

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第575號

原告 盧昶吉

訴訟代理人 江沛其律師

被告 日日宏建設有限公司

法定代理人 游斌

訴訟代理人 李秋銘律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國109年7月1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：緣原告於民國108年間有購屋需求，乃與被告洽談位於宜蘭縣○○鎮○○段○○○○號之維揚文華苑預售屋建案（下稱系爭建案），並由訴外人即被告公司負責銷售人員林慈敏小姐推介維系爭建案編號B1、B2、B5四樓房屋（下分別稱系爭B1、B2、B5建物）三戶，惟因系爭建案所坐落之土地前方已存有他人之舊有建築（即門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○○號房屋，下稱舊有建築），原告恐未來預售屋建成後，其所買受之4樓房屋將遭前方之舊有建築遮蔽，可能導致樓距過近影響視野及個人隱私，故原告本不願買受系爭預售屋建案，然而林慈敏小姐卻對原告表示系爭建案建成後，前方之舊有建築高度至多與系爭建案之3樓相當，絕不會影響原告所買受之4樓房屋，並多次提出被告所繪製之維揚文華苑預售屋廣告設計圖（下稱系爭資訊），對原告再三保證其所推介之4樓建案必然不會遭前方舊有建築遮蔽而影響隱私，是以原告出於該預售屋設計圖之信賴，最終乃分別於108年1月15日簽訂系爭B1、B2建物之買賣契約，約定原告分別以價金514萬元、599萬元，向被告買受系爭B1、B2建物（下分別稱系爭甲、乙契約）；復於108年2月15日簽訂系爭建案編號B5建物（下稱系爭B5建物）之買賣契約，約定原告以

價金420萬元，向被告買受系爭B5建物（下稱系爭丙契約），並分別就系爭甲契約支付75萬元；就系爭乙契約支付111萬元；就系爭丙契約支付67萬元之買賣價金。爾後，被告通知原告系爭建案已建至4樓，原告乃於108年7月14日前往工地勘查，豈料勘查發現系爭建案建物4樓樓層建成後，4樓樓層高度竟與前方舊有建築高度等高，甚至略低於前方舊有建築，4樓對外窗望出即正對前方舊有建築住戶門窗，不僅視野全遭遮蔽，亦毫無任何隱私，顯與被告先前提出之系爭資訊全然不符，原告雖立即將此瑕疵告知予被告，並多次要求補正或商談解決之道，惟被告卻仍置若罔聞，僅一概回應當初乃係銷售人員誤判，一切皆為按圖施工，窗外仍可見陽光云云，全然無視上述欺罔事實，原告無奈僅得於108年10月2日委由律師發函要求解除契約，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告2,530,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告指為有物之瑕疵之建物為系爭B2建物，與原告所另購買之系爭B1建物及系爭B5建物並無關連，且被告公司員工林慈敏並未對原告表示系爭建案完成後，前方之舊有建築高度至多與系爭建案之3樓相當，絕不會影響原告所買受之4樓房屋等情。又被告所提出之預售屋廣告設計圖係屬於俯視圖，而非前視圖或後視圖或仰視圖。由於該圖面為俯視圖之關係，因而前方之建物在圖面上所顯示出來之狀態即較低於後方之建物，被告並非故為廣告不實。況系爭建案所坐落之土地左側雖存有他人之舊有建築，該舊有建築前段雖為3層樓，然舊有建築後段之3層之上則另有1層建物，此由該舊有建築之外觀即可明顯看出。由於系爭建案左側所相鄰土地上本即存有舊有建築3樓後段上之另1層建物，因而系爭建案之第4層建物即會受到該舊有建築3樓後段上之另一層建物之影響。是前開舊有建築後段之3層之上有另有1層建物從外觀上即可看出，原告顯無可能不知，其猶主張其受詐欺而

為意思表示，並非事實。況依系爭建案之預售屋廣告設計圖所示，系爭B2建物面臨宜蘭縣○○鎮○○路之牆面位置，僅繪有採光窗戶。復依兩造所簽立之工程變更事項雙方同意書所示，系爭B2建物之配置，其中左側面臨維揚路之牆面僅留有一長、寬各約1公尺左右之窗戶，該等窗戶係作為採光之用，而該窗戶與相鄰土地上之舊有建築之距離亦相距約3.8公尺，以該等距離並不影響採光。從而原告主張四樓房屋將遭前方之舊有建築遮蔽，可能導致樓距過近影響視野及個人隱私，亦無理由。被告既無原告所主張之前開瑕疵給付情形，原告依民法第359條、民法第227條準用第256條主張解除契約即無理由。退步言，縱使有物之瑕疵情形，亦非當然得主張解除契約，原告於購買後要求將系爭B1建物與系爭B2建物打通合併為一戶，此二建物已依原告之需求而為變更設計，且目前已依原告之需求興建而接近完工之狀態，如認為有物之瑕疵之情事，然以被告已依原告之需求將二戶合併興建之情形下，原告請求解除契約顯失公平等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

