臺灣新竹地方法院民事判決

107年度消字第4號

原　　告　潘裕成
原　　告　邱漢忠
原　　告　羅景清
原　　告　彭雪玉
原　　告　楊正隆
原　　告　黃雅榆
共　　同
訴訟代理人　林思銘律師
被　　告　尊鍠建設開發有限公司
法定代理人　張晉軒
被　　告　許峻瑋
共　　同
訴訟代理人　路春鴻律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國108年3月18日辯論終結，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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗第716號裁判意旨參照）。原告依民法第92條第1項、第179條起訴原訴之聲明請求：1.被告尊鍠建設

開發有限公司（下稱尊鍠公司）、許峻瑋應共同依序給付原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉各新臺幣（下同）1,419,000元、1,295,000元、860,000元、2,180,000元，及共同給付原告楊正隆、黃雅榆2人1,027,500元，並均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國（下同）107年6月5日追加依房屋預定買賣契約書第9條第4項、土地預定買賣契約書第7條第4項、民法第359條、第259條、民法第227條第1項、民法第184條第1項後段等規定為選擇合併關係，請求擇一為判決，變更訴之聲明：1.被告尊鍠公司應依序給付原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉各837,600元、757,250元、518,000元、1,289,000元，及給付原告楊正隆與黃雅榆2人611,700元，並均自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告許峻瑋應依序給付原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉各581,400元、537,750元、342,000元、891,000元，及給付原告楊正隆與黃雅榆2人415,800元，並均自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷㈡第120-125頁）。核原告所為訴之變更追加，其請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、程序方面：

一、原告主張：

㈠、被告於新竹縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土建名為「景泰藍華廈」之建物（下稱系爭建案），廣告載明「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」等內容，廣告所附傢俱配置參考圖及房屋買賣預定契約書均明確繪製屋內2房位置，相關簽約文件均未載明其中1房係屬增建，未計入室內面積登記範圍之資訊，致原告等人陷於錯誤，分別於105、106年間簽定房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），支付簽約款，嗣後亦依約按施工進度繳納各期買賣價金及系爭買賣契約約定之代收款10萬元，原告潘裕成、楊正隆分別再給付被告27,000元、3,500元之變

更費用，合計原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉已依序給付被告1,419,000元、1,295,000元、860,000元、2,180,000元，及原告楊正隆、黃雅榆共同給付被告1,027,500元。詎完工交屋前，代書向銀行辦理房屋貸款時，銀行告知系爭建案房屋僅有1房1廳格局，被告故意隱匿另一房係屬增建且無法登記為建物面積之事，縱使完工後有2房，其中1房亦屬違法增建並非合法2房建物，經公平交易委員會認廣告不實裁罰在案，原告依民法第92條第1項規定撤銷兩造間就系爭建案預售屋買賣之意思表示，依民法第92條第1項本文、第179條規定；房屋預定買賣契約書第9條第4項、土地預定買賣契約書第7條第4項、民法第359條、第259條、民法第227條第1項、民法第184條第1項後段等規定，請求被告返還原告已付之價金。被告違反依買賣契約約定之給付義務，原告得拒絕給付價金，被告辯稱其等已合法解除兩造間之房地預定買賣契約並得沒收原告等人所付價金，於法無據。

㈡、訴之聲明：

1.被告尊鍠建設開發有限公司應依序給付原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉各837,600元、757,250元、518,000元、1,289,000元，及給付原告楊正隆與黃雅榆2人611,700元，並均自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.被告許峻瑋應依序給付原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉各581,400元、537,750元、342,000元、891,000元，及給付原告楊正隆與黃雅榆2人415,800元，並均自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

3.訴訟費用由被告負擔。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、系爭建案各戶因有2次增建施作，兩造正式簽約時，不僅就原告所買受之各戶說明，更將原告下單時約定之房屋購買總價區分為房屋款、土地款及裝修款，因建案使用執照核發後

