臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第125號

原　　告　金富建設股份有限公司
法定代理人　劉賴偉
訴訟代理人　劉薰蕙律師
被　　告　藍麗華
訴訟代理人　黃懷瑩律師

上列當事人間給付買賣價金事件，經本院於民國110年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣（下同）1,145萬元，及自110年3月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以382萬元供擔保後，得假執行，但被告得以1,145萬元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、7款定有明文。本件原告於訴訟程序中，追加借貸契約之法律關係為請求權基礎，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，又原告起訴請求被告給付1,184萬元本息嗣於訴訟程序中，減縮應受判決事項之聲明為請求被告給付1,145萬元本息，經核均與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠茲就本件原告公司請求1,145萬元之原因說明如下：

1.被告藍麗華於106年3月9日向原告公司購買位於新北市○○區○○路○○○巷○○號11樓房屋（含B1層58號停車位），兩造約定系爭房地之買賣價金為3,184萬元（土地2,413萬3,000元＋建物770萬7,000元＝3,184萬元）【參原證一】。是以，系爭房地之買賣價金合計為3,184萬元。而系爭房地（含B1層58號停車位）業已於106年5月移轉登記於被告名下【參

陳證二】。

2.然被告藍麗華當時資金不足，經兩造協議，原告公司同意被告藍麗華於106年當時先行給付原告公司100萬元購屋款，而被告藍麗華向銀行貸款1,900萬元，其餘1,184萬元【計算式：3,184萬元－100萬元－1900萬元＝1,184萬元】買賣價金則於106年5月31日簽立公司無息貸款合約書【原證二】，亦即將被告藍麗華積欠原告公司之買賣價金，經兩造約定轉為借貸關係，並約定被告藍麗華須自銀行撥款日起算第25個月時，須一次性將上開金額全數償還原告公司，被告藍麗華因此依照原證二兩造協議而開立1,421萬元之本票（即1184萬元之1.2倍）交付原告公司。是以，被告藍麗華確實尚積欠原告公司1,184萬元未清償。嗣經原告公司確認，被告藍麗華確實於108年6月給付原告公司10萬元、108年7月給付原告公司2萬元、108年9月給付原告公司20萬元、108年11月給付原告公司2萬元、109年給付原告公司5萬元，共計39萬元，故被告藍麗華目前尚積欠1,145萬元未給付原告公司。

3.退步言之，縱鈞院認為原證二公司無息貸款合約書非為借貸關係（為原告公司所否認），然如上所述，被告藍麗華確實尚積欠原告公司1,145萬元之購屋款（買賣關係）。且被告藍麗華於110年4月20日民事答辯狀第3頁至第6頁均著重描述買賣之過程（先不論被告藍麗華所述之過程是否真實），被告藍麗華更自認尚未清償買賣契約之全部價款予原告公司。

4.綜上，被告藍麗華確實尚積欠原告公司1,145萬元，懇請鈞院就買賣契約、借貸契約之法律關係擇一為原告公司有利之判決。

㈡原證一買賣契約之形式上真正：

1.原證一買賣契約既經被告藍麗華本人親自簽名、用印，依照上開規定，推定為真正，根本無須探究被告藍麗華是否持有原證一買賣契約。

2.被告藍麗華妄稱其未持有原證一買賣契約云云，惟依原證一買賣契約第五頁、第十一頁均載明「本契約壹式貳份，雙方

各執壹份為憑」等語，且系爭房地業已依照原證一買賣契約移轉所有權至被告藍麗華名下，被告藍麗華顯然持有原證一買賣契約，不證自明。

3.設若被告藍麗華未拿到原證一買賣契約（為原告公司所否認），則為何被告藍麗華於106年3月9日簽立原證一買賣契約後，距今已逾四年，被告藍麗華從未向原告公司請求交付原證一買賣契約？

4.況且，縱使假設被告藍麗華未拿到原證一買賣契約（為原告公司所否認），又與本件買賣契約之形式上真正有何關聯？

5.再者，被告藍麗華向銀行辦理貸款，確實係持原證一買賣契約為之，且原告公司確實依照原證一買賣契約將系爭房地所有權移轉登記於被告藍麗華名下，否則請鈞院命被告藍麗華提出系爭房地之買賣契約。

