

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2617號

原告 沈素雲

訴訟代理人 王坤樟

被告 聯悅建設股份有限公司

法定代理人 黃彥翔

訴訟代理人 張智翔律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國115年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人如已就該訴訟有所聲明或為陳述後，不得依民事訴訟法第33條第1項第2款聲請法官迴避，但迴避之原因發生在後或知悉在後者，不在此限。同法第33條第2項定有明文。又按法官被聲請迴避者，在該聲請事件終結前，應停止訴訟程序；但其聲請因違背民事訴訟法第33條第2項，或第34條第1項或第2項之規定，或顯係意圖延滯訴訟而為者，不在此限，亦為同法第37條第1項所明定。查原告雖於民國115年7月3日具狀以本件有民事訴訟法第33第1項第2款規定事由，聲請法官迴避；然本件業經原告於113年2月19日、113年5月16日（以上兩次期日為承審法官異動更新審判程序之前；見本院卷第125至130頁、第169至170頁），及115年5月22日言詞辯論期日為聲明及陳述，嗣經本院於115年5月22日言詞辯論終結（見本院卷第503至506頁），原告於言詞辯論終結後始具狀聲請法官迴避，依前述規定自不得聲請法官迴避。原告雖以本院115年3月30日之言詞辯論筆錄係遭偽造，主張聲請法官迴避之原因發生在後或知悉在後，故無前開不得聲請

法官迴避之適用。然115年3月30日該次庭期僅有被告訴訟代理人到庭，此有該次期日民事報到單在卷可憑(見本院卷第361頁)，是該次筆錄內容關於「兩造」一詞顯係誤載，而非故意偽造登載，且因原告該次期日未到庭，本院始改訂115年5月22日上午11時續行訴訟，確保原告完整訴訟權益。嗣原告訴訟代理人於115年5月22日到庭，本院亦就原告訴之聲明、事實理由、聲請調查證據，及有無其他主張或舉證等事項，當庭訊問原告訴訟代理人，使其當庭充分陳述，復有該次言詞辯論筆錄1份在卷為佐(見本院卷第503至505頁)，是原告據此聲請法官迴避，即與民事訴訟法第33條第2項之規定不符，依同法第37條第1項但書之規定，本件毋庸停止訴訟程序，先予敘明。

二、又按確認之訴，非有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，而當事人主觀上認其在法律上之地位，有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言；又法律關係之存否不明確，致當事人在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以確認判決除去之者，即得依民事訴訟法第247條之規定，提起確認之訴(最高法院52年台上字第1240號、52年台上字第1922號民事判決意旨參照)。查原告主張系爭房地預定買賣契約業經其合法解除，兩造就系爭房地已無買賣關係存在，為被告所否認，是兩造就系爭房地是否有買賣關係存在不明確，原告在法律上之地位即有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，故本件確認之訴有確認利益。

三、末按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。原告起訴時聲明原為：被告黃彥翔應給付原告新臺幣(下同)134萬元(見新北地院卷第13頁)。嗣迭經變更，於115年4月29日以民事變更並追加訴之聲明狀，擴張並變更應受判決事項如下段貳、一所示(見本

院卷第415至416頁、第504頁)，被告於訴之變更無異議，而為言詞辯論，依民事訴訟法第255條第2項規定，視為同意變更，自生訴之變更效力。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告於112年3月11日因無力負擔臺中市梧棲區「聯悅馨」C1棟23樓預售屋之價金欲退訂，惟經被告公司業務吳宇秣勸說更換標的為B6棟6樓預售屋，然吳宇秣未告知該6樓預售屋面向及半徑300公尺內有數座寺廟此類嫌惡設施之資訊，原告因不知此資訊至發生錯誤而簽訂系爭買賣契約，嗣原告於同年5月20日以存證信函向被告撤銷錯誤之意思表示。又被告公司業務明知上情卻消極隱匿致原告承買系爭不動產，屬受詐欺而為意思表示，原告亦得依民法第92條規定撤銷意思表示，且系爭不動產存有減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，故被告所為給付之內容顯不符合系爭契約之債務本旨、違反消保法、公平交易法，故原告依民法第354條、第359條解除系爭買賣契約，請求被告返還買賣價金134萬元(即訂金10萬元與簽約金124萬元)。並聲明：(一)先位聲明：1.確認兩造間於112年3月11日就聯悅馨建案B6棟6樓所簽訂之房地買賣契約應予解除。2.被告應給付原告134萬元，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。3.被告應給付原告134萬元，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。

