

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2440號

原告 楊銘鴻
訴訟代理人 龍毓梅律師
被告 君鼎建設股份有限公司
兼 上
法定代理人 詹雯琇
上列2人共同

訴訟代理人 林開福律師
沈暉翔律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告君鼎建設股份有限公司應給付原告新台幣貳佰叁拾伍萬元，及自民國一〇八年五月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

前項給付，被告詹雯琇應給付原告其中新台幣參萬伍仟貳佰伍拾元，及自民國一〇八年五月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二項給付部分，於其中任一被告已為給付，他被告於給付範圍內，免為給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣貳萬肆仟貳佰陸拾伍元由被告君鼎建設股份有限公司負擔。

本判決第一項、第二項於原告分別以新台幣柒拾捌萬肆仟元、新台幣壹萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告君鼎建設股份有限公司、詹雯琇分別於假執行程序實施前，如依序以新台幣貳佰叁拾伍萬元、新台幣參萬伍仟貳佰伍拾元為原告預供擔保後，均得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
02 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
03 定有明文。又所謂「請求之基礎事實同一」者，係指變更或
04 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
05 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
06 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
07 性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一
08 程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即
09 屬之（參見最高法院民國100年度台抗字第716號民事裁判意
10 旨）。本件原告起訴時主張原告向被告君鼎建設股份有限公
11 司（下稱君鼎公司）購買坐落在彰化縣和美鎮「山水豐華一和
12 美」預售房地建案（下稱系爭建案），於107年5月25日與被告
13 君鼎公司簽署房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），購買坐
14 落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號（下稱867-13
15 867-14地號土地），面積73平方公尺，權利範圍全部等2筆土
16 地，及坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號，面積342
17 平方公尺、權利範圍15分之1，及坐落彰化縣○○鎮○○段
18 ○○○○○○○○○○○○○○○○○號基地內，「山水豐華一和美」，編號第
19 A18號房屋1戶（下稱系爭房屋）等，惟兩造於簽訂系爭契約前
20 後，被告2人並未告知或在契約文件上註明原告購買系爭867
21 -14地號之私有土地，預定作為私設通路迴車道用途及系爭
22 房屋1樓外觀相較其他戶更少了2根柱子，被告2人刻意隱瞞
23 上開重大交易訊息，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買
24 系爭房屋，此被告君鼎公司造成之瑕疵，已無從修補，爰依
25 民法第92條、第179條、第226條及第256條等規定解除契約
26 。又系爭房屋亦具有預定效用減損、通常效用減損及價值減
27 損之瑕疵，依民法第359條規定解除契約，並依民法第259條
28 規定，請求被告2人返還已受領之價金等情。嗣原告於108年
29 10月4日以民事準備狀主張依民法第227條第1項規定解除契
30 約，並追加該條規定為請求權基礎等語（參見本院卷第1宗第
31 180頁）。本院審酌原告先後提起原訴及追加之訴（追加請求

權基礎部分)，其原因事實皆因原告購買系爭房屋而衍生，
原訴及追加之訴之請求利益在社會生活上具有關聯性，且原
訴之證據資料在追加之訴之審理上亦得援用，基於訴訟經濟
及先後請求得在同一程序加以解決，應認原訴及追加之訴之
請求基礎事實同一，依前揭民事訴訟法第255條第1項第2款
規定及最高法院100年度台抗字第716號民事裁判意旨，並非
訴之變更或追加，毋庸徵得被告2人同意，應予准許，合先
敘明。

貳、得心證之理由：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

- 1、原告向被告君鼎公司購買系爭房屋，於107年5月25日與被
告君鼎公司簽署系爭契約，買受867-13、867-14地號，面
積73平方公尺，權利範圍全部等2筆土地；又買受坐落彰
化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號，面積342平方公尺、
權利範圍15分之1等2筆土地與系爭房屋，約定買賣總價金
新台幣(下同)1450萬元(含稅)。另於同日與被告詹雯琇簽
署土地買賣契約書(即系爭契約之附約，下稱系爭附約)，
買受坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號，面積39平方公尺
、權利範圍全部、使用分區○○區○○段866之1地號，
面積5平方公尺、權利範圍15分之1、使用分區農業區等2
筆土地，約定買賣價款215000元(農地價款併入系爭契約
土地價款)。原告已依合約繳納各期價款，迄今已繳納235
萬元。
- 2、又兩造於簽訂系爭契約前或簽約當時，被告2人均未告知
或在契約文件上註明原告購買系爭867-14地號之私有土地
，預定作為私設通路迴車道用途，經原告向地政單位查詢
結果及前往彰化縣政府建設處建築管理科詢問，竟被告知
係購買之預售屋乃系爭建案無尾巷之最邊戶，需預留車輛
迴車空間，且被告君鼎公司之系爭建案銷售模型、公司官
網資訊，及簽約前被告2人提供給原告觀看之施工圖，1樓

建物有規劃2根柱子，均未呈現系爭867-14地號土地要○○區○設○路迴車道使用，甚至原告與被告君鼎公司業務主任討論室內隔間及裝修變更時，被告君鼎公司仍提供上開施工圖作為討論之基礎依據，顯見原告均未被告知購買之私有土地已規○○○區○設○路迴車道用途，則原告購買系爭預售屋存有私有土地○○○區○設○路迴車道用途、柱子日後興建亦為2次施工之違建等事項，皆屬影響消費者是否購買系爭房地之交易重要事項，被告2人卻未告知，原告於108年3月11日始知悉上情，則被告2人刻意隱瞞上開重大交易訊息，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭預售屋，原告自得依民法第92條撤銷買賣契約之意思表示，並依民法第179條不當得利法律關係請求被告2人返還原告已繳納之價金。

- 3、退步言之，倘鈞院認為原告不得主張依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示，惟依消費者保護法第22條規定及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第2條規定，廣告亦為系爭契約之一部分，被告2人負有給付如廣告內容之物之義務，方符合債之本旨之履行。然原告購買系爭867-14地號土地乃私有土地，原告擬作為自己使用之停車空間，卻無法作為私人使用，而必須變為他人可使用之私設通路迴車道用途，且為符合私設通路迴車道用途，系爭預售屋1樓外觀相較其他戶更少了2根柱子，此與系爭建築案廣告1樓外觀均有設置2根柱子不符，即使被告君鼎公司於建築物使用執照核發後欲以2次施工方式將柱子補上，仍無礙於此乃違法施作之違建，2次施工之柱子將隨時遭拆除，此顯然係被告君鼎公司造成之瑕疵，已無從修補，依民法第226條、第227條及第256條等規定，因被告2人債務不履行，原告自得依上開法條規定解除契約。又系爭房地因私人土地需提供為私設通路迴車道用途，系爭房屋更缺少2根柱子，堪認系爭房地具有預定效用減損、通常效用減損及價值減損之瑕疵，原告得請求被告2人負擔物之

01 瑕疵擔保責任，乃依民法第359條規定，解除與被告2人間
02 之系爭契約及系爭附約，並依民法第259條規定，請求被
03 告2人返還已受領之價金。

04 4、又因系爭契約具有上揭撤銷及解除契約之情事，原告已於
05 108年3月14日以台北信維郵局第6679號存證信函向被告2
06 人為撤銷系爭契約及系爭附約買賣之意思表示，並同時為
07 解除契約之意思表示，且請被告2人出面與原告協商返還
08 原告已支付價金235萬元事宜，但被告2人拒不返還價金，
09 原告再以本件起訴狀重申撤銷及解除買賣契約之意思表示
10 ，並訴請返還已支付價金。

