

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第732號

原告 黃聖傑

訴訟代理人 許舒凱律師

被告 楓石建設有限公司

法定代理人 曾品元

訴訟代理人 陳宏兆律師

上列當事人間確認債權不存在等事件，本院於民國112年2月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查，原告起訴求求為確認被告就坐落新竹縣○○鎮○○段00○○地號土地及其上建物（下稱系爭不動產）依民國109年10月27日不動產買賣訂金收據（下稱原證1定金收據）對原告新臺幣（下同）80萬元買賣價款不存在，上開確認不存在部分，被告應給付原告16萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，與遲延交屋之賠償（見本院卷第7頁起訴狀），最後聲明則求為確認兩造就系爭不動產簽訂原證1定金收據中關於被告對原告之買賣價款於超過1,485萬元之部分不存在，上開買賣價款不存在部分，被告應給付原告16萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，與遲延交屋之賠償（見本院卷第203頁更正訴之聲明狀），鑑於原證1定金收據所列系爭不動產售價為1,485萬元，經後述兩造合意加價80萬元後至1,565萬元，而原告起訴聲明與最後聲明，則係由確認二者差額80萬元為不存在，更正為售價逾1,485萬元之範圍不存在，所稱

01 之返還16萬元，則指訂金收據之定金自297萬元相應提高至3
02 13萬元，而有16萬元之差異，核屬更正事實上或法律上之陳
03 述，於程序上應為准許。

04 二、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
05 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
06 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
07 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
08 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查，原證1定
09 金收據於111年2月25日增列第11條第7點手寫部分，使得系
10 爭不動產售價由1,485萬元增至1,565萬元（下稱系爭變更價
11 金約定），原告主張系爭變更價金約定應屬無效，為被告否
12 認，是兩造間關於系爭變更價金約定是否有效，即屬不明，
13 原告私法上地位難謂無受侵害之危險，此不安狀態能以本件
14 確認判決予以除去，故原告提起本件確認之訴，有確認利益
15 存在。

16 三、原告主張如下，聲明：確認兩造就系爭不動產簽訂之原證1
17 定金收據中關於被告對原告之買賣價款於超過1,485萬元之
18 部分不存在；上開買賣價款不存在部分，被告應給付原告16
19 萬元（指：313萬元－297萬元）及自起訴狀繕本送達翌日起
20 至清償日止，按年息5%計算之利息，暨被告應給付原告19
21 萬0,930元（指：313萬元×遲延交屋122日×5/10000）及111
22 年8月1日起至交屋日止每日應給付原告1,565元（指：313萬
23 元×5/10000），並願供擔保請准宣告假執行：

24 （一）原告於109年10月27日向被告購買建造中而未完工之系爭
25 不動產，是為預售屋買賣，為此簽訂原證1定金收據，該
26 收據所列建物無建號、無門牌號碼，只有檢附系爭不動產
27 尚建造中之建築執照、平面圖及建材明細表，也無明示將
28 來兩造簽訂之買賣契約屬於成屋買賣，又約定內容復出現
29 「外管費」「外牆施工完成鷹架拆除後」「於建物保存登
30 記完畢」「本建物室內格局變更設計時」「建物部分有施
31 作二次工程」之文字或用語，益證本件為預售屋買賣，非

01 為成屋買賣，則原證1定金收據如約定未明確或有牴觸部
02 分，必須受制於內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記
03 載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項），進行補充
04 或認為牴觸部分無效，然查被告卻在111年2月25日以原物
05 料上漲為理，向原告稱倘若系爭不動產售價不同意由1,48
06 5萬元加價80萬元至1,565萬元，被告有權解約不賣，此舉
07 明顯違反預售屋應記載事項之須在可歸責原告時始得解除
08 契約，變相地保留建商有契約內容之變更權，使得原告負
09 擔非其所能控制之買賣價款危險，因此加重原告義務責
10 任，不利於原告，故依消費者保護法第12條及其施行細則
11 第14條規定，系爭變更價金約定已違反誠信且未以平等互
12 惠立場，推定顯失公平。

