

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第936號

原告 傅清權

訴訟代理人 林姿瑩律師

被告 周文龍

田都國際旅館股份有限公司

上 一 人

法定代理人 張堉棠

被 告 廣欣育樂開發股份有限公司

法定代理人 周錦峰

共 同

訴訟代理人 謝天仁律師

陳建至律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年3月16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、原告起訴主張：

(一)原告經由訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）仲介，於民國111年4月13日與被告簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），向被告周文龍、田都國際旅館股份有限公司、廣欣育樂開發股份有限公司（下稱田都公司、廣欣公司、周文龍）購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍為100000分之1299）暨其上同段1062、1138、1139建號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路00號13樓房屋【1062建號建物（13層）權利範圍全部、1138建號建物（陽台）權利範圍100000分之2396、1139建號

01 建物（雨遮）100000分之1577，（以下合稱系爭房地）】，
02 買賣總價款為新臺幣（下同）6,150萬元，付款方式則為簽
03 約款、用印款各為615萬元、完稅款1,230萬元、尾款3,690
04 萬元等情；原告業已依約給付被告買賣價金共計2,484萬元
05 （計算式：615萬元+615萬元+1,254萬元=2,484萬元）。
06 按系爭買賣契約固記載系爭房地為旅館用途，使用分區為
07 「旅館區」，然參諸契約全文內容，俱無記載系爭房地不得
08 作為住宅使用等節，詎系爭房地竟為俗稱之「旅館宅」，與
09 工業宅性質相同，均不得作為住宅使用云云，且新北市政府
10 城鄉發展局早於兩造簽約前即陸續於104年5月28日、110年
11 12月23日、111年1月19日發函告知被告有關「系爭不動產違
12 反土地使用分區管制規定，不得作為住宅使用」等節，並依
13 法裁處「罰鍰陸萬元，及命限期停止一切違規行為，並停止
14 使用或恢復原狀」，豈料被告明知上情卻仍進行違法之分戶
15 銷售，縱使原告於兩造簽約前曾再三地向永慶房屋公司表明
16 「購買系爭不動產係要作為住宅使用」等語，惟被告仍積極
17 正面告知、保證系爭房地可以作為住宅使用云云，且隱瞞系
18 爭房地所屬「國賓大苑」建案業遭新北市政府城鄉發展局函
19 告不得作為住宅使用及裁罰之事實，更未於系爭買賣契約所
20 檢附不動產說明書內之「重要注意事項」或「一般注意事
21 項」記載不得作為住宅使用等節，顯已違反內政部所頒布之
22 「不動產說明書應記載及不得記載事項」有關「目前作住宅
23 使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其
24 他分區，若是，應敘明其合法性」之規定，反而於「標的物
25 現況說明書」內就項次47「是否有拆除重建或禁建或糾紛之
26 情事」乙節勾選「否」云云，致使原告誤信系爭房地可以作
27 為住宅使用云云，乃爰依民法第92條第1項之規定，以本件
28 起訴狀繕本之送達對被告為撤銷系爭買賣契約之意思表示。
29 (二)倘認原告不得依民法第92條第1項之規定主張撤銷系爭買賣
30 契約（假設語），然系爭房地無法作為住宅使用，被告自屬
31 給付不能而無法補正，且未依債之本旨為給付，系爭房地有

01 減失或減少通常效用或契約預定效用之瑕疵；再參以系爭買
02 賣契約第9條第1項之約定，可知被告已構成違約情事，故原
03 告依民法第227條第1項準用同法第256條關於給付不能之規
04 定，或依民法第359條有關買賣標的物之瑕疵擔保之規定，
05 或依系爭買賣契約第12條第1項、第3項後段之約定，以本件
06 起訴狀繕本之送達對被告為解除系爭買賣契約之意思表示。

