臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2308號

原　　告　鄭婕暽

000000000000000000

被　　告　黃淑蓮

000000000000000000

訴訟代理人　張珉瑄律師

被　　告　合泰建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林淑貞

訴訟代理人　連根佑

複　代理人　王成中

被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

訴訟代理人　倪華德

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年9月間經由被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）仲介，以新臺幣（下同）1,568萬元向被告黃淑蓮購買臺北市○○區○○○路0段000號8樓之3房屋及坐落基地（下合稱系爭房地），並已給付共260萬元價金至被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）之價金履約保證專戶。而本件嗣經銀行核貸結果為房價之7成即1,097萬元。然原告前係因被告永慶房屋店經理黃柏誠向原告佯稱系爭房地「可貸8.5成即1,332萬元」，致原告信以為真而決定購入系爭房地。則原告係受被告永慶房屋黃

柏誠詐欺而簽訂系爭房地之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），爰依民法第92條撤銷受詐欺之意思表示，系爭買賣契約為無效；被告永慶房屋詐欺原告，故應返還原告已給付之買賣價金。又於109 年9 月25日被告永慶房屋、黃淑蓮、訴外人即代書游芳婷、證人蔡承哲共同變造系爭買賣契約，即以被證3 協議書變更房屋登記名義人為證人蔡承哲，並將系爭買賣契約第7/7頁「立契約書人」欄之「鄭婕嶙」後方記載「登記全部」劃掉（即刪除之意），則系爭買賣契約自因而無效。被告永慶房屋變造系爭買賣契約，為侵權行為；被告合泰建經公司就該遭變造而應無效之系爭買賣契約主張為有效，則被告自亦應連帶返還買賣價金。另被告永慶房屋違法搞AB合約，即被告黃淑蓮所持有之系爭買賣契約（下稱賣方契約）與原告所持有之系爭買賣契約（下稱買方契約）內容不同，即：①買方作業流程說明買方契約有確認貸款金額1,332萬元，賣方契約無該項記載。②備證用印-買賣雙方應備證件」之文件，買方契約有之，賣方契約則沒有。③第7/7頁買方「鄭婕嶙」劃線刪除登記全部，賣方契約該部分則無「鄭婕嶙」登記全部字樣。④AB契約（即系爭買賣契約）又經變造。⑤賣方契約有增補契約，買方則沒有。⑥賣方契約有被證三協議書，買方契約沒有。是以，系爭買賣契約應為無效契約，原告並無義務履行，被告應返還買賣價金。再系爭買賣契約為被告永慶房屋之定型化契約，於簽約當日始交給原告簽約，違反內政部成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之相關規定，未給予原告契約審閱期及違約金數額加以磋商，違反誠信原則及交易公平，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第17條第4項、第12條，消保法施行細則第14條第4款及民法第247條之1規定，系爭買賣契約為無效等語，並聲明：㈠被告應連帶給付原告260萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠被告黃淑蓮抗辯：原告未按期給付買賣價款已違約，故被告已解除系爭買賣契約，並沒收原告已給付之買賣價金260萬元。又被告永慶房屋八德光復店之店長黃柏誠與被告黃淑蓮無關，被告黃淑蓮所委託銷售之仲介人員並非黃柏誠；況被告黃淑蓮與永慶房屋間係屬居間關係，黃柏誠非被告黃淑蓮之使用人或代理人，黃柏誠究如何告知原告，實與被告黃淑蓮無涉，亦不得以此事由對抗被告黃淑蓮。且若銀行貸款額度影響原告買賣意願，理應約定於系爭買賣契約，然系爭買賣契約亦未有何關於貸款額度之約定，亦與常情不符。又原告之前並未主張貸款成數不足，顯係臨訟置辯。再兩造均非企業經營者，被告亦非以出售房地為業，並無消保法之適用。原告所指AB合約情形，或與契約是否成立無涉，或屬契約修改之情形等語，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

