臺灣基隆地方法院民事判決

107年度重訴字第46號

原　　告　林香芸
原　　告　邱冠綸
原　　告　吳清萍
共　　同
訴訟代理人　葉慶人律師
共　　同
複　代理人　葉慶媛律師
被　　告　吉安開發建設股份有限公司
法定代理人　陳天賜
訴訟代理人　陳雅萍律師

上列當事人間撤銷法律行為等事件，本院於民國108年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告與被告於民國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。

被告應給付原告林香芸新臺幣參佰柒拾柒萬肆仟零捌拾元，及自民國107年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告邱冠綸新臺幣參佰柒拾壹萬零捌佰捌拾元，及自民國107年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告吳清萍新臺幣參佰捌拾捌萬參仟零捌拾元，及自民國107年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告林香芸其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告林香芸負擔。

本判決於原告林香芸以新臺幣壹佰貳拾伍萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰柒拾柒萬肆仟零捌拾元為原告林香芸預供擔保後，得免為假執行。

本判決於原告邱冠綸以新臺幣壹佰貳拾參萬元供擔保後，得假執

行；但被告如以新臺幣參佰柒拾壹萬零捌佰捌拾元為原告邱冠綸預供擔保後，得免為假執行。

本判決於原告吳清萍以新臺幣壹佰貳拾玖萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰捌拾捌萬參仟零捌拾元為原告吳清萍預供擔保後，得免為假執行。

原告林香芸其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告林香芸、邱冠綸、吳清萍分別於民國102 年4 月24日、同年10月8 日、同年12月8 日與被告簽訂「房屋土地買賣契約書」，購買被告所有坐落基隆市○○區○○○段○ ○號土地暨其上預售之「聚堡」建案編號B 區第6 戶、同區第5 戶、同區第1 戶建物（下合稱聚堡B 區房屋，分稱B6、B5、B1房屋），買賣價金各係新臺幣（下同）3100萬元、2350萬元、3100萬元。而原告林香芸、邱冠綸、吳清萍於買受聚堡B區房屋前，或係透過被告公司負責人陳天賜，或係透過被告總經理余永樁告知，均明確得知聚堡B 區房屋係附有地下停車位、結構相同之連棟式別墅；且由被告提供之預售屋模型、房屋土地買賣契約附件「附件5-建照執照暨核准之房屋平面圖」中「車道（綠地下面）」、「B 區建物一樓結構平面圖」（圖示包含地下一樓之樓梯）等簡介，亦確信聚堡B 區房屋旁側有自小客車、機車可通行之地面通道可通往地下停車場，地下一樓附有電梯。則聚堡B 區房屋地下室空間之使用對於買受者言，自屬契約重要之點，依消費者保護法第22條之規定，原告因信賴被告提供之各類圖說、廣告，先後與其締約購屋，上開廣告內容所附之地下停車位，當屬房屋土地買賣契約之一部，應由被告確保廣告之真實，房房屋土地買賣契約之買賣標的內容暨價金，理應包含B 區房屋、土地及地下停車位。詎兩造締結房屋土地買賣契約後，被告於106年9月間，另寄發繳款通知書向原告表示，若欲取得房屋地面下方之「地下停車位」，應另以385 萬元價金向被告購買

。原告認此不符兩造間締約之本旨，遂予拒卻，被告竟封死房屋連結一樓、地下室之電梯或樓梯通道，且向原告揚言「你們不買，會有其他人要買」、「若不立即簽約，就將車戶賣給別人」等語，致原告於急迫、輕率、無經驗之情形下，在106 年11月25日與被告另訂「車位買賣契約暨協議書」，約定再以315 萬元向被告購買地下停車位，並於車位買賣契約暨協議書第10條第2 款約定拋棄原先於房屋土地買賣契約內尚未行使之違約金請求權。