【違約金，買賣契約第24條】；(二)第一備位聲明：1.原告就上開買賣契約所為之意思表示撤銷之(受詐欺之意思表示)。2.被告應給付原告134萬元，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；(三)第二備位聲明：1.原告就上開買賣契約所為之意思表示撤銷之(錯誤意思表示)。2.被告應給付原告134萬元，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：

(一)系爭宮廟所在位置係在聯悅馨建案前方梧北路上，在當地建

01 廟已有160 年歷史，規模宏偉，是當地信仰中心，一望即
02 知，原告於簽訂系爭買賣契約前已有一次換約紀錄，在簽訂
03 原契約及系爭買賣契約前，原告亦曾多次前往聯悅馨建案現
04 場勘查，早已知悉系爭宮廟與聯悅馨建案之相對位置，原告
05 在簽定系爭買賣契約後當日以通訊軟體LINE向被告業務員吳
06 宇秣確認：「我們訂的二房面向有看到廟嗎？」，經被告業
07 務員回覆：「會被房子擋住、廟的旁邊會有房子」等語，並
08 檢附該視角的照片乙張，可證原告在簽約前確實已知悉系爭
09 宮廟之位置，僅是要確認系爭預售屋面向是否目視可見該宮
10 廟。嗣經被告業務員吳宇秣提供現場平面圖及現場相對位置
11 照片，向原告說明系爭廟宇旁邊將要蓋房子，房蓋好就看不
12 到。翌日原告再次前往現場，並由被告業務員吳宇秣陪同前
13 往該宮廟現場確認，原告當場亦向吳宇秣表達感謝之意，感
14 謝吳宇秣這段時間的協助讓其順利購買到好房子，原告並於
15 隔日匯入本件簽約金，完成簽約手續。可證系爭宮廟是否存
16 在，非屬本件買賣之重大交易資訊。

17 (二)本件買賣洽談過程中，原告均未曾向被告詢問聯悅馨建案附
18 近有無宮廟，且被告方面亦未有向原告保證或特別約定聯悅
19 馨建案附近無任何宮廟等情，自無由遽以系爭宮廟之存在，
20 即推認系爭宮廟設施是否存在，係屬本件買賣之重大交易資
21 訊。是原告主張吳宇秣未告知6樓面向半徑300公尺內有寺廟
22 等嫌惡設施之資訊，其陷於錯誤而訂定系爭買賣契約，顯與
23 事實不符。

24 (三)被告於112年5月23日收受原告撤銷錯誤之意思表示之存證信
25 函。原告於簽訂系爭買賣契約前已知悉系爭宮廟之位置，被
26 告業務員吳宇秣提供現場平面圖及現場相對位置照片向原告
27 說明，翌日陪同原告前往宮廟現場確認，原告並於隔日匯入
28 本件簽約金，完成簽約手續，原告主張業務員未告知系爭預
29 售屋面向半徑300公尺內有寺廟等嫌惡設施之資訊，其陷於
30 錯誤而訂定買賣契約，顯與事實不符，原告依民法第88條主
31 張撤銷買受之意思表示，為無理由。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告主張前向被告公司購買臺中市梧棲區「聯悅馨」C1棟23
04 樓預售屋，因無力負擔價金欲退訂，經原告分別於112年3月
05 2日、3月5日以通訊軟體LINE向被告公司業務吳宇秣表示要
06 退訂，其後原告於112年3月11日簽立換戶切結書【房屋】、
07 【土地】，更換買賣標的為「聯悅馨」編號B6棟6樓之預售
08 屋，原告分別於112年3月6日給付訂金100,000元、112年3月
09 13日匯款1,240,000元，合計1,340,000元予被告，嗣原告於
10 112年5月20日以基隆愛三路存證號碼182號存證信函對被告
11 為撤銷錯誤之意思表示等情，有換戶切結書【房屋、土
12 地】、房屋預定買賣契約書、LINE對話截圖、存證信函、匯
13 款申請書等件在卷為證（見新北地院卷第15至27頁、第49至
14 57頁），且為被告所不爭執，此部分事實堪信為真。原告另
15 主張被告公司業務吳宇秣未告知該6樓預售屋面向及半徑300
16 公尺內有數座宮廟此類嫌惡設施之資訊，致原告因不知此重
17 要資訊而簽訂系爭買賣契約，原告自得解除系爭契約，或依
18 民法第88條、第92條等規定撤銷意思表示，並請求返還價金
19 及違約金乙節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點
20 即為：(一)原告主張因系爭6樓預售屋面向及半徑300公尺內有
21 數座宮廟此類嫌惡設施之存在，屬民法第354條物之瑕疵，
22 依民法第359條解除契約，及民法第179條請求被告返還已給
23 付之買賣價金，並支付違約金，有無理由？(二)原告以系爭6
24 樓預售屋面向及半徑300公尺內有數座宮廟此類嫌惡設施之
25 存在為由，主張依民法第88條對被告撤銷系爭契約之意思表
26 示，有無理由？(三)原告以系爭6樓預售屋面向及半徑300公尺
27 內有數座宮廟此類嫌惡設施之存在為由，主張依民法第92條
28 對被告撤銷系爭契約之意思表示，有無理由？茲分述如下：
29 (二)原告主張系爭6樓預售屋面向及半徑300公尺內有數座宮廟此
30 類嫌惡設施之存在，屬民法第354條物之瑕疵，依民法第359
31 條解除契約，另依民法第179條及契約約定，請求被告返還

