臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第488號

上　訴　人　吉安開發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳天賜

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　陳佳瑤律師

李嘉泰律師

吳佳育律師

被 上訴 人　林香芸

000000000000000000

邱冠綸

000000000000000000

吳清萍

共　　同

訴訟代理人　葉慶人律師

複 代理 人　楊偉毓律師

上列當事人間請求撤銷法律行為等事件，上訴人對於中華民國108年3月15日臺灣基隆地方法院107年度重訴字第46號第一審判決提起上訴，本院於109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張：上訴人於民國102年間在坐落基隆市○○區○○段0地號土地上興建房屋推出「聚堡」建案，預售期間，或由上訴人法定代理人陳天賜，或由總經理即訴外人余永椿，明確告知伊聚堡B區為結構相同之連棟式別墅，各棟均附有地下室停車位，被上訴人林香芸、邱冠綸、吳清萍遂先後於102年10月15日、102年10月8日、102年12月8日

向上訴人購買聚堡B區B6、B5、B1棟及坐落土地，並分別簽訂房屋土地買賣契約書（下合稱系爭房地契約）。詎上訴人於106年9月間寄發通知，告稱B6、B5、B1棟地下室停車位非系爭房地契約範圍，要求伊另以每位新臺幣（下同）385萬元購入，否則將出售他人，伊認與系爭房地契約之約定未符，拒絕另行支付價金，詎上訴人竟封死B6、B5、B1棟房屋（下合稱系爭房屋）連結一樓與地下室之樓梯。幾經協商未果，陳天賜於106年11月25日邀被上訴人前往其位於基隆市○○區○○○路000巷0000號3樓之1辦公室，向被上訴人告稱：「地下停車位你們不買，會有其他人要買」、「給你們10分鐘考慮，若不立即簽約，就將車庫賣給別人」、「現在不決定，之後要買，價金就會變成600萬元」、「如果賣給別人，一樓與地下室空間無論是電梯或樓梯通道均會用水泥封死，電梯只能停在一樓」等語，乘伊急欲阻止上訴人處分地下室停車位之急迫、輕率、無經驗，使伊同意各增加給付上訴人價金315萬元，並拋棄對上訴人逾期取得使用執照之違約金請求權，而於同日分別與上訴人簽訂車位買賣契約暨協議書（下合稱系爭車位協議），對伊顯失公平。又上訴人未依約於104年6月10日前取得使用執照，遲至106年9月7日始取得，遲延820日，林香芸、邱冠綸、吳清萍自得各請求上訴人給付依已繳房地價款萬分之2，按日計算之遲延利息（即違約金）77萬4,080元、56萬0,880元、73萬3,080元，爰依民法第74條第1項請求撤銷系爭車位協議，並依同法第179條規定請求上訴人返還已付車位價金，及依系爭房地契約第11條第2款約定請求上訴人給付違約金，求為命：㈠系爭車位協議之法律行為應予撤銷。㈡上訴人應給付林香芸392萬4,080元、邱冠綸371萬0,880元、吳清萍388萬3,080元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。

二、上訴人則以：伊於簽訂系爭房地契約時並未預計開挖地下室，因施工期間發現一樓與路面高低差達3公尺，訴外人一

百公司股份有限公司（下稱一百公司）於102年12月2日建議補強，伊基於安全考量始決定加挖地基深度至岩盤，不可能於簽約時出售地下室停車位，且系爭房地契約第2條第2款、附件平面圖及建造執照附表等相關資料均顯示停車空間位於一樓，自不包含地下室停車位。又伊於103年1月決議變更設計增設地下室停車位後，即於同年2月通知B區住戶，被上訴人均同意增購，並要求提供含地下室入口之一樓室內平面圖草圖，以進行室內規劃設計，惟於106年9月間伊要求簽約付款時竟遭拒絕，經兩造多次協商，迄106年11月25日始簽訂系爭車位協議，有充足時間考慮，且被上訴人均有多件不動產買賣經驗，自無急迫、輕率、無經驗之情形。另伊遲延取得使用執照係因一百公司遲延完工，復因基地係重劃區，開工後始發現無自來水管線等基礎建設，致伊需處理後續問題，自不可歸責於上訴人等語，資為抗辯。

三、原審判決：㈠兩造於106年11月25日所簽「車位買賣契約暨協議書」之法律行為均應予撤銷。㈡上訴人應給付林香芸377萬4,080元及自107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢上訴人應給付邱冠綸371萬0,880元及自107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣上訴人應給付吳清萍388萬3,080元及自107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並駁回林香芸其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，林香芸就其敗訴部分〈即15萬元（3,924,080-3,774,080）部分〉則未聲明不服（非本院審理範圍）。上訴人於本院上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第9、83頁）：

