臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第8200號

原　　告　黃玟翔

000000000000000000

訴訟代理人　黃室苗

　　周淑華

被　　告　達欣工程股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王人正

訴訟代理人　鄭敦晉律師

　　李孟芩

　　謝佳伶

　　蔡宸濬

上列當事人間返還購屋溢價金事件，於中華民國111年11月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序方面

一、本件依原告所提出之房屋暨土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第16條第5項約定（見本院卷一第219頁），兩造合意以本院為管轄法院，依民事訴訟法第24條規定，本院有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查原告起訴時，請求被告應給付原告新臺幣（下同）147,780元，及自民國110年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。迭經變更追加後，為下述先、備位聲明（見本院卷二第287、288、317頁），

被告無異議而為本案之言詞辯論，依上開規定，視為同意，是原告所為訴之變更追加，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告於110年8月31日與被告簽訂系爭買賣契約，購買被告所有門牌號碼新北市淡水鎮新市○路000號15樓房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋之權狀坪數29.38坪（包含雨遮0.52635坪），買賣總價金為800萬元（含房屋660萬元、車位140萬元），因系爭買賣契約之總價記載為880萬元，兩造於110年11月5日簽訂房屋暨土地買賣契約變更協議書（下稱系爭變更契約），變更總價金為800萬元。兩造已於110年11月18日完成所有權移轉及交屋。惟交易過程中被告銷售員胡孟雯於磋商議價草稿上協助原告計算單價，以坪為單位計算總價，並依磋商結果解釋房地買賣預定單（下稱系爭預定單）內容，以29.38坪作為系爭房屋計價坪數，並表示此面積不含雨遮，稱「雨遮不計價，雨遮坪數僅會登記在權狀內」；且兩造簽約時，胡孟雯不讓原告看契約內容，要求原告依其指示簽名，被告隱瞞交易上重要之資訊，致原告陷於錯誤，而簽訂本件買賣契約。原告依民法第88條、第92條第1項規定，於110年9月6日以通訊軟體Line通知被告銷售員胡孟雯，撤銷買賣之意思表示。查系爭房屋每坪價金為224,643元（計算式：660,000÷29.38＝224,643，元以下四捨五入），故被告受有不當得利為118,240元（計算式：224,643×0.52635＝118,240，元以下捨去）。爰依民法第179條規定請求被告返還原告溢付價金188,240元。

（二）因被告未給付0.52635坪面積，亦不願以相當價金賠償，依系爭買賣契約第9條第3項：「因可歸責於乙方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，甲方得請求乙方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償甲方因此所受之損害」之約定，及

民法第360條、第227條、第229條第2項規定，請求被告應自110年11月18日交付系爭房地予原告時起，至被告返還原告購屋溢價金之清償日為止，每日給付原告1,600元（即800萬元乘以萬分之二）。

（三）又被告所售之坡道平面式汽車停車位，訂價為地下二層之大車位150萬元、小車位140萬元，地下三層之大車位140萬元、小車位130萬元，惟被告皆以130萬元出售地下三層之大車位，並以該價格推銷予原告，故於系爭預約單上記載訂購車位B3層1310號，因原告要購買地下二層之車位，兩造達成共識，以140萬元訂購地下二層小車位，原告並請胡孟雯幫原告在地下二層B區挑選1小車位。詎交屋時，被告卻在系爭買賣契約將汽車停車位改為地下三層車位，並交付地下三層之B區大車位予原告，故原告依約請求被告給付地下二層B區小車位。若該車位售罄而無法給付，原告願以130萬元買受被告給付錯誤之地下三層1310號車位，並請求被告退還10萬元。

（四）並為下列先、備位聲明，及願供擔保，請准宣告假執行。

1.先位聲明：

⑴被告應給付原告118,240元，及自110年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年11月18日起至清償日止，每日給付1,600元之損害賠償金。

⑵被告應給付原告地下二層之B區坡道平面式汽車停車位乙個（車位規格為225cm×575cm）。

2.備位聲明：

⑴被告應給付原告118,240元，及自110年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年11月18日起至清償日止，每日給付1,600元之損害賠償金。