11 5、系爭契約第25條約定：「本約之附件視同本契約之一部分
12 。……」、「附件：附約-土地買賣契約書」、系爭附約
13 第1條約定：「前揭土地係依照『山水豐華-和美』編號：
14 第18號之房地預定買賣案連帶出售予買方，亦即本約係為
15 該買賣案之附屬契約，單獨附約不生法律效力……。」等
16 語，可見系爭契約與系爭附約彼此間具有不可分離之依存
17 關係，應共同履行，綜觀兩造簽訂系爭契約及系爭附約之
18 真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭契約及
19 系爭附約在性質上屬於聯立契約。又原告係分別與被告2
20 人簽訂上開聯立契約，具有使原告取得房屋及坐落基地所
21 有權之同一目的，彼此間具有不可分離之依存關係，已如
22 前述，足認被告2人之給付係不可分離，如系爭契約有不
23 履約之情事，聯立契約目的即均屬不達。原告本於各別契
24 約之約定向被告2人提起本件訴訟，亦即以單一目的，本
25 於各別之發生原因，請求被告2人負其債務，並因其中一
26 債務之履行，而他債務亦應同歸於消滅，係屬不真正連帶
27 債務關係，爰請求判令任一被告給付時，他被告於其給付
28 之範圍內，免給付義務。

29 6、並聲明：(1)被告君鼎公司應給付原告235萬元，及自聲請
30 調解狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息
31 。(2)被告詹雯琇應給付原告235萬元，及自聲請調解狀送

達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(3)第1項及第2項所命給付，於其中任一被告已為給付，他被告在該給付範圍內免給付之義務。(4)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

- 1、原告主張民法第226條規定給付不能部分，應係部分給付不能，即將系爭867-14地號土地作為迴車道使用，及系爭房屋前方較其他戶房屋缺少2根柱子部分。
- 2、被告2人提出地籍圖謄本根本未載明系爭867-14地號土地將作為迴車道使用等文字，否則依常理原告若知悉購買系爭867-14地號土地係作為迴車道使用，豈可能花費約286萬元價款○○○區○○道土地？甚至若真有被告2人抗辯稱原告購買時已知悉系爭867-14地號土地作為迴車道使用，並同意以2次施工方式興建柱子於其上，則依系爭契約第23條第1項約定：「賣方若有承諾買方契約規定以外之事項，一律需登載於買賣合約書內始生效力，絕無授權業務人員口頭承諾之事，買方不得為契約條款以外之任何主張。」等語，怎有可能雙方均未載明任何文字作為已說明或達成合意之佐證？顯見被告2人抗辯不實。又任何人都不可能因土地形狀即知悉該土地欲做何種用途及規劃，況地政機關係以何標準來劃分土地地號，非原告所能知悉，如何能僅以他人購買者均為單一地號之整筆土地，而原告購買系爭867-14地號土地形狀，即認定原告購買時已知悉系爭867-14地號土地將作為迴車道使用？另系爭契約所附地籍圖謄本，螢光筆特別標註者乃原告購買有單獨所有權之「867-13、867-14、866」地號等土地，並非劃註被告2人抗辯之系爭867-14地號及867-12地號土地，如何能作為認定係被告2人有特別告知系爭867-14地號土地將作為迴車道使用之佐證？再原告與被告2人討論室內隔間及裝修變更時，被告君鼎公司仍係提供有柱子之施工圖做為討論基礎，原告係事後至地政機關查詢，方知悉購買之系爭

01 房地作為私設通路迴車道用途，正因原告於簽約時不知上
02 情，故依約按期繳納款項，被告2人自不得倒果為因以原
03 告繼續給付「2樓頂版完成」、「3樓頂版完成」及「4樓
04 頂版完成」之期款，逕認原告於購買時即已知悉系爭867
05 -14地號土地係設置私設道路迴車道，被告2人之抗辯殊無
06 足採。

07 3、另系爭契約第3條明約定：「獨立產權部分：坐落彰化縣
08 ○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號等共2筆土地，面積
09 約73.00平方公尺(約22.08坪)，權利範圍全部」，是原告
10 購買系爭867-14地號土地乃可單獨、排他使用之土地，卻
11 經被告規劃為私設通路之迴車道使用，且被告於原告購買
12 時並未告知，顯係可歸責於被告之事由致原告無法自行決
13 定如何使用系爭867-14地號土地，縱被告抗辯稱於取得使
14 用執照後會於迴車道部分土地興建2根柱子云云，然均無
15 法排除此將與建築圖說及建築法規不符之情，顯非符合債
16 之本旨之給付，參酌最高法院103年度台上字第2631號民
17 事裁判意旨，被告除應負物之瑕疵擔保責任外，尚應負擔
18 民法第227條規定不完全給付損害賠償責任，而該瑕疵顯
19 然無從修補，因不論被告如何2次施工，原告均面臨違反
20 建築法規之情事，如欲符合建築法規，原告即無從自由、
21 排他利用系爭867-14地號土地。又建築物與土地雖為獨立
22 所有權，惟建築物性質上不能脫離土地而存在，使用建築
23 物必須使用該建築物之基地。而系爭房屋有部分坐落在系
24 爭867-14地號土地上，因系爭867-14地號土地被規劃為迴
25 車道使用，因而缺少2根柱子，倘原告僅能解除系爭867-
26 14地號土地買賣契約，系爭房屋因2樓、3樓仍有部分坐落
27 在系爭867-14地號土地上空，顯將成為無權佔有，徒增紛
28 擾，亦不符合原告購買系爭房地之意旨，是縱僅有部分給
29 付不能，原告仍得依民法第227條、第226條、第256條等
30 規定解除系爭契約。又依系爭附約第1條約定：「前揭土
31 地係依照『山水豐華-和美』編號：第18號之房地預定買

賣案連帶出售予買方，亦即本約係為該買賣案之附屬契約
……。」，是系爭契約與系爭附約之給付不可分離，原告
自得解除系爭附約。

- 4、依系爭契約第3條約定，原告對於系爭867-14地號土地應
有獨立所有權，得為自己使用並排除他人使用，原告本欲
供自己停車使用，系爭867-14地號土地卻成為他人均得使
用之迴車道，完全喪失所有權之權能，倘若原告仍停放車
輛，哪日發生救災需使用迴車道時，原告豈非○○○區○
○道使用而需承受因違停遭究責之風險，是系爭867-14地
號土地做為迴車道使用，確實影響系爭房地之價值及效用
，被告抗辯稱「系爭867-14地號土地需供作迴車道使用及
其上缺少2根柱子，並不影響系爭房地之價值或效用，非
屬物之瑕疵」云云，顯無可採。又被告另以迴車道係按照
建築法規規劃設計，自不影響系爭房屋之價值或效用抗辯
，惟建商本有依建築法規設計建造建物之義務，其依法規
劃迴車道固無問題，然應將迴車道規劃在公共使用之土地
上，而非設置在原告購買有獨立所有權之土地上，造成原
告以高價購得土地竟無法排除他人使用，顯為物之瑕疵，
且原告於購買時自始不知系爭867-14地號土地上有上開瑕
疵，自得依民法第359條規定解除系爭契約及系爭附約。
至被告抗辯稱原告僅能依民法第359條但書規定請求減少
價金，其逕予解除系爭契約及系爭附約，顯失公平而不合
法云云。然被告此部分抗辯無非係以各住戶實際上均係由
自宅前之空間進行迴車，不會以設置在系爭867-14地號土
地上之迴車道空間進行迴車，原告就系爭房地之實際使用
不會因此受有影響。另原告簽約後已按本身需求就系爭房
屋提出多處變更設計，被告難再將系爭房屋轉售他人云云
。惟「私設通路為單向出口，且長度超過35公尺者，應設
置汽車迴車道；迴車道視為該通路之一部分，其設置標準
依左列規定：(1)迴車道可採用圓形、方形或丁形。(2)通
路與迴車道交叉口截角長度為4公尺，未達4公尺者以其最