㈠、林香芸於102年10月15日以3,100萬元向上訴人購買聚堡B6房地，邱冠綸於102年10月8日以2,350萬元向上訴人購買聚堡B5房地，吳清萍於102年12月8日以3,100萬元向上訴人購買聚

堡B1房地，並分別與上訴人簽訂房屋土地買賣契約書（見原審卷一第157-233頁，約款內容大致相同，以下逕引用林香芸之契約書頁數，並合稱系爭房地契約）。

㈡、依系爭房地契約第11條約定，上訴人應於104年6月10日前領得使用執照。上訴人於102年9月10日取得建造執照後，經基隆市政府於105年3月21日核准變更，105年3月28日取得變更執照，實際領得使用執照之日為106年9月7日（見原審卷一第73-77、235-239、245-249頁）。

㈢、林香芸、邱冠綸、吳清萍至104年6月10日止，已給付之房地價金分別為472萬元、342萬元、447萬元（見本院卷二第6頁）。

㈣、被上訴人於106年11月25日分別與上訴人簽訂系爭車位協議書（見原審卷一第85-119頁）。

五、被上訴人主張系爭房地契約之標的包括地下室停車位，因急迫、輕率、無經驗而簽訂系爭車位協議，訴請撤銷，再請求上訴人返還已付價金並給付違約金等語，為上訴人否認，並以上開情詞置辯。是本件之爭點應為：㈠系爭房地契約之標的是否包括地下室停車位？㈡被上訴人得否依民法第74條第1項撤銷系爭車位協議？㈢遲延取得使用執照是否可歸責於上訴人？茲分別析述如下：

㈠、系爭房地契約之標的是否包括地下室停車位？

1.系爭房地契約第2條第2款固記載「一樓規劃為停車使用」，且102年9月10日建造執照無地下層，停車空間均設於地上一層，確無地下室停車位之規劃（見原審卷一第183、237、239頁）。惟林香芸於本院陳稱：伊之前開補習班，陳天賜的小孩在伊這邊補習，是幾十年的老朋友。伊於102年4月間去陳天賜米店聊天，陳天賜說他推出一個建案，伊是第一個購買。在簽約前幾天，伊到銷售中心去，那裡的模型很漂亮，陳天賜在銷售中心也有講，說這是他第一個建案，伊是B區，地下室有停車位，所以B區的價錢比較貴，伊這間是3千多萬，停車場出入口就是原證4模型照片（見原審卷一第65

頁）伊標示地下停車場出入口的地方等語（見本院卷一第176-177頁）；於另案一百公司訴請上訴人給付工程款訴訟（即本院106年度建上字第58號，下稱第58號）審理時與邱冠綸、吳清萍隔離後結證稱：伊向陳天賜購屋，陳天賜說B區全部都是獨棟別墅，跟附近的天鵝堡一樣，車開到地下室搭電梯就可直達家裡，伊因為地下室有停車位才買。房地契約記載一樓規劃為停車使用，但沒有記載土地和地下室坪數，陳天賜說只是預定契約，會再簽正式合約等語（見原審卷二第124-126頁）。吳清萍於本院陳稱：伊與陳天賜是40年鄰居，他一直跟伊先生說他要蓋房子，會留一戶給伊，很多次碰到他都會說房子蓋得很好，一直叫伊去看。當時伊住6樓公寓，想買個退休宅，陳天賜說要蓋的是透天三層樓，有地下室停車位，有電梯可以直接到各樓層，伊與先生有去銷售中心看模型，陳天賜本人也在場解說，有說地下室有停車位等語（見本院卷一第177頁）；於第58號事件審理時與林香芸、邱冠綸隔離結證稱：房地契約確記載一樓規劃為停車使用，但當時陳天賜說有停車位在地下室，陳天賜跟他兒子透過模型介紹，B區一樓規劃為類似庭院花園，因為比較高，且有柵欄圍住，無法停車，房地契約只是預定契約，會再簽正式合約等語（見原審卷二第136-138頁）。邱冠綸於本院陳稱：伊與陳天賜是舊識，但沒有特別熟，因為他之前做中古屋買賣，曾經私下跟伊說第一次蓋房子，希望伊到現場去看。伊在102年8月到10月間左右，到基金一路的銷售中心去看，當天是余永椿在現場接待，伊告稱這個建案總戶數15戶，分為A、B、C三區，僅有B區6戶有地下室停車場，伊問地下室部分有沒有權狀，余永椿說地下室是依照基隆建設方面的常態，會附停車位，伊問說能不能在合約上註明，他說沒辦法註明，伊不知道為什麼不能註明等語（見本院卷一第177頁）；於第58號事件審理時與林香芸、吳清萍隔離結證稱：伊到銷售中心看建案時，銷售人員介紹B區停車位在地下室，總計一至三樓，加上屋突為四樓，再加上一個地下

