臺灣士林地方法院民事判決

105年度重訴字第236號

原　　告　吳穎穎（原名吳宜穎）
　　劉博文
　　林玉娥
　　陳永和
　　謝梅珍
　　王素貞
　　環球資產管理股份有限公司（原名環球網絡資產管理有限公司）
法定代理人　陳政宇
原　　告　陳建仲（原名陳建杰）
　　林宥馨
　　蔡仁傑
　　許素貞
　　陳韋婷
　　陳怡竹
　　蕭采彤（原名蕭芳娜）
　　王志娟
　　林靜修
共　　同
訴訟代理人　陳建勳律師
　　林靜怡律師
前列吳穎穎、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、林靜修共同
訴訟代理人　黃明展律師
　　許丕駿律師
　　陳郁婷律師
共同複代理人陳寧馨律師
前列吳穎穎、陳永和、謝梅珍、蔡仁傑、許素貞、陳建仲、林玉娥、王素貞、陳怡竹、陳韋婷共同
訴訟代理人　林坤賢律師

被　　告　富裔實業股份有限公司（原名：德士通科技股份有限公司）
法定代理人　祝文定
訴訟代理人　尤伯祥律師
　　楊適丞律師
　　張迺良律師
　　李振華律師
　　李明諭律師
　　陳逸華律師
　　游朝義律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修將如附表三所示不動產移轉登記並交還予被告，及使如附表三所示之抵押權登記塗銷之同時，給付原告如附表五所示之金額及利息。

被告應給付原告環球資產管理股份有限公司、林宥馨如附表五所示之金額及利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用之分擔比例如附表五所示。

本判決主文第一、二項，於原告吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修、環球資產管理股份有限公司、林宥馨以如附表五所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表五所示之金額為上開原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、查原告環球資產管理股份有限公司（下稱環球公司）之法定

代理人原為高可寬，嗣於本訴訟審理期間變更為陳政宇，有股份有限公司變更登記表影本1件在卷可稽（本院卷八第161-164頁），茲據其具狀聲明承受訴訟（本院卷八第160頁），經核尚無不合，自應准許。

二、按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。」，民事訴訟法第196條定有明文。經查，原告係於民國105年5月16日提起本件訴訟，且其主張被告行使詐術及應負瑕疵擔保責任、不完全給付責任之事實，向來均限於被告銷售房屋時告知有提供天然溫泉，惟實際上無法提供之事，兩造均以此為攻防焦點，本院並據此數次整理兩造間爭執及不爭執之事項，及依兩造聲請為相關證據調查，詎原告遲至107年3月27日，始以民事辯論意旨補充狀復提出被告規劃之頂樓露天SPA、健身房實屬違章建築，未具契約預定效用，故原告得解除契約之新攻擊方法（本院卷七第308-316頁、卷八第20頁），顯已逾適當之提出時期甚明；又經核該項攻擊方法並無不能於訴訟初始階段提出之情形，是原告逾時提出自有重大過失，且有礙本件訴訟之終結。爰依前揭規定，駁回原告逾時提出之前述攻擊方法，且不再於本判決中加以論述，併先說明。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

先位之訴部分：

1.被告於100年間，明知該公司銷售之「湯・富裔」建案（下稱系爭建案），因並未依溫泉法及臺北自來水事業處附設溫泉營業章程等規定，向臺北自來水事業處申請取得使用溫泉之權利，故無從提供住戶天然溫泉，竟刻意隱瞞上情，在廣告宣傳品上以清楚醒目之「北投天然白磺泉」等文字及照片，標榜具備「溫泉生技湯隨選系統」，並由銷售人員於銷售

時陳稱該建案為「戶戶有溫泉」，以致原告吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、蕭采彤、林靜修、王志娟及訴外人林紫婕、余淑敏、梁衛賓等人誤信購買系爭建案者，日後均享有合法溫泉使用權，得在家中享受天然溫泉，而分別就附表一所示房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），與被告簽訂預售房地買賣合約書或成屋房地買賣合約書，並另同時簽訂房屋租賃契約書，約定於系爭房地點交時，由被告回租該房地，作為經營旅館之用。又林紫婕、余淑敏、梁衛賓業將其等關於前述買賣契約所生之權利義務，分別讓與原告陳建仲、林宥馨、陳怡竹（卷五第11、289-290頁）。

2.原告業已依系爭買賣契約給付價金，實際給付金額及最後付款時間或實際付款時間如附表一所示（卷三327頁、卷七306、307頁，與原告先位聲明第1項相同）。詎被告於回租期滿，返還房屋時，竟稱並未承諾提供天然溫泉，且實際上亦無法接管引入天然溫泉，原告始驚覺受騙，而分別於105年5月2日、105年7月11日，發函依民法第92條第1項規定，向被告為撤銷受詐欺而簽訂買賣契約之意思表示，及以系爭房地存有瑕疵，且屬不完全給付為由，依同法第227條第1項、第256條、第354條第1項前段等規定，解除系爭買賣契約。準此，爰依民法第113條、179條、第182條第2項、第259條第1、2款、預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項等規定，以先位之訴，請求被告返還買賣價金。

3.又兩造間之買賣契約，係因可歸責於被告之事由，而由原告撤銷買受之意思表示及解除該契約，是原告亦得依預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項及系爭契約第23條第3項前段之約定，請求被告給付房地總價款15%之違約金。

4.另因被告提出同時履行抗辯，辯稱原告如得撤銷意思表示或解除買賣契約，亦應將系爭房地移轉登記予被告，故依民法第259條第5款之規定，請求被告返還原告因此所支出之土地增值稅、登記規費。

5.並聲明：－被告應分別給付原告如附表二先位聲明欄所示之金額及利息。—被告應分別給付原告將如附表三所示房地所有權移轉登記予被告時，所生之土地增值稅、登記規費。.願供擔保，請准宣告假執行（卷七第302頁背面、卷八第21頁背面、卷四第265頁背面）。

備位之訴部分：

1.倘認原告不得撤銷簽訂買賣契約之意思表示，亦不得解除買賣契約，惟因系爭房地既存有重大瑕疵，原告自得依民法第359條之規定，請求減少相當於總價款30％之價金，爰依民法第179條、第233條第1項之規定，以備位之訴，請求被告返還減少之價金。

2.並聲明：－被告應給付原告如附表二備位聲明欄所示之金額及利息。—願供擔保，請准宣告假執行（卷七第302頁背面、卷八第21頁背面、卷四第265頁背面）。

二、被告則辯稱：

系爭建案係以「售後回租」、「2年定值包租年利率3.5％」、「公寓式酒店經營」作為銷售賣點，而非販售溫泉住宅，且相關買賣契約、租賃契約、交屋確認文件中，亦未記載任何關於提供天然溫泉之約定內容，是本件買賣契約自始即不包括提供天然溫泉。又被告公司聘用之銷售人員，於銷售時均有如實告知系爭建案並無提供天然溫泉，但有供應生技湯，且縱日後自鄰地接管引入溫泉水，亦僅提供旅館經營時使用，旅館結束經營後，需由住戶自行與鄰地地主洽談等事項，顯無任何施用詐術之情事，亦無可能使買受人誤認系爭建案可提供合法之天然溫泉，是原告主張其等受詐欺而簽訂系爭買賣契約，及系爭建案具有瑕疵，且屬不完全給付云云，均無可採。

被告公司受僱人杜光漢於辦理交屋驗收時，均向各承購戶明確告知系爭建案並無提供天然溫泉，日後回租期滿交還房屋時，亦不保證有天然溫泉，原告均未表示任何異議；甚而在2年回租期間屆滿，被告已於房屋租賃續約協議書中載明溫

泉係由被告於租賃期間自行向鄰地購買使用，與原告無涉等語後，仍有多位原告同意簽署；另被告曾106年10月28日湯富裔社區106年第1屆第4次區分所有權人會議中，告知原告得向臺北自來水事業處提出溫泉新設之申請，然均無人願意申請，足見其等自始即知悉系爭建案並未提供天然溫泉，有無天然溫泉亦非其等購買系爭建案之主要原因，更非不能補正之瑕疵，原告自不得以無天然溫泉為由，主張被告有詐欺情事或應負物之瑕疵及不完全給付之相關責任。

原告王志娟與被告簽訂之不動產買賣契約書，已於建物現況確認書中載明回租期間係由被告向鄰地接管借用溫泉水以經營旅館，租期屆滿後，被告不負責提供溫泉水，且經王志娟簽名確認，則其既已於簽約時，明知被告並無提供天然溫泉之義務，自不得主張受被告詐欺或有何瑕疵及不完全給付之情事。

ŋ 原告至遲於102年8月至10月間辦理交屋手續時，已知悉系爭建案並無提供天然溫泉，是其等於105年間，始以受詐欺為由撤銷買賣之意思表示，顯已逾1年之除斥期間。

ē 系爭買賣契約第23條第3項前段係約定賣方有違約不賣之情形，而經買方解除契約時，始應賠償總價款15%之違約金，然本件被告並無違約不賣之情事，自無需給付上述違約金。倘認原告得撤銷買賣之意思表示或解除買賣契約，依兩造所簽售後回租契約第10條第1項之約定，該租賃契約亦應失其效力，是被告自得依不當得利之法律關係，請求原告返還如附表四所示已受領之租金金額。另原告自105年2月起至106年4月止，累計積欠被告如附表四所示之代墊管理費用，爰依民法第179條及住戶管理規約第10條，主張原告應如數返還，並以此債權及前述不當得利債權，與原告先位之訴主張之債權相抵銷。退步而言，倘原告先位之訴無理由，而備位之訴有理由，亦即買賣價金應予酌減30%，則原告得受領之租金金額亦應按相同比例予以酌減，茲以被告因此得請求原告返還之溢領租金債權，及前述返還代墊管理費債權，與原

告備位之訴所主張之債權相抵銷。

ě如認系爭買賣契約因原告撤銷意思表示或行使解除權而不存在，以致被告應返還已受領之價金，則被告亦得行使同時履行抗辯權，主張原告在將如附表三所示之不動產移轉登記及返還予被告，並將其上之抵押權登記塗銷前，被告得拒絕返還價金。又環球公司買受之臺北市○○區○○路○○號5樓房地，現已信託登記於訴外人王柏驊名下，另同號5樓房地，現亦遭本院囑託地政機關辦理查封登記，而林宥馨購買之臺北市○○區○○路○○○○號4樓房地，現亦登記於訴外人楊慶南名下，且經本院囑託地政機關辦理查封登記在案，均有不能返還之情事，則環球公司及林宥馨就前述部分之解除權應已消滅，又縱認其等之解除權並未消滅，亦應返還該部分不動產之價額，爰以此價額返還債權與原告主張之債權相抵銷。