01 大截角長度為準。(3)截角為三角形，應為等腰三角形；
02 截角為圓弧，其截角長度即為該弧之切線長。前項私設通
03 路寬度在9公尺以上，或通路確因地形無法供車輛通行者
04 ，得免設迴車道。」，建築技術規則建築設計施工編第3
05 條之1定有明文。是依法令即有規範何種情況下應設迴車
06 道，何種情況下得免設迴車道，而被告既不否認系爭建案
07 應設迴車道，顯然系爭建案現況實際需求上確有使用迴車
08 道之必要，則被告抗辯「各住戶實際上均係由自宅前之空
09 間進行迴車，並不會以原應設置於系爭867-14地號土地上
10 之迴車道空間進行迴車」云云，乃臆測之詞，無足憑採。
11 再先不論被告尚未佐證其確有完成客戶變更設計之施作事
12 實，依其提出之被證3即客戶變更設計確認單之施工費用
13 僅40425元，且被告得再將系爭房地轉賣其他第3人，此與
14 原告在不知情下以總價1450萬元購買系爭房地，卻無法自
15 由使用收益系爭867-14地號土地，且房屋因迴車道而缺少
16 2根柱子，縱日後以2次施工方式補上柱子，亦隨時有違建
17 被拆除之風險與後續紛爭等損害，2者相較，顯然原告解
18 除契約對於被告並未有顯失公平之情況，被告此部分抗辯
19 ，洵無足採。

20 5、證人馬輝明、廖珣杏即廖芳瑜(下稱廖芳瑜)於108年11月
21 6日言詞辯論期日到庭之證詞欠缺憑信性，不得採為判決
22 之基礎，茲分別表示意見如下：

23 (1)證人馬輝明並未參與原告簽訂系爭契約之過程，無從證明
24 被告抗辯於簽約時即告知迴車道乙事，而證人馬輝明係受
25 僱於被告君鼎公司，其當維護被告君鼎公司利益，故證詞
26 偏頗被告君鼎公司，無從採信。此從證人馬輝明證稱：「
27 (你在工地現場碰到原告時，有沒有跟原告討論迴車道2次
28 施工的問題?)有，因為原告表示在1樓迴車空間要養狗，
29 希望我們在2次施工之柱子前面蓋1座兩米高的矮牆，他將
30 來要做拉門，要我們幫他預留拉門的軌道，讓他能夠管控
31 他的狗以後不會亂跑，而那1座牆原告表示他要跟建築師

01 討論用什麼飾材。」，惟事後又證稱：「(是在什麼情況
02 下，你會跟原告討論迴車道2次施工的情況?)是原告直接
03 到工地找我們討論。」、「(原告有直接跟你講1樓迴車道
04 要養狗嗎?)他沒有講迴車道，他是直接講是在柱子的地
05 方做拉門。」等語，顯見證人馬輝明與原告間根本未曾討
06 論過迴車道之爭議，原告僅告知1樓要做拉門，然證人馬
07 輝明於回答被告訴訟代理人問題時，刻意說明「1樓迴車
08 空間」，顯係有意迎合被告訴訟代理人關於「被告有告知
09 原告迴車道此一爭議」乙事，是證人馬輝明證述顯係偏頗
10 被告，已無從盡信。

- 11 (2)證人廖芳瑜亦是受僱於被告君鼎公司，其證詞自偏頗被告
12 ，無從採信，此從證人廖芳瑜證稱：「(請證人詳細說明
13 你是如何以被證1、被證2資料向原告說明，另外原告在聽
14 你的說明後如何回覆?)被證1的部分是地籍圖，就針對A
15 18有2筆地號詳加說明，表示它是法規上的迴轉車道，所
16 以會有兩筆地號，這是形式上的，成屋部分跟鄰屋是一樣
17 的。被證2的部分，因為是迴轉車道，也是照施工圖跟建
18 造圖的差別去做解說。」、「(你當時有告知原告這個地
19 籍圖上面標示的兩筆地號在契約上是列為私人產權，總價
20 為870萬元嗎?)有，這兩筆土地當然是私人產權。」、「
21 (當時原告在你說明後如何回答?)沒有講。」等語，然
22 證人廖芳瑜若確有告知原告關於購買之私人土地上將設置
23 迴車道乙事，依常理原告在得知自己的私人土地將○○○
24 區○○道用途，且原作為停車空間之柱子需於使用執照核
25 發後才以2次施工方式興建，亦即俗稱之違建，此乃嚴重
26 影響權益之事，原告豈會不以此為由要求減少價金，反而
27 毫無反應同意以高價購買系爭房地？顯與常情不合。證人
28 廖芳瑜誇張不合常理之陳述，顯有為迎合被告而為不實證
29 言之情形。

- 30 (3)又依系爭契約第23條約定：「賣方若有承諾買方契約規定
31 以外之事項，一律需登載於買賣合約書內始生效力，絕無

01 授權業務人員口頭承諾之事，買方不得為契約條款以外之
02 任何主張。」，倘證人廖芳瑜於銷售時確有告知原告形式
03 上設置迴車道，成屋未來會與鄰屋相同乙事，原告焉有可
04 能不要求被告載明於系爭契約內？被告或銷售人員又豈會
05 在系爭契約文件上均未留下原告同意之文字或標明「2次
06 施工」字樣自保並以避免紛爭？此從系爭房屋施工平面圖
07 上針對2次施工項目均有特別標明「二次」等字樣，顯見
08 倘係兩造均有合意2次施工工項，被告均會標明「二次」
09 以利自保，然針對同樣為2次施工之柱子，無論在建造平
10 面圖或施工平面圖上均未有任何註記或說明文字，可證被
11 告於原告簽訂系爭契約時確實未曾告知系爭土地上將設置
12 私設通路迴車道，是證人廖芳瑜證述內容與常情不合，更
13 與書面紀錄不符，殊無可採。

- 14 (4) 況證人廖芳瑜又證稱：「不會有罰則，因為這是私人用地
15 ，該地號就是私人土地」、「我認為就是沒有罰鍰」等語
16 。惟「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關
17 之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」
18 、「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組
19 或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難
20 設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變
21 更者，應申請變更使用執照。」、「建築物所有權人、使
22 用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」、「
23 有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊
24 樂設施之經營者六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改
25 善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，
26 得連續處罰，並限期停止其使用。……。一、違反第73條
27 第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。二、
28 未依第77條第1項規定維護建築物合法使用與其構造及設
29 備安全者。」，建築法第25條本文、第73條第2項、第77
30 條第1項及第91條分別定有明文。故事實上倘系爭迴車道
31 為消防通道，卻作為私人停車使用，依建築法第91條規定

01 將處建築物所有權人、使用人60000元至300000元以下罰
02 鍰，並得連續處罰。另因原規劃為迴車道，若擅自變更為
03 私人停車使用，亦屬變更使用，恐涉及違反建築法第73條
04 規定，建築物所有人將依建築法第91條規定被處以60000
05 元至300000元不等之罰鍰。另因建物之柱子為2次施工，
06 顯為違章建物，依建築法第86條規定將面臨隨時被拆除之
07 風險，而針對上開嚴重之罰則，因證人廖芳瑜未曾告知原
08 告迴車道乙事，原告當然沒有詢問罰則，此方為事實，否
09 則原告並非未經世事之人，怎可能在證人廖芳瑜告知購買
10 之私人土地經劃設迴車道，卻毫無反應，甚至對於自身權
11 益有無影響或會否遭受處罰都不詢問，此實悖於常理。尤
12 其證人廖芳瑜更證稱：「地籍圖上面有畫形式上的迴車道
13 ，所以會有兩筆地號，就是會以這個圖面說明……。」、
14 「迴車道的部分本來就是形式上畫為迴車的車道，但他為
15 何要分為兩筆地號，就是要歸私人使用。」等語，然地籍
16 圖上根本沒有迴車道之相關圖說及記載，顯然證人廖芳瑜
17 證述不實外，又究竟係因有迴車道而有兩筆地號之土地？
18 或係因私人土地，而有兩筆地號之土地？證人廖芳瑜證述
19 前後不一，且如何從有兩筆地號土地去推論形式上有規劃
20 迴車道？及如何從兩筆地號即可推論就是要歸私人使用？
21 證人廖芳瑜證述全無依據，顯係單方配合被告在本件訴訟
22 之抗辯，證詞有所偏頗，洵無足採。