㈡本件並無詐欺行為：

1.原告公司否認本件買賣、借貸之過程有何詐欺行為，被告藍麗華應對其主張之事實，負擔舉證責任。

2.原證一買賣契約除了經過被告藍麗華親自簽名、用印之外，被告藍麗華更分別於原證一第一頁、第六頁之「第貳條：價款議定」之金額上用印，顯見本件買賣價金確實經過被告藍麗華多次確認。

3.依照被告藍麗華於110年4月20日提出民事答辯狀之附表編號1記載「105年7、8月至106年1月、2月間：被告看屋6次」等語，被告藍麗華業已自認於簽立原證一買賣契約之前，至少前往系爭房地看過6次，顯然高於一般買家之看屋次數，更顯見被告藍麗華為一非常謹慎之人，豈有可能不了解周遭房價之行情？更何況，縱使假設本件系爭房地之買賣價金高於周遭行情又如何，本件買賣價金係經兩造意思表示一致所簽立，何來詐欺可言？

4.更何況，現今內政部實價登錄網站公開透明，任何人均可上網查詢房市價格，且市面上有眾多房仲業者（諸如永慶房屋、信義房屋等等）均有公開系爭房地周遭之交易價格，甚至

系爭房地同建案房屋之價格均曾於房仲網站上公開透明，任何人均可查知，原告公司何來隱瞞行為？被告藍麗華所辯，僅為意圖脫免清償積欠原告公司1,145萬元之責任，實不足採。

5.原告公司否認被告藍麗華所稱之其餘「詐欺」行為：

①觀諸兩造於106年5月31日簽立之公司無息貸款合約書，約定被告藍麗華積欠之1,184萬元應於銀行撥款日起算第25個月時，必須一次性全數清償予原告公司【參原證二】，被告藍麗華更於原證二公司無息貸款合約書簽名、蓋手印，顯然兩造僅約定被告藍麗華於25個後一次性清償1,184萬元，而非如被告藍麗華所辯稱之5至7年。

②設若被告藍麗華所稱之原告公司同意讓被告藍麗華分5至7年按月分期給付1,184萬元為真（為原告公司所否認），則為何兩造不直接簽立分5至7年按月分期給付之合約書？又究竟兩造係約定分5年或者分7年清償1,184萬元？均未見被告藍麗華證明之，益證原告公司根本未同意被告藍麗華所辯稱之5至7年按月分期給付一事。

③尤有甚者，設若被告藍麗華所述原告公司同意被告藍麗華分7年按月給付為真（為原告公司所否認），然被告藍麗華根本未按月償還積欠原告公司之1,184萬元，此由被告藍麗華所提之被證四收據即得知悉，更徵根本無被告藍麗華所稱原告公司同意被告藍麗華分7年清償1,184萬元一事。

④設若被告藍麗華所述原告公司會「協助」被告藍麗華向原銀行申辦增貸或是向新銀行申辦轉貸為真（為原告公司所否認），然僅為「協助」，更何況能否增貸或者轉貸，決定權本就於銀行身上，非原告公司或其他人所得控制，何來詐欺可言？

㈣退步言之，縱使鈞院認為本件有詐欺行為（為原告公司所否認），然依照民法第93條前段規定「前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。」而本件兩造於106年3月9日簽立原證一買賣契約，距今已逾四年，早已過一年撤銷

時效，故原告公司主張時效抗辯。

㈤本件被告藍麗華於106年5月25日取得系爭房地所有權後【參陳證二】，不僅將戶籍地設籍於系爭房地【參陳證一】，更將系爭房地出租予他人，每月收取4萬5,000元租金【原證三】，被告藍麗華享受系爭房地所有權同時，更將系爭房地出租他人收取租金，卻於本件銀行撥款日起算第25個月後，不依約一次性給付1,184萬元予原告公司，究竟何人才有詐欺之行為，懇請鈞院明辨。

