

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1369號

01
02
03 原 告 張淑蓉
04 訴訟代理人 蕭慶鈴律師
05 被 告 富宇建設股份有限公司

06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 法定代理人 張世欣
09 訴訟代理人 陳亮逢律師

10 上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年10月16日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：

17 (一)民國113年3月間原告經訴外人即被告接待中心接待人員賴芸
18 姍介紹，幾經周旋，決定購買「富宇市政大道」建案（下稱
19 系爭建案）模型屋所示16樓面朝忠勇路、可看到七期重劃區
20 夜景之房屋（下稱系爭房屋）。兩造遂於113年3月16日就系
21 爭房屋簽訂房地預定買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定
22 買賣總價新臺幣（下同）2,200萬元。原告並於113年3月16
23 日給付訂金5萬元、於113年3月28日給付頭期款105萬元及於
24 113年5月1日給付後續工程期款之支票（即如附表所示之支
25 票，合計330萬元）。詎113年3月30日訴外人即原告二兒子
26 蔡文魁至現場察看，發現系爭房屋不能看到七期重劃區，經
27 向賴芸姍求證後，賴芸姍坦承疏失，表示其講錯了，其之前
28 講的是位在F2棟16樓的房屋（下稱F2棟16樓房屋）。而原告購
29 得之系爭房屋是在F1棟，不是靠路、是靠中庭，且之後2期
30 （系爭房屋是1期）蓋好就會擋住視野，系爭房屋之視野根
31 本無臨路也無法看到七期重劃區。之後賴芸姍就一直以會補

01 家電、請公司處理等理由推託，原告最後於114年3月13日再
02 去系爭建案接待中心，雙方協調破裂。

03 (二)因兩造商議之標的為F2棟16樓房屋，被告卻仍不願交付F2棟
04 16樓房屋，顯屬契約因可歸責於受定金當事人(即被告)之事
05 由，致不能履行。原告以起訴狀繕本之送達，為催告被告交
06 付F2棟16樓房屋之意思表示。然被告於起訴狀繕本送達後7
07 日內未履行，應認被告係拒絕給付，依民法第249條第3款之
08 規定，先位訴訟請求被告加倍返還被告所受領之定金，即被
09 告應給付原告220萬元。並先位聲明：(一)被告應給付原告220
10 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息。(二)被告應將原告所簽發付款人為臺灣銀行
12 彰化分行，如附表所示之支票12紙，返還予被告。(三)原告願
13 供擔保，請准宣告假執行。縱認原告實際買到的是系爭房
14 屋，惟因系爭房屋係位在F1棟之16樓，是靠中庭非靠路，且
15 之後2期蓋好即會擋住視野，系爭房屋之視野根本無法看到
16 七期重劃區，與賴芸姍原先與原告商議出售的房屋南轅北
17 轍，並非同一個房屋。原告若知道實際買到的是F1棟的房
18 屋，是無法看到七期重劃區，原告根本不會購買系爭房屋。
19 且該「需朝忠勇路、面朝七期重劃區」之物之性質，交易上
20 認為重要，故原告亦得依民法第88條之規定撤銷購買系爭房
21 屋之意思表示。若認為賴芸姍是被告之傳達人或傳達機關，
22 亦同。又原告購買系爭房屋係遭賴芸姍詐欺、故意誤導，讓
23 原告以為系爭房屋係朝忠勇路且可以看見七期重劃區方才購
24 入，原告亦得依民法第92條之規定撤銷購買系爭房屋之意
25 表示。原告並依民法第179條之規定，請求被告返還原告已
26 給付之價金及支票。為此，備位之訴依民法第88條、第89
27 條、第92條第1項前段、第179條等規定，請求被告給付110
28 萬元及返還如附表所示之支票。並備位聲明：(一)被告應給付
29 原告110萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
30 週年利率5%計算之利息。(二)被告應將原告所簽發付款人為
31 臺灣銀行彰化分行，如附表所示之支票12紙，返還予被告。