07 (三)承上，系爭買賣契約業經原告撤銷或解除而失其效力，而原
08 告業已依給付被告買賣價金2,484萬元，故原告除得依民法
09 第179條之不當得利法律關係、第259條第2款之規定，請求
10 被告加給給付自受領時起之按年息5%之利息予原告外，另
11 依系爭買賣契約第12條第3項後段之約定，請求被告交付依
12 原所收款項2,484萬元計算之金額予原告，以為違約損害賠
13 償，從而被告應給付原告之款項共計4,968萬元（計算式：
14 已給付之買賣價金2,484萬元＋違約損害賠償金2,484萬元＝
15 4,968萬元），被告並依系爭買賣契約第9條第6項之約定，
16 就上揭款項之給付負連帶清償責任。又系爭買賣契約第12條
17 第3項後段約定買賣款項返還之時間為解約日起三日內，至
18 違約損害賠償之給付期限則為解約日起十日內，遂一併以
19 「起訴狀繕本送達10日起」作為請求法定遲延利息之起算
20 日。

21 (四)為此聲明：

- 22 1. 被告應連帶給付原告4,968萬元，及自起訴狀繕本送達10
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
24 2. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

25 二、被告抗辯則均略以：

26 (一)系爭買賣契約標的物包括門牌號碼新北市○○區○○路00號
27 13樓房屋暨其坐落基地即系爭土地應有部分持份，兩造於
28 111年4月13日簽約時系爭土地登記為被告田都公司所有，另
29 系爭房屋與兩個停車位則信託登記為被告廣欣公司所有，因
30 原告要求多加購一個停車位，該停車位信託登記為被告周文
31 龍所有，兩造於簽約時除被告田都公司以外，特別記載被告

01 周文龍、廣欣公司為受託人，惟其本質上係由被告廣欣光
02 司、周文龍出名代理委託人即被告田都公司與原告簽約，嗣
03 系爭土地暨其上三個停車位皆依約於111年4月29日以前，由
04 被告周文龍、廣欣公司分別與被告田都公司終止信託關係，
05 回復登記為被告田都公司所有，易言之，本件實質上係由被
06 告田都公司與原告簽署系爭買賣契約，被告周文龍、廣欣公
07 司僅因渠等與原告訴訟代理人間信託關係於簽約時尚未終
08 止，故於系爭買賣契約內以受託人地位列名，此有系爭買賣
09 契約內於乙方（賣方）欄位特別記載被告周文龍、廣欣公司
10 為「受託人」足佐，可見被告廣欣光司、周文龍並非系爭買
11 賣契約之出賣人，系爭買賣契約履約之爭議要與受託人即被
12 告周文龍、廣欣公司全然無涉。

13 (二)本件原告逕指系爭買賣契約固記載系爭房地為旅館用途，系
14 爭土地使用分區為旅館區，惟系爭買賣契約條款、不動產說
15 明書俱無記載系爭房地不得作為住宅使用，致使原告誤信系
16 爭不動產可以作為住宅使用，系爭不動產說明書違反「不動
17 產說明書應記載及不得記載事項」之規定云云，均與事實不
18 符。然查，系爭買賣契約之不動產說明書（下稱系爭不動產
19 說明書）於「提醒事項」項下已明確記載：「主建物登記用
20 途非住家用，不適用政府各項優惠房貸」等語，「標的物現
21 況說明書」（下稱系爭標的物現況說明書）項次52「其他重
22 要事項」特別以手寫方式加註「本案為旅館用地」等字樣，
23 系爭不動產說明書之「重要注意事項」特別記載：「本社區
24 建商於興建時，預售合約有相關重點條文內容，詳見附件
25 《預售屋合約書重點條文》，買方確已詳閱並知悉相關權利
26 義務。」、「本案建物謄本登載主要用途為（旅館〔客房〕），...」等語（見本院卷(一)第177頁），足見系爭買賣
27 契約、系爭不動產說明書等契約文件均有明確告知系爭房地
28 為旅館用地，建物登記用途非住家用，為旅館（客房），被
29 告從未隱匿欺瞞原告，至於「重要注意事項」特別記載「現
30 況為空屋、部分住戶作為住家使用」等節亦是永慶房屋公司
31

