定要求被告事先放棄主張權利，有違民法第148條第2項誠信原則云云，亦屬無據。

㈢系爭買賣契約業經原告解除，原告得沒收被告已付之價金作為違約金：

1.兩造於系爭買賣契約第4條約定系爭不動產買賣總價1,540萬元，簽約款154萬元已於契約簽訂時支付，而用印款154萬元應於109年6月30日前支付，另於系爭買賣契約第12條第2項約定：「甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按已給付買賣價款（如係簽約款遲延給付者，則按簽約款應付金額計算）每日千分之壹計萬之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙方。」（見本院卷第23頁、第25頁）。又被告並未否認其僅支付簽約款154萬元，並未依期給付用印款154萬元，僅辯稱其業以109年7月1日存證信函依民法第88條第1項、第92條第1項規定撤銷意思表示，另依同法第359條第1項規定解除系爭買賣契約云云，惟被告撤銷締約之意思表示及解除系爭買賣契約均不生效力，如前所述，故被告自仍有依約履行給付用印款154萬元之義務，被告逾期未履行自屬違約，原告主張得依系爭買賣契約第12條第2項約定解除系爭買賣契約，自屬有據。又原告已寄發109年8月11日存證信函向被告為解除系爭契約之意思表示，該意思表示並已到達被告，有該存證信函及被

告就前開存證信函委請律師所寄律師函在卷可參（見本院卷第39頁至第41頁、第339頁至第341頁），故系爭買賣契約已經原告解除，應堪認定，而原告主張其得沒收被告已支付之簽約款154萬元作為違約金，與兩造約定相符，為屬有據。被告雖抗辯其寄發109年7月1日存證信函已明確表示系爭不動產有室內停車位之嚴重瑕疵，且明確表示不買，原告未依約改正此一重大瑕疵前，被告亦等同行使同時履行抗辯云云。然縱認系爭不動產有室內停車位係屬瑕疵，兩造已特約免除原告應負之物之瑕疵擔保責任，如前所述，故被告並無得行使同時履行抗辯權。

2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號民事判決意旨參照）。

3.被告雖抗辯其所以未同意繼續購買乃因原告故意隱瞞系爭不動產有室內停車位之重大瑕疵，且該瑕疵難以改善，實非可

歸責於被告，且原告已將系爭不動產轉賣，並無損失，卻要沒收被告買賣價金154萬元，顯屬過高，更有失公允，請酌減95%違約金云云。然系爭不動產有室內停車位縱屬重大瑕疵，且不可改善，兩造既已特約免除原告之瑕疵擔保責任，被告自不得事後否認該特約效力，並以此主張減輕其應負之違約責任。至於原告雖未否認嗣後業經系爭不動產以1,500萬元價格出售他人（見本院卷第347頁），然此價格低於系爭買賣契約總價，難謂原告並無損害，且倘非被告違約，原告何需轉售他人？縱原告以相同或高於系爭買賣契約價格出售他人，此係原告另行支出勞力、時間及費用之結果，若因此加惠被告亦非公平，故仍難認兩造約定之違約金有應予酌減之必要。此外，原告就違約金過高乙節並無提出具體事證以佐其說，揆諸前開說明，無從以被告片面所陳即認定系爭買賣契約第12條第2項約定之違約金有過高情事，故被告請求酌減違約金95%，並無可採。

4.又兩造就系爭買賣契約之價金給付係委由合泰建經公司開設系爭專戶辦理履約保證事宜，而依兩造簽訂之價金履約保證申請書第1條第2項約定：「甲方應負之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部分），除簽約款得以現金或即期支票給付（受款人為『台新國際商業銀行受託信託財產專戶』，記載禁止背書轉讓），並委由地政士存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存（匯）款方式匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為憑。…」有該申請書在卷可稽（見本院卷第31頁），可知被告應給付之買賣價金係匯入系爭專戶內。又系爭專戶現仍有餘額159萬2,200元，有合泰建經公司111年5月12日交字第11105-MBR-008號簽函覆在卷可憑（見本院卷第105頁），故原告既得沒收被告已支付簽約款154萬元，且系爭專戶內款項逾154萬元，則原告請求被告應同意其領取系爭專戶內之154萬元，為屬有據。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權

人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於111年5月6日送達被告，有送達證書在卷可佐，是原告請求被告給付以本金154萬元計算，自111年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，系爭買賣契約並未經被告撤銷其意思表示或解除，且被告逾期給付用印款有違約情事，原告得依系爭買賣契約第12條第2項約定解除系爭買賣契約，並沒收被告已支付簽約款154萬元作為違約金，被告並應同意原告領取系爭專戶內154萬元。從而，原告依系爭契約第12條第2項約定請求被告給付如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。又原告請求被告同意領取系爭專戶內款項部分，其性質不適宜假執行，故原告聲明願供擔保為假執行，於法不合，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，及被告聲請傳喚林敦強、廖家捷部分，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　27　　日

民事第四庭　　法　官　莊佩穎

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　　112　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　李瑞芝