23 6、原告於108年12月4日言詞辯論期日到庭陳述內容，茲再補
24 充說明如次：

25 (1)原告雖自承曾去系爭建案工地4次查核工程付款進度(不含
26 開工拜拜與客戶變更設計討論之次數)，洽談對象為鄭文
27 喬乙事，惟鄭文喬僅係在工地現場之人，並未參與原告與
28 被告簽訂系爭契約及系爭附約之過程，其未亲身經歷簽立
29 契約時之狀況，自無法證明兩造簽立系爭契約時，被告究
30 竟有無告知系爭867-14地號土地係設○○○區道路○○道
31 之事。

- (2) 又依原告曾要求系爭房屋2根柱子間要做拉門乙事，可見原告於簽約時根本不○○○區道路○○道之事，而係認為系爭土地乃自己私人可以使用，方有上開做拉門之規劃，否則倘原告於簽約時已被告知系爭867-14地號土地乃規○○○○區道路○○道使用，原告豈有可能再費心規劃日後隨時被拆除之拉門？並規劃該處作為養寵物之用？此與常理未合，故依原告曾要求系爭房屋2根柱子間要做拉門乙事，益證被告於簽約時並未告知系爭867-14地號土地係○○○○區道路○○道用之重要交易資訊。
- (3) 依系爭契約第3條第2項約定，係將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號土地即系爭建案之社區道路，編為共同共有使用部分，並明載買受人不得主張專用，亦不得占有使用，然相較於系爭867-13、867-14地號土地同樣係作為社區道路使用，系爭契約卻列為獨立產權部分，顯然被告將同屬社區道路使用之土地分作契約2項作不同規範，藉此讓原告誤信購買之系爭867-14地號土地與共同共有使用部分不同，方願意花費286萬元購買系爭867-14地號土地，然此屬原告購買之私人土地產權，卻因被告未告知系爭867-14地號土地乃「共同共有使用」之社區道路，致使原告之財產與權利遭受損失，則被告抗辯稱於簽約時已明確告知系爭867-14地號土地是○○○○區道路○○道使用，顯與契約記載不符。
- (4) 另被告欲以「在1樓樓版建造時，原告可由工地現場之建物外觀輕易察覺相較其他戶少2根柱子，原告如係受騙，何以仍願意繼續給付『貳樓頂版完成』、『參樓頂版完成』、『肆樓頂版完成』之期款？」，抗辯稱原告於購買系爭房屋時已知悉系爭867-14地號土地規○○○○區道路○○道乙事云云。然原告係於4樓頂板完成(即建物結構完成)前往工地現場時方發現系爭房屋外觀與其他戶有所不同，經向彰化縣政府建設處建築管理科詢問後，才發現購買之私人土地係規○○○○區道路○○○○道使用，遂提起本件訴

01 訟救濟，豈能倒果為因以原告均有按期繳款即稱原告知悉
02 上情？反而從原告向主管機關查證發現上情後，旋即提出
03 調解及訴訟救濟之舉動，更可證被告於簽約時確未告知系
04 爭867-14地號土地○○○區道路○○道使用，方符常理。
05 況縱使原告在工地現場發現系爭房屋少2根柱子，亦係於
06 簽約後在工地現場才發現之事，自無法推論被告在簽約時
07 曾告知系爭867-14地號土地係規○○○區道路○○道使用
08 乙事，被告欲以毫無邏輯性之推論，掩飾其於簽約時隱瞞
09 重要交易資訊之事實並脫免責任，實無可採。

10 (5) 證人廖芳瑜固證稱有告知○○○區道路○○道乙事，然從
11 證人廖芳瑜證述：「(當時原告在你說明後如何回答?)沒
12 有講。」、「不會有罰則…」、「(你到底有沒有講罰則
13 的部分?)原告沒有問這部分」等語，可見證人廖芳瑜證
14 述有告知原告私人土地上規劃設○○區道路○○道乙事並
15 非事實，因系爭房屋柱子為2次施工，且係○○○區道路
16 ○○道，依建築法規隨時有被拆除風險，證人廖芳瑜證述
17 「沒有罰則」乃不實之詞。

18 (6) 至被告抗辯稱原告自承看得懂建築的設計圖、施工圖，則
19 原告簽約時既已有浮貼於系爭契約之附件(二)房屋位置平
20 面圖影本之『建造圖』、『施工圖』可供相互比對，可輕
21 易發現兩圖說間有兩根柱子存否之明顯差異，足認原告於
22 簽約時即已知悉系爭867-14地號土地原係設置為私設道路
23 之迴車道云云。惟原告退休前係從事冷氣空調安裝工作，
24 學經歷均無建築相關歷練，對建築完全不懂，亦不了解建
25 築法規，在建築物外觀結構尚未全部完成前，原告無法比
26 較系爭房屋與其他戶差異之處。況原告在鈞院陳述時已明
27 確表示「看得懂，但我是著重在室內裝修，例如裝冷氣部
28 分」等語，並無自承看得懂建築的設計圖及施工圖之情事
29 。又依系爭契約附件第1頁為施工平面圖，該圖面上有畫2
30 根柱子，並特別蓋上被告詹雯琇簽約專用章，比對其他第
31 2張及第3張施工圖、建照圖等附件，其上均無被告詹雯琇

01 用印，顯然被告在原告簽立系爭契約時係以第1張施工平
02 面圖向原告解說，始刻意在系爭契約附件第1張特別蓋上
03 被告詹雯琇簽約專用章，相較於其他張圖說作不同處理。
04 且平面圖上均無標示2根柱子需2次施工，自無被告抗辯稱
05 於簽約前或簽約時有告知系爭867-14地號土地○○○區道
06 路○○道使用之情事。

07 7、倘如被告抗辯確有告知系爭867-14地號土地係規劃○○○
08 區道路○○道使用，及事後會改變用途補施作柱子乙事，
09 依一般人之反應，定會詢問有無相關責任及安全風險等，
10 以考量是否願意購買或做價格之調整，而佔用社區道路或
11 違法2次施作柱子，除有前述違反建築法規之風險外，另
12 依公寓大廈管理條例第16條第2項：「住戶不得於私設通路
13 、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、
14 共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門
15 扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵
16 占巷道妨礙出入。」、同條例第49條亦規定：「有下列行
17 為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處40000元以上
18 200000元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期
19 不改善或不履行者，得連續處罰：……。四、住戶違反第
20 16條第2項或第3項規定者。」，是倘任意使用私設通路，
21 將有20萬元罰鍰之風險。但證人廖芳瑜卻證稱其向原告說
22 明後原告無任何反應、沒有罰則云云，顯見證人廖芳瑜根
23 本未○○○區道路○○道乙事，故原告才未詢問相關罰則
24 ，證人廖芳瑜始無法說出原告聽完迴車道乙事後的相關反
25 應。

26 8、被告雖質疑原告何以未曾對證人馬輝明提出「系爭房屋外
27 觀為何相較其他戶少2根柱子？」、「系爭房屋2根柱子為
28 什麼是2次施工而不是興建的時候直接施作？」，甚至要
29 求施作矮牆等，以此主張被告於簽約時已有告知系爭867-
30 14地號土地係設○○○區道路○○道乙事云云。然依前述
31 ，原告從事冷氣空調安裝工作，學經歷均無建築相關歷練

01 ，在建築物外觀結構尚未全部完成前，原告無法看出更無
02 法比較與其他戶差異之處，況證人馬輝明確從未告知原告
03 上情，而矮牆規劃係原告於簽約前與被告君鼎公司業務主
04 任呂國祥討論後雙方同意施作，此從原證6記載日期可證
05 ，且從兩造討論時係以劃有2根柱子的施工平面圖為基礎
06 ，該施工圖面上完全沒有呈○○○區道路○○道之情，並
07 證被告從未於簽約前或簽約時有告知原告此事，被告隱瞞
08 重要交易事實，原告自得撤銷買賣之意思表示。