01 已給付之買賣價金，並支付違約金，為無理由：

02 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
03 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
04 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
05 度，無關重要者，不得視為瑕疵。又出賣人並應擔保其物
06 於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，
07 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解
08 除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公
09 平者，買受人僅得請求減少價金。惟買受人於契約成立
10 時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保
11 之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕
12 疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故
13 意不告知其瑕疵者，不在此限；民法第354條、第355條及
14 第359條分別定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物
15 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認
16 為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為物有瑕疵
17 （最高法院90年度台上字第915號判決參照）。

18 2.次按內政部108年10月31日台內地字第1080265601號令修
19 正發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，其中
20 第壹點應記載事項第二項成屋第四款其他重要事項第1目
21 規定略以：「周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子
22 地圖並於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設
23 施【包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局
24 （分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機
25 場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀
26 館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋
27 場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行
28 （場）、葬儀社】」等，是系爭6樓預售屋基地周邊半徑3
29 00公尺範圍內如有顯見之寺廟設施，即應在系爭房地不動
30 產說明書予以記載。又不動產交易金額往往甚鉅，為避免
31 成交後衍生交易糾紛，不動產經紀業管理條例第22條、第

23條另規定仲介之經紀業，應指派經紀人在不動產說明書簽章，並由經紀人員在執行業務過程中，以不動產說明書向交易相對人解說。查臺中市梧棲區安興宮與系爭6樓預售屋基地總距離為261.42公尺，此有被告提出之現場空拍地圖在卷可佐（見本院卷第67頁），復為原告所不爭執，是依上開內政部頒佈之「不動產說明書應記載及不得記載事項」規定，位於系爭房地周邊半徑300公尺內之安興宮等宗教廟宇，自屬應記載於不動產說明書之事項。

- 3.前揭梧棲區安興宮與系爭建物基地總距離為261.42公尺，雖屬不動產說明書之應記載事項，而寺廟(宮廟)是否屬於一般社會通念敬而遠之的嫌惡設施，因人而異，且所謂「嫌惡設施」一詞，現行法令尚無明確定義，實務上泛指足以影響居住品質或交易意願之設施。此概念涉及個人喜好與價值判斷，若僅憑個人喜惡或主觀感受認定，將有失法律適用及契約解釋所應遵循之客觀標準。是以，寺廟是否屬嫌惡設施，仍應綜合其規模、活動情形、對周邊環境之實際影響及是否客觀減損不動產價值等因素為斷。傳統廟宇雖有焚香、燒紙錢、舉辦法會(廟會)、燃放鞭炮等宗教活動，於房地產交易實務上或有可能影響部分買受人之交易意願，進而影響不動產市場價格，然影響房地交易價值之因素，與民法第354條所稱物之瑕疵，核屬二事。不動產價值之漲跌，除標的物本身之權利及物理狀態外，尚受周邊環境、交通、學區、生活機能、市場供需、發展潛力及個人偏好等多重因素影響；周邊設施縱可能影響交易價格，尚非當然屬於買賣標的物本身權利或狀態之瑕疵。又梧棲安興宮迄今已有約160年歷史，屬地方知名廟宇，為在地居民信仰中心，坐落在梧棲區主要道路旁，其位置及存在均屬客觀明顯可見，並非隱蔽藏身於狹窄巷弄，致客觀交易時難以察覺之歷史宗教建築，復無證據足認安興宮之存在已致系爭建物通常使用效用降低，或客觀減損其交易價值。從而，原告主張系爭建物具有民法第354條所