01 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：

03 (一)原告於113年3月初至被告接待中心欲購買系爭建案，由賴芸
04 姍負責處理原告購屋事宜。經賴芸姍與原告洽談後，由賴芸
05 姍推薦F1戶型（三房，客廳落地窗得展望七期重劃區，約
06 36.77坪）、F2戶型（四房，臨忠勇路，面單元2重劃區，約
07 44.21坪）供原告參酌。因原告表達希望能從家中觀望七期
08 重劃區夜景，以及考量格局、坪數等差異，最後方決定購買
09 F1戶型，並於113年3月16日簽訂系爭買賣契約，並以現金方
10 式給付訂金5萬元。原告下訂後隔日（即113年3月17日），
11 隨即再以LINE詢問賴芸姍F1、F2戶型差異，並稱其應是要購
12 買F2才能看到七期重劃區夜景等語。賴芸姍再次向原告解釋
13 F1客廳落地窗因朝東北方向，確能展望七期重劃區，至工作
14 陽台、衛浴、臥室則無法等語。惟原告所稱之F2戶型反而因
15 為朝東南方向，主要展望係以單元2重劃區為主，因單元2均
16 為高樓大廈，如欲展望七期重劃區，效果反不如F1。且上開
17 說明於原告下訂當天均有詳細告知，原告選擇F1而不選擇F2
18 之原因，除展望外亦與格局、坪數有關，絕非如原告所述係
19 遭誤導、錯誤或受詐欺。

20 (二)被告秉持服務理念，雖認無辜仍盡力與原告協調。原告於
21 113年3月18日提出二方案，一為折價改訂A7棟13樓，二為系
22 爭房屋再折價與原告，並無提出改定F2棟16樓房屋之需求。
23 因當時出售予原告之售價均已達被告公司內部底價，故無法
24 再給予優惠，賴芸姍表示希望能自行補償原告。後兩造再次
25 於113年3月18日晚間8點進行協商，原告要求賴芸姍補償10
26 萬元價金作為購買家電之補貼。翌日（即113年3月19日）原
27 告再次與賴芸姍確認補貼細節，最終以賴芸姍補貼8萬元作
28 為協議結果，並承諾於獎金發放後補貼原告。此後，原告隨
29 即於113年3月28日給付頭期款105萬元，並依約於113年5月1
30 日給付如附表所示之支票。是本件並無原告所謂被告無法交
31 付F2棟16樓之情事。蓋被告根本無給付F2棟16樓之義務，原

01 告主張加倍返還定金，並無理由。原告選擇系爭房屋而不選
02 擇F2棟16樓房屋之原因，除展望外亦與格局、坪數有關，絕
03 非如原告所述係遭誤導、錯誤或受詐欺之情事，原告主張自
04 無足憑採等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
05 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、爭執與不爭執之事項（見本院卷第193-194頁，並依判決格
07 式修正或刪減文句）

08 (一)不爭執事項

- 09 1.原告於113年3月16日與被告簽訂系爭買賣契約書，系爭買賣
10 契約書第3條房屋坐落記載建案案名「富宇市○○道
11 ○○○○○號：第F1棟第16樓(共計壹戶)；系爭買賣契約書
12 第7條房地買賣總價約定為2,200萬元。
- 13 2.系爭建案之F1戶型為三房，約36.77坪，房屋總價約2,200
14 萬；F2戶型為四房，約44.21坪。
- 15 3.原告於113年3月16日給付訂金5萬元，並於113年3月28日給
16 付頭期款105萬元及於113年5月1日給付後續工程期款之支票
17 (即如附表所示之支票)。

18 (二)爭執事項：

- 19 1.原告是否有向被告表示欲購買之房屋為「需朝忠勇路、面朝
20 七期重劃區」，而因被告之詐欺或誤導而誤購入並非朝忠勇
21 路、非面朝七期重劃區之系爭房屋之情事存在？原告是否因
22 上述原因而欲購入F2棟16樓房屋，然卻誤與被告簽訂系爭買
23 賣契購入系爭房屋之情事？
- 24 2.原告先位主張因可歸責於被告之上開事由，致不能履行交付
25 F2棟16樓房屋之義務，依民法第249條第3款之規定請求被告
26 加倍返還被告所受領之定金即220萬元，並返還如附表所示
27 之支票，有無理由？
- 28 3.原告備位主張依民法第88條、第89條、第92條第1項前段、
29 第179條等規定，撤銷購買系爭房屋之意思表示及請求返還
30 不當得利即110萬元，並返還如附表所示之支票，有無理
31 由？