(二)兩造房屋土地買賣契約既已包含地下停車位，原告本無額外支付車位買賣價金之理，若非原告陷於上述急迫、輕率、無經驗之情況，豈可另與被告簽訂車位買賣契約暨協議書，甚同意拋棄房屋土地買賣契約之違約金請求權，顯然車位買賣契約暨協議書之締結，對原告顯失公平，且有得撤銷之事由，為此，爰依民法第74條、第179 條之規定提起本件訴訟，請求鈞院撤銷「車位買賣契約暨協議書」之法律行為，並請求被告返還已付之車位價金各315 萬元。另因房屋土地買賣契約第11條第1 、2 款明定「一、本預售屋之建築工程應於102 年12月10日之前開工，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。…。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予買方…。」等語，但被告就聚堡B 區房屋工程於102 年9 月10日取得建造執照後，基隆市政府於105 年3 月21日核准變更，於105 年3 月28日取得變更執照，復於106 年9 月7 日方取得使用執照，顯已與約定取得使用執照暨完工之時間，遲延820 日。以原告林香芸、邱冠綸、吳清萍於104 年6 月10日已繳房產價款472 萬元、342 萬元、447 萬元計算，原告亦得依房屋土地買賣契約第11條第2 款規定，向被告請求給付違約金77萬4080元（994元x 820日）、56萬0880元（684元x 820日）、73萬3080元（894元x 820日）。

(三)並聲明：

1.原告於106 年11月25日與被告所簽「車位買賣契約暨協議書」之法律行為應予撤銷。

2.被告應給付原告林香芸 392萬4080元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

3.被告應給付原告邱冠綸 371萬0880元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

4.被告應給付原告吳清萍 388萬3080元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

(四)對被告抗辯所為陳述：

1.聚堡B 區房屋本無設計一樓平面停車空間，此核前述「附件5-建照執照暨核准之房屋平面圖」及預售屋模型照片、B 區預售屋展示模型等圖示，均未於1 樓設置車道即知。而「附件5-建照執照暨核准之房屋平面圖」本有將台電配電預留地、車道之文字分別註記，且由現場照片以觀兩者具體位置係分別區隔，要無被告所述誤植可能。被告雖稱聚堡B 區房屋一樓結構平面圖係原告有裝潢需求，故其隨手提供，但聚堡B 區房屋為連棟式別墅，是否新增地下停車位對買賣雙方而言尚屬重要，且變更設計知否准亦係未知，若聚堡B 區房屋未包含地下停車位，被告豈可能在未申請變更設計核准前，率將預期變更後B 區房屋一樓結構平面圖交予原告，所言已悖論理及經驗法則。實則，聚堡B 區房屋之買賣不僅由兩造約明包含地下停車位，被告亦早已進行施作，本建案建造執照變更設計附表第1 頁第10點已有記明，僅係基隆市政府發現後，被告方申請變更設計而已。且衡諸基隆市政府102 基府都建字第56868 號建造執照管理卡及相關文件，被告施作聚堡B 區房屋地下室工程本屬停工階段，但於104 年10月27日經主管機關現場勘驗發現尚違法施工，顯然地下室之施作係被告指示開挖；又105 年7 月27日、同年12月27日基隆市政府調查結果，亦表明被告指示承造人違規施工開挖B 區地下室等情，在在可見聚堡B 區房屋買賣之內容不僅包含地下

停車位，且早已由被告主動指示開挖建造至明。

2.原告雖委請董郁琦律師於106 年10月11日寄發被證四存證信函，但起因係原告於106 年9 月間收悉上開繳款通知，被告向原告表示若原告不同意購入車位，將自行處分該車位，原告不甘於被告出爾反爾，向原告請求額外費用，亦不願地下室空間交由陌生第三人使用，乃在兩難之下，以上開律師信函強調解除契約暨給付違約金之意思，要不得逕此反推原告自始即知悉其等購買聚堡B區房屋未包含地下車位。

3.被告雖辯稱簽署車位買賣契約暨協議書係兩造在降價出售停車位、捨棄遲延違約金等情節磋商之結果，並無顯失公平。但原告林香芸否認曾與被告有上開磋商，且若原告林香芸因此買得300萬元較低價之車位，何以願意在書面契約上記載315萬元之價金，亦屬可議。況聚堡B 區房屋之建案施工工期遲延，非基隆市政府片面要求被告就已核准之水土保持計畫進行變更，係被告未依原建築執照施作，遭基隆市政府勒令停工，此事自可歸責被告，則依房屋土地買賣契約第11條規定，原告當得向被告主張解約並請求遲延完工之違約金。