室，銷售人員就是總經理余永椿，他說A、B、C三區，僅B區有地下室，其他沒有，所以B區價格較高，A、C區也是獨棟別墅，但沒有地下停車位，伊有問余永椿為何房地契約記載一樓規劃為停車使用，余永椿說僅為預定契約書，待交屋辦理貸款時會換約。回答之詳細內容時間已久，記憶模糊。伊有拿現場銷售DM，B5前面為拱門還有樓梯，如果車子停在一樓不知要停何位置，余永椿介紹時也有說一樓外面有庭園還有樓梯。基隆地區有很多開挖地下室的透天別墅，伊對營造不了解，又已認識陳天賜十幾年，就不疑有他等語（見原審卷二第130-131頁）。依上觀之，被上訴人於本案及另案第58號事件審理時經隔離後均稱陳天賜、余永椿於銷售時告知B區有地下室停車位，系爭房地契約雖有一樓規劃為停車使用之記載，但僅為預訂契約，之後將另行簽約等語，陳述均屬一致，參以系爭房地契約附件五「建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份」（下稱附件五平面圖）右下方標示之「車道（綠地下面）」，介於「台電配電場預留地」與「滯洪沉砂池」間之位置，有明確區隔（見原審卷一第67、201頁），及上訴人設置於銷售中心現場模型之原證4照片所示系爭房屋預售屋模型，亦於相應位置設有一類似車道入口之開口（同卷第65頁），均見B區設有地下室停車位之規劃，而與系爭房地契約第2條第2款關於一樓規劃為停車位之記載未符。雖上訴人辯稱：附件五平面圖右下方標示「車道（綠地下面）」係為誤植云云，惟未提出任何證據為佐，自無可信。依此，被上訴人主張系爭房地契約之標的包括地下室停車位，已非無據。

2.又聚堡A區A1棟買受人即證人邱鈺祥於本院審理時到庭結證稱：伊以前住處樓上鄰居介紹伊太太，說聚堡建案適合伊，因伊之前有賣房子給陳天賜過，認識陳天賜，就與伊太太去找陳天賜家找他談。聚堡建案只有15戶，伊需要房子旁邊有空地、裡面有電梯，一開始就是要買邊間、電梯，陳天賜有介紹A、B、C三區特色，說最前排B區的6戶有地下室，可以

停車，有30坪，可以停4部車，當時也很吸引伊，因為多餘的空間可以當儲藏室，但陳天賜說賣得很快，已經賣掉了，而且也貴了1千萬，伊只是想想沒辦法買。當時只剩A區幾戶可以選，而邊間只剩A1，所以就買A1。A、C區都沒有地下室的停車場，車子是停在房子前院。伊現在車子就是停在前面的院子。被證5大張的宣傳單的圖片是B區（即原審卷一第271頁），伊跟太太多次到銷售中心看模型，應該就是原證4照片所示（即原審卷一第65頁），但伊焦點在A區，只有拍A區。陳天賜確實有向伊介紹B、C區的狀況，因伊是國小教科書經銷商，經常有貨運往來，當時有明確的問陳天賜地下室的高度，他說一般的貨車可以進地下室，但以伊經常配合的大榮貨運、新竹貨運這種大貨車是進不去的等語（見本院卷一第286-289頁）。聚堡C區C2棟買受人即證人周仁聰亦於本院審理時到庭結證稱：親戚介紹伊看聚堡建案，伊直接到銷售中心、工地看，買的時候已經開挖。伊第一次到銷售中心問裡面的小姐每坪多少錢、看模型、環境、有沒有車位這些，時間沒有很長，因為伊沒有辦法接受價格，小姐說可以找陳老闆談。伊知道陳天賜這個人，但沒有很熟，就找伊姨丈跟陳天賜約了一天到銷售中心辦公室談，這是第二次到銷售中心，陳天賜跟他兒子在場。陳天賜當時介紹聚堡分為A、B、C三區，A、C區的車位在平面，B區的車位在地下室，房子比較大，價格都是3千萬，因為那時候錢比較少，所以沒有考慮B區，而且陳天賜說當時B區已經賣完了，只剩A、C區。後來買C2，停車位在房子入口的空間。陳天賜有拿被證5大張的廣告單給伊看，那邊分A、B、C三區，是冂字型，B區在左邊斜坡的大馬路上去，廣告單上看起來是B區的房子。陳天賜有用銷售中心的模型介紹各區房子多大，各區的車位在哪裡，跟廣告的情況一樣，模型如原證4照片所示，但照片是B區部分，右邊是C3，沒有C2，當時看到的是整座模型。伊學工程，現在在營造工程的設計部工作，因為住在聚堡附近，走路大概15分鐘，興建過程中經常去看，102、1