將進行增建2次施作，兩造另行協議簽訂裝修契約書，系爭買賣契約之房屋平面圖以2次增建之完工圖作為兩造約定之平面圖，裝修契約書載明施工內容，其附圖亦就增建部分以虛線方框予以標示，原告既同意所購買之房屋進行裝修契約書內容之施作，即對各自所購買之房屋挑空及陽台外推部分係屬2次增建知之甚詳。系爭建案完工確是2房，原告依民法第92條第1項規定主張被詐欺撤銷兩造買賣契約之意思表示，實屬無據。原告經被告催告未遵期繳款，皆已構成違約，被告曾委由律師發函解除兩造間買賣契約關係，兩造間系爭買賣契約，皆經被告合法解除，被告尊鍠公司得依房屋契約書第9條第2項規定，沒收已付房屋款；被告許峻瑋得依土地契約書第7條第3項第2款約定，沒收已付土地款。

㈡、答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.受不利之判決，請供擔保宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、被告尊鍠公司於新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○土地上興建系爭建案，2樓至5樓為住宅，每層分為A、B兩戶，建物登記門牌號碼為新竹縣○○鄉○○路○段○○○巷○號及5號2至5樓，合計8戶，於廣告上載明「精緻兩房一廳」等語，並繪有兩房配置，有廣告文宣足憑（見本院卷㈡第179-180頁），兩造同意將系爭建案廣告文宣列入契約內容。

㈡、原告潘裕成就系爭建案編號B5房屋，於105年10月4日以1,831,500元、1,498,500元向被告尊鍠公司、許峻瑋購買建物及其坐落基地，另與訴外人皇家工程以5萬元委託裝修工程，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、裝修工程委託書在卷可稽（見本院卷㈠第14-44頁、本院卷㈡第31-35頁），其中房屋款710,600元、土地款581,400元、客製變更費27,000元、代辦費100,000元，合計1,419,000元已給付被告。

㈢、原告邱漢忠自訴外人曾櫻螢受讓系爭建案編號A6房地買賣，

於106年4月24日就系爭建案編號A6房屋以1,952,500元、1,597,500元向被告尊鍠公司、許峻瑋購買建物及其坐落基地，另與訴外人皇家工程以5萬元委託裝修工程，有協議書、房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、裝修工程委託書在卷可稽（見本院卷㈠第45-75頁、本院卷㈡第36-40頁），其中房屋款6,572,520元、土地款537,750元、代辦費100,000元，合計1,295,000元已給付被告。

㈣、原告羅景清就系爭建案編號A3房屋，於105年10月1日以2,062,500元、1,687,500元向被告尊鍠公司、許峻瑋購買建物、車位空間及其坐落基地，另與訴外人皇家工程以5萬元委託裝修工程，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、裝修工程委託書在卷可稽（見本院卷㈠第76-107頁、本院卷㈡第41-44頁），其中房屋款418,000元、土地款342,000元、代辦費100,000元，合計860,000元已給付被告。

㈤、原告彭雪玉就系爭建案編號A2房屋，於105年9月30日以1,732,500元、1,417,500元向被告尊鍠公司、許峻瑋購買建物及其坐落基地，另與訴外人皇家工程以5萬元委託裝修工程，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、裝修工程委託書在卷可稽（見本院卷㈠第108-138頁、本院卷㈡第45-47頁），其中房屋款495,000元、土地款405,000元、代辦費100,000元，合計1,000,000元已給付被告。原告彭雪玉就系爭建案編號B6房屋，於105年9月30日以2,062,500元、1,687,500元向被告尊鍠公司、許峻瑋購買建物、車位空間及其坐落基地，另與訴外人皇家工程以5萬元委託裝修工程，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、裝修工程委託書在卷可稽（見本院卷㈠第139-169頁、本院卷㈡第49-52頁），其中房屋款594,000元、土地款486,000元、代辦費100,000元，合計1,180,000元已給付被告。

㈥、原告楊正隆、黃雅榆就系爭建案編號B2房屋，於105年10月3日以1,776,500元、1,453,500元向被告尊鍠公司、許峻瑋購買建物、車位空間及其坐落基地，另與訴外人皇家工程以5

