

4臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第193號

上訴人 吉安開發建設股份有限公司

法定代理人 余永椿

訴訟代理人 吳佳育律師

李嘉泰律師

被上訴人 林香芸

邱冠綸

吳清萍

共同

訴訟代理人 葉慶人律師

葉慶媛律師

楊偉毓律師

上列當事人間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，經最高法院發回更審，本院於112年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於撤銷兩造於民國106年11月25日簽訂「車位買賣契約暨協議書」之法律行為、及命上訴人給付部分暨該部分假執行之宣告及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。
- 二、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。
- 三、第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：伊等於民國102年10月至同年12月間分別與上訴人簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被上訴人林香芸、邱冠綸、吳清萍依序購買上訴人所興建「聚

01 堡」建案（下稱系爭建案）B區B6、B5、B1別墅房地
02 （下合稱系爭房地），各戶均附有地下室停車位（下稱地下
03 車位），詎上訴人於106年9月間，以地下車位非系爭買賣契
04 約範圍，要求伊各另以新臺幣（下同）385萬元價購，經多
05 次協商，上訴人原法定代理人陳天賜於同年11月25日要求伊
06 等當場決定購買，否則價金將提高至600萬元，地下車位出
07 售他人後，一樓與地下室間之電梯或樓梯通道將以水泥封
08 死，電梯只能停在一樓，伊等因急迫、輕率、無經驗而簽立
09 車位買賣契約暨協議書（下稱系爭協議書），同意各給付地
10 下車位買賣價金315萬元，並拋棄對上訴人違約金之請求
11 權，依當時之情形顯失公平。伊已給付該約定價金（林香芸
12 部分給付300萬元），且因上訴人遲延取得使用執照，林香
13 芸、邱冠綸、吳清萍依序得請求上訴人給付違約金77萬
14 4,080元、56萬0,880元、73萬3,080元。爰依民法第74條第1
15 項、第179條規定、系爭買賣契約第11條第2款約定，請求撤
16 銷兩造簽訂系爭協議書之法律行為，並請求上訴人分別給付
17 林香芸377萬4,080元、邱冠綸371萬0,880元、吳清萍388萬
18 3,080元，及均自107年7月17日起至清償日止，按週年利率
19 5%計算之利息（林香芸逾上開範圍之請求，經原審判決駁
20 回後，未據其聲明不服）。

21 二、上訴人則以：系爭買賣契約之標的物未包含地下車位，伊於
22 103年1月決定變更設計，增設地下車位後，即於同年2月通
23 知B區買受人，被上訴人均同意增購，嗣106年9月間，被上
24 訴人拒絕簽約付款，經兩造多次協商，迄同年11月25日始簽
25 訂系爭協議書，無民法第74條第1項所定情形。而伊遲延取
26 得使用執照，係因訴外人一百營造股份有限公司（下稱一百
27 公司）遲延完工及基地無自來水管線等基礎建設所致，非可
28 歸責於伊，且系爭協議書已約定被上訴人拋棄對伊違約金之
29 請求權等語，資為抗辯。

30 三、原審判決撤銷兩造簽訂系爭協議書之法律行為，並命上訴人
31 給付林香芸377萬4,080元本息、邱冠綸371萬0,880元本息、

01 吳清萍388萬3,080元本息，另駁回林香芸其餘之訴及假執行
02 聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，其上訴聲明為：(一)原
03 判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於
04 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人均答辯聲明：
05 上訴駁回。