01 稱之物之瑕疵，據此主張被告應負物之瑕疵擔保責任，要
02 非可採。

03 4.再「按不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經
04 由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、
05 使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，
06 並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因
07 此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分
08 之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完
09 成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。
10 復按不動產說明書不得記載事項第5點規定：『不得記載
11 以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的
12 現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，
13 替代不動產說明書之內容。』旨在於落實不動產經紀業者
14 克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關
15 資訊，以避免業者便宜行事，影響交易當事人權益。是
16 以，為保障消費者權益，不動產說明書應記載事項部分內
17 容，倘以標的現況說明書替代，除有規避不動產經紀業者
18 履行調查責任之虞外，亦與不動產說明書不得記載事項上
19 開規定不符」等情，業經內政部於105年4月15日內授中辦
20 地字第1050412476號函釋在案。是原告所主張之上開不動
21 產說明書應記載及不得記載事項，應係規範「不動產經紀
22 業者」之善良管理人注意義務，及據實調查交易標的之相
23 關資訊，避免影響交易當事人權益，並非規範賣方之說明
24 義務。本件被告雖未於系爭買賣契約附上「不動產說明
25 書」，此乃不動產經紀業者有無違反前開行政法規及主管
26 機關函釋所定義務之問題，尚難僅因被告未提供不動產說
27 明書，逕認系爭建物即存有滅失或減少其通常效用或契約
28 預定效用之瑕疵。

29 5.至原告陳稱被告未在簡圖上標註任何宮廟等嫌惡設施，此
30 簡圖為廣告內容之一部，自有廣告不實云云。惟依據原告
31 提出之簡圖(見本院卷第141、403至404頁)所示，其上僅

01 標註系爭建物基地與鄰近週邊道路、公共設施、休閒娛
02 樂、其他建商建案之相對位置，性質上係供一般消費者概
03 略認識基地所在區域位置、生活機能及周邊環境之參考資
04 訊，以利瞭解建案區位及發展概況，尚非就基地周邊所有
05 設施或環境現況為完整、鉅細靡遺之揭露。次依兩造簽訂
06 之買賣契約第1條約定：「一、賣方對廣告之義務：賣方
07 應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其記載
08 之建材設備、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約
09 之一部分」等語（見新北卷第62頁），其所稱廣告內容，
10 係指足以作為買賣標的內容、規格、建材設備、配置或品
11 質之表示，而成為契約給付內容之一部分者。至於前揭基
12 地位置簡圖，僅係輔助說明建案區位及周邊概況之示意資
13 料，並非建材設備、房屋規格、停車位配置或其他屬契約
14 標的內容之表示，自難認屬前開契約所稱應擔保其真實性
15 之給付內容。況基地位置簡圖本屬示意性質，無從將所有
16 各類建築、設施或地標等完整呈現，其未標示特定設施，
17 尚不足使一般交易相對人合理信賴該區域即不存在其他公
18 共設施、宗教場所或生活設施。原告所稱之安興宮或其他
19 廟宇，縱未標示於該簡圖，亦僅屬示意圖資訊取捨之範
20 圍，尚非積極虛偽表示，亦非足以使交易相對人陷於錯誤
21 之不實表徵，自難認被告有故意隱匿重要資訊或為不實廣
22 告之情事。從而，原告僅以基地位置簡圖未標示鄰近宮
23 廟，即主張被告違反契約所定廣告真實義務，而構成廣告
24 不實，尚乏所據，難認可採。