03年就已經在挖地下室，從外觀看起來跟廣告（指模型）差不多，因為外面都圍起來，沒辦法明確判斷是在施作建物地基還是地下室的擋土牆，只知道買屋當時B區地下室是地下停車場，因為B區的正門剛好是很陡的斜坡，坡度很高，車沒辦法開上去房子門口，一定要停在地下室，跟伊向吳清萍的先生（即許錫同）要來的原始設計圖面相符，當時B區的車道就是設計在「C棟庭院外門入口立面圖」（下稱C棟立面圖）左下方「滯洪沉砂池」旁邊有畫一部汽車的地方（即本院卷一第311頁）。伊當時有問陳天賜B區這麼陡，車子要停在哪裡，陳天賜說有地下停車位，電器室旁邊會開一個門，就是原證4照片上伊用紅色箭頭標籤標示的地方，從這裡進去地下室停車場，但原證4照片的位置稍微有一點偏差。伊到銷售中心看到的模型C2沒有花園，陳天賜有說C區的車子要停在模型上正門左邊進去的空地，跟伊現在使用的狀況一樣，沒有說要賣給伊幾個車位，C2房地包括車位等語（見本院卷一第290-294頁）。依此，堪認陳天賜於銷售聚堡建案時，確向有意購屋而向其詢問之消費者，介紹B區每戶均設有2個地下室停車位，並明確以模型指出地下車道入口之位置、告知車道高度，而余永椿為上訴人之總經理，理應與陳天賜以相同方式銷售，是被上訴人主張陳天賜、余永椿於銷售時告知系爭房地契約之範圍包括地下室停車位等情，應屬可信。至代銷聚堡建案之證人阮慧珍雖於本院審理時到庭結證稱：A、B、C三區都沒有停車場規劃在地下室，一樓前院有的規劃停車、有的規劃花園、有的車子停馬路，代銷當時有接受余永椿的教育訓練，就是模型介紹，沒有說房屋會附停車位，車子就是停在前院或馬路等語（見本院卷一第254-255頁）。惟林香芸、吳清萍均與陳天賜為舊識而逕與陳天賜洽談，邱冠綸則係透過余永椿告知，均非與證人阮慧珍接洽，是證人阮慧珍上開證言，亦無從為上訴人有利之認定。

3.關於上訴人抗辯部分：

⑴上訴人以證人邱釭祥、周仁聰與上訴人另有訴訟繫屬中，嫌

隙甚深，證詞偏頗云云。惟證人邱鈺祥、周仁聰就得知B區於銷售時即規劃地下室停車位之過程，或基於書商職業而詢問地下室停車位高度，或基於建築專業而詢問B區一樓如何停車，均因特殊經驗而得知，應非杜撰；再對照證人周仁聰庭呈上訴人寄送予吳清萍之配偶即訴外人許錫同，由訴外人薈綠環境計畫工程公司（下稱薈綠公司）於101年間繪製之「B棟庭院外門入口及圍牆立圖面」（下稱B棟立圖面）右側標示「滯洪沉砂池」、C棟立面圖左下方標示「滯洪沉砂池」位置旁畫有汽車代表車道，「一層全區平面圖」（下稱一層平面圖）設有通往二樓及地下室之樓梯（見本院卷一第309、311、307頁），佐以B區現況照片（見本院卷一第49、229頁），及附件五平面圖右下方明確標示「車道（綠地下面）」之位置介於「台電配電場預留地」、「滯洪沉砂池」之間，原證4模型照片所示預售屋模型亦確於相應位置設有一類似車道入口之開口等各情，堪認上訴人於銷售聚堡建案時，即已規劃於B區設置地下室停車位，地下車道則設於B區右側綠地下方之「台電配電場預留地」與「滯洪沉砂池」間，與證人邱鈺祥、周仁聰上開證言互核相符。再參以附件五平面圖所示，B區前方設置人行道，並未直接與道路相連，與被上訴人所提照片所示系爭房屋與道路間設有人行道之現況相同，且因系爭房屋大門與人行道之高度有相當落差，各戶大門前均設有一至三階不等之樓梯連接人行道，車輛顯然無法自道路直接駛入B區房屋前方之情（見本院卷一第445-449頁），亦與證人周仁聰上開關於B區正門斜坡極陡，車輛無法駛入房屋門口之證言一致，是證人邱鈺祥、周仁聰上開證言，自堪採信。況證人邱鈺祥、周仁聰所購買之房屋分別為A1、C2，並非B區，縱二人與上訴人另有爭訟，亦無就與其毫無關聯之事項編造不實內容之必要，上訴人此部分主張，洵無可採。