13 （二）原告不具法律知識，原告也要再援引民法第71、72、148
14 條，主張被告此舉違背公序良俗且未依誠實信用履行出賣
15 義務，故系爭變更價金約定為無效；又，依消費者保護法
16 第11條之1、第17條及其施行細則第15條規定，系爭變更
17 價金約定未給予原告如預售屋應記載事項規範之至少5日
18 審閱期，故系爭變更價金約定不構成原證1定金收據內
19 容；再者，被告抗辯稱應另外簽訂買賣合約書云云並否認
20 本案為預售屋，已違反平均地權條例第47條之3規定；且
21 查原告對於被告要求加價80萬元，原告誤認若不加價被告
22 即得依法解約不賣，故依民法第88、89條規定，原告要撤
23 銷同意系爭變更價金約定之錯誤意思表示；此外，被告傳
24 達有權解除契約之不實訊息，導致原告陷於錯誤同意系爭
25 變更價金約定，是為詐欺，並使得在外租屋、急需購屋自
26 住之原告，因畏懼無法購得系爭不動產，而只能任由被告
27 加價，原告受此脅迫，因此依民法92條規定，原告一併主
28 張撤銷同意系爭變更價金約定之不自由意思表示。

29 （三）既然多出的80萬元其中16萬元，原告已於111年3月11日付
30 給被告，那麼本件請求給付金錢部分，因系爭變更價金約
31 定不能拘束原告，理由如前述，被告即應返還原告16萬

元，否則即為不當得利。甚至，因為被告遲延交屋，依照預售屋買賣定型化契約應記載事項第15條，以原告已繳買賣價金313萬元，按每日萬分之五，作為延遲交屋之賠償，而被告曾向原告表示111年3月間可以交屋，卻不斷地拖延，故原告請求被告遲延交屋賠償，自111年4月1日起至111年7月31日止共122日而為總計19萬0,930元，且被告應繼續自111年8月1日起，按日賠償原告1,565元直到交屋日止。

四、被告則以下開情詞，資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行：

（一）依原證1定金收據第1條「…5日內正式簽訂買賣契約書」、第4條「…收受後簽訂正式買賣契約書前…」、第5條「…通知甲方簽訂正式買賣契約書…」、第10條「…於簽訂買賣契約書時，本收據同時作廢…」，可知兩造間並未成立買賣關係，甚至被告向所有客戶銷售的，是成屋，被告不是在賣預售屋，原告援引主管機關就預售屋公布之應記載及不得記載事項，作為支撐其主張被告違反誠信原則、顯失公平、強行規定、公序良俗云云各語之論據，企圖跳脫系爭變更價金約定之拘束，不足為取。

（二）稽諸系爭變更價金約定之過程，係原告偕同父母雙親與被告逐一針對增加數額，關於變更之原因、經過、背景、金額，均為詳加確認，有原告自己提出之電話錄音譯文可證，可見原告非有內心效果意思與外部表示行為不一致之內容錯誤，亦非原告誤用其內心所不欲使用的表示行為，而發生表示行為錯誤，若是動機錯誤則不得撤銷，原告本應注意相關法律規定，選擇是否履行約定或不履行約定，現在卻反過來責怪被告，原告若因可歸責於己事由而過失為系爭變更價金約定，那麼原告更不得任意主張撤銷，被告亦否認有對原告實施任何詐欺或脅迫，故原告同意簽署系爭變更價金約定，既係基於自由意思表示而為，即應受此拘束。

01 (三) 系爭變更價金約定為合法、有效，被告受領原告給付定金
02 313萬元（指297萬元+16萬元），具有法律上之原因，無
03 需返還，又本案非預售屋，甚至原告根本沒有跟被告成立
04 買賣關係，為什麼會有延遲交屋之問題？實則原證1定金
05 收據乃集合住宅、成屋買賣之預約，該屋已編有門牌號
06 碼，是新竹縣○○鎮○○街000號，原告自己不肯簽約，
07 所以才沒有買賣關係。