㈡被告合泰建經公司抗辯：因原告與被告黃淑蓮就系爭房地之履約發生爭議，故依買賣雙方所簽立之價金履約保證申請書相關規定，應暫停撥付款項，待其等間達成書面協議或有確定判決，方能予以撥付款項。是原告現請求被告返還買賣價金260萬元，並無理由。原告主張「買方作業流程說明」上記載「確認貸款金額1332萬元」，係交易流程說明，並非就貸款成數為保證。原告所能貸得款項本視其個人信用及銀行審核為準。原告自承被證三協議書為其所親簽，自難認有經他人變造情事。原告主張有AB合約之違法情形均屬無據。又系爭買賣契約締約人為買賣雙方，並非企業經營者與消費者間訂立之定型化契約，並無原告所指之審閱期等語，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

㈢被告永慶房屋抗辯：黃柏誠未曾向原告表示銀行可貸款1,332萬元。又系爭買賣契約第17條第3項約定，如因貸款條件不符或核貸金額不足支付尾款時，甲方同意於產權移轉前乙次以現金補足。足見原告對於銀行核貸金額可能不足1,332萬

元已有認知，是貸款成數是否達1,332萬元，不影響原告簽署買賣契之意思表示。況且，原告係與其前男友即證人蔡承哲共同購屋，蔡承哲並已於109年9月9日、16日匯入共250萬元至本件履約保證專戶。則原告並無取得1,332萬元貸款之必要與需求，自不可能係因可貸1,332萬元始簽訂系爭買賣契約。另原告自承被證三協議書為其所親簽，且原告係自行決定不到場而委由證人蔡承哲簽訂被證三協議書，實無原告所主張之變造情事等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告與被告黃淑蓮於109年9月6日以1,568萬元就系爭房地簽訂系爭買賣契約；以及就系爭房地之買賣價金已支付共260萬元等節，有系爭買賣契約及合泰建經公司價金履約保證專戶資金明細表在卷可證（見本院卷第17至80、131至139頁），並為兩造所不爭執。至原告主張被告應連帶返還原告260萬元買賣價金，則為被告所否認，並以前詞辯置，茲敘述如下：

㈠原告主張被告永慶房屋買方仲介黃柏誠詐欺原告部分：

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92條定有明文。

2.原告主張被告永慶房屋仲介黃柏誠詐欺原告銀行可貸1,332萬元，原告因而始簽訂系爭買賣契約等語。經查，原告主張：「簽約前一天」，當時被告永慶房屋職員「帶看現場」，證人王建錡與原告同往「系爭房屋」，王建錡目擊黃柏誠稱本件房貸可貸8.5 成，有銀行配合等語（見本院卷第233頁）。然證人即原告友人王建錡於本院審理中證述：「我有一天載原告去永慶房屋，我去停車也比較晚上去，上去後就看到原告在簽一堆資料，一張一張的，我也不知道是什麼，是一個年輕的仲介業務拿給原告簽，有個叫黃柏誠店長有說這案件可貸到8.5 成，就是1332。我聽到的是有說有銀行配合，貸款一定可以過件。…。我上開講的不是看屋當

天的事情」、「我當天只是知道他們在簽一堆資料，事後才了解是簽約」、「（問：9月5日看屋當天沒有提到房貸之事？）沒有提到房貸，是講房子要賣多少錢」等語（見本院卷第343頁）。則證人王建錡所述證關於聽聞房貸之時間、地點與原告主張均不相符，該證述是否可採，已屬有疑。再者，經詢以證人王建錡關於黃柏誠稱本件房貸可貸8.5 成之前後情節，則證述：「我去的時候大概已經簽完，就在講房貸這件事，就說一定可以貸、說很好過件。（問：黃柏誠講這個是因為鄭婕嶙有問嗎？為何會講到這個？）我進去的時候，原告在簽名，就問房貸的事情。後來就講到這個。（問：原告是怎麼問的？）就只有聽到黃柏誠店長說可以貸8.5 成、很好過件。前面的部分我沒有聽到」等語（見本院卷第344頁），則依證人王建錡上開證述內容，其實際上僅聽聞黃柏誠表示可以貸8.5 成、很好過件等語。至於究係在何脈落、情境下黃柏誠為上開言語或表示？其真意為何？是否有向原告保證一定可貸到該成數之意思？或僅是在說明貸款實務或可能之貸款成數？均屬未明。尚難以證人王建錡之證述即認為黃柏誠有詐欺原告。更何況依證人王建錡上開證述，其到場時，原告係已在簽名，大概已經簽完契約等語，則當時黃柏誠談論房貸時，原告既已決定購入系爭房地而在簽約，其主張係因被詐欺可貸款8.5成始決意購入系爭房屋之因果關係，亦屬有疑，實難採認。另外，依證人即原告前男友蔡承哲於本院審理中證述：9月5日有陪同原告去看屋，因當初是要一起買房。看屋當天後來有去永慶房屋八德店，當天建議我們可以找富邦銀行貸款。當時是說有機會可以貸到8.5成，沒有說保證一定可以貸到8.5成等語（見本院卷第349、354頁），則被告永慶房屋人員並未有保證房貸可貸到8.5成。且依證人蔡承哲證述：當時因為富邦銀行貸不過，所以換土地銀行，土銀建議變更房屋登記名義人為我，由我這邊扣款，所以後來就做變更。再後來因為我與原告分手，就沒有要購買房子了，所以土銀部分後來就沒有去貸款。土