㈥並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以下列情詞置辯：

㈠證據部分：

1.否認原證一土地買賣契約書、建物買賣契約書之形式真正。

2.被告於106年3月間有向原告購賣門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○號11樓之建物全部及坐落土地新北市○○區○○段○○○○號土地應有部分10000分之87（即系爭房地）。被告在此建案銷售中心簽署買賣系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣契約）後，原告就將系爭買賣契約取走，稱要回公司用印，之後未再交付系爭買賣契約正本供被告留存，故被告否認原告所提之原證一土地買賣契約書影本之形式上真正。

3.否認原證二之形式上真正，請原告提出文書之原本。

4.本件提出原告提出原證二主張兩造有借款合意云云，請求依買賣關係或是借貸關係擇一有利為裁判，係屬遲延提出攻擊防禦方法之情形。

㈡退步言之，若系爭買賣契約為真，原告主張被告給付1,184萬元之價金亦無理由，分述如下：

1.原告並未就被告未給付1,184萬元買賣價金部分盡舉證責任：

①按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推認要件之事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經

驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高本院91年度台上字第1613號判決參照）。

㈡本件原告在提起本訴之前，以108年5月20日板橋後埔郵局存證號碼000151號之存證信函發函通知被告如下事項「台端於民國106年5月31日向本公司借款新臺幣壹仟壹佰捌拾肆萬元整，約定於民國108年5月26日清償完畢，並以台端所有坐落於新北市○○區○○段○○○○號土地暨其上門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○號11樓建物為本公司設定抵押權以擔保此項債務。…」(被證一)，隨即又再度以被告積欠原告借款為由向鈞院聲請拍賣被告所有之系爭房地(案號：109年度司拍字第581號，被證二)，請求金額均為1184萬元，但原告於本訴主張為買賣價金，另案主張消費借貸返還借款，兩者法律關係具備要件不同。是以，原告主張被告尚有1,184萬元買賣價金未給付，應由其先盡舉證之責任，即應舉證證明兩造約定系爭房地買賣價金額度及清償期之合意、尚未給付款項額度等事項。

2.原告於銷售本件系爭房地時就該地段合理買賣價格之交易重要事項刻意隱瞞，以及佯稱協助轉增貸、貸款不足額部分可在第三年開始在5至7年內按月分期給付價金部分，使被告對價金給付之交易條件，陷於錯誤而接受系爭買賣價金額度，被告依本書狀向原告為撤銷買受系爭房地買賣之意思表示，分述如下：

㈠按「民法第九十二條第一項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為『表意者意思表示形成過程之自由』，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而

言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷。…因系爭專利與德國其他廠商類似致申請註冊被退件，須從中國官方買入商標，急需資金，又新加坡投資人即將投資五億元，恐稀釋股份等詞，始再交付系爭投資款、再投資款等情。倘屬不虛，則就上訴人願與陳銘德為借貸及投資法律行為之意思表示形成過程中，屬於重要而有因果關係之事實，除原審認定之『系爭專利是否真實』及『據系爭專利生產之商品獲利能力如何』外，其他有關『四十三國專利』、『已投入數億元資金申請專利』、『須籌設一億七千五百萬元之公司』、『須向中國官方買入商標』等事實（下稱其他事實），在經驗法則上能否謂與上訴人決定借款或投資者無因果關係？不無疑問。原審徒認影響上訴人決定之重要因素限於系爭專利是否真實及據系爭專利生產之商品獲利能力如何，而陳銘德確實擁有系爭專利，且已成立登記資本額『一千七百萬元』之名仁公司並設廠生產，上訴人復曾查證系爭專利為真，又係經營多項事業頗具商業經驗之成年人等為由，即認其他事實均屬為鼓吹上訴人投資所為之誇張或美化言詞，被上訴人不曾施用詐術使上訴人喪失意思表示之形成自由，而為上訴人不利之認定，不無忽略上揭專利權及獲利能力，僅關涉上訴人交付系爭借款之決定，對於上揭其他事實究否實在？與上訴人借款或投資是否具有因果關係？等項，俱未調查審認，已嫌疏略而有詳加研求之必要。」最高法院100年度台上字第858號民事判決參照。準此以言，詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。而該不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷。