08 五、本件不爭執事項共四點如下：（見本院卷第194頁筆錄）

09 (一) 兩造對於原證1定金收據（本院卷第21～30頁），其形式
10 真正不爭執。

11 (二) 被告已收領原告交付313萬元價金（本院卷第31、32頁原
12 證二）。

13 (三) 兩造對於原證7電話錄音譯文（本院卷第109～128頁），
14 其形式及內容真正均不爭執。

15 (四) 兩造對於原證4兩造LINE對話紀錄（本院卷第45頁），其
16 形式及內容真正均不爭執。

17 六、本件爭執事項共三點如下：（見本院卷第194、195、212頁
18 筆錄）

19 (一) 原告以起訴狀及歷次準備書狀所稱情詞，以及於辯論時原
20 告訴訟代理人為原告利益所為之陳述，主張系爭變更價金
21 約定為無效，是否可採？

22 (二) 原告訴訟代理人為原告利益於辯論時主張系爭變更價金約
23 定，於本院指定之第一次言詞辯論期日111年9月28日當庭
24 及準備二狀依民法第88、89、92條為撤銷之意思表示，是
25 否可取？

26 (三) 原告請求被告給付遲延交屋利息（指訴之聲明第三項），
27 有無理由？

28 七、系爭變更價金約定為有效：

29 (一) 買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作
30 為將來訂立本約之張本，但不得因此即謂買賣本約業已成
31 立。契約當事人在成立契約以前所交付，用以擔保契約成

01 立為目的之定金，稱之為立約定金。此項定金與以主契約
02 之存在為前提之定金，在性質上固屬有間，然契約成立
03 後，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，立約定金
04 乃在契約成立之前所交付，自可以此反證契約即本約尚未
05 成立。

06 (二) 本件原告於109年10月27日向被告購買系爭不動產，售價
07 1,495萬元，定金297萬元，登記完畢並完成貸款手續支付
08 若干元，交屋款若干元，其中就定金部分，兩造特別約定
09 原告給付被告定金時點，係109年10月27日簽訂原證1訂金
10 收據時，原告先給付10萬元、109年10月31日前再給付138
11 萬5,000元，等於原告於107年10月27日～31日這5日內，
12 付了定金總數297萬元之一半，另於外牆磁磚施工完成鷹
13 架拆除後，再付剩餘之一半即148萬5,000元（指297萬元×
14 1/2），迄至逾109年10月31日1年又數月後，於111年2月2
15 5日因售價自1,485萬元提高為1,565萬元，定金部分同時
16 由原297萬元相應提高至313萬元，因此上述約定外牆磁磚
17 施工完成鷹架拆除後應付之定金，乃由原先297萬元半數
18 之148萬5,000元，隨之調漲為164萬5,000元，相差16萬元
19 （見本院卷第22～23頁原證1定金收據，手寫及刪改部
20 分）。

21 (三) 立法者對於經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號，為
22 進行管理，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進
23 不動產交易市場健全發展，制定不動產經紀業管理條例，
24 依該條例第2條第3款規定，預售屋指領有建造執照尚未建
25 造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，既然被告
26 於新竹縣○○鎮○○段00○○地號土地上興建房屋，領有
27 新竹縣政府109年8月27日109年府建字第470號建築執照
28 （見本院卷第24～26頁建築執照、影本），其後新竹縣政
29 府於111年5月31日發給被告111府使字第182號使用執照，
30 記載前揭建築執照之建物竣工日期為111年2月15日（見本
31 院卷第219頁使用執照、影本），且兩造於原證1定金收據

第1條已明白約定「於111年3月31日前，由乙方通知甲方後5日內正式簽訂買賣契約書」，再經比對前述定金付款之情形，有一半之金額是在建築完成後之111年3月11日始為支付（見本院卷第213頁筆錄、兩造陳述），應認原證1定金收據係成屋買賣之預約，申言之，無論定金為297萬元或調高為313萬元，仍為立約定金，買賣系爭不動產之契約（本約）尚未成立，本件自非為總售價逾千萬元之預售屋買賣。依上開說明，原證1定金收據為成屋買賣之預約，本約即新建案之房地買賣契約，畢竟尚未成立，原告至少一半以上之定金，是在建物竣工日期111年2月15日後之次月才付清，此與一般預售屋買賣是在建物完工前、循序按照工程進度如地下室、結構體、上樑完工分期給付買賣價金，並不相同，則兩造就新成屋其標的物及價金之範圍先為擬定，本就屬於合法之預約，至原告交付之款項，不過只是於買賣本約成立前，用以擔保本約成立，並於買賣本約成立後，變更為確保買賣本約履行之立約定金，立約定金僅係保證訂定契約而已。