- （一）兩造於108年1月20日簽訂系爭B1、B2建物之買賣契約，約定原告分別以價金514萬元、599萬元，向被告買受系爭B1、B2建物；兩造復於108年2月15日簽訂同建案編號B5建物之買賣契約，約定原告以價金420萬元，向被告買受系爭B5建物。
- （二）系爭B1、B2、B5建物均位於系爭建案之4樓。
- （三）原告起訴狀所附原證1之圖示（見本院補字卷第19頁，即系爭資訊）為系爭甲、乙、丙契約之一部分。
- （四）原告就系爭甲契約已支付75萬元之買賣價金；就系爭乙契約已支付111萬元之買賣價金；就系爭丙契約已支付67萬元之買賣價金。
- （五）兩造於108年4月24日就系爭B1、B2建物簽訂維揚文華苑工

01 程變更事項雙方同意書。

02 (六) 系爭B1、B2建物經變更建照執照後，業已整合為一戶，並
03 完成門牌整編為門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○○巷○號4樓
04 房屋。

05 (七) 原告於108年10月2日以(108)律函字第0000000號律師函
06 向被告解除系爭甲、乙、丙契約。

07 四、經兩造協議簡化爭點如下：(見本院卷第106至107頁)

08 (一) 原告主張被告以系爭資訊詐欺原告，並依民法第92條規定
09 ，撤銷系爭甲、乙、丙契約之意思表示，是否有據？

10 (二) 原告主張依據民法第359條規定，解除系爭甲、乙、丙契
11 約，並依民法第259條第1款規定，請求被告分別返還75萬
12 、111萬、67萬元之款項，是否有據？

13 五、得心證之理由：

14 (一) 原告主張被告以系爭資訊詐欺原告，並依民法第92條規定
15 ，撤銷系爭契約之意思表示，是否有據？

16 1.按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，
17 民法第92條第1項前段固有明文規定。而上開規範所欲保
18 護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱
19 詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影
20 響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加
21 深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象(事或物)
22 之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決
23 定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之
24 形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果
25 關係為斷(最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照
26)。又按當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之
27 者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任(最高
28 法院98年度台上字第1049號判決意旨參照)。準此，原告
29 主張被告以系爭資訊詐欺原告，致原告陷於錯誤與被告簽
30 署系爭甲、乙、丙契約，為被告所否認，參照前述說明，
31 應由原告就被詐欺之事實，負舉證之責任。

01 2.原告就此固提出系爭資訊及現場照片（見本院補字卷第19
02 頁、第127頁）比對為憑，然觀以系爭資訊之全部圖文內
03 容，並無標榜系爭建案之建物與其前方舊建築間之棟距、
04 高低位置為若干，抑或系爭建案建物對外視野為何之記載
05 ，其內容僅有闡述介紹系爭建案之採光、格局、地段及交
06 通，與周遭設施之描述等，非為記載實際系爭建案建物之
07 長寬高等原始設計圖樣，而整體建物全貌之相關圖片亦僅
08 為軟體繪製之虛擬圖像，均未具體標示實際尺寸，本難以
09 供消費者作為實際建物高度之參考依據。再者，在預售屋
10 交易實務上，立面示意圖係將建案未來竣工後應有之外觀
11 ，以電腦設計模擬圖之方式呈現，本難期與現況完全相符
12 ，竣工後之建物難免會與立面示意圖之外觀或高度稍有差
13 異。況依被告提出之現場照片（見本院卷第103頁）所示
14 ，系爭建案之建物外觀現狀要與系爭資訊所示之建物棟距
15 、外觀及相關坐落位置大致相同，並無顯著差異，且系爭
16 建案中位於舊有建築旁之建物高度，亦與系爭資訊所示之
17 建物高度甚為接近。再核以現場照片所示之舊有建築之高
18 度約為4樓，原告復於起訴狀自承其於系爭甲、乙、丙契
19 約簽訂前，曾因系爭建案4樓位置恐遭前方舊有建築遮蔽
20 ，導致影響視野及個人隱私而不願購買等語（見本院卷第
21 8頁），得見原告於締約前對於舊有建築之高度與系爭建
22 案之4樓高度相當接近一事，顯知之甚詳，且原告復未證
23 明被告於系爭甲、乙、丙契約簽訂前曾向其保證系爭建案
24 將依系爭資訊之高度施作，或故意不告知原告舊有建築可
25 能與系爭建案4樓建物等高之情事，自難認被告有以系爭
26 資訊詐騙原告，使原告誤以為系爭B1、B2、B5建物必高於
27 舊有建築高度之情事。

28 （二）原告主張依據民法第359條規定，解除系爭甲、乙、丙契
29 約，並依民法第259條第1款規定，請求被告分別返還75萬
30 、111萬、67萬元之款項，是否有據？

31 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項前段、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。

2.查被告未於系爭甲、乙、丙契約或系爭資訊記載系爭B1、B2、B5建物之高度或視野為何，已認定如前，則原告主張系爭B1、B2、B5建物之視野遭前方舊有建築遮蔽，而不具被告應擔保之視野條件品質，屬有物之瑕疵，即難認有據。從而，系爭B1、B2、B5建物既無原告所主張因視野遭舊有建築遮蔽之瑕疵擔保責任事由，則原告自無從依民法第359條規定，解除系爭甲、乙、丙契約，並分別請求被告返還75萬、111萬、67萬元，共計253萬元之款項。

四、綜據上述，原告主張其受被告詐欺而訂立系爭甲、乙、丙契約，得撤銷買受意思表示，並無足取。又主張因物之瑕疵、不完全給付而解除買賣契約，請求返還買賣價金部分，亦無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 28 日

民事庭法官 許婉芳

以上為正本係照原本作成。

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理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 7 月 28 日

03 書記官 吳昕儒