臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4604號

原　　告　陳碧琚
訴訟代理人　張益源
　　蘇志倫律師
複 代理 人　高毓謙律師
被　　告　皇翔建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　廖年吉
訴訟代理人　林維堯律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年8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

一、原告主張：被告之代銷人員向伊銷售被告所興建坐落於新北市土城區福華段「皇翔國鼎」建案（下稱系爭建案），因伊表示所欲購買之房屋係供住宅使用並非辦公室，被告代銷人員即佯稱建案房屋可改為住宅使用，致伊陷於錯誤，乃於民國104年3月24日以價金新臺幣（下同）2313萬元向被告購買系爭建案編號C3戶15樓房屋及地下二層編號356號停車位（下合稱系爭房屋）及其基地所有權應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），兩造並簽訂房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），伊於當天給付定金70萬元，復於翌日即25日給付簽約金162萬元，再於104年7月15日給付開工金47萬元，共計279萬元（下稱系爭款項），嗣伊於108年1月間繳納工程款時，被告方告知伊系爭房屋為辦公室，不能供作住宅使用，伊因而於同年兩造調解時依民法第92條第1項規定，撤銷購買系爭房地之意思表示；又被告於簽約前未給予伊契約審閱期間，於簽約後旋即收回契約，僅提供契約樣本帶回，

伊於簽約翌日即表示欲解約，卻遭被告拒絕，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第2項、民法第71條規定，系爭契約亦屬無效、不成立，爰依民法第179條規定請求被告返還系爭款項並加計法定遲延利息等語，聲明：㈠被告應給付原告279萬元，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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案共興建4棟大樓，其中北側A、B、C棟為辦公大樓，南側D棟則為一般住宅大樓，系爭房屋位於C棟大樓，為辦公室。原告欲購買房屋之用途為何，為其內心想法，伊無從揣測，伊代銷人員亦未曾向原告保證系爭房屋將來可改為住宅使用，況系爭契約已清楚載明系爭房屋為辦公室使用，原告既簽名於契約，對契約所載內容自無誤認可能。而原告於104年間簽約時即已知悉其所購買之系爭房屋為辦公室，迄至108年間方提起本件訴訟，已逾1年除斥期間。又原告雖係於104年3月24日給付定金，復於翌日給付簽約金，然兩造係於同年月30日方簽訂系爭契約，原告並於給付定金當日攜回契約審閱，嗣原告亦依約給付開工金，其間對系爭契約內容並無爭議，迄至108年10月間提起本件訴訟方依消保法第11條之1規定主張系爭契約全部無效，實有違誠信原則等語為辯，聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造均不爭執：兩造於104年3月間簽訂系爭契約，由原告向被告購買系爭房地，總價金為2313萬元，原告於104年3月24日給付定金70萬元，復於翌日即25日給付簽約金162萬元，再於同年7月15日給付開工金47萬元，共計279萬元（即系爭款項），又被告所興建之系爭建案包含4棟大樓，其中北側A、B、C棟為辦公大樓，南側D棟則為一般住宅大樓，原告所購買之系爭房屋位於C棟辦公大樓等情，有系爭契約（見本院卷第15-65、268頁）在卷可稽，堪信為真。

四、原告主張其係因被告佯稱系爭房屋可改為住宅使用，而陷於錯誤，簽訂系爭契約，其已依民法第92條規定撤銷其所為購

買系爭房屋之意思表示，而被告未給予系爭契約審閱期間，依消保法第11條之1規定契約亦屬無效，被告應依民法第179條規定返還受領系爭款項之利益，為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；次按民法第92條第1項前段規定，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，而民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號判決意旨參照）。

（二）系爭建案包含3棟辦公大樓及1棟住宅大樓，被告所購買之系爭房屋係位於辦公大樓乙節，為兩造所不爭執，又兩造所簽訂之系爭契約第3條載明：「…二、房屋座落：同前述基地內新建大樓…編號第C3戶15樓房地壹戶，使用用途為辦公室，建造執照為新北市政府工務局103年7月7日所核發…」（見本院卷第18頁），系爭契約附件㈡施工建材設備說明亦清楚區別住宅戶以及辦公室戶在室內建材、機電設備等均有不同（見本院卷第47-55頁），附件㈩房屋平面圖亦已載明系爭房屋為辦公室（見本院卷第149頁），原告所簽署之買賣訂單亦記載：「本戶為辦公室，已於支付定金前確實了解」等語（見本院卷第153頁），可知系爭契約已清楚載明買賣標的物即系爭房屋本就為辦公室。是以原告主張其係因被告佯稱系爭房屋日後可改為住宅使用，原告因而陷於錯誤，方與被告簽訂系爭契約，依前所述，原告就此項主張應負舉證之責。

（三）原告雖舉系爭房屋平面配置圖為證（見本院卷第63-65頁，下稱系爭平面圖），主張被告代銷人員曾持系爭房屋所在樓層之平面配置圖，繪製系爭房屋日後可隔間為客廳、臥室、餐廳、廁所，供住宅使用，原告信以為真，始