09 9、被告復以原告依約繳款等簽約後所生事由，企圖掩飾其於
10 簽約時根本未告知系爭867-14地號土○○○區道路○○道
11 乙事，因原告於工地現場發現系爭房屋少2根柱子，係簽
12 約後發現之事，自不能推論為原告於簽約時已知悉系爭
13 867-14地號土地規○○○區道路○○道。又依系爭契約第
14 3條第2項約定：「買方對於非專用部分之共同共有部分，
15 不得主張專用亦不得佔有使用。」、系爭附約第3條亦約
16 定：「本約土地866-1地號係為社區道路(即非專用部分)
17 使用，屬本社區住戶之共同權利，私人不得佔有私用。」
18 各情，明確標示867、866-1地號等土地為社區道路，要求
19 不得佔用，而同樣規劃作為社區道路使用系爭867-14地號
20 土地，卻刻意在契約中作不同之規範，被告提供予原告之
21 契約及圖示均未標註該處為社區道路，顯見被告係藉此讓
22 原告誤信購買之土地與共同共有道路不同，使原告遭受財
23 產與權利之損失，被告此部分抗辯實無可信。

24 二、被告方面：

25 (一)關於被告2人有無隱瞞原告購買之系爭867-14地號土地原
26 應係設置為私設道路之迴車道部分：

27 1、原告於購買系爭房地時，即已知悉系爭867-14地號土地原
28 係設置為私設道路之迴車道，並同意被告2人在使用執照
29 核發後始以2次施工方式興建柱子於其上，故原告主張被
30 告2人隱瞞系爭867-14地號土地原係設置為私設道路之迴
31 車道，致使原告陷於錯誤，而分別與被告2人簽訂系爭契

約及系爭附約云云，均與事實不符，原告請求依民法第92條第1項規定撤銷締約之意思表示，並依民國不當得利規定請求返還已繳價金235萬元，自無理由。又兩造於洽談及簽約過程，被告2人均未曾向原告隱瞞其購買系爭867-14地號土地係設置為私設道路之迴車道，且被告詹雯琇從未曾與原告有所接觸，被告2人自無施用詐術使原告陷於錯誤，進而為意思表示之行為。倘原告認被告2人確有上開情事，則參酌最高法院44年台上字第75號民事判例意旨，原告自應就受詐欺而為意思表示之事實負舉證責任。

2、被告2人簽約時即以現浮貼在系爭契約之附件(一)建築執照上地籍圖謄本及附件(二)房屋位置平面圖影本之「建照圖」及「施工圖」，向原告說明其購買系爭867-14地號土地及其隔壁編號A17房地住戶購買系爭867-14地號土地係設置為系爭建案私設通道之迴車道，建照圖就迴車道部分不會有柱子興建其上之設計。又因系爭建案係別墅社區，各住戶實際上均係由自宅前之空間進行迴車，不會以原設置在系爭867-14地號土地上之迴車道空間進行迴車，故被告2人允諾在使用執照核發後，將無償以2次施工方式在迴車道部分土地興建2根柱子，如施工圖1樓平面圖所示。是原告簽約時既已有「就1樓迴車道部分無柱子設計之建照圖」及「就1樓迴車道部分有柱子設計之施工圖」可供相互比對，且比對後仍願意在2紙圖說摺頁處蓋有原告印文之騎縫章，即足資認定原告在簽約時即已知系爭867-14地號土地原係設置為私設道路之迴車道，並同意於使用執照核發後，始由被告2人以2次施工方式興建柱子，原告知悉並同意此事。此從地籍圖謄本所示系爭867-14及867-12地號土地坐落位置在系爭867地號土地之末端、土地形狀為一方型迴車道空間，而其他住戶購買之土地均為單一地號之整筆土地，即可清楚知悉系爭867-14及867-12地號土地為系爭建案私設通道之迴車道，若被告有刻意隱瞞原告購買之部分土地有設置迴車道之意，則被告怎可能將迴車道

01 部分土地獨立分割出來，並提出地籍圖謄本讓原告確認？
02 又比對附件(二)房屋位置平面圖影本之「建照圖」及「施
03 工圖」之1樓平面圖，即可輕易發現2根柱子存否之差異，
04 根本無法欺騙原告，原告應無不知之可能，倘原告不同意
05 被告日後再以2次施工方式興建柱子，原告豈可能同意在
06 該2紙圖說摺頁處蓋原告印文之騎縫章之理？

07 3、又原告簽約後曾多次至工地現場探察，在無故拒絕履約前
08 ，已按系爭契約附件(三)付款明細表依工程進度繳納至「
09 4樓頂版完成」之期款，合計235萬元【計算式：即4萬(訂
10 金)+135萬(簽約金)+15萬(基礎底版完成期款)+15萬(基礎
11 頂版完成期款)+15萬(1樓頂版完成期款)+15萬(2樓頂版完
12 成期款)+15萬(3樓頂版完成期款)+15萬(4樓頂版完成期款
13)=235萬】。而在1樓頂版完成時，原告從工地現場之建
14 物外觀即可輕易察覺系爭房屋相較其他戶少了2根柱子，
15 原告如係受騙，何以仍願繼續給付「2樓頂版完成」、「
16 3樓頂版完成」及「4樓頂版完成」之期款？足認原告於購
17 買系爭房屋時即已知悉系爭867-146地號土地原係設置為
18 私設道路之迴車道，並同意被告在使用執照核發後，始以
19 2次施工方式興建柱子，故被告2人在客觀上均無施用詐術
20 之情事，主觀上亦無詐欺之故意，原告亦無陷於錯誤可言
21 。從而，原告請求依民法第92條第1項規定撤銷締約之意
22 思表示，並依民法不當得利規定請求返還已繳之價金235
23 萬元，自無理由。

24 (二)被告2人均否認就系爭契約及系爭附約有何給付不能之情
25 事，原告主張此項給付不能之事實應負舉證責任。退萬步
26 言，縱認系爭867-14地號土地需供作迴車道使用及其上缺
27 少2根柱子均未經原告同意，惟此僅係系爭契約之一部給
28 付不能，並不因此致系爭契約及系爭附約全部給付不能。
29 又系爭867-14地號土地之迴車道係按照建築法規規劃設計
30 ，並不影響系爭房屋之價值或效用，而屬物之瑕疵，否則
31 一般建設公司銷售予消費者之房地，於土地上依建築法規

01 設置迴車道，豈不均為物之瑕疵？如此對從事建築業者顯
02 屬不公平，故原告主張依民法第359條規定解除契約，並
03 依民法第259條規定請求被告2人返還已受領之價金235萬
04 元，自屬無據。再退步言，縱認系爭867-14地號土地需供
05 作迴車道使用，已影響系爭房地之價值或效用，而屬物之
06 瑕疵，惟原告在購買系爭房屋時即已知悉系爭867-14地號
07 土地需供作迴車道使用及其上缺少2根柱子，依民法第355
08 條第1項規定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第
09 一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責。」，被告2人
10 對此項瑕疵自無庸負瑕疵擔保之責。又若系爭867-14地號
11 土地已影響系爭房地之價值或效用，而屬物之瑕疵，原告
12 對此僅能依民法第359條但書規定請求減少價金，其逕予
13 解除契約，即不合法。況原告於簽約後已按本身需求就系
14 爭房屋提出多處變更設計，並已施作完成，致被告2人已
15 難再將系爭房屋轉賣他人。原告執其所謂之瑕疵，逕行主
16 張解除系爭契約及系爭附契約，實顯失公平。

17 (三)就證人廖芳瑜、馬輝明於108年11月6日審理時之證述，表
18 示意見如下：

- 19 (1)證人廖芳瑜證稱：「(問：你在原告簽約之前，有沒有向
20 原告說明過，他所購買的系爭867-14地號土地原本是設計
21 為迴車道使用，被告公司將等到使用執照核發後，才以2
22 次施工方式興建柱子？)因為地籍圖上面A18這1戶私人的
23 有兩筆土地，所以會加以說明。」、「(問：提示被證1、
24 被證2，在原告簽約時，有沒有以被證1、被證2資料向原
25 告說明？)地籍圖上面有畫形式上的迴轉車道，所以會有
26 兩筆地號，所以就是會以這個圖面說明。被證2的部分就
27 是有建造圖跟施工圖，這兩者的差別性，我會加以說明。
28 ……」，「(問：請證人詳細說明你是如何以被證1、被
29 證2的資料向原告說明，另外原告在聽你的說明後如何回
30 復？)被證1的部分是地籍圖，就針對A18有兩筆地號詳加
31 說明，表示它是法規上的迴轉車道，所以會有兩筆地號，