三、兩造不爭執之事實（本院卷七第298、299頁、卷九第420頁）：

吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、訴外人林紫婕、訴外人余淑敏、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、訴外人梁衛賓、蕭采彤、林靜修前分別與被告簽訂如原證1、16所示之預售房地買賣合約書（卷一第66-425頁、卷二第18-36頁），王志娟則與被告簽訂如原證1所示之成屋房地買賣合約書，又訴外人林紫婕、余淑敏、梁衛賓嗣分別將其等關於前述買賣契約所生之權利義務，讓與陳建仲、林宥馨、陳怡竹（本院卷五第11、289、290頁）。

原告已給付買賣價金之金額如被告106 年8 月3 日民事爭點整理暨辯論意旨狀附表二A欄所載（本院卷三第327頁）。各期付款時間如原告106年7月31日民事辯論意旨狀附表二（含1 -1、1-2、3、4、5、6、7-1、7-2、8、9、10、11、12、13-1、13-2、14、15、16，本院卷三第165-261頁）所示，但應扣除被證44「營業人銷售退回進貨退出或折讓證明單」所載之折讓金額（扣除之期別如該證明單所載）。

吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、訴外人林紫婕、訴外人余淑敏、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、訴外人梁衛賓、蕭采彤、林靜修、王志娟於簽訂前述房地買賣合約書時，均同時簽訂如被證6所示之房屋租賃契約書（本院卷二第166、167頁）。

ŋ系爭房屋坐落之臺北市○○段○ ○段○○○○○ ○○○○ ○號土地，於100 年間被告就系爭建案預售時，並未向臺北市自來水事業處申請溫泉新設並獲准。

ē侯勝凱、李沛婕、林端足、林瑞朋、涂軒軒均為被告公司之受僱人。

吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、林宥馨、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修、王志娟於系爭房地辦理交屋時，均有在被證13所示之交屋資料收執表上簽名（本院卷二第181-188頁）。

ě環球公司購買臺北市○○區○○路○○號5樓房地後，於102年10月15日逕登記為訴外人高可霓所有，高可霓復於106年2月18日將該房地信託登記予訴外人王柏驊。

林宥馨購買臺北市○○區○○路○○○○號4樓房地後，於102年10月15日逕登記為訴外人楊慶南所有，且上開房地業經永豐銀行聲請本院囑託地政機關辦理查封登記在案。

四、本件經本院於107年3月27日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡化爭點如下（本院卷七第299頁背面、300頁）：

原告得否依民法第92條第1項之規定，撤銷購買系爭建案之意思表示？原告依民法第113 條、179 條、第182 條第2 項等規定，請求被告返還買賣價金並加計利息，有無理由？

1.被告或其受僱人有無對原告（或其前手）施用詐術，致其等陷於錯誤而簽定買賣契約之情事？

2.原告得否依民法第92條第1項之規定，撤銷購買系爭建案之意思表示？其撤銷權之行使是否已逾1年之除斥期間？

3.原告得請求返還之金額為若干？

原告得否依民法第227條第1項、第256條、第354條第1項前段之規定，或預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第2、3項規定，解除買賣契約？原告依民法第259條第1、2款之規定，或預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項規定，請求被告返還買賣價金並加計利息，有無理由？

如原告撤銷購買系爭建案之意思表示及解除契約均無理由，其等得否依民法第359條第1項前段、第179條、第233條第1項之規定，請求減少價金並加計遲延利息？得請求減少之金額為若干？

ŋ原告依預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項及系爭契約第23條第3項前段之約定，請求被告給付房地總價款15%之違約金，有無理由？

ē被告所為抵銷抗辯，是否可採？

1.被告主張原告受領之租金為不當得利，並主張以該不當得利債權，與原告之請求互為抵銷，是否可採？

－原告受領之租金是否為不當得利？其金額為若干？（原告對本院卷四第253頁、卷五14頁受領租金金額（B），僅爭執代扣所得稅及補充保費，不得算為受領金額，及否認被告所稱有其他已給付但漏未記載於被證45明細或已開支票原告未領取之情形）

—如為不當得利，原告是否亦可主張被告使用系爭房地期間，受有相當於租金之不當得利，而以該不當得利債權與被告主張之前述不當得利債權主張抵銷？該不當得利之數額為若干？

2.被告主張其為原告代墊管理費（金額如本院卷五第59頁所示），並主張得以該債權，與原告之請求互為抵銷，是否可採？

－被告得否依民法第179條及住戶管理規約第10條，請求原告返還代墊之管理費，並以該債權，與原告之請求互為抵銷？

—原告各應分擔之管理費金額為若干？（原告就本院卷五第59-61頁之計算方式有意見，原告認為之計算方式如本院卷五

第251頁）

倘原告得請求被告返還買賣價金，被告主張同時履行抗辯，並請求本院為對待給付判決，有無理由？（同時履行抗辯之內容如本院卷四第281 頁所示，詳細內容如本院卷五第231-247頁）

1.原告請求價金返還與被告所為同時履行抗辯之請求間，是否具有對待給付關係？

2.環球公司及林宥馨買受之不動產，有業已移轉登記予他人或遭法院囑託地政機關為查封登記之情事，被告所為同時履行抗辯之內容，是否可採？

3.被告可否據此依民法第179 條、第181 條、第259 條第2款之規定，請求環球公司及林宥馨償還該房地之價額？金額為若干？並與原告主張之債權相抵銷？

4.原告主張如為對待給付判決，被告應各給付原告房地所有權移轉登記回復於被告時所生之土地增值稅、規費，有無理由？

五、本院得心證之理由

原告得否依民法第92條第1項之規定，撤銷購買系爭房地之意思表示？

1.王志娟部分：

－經查，王志娟係與訴外人王貞文、鄭莉蘋合資購買如附表一編號15所示之房地，並由王貞文、鄭莉蘋至現場看屋，嗣於103年2月18日，經王志娟委由王貞文代理其與被告簽訂「成屋房地買賣契約書」等情，有成屋房地買賣契約書影本1件在卷可佐（本院卷一第412-425頁、卷二第158、159頁），並據證人鄭莉蘋到庭證述明確（本院卷三第51-53頁），被告就此亦無爭執，自堪予認定。

—觀諸前述成屋房地買賣契約書所附「建物現況確認書」，其中第17項業已載明：「買、賣雙方隨同本約簽訂之租賃契約屆期前，社區溫泉水係由賣方負責向鄰地權利人接管借用以經營旅館，租約到期後社區如有繼續借用之需要，應由社區

自行向鄰地權利人借用，賣方不再負溫泉水之保證責任。」等語（本院卷二第159頁），即明確告知被告並不負提供天然溫泉之義務，且該建物現況確認書之內容，亦經王志娟之代理人王貞文代其簽名確認無誤，是王志娟猶主張其係因誤信被告詐稱系爭建案有提供天然溫泉，始同意買受云云，顯非可採。

. 原告所舉證人鄭莉蘋雖到庭證稱：帶看房屋之被告公司受僱人杜光漢曾告知其與王貞文溫泉是從旁邊接管過來，並未說明租期屆滿後，需由住戶自行向鄰地權利人借用溫泉管線，被告不負責提供溫泉，簽約當天係杜光漢要求王貞文在契約文件何處簽名，王貞文即依其指示代王志娟簽名，並無詳閱建物現況確認書之內容云云（本院卷三第52、53頁），然經核證人鄭莉蘋前揭證言與證人杜光漢之證詞顯有不符（本院卷三第47、48頁），且衡以鄭莉蘋乃與王志娟、王貞文合資購買前述房地之人，與王志娟之利害關係一致，立場上本有偏頗迴護之虞，是其前開證述內容，實非可盡信。況縱認證人鄭莉蘋前揭證詞屬實，惟該建物現況確認書既已特別載明上述內容，並經王貞文代理王志娟簽名確認，則縱認王貞文係在未仔細研閱內容之情況下，代理王志娟簽名，亦應自負其責，尚不得以杜光漢未使其充分瞭解契約內容為由，否認上開約定之效力。

j 是以，王貞文代理王志娟與被告簽訂買賣契約時，簽約文件中之「建物現況確認書」第17項，既已載明被告於租期屆滿返還房地之時，不負溫泉提供義務之旨，且經王貞文代理王志娟簽名確認，自難認被告有何詐欺之情事。則王志娟主張依民法第92條第1項之規定，撤銷其買受該房地之意思表示，並請求被告返還其給付之價金，即無理由。且其以被告未能提供天然溫泉為由，指稱被告應負瑕疵擔保或不完全給付之責，並據此主張解除契約、減少價金等，亦均無理由，於後不再贅述。

2.除王志娟之其他原告部分：

－按「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。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」，民法第92條第1項定有明文。又契約當事人將其因契約所生法律上地位概括移轉與承受人者，是為契約承擔。承受人承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於因契約所生請求上地位。舉凡撤銷權、解除權、終止權等與契約關係不可分之形成權，均由承受人行使負擔之。準此，陳建仲、林宥馨、陳怡竹雖係分別承擔訴外人林紫婕、余淑敏、梁衛賓與被告所簽買賣契約之買受人地位（本院卷五第11、289、290頁），而非直接與被告締約之人，仍得主張原買受人係受被告詐欺而簽訂買賣契約，並行使民法第92條之撤銷權，合先敘明（為求文字簡明，以下論述涉及原買受人林紫婕、余淑敏、梁衛賓是否受被告詐欺部分，均逕以陳建仲、林宥馨、陳怡竹稱之，或與其他原告〈除王志娟外〉合稱為吳穎穎等人）。

㈠經查，系爭建案之名稱為「湯・富裔」，被告並於銷售之廣告文宣中以較大字體標明「北投天然白磺泉」，及簡介說明「在北投地區引山泉水或溪水入溫合池，讓清水吸收火山氣體和地熱所形成的一種人工溫泉。溫泉略帶點硫磺味，酸鹼值約PH4-5，溫泉約在45℃左右，有醫師研究發現，泡白磺泉10分鐘後，肺活量會提升很多。」，另於同一廣告文宣之「售後回租優惠專案」文字下方，亦標註「戶戶室內裝潢＋全套家電＋冷氣空調＋國際品質德士通視訊電話＋『溫泉』生技湯隨選系統＋五星級飯店配備及2年免管理費」，並搭配多幅溫泉照片等情，有廣告文宣影本1份在卷可稽（本院卷一第426頁），且被告亦不否認該份廣告文宣為其所製作，是原告主張被告於銷售系爭建案時，即將之塑造為「溫泉住宅」，並標榜可提供「天然溫泉」及「生技湯」供住戶使用乙節，尚非無據。至被告雖提出其他廣告文宣，辯稱其銷售時係表示將提供「生技湯」，並非天然溫泉云云（本院卷一第582-584頁、卷二第53-66頁），然詳閱被告提出之廣告