01 (1)原告得否依民法第88條規定，以意思表示錯誤為由，主張撤
02 銷購買系爭房屋之意思表示？

03 (2)原告得否依民法第92條規定，以受詐欺為由，主張撤銷購買
04 系爭房屋之意思表示？

05 (3)原告依民法第179條不當得利法律關係，請求被告返還不當
06 得利110萬元及如附表所示之支票，有無理由？

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告主張有向被告表示欲購買之房屋為「需朝忠勇路、面朝
09 七期重劃區」，而因被告之詐欺或誤導而誤購入並非朝忠勇
10 路、非面朝七期重劃區之系爭房屋，原告因上述原因而欲購
11 入F2棟16樓房屋，然卻誤與被告簽訂系爭買賣契購入系爭房
12 屋云云，為無理由：

13 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民法上之詐欺，必詐
15 欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為
16 不利於己之意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺
17 故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要
18 件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘
19 地，最高法院98年度台上字第171號判決意旨參照。

20 2.原告於113年3月16日與被告簽訂系爭買賣契約書，系爭買賣
21 契約書第3條房屋坐落記載建案案名「富宇市○○道
22 ○○○○○號：第F1棟第16樓(共計壹戶)；系爭買賣契約書
23 第7條房地買賣總價約定為2,200萬元。系爭建案之F1戶型為
24 三房，約36.77坪，房屋總價約2,200萬；F2戶型為四房，約
25 44.21坪。原告於113年3月16日給付訂金5萬元，並於113年3
26 月28日給付頭期款105萬元及於113年5月1日給付後續工程期
27 款之支票（即如附表所示之支票）等情，有系爭買賣契約
28 書、付款表等件在卷可稽（見本卷第23-95頁），且為兩造
29 所不爭（見不爭執事項），應堪信為真。

30 3.原告上開主張，固提出原告與賴芸姍之對話紀錄及錄音等件
31 為證（見本卷第97-101、185-187頁）。惟查：

01 (1)觀諸原告與賴芸姍113年3月17日之LINE對話提及：「(原
02 告：圖在這。有點亂。那麼有錯喔！我應該是F2臨路這邊才
03 是能看到七期的景。當天指的位置是這面才對。要F2才是臨
04 路，我一直問到會不會被鐵皮屋擋到、路會不會吵(是不
05 是)。我去打球了、離清後告知。)賴芸姍：淑蓉姊，今明兩
06 天幫你處理完成，誤會上疏失我個人承擔。F2四房看不到七
07 期，這面臨路是看五權西交流道單元2、3那側，要朝東北才
08 看得到。(原告：2期的棟數是怎麼排蓋，F1會被擋住嗎？我
09 會不會就是看到2期房。)賴芸姍：我試試爬上去模型拍拍
10 看。爬不上。捲尺的位置是2期蓋起來的邊緣線。黃色剪頭
11 是客廳落地窗看到七期。工作陽台跟衛浴跟臥室就會擋
12 到。」等語（見本院卷第149頁）、113年3月18日之LINE對
13 話提及：「賴芸姍：淑蓉姊早安，您想好了嗎，今天需要為
14 您做些什麼呢？(原告：早，F1與F2與妳介紹誤導差異當然
15 不知道接受。)賴芸姍：我該如何為你做些什麼？(原告：昨
16 晚我們開了會議：A713樓最低價算給我試試及F1能再退讓多
17 少\$的空間，妳與貞樺討論一下。)賴芸姍：兩間都真的無法
18 再讓了，今天已起漲，因為價格是扣佣讓底，這事與公司及
19 貞樺姊無關她也幫不上忙，我只能自己承擔，F1事實上是看
20 得到view，因為棟距比忠勇路還大，我自行包現金給您可接
21 受嗎？此成交公司及我都是賠售。抑或是您們最近有缺什麼
22 家電，我直送到府，不用等到交屋。(原告：妳還是與貞樺
23 研究一下，我還是傾向重新報價。)賴芸姍：真的沒辦法，
24 如果可以我當然希望全部都2000賣，公司一早已換新價格
25 表，也是因為這樣客戶能夠很安心的享受漲幅，我們不是房
26 仲，扣完佣您這間服務費就2萬塊還要扣稅，我送家電或現
27 金是您賺的多，當然是我疏失在先，但還是希望姊能理解，
28 價格是無法再讓，公司更希望兩間都用新價格售出。(原
29 告：我先生要約今晚談談。這請公司仔細的分析看看囉！
30 【即原告請被告公司仔細的分析A713樓最低價算給原告試試
31 及F1能再退讓多少\$的空間】)賴芸姍：剛開完會，這次車