簽約購買系爭房地等語，惟依系爭平面圖所載，該樓層劃分C1-C7為辦公室、主管辦公室，公共區域則劃分為排煙室、男女廁所、茶水間、排煙室及梯廳，足認該樓層整體皆規劃為供辦公室使用，而其中C3之辦公室區域雖以手寫虛線區隔並註記「客廳」、「餐」、「廚」、「臥」、「廁」，然並未標註書寫人及用途（見本院卷第63頁），證人莊惠珺雖證稱系爭契約第15頁銷售人員「莊惠珺」之姓名雖其親簽，但不記得原告是否有向其表示購買房屋係供居住、系爭平面圖上手寫「臥房、客廳、餐廳、廁所」等字是否為其所加上，然展場已寫清楚是商業用地，做為辦公室使用，其亦會與購屋客戶說明上情，不會與客戶說可以變更為住宅，且其推銷時亦未與原告說明表示系爭房屋可變更為住宅使用等語（見本院卷第275-276頁），是原告所舉系爭平面圖尚不足以為有利於原告之認定。況且，參以系爭平面圖已載明「本墨線示意圖面僅供客戶看屋對照使用，實際空間配置、開窗位置、建材設備皆必須依合約書附圖為主」（見本院卷第65頁），且原告亦自陳其早於68年間即購屋，後於96年間換屋，嗣因計畫換屋，方至土城購買系爭房屋，本次購屋並非首購等語（見本院卷第549頁、第551頁），亦徵原告理應知悉系爭平面圖僅供參考。

（四）原告復主張系爭契約第12條、第12條之1約定記載「住宅部分變更設計之處理」、「辦公室部分變更設計之處理」，且契約並無有關商業辦公室不得作為住宅使用之記載，使消費者有誤認系爭房屋可二次施工或變更設計為住宅使用云云，惟契約第12條係約定：「住宅部分變更設計之處理：一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，…」、第12條之1係約定：「辦公室部分變更設計之處理：一、買方申請變更設計之範圍以室內相關電路、弱電系統管線為限。…」（見本院卷第28-29頁），皆已明確記載住宅變更設計僅以室內隔間、裝修為限，辦公室變更

設計僅以電路、弱電系統為限，原告主張消費者將因此誤認辦公室即系爭房屋可變更設計、二次施工為住宅使用云云，顯屬無據。至原告主張契約並未載明商業辦公室不得作為住宅之記載，將使消費者誤認系爭房屋得二次施工變更為住宅云云，則屬臆測之詞，洵不足採。

（五）準此，原告並未舉證證明被告之代銷人員曾向原告表示位於辦公大樓之系爭房屋可改為住宅使用，是其主張受被告詐欺，方購買系爭房地，其已依民法第92條規定合法撤銷所為買受系爭房地之意思表示云云，即非可採。況且，原告於108年5月24日提出消費爭議申訴時，資料表記載：「事實：…申訴事由：申訴人（即原告）申請房屋土地契約解除，因申訴人年老且無收入，無力負擔後續之金額。請求內容：因申訴人年老且無收入，無力負擔後續之金額，申請調解房屋土地契約解（約）之事宜」（見本院卷第579頁），對於其誤信系爭房屋得二次施工、變更設計為住宅使用等情，隻字未提，從而被告抗辯原告係因無力負擔後續款項，方不願繼續履約等情，尚非無據。

（六）至原告主張被告未給予系爭契約審閱期間，依消保法第11條之1第2項、民法第71條規定，系爭契約無效、不成立，查：

1、企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消保法第11條之1第1項至第3項分別定有明文。

2、依據系爭房地買賣訂單之記載，可知原告係於104年3月24日簽具該訂單，且原告已於當日支付定金70萬元，其中40萬元為以現金支付，剩餘之30萬元則以信用卡支付（見本院卷第153頁），核與系爭契約附件㈠繳款期別明細表上原告於104年3月24日繳納定金70萬元之記載相符（見本院

卷第46頁），堪認原告係於104年3月24日簽訂系爭房地之買賣訂單並於當日繳納定金，惟系爭契約第1條另已載明：「…本契約書於簽訂前已經由買方充分審閱五日以上（本契約書已於104年3月24日由買方攜回審閱），並詳細審核完畢…契約內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後買方（即原告）完全瞭解…」（見本院卷第17頁），系爭契約之簽約日期則填載104年3月30日（見本院卷第45頁），證人莊惠珺亦證稱：買家如欲購買房屋，會簽訂單予買家並請買家支付定金，現場會拿契約樣本予買家審閱5至7天，當下不會正式簽約等語（見本院卷第275頁），復參以兩造前於新北市政府消費者保護官申訴處理時，原告亦陳稱係於104年3月30日向被告購買系爭房地（見本院卷第85頁），堪認被告抗辯原告於104年3月24日簽具訂單繳納定金後，將系爭契約樣本攜回審閱，兩造復於104年3月30日簽訂系爭契約等節，應為可採，職是，原告主張系爭契約被告未給予審閱期間乙情，並不可取。

3、況且，倘若被告確實未給予原告審閱系爭期約之期間，依據前揭消保法之規定，其法律效果亦僅係使消費者拋棄審閱期間權利之該定型化契約條款無效，或違反契約審閱期間之條款不構成契約之內容，亦非使整個契約之條款內容均歸於無效，因此，原告主張被告未給予審閱系爭契約之期間，系爭契約依消保法第11條之1第2項、民法第71條規定為無效、不成立等節，亦難認可採。另原告早於104年3月間即與被告簽訂系爭契約，繳交定金、簽約金及開工金，兩造已履約至108年間，原告方於本訴主張被告未給予契約審閱期間、契約應屬無效云云，亦有違誠信原則。

（七）據此，原告主張其依民法第92條規定撤銷購買系爭房地之意思表示、系爭契約因被告未給予審閱期間而屬無效或不成立，均非可採。系爭契約既屬合法有效，則被告依約受領原告所給付之系爭款項，即非無法律上之原因而受有利

益，原告主張被告應依民法第179條規定返還受領系爭款項之利益，為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定請求被告給付系爭款項，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，並原告調查證據之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　18　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡偉

法　官　蔡牧容

法　官　陳乃翊

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　　109　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　林玗倩