㈡本件原告在銷售系爭房地時，即向被告稱僅需備頭期款100

萬元，並補貼24個月被告因向銀行貸款系爭土地買賣價金而須按月繳付之利息，形同被告取得系爭房地2年內無需負擔住屋之成本，被告日後於106年6月初收到原告開立之25張票據，按月承兌(被證三)。此外，原告亦向被告表示，系爭買賣契約之價金扣除掉被告向銀行貸款額度及頭期款部分，原告應可讓被告分5至7年按月分期給付完畢，並且會協助被告向原銀行申辦增貸(即被告已經償還與銀行之本金再重新貸出)或是向新銀行申辦轉貸(即透過貸款移轉至其他銀行方式來獲取較低利率或較長還款年限，甚至預期房價上漲，重新鑑價房屋再增貸)，被告認為此部分交易之分期給付約定其可接受，其履約負擔不會過重，遂同意買受系爭房地，簽署系爭買賣契約，並交付頭期款100萬元予原告，日後銀行核算貸款金額為1980萬元(參被證三)，差額部分原告又再三向被告表示2年內可先不用履行分期給付，之後大約再分7年給付完畢即可。因此，被告取得系爭房地所有權2年後於108年6月19日給付原告10萬元、108年7月24日給付原告2萬元、108年9月18日給付原告20萬元、108年11月8日給付2萬、109年1月22日給付5萬，總計39萬(被證四)。未料原告卻向鈞院聲請本票准於強制執行裁定(案號108年度司票字第7805號)，被告認為其並沒有不履行分期給付系爭買賣價金之義務，而被告以繼續履約繳納期款之方式，保障其在系爭買賣契約權利義務，然而被告在109年10月間收到鈞院核發准予拍賣系爭房地之裁定，被告認為其沒有向原告借款，被告亦無因借款原因設定抵押，始知受騙。被告上網查詢發現原告以相同詐術手法，哄抬價格聲稱貸款不足之差額部分於兩年後分期償還，使同社區不少買受人受騙上當，最終導致背上負債，所購買之房地遭到法拍，再由原告所屬人員低價拍買取得房地(附件二)。

③再查，依照不動產交易常情，買受人在購買不動產時均會特別注意標的範圍包含坪數、所在位置、使用目的、應有部分比例，價金部分包含金額、價金給付方式，因此部分該類型

交易之重要事項。原告在與被告為本件系爭房地交易時點前，已有在銷售系爭房地所屬社區之其他房屋，且原告在與買受人簽訂房地之定型化買賣契約時均會附上附件二辦理貸款委託書，顯見原告明知銀行對該社區房地所評估之市場行情，卻刻意隱瞞市場合理價格。換言之，原告利用銀行評估房地核貸之金額必定透過鑑價方式取得房屋之合理市場價格以決定放款之程序，事前取得該地段合理房價之後，於銷售予被告系爭房地時，明知其銷售系爭房地之價格遠高於合理市場價格1000萬元左右卻刻意隱瞞，再搭配給予被告24張支票補貼償還貸款本金及利息之部分，並向被告佯稱會協助轉增貸，以及給予分期給付買賣價金款項，使被告陷於錯誤決定購買系爭房地。故原告提供上開不實之市價資訊、以及被告雖知悉差額由己支付原告卻表示可以分期給付、補貼貸款利息，加深被告對系爭房地履約能力之錯誤評估。總總原告提供之錯誤資訊，均屬會影響被告評估其是否有意願購買以及履約能力之重要事項。從而，被告依照民法第92條第1項規定以本書狀撤銷受詐欺而買受系爭房地之意思表示，應有理由。

㈢縱使該原證二之文書為真正，且鈞院亦認並無民事訴訴法第196條延遲提出攻擊防禦方法，則觀之原證二公司無息貸款合約書，其中「88」號「11」樓、「壹仟壹佰捌拾肆萬」、日期中華民國「106」年「5」月「31」日、填載之筆跡顯然與甲方(即被告)簽名欄位之筆跡不相符，原告亦未說明簽署背景為何，故兩造是否有借款合意，借款合意金額為何，借款合意日期為何，均有所疑義，難以此文書請求被告基於消費借貸法律關係給付1,184萬元。再者，倘若依原告所述，兩造約定系爭房地買賣契約在簽署2年後一次給付1,184萬元，以一般不動產交易買賣來說，以此為交易條件實為罕見，蓋一般社會多數人購買不動產時，除非能確認該筆款項是得在銀行房屋貸款支援下給付，否則一般人難以在2年內籌措高達1,000萬元以上之金額給付房屋價款。故原告雖聲稱有