⑵上訴人復以：102年9月10日建造執照無地下層停車空間，一樓亦無通往地下室之樓梯，證人周仁聰庭呈之一層平面圖、

B棟立圖面、C棟立面圖，及被上訴人所提上訴人以電子郵件寄送許錫同之圖說（見本院卷一第309、311、307頁，第247、405-425頁）為上訴人於103年2月14日交付，並非於銷售時或簽訂系爭房地契約前提供，而係施工期間發現一樓與路面高低差達3公尺，一百公司102年12月2日建議補強，經上訴人於103年1月決議變更設計增設地下室停車位後，第一次申請變更設計前之草圖云云。惟依102年9月10日建造執照未設有地下層停車空間一節，無法推認上訴人於銷售時無於B區設置地下室停車位之規劃，亦無法排除陳天賜、余永椿告知被上訴人B區設有地下室停車位之事實；而一百公司於第58號事件審理時一再主張上訴人於簽約前即要求該公司開挖B區地下室（見本院卷二第71-77頁），所提雙方102年9月27日工程承攬合約書附件付款辦法第4項復明確記載「B戶車庫RC體完成付款5％」，第5項至第7項依序則為「一樓版RC完成付款10％」、「二樓版RC完成付款8％」、「三樓版RC完成付款8％」（見本院卷二第185、330、331頁，均自第58號電子卷證光碟印出，光碟附於原審卷一第324頁，並經本院調閱該案卷核閱無訛），顯見B區確設有車庫，且應先於一樓RC結構體施作，堪認上訴人於委請一百公司興建聚堡建案時，即已約定一百公司負有施作B區地下室車庫結構體之義務，參以上訴人寄送許錫同之圖說，分別為薈綠公司於101年11月6日、101年11月22日所繪製，更遠在102年9月上訴人領得建造執照及與一百公司簽訂工程承攬合約之前，益證上訴人與被上訴人簽訂系爭房地契約前，即已規劃於B區設置地下室停車位，既非於103年1月始決定增設，亦與一百公司建議補強無關。又系爭房屋坐落地點本屬陡坡，上訴人於興建前亦委請設計師繪製設計圖，實無於開工後始發現一樓與路面高低差達3公尺之可能，況一百公司102年12月2日函係稱實地排樁施作時發現實地與鑽探報告不符，如未予補強，恐危及整體建物結構安全，非稱因一樓與路面高低差達3公尺所致；且依圖說顯示，一百公司所稱補強方法，係指因排

樁長度不足，無法深入岩盤，建議加深排樁長度，而非建議挖深地基或開挖地下室（見本院卷二第225-228頁），上訴人復未舉證證明增設地下室停車位與一層與路面高低差達3公尺、結構補強工程間有何關聯，其此部分主張，顯無可取。