⑵被告應給付原告100,000元，及自110年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯聲明及理由

（一）被告於本件買賣交易過程中，均以系爭房屋總坪數及總價

與原告磋商。依系爭買賣契約之附件二「房地總價及付款分配明細表」、系爭預定單、【達欣海都3】付款明細表所載，被告銷售系爭房屋均係以總價款之方式標註呈現，計價方式依系爭買賣契約第2條約定，就主建物、陽台、共有部分、汽車停車位分別計價後再行加總，再就買賣合約總價拆分房屋款、土地款，於買賣磋商階段均以買賣總價與原告議定價格，並無任何先設定每坪單價，再乘以坪數以計算買賣合約總價之情形。被告並未將雨遮坪數計入價款中，亦無向原告收取雨遮坪數乘以每坪單價之價金。且系爭預定單已載明系爭房屋之總坪數之組成及權狀坪數，亦有雨遮只列面積不計價等說明，並經原告於110年8月23日親自簽名確認，暨攜回合約審閱本。原告於同年月31日再至銷售中心與被告簽訂系爭買賣契約，顯見原告就系爭房屋之總面積、權狀面積、總價及雨遮只列入總面積但不計價等節均知情。被告於交易過程中所為之總面積及價金說明皆與買賣契約、登記權狀所載相符，並無刻意隱瞞交易重要訊息，或故意對原告施以任何詐術之行為。

（二）原告提出之磋商議價草稿內容，係因原告於磋商過程中欲了解交易單價，要求業務員提供單價資訊，惟被告就本建案僅以總價款之方式標註呈現而未設定單價，且原告自承該草稿中有關系爭房屋之每坪單價及最後決定均係其自行書寫，被告並無設定每坪單價再與原告磋商之情形。

（三）依系爭預定單、【達欣海都3】付款明細表、系爭買賣契約第1、2條及附件2等資料所載，原告購買之停車位編號皆為地下三層平面式第1310號大車位，價金為140萬元。系爭預定單上半部價格為原始價格，房地及車位總價應為911萬元，其中房地總價為770萬元，故車位價格應為140萬元，其上填載130萬元係屬業務員填寫時所誤植，然業務員已於最後議定價格欄位即備註欄位處，填寫正確之停車位價格，是雙方就系爭房屋至最後議定之價格為房地總價740萬元，車位為地下三層大車位編號1310，價格為140

萬元，並均經原告簽名確認。

（四）並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

（一）按「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤」、「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」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」，民法第88條、第92條第1項前段、第179條分別定有明文。且民法第88條第1項所謂意思表示之錯誤，表意人得撤銷之者，以其錯誤係關於意思表示之內容為限。民法第92條第1項所謂詐欺，係指行為人欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令相對人因錯誤而為意思表示。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。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（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

（二）查原告主張被告銷售員胡孟雯於兩造磋商議價時表示本件買賣以坪為單位計算總價，並稱以29.38坪作為系爭房屋計價坪數，此面積不含雨遮；且兩造簽約時，胡孟雯不讓原告看契約內容，而隱瞞交易上重要之資訊，致原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約之事實，為被告所否認，依上開說明，應由原告舉證以實其說。原告雖提出房屋暨土地買賣契約書、房屋暨土地買賣契約變更協議書（含【達欣海都3】付款明細表）、建物與土地登記第一類謄本、房屋