萬元委託裝修工程，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、裝修工程委託書在卷可稽（見本院卷㈠第170-200頁、本院卷㈡第53-57頁），其中房屋款508,200元、土地款415,800元、客製變更費3,500元、代辦費100,000元，合計1,027,500元已給付被告。

㈦、系爭買賣契約書所附房屋平面圖與新竹縣政府工務處建築管理科登記核發使用執照、建築執照之竣工圖不符，且無相關申請增建建築執照紀錄，有新竹縣政府107年8月3日府工建字第1070152522號函及附圖在卷可稽（見本院卷㈡第242之1-246頁）。系爭建案廣告文宣及所附配置參考圖，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，有公平交易委員會公處字第107100號處分書影本在卷可稽（見本院卷㈢第105-110頁）。

㈧、106年8月18日新竹縣新湖地政事務所建物測量成果圖就新竹縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號之建均為33.64平方公尺，附屬建物面積為3.42平方公尺；新竹縣○○○段000000000000000000000號之建物面積均為33.58平方公尺，附屬建物面積為5.46平方公尺，有建物登記謄本、測量成果圖附卷足憑（見本院卷㈠第209-232頁）。

四、本件爭點：

原告請求被告返還原告已付之價金（如訴之聲明），有無理由？

五、本院之判斷：

㈠、按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號民事判例意旨參照）。而民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年上字第371號民事判例意旨參照）。侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦

即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，故主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參照）。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院43年台上字第377號、17年上字第917號判例意旨可資參照）。又按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人即得解除契約，並無先行通知出賣人補正或修繕之必要，此觀民法第359條規定自明；而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定應負擔保之責者，為保護買受人之利益，買受人固得退還原物而解除買賣契約，亦得受領其物而請求減少價金。惟依買賣之情形，解除契約顯失公平者，為兼顧出賣人之利益，買受人僅得請求減少價金，以免出賣人因此受有重大損失。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（最高法院93年度台上第1825號裁判意旨參照）。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。所謂不完全給付，包含債務人之給付未依債務本旨，其給付有瑕疵致減少其價值或效用，而侵害債權人對原本給付所具有之利益，即學說上所稱之「瑕疵給付」在內。又不完全給付，如

其瑕疵能補正者，依民法第227條第1項之規定，債權人得依關於給付遲延之規定行使其權利。

㈡、經查，依新竹縣政府107年8月3日府工建字第1070152522號函記載：貴院所提供圖面與本案原核發之竣工圖不符，客廳前方陽臺增建做室內使用及後側增建樓地板部分，涉違反建築法第25條規定屬違章建築。另依竣工圖第伍層平面圖標示每戶室內空間為客廳、廚房、浴廁、臥室及陽臺各一處（見本院卷㈡242-1頁）。建照圖則僅有一臥房（見本院卷㈡243-2 45頁），並有原告提出之建物照片可佐（見本院卷㈠第233-241頁）。公平交易委員會公處字第107100號處分書記載：「主文一、被處分人銷售「景泰藍」建案，於廣告刊載「精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並輔以2-5F傢俱配置參考圖等圖示，將原挑空位置增建臥室、陽臺空間之使用表示，以及原用途為陽臺空間以客廳空間之使用表示，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。二、處尊鍠建設開發有限公司新臺幣20萬元罰鍰。處昱鈞不動產開發有限公司新臺幣10萬元罰鍰。理由五、被處分人尊鍠公司主張案關建案於興建時係依建管單位核准之施工圖興建，完工時亦是符合建管單位之規定，購屋者於驗收時，亦是同竣工圖及施工圖上之1房1廳，並非案關廣告表示之內容，又於雙方簽立買賣契約書及「裝修工程委託書」時，被處分人尊鍠公司皆已充分告知房屋之規劃狀況及案關廣告為裝修示意圖，已足讓交易相對人知悉臥室、客廳等室內空間及增建陽臺空間為第二次施工等語。惟按廣告係事業於交易前對不特定人之招徠手段，於對外刊載、使用時，即足就廣告所載內容產生招徠或提高潛在交易機會之效果，是廣告就商品所為之表示或表徵自應與事應與事實相符，而契約僅係事業於特定人為交易決定後，用以載明買賣雙方權利義務範圍，其於不動產買賣流程中使用之先後時機、對象及影響層面等，與廣告皆有差異，被處分人尊鍠公司主張依「裝修工程委託書」買方委