⑶上訴人另以：C區土地成交價約每坪15萬3,000元至28萬2,000元間，房屋成交價約每坪10萬至13萬間，房地平均成交價約13萬至21萬5,000元間，而B區土地成交價每坪約14萬4,000元至24萬3,000元間，房屋成交價每坪約10萬6,000元至14萬元間，房地平均成交價約14萬2,000元至17萬4,500元間。倘不計入地下室停車位坪數，B區每坪房地成交價與A、C區成交價並無差別，B區售價高於A、C區係因土地及房屋面積較大，非因內含地下室停車位，否則B區每坪成交價顯然過低而不合理云云。惟以房地為買賣標的之契約，房屋、土地面積均屬契約必要之點，一般預售屋契約理應詳實記載，系爭房地契約第3條「房地面積」竟未載明土地面積，以致無從認定契約標的之範圍，顯違常情；而從事地政士業務之證人方偉光於原審到庭結證稱：伊是代書，兩造委請伊幫忙協調本件糾紛，林香芸說他跟上訴人買的時候有包括地下室停車位，但上訴人說沒有。一般預售屋買賣契約應該要有土地的面積，與建物分開列，系爭房地契約未列土地坪數，算不出來土地每坪多少錢，如果變更設計後開挖地下室而多了停車位，一般大樓的土地持份會被稀釋，但透天別墅影響就不大，因為透天別墅會約定專有前、後院，計算方式不一樣等語（見原審卷二第79、85頁），益證未記載土地面積，根本無法計算每坪價格，上訴人辯稱系爭房地契約漏未約定土地面積，且可以透過附件五平面圖之比例計算出占有面積云云（見本院卷一第178、192頁），實屬無稽。又上訴人銷售聚堡建案時，固考量建造、銷售費用等各項成本，分區計算各戶售價，惟依證人方偉光前述證言，可知透天別墅變更設計增加停車位，對土地持份變動之影響極微，況向上訴人買受

房地之買受人，或與陳天賜間具有特殊情誼，或經友人輾轉介紹購買，此等因素均影響雙方議定之最終價格，是上訴人以締約價格與事後登記之土地面積，反推B區每坪成交價過低不合理，實無足取。

⑷上訴人又以：被上訴人各委請訴外人董郁琪律師寄發存證信函，要求上訴人回填復原自行開挖之地下室（見原審卷一第253-269頁），已表明系爭房地契約未包含地下室停車位云云。查被上訴人前共同委任董郁琪寄發存證信函給上訴人與吳朝木（即系爭房地契約之地主），主旨固均記載「台端應於七日內依房地買賣契約書所附平面圖說施工並將地下室層回填復原，違者將解除契約並請求返還價金、遲延利息及房地總價15%之損害賠償」，說明㈢「...未依照系爭契約所附平面圖說將停車位設置地上一層，並藉此要求本人再給付三百八十五萬元，然此價金非本人與吉安建設公司之合意範圍。」，說明㈣「次查，吉安建設公司將已出售與本人土地其下方開挖地下室，顯有難以修補、未來難依約給付之情形，爰委由貴大律師催告吉安建設公司應七日內將地下室層回填復原，並依系爭契約所附各層平面圖施工。...」（見見原審卷一第253-269頁）。惟證人董郁琪於陳天賜告訴被上訴人偽證罪之刑事案件（即臺灣基隆地方檢察署107年度他字第1415號卷）偵查時到庭結稱：伊前受被上訴人共同委任於106年10月11日寄發存證信函給陳天賜跟吳朝木，依現有資料記憶，被上訴人找伊時是說原本車位在一樓，上訴人變更設計沒有得到被上訴人同意，伊檢視契約的確沒有提到地下停車位，但看簡訊，被上訴人有提到建商口頭承諾電梯會延伸到地下室，但因沒有辦法提供建商有口頭承諾的佐證，所以伊沒有放入存證信函中，伊寫存證信函必須是認為有相對應證據才會寫入。依簡訊回憶，被上訴人有提供地下室的照片，當時有跟被上訴人確認，一戶兩車位，在房子的正下方，又有提到建商口頭承諾二次施工的部分室內電梯會延伸到地下室，所以伊研判當時被上訴人主張的是：地下室

一戶兩停車位是屬於他們的，締約時沒有提到車位，也沒有要求車位的價金，卻在施工完成取得使用執照之際，要求多繳385萬元。至存證信函關於車位在地上一層，新增地下室不在買賣契約範圍，要求回復變更設計部分，係伊看照片有地下室，但契約書沒有地下室的規劃，依買賣契約第2條第2項主張，因被上訴人都是口述，沒有相關證據佐證，所以伊按照契約內容要求對方履行契約等語（見本院卷二第159-162、334-337頁偵訊筆錄影本，經本院依職權調取該案卷證核閱無訛）。依此觀之，被上訴人雖因不諳法律，未能清楚、明確表達欲主張之事實，但一再向證人董郁琪表明系爭房屋之地下室停車位應屬其等所有，上訴人並承諾代為二次施工，將電梯自一樓延伸到地下室，其等毋庸支付地下室停車位價金之旨；而證人董郁琪因未能明確了解被上訴人之真意，且認被上訴人未提出相應證據部分之主張不應寫入存證信函，而自行代為請求上訴人回填開挖之地下室，顯與被上訴人認地下室停車位為其等所有，毋庸再給付價金之真意未符，自不得憑此逕認被上訴人知悉系爭房地契約未包含地下室停車位，是上訴人此部分主張，亦無可取。