（四）預售屋應記載事項固然是主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，但原證1定金收據係成屋買賣之預約，非為預售屋買賣契約，既非預售屋買賣契約，即無從審酌原告引用之預售屋應記載事項，或者需判斷所謂違反預售屋應記載事項而造成違反消費者保護法，或是違反誠實信用原則、顯失公平云云各情。再者，本件與公用事業、醫療服務無關，是為私人財產權糾紛，原證1定金收據第4條已明白約定「定金收受後簽訂正式買賣契約書前，甲方（指原告、下同）違約、不買或乙方（指被告、下同）違約、不賣，經他方通知後仍不履行本約，違約之一方，應按買賣總價款，依下列方式計算違約

01 金，補償他方：1. 定金收受後未逾1個月（含），以5%計
02 算。2. 定金收受後逾1個月至2個月（含），以10%計算。
03 3. 定金收受後超過2個月後，以15%計算。」，並無有失
04 對等或悖契約自由、私法自治之情形，復無課予一方得強
05 制他方締結本約之義務，應無民法第71、72、148條之強
06 行規定、公序良俗及誠信原則之疑問，苟若被告有違反原
07 證1定金收據之保證訂定買賣契約（本約）情形，原告非
08 不得行使原證1定金收據白紙黑字已賦予之按約定比例、
09 受補償權利，然而原告係於竣工日111年2月15日之次月11
10 日，以前往銀行匯款方式，補至1,565萬元售價之20%予
11 被告（該【20%】比例，另見後述原告提出之錄音譯
12 文），亦即本件係111年3月11日原告基於自由意識補足31
13 3萬元（指1,565萬元×20%）至被告指定之國內金融機構
14 帳戶內（見本院卷第32頁，被告詳細帳戶號碼），係以自
15 己之行為，自主增加他造之財產，未見其所稱違反平等、
16 誠信、使其負擔非其能控制之買賣價款危險、違反消費者
17 保護法、違反公序良俗云云情事。

18 （五）按，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以
19 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規
20 定者，其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款
21 仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、2項分
22 別定有明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保
23 其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
24 會。而企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費
25 者自願拋棄契約審閱權之條款，如有與審閱事實不符或顯
26 失公平者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理
27 審閱契約之期間。倘企業經營者於訂約前，未予消費者合
28 理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先擬定之定
29 型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人間之契約
30 關係不成立或無效，此因定型化契約條款未能列為契約內
31 容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充

01 之。依此說明，關於原告指摘之審閱期問題，茲於原證1
02 定金收據簽署之109年10月27日當下，固係建商先以電腦
03 打字方式列印，但經過整整1年，均未蒙原告異議，而逾1
04 年後之110年2月25日，另由原告本人及被告法定代理人簽
05 名、全行手寫「7. 民國111年2月25日買賣總價款壹仟肆佰
06 捌拾伍萬元變更為壹仟伍佰陸拾伍萬元正。曾品元111.2.
07 25黃聖傑111.2.25」（見本院卷第23頁，第11條第7
08 點），此係本件成屋買賣之預約於109年10月27日成立許
09 久之後，再為磋商出系爭變更價金約定，非屬企業經營者
10 於訂約前，未予消費者合理審閱期間之定型化契約條款甚
11 明。