01 位也漲了，前後帳面價差已落差70，公司無法多做什麼，真
02 的只能我自行補償，落差太大，您不管是哪戶都是現賺。
03 (原告：晚上見面再談吧！我先生不太理我，說我盲目的看
04 房。)賴芸姍：但如以上所說，我能力所及給予最高尊重。
05 (原告：8點左右到達。)」等語(見本院卷第151-153頁)、
06 及113年3月19日之LINE對話提及：「(原告：午安，訂房贈
07 電視、冰箱規格請提供喔！祝旅途愉快！最優職的一級棒的
08 銷售業務！)賴芸姍：兩個都要太暴力了啦！姐…我也是別
09 人家的女兒，要給扶養費，賣個房子倒賠10萬，敲敲門我
10 送，真的不便宜…只是你們要評估尺寸跟是否能更安裝使
11 用，電視就不要再凹了…真的能力有算，我爸媽都還在給我
12 養，這件事不要講出去嘿，沒人這樣賣房子的…真的是我自
13 掏腰包。(原告：唉呀！當業務要有霹靂ㄟ，就是兩樣電器
14 ㄟ。)賴芸姍：沒關係，如果真得這樣，我回來再退給你。
15 這房子是你們要賺到5、6百萬…我還要倒賠10萬…想想還
16 是…不大對，回國退給您好了，我會跟主管報備。(原告：
17 要開心的。有凹你嗎？昨晚不是達成共識嗎？真是的、弄砸
18 嗎？合約都不算了嗎？)賴芸姍：姊，真的不要這樣，賺錢
19 我也不會跟你凹，你要的真的太多了，這不是公司出的，市
20 政大道不是這樣在賣的，是真的我戶頭轉出去的錢。(原
21 告：要給多少現金補家電，我聽，我也是業務員，做生意交
22 易不是擻。)賴芸姍：6萬好嗎，您合約正式成立後我直接轉
23 給你。(原告：10萬，取中間值。)賴芸姍：我還是搞不太懂
24 我為什麼要這樣賠錢賣這麼好的房子。(原告：抱〈貼圖〉)
25 賴芸姍：我想想，唉…後面如果有介紹朋友來買不是這種方
26 式，我賠不完。(原告：不會。道德。)賴芸姍：就8萬討吉
27 利祝你們賺大錢，介紹真正的好客人給我，大家一起賺錢。
28 姊您想想，我先去整理家裡跟行李了。(原告：水啦！！
29 〈貼圖〉)」等語(見本院卷第153-155頁)、及113年3月26
30 日之LINE對話提及：「賴芸姍：姊8萬我是倒賠，要等獎金
31 下來我才能給你，如果沒那麼喜歡不用勉強，我再替您辦退