文宣中，仍有部分載有「室內裝潢＋全套家電＋冷氣空調＋國際品牌德士通視訊電話＋『溫泉』生技湯隨選系統＋五星級飯店配備＆2年免管理費」等語（本院卷二第61、63頁），另原告提出之100年7月9日網路文章，亦有「定值包租公寓式酒店吸引港人，入主德士通科技的國礎建設今天和香港商中原地產合作『2年定值包租』、『年報酬率3.5%』吸引港人來台投資最新位於新北投的公寓式酒店『湯富裔』，……國礎建設營運長吳安居表示，規劃此案為戶戶有溫泉的公寓式酒店產品，並以『2年定值包租』、『每年報酬率3.5%』的優惠條件吸引國人……」之內容（本院卷三第29頁），更徵原告主張被告在銷售系爭建案時，乃宣稱有提供天然溫泉等情，應非子虛。

．再查，吳穎穎等人購買系爭建案房屋時，係分別由被告公司僱用之銷售人員李昱萱、侯勝凱、涂軒軒、林瑞朋等人負責接待介紹，此業據原告陳明在卷（本院卷九第226頁，又王素貞雖係由林端足介紹而得知系爭建案，然實際上係由林瑞朋於銷售現場接待及介紹，故未將林端足列入，併此說明，參本院卷九第231頁），又上開銷售人員均曾至本院或刑事案件法院作證，茲整理其等之證詞如下：

李昱萱部分（本院卷二第218-220頁）：

「（在你銷售系爭建案時，有無告知客戶這個房子是有提供天然溫泉？）我當時就跟客戶說，『系爭建地本來就沒有溫泉管線，我們是接後面另有一塊建地的溫泉管來用』，公司教育訓練時，是告訴我們說我們這塊建地沒有溫泉管線，也沒有辦法再申請，只能從其他的地接管過來使用。」

「（有跟客戶說明以後可以使用的溫泉種類是什麼？例如科技湯或是天然溫泉？）有，我有說之後房屋完成後，裡面有兩種溫泉，一種是天然溫泉、一種是生物科技湯。」

「（有無特別跟客戶說是回租期間才有兩種溫泉，收回之後就沒有天然溫泉？）當初我跟客戶就有說我們這塊地本來就沒有天然溫泉，是接管的，也有說會售後回租。但是我沒有

特別說收回之後就沒有天然溫泉。但是我有說經營飯店時會有天然溫泉還有生物科技湯。且當時我有說「以後會不會有天然溫泉我就不敢保證了。」、「（你說『以後會不會有天然溫泉我就不敢保證了』是否當時有跟每位客戶講？）如果有人來追問日後收回不租是否還會有天然溫泉，我就會跟他這麼說，但是如果沒有人來問我，我就不會主動跟客戶這麼說。」、「（你剛剛所說的經手客戶，有沒有人跟你這樣問？）我不記得。」

「（你在向原告及其他消費者銷售時，有無特別說本建案自他處連接天然溫泉供本建案使用，並未經申請溫泉水權，是違法私接的？）在公司教育訓練時，公司沒有特別跟我們說是違法的，公司只有跟我們說因為限量管制，所以本來有溫泉管的就有溫泉水，沒有溫泉管的就沒有辦法再申請，我當時跟客戶是說明『這塊建地是沒有天然溫泉管線的，要從後面的地接管線過來』。之後就沒有再講其他的。」

「（妳們在接受公司的教育講習時，公司跟妳們講的主打銷售內容為何？）溫泉、售後回租。」、「（公司講習時，有講溫泉包括什麼？）天然溫泉及生技湯。」

「（公司向你說明售後回租兩年，如果租期屆滿還給住戶時，是否還會提供接管的天然溫泉讓住戶使用？）沒有明確的說一定有或是沒有，要看那塊土地的接管狀況。」

「（公司跟你說要從後面那塊地接天然溫泉，是要給客戶使用，或是要經營旅館使用？）沒有特別說。」

「（妳們湯富裔的文宣廣告是否有主打天然溫泉？）這個建案是主打有溫泉及科技湯。但是文宣廣告部分我忘記。我有把科技湯的湯包分送客戶體驗。」

「（你究竟有無跟銷售的消費者說妳們的建案是戶戶有溫泉？）有，我有說『戶戶有溫泉』，但是溫泉是概括接管的天然溫泉及科技湯。」

侯勝凱部分（本院卷二第223-224頁）：

「（你是否為該建案的經理？是否為銷售現場的最高負責人

？）對。」、「（所以銷售現場都是你在管理？）對。」
「（溫泉是否你們的銷售主軸？）不是，因為這塊地本身沒有溫泉。」、「（你們有無在銷售時，跟消費者說要提供溫泉或是生技湯？）有，是提供生技湯。」
「（你們後來是否有從後面的土地接管天然溫泉給建案使用？目的為何？）有，目的為經營旅館使用。」
「（你在跟些銷售人員做講習時，有無跟這些銷售人員說公司會從後面的土地接管天然溫泉提供住戶使用？）當初這塊地先買，所以沒有什麼水權，是公司後來跟我們說有買第二期的土地，所以我們才研究是否可以接管過來用，銷售人員都知道這個事情。」、「（究竟公司給你的訊息接管是給會館使用或是給住戶用？）那時候我們是先研究是否可以接管，當初的想法是說預售屋要蓋兩年，經營會館也是要兩年，所以在公司經營會館期間，兩塊地都是公司的，就可以接管使用。但收回之後，如果客戶要使用，應該由客戶的管委會與公司討論是否可以再接管使用。此部分也有告訴銷售人員。」
「（你有無向銷售人員在講習時說過，不可以用天然溫泉做本銷售案的重點？）我有跟大家說本建案是沒有水權的。沒有特別跟他們說不可以用天然溫泉作為銷售的重點。」
「（銷售人員有沒有曾經向你反應，很多客戶都在問本建案是否有天然溫泉？）有。」、「（你如何回應？）在買第二塊地之前都說沒有天然溫泉，買了之後，就說可能可以接管使用。」
涂軒軒部分（本院卷二第286、287頁）：
「（當時有無跟看屋的客戶說系爭建案是戶戶有溫泉，是有提供天然溫泉？）是。」、「（為何會如此跟客戶介紹，是公司告訴你們？）因為北投當地就是溫泉區，是公司告訴我們戶戶有溫泉，有天然溫泉。」
「（公司有無提到系爭建案是從鄰地接管過來？）有，是從旁邊的二期鄰地接管過來。」、「（有無說日後可以繼續接

管？）是沒有講這麼清楚，沒有說是違法，也沒有說被檢舉就會被拆除，我們是認為因為二期也是公司的地，所以接管到一期也合理合法的。」

「（你剛才回答法官所說公司告訴你們的訊息，是否都是教育訓練時，由侯勝凱告訴你的？）是。」

「（為何你剛剛說侯勝凱就算有跟你講，售後回租期滿後就不一定有天然溫泉，你也不一定會主動跟客戶講？）我們基本的想法是認為會有天然溫泉，因為地點是北投溫泉區，且第二期也是公司的，沒有道理第二期有溫泉，第一期沒有溫泉，況且沒有溫泉，如何經營溫泉飯店，所以就不會主動跟客戶講。」

「（你在教育訓練時，公司有無告訴你本件建案的地本身是沒有溫泉水權的？）有。有說是從鄰地接來的。」、「（是否知道沒有水權的意義為何？）不清楚。是說從第二期接過來的，沒有特別說接管是不合法的，遭檢舉會被拆除。」

林瑞朋部分（本院卷二第221-222頁）：

「（請庭上提示原證23並告以要旨，錄音的譯文中第5、6頁〈本院卷二第202、203頁〉，你是否在105年4月間有跟吳穎穎通過電話？」不記得。」、「（原證23的譯文是不是你跟吳穎穎的通話內容？）對，我有講過這些話。」、「（你回答『我就說因為公司那時候在旁邊有買那塊地，所以等於是第一期第二期第三期，那時候公司就想說因為二三期的地都已經買了，會接溫泉過來』？）應該大致上是這樣子。」、「（關於你在原證23的電話譯文中所為相關回答內容，你有無跟消費者或是客戶這樣說過？）我在銷售時，我是接待，銷售人員不在時，我會跟比較熟的客戶聊天，如果他們這樣問我，我就這樣回答。」

「（究竟湯富裔主打是科技湯，還是包括接管的天然溫泉？）都有。」

「（你在譯文中說從二、三期接管這些話，是誰告訴你？）這個並不是在正式的教育訓練提到的，因為我是公司員工從

旁知道公司有買那塊地，可以接管使用。」

「（公司有這樣跟你說，可以從二、三期土地接管到本件土地使用？）因為時間太久，要想想看。（約一分鐘後）應該是公司當時講的。」

互核比對前述證詞內容可知，被告於銷售系爭建案時，確曾告知相關銷售人員系爭建案本身雖無天然溫泉，但可從被告已購買之鄰地接管使用天然溫泉，且上述銷售人員向吳穎穎等人介紹銷售系爭建案時，亦係告知系爭建案可從鄰地接管而提供各戶天然溫泉；復因被告公司辦理銷售講習時，並未特別說明或強調自鄰地接管使用天然溫泉係屬違規使用，有遭停用之風險，故前揭銷售人員在進行銷售介紹時，亦未主動提及此事，是吳穎穎等人主張被告之銷售人員於銷售系爭建案時，均表明該建案有提供天然溫泉，來源係自鄰地2期土地接管使用，另亦有提供生技湯等語，應屬實情無訛。

j另查，法務部調查局臺北市調查處因被告公司相關人員涉及詐欺案件，於進行調查蒐證時，曾至被告公司查扣湯富裔答客問資料1份（本院卷二第258、259頁），其內容載明「問：請問規劃哪些設施？答：戶戶溫泉套房，入口大門廣場……」、「問：是否有溫泉設施？它的特色是什麼？答：戶戶溫泉，屬北投天然白磺泉。」，且經本院提示上開資料並詢問證人涂軒軒，亦據其證稱：「（公司做教育訓練時，有無給你要如何跟客戶問答的書面資料？）有，答客問。」、「（是否就是這一份〈提示原證27即上述答客問資料並告以要旨〉？應該是，但是內容很多，我不敢確定是否跟當時的內容一模一樣。」、「（〈請鈞院提示原證27本院卷二第259頁，並告以要旨〉你當時拿到的答客問，是否也如鈞院卷二第259頁螢光筆標示的內容？）是。」、「（答客問是誰交給你的？）我們的專案侯勝凱交給我。」等語（本院卷二第289頁），是被告公司確有以製發答客問資料之方式，指示銷售人員以「戶戶有溫泉」，作為系爭建案之銷售賣點，且並無針對溫泉之取得方式恐涉及違規使用，而有遭停用之風