01 依據該社區大樓實際情況為告知，被告既已於上揭契約文件
02 內明確告知系爭房地為旅館用地，建物登記用途非住家用，
03 為旅館（客房），即不以此片面推認被告有以系爭房屋得作
04 為合法住家使用等云對原告施以詐騙。是以，原告誣稱其遭
05 受被告詐欺，依民法第92條第1項之規定，請求撤銷系爭買
06 賣契約，並請求被告返還已付價金云云，顯於法無據。實則
07 當初原告看屋時，還曾以新聞媒體報導有關「國賓大苑」為
08 旅館用途，卻有部分住戶作為住家使用，並依此要求被告降
09 價云云，並提及擬設招待所使用，故僅看一層一戶即門牌號
10 碼為新北市○○區○○路00號13樓。再者，永慶房屋公司於
11 買賣雙方當事人間提供其專業之服務，衡情係受雙方委託，
12 兩造尚須各自為此給付仲介報酬，難謂永慶房屋公司為被告
13 之代理人或使用人，同時原告與永慶房屋仲介公司間之約定
14 或基於與該公司間之委任關係，均與被告無涉，故原告逕引
15 民法第224條關於履行輔助人之故意過失責任規定，顯於法
16 無據。況細繹原證10即錄音檔內容僅係為原告與永慶房屋公
17 司房仲人員間之對話情形，永慶房屋公司人員於簽約前已依
18 法說明系爭房地之限定用途，且就買賣契約相關文件均有記
19 載，原告尚以「國賓大苑」負面新聞報導詢問，當無不知系
20 爭不動產供旅館（客房）使用，非供住宅使用之理，被告亦
21 從未隱瞞有關係爭不動產登記用途，原告以為於簽約後即可
22 順利供作招待所使用，嗣後因貸款成數不足反悔購買，遂遽
23 以與永慶房屋仲介公司房仲人員間對話作為撤銷系爭買賣契
24 約之意思表示或被告違約之依據云云，自屬無據。再者，新
25 北市政府城鄉發展局係以「國賓大苑」建案未作旅館使
26 用，而另作其他用途為主要行政裁罰理由，然被告曾向新北
27 市政府城鄉發展局明確表示：目前因尚處於籌備旅館之設立
28 階段，乃作為被告田都公司籌備處辦公使用，詎新北市政府
29 城鄉發展局竟又以被告尚未向新北市政府觀光旅遊局提出申
30 請為由，逕為行政裁罰，被告不服新北市政府城鄉發展局
31 111年8月26日新北城開字第1111615984號函之行政處分，業

01 已提出訴願，此經由新北市政府111年10月24日新北府訴行
02 字第1112039112號辦理在案，且原告於簽約之初即已知悉其
03 所購買之系爭房地係主要用途係為旅館（客房）使用，非供
04 住宅使用，是上揭被告與新北市政府城鄉發展局間之行政爭
05 訟事件誠與系爭房地買賣糾紛無涉，併予敘明。

06 (三)又查，被告業已交付系爭房地之所有權狀予指定之代書，本
07 件實係原告片面停止依約應履行手續，前經被告以111年8月
08 3日台北大安郵局第000364號存證信函限期催請原告履約，
09 原告經催告後仍未依約未付款項存入指定之履保專戶，終至
10 系爭買賣契約無法繼續履行，尚難指摘被告有詐欺、不履約
11 之行為云云。再者，被告自111年4月29日就系爭房地辦理交
12 屋予原告後，原告即全然占有該房產（包括該戶門禁設定
13 卡、電梯門禁磁扣等），並開始使用地下二層（B2）停車位
14 編號100、101、102等3個停車位、置放物品，截至111年10
15 月28日為止，原告仍未繳回所有交屋物品（包含門禁設定
16 卡、電梯門禁磁扣等），且繼續使用「國賓大苑」建案之公
17 共設施，另於111年5月28日向被告田都公司借用10個停車
18 位，足資證明被告毫無任何未履約之情事存在。至原告陳稱
19 其已於111年7月28日將磁扣門禁卡交還永慶房屋公司黃建德
20 店長等云，被告並不知情，亦從未授權黃建德辦理上揭事
21 項，況磁扣門禁卡均為可拷貝之物，自無從認定原告自斯時
22 起即未持續占有使用系爭房地，是縱認原告已上揭磁扣門禁
23 卡交付予永慶房屋公司，亦不生返還予被告之效果，綜上，
24 被告並無任何違約情事，且已依約將系爭房地之所有權狀交
25 付原告並辦理過戶事宜，原告並系爭房地所有權人之地位占
26 有使用該房地一節，應堪認定。綜上，被告始終依約履行，
27 並未構成任何毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約
28 情事，原告恣意援引系爭買賣契約第12條有關違約責任約
29 定，請求被告給付違約金2,484萬元云云，洵屬無據。設若
30 被告有構成所謂違約情事存在云云（假設語），然被告既已
31 點交系爭房地予原告使用，衡情應係被告遭受損害，詎原告

