

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1159號

原告 羅珮嘉
鍾岳霖

上二人共同

訴訟代理人 柏仙妮律師

被告 昌鑫建設開發有限公司

法定代理人 徐永昌

訴訟代理人 黃齡巧律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告經核准興建四幢八棟地上五層、地下三層之建物（下稱系爭建案），並委託訴外人超悅廣告事業股份有限公司（下稱超悅公司）進行銷售。原告二人（下合稱原告，分則稱姓名）欲購買系爭建案之編號C5戶4樓、C6戶4樓建物、地下二層汽車停車位及基地持分（下稱系爭C5房地、系爭C6房地），經超悅公司銷售人員即訴外人林小梵、梁露尋告知系爭C5、C6房地室內坪數分別為17.34坪、16.39坪，原告因而認上開坪數均不含雨遮面積而陷於錯誤，經扣除車位價格後，議定系爭C5、C6房地價格各為新臺幣（下同）1,315萬元、1,243萬元，嗣原告於民國109年4月27日與被告、訴外人徐錦泉簽訂房屋及土地預售買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），共支付價金196萬元。然原告卻發現系爭C5、C6房地坪數分別含有雨遮面積1.95坪、1.86坪，且已併入計價，而違反內政部地籍測量實施規則，被告授權之銷售人員竟未據實告知，所交付攜回審閱之契約關於面積部分亦為空白，無從查知此事，自屬詐欺，原告業已於109年6月19日依民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示，並於同月20日

通知到達被告，被告卻拒不返還價金，爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求分別返還價金98萬元暨遲延利息予原告等語，並聲明：(一)被告應給付羅珮嘉98萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付鍾岳霖98萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告委託銷售時已要求超悅公司應向消費者說明兩遮部分可為所有權登記但不予計價；其次，依照兩造所訂房地買賣預約單、系爭買賣契約第3條第1項第1款及第6條第6項條款等條款，原告訂購系爭房地之際，房地買賣預約單已明確載明系爭房地有兩遮、兩遮登記坪數及不予計價等資訊；原告亦於簽約前將系爭買賣契約攜回審閱相當期間，足見其簽約前即知悉房屋登記坪數包含兩遮坪數在內及兩遮部分不予計價，被告並未提供錯誤資訊使原告陷於錯誤或詐欺，故原告不得主張撤銷意思表示，系爭買賣契約仍合法有效存在，原告亦不得請求返還價金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第20頁）：

(一)臺北市政府都市發展局於107年12月21日核發107建字第249號建造執照予被告，准許於臺北市○○區○○段○○段0000000000000000地號土地興建系爭建案（本院卷一第474頁至第479頁）。

(二)被告將系爭建案委託超悅公司銷售，林小梵、梁露尋為超悅公司銷售人員，並負責銷售系爭C5、C6房地（本院卷一第200頁至第209頁）。

(三)超悅公司於109年4月17日、同月18日交付房地買賣預約單予原告（本院卷一第210頁、第212頁）。

(四)兩造、徐錦泉於109年4月間簽訂系爭買賣契約書，原告二人購買系爭C5、C6房地及車位，系爭C5房地總價為1,315萬

元、系爭C6房地總價為1,243萬元，車位部分為600萬元（
，系爭C5、C6房屋室內坪數各為17.34坪、16.39坪，各含
雨遮1.95坪、1.86坪）（本院卷一第224頁至第459頁）。

(五)原告於109年4月17日、同月18日以訴外人鍾道成刷卡之方式
支付價金共計20萬元，並於同月25日交付由鍾道成開立票面
金額分別為93萬元、83萬元之支票，並已兌現，總計支付價
金196萬元（本院卷一第143頁至第144頁）。

(六)原告委任律師於109年6月19日寄發存證信函，表明撤銷系爭
買賣契約之意思表示，並請求返還196萬元價金，該函於同
月20日送達被告（本院卷一第148頁至第152頁）。

四、得心證之理由：

(一)原告不得撤銷系爭買賣契約之意思表示

1.原告雖主張遭受詐欺而不知系爭C5、C6房地含雨遮面積及雨
遮不得併入計價云云，然而，其不否認與被告簽約前，已於
109年4月17日將尚未填載具體面積之系爭買賣契約書攜回審
閱（見本院卷二第16頁），縱令面積欄位未經填載，惟核以
該買賣契約書第3條就房屋價款部分，已載明附屬建物除陽
台外，其餘項目不得計入買賣價格（見本院卷一第229頁、
第347頁），第4條建物出售面積及認定標準亦記載房屋面積
之專有部分，包含主建物、附屬建物，而附屬建物含陽台、
屋簷及雨遮等（見本院卷一第232頁、第350頁），又第6條
更約明就建物面積誤差及價款找補一事，僅以有計算買賣價
格者為限，但不計入買賣價格之部分（例如雨遮等），登記
面積不論增減均同意仍在契約買賣範圍之內（見本院卷一第
235頁至第236頁、第353頁至第354頁），而自契約所附平面
簡圖亦可見系爭C5、C6房地範圍確實包含雨遮等情（見本院
卷一第274頁、第392頁），是以，原告既已詳為審閱系爭買
賣契約書內容並簽名確認（見本院卷一第225頁、第343頁）
，尚難諉為不知，堪認其主觀上業已知悉系爭C5、C6房地包
含雨遮面積，且雨遮部分並未計入價金等節，故原告仍主張
遭詐欺而不知情云云，即非可採。