06 四、經查，林香芸於102年10月15日、邱冠綸於102年10月8日、
07 吳清萍於102年12月8日分別與上訴人簽訂系爭買賣契約，林
08 香芸、邱冠綸、吳清萍依序以3,100萬元、2,350萬元、
09 3,100萬元購買上訴人所興建系爭建案B區B6、B5、B1別
10 墅房地，依系爭買賣契約第11條約定，上訴人應於104年6月
11 10日前領得使用執照，林香芸、邱冠綸、吳清萍至104年6月
12 10日止，已給付之房地價金分別為472萬元、342萬元、447
13 萬元；上訴人於102年9月10日取得建造執照後，經基隆市政
14 府於105年3月21日核准變更，105年3月28日取得變更執照，
15 實際領得使用執照之日為106年9月7日；被上訴人於106年11
16 月25日分別與上訴人簽訂系爭協議書等情，為兩造所不爭執
17 (見本院卷第178頁)，並有基隆市政府(106)基府都建使
18 字第00036號使用執照、系爭協議書、系爭買賣契約、系爭
19 建案建築執照(變更前後)、B6交屋清單(林香芸)、B6
20 繳款明細表、林香芸存摺內頁、上訴人存摺內頁、土地及建
21 物付款明細表為證(見原審卷一第73-77、85-119、157-
22 239、245-249頁，原審卷二第45-71頁，本院前審卷一第
23 377-380、427-437頁)，堪信為真實。至被上訴人主張系爭
24 協議書有民法第74條第1項規定之得撤銷情形，撤銷法律行
25 為後依據同法第179條條規定、系爭買賣契約第11條第2款約
26 定，請求上訴人給付地下車位價金及違約金，是否有據，判
27 斷如下：

28 (一)系爭買賣契約標的未包含地下車位：

29 1.被上訴人主張系爭買賣契約之標的包含地下車位云云。惟
30 查，兩造於102年10月至同年12月間所簽訂之系爭買賣契
31 約第2條第2項約定：「…本別墅為地上三層、屋突一層；

一樓規畫為停車使用。」，附件一層平面圖標示為停車空間（見原審卷一第157、181、183、207、209、233頁），則兩造簽訂系爭買賣契約之停車位設置於一樓，並無設置地下車位之約定。又基隆市政府（102）基府都建字第56868號建造執照記載：「建築物概要：A B C棟地上1層之用途為停車空間。法定停車空間地上14輛，自設停車空間地上16輛」（原審卷一第235-239頁），則上訴人取得建造執照時，系爭建案之停車位係設置於一樓，確實未有地下層之規劃，另觀諸建造執照附表加註事項記載系爭建案應依公寓大廈管理條例相關規定辦理（見原審卷一第239頁），而依該條例第58條第1項規定起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售，是上訴人自無可能未取得設置地下車位之建造執照前，即與被上訴人約定將來會設置地下車位。另系爭買賣契約所載買賣標的房屋，分別如附表所示約定面積（見原審卷一第158、184、210頁），上訴人已於106年12月29日至107年2月22日間分別將與上開面積大致相符如附表所示所有權狀登記面積之建物分別登記為被上訴人所有，其第一層之主要用途為集合住宅及2個停車位（見本院前審卷一第51-55頁之建物所有權狀），上訴人既已交付系爭買賣契約所約定之標的物，已完成契約約定之義務，自無須再給付地下車位予被上訴人，亦徵系爭買賣契約之標的物未包含地下車位，是兩造簽訂系爭買賣契約時，並無設置地下車位之約定，地下車位自非系爭買賣契約之標的。

2. 證人即系爭建案代銷阮慧珍證稱：A B C三區均未規劃停車位在地下室，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（見本院前審卷一第254-255頁），證人即102年至107年間上訴人之法定代理人陳天賜證稱：系爭建案A B C三區都是透天厝，一樓都設計為停車位，建照並未