01 竟執此請求高達與已付買賣價金同額之2,484萬元作為損害
02 賠償，毫無所據，不應准許。

03 (四)為此聲明：

04 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

05 2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷(二)第70至72頁）

07 (一)原證11係兩造就買賣系爭房地所簽署系爭買賣契約之契約書
08 面文件全部內容，並無缺漏。

09 (二)原證11之系爭房地買賣契約相關契約文書上「傅清權」、
10 「周文龍」、「田都國際旅館股份有限公司」、「廣欣育樂
11 開發股份有限公司」之簽名暨印文均屬真正。

12 (三)車號：000-0000汽車登記車主為「日盛全台通小客車租賃股
13 份有限公司」（下稱日盛全台通公司），實際使用者為「原
14 告傅清權」（見本院卷(二)第41頁）。

15 (四)原告自111年4月29日於系爭房屋交屋後，即占有所有系爭房
16 屋（包括該戶門禁設定卡、電梯門禁磁扣），並開始使用地
17 下二層（B2）停車位編號100、101、102等3車位、置放物
18 品。

19 (五)兩造對於新北市政府城鄉發展局111年1月19日新北城開字第
20 1110123141號函附系爭土地暨新北市○○區○○路00○○號
21 之相關使用情形訪視現場紀錄表及現場照片之形式上真正不
22 爭執（見本院卷(二)第17至32頁）。

23 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

24 (一)被告田都公司、廣欣公司、周文龍均係系爭買賣契約之出賣
25 人，應同負出賣人之契約責任。

26 1. 「解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
27 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
28 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解」、「解釋契
29 約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，
30 即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明
31 確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠

01 信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無『常
02 情』適用之餘地」，有最高法院89年度台上字第79號民事
03 裁判、97年度台上字第1676號民事裁判，可資參照。

04 2.經查，兩造對於原證11係兩造就買賣系爭房地所簽署系爭
05 買賣契約之契約書面文件全部內容，並無缺漏，且原證11
06 之系爭房地買賣契約相關契約文書上「傅清權」、「周文
07 龍」、「田都國際旅館股份有限公司」、「廣欣育樂開發
08 股份有限公司」之簽名暨印文均屬真正一節，並無爭執已
09 如前述，應堪採信為真。被告雖抗辯稱被告田都公司始係
10 系爭買賣契約之真正出賣人，被告廣欣公司、周文龍係出
11 名代理委託人即被告田都公司而與原告簽約，實非系爭買
12 賣契約之契約當事人，原告不得主張被告廣欣公司、周文
13 龍應負出賣人之契約責任云云。然查，觀諸系爭買賣契約
14 之全部記載內容可悉，兩造於該契約條款明確記載：「…
15 買方：傅清權（以下簡稱為甲方），賣方：田都國際旅館
16 股份有限公司，代表人張堉棠、廣欣育樂開發股份有限公
17 司、周文龍（以下簡稱乙方）…」等字樣，並經兩造簽名
18 用印確認無誤，有上揭買賣契約附卷足憑（見本院卷(一)第
19 157至278頁），是依系爭買賣契約條款之記載，被告田都
20 公司廣欣公司、周文龍均係該契約之出賣人，自應依系爭
21 買賣契約之約定內容，同負出賣人之契約責任。