01 2.其次，超悅公司早於簽約前即109年4月17日、同月18日將房
02 地買賣預約單交予原告，此為兩造所不爭執如前，細繹該房
03 地買賣預約單上分別蓋有「房屋登記面積含雨遮坪數1.95坪
04 ，雨遮坪數不計價」、「房屋登記面積含雨遮坪數1.86坪，
05 雨遮坪數不計價」等文字（本院卷一第210頁、第212頁），
06 亦難認原告對於此絲毫不知，其固稱於買賣預約單上簽名時
07 並無蓋印文字，經交付後未再看過該單云云（見本院卷二第
08 16頁），顯然對於受交付房地買賣預約單時已蓋有前開文字
09 一事有所迴避，且購買房地並非小事，系爭房地價金亦不低
10 ，該預約單上除記載面積外，尚詳加列明價款、付款紀錄、
11 應補足定金數額及日期，並記載相關法律效果及簽約應攜帶
12 文件，不可謂不重要，原告卻稱受交付該預約單後於簽約前
13 均未再次閱覽內容，顯與一般常情及經驗法則相悖，更何況
14 原告指稱懷疑雨遮是否計入價金，經詢問超悅公司人員未獲
15 答覆，並提出LINE對話紀錄為憑（見本院卷一第146頁），
16 卻自承簽約前未再次詢問此節（見本院卷二第17頁），果原
17 告主張該等事項乃影響本件締約與否之重點，竟不再確認而
18 逕行簽約，均啟人疑竇甚深，再對照羅珮嘉曾當庭自承：超
19 悅公司人員曾表示雨遮不計價出售等語（見本院卷二第57頁
20 ），益發印證被告所辯原告於簽約前早已知悉房地面積包含
21 雨遮，且後者並未計價之事，應屬可信。

22 3.至於原告雖以超悅公司人員以每坪開價77萬元，總價計算後
23 ，足見確將雨遮面積列計入系爭房地價金云云，並提出付款
24 拆款表、LINE對話紀錄佐證（見本院卷一第138頁、第140頁
25 、卷二第51頁），然而，細繹前開付款拆款表並未記載每坪
26 價額，已不能證明原告主張為真，而超悅公司人員固稱「我
27 想諸位都知道E棟價格是75萬以上。C棟是至少77萬元成交。
28 我們這邊努力爭取即便四戶也談到鍾媽媽要求的價格…」，
29 依照前後文記載，僅論及房地出售議價情事，尚難謂所指即
30 系爭房地每坪單價，況且，縱令超悅公司人員於議價過程中
31 向原告允諾以每坪77萬元出售一事屬實，惟對照系爭契約書

第1條第3項既約定：「買賣雙方就本預售買賣之約定及條件，均已全部載明於本契約內，若買賣雙方另有其他任何協議，包含賣方銷售人員、簽約經辦人所口頭承諾事項，均應以書面文字列入本契約書附加條款內，並經買賣雙方用印完妥，否則不生效力」（見本院卷一第226頁、第344頁），並經原告於下方欄位親簽確認無訛，兩造復於系爭買賣契約中清楚約明出售面積包含兩遮，且該部分不予計價，均如前述，實難認原告受有詐欺而不知此情。

4. 綜上所述，原告固主張遭受超悅公司人員詐欺，而不知系爭房地出售面積包含兩遮，後者併計入售價一事，然綜合前開事證判斷，尚難認真實可信，故原告欲依此撤銷系爭買賣契約之意思表示，自非有據；至於原告聲請傳喚證人鍾道成、鍾函君，欲證明超悅公司人員未告知兩遮是否計價及議價過程（見本院一第484頁、卷二第21頁），被告欲傳喚證人林小梵，以還原銷售過程（見本院卷二第21頁），惟依照卷內事證所示已可得出上開結論，故均無傳喚之必要，併予敘明。

(二) 原告不得請求被告返還價金

原告既不得撤銷其意思表示，則系爭買賣契約關係仍然存在，其主張契約業已不存在，被告保有價金乃屬無法律上原因，並請求返還云云，洵屬無理。

五、從而，原告依照不當得利之法律關係，請求被告各返還價金98萬元及遲延利息，為無理由，自應予駁回。其訴既經駁回，假執行之聲請亦失其附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中華民國 110 年 1 月 29 日

民事第三庭 法官 劉育琳

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

01 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
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 110 年 2 月 4 日

04 書記官 邱勃英