設置地下車位，103年余永椿說地基太軟且地面落差太大，必須挖深做地下室，決定挖地下室後就申請變更建照等語（見本院卷第273-279頁），證人即102年至107年間上訴人之總經理余永椿證稱：伊107年後擔任上訴人之法定代理人，系爭建案A B C三區都是透天厝，一樓都設計為停車位，建照並未設置地下車位，102年12月之後，一百公司告知地基與地面落差太大、土質鬆軟，建築師建議做地下室可以改善這個問題，上訴人就去申請變更建照增設地下室等語（見本院卷第279-284頁），可知，兩造成立買賣契約時，系爭房地僅於一樓設置停車位，並未規劃地下車位，上訴人開挖基地後變更建造執照，方增設地下車位。又系爭建案原A B C棟為地上3層、地下0層，上訴人於103年9月19日申請變更設計，變更B棟為地上3層、地下1層，基隆市政府於104年10月20日以府授環管貳字第1040360729號審查通過環境影響評估，105年3月21日核准變更，上訴人於105年3月28日取得變更執照之事實，有基隆市政府（102）基府都建字第00000-00號建照第1次變更設計、變更設計表為證（見原審卷一第245-249頁）。依上觀之，兩造簽訂系爭買賣契約時，系爭房地之停車位係設置在一樓，開挖過程因地基問題，必須增設地下室以改善問題，上訴人因而更改建造執照，增設地下車位，則上訴人於事後增設之地下車位斷無可能為系爭買賣契約之標的。

3. 證人陳天賜、余永椿證稱：預售屋模型照片上被標註為地下停車場出入口的地方是設置於B區之台灣電力公司配電室（下稱台電配電室）的出入口，B區的地下車位出入口就設置在台電配電室的左邊，並未更改台電配電室的位置等語（見本院卷第273-284頁），核與變更設計前、後台電配電室左邊增設通道（見本院前審卷一第45-57頁之變更設計前後之房屋平面圖）相符。又比對預售屋模型照片（見原審卷一第65頁，本院前審卷一第43頁）及現況照片

（見原審卷一第251頁，本院前審卷一第49、403頁），可見預售屋模型圍牆轉角「聚堡」招牌右邊第一區為牆壁、第二區為出入口，而現況照片中「聚堡」招牌右邊第一區及第二區均為出入口，則第二區出入口當係原本建造執照所設置區域，且該區與路面間有凸出物及高低落差，未呈現可供車輛進出之坡道狀，是第二區應為證人所稱之台電配電室無誤，第一區出入口即應為變更建造執照後所增設之地下車位通道。是被上訴人主張預售屋模型上有地下車位通道之設置，顯係將台電配電室誤認為通道。

4.被上訴人前共同委任董郁琪律師於106年10月11日寄發存證信函給上訴人及地主吳朝木，主旨記載：「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「一、據當事人來所委稱... (三)... 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。(四)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於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。」（見原審卷一第253-269頁），且董郁琪證稱：其將存證信函草稿以電子郵件寄給被上訴人修改，經再確認內容後始寄出等語（見本院前審卷二第160頁之臺灣基隆地方檢察署107年度他字第1415號案件之訊問筆錄）。被上訴人既請董郁琪律師寄發存證信函要求上訴人依系爭買賣契約約定給付地上一層之停車位，並要求回填地下室，顯見被上訴人亦認系爭買賣契約之標的不包含地下車位。

5.林香芸雖於另案一百公司訴請上訴人給付工程款事件（本院106年度建上字第58號，下稱第58號）審理時證稱：伊向陳天賜購屋，陳天賜說B區全部都是獨棟別墅，車開到

地下室搭電梯就可直達家裡，系爭買賣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），吳清萍於第58號事件審理時證稱：房地契約確時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，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），邱冠綸於第58號事件審理時證稱：伊到銷售中心看建案時，余永椿說B區停車位在地下室，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等語（見原審卷二第130-131頁）。惟查，兩造於102年10月至同年12月間簽訂系爭買賣契約，已約定買賣之系爭房地、價金、房地面積（見原審卷一第157-233頁之系爭買賣契約），且無未來另定契約之保留，則兩造間就標的物及價金已互相同意，買賣契約已成立（民法第345條第2項參照），縱兩造所簽訂之系爭買賣契約用語雖有「預定」二字，然系爭買賣契約為本約，並非預約，被上訴人所證稱系爭買賣契約僅為預訂契約，將來會再簽訂正式契約，約定地下車位云云，顯與系爭買賣契約之內容有違，不足採信。