險乙節，向銷售人員為任何提醒及說明，實屬明確，則吳穎穎等人所稱前開銷售人員僅告知戶戶有溫泉，溫泉係自鄰地接管使用等語，自堪信屬實。被告雖辯稱上開答客問資料無製作人簽名或製作日期，且內容有多處記載「待查明確認」，應非定稿，縱為定稿且有使用，依其內容，亦係使用於成屋銷售階段云云，然查，時任被告公司執行副總之訴外人劉建文曾於法務部調查局臺北市調查處接受訊問時，陳稱該份答客問資料係該公司法務人員調閱系爭建案相關資料時，影印1份供其參閱（本院卷三第370頁），足見該份資料確為被告公司內部人員製作存檔，始會由法務人員調取後供劉建文參考；再參以銷售人員涂軒軒及李昱萱均證稱其等曾收受被告公司人員交付之系爭建案答客問資料，僅無法確認內容是否與上述答客問資料完全一致（本院卷二第289頁、卷三第373頁），而被告復未能提出其他版本之答客問資料，且其法務人員所提供予劉建文參考者，亦為該份答客問資料，自堪認上開答客問資料之內容，應為被告公司所認可並供作銷售人員參考之資料無誤，尚不因其上無製作人之簽名或未標示製作日期，而得全盤否認。至上述答客問資料中，雖有部分問答內容提及系爭建案已為成屋，然此或係成屋銷售階段，針對原內容加以修改之故，惟被告既於成屋銷售階段仍稱系爭建案為戶戶有溫泉，而溫泉之接管使用，復為預售階段已有之規劃，自得合理推論被告於預售階段所使用之答客問資料，亦有相同之記載；且證人涂軒軒亦明確證稱上開答客問中關於「戶戶有溫泉」之記載內容，與其當時收到之答客問內容相同（本院卷二第289頁），更足認被告於預售階段製作交付予銷售人員之答客問資料，即係記載系爭建案為「戶戶有溫泉」甚明，被告徒以前詞，否認曾告知銷售人員系爭建案為「戶戶有溫泉」，並得以之作為銷售之賣點，顯不足採信。

LL再者，被告於銷售時提供之「湯富裔屋頂花園配置圖（景觀美化）」及買賣合約書所附之「地下二層汽車停車位平面圖

」、「約定專（共）用平面圖」，亦載明設有「機械室（溫泉用）」、「溫泉蓄水池」，此有上開圖說資料影本附卷可考（本院卷九第247、250、251頁），足徵其於銷售及設計規劃時，確實將「溫泉」規劃為應提供住戶使用之設施之一。此外，被告於104年8月11日召開之內部會議中，其法務人員黃士清即曾報告稱：「1.之前銷售有答應往後交屋有溫泉及兩種生計湯需提供住戶」，時任被告公司執行副總之劉建文遂指示：「請小胡將之前杜專員相關銷售資料提供士清，找出之前對外有相關溫泉、二工相關文宣、合約，下次例會討論。」等語，其後於104年8月18日之會議中，黃士清仍報告稱：「根據銷售文宣往後交屋有提到天然溫泉及兩種生技湯需提供住戶，以及合約有頂樓及地下室公設設計圖說」，劉建文並表示：「請擬開會通知，確認合約到期後點交時間，1.原合約請rio交給士清各戶建材狀況及點交設備內容。2.如未來天然溫泉有問題，將社區自費，公司由rio協助用外購以溫泉車方式載至社區。」，此有104年8月11日、8月18日湯富裔【售後租回租約期滿】區分所有權人專案會議記錄影本在卷可憑（本院卷二第260、261頁），而依據上開會議記錄內容，即明確顯示被告公司內部於討論系爭建案售後回租期滿，是否應提供住戶天然溫泉之問題時，實已由執行副總劉建文指示相關人員就「銷售時究有無文宣提及應提供天然溫泉」乙事進行研究，而經研究討論結果，均認確有此事，並決定如無法履行，將改採車運方式提供溫泉，則被告事後改稱就系爭建案從未允諾提供天然溫泉云云，顯屬卸責之詞，毫無可採。

ll被告雖一再辯稱被告公司於進行銷售講習時，及銷售人員於現場銷售介紹時，均係告知系爭建案本身並無溫泉，需從鄰地接管，且僅限於售後回租經營旅館期間有此規劃，期滿後並不保證繼續提供天然溫泉云云，然查，證人李昱萱於本院係證稱：「（有無特別跟客戶說是回租期間才有兩種溫泉，收回之後就沒有天然溫泉？）當初我跟客戶就有說我們這塊

地本來就沒有天然溫泉，是接管的，也有說會售後回租。但是我沒有特別說收回之後就沒有天然溫泉。但是我有說經營飯店時會有天然溫泉還有生物科技湯。且當時我有說「以後會不會有天然溫泉我就不敢保證了。」、「（你說『以後會不會有天然溫泉我就不敢保證了』是否當時有跟每位客戶講？）如果有人來追問日後收回不租是否還會有天然溫泉，我就會跟他這麼說，但是如果沒有人來問我，我就不會主動跟客戶這麼說。」等語（本院卷二第218背面、第219頁），且依原告所舉侯勝凱於刑事案件警詢時之陳述，亦稱：「……本公司當時在建案旁有購買一塊地，那塊地是有溫泉水權，所以正在研擬將來本建案售後回租，在做旅館經營時，可以將那塊地的溫泉用管線接到本建案的旅館使用，如果有客戶問到2年後是否有溫泉使用的問題，我們會表示到時候就由管委會跟當時的土地所有權人來討論溫泉管線使用問題。」（本院卷三第361頁背面、第362頁），顯見被告於銷售系爭建案時，並非主動明確告知「系爭建案僅於售後回租經營旅館期間，自鄰地接管提供溫泉水，租期屆滿後，即不保證繼續提供溫泉水」，而係被動於客戶追問時，始會告知上情，且觀諸前述湯富裔答客問資料內容，亦僅見標榜「戶戶有溫泉」，而無任何關於天然溫泉僅限回租經營旅館期間始提供之記載（本院卷二第258、259頁），自難認被告於辦理銷售講習及其銷售人員於實際銷售系爭建案時，均已明確告知該建案所謂接管提供之天然溫泉，僅專供回租期間經營旅館使用，一旦租期屆滿，即不負任何提供溫泉之責。且衡諸常情，不動產交易之標的，乃該不動產本身及相關附屬設施，而不動產一般之耐用年限甚長，則買受人承購時所關切著重者，自為該不動產及相關附屬設施之狀態、條件，是否符合其需求，而無可能僅關心短短2年售後回租期間，該承租人如何利用此不動產經營其旅館事業之細節問題，換言之，關於系爭建案有無提供天然溫泉乙節，依常理推斷，買受人所欲知悉之資訊，應為該建案完工後，日後是否均得享有天然溫

泉，而非僅限於「2年售後回租期間內」，該旅館有無提供天然溫泉，其理至灼，是被告所稱其於銷售時，均明確告知客戶系爭建案以接管方式提供溫泉，僅限於經營旅館期間云云，實與一般銷售不動產時，乃針對客戶所關切之事項進行說明之常情不符，自難採信。況縱認被告於銷售系爭建案時，曾表示「於回租經營旅館期間」，係由鄰地接管提供天然溫泉等語，惟被告既於房屋租賃契約第9條約明：「1.乙方（即被告）保證於租賃關係消滅時，將租賃物及其上為經營旅館所施作之現場裝潢及固定設備，依現況點交予甲方，絕無異議。」（本院卷二第167頁），且依前述李昱萱、侯勝凱之證詞，亦可知其等並未主動告知回租期滿後，被告即不再保證提供天然溫泉，則以買受人之角度而言，自仍認於回租期滿後，因係「依現況」點交返還予買受人，故應得繼續享有旅館營運時已存在之天然溫泉，是被告據此辯稱已盡充分告知之義務，原告應無陷於錯誤之情事云云，亦無可取。被告復辯稱本件買賣契約內容並無任何「天然溫泉」之記載，吳穎穎等人多為對不動產交易有相當經驗之人，卻就此毫無異議而同意簽約，另杜光漢於辦理交屋手續時，亦曾清楚告知各買受人售後回租期間，係由被告向鄰地權利人接管借用溫泉水，以經營旅館，租約到期後，被告即不再負責提供溫泉水，需由社區管委會自行處理等語，吳穎穎等人知悉後亦未表示反對之意，顯見其等早已明知系爭建案並無提供天然溫泉云云。惟查，兩造簽訂之預售房地買賣合約書第1條，即已明定：「本房屋土地預定買賣之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為合約之一部分。」，此有預售房地買賣合約書影本附卷可稽（本院卷一第66頁-410頁、卷二第18-36頁），是以，被告既以前述載有「北投天然白磺泉」及「戶戶室內裝潢＋全套家電＋冷氣空調＋國際品質德士通視訊電話＋『溫泉』生技湯隨選系統＋五星級飯店配備及2年免管理費」等文字，並佐以多幅溫泉照片之廣告文宣（本院卷一第426頁、卷二第61