二、被告答辯：

(一)兩造房屋土地買賣契約之約定內容並不包含地下停車位：

1.原告向被告購買之聚堡B 區房屋係連棟式別墅，房屋土地買賣房契約書已約明房產編號、房地面積，並記載「本別墅為地上三層、屋突一層；一樓規劃為停車使用」等語，本無「地下層」之設計規劃。而該契約書後附「建造執照暨核准之房屋平面圖」（各棟各層平面圖），亦顯示原告買得之建物登記面積與契約約定面積一致，其購買範圍、價金均未含「地下停車位」屬實。且被告係於103 年9 月19日始向基隆市政府申請變更建照，「增設地下車庫」，復於105 年3 月28日甫獲基隆市政府核准，自不可能於102 年間，即將無規劃設計之地下停車位出售予原告。此外，聚堡B 區房屋之預售屋展售模型，本無地下停車場出入口之設計或標示，原告所言，係誤指台電配電廠預留地（配電室）之位置；其餘在展

銷現場之預售屋模型或廣告文宣，則均無地下停車位之記載，或無原告所稱兩造買賣標的內容含有地下停車位，可受消費者保護法保障之情形。另房屋土地買賣契約附件「附件5-建照執照暨核准之房屋平面圖」所標示之「車道（綠地下面）」則係製圖誤植，究該處是否規劃地下車道，亦與兩造訂約時原告是否有購買地下停車位無關。

2.被告提供之「B區建物一樓結構平面圖」則係被告於103年間預備變更設暨新增地下室時預先繪製（往後若住戶有購買房產下方之車位意願，方按圖施作自室內通往地下室之樓梯），因原告有裝潢需求故隨手提供予原告參考，便利原告與室內設計師溝通而已，既非契約附圖，亦非廣告文宣；至聚堡B區房屋預售展示模型雖不若○○○區○○○○○道設計，但不表示B區一樓外空地即無停車位之規劃，此參B區使用執照地上層停車位設計之規劃即知；況當時B區一樓停車空間係原告有意美化為花圃，被告方依其意願為之，倘原告又思回復設計，被告亦願回復原狀。

3.原告雖另以建造執照變更設計附表第1頁第10點，主張本建案申請增設聚堡B區房屋地下層時，已有興建部分基及牆壁，代表此係被告在預售聚堡B區房屋時即有之地下停車位設計，但此係時任營造廠商一百營造股份有限公司在未經基隆市政府許可辦理變更設計，亦未經被告指示前所為之地下室開挖行為，被告與該營造廠商尚為此爭訟，經鈞院104年度建字第11號民事事件判決後，刻正由臺灣高等法院以106年度建上字第58號審理中，又無論聚堡B區房屋變更設計申請前是否先行開挖，亦不能以此推認兩造締結房屋土地買賣之約定內容，確已包含地下停車位為真。

4.況觀原告委請董郁琦律師寄發予被告之被證四存證信函，原告不僅不曾就兩造房屋土地買賣約定不含地下停車位之事加以反駁，反係指被告擅自於聚堡B區房屋新增地下室，未依照契約所附平面圖將停車位設置於地上一層，可見其明確知悉被告係事後方新增聚堡B區房屋地下室，甚以車位未設於