6. 至證人即聚堡A區A1棟買受人邱鈺祥證稱：伊去銷售中心時，陳天賜說最前排B區的6戶有地下室，可以停車，有30坪，可以停4部車等語（見本院前審卷一第286-289頁），證人即聚堡C區C2棟買受人周仁聰證稱：伊在銷售中心時，陳天賜介紹聚堡分為A、B、C三區，A、C區的车位在平面，B區的车位在地下室，陳天賜說電器室旁邊會開一個門進去地下室停車場等語（見本院前審卷一第290-294頁）。惟上開證人證述B區設置地下車位之內容，顯與系爭建案開始銷售時之建造執照所載不符，且渠等係購買AC區房地，是否能詳記B區房地之買賣內容，亦有疑義，是渠等所述，難以憑採。

01 7.綜上，系爭買賣契約約定之車位係位於系爭房地一樓，系
02 爭建案B區地下車位則係事後方增設，是系爭買賣契約之
03 標的不包含地下車位。

04 (二)按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
05 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得
06 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法
07 第74條第1項定有明文。經查：

08 1.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
09 停車位，經被上訴人同意增購等語，並提出其於103年2月
10 14日應吳清萍要求交付B棟立面圖及一層平面圖等草圖之
11 電子郵件為證（見本院前審卷一第247、405-425頁），堪
12 認吳清萍於彼時已知悉B區要增設地下車位。且證人陳天
13 賜證稱：103年余永椿說地基太軟且地面落差太大，必須
14 挖深做地下室，決定挖地下室後就申請變更建照，伊有口
15 頭、電話告知林香芸、吳清萍變更建照一事，他們沒有意
16 見，伊有跟林香芸、吳清萍說挖地下室作停車位，也跟他
17 們說要另外買停車位，停車位會設置在自己購買的房子之
18 下方，設置有獨立的鐵捲門等語（見本院卷第273-279
19 頁），證人余永椿證稱：102年12月之後，一百公司告知
20 地基與地面落差太大、土質鬆軟，建築師建議做地下室可
21 以改善這個問題，上訴人就去申請變更建照增設地下室，
22 申請時就有告知被上訴人要變更建照，伊有與邱冠綸聯絡
23 要變更建照、增設地下停車位等語（見本院卷第279-284
24 頁）。則上訴人於103年申請變更建造執照時，已通知被
25 上訴人B區要開挖地下室，增設地下車位，地下車位既非
26 系爭買賣契約之標的，且上訴人基於營運成本，不至無償
27 贈與被上訴人，衡情被上訴人於103年間即應知悉須支付
28 價金方能取得地下車位之權利，被上訴人於106年11月25
29 日簽訂系爭協議書購買地下車位，已有3年多之時間可思
30 考是否購買地下車位，亦能詢問他人意見，難認上訴人有
31 乘被上訴人急迫、輕率或無經驗之情。

01 2.上訴人領得基隆市政府106年9月7日核發之使用執照後，
02 於106年9月17至19日間發函通知被上訴人略以：B區新增
03 之地下室停車位非屬系爭房地契約之範圍，被上訴人應於
04 文到7日內勾選是否同意以385萬元購入，逾期不回覆，將
05 自行處分等語，經被上訴人分別於106年9月17、19日收受
06 等情，有使用執照及上訴人寄發之函文、回執影本可佐
07 （見原審卷一第73頁，本院前審卷一第225-226頁）。被
08 上訴人則共同委任董郁琪律師於106年10月11日寄發存證
09 信函給上訴人，已如前述。又證人即地政士方偉光證稱：
10 兩造委請伊幫忙協調本件糾紛，106年10月25日錄音譯文
11 是伊與林香芸、邱冠綸間的對話等語（見原審卷二第23-2
12 6、79-81頁），可知兩造於106年10月25日確有透過方偉
13 光協調購買地下室停車位爭執之事宜。從而，上訴人通知
14 被上訴人購買地下車位，至被上訴人決定購買地下車位期
15 間，被上訴人曾尋求董郁琪律師之協助寄發存證信函予上
16 訴人，自得委請律師採取必要之權利保全程序，且經地政
17 士方偉光幫忙與上訴人開會協調，被上訴人亦與專業人士
18 談論過地下車位之問題，已有相當之資訊可供斟酌，顯非
19 因急迫、輕率或無經驗而與上訴人簽訂系爭協議書。