託皇家工程施工與增建範圍，及簽立買賣契約前及簽約時已明確說明相關規劃及廣告為裝修示意圖等節，尚不足據以主張豁免案關不實廣告之責任」（見本院卷㈡105、108頁）。是以公平交易委員會裁罰被告尊鍠公司20萬元，係針對其將原挑空位置增建臥室、陽臺空間之使用表示，以及原用途為陽臺空間以客廳空間之使用表示之不實廣告行為，廣告期間為105年7月29日至105年10月4日止。

㈢、次查，原告潘裕成、邱漢忠、羅景清、彭雪玉、楊正隆、黃雅榆與被告簽訂買賣系爭建案房地契約時間分別為105年10月4日、106年4月24日、105年10月1日、105年9月30日、105年10月3日（購屋預約單時間則為105年7月23日（B5房地價金338萬元）、105年7月18日（A6曾櫻瑩，房地價金320萬元）、105年7月12日（A3房地價金320萬元、車位總價60萬元）、105年7月23日（A2房地價金320萬元；B6房地價金320萬元、車位總價60萬元）、105年7月29日（B2房地價金338萬元（含外管費），見本院卷㈡第25-30頁）。原告於簽訂買賣系爭建案房地契約同日與皇家工程簽訂裝修工程委託書。系爭買賣契約約定之房屋面積與登記面積相符（誤差在契約約定百分之1範圍內），買賣契約所附房屋平面圖與廣告DM圖相同，有買賣契約書、土地及建物登記謄本、建物測量成果圖、廣告DM在卷可稽（見本院卷㈠第14-232頁、本院卷㈡第135-138頁）；簽訂裝修工程委託書約定使用執照核發後進行裝修工程，施工範圍如附件裝修施工圖，壹、施工內容：一、客廳陽台裝修為室內空間並增設對外窗。二、挑空空間裝修為室內空間。...參、工程費用：本戶裝修工程費用為新台幣5萬元。上述裝修施工內容，甲方（原告）已充分了解建照圖說與裝修圖說之差異性，甲方同意日後如有任何法律問題，概由甲方負相關之完全責任，與乙方（皇家工程）無涉，亦不得藉此要求乙方恢復原狀或解除委託或請求補償或賠償（見本院卷㈡第31-57頁）。是以裝修範圍包含客廳陽台、挑空空間，附件裝修施工圖以虛線標示。原告雖指

僅有陽台（見本院卷㈡第137頁），然與證人游秀玟所指之裝修位置不符（見本院卷㈡第34、171-178頁）。被告提出證人徐淑珍與游秀玟105年6月24日電子郵件立面圖標示僅有一臥室，及二次施工位置；LINE對話記載：面積資料跟平主面圖我轉成圖片檔傳給妳。平立面圖有分一次跟二次圖。要注意哦（見本院卷㈡第241-242頁、見本院卷㈢第73-81頁）。

