最高法院民事判決

110年度台上字第1591號

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　律師
被 上訴 人　李麗娟
訴訟代理人　洪濬詠律師
　　張競文律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國109年9月16日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（109年度重上更一字第5號），提起上訴，本院判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人之其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　　由

一、本件被上訴人主張：伊於民國102年11月17日，因上訴人公司之銷售人員保證銀行核貸8成，使伊陷於錯誤，未仔細閱讀相關文件，即簽署房屋土地預定買賣合約書及個別磋商條款（下分稱系爭買賣合約、磋商條款），以新臺幣（下同）4,038萬元向上訴人購買「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（下稱系爭協議書，並與系爭買賣合約、磋商條款合稱系爭3文書），伊已依約給付價金808萬元。惟伊向銀行申請僅獲同意貸款6成，上訴人亦未依系爭買賣合約第9條第2項約定貸與不足額，伊乃於104年11月5日、105年9月19日為解除契約之意思表示，並於同年11月29日以遭詐欺為由撤銷訂定系爭買賣合約之意思表示。該合約既經解除、撤銷，上訴人應依民法第259條第2款、第179條規定，返還伊給付之價金等情，爰求為命上訴人給付605萬7,000元及自判決確定日起加計法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊之銷售人員並未保證銀行之貸款成數為8成

，且銀行未核准被上訴人8 成貸款係因法令變更所致，非可歸責上訴人，被上訴人不得據之解除契約。又被上訴人於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，已逾民法第93條規定之1 年除斥期間。被上訴人訂定系爭買賣合約前，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，經其充分了解且放棄審閱期，始於系爭3 文書簽名、蓋章，並無詐欺情事等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回其該部分之上訴，係以：被上訴人於102年11月17 日向上訴人購買系爭房地，總價金4,038萬元，已給付買賣價金808萬元等情，為兩造所不爭執。被上訴人於102年11月17 日簽立系爭買賣合約及磋商條款，再於翌日在其處所補用印，並簽立系爭協議書，該協議書僅為4 條內容簡短之約款，難認被上訴人有未予審閱該協議書之情形，其主張系爭磋商條款及協議書有關補足未滿8 成貸款之相關約定無效，自不可採。系爭協議書第2條、第4條約定，被上訴人申辦系爭房地貸款之核貸金額少於預定額度時，同意於產權移轉用印同時以現金一次補足差額，否則視為違約；且該協議書之效力優先於系爭買賣合約及磋商條款。兩造關於貸款約定即應依系爭協議書內容為準。系爭買賣合約預定貸款成數雖為8 成，被上訴人委由上訴人向銀行貸款僅獲同意貸款6 成，此係因中央銀行業務政策變更所致，非可歸責上訴人，且系爭協議書並無貸款額度不足，上訴人應予補足之約定，被上訴人於104 年11月5 日依系爭買賣合約，通知上訴人解除系爭買賣合約，自無可採。被上訴人於同年月29日以受詐欺通知上訴人撤銷系爭買賣合約，上訴人雖否認有詐欺情事。惟依證人即系爭房地買賣之介紹人陳雅芳、上訴人代銷人員龐宗豫經理之證言、被上訴人與陳雅芳之錄音譯文、系爭買賣合約附件二之付款明細表記載之貸款金額及系爭協議書第1 點之約定，可認被上訴人買受系爭房地過程中，再三強調其貸款成數應達 8

成，兩造始針對系爭買賣合約及磋商條款已明載之貸款約定另立系爭協議書；上訴人明知被上訴人已表明若無法貸款8成則無能力購買，且系爭3文書有關核貸金額少於預定貸款金額之差額補足約定不同，系爭買賣合約第9條約定於不可歸責被上訴人時，上訴人同意依原承諾貸款相同年限及條件或縮短償還期限，由被上訴人分期清償；系爭磋商條款第3條則約定被上訴人一次簽付半年6期之票據按月兌付；系爭協議書約定，由被上訴人以現金一次補足等情。將核貸金額少於預定貸款金額之不利益均轉嫁被上訴人，已使一般消費者難辨其意，其代銷人員龐宗豫猶於銷售過程強調向上訴人公司購買之銀行貸款成數較高，要求被上訴人簽立系爭協議書；復參酌不動產交易之貸款成數為消費者買受房地之重要因素，及被上訴人僅係高中肄業，多年來不習於閱讀文書，縱有購屋經驗，難認其有能力解讀系爭3文書貸款約定內容及法律效果，上訴人之銷售人員積極使被上訴人陷於錯誤或消極沉默不導正錯誤，均加深或保持其之錯誤認知，是被上訴人主張上訴人之銷售人員說詞及故意以系爭3文書混淆不清約定致其陷於錯誤，誤信上訴人會提供8成貸款條件簽訂系爭買賣合約，迄104年3月27日經上訴人通知銀行僅得貸款6成，不足部分應以現金一次補足，始發現遭詐欺，於同年11月29日通知上訴人撤銷系爭買賣合約，自得請求返還價金，扣除上訴人已部分給付之202萬3,000元，餘額為605萬7,000元。綜上，被上訴人依民法第179條之規定，請求返還已付價金及自判決確定日起加計按週年利率5%計算利息之判決，洵屬正當，應予准許等詞，為其論斷之基礎。

四、本院之判斷：

按民法上所謂詐欺，係欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，然應就負告知義務事項隱匿事實，始足當之。查兩造簽署之系爭買賣合約、磋商條款就被上訴人買受系爭房地於核貸金額少於預定貸款金額之差額補足方式，分別約定由被

上訴人向上訴人依原承諾貸款相同之期限分期清償或一次簽付半年6期之票據按月兌付，嗣被上訴人復簽署系爭協議書，約定由被上訴人補足差額，優先於系爭買賣合約及磋商條款，兩造關於貸款之約定應以系爭協議書為準，系爭3文書業於103年1月17日交被上訴人收執，為原審所認定。果爾，似認嗣後簽署之系爭協議書已明載上開核貸成數不足應補足差額之處理方式及優先適用之效力，並為被上訴人所知悉，則上訴人就系爭3文書之簽立，是否有故意示以不實或隱匿應負告知事項之情事，非無疑義。又原審一方面認為系爭協議書僅4條，內容簡短，被上訴人係在其處所簽名，非有未予審閱之情形，似認其就系爭協議書已充分了解，知悉該協議書之優先效力及應補足貸款成數，另方面又認上訴人之代銷人員龐宗豫在被上訴人表明需貸款8成之情況，仍要求其先後簽立內容反覆不一之系爭3文書，係上訴人故意施行詐術使被上訴人混淆不清，陷於錯誤，亦有判決理由矛盾之違法。原審據此認被上訴人遭上訴人詐欺簽立系爭買賣合約，而為不利上訴人之認定，自有可議。上訴論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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　　110　　年　　8　　月　　25　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　梁　玉　芬

法官　周　舒　雁

法官　陳　麗　玲

法官　黃　書　苑

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　13　　日