最高法院民事判決

108年度台上字第2475號

上　訴　人　李麗娟
訴訟代理人　沈昌憲律師
　　張競文律師
　　洪濬詠律師
被上訴人　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　蔡玫眞律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年1月30日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（106年度重上字第4號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣陸佰叁拾肆萬叁仟陸佰玖拾玖元及如附表尚未清償金額欄所示金額各自日期欄所示日起至清償日止按年息5%計算利息之訴，與該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國102年11月17 日，因被上訴人公司之銷售人員保證銀行核貸8 成，使伊陷於錯誤，未經審閱買賣相關文件，即簽署房屋土地預定買賣合約書及個別磋商條款，以新臺幣（下同）4,038萬元向被上訴人購買「華人匯」編號B1棟21 樓房屋及坐落基地暨編號488、489號停車位（下稱系爭房地），翌日簽署協議書（上開契約書等下稱系爭3 文書）。伊已依約給付如原判決附表（下稱原附表）所示之價金共計808 萬元。惟伊向合作金庫銀行貸款，該銀行僅同意貸款6 成，被上訴人亦未依買賣合約書第9條第2項約定貸予不足額，伊乃於104年11月5日向被上訴人為解除契約之意思表示，並於同年11月29日為撤銷之意思表示。又系爭房屋之使用執照已核發逾1 年，被上訴人未通知交屋，伊亦得解除契約，且於105年9月19日為解除契約之意思表示。系爭契約既經解除、撤銷，被上訴人自應依民法第259條第2款、第179 條規定，返還伊給付之價金等情，求為命被上訴人給付

伊634萬3,699元及如附表尚未清償金額欄所示金額各自日期欄所示日起至清償日止按年息5%計算利息之判決（上訴人原請求被上訴人給付808 萬元本息，原審廢棄第一審所為其勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，其僅就上開金額本息部分提起上訴，未上訴部分，業已確定）。

被上訴人則以：上訴人於103 年1 月17日收執系爭3 文書，其遲至104 年11月29日始主張撤銷意思表示，已逾民法第93條規定之除斥期間。上訴人簽訂系爭買賣合約前，伊之銷售人員已詳盡說明合約之內容，並就系爭磋商條款、協議書予以個別說明，經上訴人充分了解且表示放棄審閱期後，始於系爭3 文書上簽名、蓋章，伊之銷售人員亦未保證銀行一定會貸款8 成。系爭個別磋商條款約定上訴人於收受系爭3文書後5日內，繳付簽約款前，得無條件解約，上訴人逾期未解約，自不得再以伊未提供審閱期為由，主張相關條款不構成合約內容。銀行未核貸8 成，係因法令變更所致，不可歸責伊。系爭房屋之使用執照雖已核發，因上訴人未依約辦理貸款給付價金，伊自無通知上訴人交屋之義務等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，係以：上訴人於102年11月17 日，向被上訴人購買系爭房地，總價金4,038 萬元，辦理銀行貸款及交屋前，需繳交訂金、簽約金、開工款及10 期之工程期款共808萬元，上訴人已給付如原附表所示價金共計808 萬元等情，為兩造所不爭執。次查上訴人於103年1月18日接獲系爭3 文書後，有充足之審閱期間，難認系爭協議書、系爭個別磋商條款有關無法貸得8 成貸款時，如何補足該未滿8 成部分貸款之相關約定無效。系爭買賣合約書所附付款明細表記載貸款之金額約為買賣價金8 成，足認系爭買賣合約預定貸款8成，但被上訴人並未保證可貸款8成。上訴人雖委由被上訴人向合作金庫銀行貸款，惟該銀行僅同意貸款6 成，此係因中央銀行改變其對金融機構辦理購買住宅貸款等業務之政策所致，非可歸責於被上訴人。上訴人主張因可歸責於被上訴人之事由致核貸金額少於預定貸款金額，於104年11月5日通知被上訴人解

除系爭買賣契約，於法不合，不生解約之效力。上訴人係於 103 年1月18日收受系爭3文書，至其於104年11月29 日以被詐欺為由撤銷簽約之意思表示，已逾1 年除斥期間，自不生撤銷之效力。上訴人既未依約辦理貸款或自行繳款，已屬違約，被上訴人未於領得使用執照6 個月內通知上訴人交屋，尚無不當，上訴人以此為由於105年9月19日為解除契約之意思表示，亦不生解約之效力。故上訴人依民法第259條第2款及第179 條規定，請求被上訴人返還634萬3,699元及如附表尚未清償金額欄所示金額各自日期欄所示日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查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；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1 年內為之。民法第92條第1項前段、第93 條前段分別定有明文。上訴人於事實審主張：被上訴人於104年10月間催告伊辦理對保，伊始發現系爭3文書內容不一致，顯遭被上訴人詐欺，伊委請律師於同年11月29日為撤銷簽約之意思表示，未罹於1 年除斥期間等語（見第一審卷第182頁、原審卷125-1頁）。攸關上訴人上開主張是否可採，係屬重要之攻擊方法。原審未於判決書理由項下記載其主張不足採之理由，遽謂上訴人係於103年1月18日收受系爭3 文書，至其於104年11月29日為撤銷之意思表示時，已逾1年除斥期間，爰為不利於上訴人之判決，即有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　6　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　王　金　龍

法官　陳　毓　秀

法官　陳　真　真

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 109 年 2 月 17 日