㈣、再查，證人游秀玟於本院審理中證稱：我是新豐東森房屋負責人，105年7月11日跟被告簽訂代銷系爭房屋，原告6人購買的房屋都是我代銷的。當時銷售的DM還在審核、校稿，我們先印製紅單，裡面有建照、介紹圖、格局圖、位置圖跟客戶介紹、解釋。被告當初跟我們介紹景泰藍精緻正兩房、一廳、一衛還有陽台，格局之總坪數都會登記在權狀上。陽台有外推，房間後方有一個工作陽台。原告6人對於陽台外推部分、增建的部分是很清楚的。格局是由我們代銷跟買方解釋。一般我們所承接的其他建設公司之代銷，建設公司不會附建照圖說給我們。後來要做貸款時，銀行行員告知這是一房格局，不是兩房。徐淑珍有傳，是在我們還沒有簽訂合約之前傳的，她們說還會再變更，所以那個圖我們沒有去看。全部8戶的傭金有至少150萬以上，包含我自己買的這戶。只有原告潘裕成是現金買賣，其餘原告均要貸款。包括我自己用原告邱漢忠的名字買的也要貸款等語（見本院卷㈡第153-159頁）。證人蘇琬婷於本院審理中證稱：簽約時是講兩房，陽台外推、挑高空間有增建。合約書有附格局圖，裝修工程委託書，每一份契約都是同時簽訂。因為房子坪數很小，客廳陽台外推是讓客廳空間變大，挑高空間是廚房跟一部分臥室讓空間變大，因為是預售屋，沒有實際的東西，大家沒有很清楚針對增建的部分，因為簽約前每一戶都知道有增建等語（見本院卷㈡第160-164頁）。證人張家銘於本院審理中證稱：那時候買的時候說格局是兩房，完工後，我去銀行貸款，銀行說是套房格局。被告說有增建，我一直以為是陽

台外推。裝修工程書是跟買賣契約一起簽的等語（見本院卷㈡第164-166頁）。證人徐淑珍於本院審理中證稱：圖說都是由仲介解說，幾房是當初主管跟仲介都談好。和東森簽代銷契約之前，105年6月主管有請我把一工、二工的圖說傳給游秀玟，105年7月11日簽訂包銷合約，105年7月12日就寄紅單過來，兩星期完銷，DM還沒出來。原告彭雪玉是105年9月底簽約的第一個客戶，簽約時客戶對裝修合約書有疑問，我請主管張晉軒過來解說，主管有跟游秀玟說為何沒有將二工部分標示清楚。當下證人游秀玟就用螢光筆塗二工的部分，再跟客戶解說等語（見本院卷㈡218-225頁）。證人甘義全於本院審理中證稱；彭雪玉裝修工程委託書螢光筆是證人黃昱鈞畫的，因為我不知道哪邊是裝修的部分，所以請證人黃昱鈞告知。畫螢光筆是在已經複驗完畢後等語（見本院卷㈡226-229頁）。證人黃昱鈞於本院審理中證稱：A棟6樓是我用原告邱漢忠的名字投資。105年5月份左右，張晉軒來新豐東森房屋訪價，他想做房子興建銷售，原本要蓋四戶，一層一戶，賣的價金7、8百萬太高，我建議他蓋小一點，我問他蓋不了三房，是否蓋二房，以低總價的方式銷售，他直接去找建築師去畫圖，畫好拿來公司跟我討論，圖有給我看，畫的是一層二戶，一戶是二房一個衛浴設備、一個客廳，他有告訴我前後陽台要二次施工，沒有提到其中一房是增建而且沒有登記在建物面積內。無法分辨一般建築圖說中一工跟二工圖說的差異等語（見本院卷㈡218、229-235頁）。

㈤、又查，社團法人新竹市建築師公會鑑定報告記載：依現場會勘結果與原告各戶之申請建築執照之圖示及地政事務所登記之建物圖比對後，可確認各戶二次實際施工之範圍，進而計算出各戶實際二次施工面積為A2:15.02平方公尺，A3:14.42平方公尺，A6:14.51平方公尺，B2:6.54平方公尺，B5:6.61平方公尺，B6:6.47平方公尺，其中，A2，A3，A6二次施工處為原建照圖示之客廳陽台，挑空空間及廚房後增建陽台，其中增建陽台範圍比各戶裝修工程委託書之裝修施工圖所示

面積大。B2，B5，B6二次施工處為原建照圖示之客廳陽台及挑空空間，與各戶裝修工程委託書內容約定相符。2.若標的物房屋預定買賣契約書記載的面積為保存登記面積（A)+二次施工增建面積（B)，則可計算出每平方公尺2房屋單價（不含土地）為：房價(依買賣契約書)+ $50,000(二次施工增建工程費／A+B，依此可計算出各戶若遭拆除其折損價值為A2：15.02平方公尺、單價每平方公尺26,415元、折損價值396,753元。A3：14.42平方公尺、單價每平方公尺27,125元、折損價值391,143元。A6：14.51平方公尺、單價每平方公尺29,901元、折損價值433,864元。B2：6.54平方公尺、單價每平方公尺28,597元、折損價值187,024元。B5：6.61平方公尺、單價每平方公尺29,426元、折損價值194,506元。B6：6.47平方公尺、單價每平方公尺28,246元、折損價值182,752元。