22 3.再查，觀諸卷附系爭買賣契約於「賣方：田都國際旅館股
23 份有限公司」項下上方雖有以手寫方式加註：「委託
24 人」、於「（賣方）：廣欣育樂開發股份有限公司、周文
25 龍（以下簡稱乙方）…」項下上方亦有以手寫方式加註：
26 「受託人」之字樣（見本院卷(一)第161、166、168頁）；
27 然查，兩造於系爭買賣契約所附「增補契約」增訂：「一、
28 甲、乙雙方確認，本買賣標的物現況產權前由委託人田都
29 國際旅館股份有限公司（即乙方）信託登記於受託人廣欣
30 育樂開發股份有限公司、及周文龍（詳閱信託專簿），現
31 由乙方出面買賣合約書，乙方保證最遲應於民國11年4月

29日前塗銷信託登記，回復所有權於乙方，並於產權登記完成三日內辦理用印手續。若屆時乙方無法完成回復所有權登記者，則甲方得主張無條件解除買賣契約或與乙方協商後續程序。」等語（見本院卷(一)第168頁），足認上揭「委託人」、「受託人」之記載，無非係將被告田都公司與被告廣欣公司、周文龍間就系爭房地之所有權存在有信託契約之內部關係明文顯示於系爭買賣契約條款內，俾以給予買方多重保障並避面日後衍生交易紛爭，要難據此即遽以認定被告廣欣公司、周文龍並非系爭買賣契約之真正契約當事人，況按「買賣契約為債權契約之一種，非以出賣人就買賣標的物享有所有權為其成立要件」，有最高法院78年度台上字第1383號民事裁判可資參照，縱系爭買賣契約之買賣標的物於兩造111年4月13日簽約時因信託關係而登記為受託人即被告廣欣公司、周文龍所有，系爭買賣契約既屬債權契約，依前揭說明，系爭買賣契約並不以的物之登記所有權人即被告廣欣公司、周文龍同列為出賣人為該契約之成立要件，倘被告廣欣公司、周文龍並無一併成為系爭買賣契約當事人之真意，自無與委任人即被告田都公司同列為出賣人之必要，是被告所為前揭抗辯，要與事理未符，不能採信。

4. 綜上，被告田都公司、廣欣公司、周文龍均係系爭買賣契約之出賣人，應同負出賣人之契約給付責任，先予敘明。

(二) 原告以受詐欺為由，爰依民法第92條第1項之規定主張撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條、民法第259條第2款之規定，請求被告返還已付價金2,484萬元，並無所據。

1. 按「被詐欺而為意思表示者，依民法第九十二條第一項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任」、「民法上之詐欺，必詐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故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示

01 仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第九十二條第一
02 項規定撤銷意思表示之餘地」、「按民法第九十二條第一
03 項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其
04 意思表示，其所欲保護之法益為『表意者意思表示形成過
05 程之自由』，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成
06 過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而
07 使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就
08 行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價
09 值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否
10 重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成
11 意思之過程有無因果關係為斷」，有最高法院44年台上字
12 第75號民事裁判、98年度台上字第171號民事裁判、100年
13 度台上字第858號民事裁判。本件原告主張係被告詐欺而
14 簽署系爭買賣契約，爰依民法第92條第1項之規定，主張
15 撤銷承買系爭房地之意思表示，然遭被告否認，並以前詞
16 抗辯，依前揭說明，本件應由原告就被告有使原告陷於錯
17 誤之故意，且原告基於錯誤而為不利於己之意思表示之利
18 己事實，負舉證責任，合先敘明。

19 2.原告主張其係受被告詐欺而簽署系爭買賣契約同意承買系
20 爭房地，無非係以，原告於簽約前明確向永慶房屋公司表
21 明購買不動產係要作為「住宅使用」，被告明知爭系爭房
22 地為旅館用途，使用分區為「旅館區」，被告仍向原告告
23 知、保證系爭房地可以作為住宅使用，且系爭買賣契約全
24 文內容，俱無記載該不得作為住宅使用，系爭買賣契約所
25 檢附系爭不動產說明書內之「重要注意事項」或「一般注
26 意事項」亦無記載不得作為住宅使用，被告甚且隱瞞系爭
27 房地所屬「國賓大苑」建案業遭新北市政府城鄉發展局函
28 告不得作為住宅使用及裁罰，致使原告誤信系爭房地可以
29 作為住宅使用而同意承購等云，為其主要論據。