地上一層，而欲為解約之依據，足徵伊等購買聚堡B區房屋之內容，未包含地下停車位確屬實情。

(二)又被告於106年9月7日取得建案使用執照後，即以繳款通知書向原告說明聚堡B區房屋新增地下室，並表明原告倘同意購入35.13坪之車位，需另支付車位價金385萬元，若無購入意願，被告即欲將地下車位轉賣他人。豈料原告先係向被告表示希望無償取得地下車位，且以拒絕配合後續貸款對保程序抵制，再於106年10月11日委請律師寄發存證信函，主張被告若不依約設置停車位及按設計圖施工，將解除契約，請求違約金。爾後之10月至11月間，又由原告林香芸私下與被告洽談以低價購買地下停車位，即不再主張雙方買賣紛爭、結清款項（含兩造各自遲延給付部分）等事宜，在雙方折衷磋商後，由被告訂定書面契約，一律以315萬元之價格出售聚堡B區房屋之地下停車位（原告林香芸則因磋商兩造洽談而經被告折價，僅需給付300萬元），兩造並合意不再就聚堡B區房屋之爭議互為請求。是此可知，兩造於106年11月25日訂定之車位買賣契約暨協議書，係包含捨棄被告遲延取得使用執照、原告拒絕配辦理貸款對保程序遲延給付價金等遲延違約金等，兩造於種種考量下，互相讓步之結果，自無顯失公平。再者，自106年9月至11月間之磋商過程，原告有2個月餘之時間可充分時間考量，原告在106年10間又已向律師諮詢兩造間房產買賣契約事宜並寄發存證信函予被告，更徵渠等就此相關權利義務已有一定程度了解，當可實際考量是否為停車位之購買，非屬輕率、急迫、無經驗之情狀，並無民法第74條得撤銷之事由至明。

(三)兩造既已於車位買賣契約暨協議書約定互相拋棄對他方之在房屋土地買賣契約中之違約請求權，原告又再以房屋土地買賣契約第11條為據，請求遲延完工所生之違約金，亦屬無由。並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件行集中審理，協同兩造協議簡化不爭執事項及爭執事項如下（卷一頁307、309）：

(一)兩造不爭執事項：

1.原告林香芸與被告於102年4月24日簽訂房屋土地買賣契約書，以3100萬元買受聚堡B6房屋。

2.原告邱冠綸與被告於102年10月8日簽訂房屋土地買賣契約書，以2350萬元買受聚堡B5房屋。

3.原告吳清萍與被告於102年12月8日簽訂房屋土地買賣契約書，以3100萬元買受聚堡B1房屋。

4.房屋土地買賣契約書第11條約定被告應於104年6月10日前取得使用執照。

5.被告於102年9月10日取得建造執照，基隆市政府於105年3月21日核准變更，被告於105年3月28日取得變更執照，復於106年9月7日取得使用執照。

6.原告與被告於106 年11月25日簽訂車位買賣契約暨協議書。

7.原告有委請董郁琦律師寄發被證四之存證信函。

(二)兩造爭點：

1.房屋土地買賣契約是否包括地下停車位？

2.原告得否依民法第74條第1 項規定撤銷車位買賣契約暨協議書之法律行為？原告得否請求被告返還車位買賣契約暨協議書之價金？倘若為是，金額為何？

3.原告得否依房屋土地買賣契約書第11條第2 款請求被告給付違約金？

四、本院之判斷：

(一)按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。消費者保護法第22條定有明文。又本法第22條至第23條所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播。消費者保護法施行細則第23條亦

有明文。又土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。民法第773條亦有明文。

(二)經查：

1.被告所提供使原告知悉聚堡房屋宣傳內容之預售屋模型，包括有地下停車場之出入口，此業據原告提出預售屋模型照片為證（卷一頁65）。

2.兩造間所簽訂之房屋土地買賣契約書之附件五為建築執照暨核准之房屋平面圖影本，且建築執照暨核准之房屋平面圖影本有註明「車道（綠地下面）」等語，此業據原告提出房屋土地買賣契約書之附件明細、建築執照暨核准之房屋平面圖影本等件為證（卷一頁29、45、61、67）。

3.被告提供予原告之B6 1F平面配置圖及一層全區平面圖，繪製有通往地下室1樓之樓梯通道，此業據原告提出B6 1F平面配置圖及一層全區平面圖等件為證（卷一頁69、71）。

4.基隆市政府以104年11月3日函表示：本件102基府都建字第00000號建築執照建築基地，B棟建築物未依圖說違規超挖地下層乙案，基隆市政府於103年6月27日基府都建罰貳字第1030036046號函裁處承造人9000元罰鍰，並函示本建案B棟建物工地應於基隆市政府文到日起即刻停工並俟安全鑑定報告書合格及變更設計程序完成後，再行提出復工申請補報勘驗；建築工地經基隆市政府人員104年10月27日現場勘查，B棟建物工地違規超挖地下層，在未經許可且安全鑑定報告書未合格及變成設計程序未完成下，又擅自違法施工（基礎版、地下一層外牆），基於公共安全考量，應於文到日起即刻停工等情。基隆市政府以105年7月27日函表示：貴公司在本件建築執照變更設計未辦理完成前且無B戶車庫（地下一層）圖說之狀況下亦同意原承造人擅自施工及支付工程款，今推說全權委託原承造人承造施工，無法得知土石方流向，顯與事實不符等情。基隆市政府以105年12月27日函表示：基隆市政府核發之本件102基府都建字第56868號建築執照施工計畫書共區分為A、B、C三個區域施工，其中A、