㈥、由上以觀，證人游秀玟稱已收到徐淑珍傳的圖，原告6人對於陽台外推、增建的部分是很清楚的，並以邱漢忠的名字購買1戶。系爭建案自始即由證人黃昱鈞與被告討論房型、總價，證人徐淑珍於銷售前所傳予證人游秀玟之圖標示一臥室，及二次施工位置，購屋預約單記載之購買房地價金已包含二次施工款項。系爭建案廣告內容雖載有：精緻二房一廳，舒適私人生活空間」文字並以2-5F傢俱配置參考圖等圖示，將原挑空位置增建臥室、陽臺空間之使用表示，然原告均於簽訂系爭房地買賣契約同日簽訂裝修工程委託書，記載施工內容包含客廳陽台、挑空空間，裝修施工圖虛線標示裝修位置；衡諸常情，購買房屋就面積大小、房型、單價價格高低等均係重要考量因素，原告6人對於陽台外推、增建的部分既已清楚，況且其中一戶（A6）係從事房屋仲介買賣多年之證人游秀玟、黃昱鈞以原告邱漢忠名義購買，足認原告已就二次施工之面積、範圍計入而為考量，尚難認被告有故意隱匿瑕疵資訊之詐欺情事。原告不能證明係受原告詐欺而訂立系爭房屋買賣契約，自不得依民法第92條規定，撤銷訂立契

約之意思表示。從而，原告以其已撤銷訂立系爭房屋買賣契約之意思表示為由，主張被告應依不當得利之規定，分別返還所受領之買賣價金，為無理由。又系爭裝修工程委託書既已載明二次施工範圍，被告依約交付，難謂未依債務本旨履行或有何侵權行為及違約事項。縱將來二次施工之違建有遭拆除風險，然依前開鑑定報告記載各戶之折損價值，與解除契約對出賣人所生之損害（委託代銷傭金、遭罰鍰等費用支出），有失平衡，原告不得據以主張解除契約。是以原告另主張依民法359條、第259條第2款、第227條第1項、第184條第1後段、房屋預定買賣契約書第9條第4項、土地預定買賣契約書第7條第4項，請求被告分別返還所受領之買賣價金，亦無理由，原告之訴應予駁回。

㈦、被告於107年2月13日、107年2月26日發函原告給付價金及解約，有存證信函及郵件收件回執在卷可稽（見本院卷㈡第58-113頁），原告於107年2月14日發函予被告解除契約，有該函及郵件收件回執附卷足憑（見本院卷㈡第139-148頁），按不當得利、法律行為之撤銷及契約之解除，其彼此間之成立要件及效力互不相同。原告係主張遭被告詐欺依民法第92條、第179條請求返還買賣價金（見本院卷㈠第9-10頁、卷㈡第23頁、卷㈢第142、154頁）。原告無主張減少買賣價金（107年6月25日訴狀及108年3月18日言詞辯論筆錄，見本院卷㈡第190-191頁、本院卷㈢第50、103、107、175頁），且原告認被告解除兩造間之房地預定買賣契約於法無據，並非主張依不當得利法律關係請求解除契約後被告返還所受領之買賣價金，此尚非本件訴訟標的範圍，自不得審酌，附此說明。

六、綜上所述，原告主張依民法第92條第1項、第179條規定；房屋預定買賣契約書第9條第4項、土地預定買賣契約書第7條第4項、民法第359條、第259條、民法第227條第1項、民法第184條第1項後段等規定，請求被告返還原告已付之價金（詳如訴之聲明），均無理由，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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據經審酌後認均與本件判決結果無涉或無違，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　15　　日

民事第二庭　法　官　林麗玉

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　　108　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　郭春慧