30 3.按「民法第七十二條規定法律行為有背於公共秩序或善良
31 風俗者無效，係指法律行為之標的而言。至法律行為之緣

01 由或動機，若未表現於外而成為標的之一部者，縱該緣由
02 或動機有背於公共秩序或善良風俗，與法律行為之效力，
03 尚不生影響」、「買賣雙方當事人訂立買賣契約之動機如
04 何，對於買賣契約之效力，通常固不生影響，惟若當事人
05 已將動機表明於契約，以之為契約成立之條件，則動機之
06 合法、可能與確定，或所附條件之成就與否，對於契約之
07 效力，即不能謂無關涉」，有最高法院79年度台上字第
08 1712號民事裁判82年度台上字第2286號民事裁判、79年度
09 台上字第1712號民事裁判，是除買賣契約當事人已將動機
10 表明於買賣契約條款，以之為契約成立條件，將有可能因
11 動機而影響契約效力外，買賣契約當事人訂立契約之動機
12 如何，對於該契約之效力，並不因之而受有任何影響。

13 4.觀諸卷附系爭買賣契約第1條約定：「關於不動產標示及
14 買賣權利範圍（本買賣標的應移轉範圍、標示等記載如未
15 詳盡，悉依地政機關登記簿騰本及使用執照所載為準）…
16 （系爭土地）使用分區或編定用地種類：旅館區，…（系
17 爭房屋）住要用途：旅館（客房），…」等語明確（見本
18 院卷(一)第160頁），另觀諸卷附系爭買賣契約之全部記載
19 內容（即兩造不爭執其真正之原證11之系爭買賣契約全部
20 書面契約文件，見本院卷(一)第157至278頁），並未將原告
21 購買系爭房地之真正使用目的明文記載於該契約條款內，
22 縱原告主張其購買系爭房地係用以供住宅使用一節屬實，
23 亦屬原告為本件買賣行為之動機，依前揭說明，兩造當事
24 人既未將該動機表明於系爭買賣契約條款，並以之為契約
25 成立條件，則原告之購買動機為何，實則對於該契約之效
26 力，並不因之而受有任何影響。

27 5.再按，房地產價值不斐，倘於處理房地產產權相關事務稍
28 有不慎，將蒙受鉅額損失，是以一般民眾於處理房地產產
29 權相關事務，莫不戒慎恐懼、謹慎小心，且兩造於系爭買
30 賣契約第2條約定：「本買賣標的物現況如有以下增建或
31 占用部分，依現時法令無法登記，甲乙雙方約定依現況移

轉，甲方不得變更現狀使用，...」、第3條約定：「甲方於簽約前已至標的物所在地現場詳細檢視，並充分瞭解永慶房屋仲介公司提供之不動產說明書及產權等相關資料無誤。」、第14條約定：「本契約各項條件，確係出自雙方當事人之真意及自由意志，並無錯誤或於輕率急迫無經驗情形下訂立等情事」等語明確，有系爭買賣契約附卷足憑（見本院卷(一)第161、164頁），在在說明原告於簽約前已充分確認系爭不動產說明書及系爭標的物現況說明書相關資料內容，瞭解其需按現時法令之登記進行不得恣意變更使用狀況，且並非於出於輕率急迫無經驗之情形下締約；另查，系爭不動產說明書於「壹、產權調查表」項下明確記載：「一、【建物標示】主建物用途：旅館（客房），…主要用途：旅館（客房），…，二、【基地標示】土地使用分區：旅館區，…」（見本院卷(一)第173頁），並且於四、【提醒事項】特別標註「提醒您，下列事項須請買賣雙方於簽約前再次確認，請務必留意。＊主建物登記用途非住家用，不適用政府各項優惠房貸」等語（見本院卷(一)第177頁），又於系爭標的物現況說明書第52項之「其他重要事項」項下特別以手寫方式加註「本案為旅館宅」等字樣，並經兩造用印確認無誤，有系爭標的物現況說明書附卷足憑（見本院卷(一)第204頁），則原告於簽約同意購買系爭系爭房地時，對於系爭房地之坐落土地使用分區為「旅館區」，主建物用途為「旅館（客房）」，且系爭房地為「旅館宅」等交易重要事項當知之甚明，且同意以總價6,150萬元承購，始於111年4月13日與被告簽訂系爭買賣契約，倘原告購買系爭房地之目的係欲作為住宅使用，則其於上揭契約條款已明確揭示「坐落土地使用分區為『旅館區』，主建物用途為『旅館（客房）』，且系爭房地為『旅館宅』」等情形下，何以未將之表明於系爭買賣契約條款，並以之為契約成立條件，即率爾與被告簽署總價高達6,150萬元之不動產買賣契約，明顯與現今一般