買賣預約單、【達欣海都3】報價單、磋商議價草稿、代刻及使用印章授權書、房屋契約書附件一、二（建物暨土地所有權狀影本、房地總價及付款分配明細表）、原告已付屋款明細、消費爭議申訴資料表、被告回函、新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄、新北市消費爭議調解委員會調解紀錄（111年消保調第30085號）、110年9月6日原告代理人周淑華與被告業務員胡孟雯之通訊軟體Line對話紀錄截圖、110年9月6日被告專案經理蔡宸濬之手機通話譯文、110年10月6日被告員工謝佳伶之手機通話譯文、代收款項繳款通知、系爭房屋水費單、興富發建設公司之購屋臨時證明單、淡水海都三期共有部分之項目、海洋都心3中央花園社區111年第2次區分所有權人會議記錄、兩造於110年8月31日簽約全程錄音譯文、胡孟雯提供原告現金戶付款時程之備忘手稿等件為證（見本院卷一第177至289、59至65、67至69、71、73、75至79、81、83至85、87至89、91、93至95、97至105、107至109、111至113、115、117至119、121至123、299至313、315至335、337至349頁；本院卷二第101、103、149、151、153至157、207至272、273頁）。惟觀諸系爭買賣契約之附件二「房地總價及付款分配明細表」（見本院卷一第87至89頁）、房屋買賣預約單（見本院卷一第71頁）及房屋暨土地買賣契約變更協議書（含【達欣海都3】付款明細表）（見本院卷一第59至65頁）所載，被告銷售系爭房屋係以「總價款」方式標註，並無以每坪為單位之計價方式。而依原告所提出之上開文書或兩造間對話錄音譯文內容，亦未見有兩造以每坪為單位之計價方式。又被告抗辯其並未將雨遮坪數計入價款中，亦無向原告收取雨遮坪數乘以每坪單價之價金等語，而觀諸房屋買賣預約單已載明系爭房屋總坪數之組成及權狀坪數，及「雨遮只列面積不計價」等說明，其上並有原告親自簽名確認。是原告主張被告故意欺瞞系爭房屋之實際坪數，竊將雨遮計價，而有刻意隱

瞞交易重要訊息，及故意對原告施以詐術之行為云云，依原告所舉證據尚難證明上開事實，故其主張撤銷系爭買賣之意思表示，並依不當得利之法律關係，請求被告返還溢付價金188,240元，洵非有據，不能准許。

（三）又按系爭買賣契約第9條第3項約定：「因可歸責於乙方（即被告）之事由，未依前項所定日期交付標的物者，甲方（即原告）得請求乙方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償甲方因此所受之損害」（見本院卷一第203頁），惟查本件被告並無未依約交付買賣標的物之情事，業如前述，則原告依上述買賣約定及物之瑕疵擔保規定，請求被告自110年11月18日交付系爭房地予原告時起，至被告返還原告購屋溢價金之清償日為止，每日給付原告1,600元（即800萬元乘以萬分之二），亦非有據。

（四）再原告主張兩造達成合意由原告以140萬元購買系爭房屋地下二層之小車位，詎被告私自更改為地下三層之1310號車位之事實，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，觀諸上述房屋暨土地買賣契約變更協議書（含【達欣海都3】付款明細表）、房屋買賣預約單，以及系爭買賣契約第1條第3項及附件二（見本院卷一第61、71、181、231）之記載，原告購買之停車位編號皆為地下三層平面式第1310號大車位，價金為140萬元，並無任何地下二層小車位之記載。且經本院當庭核對原告提出之系爭買賣契約原本，系爭買賣契約第一點「參」上面有立可白修改痕跡，「參」上面並加蓋黃玟翔的印文。上開第二點原來空白欄位是用藍色字體蓋印，「參」、「Ｖ」、「M3-1310 」（指本院卷一第181、263頁之契約書），有本院言詞辯論筆錄在卷足參（見本院卷二第318、319頁）。則原告代理人黃玟翔既在「地下第『參』層平面式停車位」之「參」欄位處用印，堪認兩造簽訂系爭買賣契約時所合意之停車位為該B3層1310號。是以原告主張被告給付錯誤之停車

位，而請求被告應給付地下二層之B區坡道平面式汽車停車位，或請求返還差額10萬元，均非有據，不能准許。

四、從而，原告本於買賣契約之法律關係及民法第88條、第92條第1項、第179條之規定，先位聲明請求：「⑴被告應給付原告118,240元，及自110年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年11月18日起至清償日止，每日給付1,600元之損害賠償金。⑵被告應給付原告地下二層之B區坡道平面式汽車停車位乙個（車位規格為225cm×575cm）」，及備位聲明請求：「⑴被告應給付原告118,240元，及自110年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自110年11月18日起至清償日止，每日給付1,600元之損害賠償金。⑵被告應給付原告100,000元，及自110年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　8　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　111　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　陳怡如