01 戶亦是可。(原告：午安已匯款囉！【即原告給付頭期款105
02 萬元】)等語(見本院卷第153-155頁)。可知，113年3月17
03 日賴芸姍係向原告表示是原告有所誤會，惟於其能力所及，
04 願給予原告最高尊重等語，並無原告主張之賴芸姍向原告表
05 示「其講錯了」之情事。此對照上開LINE對話內容，賴芸姍
06 表示：「誤會上疏失」我個人承擔；當然是我疏失在先，但
07 還是希望姊能理解；但如以上所說，我能力所及給予最高尊
08 重；我還是搞不太懂我為什麼要這樣賠錢賣這麼好的房子等
09 語，即可證明。參以賴芸姍不斷向原告重申：F2四房看不到
10 七期，這面臨路是看五權西交流道單元2、3那側，要朝東北
11 才看得到；黃色剪頭是客廳落地窗看到七期，工作陽台跟衛
12 浴跟臥室就會擋到；F1事實上是看得到view，因為棟距比忠
13 勇路還大等語，亦可知賴芸姍表示其向原告介紹的就是系爭
14 房屋，其並無「講錯了」之情事。嗣因上開誤會，雖經賴芸
15 姍解釋系爭房屋客廳落地窗因朝東北方向，確能展望七期重
16 劃區等情，惟原告仍表示該差異其不能接受，故賴芸姍向原
17 告表示可退訂。然原告並未以系爭房屋物之性質「需朝忠勇
18 路、面朝七期重劃區」在交易上認為重要而選擇退訂，而係
19 經與家人開會後，於113年3月18日詢問A7棟13樓最低價及F1
20 能再退讓多少錢的空間，並於113年3月18日晚上8時與其配
21 偶至被告公司聽取被告公司之分析，最終於113年3月19日以
22 賴芸姍補償8萬元之家電購買費用而達成協議。且後續原告
23 亦於113年3月28日給付頭期款105萬元及於113年5月1日給付
24 後續工程期款之支票(即如附表所示之支票)。上情對照上
25 開LINE對話內容，原告表示：早，F1與F2與妳介紹誤導差異
26 當然不知道接受；昨晚我們開了會議，A713樓最低價算給我
27 試試及F1能再退讓多少\$的空間，妳與貞樺討論一下；妳還
28 是與貞樺研究一下，我還是傾向重新報價；唉呀！當業務要
29 有霹靂ㄟ，就是兩樣電器ㄟ；要開心的；有凹你嗎？昨晚不
30 是達成共識嗎？真是的、弄砸嗎？合約都不算了嗎？(賴芸
31 姍：就8萬討吉利祝你們賺大錢，介紹真正的好客人給我，

01 大家一起賺錢。姊您想想，我先去整理家裡跟行李了)水
02 啦；午安已匯款囉等語，即可證明。

03 (2)至原告陳稱發現系爭房屋有未朝忠勇路、未面朝七期重劃區
04 之錯誤時間為113年3月30日蔡文魁休假時，前往現場發現、
05 因113年3月28日尚未發現有錯誤，所以有給105萬元之頭期
06 款、而後來在113年5月1日給工程款之支票，是因為賴芸姍
07 有答應會妥善處理，原告以為賴芸姍會換成F2棟16樓之房屋
08 給原告，才會給付工程款之支票云云（見本院卷第181-182
09 頁），均與上開事證不符，無足以採。

10 (3)又觀諸兩造不爭執形式上真正之系爭房屋客廳落地窗位置及
11 視野範圍圖（見本院卷第179、191頁），系爭房屋客廳落地
12 窗位置之視野範圍，確能展望七期重劃區。況系爭買賣契約
13 第3條房屋編號載明：第F1棟第16樓(共計壹戶)（見本院卷
14 第28頁），對照原告113年3月17日以LINE傳送予賴芸姍之系爭
15 建案戶別分布圖（見本院卷第147頁，詳圖見本院卷第139
16 頁），F1棟明顯與F2棟之坐落地點、方位、視野及臨路狀況
17 均不相同。況系爭房屋與F2棟16樓房屋之坪數、價差甚大，
18 格局亦顯然不同，衡情一般人於下訂時均不至於混淆。足認
19 原告於簽訂系爭買賣契約時，應已考量戶別分布圖上F1棟、
20 F2棟房屋坐落之地點、方位、視野及臨路狀況等問題，始決
21 定購買，原告於下訂當時，並無錯誤或受詐欺之情事。

22 (4)原告雖主張於114年3月13日再度前往被告處與賴芸姍理論，
23 賴芸姍亦認錯，並表示同意解決退款之問題，可見賴芸姍確
24 實同意有誤導原告買屋之情事存在，雙方間確係買賣標的錯
25 誤云云，並提出對話光碟及譯文為證（見本院卷第185-187
26 頁）。惟觀諸114年3月13日之對話內容：「賴芸姍：F1，然
27 後因為…(原告：不是，你介紹的是F2)賴芸姍：我介紹的是
28 3吧?(原告：你跟我介紹的是F2)賴芸姍：恩…因為F2(原
29 告：你說我這裡可以看到…看到)賴芸姍：這邊可以看到…
30 (原告：對，你要說整個原由拉)賴芸姍：恩…(原告：對，
31 你要說整個原由。你介紹的是，哦！我家在這裡，然後數給