不動產交易習慣未符，並與事理相悖，實難採信。

6.原告固以被告於系爭不動產說明書之三、【注意重要事項】記載「*本案建物謄本登載主要用途為(旅館〔客房〕)，現況為(空屋)，現況部分住戶作為(住家)使用，請詳見不動產說明書一般注意事項說明」等語(見本院卷(一)第177頁)，而其中關於「現況部分住戶作為(住家)使用」之記載係引導原告誤認系爭房地可供作合法住家使用，致使原告陷於錯誤而同意承買云云；惟查，前述關於「現況部分住戶作為(住家)使用」僅係客觀陳述「國賓大苑」建案部分住戶之使用狀況，被告就上揭住戶之使用狀況適法性並未予任何擔保承諾，反而於五、【一般注意事項】明確記載「2.建物現況使用須與建物登記用途、使用執照、使用分區等規定或住戶規約相符，若有不符時，日後恐遭檢舉或主管機關稽查而受罰鍰及要求強制拆除回復原狀等處分之虞，買方確已知悉其相關權利義務」等語提醒原告注意(見本院卷(一)第179頁)，原告係充分知悉上揭相關權利義務內容始簽署系爭買賣契約，自難執此而為有利被告之認定。又被告於系爭標的物現況說明書之第47項「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情事」雖勾選「否」，而「國賓大苑」建案縱有因部分住戶未為旅館使用，而改為住宅使用等情，而遭新北市政府城鄉發展局予以行政裁罰等情，然上揭情事要非「拆除重建或禁建」或與之相類似糾紛，況承前所述，於上揭契約條款已明確揭示「坐落土地使用分區為『旅館區』，主建物用途為『旅館(客房)』，且系爭房地為『旅館宅』」等情，原告就「建物現況使用須與建物登記用途、使用執照、使用分區等規定或住戶規約相符，若有不符時，日後恐遭檢舉或主管機關稽查而受罰鍰及要求強制拆除回復原狀等處分之虞」一節，亦已充分知悉其相關權利義務始同意承購，則其主張係受詐騙而簽署系爭買賣契約，要無可採。至原告主張被告未於系爭買賣契約所檢附不動產說明書內

之「重要注意事項」或「一般注意事項」記載不得作為住宅使用等節，違反內政部所頒布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」有關「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性」之規定云云，然查，系爭標的物現況說明書第52項之「其他重要事項」項下已特別以手寫方式加註「本案為旅館宅」等字樣，並經兩造用印確認無誤，且兩造並未將供「住宅使用」約定記載於系爭買賣契約條款內，復於該契約條款多次明確揭示「坐落土地使用分區為『旅館區』，主建物用途為『旅館（客房）』」等意旨，已如前述，是認兩造本無約定系爭房地可供住宅使用，本件自無適用內政部所頒布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之上揭規定之餘地，併予敘明。

7. 綜上，原告未能舉證證明其係受詐騙而同意承買系爭買賣契約，則以受詐欺為由，爰依民法第92條第1項之規定主張撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條、民法第259條第2款之規定，請求被告返還已付價金2,484萬元，委無所據。

(三) 系爭房地並無原告所指瑕疵存在或有不完全給付之情事，原告以買賣標的物之瑕疵擔保為由，主張解除系爭買賣契約，請求被告返還已付價金2,484萬元，或以不完全給付之債務不履行損害賠償責任為由，請求被告應賠償已付價金2,484萬元之損害，均無可採。

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」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」、「債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證