01 這是形式上的，成屋部分跟鄰屋是一樣的。被證2的部分
02 因為是迴轉車道，也是照施工圖跟建造圖的差別去做解
03 說。……。」、「(問：就你剛才所講的彰化縣的建築法
04 規，依據建案的長度、距離，需要畫1個迴車道，但這只
05 是1個形式而已，這段話你有沒有告知原告？)有。」、「
06 (問：原告聽聞後有無回答？)沒有。」、「(問：這些話
07 是在什麼時候跟原告講的？)答：應該是在簽約前講的。
08 」等語。可知證人廖芳瑜在原告簽約前即以現浮貼於系爭
09 契約之地籍圖謄本為據，向原告說明其購買之土地有數筆
10 地號，而不同於其他住戶之土地均為單一地號之整筆土地
11 係因為依彰化縣建築法規，系爭建案之長度、距離，需
12 要畫1個迴車道，但這只是1個形式，原告購買系爭867-14
13 地號土地即為系爭形式上之迴車道空間，地籍圖上面有將
14 系爭形式上的迴轉車道畫出來；並以現浮貼於系爭契約之
15 「建照圖」及「施工圖」為據，向原告解說因為形式上畫
16 設迴車道致「建照圖」及「施工圖」間之差別(差別即係
17 建照圖就1樓迴車道部分無柱子之設計，而施工圖就1樓迴
18 車道部分則有柱子之設計)，而原告對上情均無異議，仍
19 與被告簽約。足徵原告於購買系爭房地時，即已知悉系爭
20 867-14地號土地係設置為私設道路之迴車道，並同意被告
21 在使用執照核發後，始以2次施工方式興建柱子於其上，
22 自無原告主張被告施用詐術，使其陷於錯誤而簽訂系爭契
23 約及系爭附約之情事。

24 (2)證人馬輝明則證稱：「(問：你在系爭房地的工地現場有
25 無看到原告到場勘查施工情況？)有。」、「(問：你碰到
26 原告時，該建物是蓋到什麼程度？)我碰過很多次，最早
27 時基礎1樓板建造時，最後1次時間隔太久了，沒有去注意
28 但基本上原告常去，也常討論一些工程的問題。」、「
29 (問：你在工地現場碰到原告時，有沒有跟原告討論迴車
30 道2次施工的問題？)有，因為原告表示他在1樓迴車空間
31 他要養狗，希望我們在2次施工的柱子前面蓋1座兩米高的

01 矮牆，他將來要做拉門，要我們幫他預留拉門的軌道，讓
02 他能夠管控他的狗以後不會亂跑，而那一座牆原告表示他
03 要跟建築師討論用什麼飾材。」、「(問：是在什麼情況
04 下，你會跟原告討論迴車道2次施工的情況?)是原告直接
05 到工地找我們討論。」、「(問：你在跟原告討論過程，
06 有沒有跟他說明哪些是要2次施工的嗎?)就那兩根柱子表
07 示以後會再補做。」、「(問：他有沒有問說為什麼柱子
08 要二次施工而不是興建的時候直接做?)沒有。」、「(問
09 :當初原告在跟你洽談時，有沒有跟你提過建築設計圖上
10 迴車道的問題?)沒有。」等語。可知，證人馬輝明曾多
11 次在工地現場遇到前往勘查施工情況之原告，最早係在1
12 樓板建造時遇到。而在1樓樓版建造時，原告從工地現場
13 之建物外觀即可輕易察覺相較其他戶少了2根柱子，原告
14 如係受騙，何以仍願繼續給付「貳樓頂版完成」、「參樓
15 頂版完成」及「肆樓頂版完成」之期款?是原告於購買系
16 爭房屋時，即已知悉系爭867-146地號土地係設置為私設
17 道路之迴車道，並同意被告在使用執照核發後，始以2次
18 施工方式興建柱子。又原告在與證人馬輝明討論日後該2
19 次施工柱子應如何興建時，不僅未曾詢問有關建築設計圖
20 上迴車道之問題，更未曾質疑其建物外觀為何相較其他戶
21 少了2根柱子?為什麼柱子要2次施工而不是興建時直接做
22 ?反而係要求被告在2次施工的柱子前面蓋1座兩米高的矮
23 牆，表示將來要做拉門，先幫原告預留拉門軌道，讓原告
24 能夠管控所養的狗以後不會亂跑。原告如係對系爭867-14
25 地號土地係設置為私設道路之迴車道毫不知情，且不同意
26 被告在使用執照核發後，始以2次施工方式興建柱子於其
27 上，何以仍願與證人馬輝明為上揭討論，未有任何異議?

28 (四)原告於鈞院108年12月4日言詞辯論期日到庭陳述部分，被
29 告表示意見如下：

30 1、原告雖稱：「(問：你購買系爭預售屋後，有沒有到過工
31 地現場?)有。」、「(問：你記得你到過幾次?)我去過

01 4次。」、「(問：你記得時間嗎?)依每期的繳款通知。
02 」「等語，然原告前往工地現場勘查施工情況之次數，實際
03 上遠超過原告主張之4次(因原告就系爭房屋提出多處變更
04 設計，故經常至工地現場勘查變更設計之施工情況)，縱
05 認原告僅按每期繳款通知而去過工地現場4次(被告否認之
06)，惟由原告在到過工地現場後仍按工程進度陸續繳納至
07 「肆樓頂板完成」之期款，可證原告於購買系爭房屋時即
08 已知悉系爭867-14地號土地係設置為私設道路之迴車道，
09 並同意被告在使用執照核發後始以2次施工方式興建該2根
10 柱子甚明。

11 2、原告又稱：「我買受系爭預售屋，在洽談及簽約過程，被
12 告提供的地籍圖、平面圖、合約書都沒有標註我私人購買
13 的系爭867-14地號土地是社區道路使用，在跟銷售小姐及
14 銷售主管洽談簽約時，均未告知系爭867-14地號土地之使
15 用區分」、「(問：對建築的設計圖、施工圖你看得懂嗎
16 ?)看得懂……。」等語，則原告既自承看得懂建築設計
17 圖、施工圖，則其在比對浮貼在系爭契約之附件(二)房屋
18 位置平面圖影本之「建照圖」及「施工圖」後，自可輕易
19 發現該2份圖說間有2根柱子存否之明顯差異，衡諸常情，
20 原告應會在洽談簽約時就此明顯差異之緣由向銷售人員即
21 證人廖芳瑜詢問，倘證人廖芳瑜未曾向原告說明其差異之
22 緣由為何，原告怎可能願意購買系爭房地？甚至同意在系
23 爭2紙圖說之摺頁處蓋有其印文之騎縫章？

24 3、證人廖芳瑜於鈞院108年11月6日言詞辯論期日到庭具結作
25 證時已證稱有向原告說明係因為形式上需畫設迴車道而致
26 「建照圖」及「施工圖」間有2根柱子存否之明顯差異等
27 語，並徵原告主張「在跟銷售小姐及銷售主管洽談簽約時
28 ，均未告知系爭867-14地號土地使用區分」云云，自屬無
29 據。