25 6. 綜上，原告以系爭建物面向及周邊半徑300公尺內存有宮
26 廟，主張系爭建物具有民法第354條所定物之瑕疵，並依
27 民法第359條解除系爭買賣契約，即非有據。兩造間買賣
28 契約既屬有效存在，被告受領原告給付之買賣價金及相關
29 款項，自係本於有效契約法律關係而取得，尚非無法律上
30 原因受有利益，原告依民法第179條請求返還，自屬無
31 據。至原告另依契約約定請求給付違約金部分，因乏契約

01 或法律上依據，亦無理由，不應准許。

02 (三)原告主張系爭6樓預售屋面向及半徑300公尺內有數座宮廟此
03 類嫌惡設施之存在，其無購買意願，原告為錯誤買受系爭建
04 物之意思表示，依民法第88條撤銷買受系爭房地之意思表
05 示，為無理由：

06 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
07 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
08 不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格
09 或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表
10 示內容之錯誤，民法第88條定有明文。次按民法第88條之
11 規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與
12 為意思表示之動機有錯誤之情形有別。民法第88條所謂表
13 意人若知其事情，即不為意思表示者，主要指表示行為之
14 錯誤而言，例如欲寫新台幣一千元，而誤寫美鈔一千元
15 （最高法院51年台上字第3311號民事判決意旨參照）。申
16 言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內
17 涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知
18 而致生齟齬而言。致於形成表意人內心效果意思之原因，
19 則稱為動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，
20 且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對
21 人所查覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其
22 決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正
23 確，並非意思表示內容有錯誤；是除當事人之資格或物之
24 性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內
25 容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為
26 相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法
27 律之安定性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條第2
28 項之規定自明。

29 2.依原告與被告公司業務吳宇秣間LINE對話內容截圖(112年
30 3月11日)略以：(原告)：「我們訂的二房面向有看到
31 廟？」；(吳宇秣)：「會被房子擋住」、「廟的旁邊會有

01 房子」、「空拍截圖」、「紅色這一塊也是建地」、「要
02 蓋房子了」、「會是15樓 所以你看不到」；(原告)：

03 「從房地產資訊看宮廟也列為是嫌惡設施對房屋價值有不
04 利影響」等語（見本院卷第54至57頁），足見原告所關切
05 者，乃宮廟存在是否影響其購屋意願及未來房屋價值，而
06 非買賣標的、價金或契約內容本身有所誤認，其所稱錯
07 誤，核屬購屋動機之考量，而非意思表示內容之錯誤。原
08 告固主張被告未主動告知附近有宮廟存在，惟被告抗辯原
09 告於締約前曾多次至建案現場察看，知悉周邊環境及宮廟
10 相對位置，始於簽約後再次詢問是否看得到宮廟，此有被
11 告提出之112年5月18日LINE對話截圖在卷可憑（見本院卷
12 第65頁），且衡諸常理，購屋民眾於購買不動產前，通常
13 均會上網查詢相關資料，及親赴現場瞭解基地位置及周邊
14 環境，以利評估日後生活機能、就學就業與居住品質，殊
15 難想像僅憑銷售人員片面說明即逕為交易決定。況原告迄
16 未舉證證明被告有故意遮掩、隱匿宮廟存在，或以積極不
17 實表示使其陷於錯誤，自難認其係因意思表示內容錯誤而
18 締結系爭契約。而原告於112年3月11日詢問宮廟相關事宜
19 後，吳宇秣復於同年月13日上午以LINE通知原告記得匯付
20 簽約金，原告旋於當日中午完成匯款並回傳匯款證明（見
21 本院卷第59、60頁），益徵原告於知悉宮廟相關資訊後，
22 仍願依約以總價588萬元購買系爭建物，其就買賣標的及
23 價金之意思表示並無任何錯誤，自難認有民法第88條第1
24 項所定得撤銷意思表示之情形。

25 3. 綜上，不動產是否具有物之瑕疵、出賣人是否違反告知義
26 務，均屬債務不履行或物之瑕疵擔保制度所規範之範疇；
27 至買受人因周邊環境、生活機能、宗教設施、市場行情等
28 因素而影響購屋意願，則屬締約動機問題，二者制度功能
29 迥異，不容混為一談。倘僅因買受人事後認為周邊環境不
30 符期待，即得援引民法第88條撤銷意思表示，無異使所有
31 不動產交易中關於物之瑕疵、瑕疵擔保及債務不履行之規