㈡、被上訴人得否依民法第74條第1項撤銷系爭車位協議？

按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法第74條第1項定有明文。所稱急迫，係指緊急迫切之情狀。所稱輕率，係指行為人對於其行為之結果，因不注意或未熟慮，不知其對於自己之意義而言。所稱無經驗，指欠缺一般生活經驗或交易經驗而言，非指欠缺特定領域或行業之知識。經查：

1.上訴人領得基隆市政府106年9月7日核發之使用執照後，於106年9月間發函通知被上訴人略以：B區新增之地下室停車位非屬系爭房地契約之範圍，被上訴人應於文到7日內勾選是否同意以385萬元購入，逾期不回覆，將自行處分等語，經

被上訴人分別於106年9月17、19日收受等情，有使用執照及上訴人寄發之函文、回執影本可佐（見原審卷一第73頁，本院卷一第225-226頁），而負責開挖B區一樓地面樓板之證人鄧秉科亦於本院到庭結證稱：上訴人領得使用執照後，余永椿請伊到現場施作通往地下室的樓梯，就是上證3照片所示的B區停車場（即本院卷一第49頁照片），197頁照片（即本院卷一第197頁上證16）中開怪手的人就是伊，伊正在開挖一樓地面樓板，負責打一個洞，樓梯是上訴人另外請師傅施作，伊總共施作6戶，6戶都有打洞，打好洞之後，上訴人說有一戶有意見，余永椿說合約還沒有完成，叫伊填回去，就是被上證一照片所示（即本院卷一第243頁），後來余永椿說合約完成，叫伊再去把那戶打掉重新挖開等語（見本院卷一第282-285頁），參以上訴人不爭執之原證10、被上證11照片時間為106年9月20日，上證16照片時間為106年9月21日等情（見原審卷一第81-83頁，本院卷一第191、195、243頁），可知上訴人於取得使用執照後，即於106年9月17日至19日左右發函，限被上訴人於7日內決定是否購買B地下室停車位，同時委請證人鄧秉科於同年9月20、21日左右開挖一樓地面樓板，準備施作一樓通往地下室之樓梯，嗣因被上訴人拒絕再為購買，而再委請證人鄧秉科將其中一戶之一樓地面樓板填回（見本院卷一第243頁照片）。

2.依證人方偉光於原審到庭結證稱：兩造委請伊幫忙協調本件糾紛，106年10月25日錄音譯文是伊與林香芸、邱冠綸間的對話，余永椿、上訴人負責人的兒子陳鴻億在場，當時被上訴人說買賣契約包括地下室停車位，停車位從不合法變成合法，所以一開始不願意付任何錢，余永椿、陳鴻億就是站在公司的立場發言，內容沒有印象，伊是站在消費者及選民的立場幫忙爭取調降上訴人要求的價格等語（見原審卷二第23-26、79-81頁），可知兩造於106年10月25日確有透過證人方偉光協調購買地下室停車位爭執之事宜。而上訴人復不爭執兩造於106年11月25日在陳天賜辦公室協商時，陳天賜曾

告知如果不買，就會回到原價600萬元等語（見本院卷一第298頁），亦可認被上訴人主張陳天賜於106年11月25日確以倘被上訴人當天未決定購買地下室停車位，之後價金即調為600萬元，或將出售與他人等語，告以被上訴人，要求當場決定簽約與否之情屬實。

3.依上所述，被上訴人於上訴人106年9月17至19日間通知限期決定是否購買地下室停車位後，雖即於同年10月11日寄發存證信函表示拒絕，並於同年10月25日透過方偉光與上訴人協調，惟均無結果，嗣被上訴人於同年11月25日再度與上訴人協調時，陳天賜復要求被上訴人當天決定購買與否，否則將調升價金為600萬元，或出售與他人，堪認被上訴人係因上訴人已雇工填回一樓地面樓板之樓梯口，數度協調復無結果，因慮及上訴人隨時可能處分地下室停車位，將致無處可供停車，亦難以容忍其具有獨立、隱密性之別墅地下室由他人使用，急欲防止上訴人處分停車位，且如日後再為購買，價金將暴增一倍等緊急迫切之情狀，而於該日分別與上訴人簽訂系爭車位協議，同意各增加給付上訴人價金315萬元，並於第10條第2項約定同意拋棄基於系爭房地契約對上訴人得行使之各項請求權，包括因上訴人逾期取得使用執照820日而應各賠付被上訴人之77萬4,080元、56萬0,880元、73萬3,080元違約金，堪認上訴人係利用被上訴人之急迫而簽訂系爭車位協議，且依締約當時情形顯失公平，是被上訴人訴請撤銷，應屬有據。又上訴人不爭執被上訴人得請求返還之車位價金為林香芸300萬元，邱冠綸、吳清萍各315萬元（見本院卷二第7頁，至林香芸爭執已付315萬元部分，就該差額15萬元部分非本院審理範圍），是被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還林香芸已付價金300萬元、邱冠綸及吳清萍各315萬元，亦屬有據。