12 八、原告訴訟代理人為原告利益而以書狀或言詞行使之撤銷意思
13 表示，並不足以影響原證1定金收據之效力：

14 （一）民法第92條第1項「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，
15 表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以
16 相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」，
17 主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責
18 任，所謂詐欺，係指欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實
19 之事，令其因錯誤而為意思表示者而言，倘行為人主觀上
20 並無詐欺之意思，縱相對人之原意思表示有錯誤，亦不能
21 遽認係屬詐欺之行為。又，民法第88條第1項「意思表示
22 之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，
23 表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，
24 非由表意人自己之過失者為限。」、第2項「當事人之資
25 格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思
26 表示內容之錯誤。」，所謂錯誤係指意思表示之內容或表
27 示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形
28 有別（最高法院51年台上字第3311號判例參照），所謂錯
29 誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效果意
30 思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬
31 而言，至於形成表意人內心效果意思之原因，則稱為動

01 機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存在
02 表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對人所查
03 覺，亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為
04 某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並
05 非意思表示內容有錯誤。申言之，意思表示內容的錯誤，
06 係指存在於表意人內心的效果意思，與客觀的表示行為內
07 容不一致而言。

08 (二) 經本院檢視原證7電話錄音譯文，內容如下：（本院卷第1
09 109~123頁）

10 原告父親：我有聽我兒子講說你們有去算過像我兒子那間
11 多付80萬，那多付80萬就可以到完工嗎？就可
12 以到交屋嗎？還是說以後物價上漲的時候你們
13 又再提。

14 被告法代：沒有沒有沒有，那個我一開始是跟聖傑講說要
15 解約我願意賠他錢。

16 原告父親：不是，解約的話，現在解約的話他大學樣的房
17 子已經賣掉了，賣掉你加上頭期款你解約的錢
18 他買不到房子啊這也是一個問題啊

19 、 、 、 、 、

20 原告父親：對你們來講你解約15%，你解約完你可以賣更
21 高的價錢啊，對你是有利的啊。

22 被告法代：嗯。

23 原告父親：但是對聖傑的話他現在這些錢買不到房子啊。

24 被告法代：我了解啦我了解，那個你現在講的是情的部
25 份，對嘛，我們講法的部份，道理的部份我是
26 可以解約，我可以選擇不賣，你們也可以選擇
27 不買，我會跟他談這個是因為他那間房子確實
28 因為物料上漲它虧錢，我也跟聖傑講過說不會
29 再調整價錢。

30 原告母親：那就好。

31 被告法代：只是說你們如果真的有疑慮的話我就是走法的

01 部份，我就解約就不談了嘛。

02 、 、 、 、 、

03 原告父親：現在的意思是說，我們是不可能解約，就是大
04 家互相，你現在提出80萬我們願意加，以後到
05 交屋這段時間又再說要再加價。

06 被告法代：以房價的部分是不會再調漲了，我已經講第四
07 遍了。

08 、 、 、 、 、

09 被告法代：你知道嗎我頭很痛，不是只有你們有這個問
10 題，我也講得很明白其他戶也有這個問題，我
11 是不希望把事情弄得大家不好看，我也很希望
12 我能照原價賣。

13 、 、 、 、 、

14 原告父親：我的意思是說有什麼話就說什麼話，80萬我們
15 是接受的但是到完工的時候不要再調價格了。

16 被告法代：房價的部分不會再漲了，你們不用擔心這個問
17 題。

18 、 、 、 、 、

19 原告母親：不要講話，先讓他寫（21：04被告寫合約）。

20 被告法代：我看一下喔，你們是，313，我直接改這個就
21 好了，把他加到第二次款，改第二次款就好
22 了，【1565乘以0.2，313嘛】，你有帶印章
23 嗎？沒有？