C二區建築物無違規，均已完成頂版勘驗，惟B區建物違規超挖地下層，前經通知起造人（按：被告）、原承造人、監造人應於文到日起即刻停工並俟安全鑑定報告書合格及變更設計程序完成後，再行提出復工申請補報勘驗；本件建造執照B區建物變更設計程序完成日期為105年3月21日，並經105年4月25日函同意復工，變更後營建剩餘土石方增加2450立方公尺，餘土處理計畫書分兩筆提報，其中第一筆（建築物地下室開挖項目）數量2007立方公尺剩餘土石方未辦理餘土處理流向程序之前即已流向不明（無四聯單載運土石方），本案違規開挖地下室乙案，經查為起造人指示原承造人違規施工，故依違反建築法第39條規定及第87條規定累計裁罰建造執照起造人0000000元，請繳交罰款後檢附收據影本及施工計畫書報核再憑解除B區建物第二筆水土保持設施項目數量443立方公尺管制等情。基隆市政府102基府都建字第00000-00號建照第01次變更設計附表記載：本案申請變更設計增設B棟地下層時已興建完成基礎及牆壁，估算施工面積佔B棟地下層面積（682.42平方公尺）之70%等情，以上業經本院調取基隆市政府102基府都建字第56868號建築執照管理卡檔案文件確認無誤。

5.證人方偉光具結證稱：我是代書，有關兩造就本件買賣契約發生之糾紛，在地下室設計變更完成申請復工時，兩造有請我幫忙協調，所以我有聽過兩造的意見；林香芸講她跟建設公司買的時候有包括地下停車位，故原告不願意給付地下停車位的錢，但建設公司說沒有包括地下停車位，而停車位從不合法變合法，所以有找補的問題，我一開始基於原告是消費者、被告是建設公司的緣故，所以我的立場是要幫原告爭取到比較低的價錢，希望被告不要漫口開價，我就跟被告負責人的兒子陳鴻億說，回去跟被告負責人商量，從不合法變成合法花了哪些錢，把項目一一列出來，且不能包括工程費，希望兩造的糾紛可以降下來等語（卷二頁75至87）。

(三)由上可知，被告於105年3月28日取得變更執照前，早於102

年年底開工斯時至103年初開工初期，即在聚堡B區房屋座落之土地，挖掘地下層，並加以施工（基礎版、地下一層外牆），以建設聚堡B區房屋之地下停車場。又聚堡B區房屋為透天別墅，非公寓大廈，且土地所有權及於土地之上下，故買受聚堡B 區房屋及所座落土地之人，基於買賣契約法律關係所生之債權，所得行使之範圍當及於所座落土地之下，亦即聚堡B區房屋之地下停車場。又被告於兜售聚堡B區房屋之際，就預售屋模型之使多數人知悉其宣傳內容之傳播廣告，提供予買受人之房屋土地買賣契約書附件五之建築執照暨核准之房屋平面圖影本，暨提供予消費者之平面配置圖及一層全區平面圖，均包括有地下停車場。從而，原告主張兩造所簽訂之房屋土地買賣契約包括地下停車位乙情，應可信實。至於，嗣後聚堡B 區房屋之地下停車場未經合法申請於建造執照乙事，雖遭基隆市政府發現，造成被告須另行申請變更執照，將不合法之地下停車場申請為合法，然此事僅為建築法令之行政事項，顯不影響兩造間所約定買賣標的之民事意思表示。