30 (五)原告倘對於系爭867-14地號土地係設置為私設道路之迴車
31 道乙事毫不知情，且不同意被告君鼎公司在執照核發

01 後，始以2次施工方式興建柱子於其上乙節屬實(被告否認
02 之)，則被告在工地現場遇到證人馬輝明時，理應就「系
03 爭房屋外觀為何相較其他戶少2根柱子？」、「系爭房屋
04 之2根柱子為什麼係2次施工而不是興建時直接做？」等問
05 題提出質疑。然原告在工地現場遇到證人馬輝明時並未就
06 上情提出質疑，反而要求被告君鼎公司在2次施工之柱子
07 前面蓋1座2米高的矮牆，表示將來要做拉門，先預留拉門
08 軌道，能夠管控所養的狗以後不會亂跑等語。足認原告於
09 購買系爭房屋時，確已知悉系爭867-146地號土地係設置
10 為私設道路之迴車道，並同意被告在使用執照核發後，始
11 以2次施工方式興建柱子甚明。又系爭867-14地號土地並
12 非系爭建案各住戶共同共有之土地，原告對此顯有誤解，
13 其以此誤解為論述基礎之主張，自屬無據。再被告否認原
14 告係於4樓頂板完成(即建物結構完成)前往工地現場時方
15 發現系爭房屋外觀與其他戶有所不同，倘原告認其上開主
16 張為真，則依民事訴訟法第277條前段規定，自應由原告
17 就此有利於己之事實負舉證之責，在原告舉證以實其說前
18 ，其上開主張自屬無據。

19 (六)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項：

- 21 (一)原告於107年5月25日與被告君鼎公司簽訂系爭契約，購買
22 系爭867-13、867-14地號等2筆土地，面積73平方公尺，
23 權利範圍全部，及坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○
24 ○號，面積約342平方公尺、權利範圍15分之1等2筆土地
25 ，與系爭房屋。又於同日與被告詹雯琇簽訂系爭附約，購
26 坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○號，面積39平方公尺、權
27 利範圍全部，及866之1地號，面積5平方公尺、權利範圍
28 15分之1等2筆土地，使用分區均為農業區。
- 29 (二)依系爭附約第1條第2項約定，前揭坐落彰化縣○○鎮○○
30 段○○○○○○○○○○號等2筆土地係依系爭契約連帶出售予買
31 方，系爭附約乃系爭契約之附屬契約，單獨附約不生法律

效力，即系爭契約與系爭附約具有契約聯立之性質，2者相互依存，不得分離。

(三)被告君鼎公司就系爭建案之建照圖設計，原告購買系爭867-14地號土地係規劃設○○○區○設道路之迴車道用途，系爭房屋前方較其他戶缺少2根柱子，待系爭建案取得使用執照後，再以2次施工方式補行施作該2根柱子。

(四)原告已按系爭契約附件(三)付款明細表依工程進度繳納至「4樓頂板完成」之期款，合計235萬元。

四、兩造爭執事項：

(一)原告主張被告2人隱瞞原告購買系爭867-14地號土地係規劃設○○○區○設道路之迴車道用途，而依民法第92條第1項規定以被詐欺為由撤銷簽訂系爭契約及系爭附約之意思表示，是否有理由？

(二)原告主張就系爭契約有民法第226條、第227條等可歸責於被告2人之給付不能事由，而依民法第256條規定解除系爭契約及系爭附約，並依民法第259條規定請求被告2人返還已受領之價金235萬元，是否有據？

(三)原告主張系爭867-14地號土地具有預定效用減損、通常效用減損及價值減損之瑕疵，而依民法第359條規定解除系爭契約及系爭附約，並依民法第259條規定請求被告2人返還已受領之價金235萬元，是否可採？

五、法院之判斷：

(一)查當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段設有規定。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。另「被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項規定，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。」(參見最高法院44年台上字第75號民事判例意旨)。而「主張法律關係存在之當事人，固應就

01 該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，惟
02 此特別要件之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與
03 要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係
04 存在者，自無不可，非以直接證明要件事實為必要。「(

05 參見最高法院92年度台上字第1971號民事裁判意旨)。且
06 「認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間
07 接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以
08 證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證
09 明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，
10 就待證事實為推定之判斷。」(參見最高法院96年度台上
11 字第1131號民事裁判意旨)。再當事人間以合意就特定訴
12 訟標的及其原因事實確定其證據方法之證據契約，倘其內
13 容無害於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵
14 害自由心證之領域，並在當事人原有自由處分之權限內，
15 基於辯論主義與處分權主義原則，自應承認其效力(參見
16 最高法院99年度台上字第1115號民事裁判意旨)。據此，
17 原告主張於上揭時間簽訂系爭契約及系爭附約乃受被告2
18 人詐欺而為意思表示，欲依民法第92條第1項規定撤銷簽
19 訂系爭契約及系爭附約之意思表示；或主張系爭契約有民
20 法第226條、第227條等可歸責於被告2人之給付不能事由
21 ，或購買系爭867-14地號土地具有預定效用減損、通常效
22 用減損及價值減損之瑕疵，而依民法第256條或第359條等
23 規定解除系爭契約及系爭附約各情，則應由原告就其主張
24 有利於己之事實即受被告2人詐欺而為簽訂系爭契約及系
25 爭附約之意思表示，或被告2人就系爭契約之履行有給付
26 不能、不完全給付之情事，或被告2人就買賣標的物即系
27 爭867-14地號土地應負物之瑕疵擔保責任等項各負舉證責
28 任，然倘原告已就其主張事實盡其舉證責任，或兩造已在
29 契約內容就舉證責任有所調整，被告2人即應就其抗辯不
30 實部分負舉證責任，此乃舉證責任之分配原則。

31 (二)又「所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有

01 結合之關係而言，如租賃契約與典權設定契約互相結合訂
02 立是。此與契約當事人之一方有數人與他方訂立同一內容
03 之契約者不同。」、「契約當事人以同一締約行為，結合
04 數個契約，為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依
05 存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真
06 意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷
07 定之標準。」、「聯立契約，同其命運，違反其一，無從
08 期待可能單獨履行另一契約」（參見最高法院90年度台上
09 字第1779號、86年度台上字第2278號、86年度台上字第
10 2665號等民事裁判意旨）。是聯立之數契約若僅係單純外
11 觀結合，相互間不具依存關係，該數契約應分別適用其固
12 有典型契約之規定，彼此不生牽連；若具一定依存關係，
13 則個別契約之效力，應就各該契約加以判斷，但其中一契
14 約不成立、無效、終止、解除、撤銷時，其他契約亦同其
15 命運。從而，系爭契約第25條約定：「本約之附件視同本
16 契約之一部分。……。」、「附件：附約-土地買賣契約
17 書……。」、系爭附約第1條第2項約定：「前揭土地係依
18 照『山水豐華-和美』編號：第18號之房地預定買賣案連
19 帶出售予買方，亦即本約係為該買賣案之附屬契約，單獨
20 附約不生法律效力，……。」等語，可知兩造簽訂之系爭
21 契約與系爭附約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同
22 履行，且依兩造簽訂系爭契約及系爭附約之真意，及預售
23 屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭契約及系爭附約在性
24 質上屬於契約聯立。原告既分別與被告2人簽訂上開具有
25 契約聯立性質之系爭契約及系爭附約，具有使原告取得系
26 爭房屋及坐落基地所有權之同一目的，彼此間具有不可分
27 離之依存關係，已如前述，如系爭契約有經合法撤銷或解
28 除之情事，契約聯立之目的即無法達成，應認系爭附約亦
29 經合法撤銷或解除，即系爭契約及系爭附約應同時存在或
30 不存在，要無單獨發生契約效力之可能。

31 (三)依民法第92條第1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。」，民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（參見最高法院56年台上字第3380號民事判例意旨）。而民法第92條第1項前段規定欲保護之法益為「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（參見最高法院100年度台上字第858號民事裁判意旨）。且民法第92條第1項所謂詐欺，不以積極之欺罔行為為限，即使單純之緘默，若在法律上，契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者，亦屬本條之詐欺（參見最高法院84年度台上字第1619號民事裁判意旨）。另民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（參見最高法院98年度台上字第171號民事裁判意旨）。本件原告主張兩造於簽訂系爭契約（含系爭附約）前或簽約當時，被告2人均未告知或在契約文件上註明原告購買系爭867-14地號之私有土地，預定○○區○設○路迴車道用途，經原告向地政機關及彰化縣政府詢問，竟被告知系爭房屋乃系爭建案最邊戶，需預留車輛迴車空間，而被告君鼎公司系爭建案銷售模型、公司官網資訊，及簽約前提供予原告觀看之施工圖，1樓建物有規劃2根柱子，均未呈現系爭867-14地號土地需○○○區○設○路迴車道使用，甚至原告與被告君鼎公司業務主任討論室內隔間及裝修變更時，被告君鼎公司仍提供上開