24 原告：沒有。

25 被告法代：簽誰的，是你的嗎？

26 原告：對，我的，蓋手印也可以。

27 被告法代：不用擔心拉，沒有要加了拉。

28 原告：好啊，那就好

29 、 、 、 、 、

30 原告：買賣總價款1,485萬元整，1,565，然後這邊313
31 萬，然後剩下313減掉上次付的138，這個10萬再加

01 這個138
02 被告法代：313減10萬。
03 原告：減10萬，再減掉138，等於1645，164萬5,000，對
04 阿
05 、 、 、 、 、
06 被告法代：反正我跟你們講這件事情，也許大家好商量是
07 還好，但有些人聽到雖然說知道漲價，但他覺
08 得說買到的價格你就不能變，但是他不能變的
09 時候但是我可以違約嘛，我可以賠錢嘛，正常
10 來說是可以，做錯事我認錯確實我不對，我就
11 賠錢嘛…
12 原告母親：沒有，其實阿姨聽到的時候，我跟他說80，我
13 說OK拉，因為真的漲價，我們這邊沒有忘記。
14 原告：所以說我們好講話啦，我都沒罵，不會讓你虧錢。
15 原告母親：我們都會體諒你的心啦。
16 原告父親：拖了一兩年了，說實在的，我們都會考量到你
17 這邊啦，只是說加個80萬，延遲交屋，加這個
18 錢交屋我是OK的，大家真的是互相。
19 原告母親：阿姨也希望賺錢，大家創造雙好。
20 原告：雙贏是最好
21 、 、 、 、 、
22 原告父親：所以主要是說現在房子就是太好賣了。
23 被告法代：確實啦，去年前年建案很多。
24 原告：工人也沒那麼足夠。
25 被告法代：很多都拉到台中去啊。
26 原告：我簽好了，要蓋章蓋哪裡？
27 被告法代：你劃掉的地方蓋，我也要蓋章，我還沒簽好。
28 原告：好。
29 原告母親：聽說現在台南也是喔。
30 被告法代：對阿。沒有沒有，你是要蓋在這個劃掉的地
31 方，對對對。

01 原告之母：劃掉代表你同意了。

02 原告：這邊，OK。

03 被告：沒有啊，那個就是

04 原告：要蓋這邊嗎？

05 被告法代：對阿對阿對阿，就是有幾組還要再給他們回去
06 思考一下啦。

07 原告母親：對啦，要思考啦。

08 原告父親：我是覺得，因為你們，坦白講，增加的也不是
09 很

10 被告法代：純粹工程款而已。

11 原告父親：也不是獅子大張口嘛，一般正常的話要互相體
12 諒。

13 被告法代：對啦。

14 (三) 以上並無倉促且被告已表明原告可依照原證1定金收據之
15 記載事項來對被告主張權利，只是原告與雙親基於自我利
16 害衡量計算後，認為即便取得原證1定金收據之5%違約
17 金，以熱絡市場行情，應該是無法買到相類似完工物件，
18 既無發生誤寫、誤算、惡害通知、恐嚇、脅迫，則原告訴
19 訟代理人為原告利益而於訴訟程序進行中，陸續以書狀或
20 言詞行使之撤銷意思表示，並不足以影響原證1定金收據
21 之效力。

22 九、從而，原告引用消費者保護法及施行細則與民法誠信規定、
23 平等原則或提出審閱期問題，以此爭執兩造合意而為之系爭
24 變更價金約定其效力，其主張不足為採，原告訴訟代理人為
25 原告利益再為引用平均地權條例或依民法第88、89條規定，
26 亦無解於原告應受本件經由合意磋商而為有效約定之拘束效
27 果，故原告提起前開確認之訴及依民法第179條不當得利法
28 則請求返還16萬元本、息，俱無理由，均應駁回。又，原告
29 主張依預售屋應記載事項，請求19萬0,930元及自111年8月1
30 日起至交屋日止仍每日給付原告1,565元遲延利息，因本件
31 係成屋買賣之預約，非為預售屋買賣，且兩造迄今尚未定有

01 本約，故此部分之金錢請求，亦無理由，應予駁回。以上給
02 付之訴既經全部駁回，其假執行之聲請失所依據，應併駁
03 回。

04 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法、所用證據，
05 經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一
06 論、列，附此敘明。

07 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
08 如主文。

09 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日
10 民事庭 法 官 周美玲

11 以上正本係照原本作成。

12 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，應
13 按不服程度繳納第二審上訴裁判費暨按添具繕本1件。如委任律
14 師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若
15 未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴
16 不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行
17 駁回上訴。如原告對於敗訴部分全部不服而提起上訴，應繳納第
18 二審上訴費用新臺幣1萬3,050元（暫按上訴利益80萬元計算）。

19 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
20 書記官 徐佩鈴