(四)被告雖辯稱兩造間簽訂之房屋土地買賣契約書僅地上三層、屋突一層，一樓為停車場使用，且該等面積與契約約定面積相同，故不包括地下停車位云云，然當事人之意思表示合意並不侷限於特定某種書面，亦即兩造間簽訂之房屋土地買賣契約書本身雖未記載地下停車位及其面積，然不因此即得否定預售屋模型、建築執照暨核准之房屋平面圖影本、平面配置圖及一層全區平面圖之存在，更不得據此即率認兩造間之買賣標的不包括地下停車位，況且，聚堡B 區房屋之地下停車場原本未經合法申請於建造執照內，為規避基隆市政府之行政管制，被告擬定之房屋土地買賣契約書有意漏載，亦合乎常情，故被告此部分所辯，難認可採。又被告雖辯稱建造執照不包括地下停車位，其如何出售予原告云云，然被告於105年3月28日取得變更執照前，早於102 年年底開工斯時至103年初開工初期，即在聚堡B區房屋座落之土地，挖掘地下

層，並加以施工（基礎版、地下一層外牆），以建設聚堡 B 區房屋之地下停車場，業如前述，則被告此部分所辯，亦不可採。又被告雖辯稱預售屋模型之出入口非地下停車場之出入口，而係台電配電廠預留地云云，然比對完工照片（卷一頁251）及建築執照暨核准之房屋平面圖影本（卷一頁67），預售屋模型之出入口確係地下停車場之出入口，故被告此部分所辯，礙難採信。又被告雖辯稱建築執照暨核准之房屋平面圖影本乃誤植，平面配置圖及一層全區平面圖僅供原告裝潢用云云，然均未舉證以實其說，故被告此部分所辯，亦不可採。又被告雖辯稱原告有委請董郁琦律師寄發被證四之存證信函，足徵兩造間簽訂之房屋土地買賣契約書不包括地下停車位云云，然觀諸此存證信函之前後全文（卷一頁 253至270），「新增地下室」、「非原貴我簽立房地預定買賣契約書之內容」等語，核係引用被告之公司發函，且原告所提及之非合意範圍，乃指被告嗣後要求增加之價金，又原告委請董郁琦律師發函之目的係行使就所買受房地之權利，並請求被告賠償損害，核與原告本件之主張並不相違，至此存證信函雖要求被告將地下室層回填復原乙節，或係出於訴訟策略、地下停車場本未經合法申請等考量，然尚不得據此即率認原告自認買賣標的不包括地下停車位，故被告此部分所辯，亦難認可採。又被告雖辯稱105年3月28日變更執照核發前，聚堡B區房屋座落之土地地下層之挖掘及施工係承攬人擅自為之云云，然承攬人工作之目的係為獲取報酬，其竟於無報酬之情形下單方增加自己之工作，顯然有疑，又縱被告此部分所陳為真，然就兩造間所簽訂之房屋土地買賣契約言，承攬人係被告本件債之履行之輔助人，參照民法第224條規定，被告亦應就承攬人之行為負其責任，故被告此部分所辯，亦不可採。

(五)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。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74條第1項、第179條定有明文。又民法第74條所稱輕率，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。出賣人不知買賣標的之價值關係，而率與買受人訂立契約，亦在輕率之列（最高法院79年度台上字第1394號民事裁判參照）。

(六)兩造所簽訂之房屋土地買賣契約包括地下停車位，且原告基於房屋土地買賣契約法律關係所生之債權，所得行使之範圍及於所座落土地之下即地下停車場，業如前述。又依兩造間訂立之房屋土地買賣契約書第11條約定，原告對被告有請求給付違約金之權利（詳後述）。然而，兩造嗣後於106 年11月25日所簽訂之車位買賣契約暨協議書（卷一頁85至120 ），令原告就本有權利之地下停車位不僅須另外支付價金，且拋棄對被告請求給付違約金之權利，造成當事人間之給付與對待給付顯不相當，且企業經營者將本能控制之地下停車場原為不合法之風險全部轉嫁由消費者承擔，可知，車位買賣契約暨協議書對原告顯然有失公平。又被告當時業已發函表示，原告若不願意另外支付增加之價金，則被告將自行處分地下停車場等語，且被告已就地下停車場與一樓間之通道開始施工封住，此業據原告提出被告公司函文及現場照片等件為證（卷一頁79至83）。又衡諸常情，自己所有之透天別墅之地下停車場，若為他人所有，且任由他人駕車在自己所有土地之下恣意出入，恐非一般常人所能容忍，且理當會迅速急於阻止此情形之發生。可知，原告簽訂車位買賣契約暨協議書，應係處於欲迅速阻止地下停車場遭被告處分之急迫情形，且係處於自己就地下停車位之權利及須另外支付之增加價金未能熟慮之輕率狀況，從而，原告主張撤銷車位買賣契約暨協議書之法律行為，並請求被告返還車位買賣契約暨協議書之價金等語，應有理由。至被告雖辯稱兩造就地下停車位乙事已協商月餘，且原告曾委任律師發存證信函，其非因