20 3.又被上訴人已依系爭協議書各取得地下車位部分之建物面
21 積696.84平方公尺，權利範圍6分之1所有權登記（見原審
22 卷一第51-55頁之建物所有權狀），依實價登錄所載每坪
23 金額9萬7,300元計算（見原審卷一第301頁），被上訴人
24 各取得價額約341萬8,378元【記算式： $696.84 \times 0.3025 \times 9$
25 $7,300 \div 6 = 3,418,378$ 元，元以下四捨五入】之地下車位，
26 則上訴人以300萬元、315萬元出售地下車位予被上訴人，
27 難認有顯失公平之情形。

28 4.綜上，上訴人非乘被上訴人之急迫、輕率或無經驗，而與
29 被上訴人簽訂系爭協議書，是被上訴人主張撤銷兩造簽訂
30 系爭協議書之法律行為，並無可採。

31 (三)又上訴人依系爭買賣契約約定應於104年6月10日前完成主建

01 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
02 照，上訴人實際領得使用執照時間為106年9月7日（見原審
03 卷一第73-75、157-233頁之基隆市政府(106)基府都建使字
04 地36號使用執照、系爭買賣契約），上訴人確實遲延取得使
05 用執照，應負遲延責任。然系爭協議書第10條約定：「二、
06 無論本協議書簽定前乙方(即上訴人)就系爭買賣契約之履行
07 是否有違約事由(包含但不限於遲延取得使用執照之遲延罰
08 款等)，甲方(即被上訴人)就本協議書簽訂前乙方之違約事
09 由均不再主張，甲方因該違約事由依法或依約得對乙方行使
10 之各項請求權均拋棄。」（見原審卷一第85-119頁），被上
11 訴人於上訴人須負遲延責任後，仍同意於106年11月25日簽
12 訂系爭協議書，拋棄對上訴人遲延責任之請求權，顯係同意
13 以新簽訂系爭協議書第10條約定取代系爭買賣契約第11條第
14 2款違約罰款之約定。是被上訴人主張上訴人遲延取得使用
15 執照，應給付其等違約金，即無理由。

16 五、綜上所述，被上訴人依民法第74條第1項、第179條規定、系
17 爭買賣契約第11條第2款約定，請求撤銷兩造簽訂系爭協議
18 書之法律行為，並請求上訴人分別給付林香芸377萬4,080
19 元、邱冠綸371萬0,880元、吳清萍388萬3,080元，及均自
20 107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
21 為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未
22 洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。
23 爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
25 決結果不生影響，爰不逐一論列。

26 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
27 8條，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 5 月 2 日

29 民事第二十五庭

30 審判長法 官 謝碧莉

31 法 官 林俊廷

附表：建物面積明細表（單位：平方公尺）			
被上訴人	建物項目	買賣契約約定面積	所有權狀登記面積
林香芸	主建物	300.19	300.15
	附屬建物陽台	21.68	21.68
	附屬建物雨遮	9.54	12.46
邱冠綸	主建物	295.55	295.51
	附屬建物陽台	21.22	21.22
	附屬建物雨遮	9.45	12.37
吳清萍	主建物	300.24	300.20
	附屬建物陽台	21.68	21.68
	附屬建物雨遮	9.54	12.46

03 正本係照原本作成。

04 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
 05 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
 06 （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
 07 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
 08 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
 09 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

10 中 華 民 國 112 年 5 月 2 日

書記官 張永中