、63頁），作為吸引消費者之宣傳方式，復於銷售現場，由銷售人員以口頭介紹說明該建案「戶戶有溫泉」，溫泉來源係自同屬被告所有之二期鄰地接管取得，而以此宣稱系爭建案可提供天然溫泉供住戶使用，則有關「系爭建案有提供天然溫泉」之廣告內容，自屬買賣契約之一部分，而無待明文約定於契約內容中，況觀諸系爭買賣契約之附件，亦有標註「機械室（溫泉用）」、「溫泉蓄水池」之相關圖說資料（本院卷九第247、250、251頁），是被告以兩造間之預售房地買賣合約中並無提供溫泉之相關約定，否認其負有該項義務，並據此指稱吳穎穎等人就契約內容無意見，即屬知悉並認同系爭建案並無提供天然溫泉云云，顯無可採。另證人杜光漢雖證稱其於辦理交屋時，均曾告知吳穎穎等人售後回租期間，係由被告向鄰地權利人接管借用溫泉水，以經營旅館，租約到期後，被告即不再負責提供溫泉水，需由社區管委會自行處理云云（本院卷三第48頁），然上述內容實乃攸關被告是否應負提供天然溫泉義務之重要事項，且屬對被告有利之提醒及說明，如確有於辦理交屋手續時，逐一告知買受人之必要，衡情自應於交屋文件中一併載明，並由買受人簽名確認，以昭慎重，然被告於其自行製作之交屋資料收執表中，卻毫無任何關於上開說明事項之記載，此有交屋資料收執表影本數件在卷可考（本院卷二第181-188頁），且吳穎穎等人復全部否認杜光漢於交屋時，曾提及前揭事項，自難僅憑杜光漢上開證詞，即認定其確曾在交屋時，向吳穎穎等人明確表示被告於回租期滿後，將不負提供天然溫泉之責；況且，無論杜光漢於辦理交屋手續時，有無對吳穎穎等人為前開陳述，均屬簽約後之行為，對於吳穎穎等人是否受被告詐欺而簽訂買賣契約之認定，實無任何影響，是被告據此謂吳穎穎等人早已知悉被告並不負提供溫泉之責云云，要非可採。

綜上所述，被告於銷售系爭建案時，明知該建案本身並未依溫泉法及臺北自來水事業處附設溫泉營業章程等規定，向臺

北自來水事業處申請取得使用溫泉之權利，且其雖已於100年6月28日買受取得鄰地即臺北市○○區○○段0○段000地號土地之所有權，並於100年6月30日受讓取得該地號之溫泉使用權利，此有土地建物查詢資料及臺北自來水事業處溫泉過戶申請書影本存卷可佐（本院卷二第302、311頁，被告原名為德士通科技股份有限公司），惟依臺北自來水事業處附設溫泉營業章程第17條及第24條之規定（第17條：用戶溫泉進水管不得以遷移、分管或其他方式供他處使用，違者依第24條及第25條規定辦理。第24條：用戶有下列情形之一者，本處得停止供應溫泉：一、違反第17條規定之行為。……），其應不得以接管方式，將其取得之鄰地溫泉供給系爭建案使用，否則即有遭停用之可能，且其於辦理溫泉過戶申請時，已表明「茲聲明本人已瞭解相關規定，並願依規定辦理」等語（本院卷311頁），復為專業之不動產投資開發公司，對於上開規定，應難諉為不知，竟於銷售系爭建案時，不僅以前述載有「北投天然白磺泉」及「戶戶室內裝潢＋全套家電＋冷氣空調＋國際品質德士通視訊電話＋『溫泉』生技湯隨選系統＋五星級飯店配備及2年免管理費」等文字，並佐以多幅溫泉照片之廣告文宣（本院卷一第426頁、卷二第61、63頁），作為吸引消費者之宣傳方式，復於辦理銷售講習時，告知銷售人員得以「戶戶有溫泉」作為銷售賣點，及簡單說明該建案之溫泉係自同屬被告公司所有之鄰地接管而來，而未提醒銷售人員該接管方式係違規使用，隨時有遭停用之風險，以致李昱萱、侯勝凱、涂軒軒、林瑞朋等人於銷售系爭建案時，均稱系爭建案為「戶戶有溫泉」，且溫泉來源係自同屬被告所有之鄰地接管而來，而未說明此種接管方式係屬違規使用，有遭停用之可能，以此欺罔不實之方式，使吳穎穎等人誤信系爭建案確有提供天然溫泉，並因此決定購買系爭建案，是吳穎穎等人主張其等因受被告前述詐欺行為，以致陷於錯誤，而同意買受系爭建案，自屬可採。

被告雖另辯稱系爭建案主打之銷售賣點為「售後回租」，並

非天然溫泉，且被告於「湯富裔房屋租賃續約協議書」第5條第4項已載明：「本標的溫泉係乙方（即被告）租賃期間，由乙方自行向鄰地購買使用，費用由乙方負擔，概與甲方無涉。」（本院卷四第8-44頁），惟吳穎穎等人中仍有多人表示同意續租，另被告曾於106年10月間告知吳穎穎等人，因臺北自來水事業處自106年11起公告開放新設溫泉之申請，故其等得依規定提出申請，然吳穎穎等人均無申請之意願，顯見系爭建案有無提供溫泉，根本非其等決定購買該建案之主要考量因素，自難認吳穎穎等人係因受被告詐欺而購買系爭建案云云。然承前所述，被告於銷售系爭建案時，既將「溫泉」列入廣告文宣之宣傳重點之一，銷售人員於解說介紹時，亦特別說明係「戶戶有溫泉」，而依一般不動產交易常情，該建物有無供應天然溫泉，復顯屬足以影響買賣意願之重要事項，尤以系爭建案坐落於以溫泉著稱之北投地區，則該建案究有無提供天然溫泉，更為有意購買者關切之重點，而屬「交易上重要事項」，應無疑義，則被告就此足以影響交易目的及意願之事項，故意為虛偽不實之陳述，而使吳穎穎等人因此陷於錯誤，其等自得依民法第92條第1項之規定，撤銷該受詐欺而為之意思表示；至系爭建案是否尚有其他如「售後回租」之銷售賣點，均不影響「有無提供天然溫泉」乃屬「交易上重要事項」之認定，是被告據此辯稱原告非因誤信系爭建案有天然溫泉，始購買系爭建案云云，自不足採。另被告雖於「湯富裔房屋租賃續約協議書」中記載前述文字，且經部分買受人表示同意該續租條件，然此究為兩造間買賣契約業已簽訂後之事實，實不足以推斷其等在決定買受系爭建案時，即知悉並同意被告可免負提供天然溫泉之義務，且該等同意續租之人，或係考量如能繼續出租，尚有些許租金收入等其他因素，始表示同意，自不能據此即認有無溫泉對其等而言，並非決定是否購買系爭建案之考量因素。而關於本件訴訟程序進行中，臺北自來水事業處公告得自106年11月20日起至106年12月11日止，受理溫泉新設之申請

，惟吳穎穎等人並未提出申請乙節，固據被告提出臺北市自來水事業處106年開放新北投硫磺谷、地熱谷溫泉新設申請作業乙份為證（本院卷七第67-71頁），並有湯富裔社區106年度第一屆第四次區分所有權人會議會議紀錄影本在卷可參（本院卷八第70頁），且為吳穎穎等人所不爭執，然吳穎穎等人既業以受被告詐欺為由，撤銷其等買受系爭建案之意思表示，並已提起本件訴訟，請求被告返還受領之價金，被告亦行使同時履行抗辯權，主張吳穎穎等人應將買受之房地返還予被告，則其等倘復於訴訟進行期間，提出新設溫泉之申請，實有使雙方法律關係更陷複雜之疑慮，是其等基於上述考量，決定不予申請新設溫泉，尚無悖於情理，自不得藉此指稱其等決定購買系爭建案之考量因素，與有無提供天然溫泉，全然無關；且縱認系爭建案無法提供溫泉乙事，因前述新設溫泉之開放申請，而有獲致解決之機會，惟因吳穎穎等人在此之前，業已合法行使民法第92條第1項之撤銷權，其等行使撤銷權所生之效果，自不因該事後發生之新事由而受影響，是被告據此辯稱吳穎穎等人應不得撤銷其等受詐欺之意思表示云云，亦無可採。

Γ又被告法定代理人祝文定、總經理洪耀坤、執行副總劉建文、專案經理侯勝凱等人，經臺灣士林地方檢察署檢察官以涉犯詐欺罪提起公訴後，雖經臺灣高等法院以107年度上易字第569號判決無罪確定（本院卷九第462頁），然按，刑事判決所為事實之認定，於為獨立民事訴訟之裁判時本不受其拘束，最高法院著有29年上字第1640號判例可資參照，是本院自得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證而為與前揭刑事判決相異之認定，併此說明。

2.原告得否依民法第92條第1項之規定，撤銷購買系爭建案之意思表示？其撤銷權之行使是否已逾1 年之除斥期間？

－吳穎穎等人因被告上開施用詐術之行為，致陷於錯誤，而同意買受系爭建案，前已詳述，則其等自得依民法第92條第1項之規定，撤銷所為買受系爭建案之意思表示。又吳穎穎、

劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、林宥馨、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤已於105年5月2日，林靜修則於105年7月11日，依上開規定，發函向被告為撤銷受詐欺而買受系爭建案之意思表示，且已分別於105年5月3日、105年7月12日送達被告等情，有存證信函、律師函、中華郵政掛號郵件收件回執等影本存卷可佐（本院卷一第494-511頁、卷二第37-40頁、卷八第215、216頁），是兩造間之買賣契約，業因吳穎穎等人合法行使前述撤銷權，而歸於消滅，殊堪認定。

—又按民法第92條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之，此觀同法第93條本文之規定甚明。經查，吳穎穎等人主張其等係於105年4月間，因收受被告委任律師寄發之存證信函，告以被告依約並無提供天然溫泉之義務，始發現遭被告詐欺等情，業據提出台北法院郵局存證號碼002033號存證信函影本乙份為證（本院卷一第484-491頁），堪信屬實，是其等分別於105年5月2日、7月11日發函撤銷受詐欺之意思表示，自未逾1年之除斥期間。被告雖辯稱吳穎穎等人至遲於102年8月至10月間辦理交屋手續時，已因杜光漢告知售後回租期間，係由被告向鄰地權利人接管借用溫泉水，租約到期後，被告即不再負責提供溫泉水等語，而知悉系爭建案並無提供天然溫泉，故其等遲於105年間，始以受詐欺為由撤銷意思表示，應已逾1年之除斥期間云云，並舉杜光漢之證詞為據（本院卷三第48頁），然杜光漢此部分證述內容，洵與交屋資料收執表之內容不符，亦乏其他明確證據足以佐證，而無從採信，前已詳述，是被告前揭抗辯，自難認可採。

3.原告得請求返還之金額為若干？

－按「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。」、「受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，