01 範失其適用餘地，顯與民法各別制度之分工及交易安全之
02 維護有違。是原告主張依民法第88條第1項撤銷系爭買賣
03 契約，自非有據，要無可採。

04 (四)原告主張被告隱匿系爭6樓預售屋面向及半徑300公尺內有數
05 座宮廟之訊息，致原告受詐欺而為買受系爭建物之意思表
06 示，依民法第92條撤銷買受系爭建物之意思表示，為無理
07 由：

08 1.按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示
09 者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表
10 意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指
11 對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事
12 實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持
13 錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實
14 或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情
15 形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以
16 該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷
17 （最高法院100年度台上字第858號民事判決意旨參照）。

18 2.系爭建案之門口正前方即為梧北路，而系爭建案所在地往
19 梧北路方向前行261.42公尺處為安興宮，梧北路為20公尺
20 寬之道路等情，此有原告陳報之系爭簡圖及被告陳報之現
21 場空拍圖等在卷可證（見本院卷第67、141、403至404
22 頁），可見該宮廟客觀存在於周邊環境，非屬隱蔽或交易
23 相對人無從查知之事項，原告於締約前本得自行前往現場
24 勘查，瞭解建案周遭環境，原告復未舉證證明被告曾就宮
25 廟之存在為任何積極不實之表示，或有故意遮掩、隱匿其
26 存在之具體行為，自難認被告有何使原告陷於錯誤之詐欺
27 行為。至原告主張被告提供之基地簡圖未標示宮廟，應屬
28 故意隱匿云云。惟基地簡圖之功能，僅在概略呈現建案基
29 地與周邊道路、公共設施及生活機能之相對位置，以供消
30 費者認識建案區位，並非地籍圖、現況調查圖或周邊設施
31 總覽，自無須鉅細靡遺標示基地周邊所有建築物、公共設

01 施或宗教場所。其未標示特定設施，尚不足據以反面推論
02 該設施不存在，更難認係故意以不完整資訊誤導交易相對
03 人。是原告僅憑基地簡圖未標示安興宮，即主張被告故意
04 隱匿重要事實，自嫌速斷。

05 3.又本件並無證據證明兩造曾就建案周邊不得有宮廟，或周
06 遭環境應符合特定條件等事項為特別約定，亦無證據證明
07 被告就宮廟存在負有特別告知義務而故意違反，且宮廟本
08 身並非買賣標的之一部分，亦非系爭建物權利或物理狀態
09 之內容，原告僅因事後認為周邊環境不符其購屋期待，即
10 主張係受詐欺而為締約意思表示，核與民法第92條所定被
11 詐欺而得撤銷意思表示之要件有間。從而，原告主張依民
12 法第92條第1項之規定撤銷其締約意思表示，於法無據，
13 不應准許。

14 四、綜上所述，原告先位部分主張本件買賣有民法第354條物之
15 瑕疵，請求依民法第359條解除契約，並依民法第179條之規
16 定請求被告應返還原告已給付之價金134萬元，並依約給付
17 違約金134萬元，均為無理由；備位部分依民法第88、92條
18 撤銷系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179條之規定請
19 求被告返還價金134萬元，亦為無理由，均應駁回。

20 五、原告雖於本件言詞辯論終結後，另向本院具狀聲請再開言詞
21 辯論，以本件言詞辯論筆錄未詳實記載原告反駁意見、未整
22 理兩造不爭執事項，導致影響判決結果云云。然民事訴訟採
23 集中審理主義，法院會參考當事人書狀內容及之前聲明陳
24 述，如認法院之筆錄有需要補充，原告自可聲請光碟製作譯
25 文供參。又言詞辯論筆錄內，應記載辯論進行之要領。言詞
26 辯論筆錄，當庭製作之，筆錄內無須將辯論之內容或其結果
27 一一詳記無遺，僅記載其要領即可。民事訴訟法第213條第1
28 項、辦理民事訴訟事件應行注意事項第66點分別定有明文。
29 又民事訴訟法第210條雖定有法院於言詞辯論終結後，宣示
30 判決前，如有必要得命再開辯論，然是否再開辯論係屬法院
31 職權裁量範圍。基此，本院認本件無再開言詞辯論之必要，

01 故不予再開辯論，併予敘明。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
03 與所提證據，均與本件判決結果不生影響，故不逐一加以論
04 述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
07 民事第五庭 法 官 林俊杰

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
12 書記官 林鈺娟