01 我看，來請你數一下我16樓在哪裡？）賴芸姍：還是這樣
02 子，張小姐他的…。就是因為現在公司要收違約嘛，不然我
03 付，就…因為…。（原告：你就講啊，你就講當初介紹說我
04 家在哪裡啊。）賴芸姍：恩…淑蓉姐你現在是想要解約，我
05 協助你解約。（原告：不是，我現在要整個來龍去脈）賴芸
06 姍：喔好。（原告：請你說）賴芸姍：因為我們一開始，我
07 們那時候來的時候，000還在的時候，我們第一時間其實是
08 先去到樣品屋，我們第一時間是進到三房的樣品屋。（原
09 告：好了那個什麼屋沒關西，現在就是說這個洞…我讓你…
10 你介紹的是）賴芸姍：恩，我介紹的是三房，那三房就是這
11 個位置。（原告：不是，不是三房，你一直在說我家是在這
12 裡，我讓你誤解在這裡的啊。請你要說啊，你16樓你又有數
13 給我看，我家的陽台可以看到七期呀）賴芸姍：是是是（原
14 告：對啊，請你…請你這樣子啊）賴芸姍：好的，因為他這
15 裡，二期這邊他是沿著這個，這個花園裡面的結構體蓋，所
16 以這邊的棟距有到35米以上，所以這邊看的出來的視野，包
17 含現在其實我們已經蓋到18樓了，18樓的空拍圖也看的到…
18 （原告：我不是要這個啊，我是要你介紹我家在哪裡，你介
19 紹的拉）賴芸姍：恩，你家那時候就是我們要總價比較低，
20 所以我們是看三房，三房是這邊，從這邊開始數上去…（原
21 告：你又錯了拉，不是這樣子。你介紹的是這一棟）賴芸
22 姍：恩…恩（原告：我的裡面都有資料的）賴芸姍：恩恩…
23 （原告：來，請你來說，你要給我看我家在這裡）賴芸姍：
24 恩（原告：你介紹我的是F2，讓我簽的是F1，對不對？）賴
25 芸姍：呃其實第2次您的兒子有來，您兒子來的時候，帶回
26 去的也是F1的圖（原告：我的兒子來的時候才發現是錯的）
27 賴芸姍：他帶回去也是F1的，我們看的也是三房的樣品屋
28 （原告：對，啊你來介紹我的是F2）賴芸姍：那時候，第2次
29 我們要簽約的時候，有想說要辦退給您，因為F2跟F1，呃，
30 F2跟F1它三到四房，價差非常懸殊，所以那時候有說還是我
31 們就，因為已經超出預算了」等語（見本院卷第185-187

01 頁)。可知賴芸姍並無認錯或同意有誤導原告購買系爭房屋
02 之情事。反之，賴芸姍係不斷提及：因為我們一開始，我們
03 那時候來的時候，000還在的時候，我們第一時間其實是先
04 去到樣品屋，我們第一時間是進到三房的樣品屋；我介紹的
05 是三房，那三房就是這個位置；你家那時候就是我們要總價
06 比較低，所以我們是看三房，三房是這邊，從這邊開始數上
07 去；其實第2次您的兒子有來，您兒子來的時候，帶回去的
08 也是F1的圖；他帶回去也是F1的，我們看的也是三房的樣品
09 屋等語，強調其介紹的就是F1的位置。

10 (5)另原告未證明賴芸姍有使原告陷於錯誤之故意，並以隱匿F1
11 棟之坐落地點、方位、視野及臨路狀況等交易資訊方式，誤
12 導原告為本件買賣之詐欺行為。是被告抗辯本件買賣並無錯
13 誤、誤導或詐欺原告之行為，要堪信實。