附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。」，民法第179條、第182條第2項分別定有明文。

㈠經查，吳穎穎等人與被告間之買賣契約，業因吳穎穎等人撤銷買受之意思表示，而歸於消滅，已如前述。是以，吳穎穎等人主張被告所受領之買賣價金，即因此不具法律上原因，並依上開規定，請求被告返還，自屬有據。又被告實際受領吳穎穎等人交付之買賣價金金額，應如附表一之實付金額欄所示，此為兩造所不爭執，是吳穎穎等人請求被告如數返還，洵堪准許。

㈡又被告原係基於兩造間之買賣契約，而受領吳穎穎等人交付之價金，該買賣契約雖因吳穎穎等人嗣後行使撤銷權，而自始歸於消滅，然被告於受領吳穎穎等人給付之價金時，既無從知悉買賣契約嗣後將歸於消滅，自難認係受領時即知無法律上原因，而僅得認其係於吳穎穎等人撤銷受詐欺之意思表示，而使買賣契約歸於消滅時，始知其受領已屬欠缺法律上原因。從而，吳穎穎等人應得依民法第182條第2項之規定，請求被告就其受領之價金，附加自買賣契約因吳穎穎等人行使撤銷權而歸於消滅時起，即自105年5月3日或105年7月12日起，按法定利率即年息5%計算之利息，至逾此部分之利息請求，則屬無據，應予駁回。

查吳穎穎等人係分別於105年5月2日、7月11日向被告為撤銷受詐欺而買受系爭建案之意思表示，且觀諸上開存證信函或律師函之內容（本院卷一第494-511頁、卷二第37-40頁），均係先主張依民法第92條第1項之規定撤銷意思表示，再主張解除契約，則其等撤銷權之主張，既屬合法，兩造間之買賣契約即已因此歸於消滅，而無再為解除之餘地。是以，有關吳穎穎等人得否依民法第227條第1項、第256條、第354條第1項前段之規定，或預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第2、3項規定，解除買賣契約之爭點，應無庸贅論；另吳穎穎等人先位之訴已經准許，則有關備位之訴即其等得否依民法第359條第1項前段、第179條、第233條第1項之規定

，請求減少價金之爭點，亦無再予論述之必要，均附此說明。

原告依預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項及系爭契約第23條第3項前段之約定，請求被告給付房地總價款15%之違約金，有無理由？

1.經查，系爭契約第23條第3項前段之約定為：「因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約，賣方應將所收買方已繳價款全數退還，並同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償金額超過買方已繳價款者，則以已繳價款為限。賠償金額須申報買方所得，年底開立扣繳憑單申報。」，此有本件預售房地買賣合約書影本在卷可稽（本院卷一第100頁）。然兩造間之買賣契約，係因吳穎穎等人行使民法第92條第1項之撤銷權，而歸於消滅，尚非有何因可歸責於被告之事由致違約不賣，而由原告解除該契約，自不符前述約定之所指情形。是吳穎穎等人依前揭約定，請求被告給付房地總價款15%之違約金，應無理由。

2.另吳穎穎等人所舉中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條雖規定：「　賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。　賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。　買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之　（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（本院卷三第163頁），惟兩造間之買賣契約並非因被告違反瑕疵擔保責任，而由原告解除，而係因原告行使撤銷權而歸於消滅，前已詳述，自非屬上開規定所指情形。是吳穎穎等人據此主張被告應給付房地總價款15%之違約金，仍難認有據。

ŋ被告所為抵銷抗辯，是否可採？

1.被告主張吳穎穎等人受領之租金為不當得利，並主張以該不

當得利債權，與其等之請求互為抵銷，是否可採？

－被告主張吳穎穎等人受有租金之不當得利，無非以兩造所簽「湯・富裔」房屋租賃契約書第10條第1項約定：「雙方充分明瞭本租賃物所簽訂之房地買賣契約與本租約互有連帶關係，一約經解除、終止時，另一約自然視同解除、終止。」，故兩造間之買賣契約既因吳穎穎等人行使撤銷權而不存在，上述租賃契約亦告消滅，則原告受領被告給付之租金即屬無法律上原因等語，為其論據。

㈠經查，被告就其前開主張，業據提出「湯・富裔」房屋租賃契約書影本乙件為證（本院卷二第167頁），而依該房屋租賃契約書第10條第1項之約定，應可認定兩造確有將該租賃契約依附於兩造就系爭建案所簽買賣契約之意思，亦即如買賣契約不成立、無效、經撤銷或解除，該租賃契約亦同其命運。準此，兩造間之買賣契約，既因吳穎穎等人撤銷買受之意思表示而告消滅，上開租賃契約亦應同歸消滅。是被告辯稱原告因前揭租賃契約所受領之租金，業因該租賃契約嗣後失其效力，而屬不當得利，應返還予被告等語，尚非無據。

㈡惟按，兩造間之租賃契約既已歸於消滅，則非但吳穎穎等人受領之租金核屬不當得利，同理，被告原基於該租賃契約而就系爭房地為使用受益之利益，亦為不當得利，而應返還予吳穎穎等人。又按「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」，民法第181條定有明文，是被告前述使用系爭房地之利益，在性質上既無法返還，自應償還其價額。又兩造於簽訂租賃契約時，乃約定以租金金額作為被告得使用租賃標的之對價，則關於被告於原租賃期間使用該租賃標的之合理價額，自非不得以兩造當時約定之租金金額作為認定基準。是以，吳穎穎等人主張其等亦得依不當得利之法律關係，請求被告返還其所受相當於租金之使用利益，並以該債權與被告主張之前揭不當得利債權相抵銷，誠屬可採。又因被告主張之前揭不當得

利債權，與原告主張抵銷之不當得利債權，兩者數額相同，則經抵銷之結果，被告對原告應無任何不當得利債權存在，是其以該債權主張與原告前述請求返還價金之債權抵銷，自無可憑採。

2.被告主張其為原告代墊管理費（金額如本院卷五第59頁所示），並主張得以該債權，與原告之請求互為抵銷，是否可採？

－被告得否依民法第179條及住戶管理規約第10條，請求原告返還代墊之管理費，並以該債權，與原告之請求互為抵銷？

1.按「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。經查，吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤等人於買受系爭建案後，業已分別登記取得如附表1所示之不動產所有權（環球公司僅就76號3樓房地及地下2層第19號停車位登記為所有權人），而為該公寓大廈之區分所有權人；另環球公司就其購買之76號5樓房地、地下2層第22號停車位部分，及林宥馨就其購買之76-1號4樓、地下2層第11號停車位房地部分，則分別登記為訴外人高可霓、楊慶南所有，此有建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本數份在卷足考（本院卷四第285－360頁）。是被告主張吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修等人為該公寓大廈之區分所有權人，應依前揭規定，分擔共用部分之修繕、管理、維護費用，應屬可採；至環球公司就其購買之76號5樓房地、地下2層第22號停車位部分，及林宥馨就其購買之76-1號4樓房地、地下2層第11號停車位部

分，既未登記為所有權人，自非該公寓大廈之區分所有權人，是被告主張其等應分擔共用部分之修繕、管理、維護費用云云，即無足取。

2.關於吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修等人應分擔共用部分修繕、管理、維護費用之比例，被告雖主張就其中住宅之共用部分，應依「湯・富裔」住戶管理規約第10條第2項之約定，按持有之房屋總坪數比例計算，就停車位之共用部分，則依應有部分比例計算云云，惟觀諸卷附「湯・富裔」住戶管理規約第10條第2項之約定內容為：「二、臨時負擔費用：本社區公共設施之重大修繕、更新或增設等所需大筆費用，由各區分所有權人或住戶按其所持有之房屋總坪數共同分擔。」（本院卷四第257頁），顯與被告於本件所主張之經常性修繕、管理、維護費用不符，當無適用之餘地，而應依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，始屬正確。而查，吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修等人，就住宅共用部分（即新民段一小段11406建號）及停車位共用部分（即新民段一小段11407建號）之應有部分比例分別如附表三所示，是有關上開共用部分之修繕、管理、維護費用，自應由上述原告依附表三所示之應有部分比例分擔之。

3.原告雖辯稱依預售房地買賣合約書第16條第1項之約定，買方係自交屋日起，負擔共用部分之管理費，惟被告於售後回租契約期滿後，並未辦理交屋手續，自應自行負擔相關管理維護費用，且應優先由被告提列之公共基金支應云云。然查，前述預售房地買賣合約書第16條第1項約定所稱之「交屋日」，應係指被告依買賣契約將房地交付予買受人之意，是吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤

、林靜修等人既均已於102年8月至10月間陸續完成交屋程序，此有交屋資料收執表影本數份存卷可佐（本院卷二第181-188頁），自應自交屋日起，負擔共用部分之相關修繕、管理、維護費用。至兩造於完成交屋程序後，被告雖得依雙方所簽房屋租賃契約使用系爭建案，並依該租賃契約第10條第2項之約定，於租賃期間自行負擔相關修繕、管理、維護費用（參本院卷二第167頁），然上開房屋租賃契約已於105年1月25日屆滿（本院卷二第166頁），自應回復由上開原告自行負擔修繕、管理、維護費用，此與被告於租約屆期後，是否再次辦理交屋手續無關，是原告以被告於售後回租契約期滿後，並未辦理交屋手續為由，否認有負擔管理費用之義務，核無可採。另按，起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列公共基金；又關於前述公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收之證明，於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付，公寓大廈管理條例第18條第1項第1款、第2項定有明文。又被告業已依上開規定，提列新台幣（下同）298,455元之公共基金，並匯入臺北富邦銀行公庫部臺北市公寓大廈保管金專戶，業據其提出臺北市申請使用執照公寓大廈管理基金繳納憑證黏貼單及切結書、上海商業儲蓄銀行匯出匯款申請書影本為證（本院卷七第72頁），且原告亦不否認該公寓大廈迄今未能成立管理委員會或推選管理負責人之事實，是被告所稱上開公共基金現仍存放於公庫之保管專戶，無法撥付支用於系爭建案之相關修繕、管理、維護費用等語，自屬可信。從而，原告辯稱管理費用應先由公共基金支付，不應要求其等依應有部分比例分擔云云，亦非可取。

4.被告主張其自105年2月起至106年4月止，就住宅共用部分（即新民段一小段11406建號）及停車位共用部分（即新民段

一小段11407建號），分別支出3,100,358元、233,150元之管理維護費用（本院卷五第57頁、第62-66頁），為原告所否認，茲就被告主張之各項費用是否可採，審酌判斷如下：