4.雖上訴人主張其於103年2月間即已通知被上訴人增設地下室停車位，經被上訴人同意增購等語，並舉其於103年2月14日應吳清萍要求交付B、C棟立面圖及一層平面圖等草圖與許錫

同之電子郵件為證（見本院卷一第247、369頁）。惟吳清萍主觀上原認系爭房地契約包括地下室停車位，其要求上訴人交付上開設計圖面供室內設計之參考，乃屬當然，自無從憑上開事實逕認上訴人已通知被上訴人增設地下室停車位，並經被上訴人同意增購，上訴人此部分主張，洵無可信。又被上訴人雖於106年9月17至19日間即接獲上訴人限期決定是否購買地下室停車位之通知，惟於同年11月25日簽訂系爭車位協議前約2個月期間，多次就系爭房地包括地下室停車位，拒絕再給付車位價金之爭執與上訴人協商未果，迄簽約當日始因陳天賜要求當場決定是否購買，出於急迫始簽訂等情，已如前述，是被上訴人於該2個月期間並非考量是否購買地下室停車位，而係與上訴人協商應否再給付價金，是上訴人主張被上訴人已有充分時間考慮是否購買云云，亦無可取。

㈢、遲延取得使用執照是否可歸責於上訴人？

系爭房地買賣契約第11條第1款前段約定：「本預售屋之建築工程應於民國102年12月10日之前開工，民國104年6月10日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」，第2款：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之2單利計算遲延利息予買方。若逾期6個月仍未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」（見原審卷一第23-24頁）。上訴人固不爭執依上開約定應於104年6月10日前領得使用執照，實際領得時間為106年9月7日之情（見不爭執事項㈡），但抗辯：遲延取得使用執照係因一百公司遲延完工，復因基地係重劃區，開工後始發現無自來水管線等基礎建設而需處理後續問題，不可歸責於上訴人云云。惟上訴人依約既負有於104年6月10日前領得使用執照之義務，其將聚堡建案新建工程交由一百公司承作，並委請訴外人廖進雄建築師事務所監造，即應於開工前調查自來水管線等基礎建設是否完備，並掌控、監督工程進度，以履行上開契約義務，且一百公司與監造人均為其就系爭房地

契約之履行輔助人，依民法第224條前段規定，上訴人亦應負同一責任，其竟執此主張遲延領得使用執照不可歸責於上訴人，顯屬無稽。又上訴人不爭執至104年6月10日止，林香芸、邱冠綸、吳清萍已給付之房地價金分別為472萬元、342萬元、447萬元，得請求之遲延利息數額各為77萬4,080元、56萬0,880元、73萬3,080元（見不爭執事項㈢，本院卷二第7頁），是被上訴人請求上訴人給付林香芸77萬4,080元、邱冠綸56萬0,880元、吳清萍73萬3,080元之遲延利息（即違約金），核屬有據。

㈣、從而，被上訴人請求上訴人給付林香芸377萬4,080元（3,000,000＋774,080）、邱冠綸371萬0,880元（3,150,000＋560,880）、吳清萍388萬3,080元（3,150,000＋733,080），洵屬有理。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。被上訴人於107年7月9日具狀訴請上訴人為給付，該民事起訴狀繕本於107年7月16日送達上訴人等情，有送達證書可佐（見原審卷一第127頁），是上訴人就上開給付，應自前開書狀繕本送達翌日即107年7月17日起負遲延責任。

七、綜上所述，被上訴人依民法第74條第1項請求撤銷系爭車位協議，並依同法第179條規定及系爭房地契約第11條第2款約定請求上訴人給付林香芸377萬4,080元、邱冠綸371萬0,880元、吳清萍388萬3,080元，及均自107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不

當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　27　　日

民事第十三庭

審判長法　官　陳麗芬

法　官　湯千慧

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　蘇意絜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。