此約定，但顯然此種約定與一般常見交易模式不同，涉及高額房屋價款，為求謹慎，在原告所舉之原證二文書容有上開質疑而呈現借款合意真偽不明時，應由原告舉證證明，若未能提出文書原本，應由其承擔舉證責任之不利益。

㈣原告將系爭房地移轉登記給被告時，被告並依約繳納房貸(參被證三)，而不論被告自己使用或做出租使用，均居於所有權人地位為使用收益，就此部分難謂因履約爭議遽認被告有詐欺之行為，原告之主張似有誤會。

㈤證人確實有傳喚必要性：

1.被告所舉兩位之證人，亦向被告購買該社區之房屋，然而卻未取得契約原本。倘若該社區之房屋買受人僅有被告一人未取得契約原本，則或許僅屬單一偶發之爭議，惟系爭房地所屬社區之其他房屋買受人，在與原告交易時至少3人有相類同之交易經驗，包含未取得契約原告簽署後之原本、原告保證以轉增貸等方式來補銀行貸款差額，卻在2年後遭原告提告返還鉅額款項。

2.再者，被告抗辯在買賣系爭房地過程遭受詐欺，聲請傳喚具有相類同經驗之買受人來說明買賣過程等事實，以證明原告有對不特定之買受人施以詐術來進行銷售該社區房地，此屬被告證明自己之抗辯為真實之重要方法，故傳喚證人陳筱惠等2人與待證事實有重要關聯性，懇請鈞院准許。

㈥被告抗辯受詐欺撤銷買受系爭房地之意思表示，並未罹於時效：

1.按因被詐欺而為意思表示，其撤銷應於發現詐欺後一年內為之，民法第93條前段定有明文。

2.本件被告所舉係收到被證二之拍賣抵押物相關通知，始知原告於109年9月24日向法院聲請裁定拍賣抵押物，上網查詢有附件二新聞，始知原告可能係用相類似之詐術手法向不特定人銷售系爭房地所屬社區之其他房屋，且新聞所載之受害人高達50位，故應以附件二所刊登之時間109年10月15日為被告知悉遭原告詐欺而為買受系爭房地之意思表示，並於110

年4月20日向原告主張受詐欺應撤銷買賣系爭房地之意思表示，仍在一年除斥期間內，並未罹逾時效。而原告稱時效起算日係買賣契約簽署之日為起算，亦非屬實，倘若是以買賣契約簽署之日為被告知悉遭受詐欺之事實，則被告豈有可能會簽署契約，委請原告向銀行協助申請房貸等程序。