- 住宅共用部分：

被告就此部分主張之項目及提出之相關資料繁多，茲以原告就該部分提出相關意見時所列之編號為序（參本院卷五第272-287頁），分別論述如下：

編號14-19（本院卷五第272、273頁）：被告就此部分之支出，業已提出統一發票、客戶請款單、伯特吏綜合物業管理維護委任業務契約等影本為證（本院卷五第83-88頁、卷七第85-89頁），應堪信確屬必要之管理維護費用，是此部分費用共計1,067,955元（10080＋247292＋257250＋257250＋199550＋96533＝0000000）應得列入。

編號20-23（本院卷五第273頁）：被告就此部分之支出，業已提出統一發票、支票、建築物升降機維護保養記錄表、服務合約書等影本為證（本院卷五第89-92頁、卷七第80 -81頁），應堪信確屬必要之管理維護費用，惟其中104年12月之保養費用4,000元，因屬應由被告自行負擔管理維護責任期間之費用，自應剔除，是此部分費用共計16,000元（4000＋8000＋4000＝16000）應得列入。

編號24-27（本院卷五第273、274頁）：被告主張其支出公設電費共計38,977元（15050＋444＋12732＋10648＋103＝38977），業據提出臺灣電力公司繳費單據、繳費憑證等影本為證（本院卷五第93-頁、卷七第80-81頁），且為原告所不爭執，是此部分費用自可列入計算。

編號28-36（本院卷五第274-276頁）：被告就此部分之支出，雖提出統一發票、支票、零用金申請單、零用金收支一覽表、購買票品證明單、出貨單、收據、水事業處水費通知單（繳費憑證）等影本為證（本院卷五第97-121頁），惟原告除就其中105年7月18日至9月12日之公共分表水費782元不爭執屬必要之管理維護費用外（本院卷五第113頁），其餘部

分均否認係就系爭建案共用部分為修繕、管理、維護之必要費用，被告復未能就此提出其他證據，以實其說，則此部分之費用除前述782元外，自均無從列計。

編號37-42（本院卷五第276、277頁）：被告就此部分之支出，業已提出統一發票、支票、零星採購計價請款單、照片、請款單、合約變更單、報價單、建築物升降機維護保養記錄表、服務合約書等影本為證（本院卷五第122-127頁、卷七第100-110頁），應堪信確屬必要之管理維護費用，是此部分費用共計124,845元（10710＋4725＋24210＋10500＋14700＋60000＝124845）應得列入。

編號43-55（本院卷五第277-279頁）：被告就其中給付維德保全股份有限公司保全服務費部分，業據提出安全維護服務契約書、統一發票、支票等影本為證（本院卷五第128-134頁、卷七第75-79頁），固堪信其確有支出相關保全費用之事實，然觀諸上述安全維護服務契約書所載之保全費用為每月68,250元，是縱認被告於105年2月至6月間，確有支付保全費用之必要，其金額亦應為341,250元（68250×5＝341250），至超過上開範圍部分，是否確屬為系爭建案共用部分所支出之管理維護費用，尚屬有疑，被告亦未能就此再提出其他證據或說明，自難准許。再關於被告給付伯特吏國際公寓大廈管理維護股份有限公司服務費部分，業據其提出伯特吏綜合物業管理維護委任業務契約、統一發票等影本為證（本院卷五第135、136頁、卷七第85-89頁），應堪信確為管理維護之必要費用，此部分費用281,785元（000000＋24535＝281785）自得列入計算。另有關給付台灣三菱電梯股份有限公司相關檢查保養費用部分，業經被告提出服務合約書、統一發票、支票等影本為證（本院卷五第137-142頁、卷七第80、81頁），應堪信確為管理維護之必要費用，是此部分費用25,260元（1260＋12000＋4000×3＝25260）自得列入計算。

編號56、66-71（本院卷五第279、281頁）：被告就此部分

之支出，雖提出統一發票、支票、會計傳票、分類帳查詢表等影本為證（本院卷五第143、198-204頁），惟原告均否認該等費用為修繕、管理、維護之必要費用，且單憑上開單據，確實無法確認被告之主張為真實，其復未就此提出其他證據，以實其說，則此部分之費用，自均無從列計。

編號57-65（本院卷五第279、280頁）：被告就其中編號57、60、61、62、64、65之費用支出，業據提出臺北自來水事業處水費通知單（繳費憑證）、台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）等影本為證（本院卷五第144、177-179、196、197頁），且原告亦不爭執上開費用之真實性與必要性，則上開金額共計35,601元（3134＋553＋16054＋14874＋493＋493＝35601），除其中105年1月7日至105年3月6日之電費金額（本院卷五第177頁），應依比例扣除應由被告自行負擔之1月份費用234元（553× 25/59＝234）外，其餘35,367元（00000－000＝35367），自應准許。至編號58、63部分，經核被告提出之單據（本院卷五第145-160、179背面-195頁），應屬各專用部分之水、電費，而非被告所稱共用部分之管理維護費用，自不應列入；另編號59部分，因觀諸被告提出之台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）（本院卷五第161-176頁），並無用電地址之記載，原告復否認此部分為系爭建案共用部分之電費，則此部分亦不應列入計算。

編號72-76、86-88、94-96、109-111（本院卷五第281-286頁）：被告主張其支出此部分費用，業據其提出保全委任契約書、服務合約書、工程合約書、統一發票等影本為證（本院卷五第207-209、215、216、226頁、卷七第80、81、90-93、94頁），應堪信確為管理維護之必要費用，此部分費用650,210元（68250＋136500＋4000＋4000＋3990＋136500＋4000＋3990＋136500＋4000＋3990＋136500＋4000＋3990＝650210）自得列入計算。

編號77-80、84、89-91、97-103、112-114（本院卷五第281-286頁）：被告就此部分支出，雖提出中華電信股份有限公

司繳費通知單、等影本為證（本院卷五第209-211、216、217、220-223、227-228頁）惟原告均否認該等費用為共用部分修繕、管理、維護之必要費用，且單憑上開單據，確實無法確認被告之主張為真實，其復未就此提出其他證據，以實其說，則此部分之費用，自均無從列計。

編號81-83、92、104、105、115-117（本院卷五第282-286頁）：被告就此部分費用，業據提出臺北自來水事業處水費通知單（繳費憑證）、台灣電力公司繳費通知單（繳費憑證）等影本為證（本院卷五第211、212、218、223、224、228、229頁），且原告亦不爭執上開費用之真實性與必要性，則上開金額共計41,138元（195＋65＋929＋8987＋9302＋10030＋10956＋65＋609＝41138），自得列入計算。

編號85、93、107、108（本院卷五第283-285頁）：被告雖主張其有給付立明電機保養費之事實，並提出統一發票、工程合約書等影本為證（本院卷五第214、219、225頁、卷七第82頁），然經檢視此部分工程內容應為停車設備之保養，而非住宅共用部分之管理維護費用，且被告提出之單據，亦與下述停車位共用部分之單據重複（本院卷五第69-72頁），顯有重疊計算之情事，此部分費用自不應列入。

編號106（本院卷五第285頁）：被告就此雖提出統一發票影本1件為證（本院卷五第224頁背面），然原告否認此費用與共用部分之管理、維護、修繕有關，被告就此筆費用之用途及必要性等，復未提出其他證據以資證明，自無從列入計算。

綜上，被告就住宅共用部分支出之管理、修繕、維護費用共計為2,623,569元（0000000＋16000＋38977＋782＋124845＋341250＋281785＋25260＋35367＋650210＋41138＝0000000）。

㈡停車位共用部分：

被告就其主張之各項保養維護費用，業據其提出工程合約書、估價單、統一發票、支票等影本為證（本院卷五第67-82

頁、卷七第82-84頁），固堪認確有委請專業廠商就停車升降設備進行保養維護之必要及事實，惟經核其提出之相關付款憑證，僅能證明確有支出此部分相關費用共計145,500元（本院卷五第67-82頁，其中第82頁之統一發票與第79頁之統一發票重複，不予列計，計算式：13650× 7＋9000＋40950＝145,500），且其中105年1月份之費用，被告亦自承應由其負擔，故應再扣除13,650元，是經計算結果，此部分之金額應為131,850元。

5.茲依吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修就住宅共用部分（即新民段一小段11406建號）及停車位共用部分（即新民段一小段11406建號）之應有部分比例，計算其等應分擔之金額如下（元以下四捨五入，下同）：

－吳穎穎：0000000×（ 516/10000〈76-2號5樓部分〉＋527/10000〈76-3號5樓部分〉）＋131850× 1/23＝279371

—劉博文：0000000× 307/10000＋131850× 1/23＝86277

．林玉娥：0000000× 290/10000＝76084

j 陳永和：0000000× 306/10000＋131850× 1/23＝86014

LL謝梅珍：0000000× 284/10000＋131850× 1/23＝80242

ll王素貞：0000000× 306/10000＋131850× 1/23＝86014

環球公司：0000000× 290/10000〈76號3樓部分〉＋131850× 1/23＝81817

陳建仲：0000000× 307/10000＝80544

蔡仁傑：0000000× 253/10000＋131850× 1/23＝72109

r許素貞：0000000× 306/10000＋131850× 1/23＝86014

陳韋婷：0000000× 253/10000＋131850× 1/23＝72109

陳怡竹：0000000×（ 253/10000〈76-5號部分〉＋259/10000〈76-6號4樓部分〉）＋131850× 2/23＝145793

蕭采彤：0000000× 307/10000＋131850× 1/23＝86277

林靜修：0000000× 289/10000＋131850× 1/23＝81554

6.按「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。」、「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」，民法第179條、第334條第1項本文分別定有明文。查吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修均已登記為系爭房地之區分所有權人，本應就該住宅共用部分（即新民段一小段11406建號）及停車位共用部分（即新民段一小段11407建號），分擔相關修繕、管理、維護費用，然實際上上開費用皆由被告代墊，且經計算上開原告應分擔之金額有如前述，是上開原告無法律上之原因而受有前開利益，被告自得依不當得利之法律關係，請求其等如數返還，並以該債權與上開原告之價金返還債權相抵銷。從而，經抵銷後，上述原告得請求被告給付之金額應分別為：