明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之」、「所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。且不以物質上應具備者為限，若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質欠缺者，亦屬之」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判、77年度台上字第1989號民事裁判、最高法院84年度台上字第169號民事裁判可資參照。本件原告主張被告所出售之系爭房地有無法為住家使用之瑕疵，被告所為給付不合債之本旨，爰依物之瑕疵擔保責任，主張解除買賣契約並請求被告返還已付價金2,484萬元，另主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，賠償原告所受損害2,484萬元云云，然遭被告所否認，依前揭說明，本件首應由原告就系爭房地存有原告所指瑕疵，且不合債之本旨之利己事實，負舉證責任。

2.承前所述，系爭買賣契約第1條明文約定（見本院卷(一)第160頁），系爭土地使用分區或編定用地種類為旅館區，系爭房屋住要用途：旅館（客房），…」等語明確（見本院卷(一)第160頁），且系爭買賣契約之全部書面契約文件，並未將原告購買系爭房地之真正使用目的列入該契約條款內，縱原告主張其購買該房地係用以供住宅使用一節屬實，亦屬原告之動機，既未將該動機表明於系爭買賣契約條款，以之為契約成立條件，實則對於契約之效力並不生任何影響；且查，卷附系爭標的物現況說明書第52項之「其他重要事項」項下特別以手寫方式加註「本案為旅館住宅」等字樣，並經兩造用印確認無誤，有系爭標的物現況說明書附卷足憑（見本院卷(一)第204頁），足認依兩造系

01 爭買賣契約之約定，本件買賣之標之物之系爭房地坐落基
02 地之土地分區為「旅館區」、主要建物之用途為「旅館
03 （客房）」，另系爭不動產說明書於五、【一般注意事
04 項】記載「2. 建物現況使用須與建物登記用途、使用執
05 照、使用分區等規定或住戶規約相符，若有不符時，日後
06 恐遭檢舉或主管機關稽查而受罰鍰及要求強制拆除回復原
07 狀等處分之虞，買方確已知悉其相關權利義務」等語提醒
08 原告注意（見本院卷(一)第179頁），原告係知悉上揭相關
09 權利義務內容始簽署系爭買賣契約，原告復無法提出其他
10 證據證明系爭房地有原告所指瑕疵存在，或被告所為給付
11 不合債之本旨，則原告依物之瑕疵擔保責任，主張解除買
12 賣契約並返還已付價金2,484萬元，並依不完全給付之損
13 害賠償責任，請求被告賠償所受損害2,484萬元，均無可
14 採。

15 (四)原告依系爭買賣契約第12條第3項後段、第9條第1項、第6項
16 之約定主張解除契約，再依民法第179條、民法第259條第2
17 款之規定，請求被告返還已付價金2,484萬元，要無可採。

18 1.經查，兩造於系爭買賣契約第9條第6項約定「甲方若為二
19 人以上時，均應負本契約連帶責任；乙方若為二人以上
20 時，亦同」、第12條第1項約定「甲乙雙方其中之一方如
21 未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後
22 仍不履行時，他方得逕行解除本契約。…」、第12條第3
23 項後段約定「如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有
24 其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方
25 通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並
26 於解約日起十日內另交付依原所收款項計算之金額予甲
27 方，以為違害賠償」等語明確，有兩造不爭執其真正之系
28 爭買賣契約附卷足憑（見本院卷(一)第162、163頁）。

29 2.承上，被告並無原告所指給付不能或違約情事，均如前
30 述，是而，原告依系爭買賣契約第12條第1項、第3項後
31 段、第9條第6項之約定主張解除契約，再依民法第179

01 條、民法第259條第2款之規定，請求被告返還已付價金
02 2,484萬元，要無可採。

03 (五)原告依系爭買賣契約第12條第3項後段之約定，請求被告給
04 付違約金2,484萬元，核屬無據。

05 如前所述，被告並無原告所指給付不能或違約情事，均如前
06 述，是而，原告依系爭買賣契約第12條第3項後段之約定，
07 請求被告給付違約金2,484萬元，核屬無據。

08 五、綜上所述，原告請求被告應連帶給付4,968萬元，及自起訴
09 狀繕本送達10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
10 無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之
11 聲請即失所附麗，不應准許。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
13 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
14 明。

15 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
16 判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
18 民事第四庭 法 官 李家慧

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
23 書記官 鍾雯芳