銀那邊貸款都是由原告去洽談等語（見本院卷第352、353頁），以及被告所提出原告與代書游芳婷之line對話紀錄內容，原告：「土銀我也幫他（即證人蔡承哲）房子弄到8成，寬限期3年可能會再加，這樣的資源我不隋便亂用的」、「他勢必要自己學著處理，不是都我在做」（見本院卷第227至228頁），核與證人蔡承哲上開證述相符。則就系爭房地富邦銀行未核貸後，本係擬向土地銀行貸款，然因原告、證人蔡承哲分手而不再購買房屋，而未繼續進行。則可見富邦銀行貸款未過一事，並未影響原告購買意願，而係後來原告與證人蔡承哲分手之故。則原告主張受詐欺可貸得8.5成房貸，始會購買系爭房屋，實難遽採。況且，衡諸社會交易常情，各人所能貸得之房貸本視其個人信用、工作、償債能力等及各家銀行審核為準，實難有保證可以貸得多少款項之情事。若是確有向原告表示定可貸得多少款項，且此為原告決定是否購買系爭房地之原因，而房貸高達1,000多萬元，此涉及原告是否必須履約、是否可以解除買賣契約之重要情事，實無理由原告不要求將此記載於契約上。然亦未有此記載。至原告雖主張「買方作業流程說明」上，有記載「確認貸款金額1332萬元」（見本院卷第15頁），然此僅為關於作業流程記載，該說明下方亦記載有本流程僅供參考之用等語，難認為係房貸之保證。另系爭買賣契約第17條「特別約定事項」第3項亦約定：如因貸款條件不符或核貸金額不足支付尾款時，原告同意於產權移轉前乙次以現金補足（見本院卷第21頁）。則顯然並無保證核貸一定款項之情事，否則亦無需有該約定。

3.據上，原告主張永慶房屋買方仲介黃柏誠詐欺原告，有向其佯稱一定可貸款8.5成，致其誤信為真而購買系爭房地等語，尚難認已舉證以實其說。則其以此主張其得撤銷系爭買賣契約、契約為無效、被告應連帶返還買賣價金260萬元，均屬無理由。

4.況且，系爭買賣契約之當事人為原告及賣方被告黃淑蓮，縱

認原告受永慶房屋買方仲介黃柏誠之詐欺而與被告黃淑蓮簽訂系爭買賣契約，然原告亦未舉證證明被告黃淑蓮明知其事實或可得而知，自無從依民法第92條撤銷其買受之意思表示。原告雖主張：被告永慶房屋係依被告黃淑蓮指示，以8.5成貸款誘騙原告簽約等語，然為被告黃淑蓮所否認，且辯稱：被告黃淑蓮與永慶房屋間係屬居間關係，黃柏誠並非被告黃淑蓮之使用人或代理人等語。而原告亦未舉證證明被告黃淑蓮有指示永慶房屋詐騙原告或黃柏誠為被告黃淑蓮之代理人或使用人，則原告主張其得依民法第92條撤銷受詐欺之意思表示，系爭買賣契約為無效，實屬無據。