14 4.綜上，本件既經原告考量系爭房屋之地點、方位、視野、臨
15 路狀況、坪數、格局及價格等條件符合其購屋需求及經濟效
16 益後，始於113年3月16日與被告簽訂系爭契約購買系爭房
17 屋，並於113年3月28日給付頭期款105萬元及於113年5月1日
18 給付後續工程期款之支票（即如附表所示之支票），尚難認
19 賴芸姍就本件買賣有何詐欺或誤導之行為，且本件並無原告
20 主張之錯誤情事。是原告主張因被告之詐欺或誤導而誤購入
21 並非朝忠勇路、非面朝七期重劃區之系爭房屋，原告因上述
22 原因而欲購入F2棟16樓房屋，然卻誤與被告簽訂系爭買賣契
23 購入系爭房屋云云，要屬無據。

24 (二)原告先位之訴依民法第249條第3款之規定，請求被告加倍返
25 還被告所受領之定金即220萬元，並返還如附表所示之支
26 票，並無理由：

27 1.按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約
28 履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責
29 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
30 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
31 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸

01 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民
02 法第249條定有明文。

03 2.查系爭買賣契約書第3條約定系爭房屋之編號為第F1棟第16
04 樓(共計壹戶)(見本院卷第28頁)，而非F2棟第16樓房屋。
05 是被告拒絕給付F2棟第16樓房屋，係因被告並無給付F2棟第
06 16樓房屋之義務，故本件並無可歸責於被告之事由，致不能
07 履行之情事，則原告依民法第249條第3款規定，請求被告加
08 倍返還被告所受領之定金即220萬元，並返還如附表所示之
09 支票，即屬無據。

10 (三)原告備位之訴依民法第88條、第89條、第92條第1項前段、
11 第179條等規定，撤銷購買系爭房屋之意思表示及請求返還
12 不當得利即110萬元，並返還如附表所示之支票，亦無理
13 由：

14 1.查本件係經原告考量系爭房屋之地點、方位、視野、臨路狀
15 況、坪數、格局及價格等條件符合其購屋需求及經濟效益
16 後，始於113年3月16日與被告簽訂系爭契約購買系爭房屋，
17 並於113年3月28日給付頭期款105萬元及於113年5月1日給付
18 後續工程期款之支票(即如附表所示之支票)，並非賴芸姍
19 有詐欺或誤導之行為，已如前述。是本件並無物之性質錯誤
20 之情事，原告自不得撤銷其購買系爭房屋之意思表示。

21 2.又本件原告並未提出確實之證據足認賴芸姍有詐欺或誤導原
22 告之行為，亦如前述，自難信為真實。

23 3.從而，原告另依民法第88條、第89條、第92條第1項前段，
24 撤銷購買系爭房屋之意思表示，並依民法第179條規定請求
25 被告返還不當得利即110萬元，並返還如附表所示之支票，
26 自無理由，不應准許。

27 五、綜上所述，原告先位之訴主張因可歸責於被告之事由，致不
28 能履行交付F2棟16樓房屋之義務，依民法第249條第3款規定
29 請求被告加倍返還被告所受領之定金即220萬元，並請求返
30 還如附表所示之支票；備位之訴主張依民法第88條、第89
31 條、第92條第1項前段、第179條等規定撤銷購買系爭房屋之

01 意思表示及請求返還不當得即110萬元，並返還如附表所示
02 之支票，均無理由，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執
03 行之聲請失所附麗，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
05 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
06 響，爰不另一一論述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

09 民事第七庭 法官 陳佳伶

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日

16 書記官 陳麗靜

17 附表：

18

編號	支票號碼	發票人	付款人	支票日期	票面金額
1	AP0000000	A O 1	臺灣銀行	115年11月15日	280,000元
2	AP0000000		彰化分行	116年2月15日	280,000元
3	AP0000000			116年5月15日	280,000元
4	AP0000000			116年8月15日	280,000元
5	AP0000000			116年11月15日	270,000元
6	AP0000000			117年2月15日	270,000元
7	AP0000000			117年5月15日	270,000元
8	AP0000000			117年8月15日	270,000元
9	AP0000000			117年11月15日	280,000元
10	AP0000000			118年2月15日	280,000元
11	AP0000000			118年5月15日	270,000元
12	AP0000000			118年8月15日	270,000元

(續上頁)

01

	合計金額	3,300,000元
--	------	------------