㈦並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張被告於106年3月9日向原告公司購買位於新北市○○區○○路○○○巷○○號11樓房屋（含B1層58號停車位），約定系爭房地之買賣價金為3,184萬元（土地2,413萬3,000元＋建物770萬7,000元＝3,184萬元），被告於106年5月25日取得系爭房地所有權後，不僅將戶籍地設籍於系爭房地，更將系爭房地出租予他人，每月收取4萬5,000元租金之事實，有買賣契約書、戶籍謄本、土地建物登記謄本、陳報狀等件在卷可稽（本院卷第15至59、69至77、157頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告復主張被告當時資金不足，經兩造協議，原告同意被告於106年當時先行給付原告100萬元購屋款，而被告向銀行貸款1,900萬元，其餘1,184萬元買賣價金則於106年5月31日簽立公司無息貸款合約書，亦即將被告積欠原告之買賣價金，經兩造約定轉為借貸關係，並約定被告須自銀行撥款日起算第25個月時，須一次性將上開金額全數償還原告，被告並開立1,421萬元之本票（即1184萬元之1.2倍）交付原告，嗣被告僅於108年6月給付10萬元、108年7月給付2萬元、108年9月給付20萬元、108年11月給付2萬元、109年給付5萬元，共計39萬元予原告，尚積欠1,145萬元未給付，縱該無息貸款合約書非為借貸關係，被告仍尚積欠原告1,145萬元之購屋款，原告自得訴請就買賣契約、借貸契約之法律關係，擇一為原告有利之判決等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠被告固否認原告提出買賣契約書及無息貸款合約書之形式上真正，並抗辯其並未持有該買賣契約書云云。惟上開買賣契約書及無息貸款合約書上之被告簽名筆跡（同卷第39、155頁），與被告不爭執真正之陳報狀所示被告簽名筆跡（同卷第157頁）均相符合，可見上開買賣契約書、無息貸款合約書業經被告本人親自簽名、用印，自屬真正。再者，倘被告確實未取到買賣契約書，為何自106年3月9日簽立買賣契約後迄原告起訴已逾4年期間，均無爭執，亦未曾請求原告請求交付之，而被告又如何得以辦理銀行貸款，可見被告此部分所辯應非真實。遑論縱被告確未取到買賣契約書，亦與買賣契約書之形式上真正無涉，仍不生影響買賣契約之成立，否則，被告如何據以取得系爭房地所有權。

㈡原告主張被告仍尚積欠原告1,145萬元之購屋款，原告自得訴請就買賣契約、借貸契約之法律關係，擇一為原告有利之判決等情。被告則抗辯原告並未就被告未給付1,184萬元買賣價金部分盡舉證責任，且原告於銷售本件系爭房地時就該地段合理買賣價格之交易重要事項刻意隱瞞，以及佯稱協助轉增貸、貸款不足額部分可在第3年開始在5至7年內按月分期給付價金部分，使被告對價金給付之交易條件，陷於錯誤而接受系爭買賣價金額度，被告依法具狀向原告為撤銷買受系爭房地買賣之意思表示，原告請求即無理由云云。查，本件原告主張系爭房地買賣價金為3,184萬元，因被告當時資金不足，經兩造協議，原告同意被告於106年當時先行給付原告100萬元購屋款，並由被告向銀行貸款1,900萬元，其餘1,184萬元買賣價金則於106年5月31日簽立公司無息貸款合約書，將被告積欠原告之買賣價金約定轉為借貸關係，被告須自銀行撥款日起算第25個月時，須一次性將上開金額全數償還原告等情，有上開買賣契約書及無息貸款合約書在卷可稽，已堪信為真實。至於被告抗辯原告主張被告仍尚積欠原告1,145萬元乙節並非真實，則屬被告抗辯其已經清償債務之範疇，被告自應就此有利於己事實負舉證責任，是被告抗

辯原告並未就被告未給付買賣價金金額盡舉證責任云云，尚無可取。再者，被告所辯原告於銷售本件系爭房地時就該地段合理買賣價格之交易重要事項刻意隱瞞，並佯稱協助轉增貸、貸款不足額部分可在第3年開始在5至7年內按月分期給付價金部分，使被告對價金給付之交易條件，陷於錯誤而接受系爭買賣價金額度部分，核與上開買賣契約書及無息貸款合約書明文約定不符，已難遽信。況不動產交易價格本無固定標準，消費者購買不動產時理應自行探訪行情，評估自己財力及實際需求狀況，審慎決定是否購買，出售不動之建商本無提供所謂銷售當地時就該地段合理買賣價格予消費者之義務，故被告前述所辯顯無可取。再者，縱被告以3,184萬元價格購買系爭房地，確實高於當時市場行情，然被告取得系爭房地已逾4年，以每月收取租金4萬5,000元計算，獲利亦已超過240萬元，益徵被告購買系爭房地實難認有受原告詐欺之情事，況被告於取得系爭房地已逾4年後，始主張其發覺被原告詐欺，亦與事理相違，難謂公平，自不足取。

六、從而，本件原告依借貸契約之法律關係，求為判決被告應原告1,145萬元，及自起訴狀繕本送達（同卷第87頁）翌日即110年3月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額，併准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

民事第五庭　　法　官　連士綱

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　游曉婷