急迫、輕率或無經驗而簽訂車位買賣契約暨協議書云云，然消費者面對企業經營者將處分自己所有之透天別墅之地下停車場，且企業經營者已就地下停車場與一樓間之通道開始施工封住，於此情形下，消費者為避免自己所有之透天別墅之地下停車場任由他人出入，已無餘地再為選擇，更無法顧及自己就地下停車位之權利及須另外支付之增加價金，僅得簽訂車位買賣契約暨協議書，且此恐非協商或委任代理人所能解決，故被告此部分所辯，應無理由。

(七)原告得撤銷車位買賣契約暨協議書之法律行為，並請求被告返還車位買賣契約暨協議書之價金，業如前述。又原告邱冠綸、吳清萍就車位買賣契約暨協議書各已支付315 萬元予被告乙情，此為被告所不爭執，則原告邱冠綸、吳清萍各請求被告返還315 萬元，應予准許。又原告林香芸就車位買賣契約暨協議書所支付之價金為300 萬元，此業據被告提出交屋尾款結算書面、房屋繳款明細表及存摺封面、內頁等件為證（卷二頁45至71）。至原告林香芸雖主張其就車位買賣契約暨協議書已支付315 萬元予被告乙節，並未舉證以實其說，難認可採。準此，原告林香芸請求被告返還300 萬元，應有理由，逾此範圍之金額，礙難准許。

(八)按債權人已證明有債之關係存在，且債務人不履行債務，債權人即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯乃不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號民事裁判意旨參照）。觀諸兩造間訂立之房屋土地買賣契約書第11條約定：本預售屋之建築工程應於民國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1 項）；賣方如逾前款期限未取得使用執照者，每逾1 日應按已繳房地價款依萬分之二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（第2 項）等語（卷一頁23至24、39至40、55至56）。又被告係於106年9月7 日始取

得使用執照，業如前述。可知，被告既已逾期6個月未取得使用執照，即視同被告違約，況且，被告亦未舉證證明其給付遲延乃不可歸責於己之事由所致，則原告依上開約定請求被告給付違約金，於法有據。又原告林香芸、邱冠綸、吳清萍於104年6月10日之已繳房地價款分別為472萬元、342萬元、447萬元，此為兩造所不爭執（卷二頁29）。準此，原告林香芸、邱冠綸、吳清萍請求被告分別給付違約金774080元（計算式：472萬x 2/10000× 820＝774080）、560880元（計算式：342萬x 2/10000× 820＝560880）、733080元（計算式：447萬x 2/10000× 820＝733080），應予准許。

(九)綜上所述，原告依民法第74條第1項、第179條之規定及兩造間房屋土地買賣契約書第11條第2款約定，請求原告與被告於106年11月25日所簽「車位買賣契約暨協議書」之法律行為應予撤銷；被告應給付原告林香芸0000000元（計算式：300萬＋774080＝0000000），及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月17日（卷一頁127）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應給付原告邱冠綸0000000元（計算式：315萬＋560880＝0000000），及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應給付原告吳清萍0000000元（計算式：315萬＋733080＝0000000），及自起訴狀繕本送達翌日即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，原告林香芸逾此範圍之請求，尚屬無據，應予駁回。

(十)兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部分假執行或就敗訴部分免為假執行，經核皆無不合，爰准其等聲請並依職權酌定相當之擔保金額宣告之。至原告林香芸其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。

五、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

民事庭法　官　曹庭毓

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴聲明（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　　108　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　黃婉晴