㈡原告主張：在109年9月25日被告永慶房屋、黃淑蓮、代書游芳婷共同變造系爭買賣契約，即以被證3協議書變更房屋之登記名義人為「證人蔡承哲」，並將系爭買賣契約第7/7頁「立契約書人」欄之「鄭婕暽」後方記載「登記全部」劃掉（即刪除之意），則系爭買賣契約自因而無效。被告永慶房屋變造系爭買賣契約，為侵權行為；被告合泰建經公司就該遭變造而應無效之系爭買賣契約主張為有效，則被告自亦應連帶返還買賣價金等語。然縱認為系爭買賣契約系爭房地之登記名義人，依被證三協議書（見本院卷第143頁）由原來之「原告」變更為「蔡承哲」一事，係未經原告授權、同意而為，然應為該事後之「變更」為無效，原系爭買賣契約並不因此而無效。原告上開以系爭買賣契約因事後遭無權變更「登記名義人」，主張系爭買賣契約為無效，實屬誤會。則原告以此主張被告黃淑蓮應返還賣買價金，為無理由；主張被告永慶房屋、合泰建經公司應連帶返還買賣價金，於法亦屬無據。

㈢原告主張：系爭買賣契約有AB合約之情況，被告黃淑蓮所持有之賣方契約與原告所持有之買方契約內容不同等語。經查，就原告所主張：①買方作業流程說明買方契約有確認貸款金額1,332萬元，賣方契約無該項記載。是因原告與被告黃淑蓮分屬買、賣雙方，原告係持「買方作業流程說明」

（見本院卷第15頁）、被告黃淑蓮則持「賣方作業流程說明」（見本院卷第131頁），內容本屬有別。且上開作業流程說明，亦僅是供買賣雙方作為交易流程參考用，產權移轉仍以合約所載為憑，亦記載明確於上。就原告主張：②備證用印-買賣雙方應備證件」之文件，買方有之，賣方契約則沒有。查「備證用印-買賣雙方應備證件」之文件（見本院卷第16頁），僅是提供買賣雙方準備文件參考用途，並非買賣雙方締約之內容，與契約內容無涉。原告主張：③買方契約第7/7頁買方「鄭婕嶙」劃線刪除登記全部（見本院卷第23頁），賣方契約該部分則無「鄭婕嶙」登記全部字樣（見本院卷第139頁），以及④AB契約（即系爭買賣契約）又經變造。然此部分如前述，109年9月25日被證三協議書（見本院卷第143頁），究有無經原告授權同意變更房地登記名義人一事，係關乎系爭房地應登記予何人，並無影響系爭買賣契約之效力。再者，系爭買賣契約第8條產權移權約定登記名義人由甲方（即原告）指定（見本院卷第19、135頁），是原買方契約右上角原告姓名後方記載「登記全部」，賣方契約無記載「登記全部」一事，並不影響系爭買賣契約係要依買方即原告之指定而為登記一事，亦不影響系爭買賣契約本身之成立及效力。原告主張：⑤賣方契約有增補契約，買方則沒有。然增補契約（見本院卷第141頁）上有原告之簽名，而原告亦未爭執該增補契約之真正。則原告若未留存有該份增補契約，亦僅為文書之疏漏，與契約之效力無涉。原告主張：⑥賣方契約有被證三協議書，買方契約沒有。此部分則已如前述，被證三協議書有效與否，並不影響系爭買賣契約原來之效力。據上，原告上開所指均與系爭買賣契約之成立或效力無涉，原告以此主張系爭買賣契約無效，其無義務履行，被告應返還買賣價金等語，均無可採。

㈣原告另又稱：系爭買賣契約為被告永慶房屋之定型化契約，於簽約當日始交給原告簽約，違反內政部成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之相關規定，未給予原告契約審閱

期及違約金數額加以磋商，違反誠信原則及交易公平，依消保法第11條之1第1項、第17條第4項、第12條，消保法施行細則第14條第4款、民法第247條之1規定，系爭買賣契約為無效等語。然查，被告黃淑蓮並非企業經營者，亦非以出售房地產為業，系爭買賣契約不屬於「當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約」，自無消保法及民法第247條之1規定之適用。

四、綜上所述，原告主張其被詐欺購買系爭房地、系爭買賣契約經變造、系爭買賣契約為A、B合約、系爭買賣契約違反消保法及民法第247條之1規定，而請求被告連帶給付原告260萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、據上論結，原告本件起訴為無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　19　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　110　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　王曉雁