－吳穎穎：49,052,102元（00000000＋00000000－000000＝00000000）

—劉博文：13,379,329元（00000000－00000＝00000000）

．林玉娥：10,638,916元（00000000－00000＝00000000）

j 陳永和：13,401,925元（00000000－00000＝00000000）

LL謝梅珍：12,293,582元（00000000－00000＝00000000）

ll王素貞：12,304,384元（00000000－00000＝00000000）

環球公司（76號3樓部分）：12,544,189元（00000000－00000＝00000000）

陳建仲：11,407,370元（00000000－00000＝00000000）

蔡仁傑：11,424,103元（00000000－00000＝00000000）

r 許素貞：12,753,997元（00000000－00000＝00000000）

陳韋婷：11,453,956元（00000000－00000＝00000000）

陳怡竹：23,019,088元（00000000＋00000000－000000＝00000000）

蕭采彤：12,712,580元（00000000－00000＝00000000

林靜修：12,601,512元（00000000－00000＝00000000）

被告主張同時履行抗辯，並請求本院為對待給付判決，有無理由？（同時履行抗辯之內容如本院卷四第281頁所示，詳細內容如本院卷五第231- 247頁）

1.原告請求價金返還與被告所為同時履行抗辯之請求間，是否具有對待給付關係？

－按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又按雙務契約當事人之一方負擔的給付與他方負擔的對待給付有牽連關係，此項牽連關係於雙務契約罹於無效以後仍然存在。是以，於買賣契約罹於無效後，買方固得以不當得利法律關係請求賣方返還收受之價金，賣方亦得依不當得利法律關係請求返還交付之房屋，雙方似得依此為同時履行抗辯權之主張（最高法院89年度台上字第594號判決意旨參照）。又按法律行為經撤銷者，視為自始無效。民法第114條第1項亦有明定。

—經查，吳穎穎等人與被告間之買賣契約，業因其等依民法第92條第1項之規定，撤銷受詐欺而買受系爭房地之意思表示而歸於消滅，前已詳述。是以，吳穎穎等人固得依不當得利之法律關係，請求被告返還買賣價金，被告亦同得依不當得利之法律關係，請求吳穎穎等人將其等買受取得之房地移轉登記並交付返還予被告，應甚明確；又系爭房地如業經設定抵押權，因該抵押權乃買受人為擔保其個人債務而設定，自屬利益之一種，且倘僅將房地移轉登記予被告，而留仍存該抵押權登記，顯致被告受有抵押權負擔之損害，是被告依不當得利之法律關係，主張吳穎穎等人應使附表三所示之抵押權登記塗銷，亦屬可採。而參諸前揭規定及說明，雙方於買賣契約因撤銷而歸於無效後，就互相依不當得利之法律關係所得行使之權利，應得行使同時履行抗辯權，是被告行使同時履行抗辯權，主張於吳穎穎等人將附表三所示之房地移轉登記並交付返還予被告，且使其上之抵押權登記塗銷前，得

拒絕返還應返還之買賣價金，核屬有據，應可憑採。

2.環球公司及林宥馨買受之不動產，有業已移轉登記予他人或遭法院囑託地政機關為查封登記之情事，被告所為同時履行抗辯之內容，是否可採？

－查環球公司購買之臺北市○○區○○路○○號5樓房地，業於102年10月15日逕登記為訴外人高可霓所有，高可霓復於106年2月18日將該房地信託登記予訴外人王柏驊；林宥馨購買之臺北市○○區○○路○○○○號4樓房地，則於102年10月15日逕登記為訴外人楊慶南所有，且上開房地業經永豐銀行聲請本院囑託地政機關辦理查封登記在案，此有土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本等在卷可考（本院卷四第314-317頁、324-327頁），且為兩造所不爭執，是上述房地既已登記為第三人所有，環球公司及林宥馨顯已無從將之移轉登記並交付返還予被告甚明，則被告自不得就此部分再行使前述同時履行抗辯權。

—另按，除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院100年度台上字第367號判決意旨參照）。查環球公司購買之臺北市○○區○○路○○號53樓房地，已於108年1月24日經本院囑託地政機關辦理查封登記在案，此有土地建物查詢資料存卷可稽（本院卷九第388、408頁），且為兩造所不爭執，是環球公司就此部分亦無從履行前述返還登記之義務甚明，從而，被告應不得就此部分行使前述同時履行抗辯權。

3.被告可否據此依民法第179條、第181條、第259條第2款之規定，請求環球公司及林宥馨償還該房地之價額？金額為若干

？並與原告主張之債權相抵銷？

－按「不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。」，民法第181條定有明文。準此，環球公司及林宥馨於買賣契約歸於消滅後，本應返還其等原買受之房地予被告，然因前述原因，致無法返還，自應改以該房地之價額償還之。

—又關於環球公司及林宥馨應償還之價額計算時點，兩造均同意以吳穎穎等人行使撤銷權時即105年5月間之價格估算，而經本院囑託誠欣不動產估價師事務所估價之結果，認於105年5月間，其中臺北市○○區○○路○○號5樓房地（含車位）之價格為24,050,000元、76-1號4樓房地（含車位）之價格為1200萬元，此有誠欣不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書附卷可參（參外放證物）。原告雖指上開鑑定報告關於比較法之選擇標的與系爭建案之情形不同，關於收益法所推估之管理費、修繕費、重大修繕提撥費，亦有低估之情形，復未說明以比較法權重90％、收益法權重10％之原因，其結論顯不足採，且臺北市○○區○○路○○號3樓房地曾經法院拍賣，第三拍之單價為每坪36.82萬元，仍無人應買，足見上開房地之實際價值顯低於上開鑑定報告之鑑定金額云云，然查，上開鑑定報告關於比較法所選擇之比較標的，無論坐落位置、使用分區、屋齡、房屋結構、臨路條件等，均與系爭建案約略相當，且均無供應天然溫泉（參鑑定報告第13、14頁），尚難認有選擇比較標的不當之情事；而關於收益法部分所推估之管理費為1,959元、維修費為3,928元，合計為5,887元（鑑定報告第25頁），與鑑定報告之基準標的即臺北市○○區○○路○○○○號4樓房地於105年2月至106年4月間，如依前述方式計算之管理維護修繕費用平均約每月5,437元【（0000000×289/10000＋131850×1/23）÷15＝5437】，亦無顯然低估之情形；另該鑑定報告於價格決定理由及結論中已載明：「本案為住家用電梯華廈不動產，因

具有收益性，故一般均以比較價格與收益價格為不動產價值之參考，比較價格以具替代性之同類型不動產之價格為基礎比較分析而得，收益法以租金收益並以合理的投資報酬率推估而得，因標的所在區域離捷運站較遠及大眾運輸系統交通較為不便，區域出租類似產品大都標榜溫泉套房，本案估價條件以無供應天然溫泉水，故區域類似產品以自用為市場主流，投資出租市場較少。而前述兩種估價方式，在蒐集資料可信度上及估價流程上均已為最正確之掌握。本報告因此予以此兩種價格之權重為比較價格90%、收益價格10%。」（參鑑定報告第27頁）等語，堪認業已充分說明權重分配之理由；至原告提出之本院拍賣公告（本院卷九第198-202頁），雖可知臺北市○○區○○路○○號3樓房地前經本院強制執行時，經以每坪36.82萬元之底價進行第三次拍賣，仍無人應買，惟上述拍賣之時間為107年11月間，與兩造同意之估價時點即105年5月間已有2年以上之時間差距，且不動產經法院拍賣之價格常較低於市場交易價格，亦屬眾所周知之事，是原告執前述事由，指稱鑑定報告之鑑價結論高於當時市場行情云云，均非可取。另被告雖亦辯稱上開鑑定報告未考量系爭建案具有售後回租之投資特性及以科技湯代替天然溫泉，故鑑價結果並非正確云云，然本件鑑價時點既已在售後回租期滿後，且之後即未再續租，況被告嗣後亦自承系爭建案並無提供科技湯（本院卷九第220頁），則其以前述理由質疑鑑定報告之正確性，亦顯無可採。

. 綜上所述，本院認被告得請求環球公司（76號5樓部分）及林宥馨償還之價額應分別為24,050,000元、1200萬元。至環球公司就其購買之76號3樓房地部分，亦有無法返還登記予被告之情事，業如前述，本院就此部分雖未另行囑託鑑定其價格，然兩造均同意由本院逕行參考另2筆已送鑑定之房地價格認定結果為估算（本院卷九第414頁），是經本院審酌76號3樓房地與76-1號4樓房地之各項條件較為接近，應比照該部分之鑑價金額計算其價值，較為合理，是依此計算76號

3樓房地部分之價額應約為12,019,347元【（35.12＋4.54＋2.74＋855.16× 290/10000）x 0.3025× 522400＋0000000〈停車位部分〉＝00000000】，並比照鑑定報告之方式將萬元以下四捨五入估定為1,202萬元，是被告就此部分，亦得請求環球公司償還1,202萬元。

j 被告就上述價額償還債權，均主張與環球公司及林宥馨之價金返還債權抵銷，經核於法尚無不合，應予准許。是經抵銷之結果。環球公司得向被告請求返還之金額應為1,666,958元（00000000〈76號3樓〉＋00000000〈76號5樓〉－00000000〈76號3樓〉－00000000〈76號5樓〉＝0000000），林宥馨得向被告請求返還之金額應為394,032元（00000000－00000000＝394032）。

4.原告主張如為對待給付判決，被告應各給付原告房地所有權移轉登記回復於被告時所生之土地增值稅、規費，有無理由？

原告雖主張依民法第259條第5款之規定，被告應給付原告移轉登記房地所有權時，所生之土地增值稅、規費等，然本件係認定吳穎穎等人與被告間之買賣契約，因其等行使民法第92條第1項之撤銷權而歸於消滅，而非認買賣契約係經吳穎穎等人解除，是吳穎穎等人援引民法第259條第5款關於解除契約後回復原狀之規定，而為前揭請求，顯屬無據，不應准許。

六、從而，吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、環球公司、陳建仲、林宥馨、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修等，基於前揭事實，依民法第179條之規定，請求被告給付如附表五所示之金額及利息，為有理由，應予准許。另被告就前開給付義務，與吳穎穎、劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、陳建仲、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹、蕭采彤、林靜修等應移轉登記並交還如附表三所示之不動產予被告，及使其上設定之抵押權登記塗銷之義務，為同時履行抗辯之主張，經核亦無不合，

爰為判決如主文第1項所示；至原告逾前開部分之請求，則均屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於上開原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之；至其餘敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　11　　日

民事第四庭法　官　馬傲霜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　月　　12　日

書記官　曾朴安