01 施工圖作為討論依據，顯見被告2人未告知上揭影響消費
02 者是否購買系爭房地之交易重要事項，原告於108年3月11
03 日始知悉上情，被告2人刻意隱瞞上開重大交易訊息，顯
04 係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭預售屋，原告自
05 得依民法第92條第1項規定撤銷簽訂系爭契約及系爭附約
06 之意思表示等情，並提出系爭契約、系爭附約、系爭建案
07 示意廣告圖及系爭房屋施工圖等影本各1件為憑。被告2人
08 則不爭執上揭系爭契約、系爭附約、系爭建案示意廣告圖
09 及系爭房屋施工圖等文件之真正，雖否認原告上揭主張，
10 並以上情抗辯。惟查：

11 1、依兩造不爭執之系爭契約第23條第1項約定：「賣方若有
12 承諾買方契約規定以外之事項，一律需登載於買賣合約書
13 內始生效力，絕無授權業務人員口頭承諾之事，買方不得
14 為契約條款以外之任何主張。」等語，可見原告與被告君
15 鼎公司間就系爭房屋之買賣事宜，倘被告君鼎公司對原告
16 承諾系爭契約規定以外之其他事項，必須以書面記載在系
17 爭契約內，始發生契約之效力，故被告君鼎公司所屬業務
18 人員以口頭對原告承諾之事，自需同時記載在系爭契約內
19 ，否則即屬未經被告君鼎公司授權而不生效力，原告不得
20 以被告君鼎公司所屬業務人員口頭承諾，而未記載在系爭
21 契約條款以外其他事項對被告君鼎公司為任何主張，被告
22 君鼎公司亦不得以系爭契約條款未記載之口頭說明事項對
23 原告為任何主張，此乃基於契約公平正義之當然解釋。

24 2、被告2人雖抗辯稱原告於購買系爭房地時，即已知悉系爭
25 867-14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道，且同意
26 被告2人在使用執照核發後始以2次施工方式興建柱子於其
27 上，被告2人並未隱瞞上開情事而使原告陷於錯誤，分別
28 與被告2人簽訂系爭契約及系爭附約等語，且提出被證1地
29 籍圖及被證2建照圖、施工圖為證(參見本院卷第1宗第145
30 ~149頁)，亦為原告所否認，並為上開主張。本院認為被
31 告2人既抗辯上情，因兩造簽訂系爭契約及系爭附約之日

01 期為107年5月25日，而原告已爭執「知悉」及「同意」上
02 揭抗辯事實之存在，則應由主張該項有利於己事實存在之
03 被告2人就該抗辯內容(即原告於107年5月25日簽約當日或
04 以前已「知悉」及「同意」上情乙節)負舉證責任。是依
05 被告2人提出被證1即地籍圖謄本，其上僅有於原告購買系
06 爭866、867-13、867-14地號土地塗色標註，及其上蓋用
07 原告印文與「詹雯琇簽約專用章」外，別無其他文字之記
08 載，而參照系爭契約及系爭附約記載，系爭866、867-13
09 、867-14地號等3筆土地適為原告購買取得權利範圍全部
10 之所有權之土地，在外觀上應係表彰原告在系爭建案取得
11 系爭房屋基地單獨所有權之範圍而已，尚難推論系爭867-
12 14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道用途。又依被
13 證2即系房屋之建照圖及施工圖，建照圖之1樓平面圖並無
14 2根柱子之劃設，而施工圖之1樓平面圖則增加有2根柱子
15 之設計，另2樓平面圖亦增加「二次露台」之設計，可見
16 就被告2人而言，施工圖之2樓平面圖增加「二次露台」設
17 計，應係表明該2樓「露台」係以2次施工方式施作，但同
18 屬2次施工之1樓平面圖增加2根柱子部分，卻未為任何「
19 二次」之註記，被告2人何以就同屬「2次施工」方式施作
20 部分，竟未為相同之註記處理，原因何在，被告2人並未
21 提出合理之說明，倘參照系爭契約第23條第1項約定，此
22 部分未記載在系爭契約內，即屬被告君鼎公司業務人員之
23 「口頭承諾」事項，是否對被告君鼎公司不生效力？故從
24 被證1地籍圖及被證2建照圖、施工圖等資料，僅有圖面而
25 欠缺任何文字說明，徒生爭議，尤其依原告提出原證6即
26 室內隔間及裝修變更施工圖(參見本院卷第1宗第77頁)，
27 可見被告君鼎公司所屬業務人員呂國祥於簽約當日即107
28 年5月25日與原告討論變更設計時，當時提出為討論依據
29 者確係「施工圖」，而非「建照圖」，則被告君鼎公司於
30 簽約前或簽約當時是否確有提出「建照圖」及「施工圖」
31 向原告「說明」(解釋)2者圖說之異同，即有疑問？在客

01 觀上尚難直接推論原告於購買系爭房地時即已知悉系爭
02 867 -14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道，且原
03 告當時亦同意被告君鼎公司在系爭建案使用執照核發後始
04 以2次施工方式補行施作該2根柱子等情事。至於以原告印
05 文在上揭2紙圖說摺頁蓋章作為騎縫章部分，此僅能說明
06 該2紙圖說於兩造簽約時確實存在，簽約後無法隨意抽換
07 而已，此在一般書面契約通常以締約當事人之印文作為騎
08 縫章之作法，並無不同，被告2人卻以該騎縫章作為原告
09 已「知悉」且「同意」上情之證據，即為本院所不採。

- 10 3、又被告2人就抗辯上情聲請訊問證人即被告君鼎公司負責
11 系爭建案之工地主任馬輝明、負責業務之銷售人員廖芳瑜
12 ，本院乃依聲請於108年11月6日言詞辯論期日訊問證人馬
13 輝明、廖芳瑜等2人，其中證人馬輝明到庭具結後證稱：
14 「我受僱於被告君鼎公司，在公司負責工程管理，系爭房
15 屋之工程管理是我負責的，我沒有參與原告購買系爭房屋
16 之簽約過程。……。在系爭房地的工地現場我有多次看到
17 原告到場勘查施工情況，最早是基礎1樓板建造時，最後1
18 次時間隔太久了，沒有去注意，但基本上原告常去，也常
19 討論一些工程的問題。原告曾表示他在1樓迴車空間要養
20 狗，希望我們在2次施工的柱子前面蓋1座2米高的矮牆，
21 他將來要做拉門，要我們幫他預留拉門的軌道，讓他能夠
22 管控他的狗以後不會亂跑，而那一座牆原告表示他要跟建
23 築師討論用什麼飾材。……。原告是直接到工地找我們討
24 論迴車道的事情，我有向原告說明那2根柱子以後會再補
25 做，而原告沒有問為什麼柱子要2次施工而不是興建の時
26 候直接做。」、「原告沒有講迴車道，他是直接講是在柱
27 子的地方做拉門。我們討論拉門時，我沒有向原告講過建
28 築設計圖上迴車道之問題，也從未講過『迴車道』3個字
29 。」、「系爭建案係於107年7月18日開工，於107年6、7
30 月間開工拜拜時就曾遇到原告。」等語在卷(參見本院卷
31 第1宗第191～194頁)。另證人廖芳瑜到庭具結後證稱：「

01 我受僱於被告君鼎公司，在公司擔任銷售業務，原告購買
02 系爭房屋是我負責接洽說明的。我是以被證1、被證2資料
03 向原告說明，被證1是地籍圖，就針對A18即系爭房地有2
04 筆地號詳加說明，表示它是法規上的迴轉車道，所以會有
05 兩筆地號，這是形式上的，成屋部分跟鄰屋是一樣的，且
06 系爭房地上這2筆土地是列為私人產權。被證2部分，因為
07 是迴轉車道，也是照施工圖跟建造圖的差別去做解說。原
08 告聽完我的說明後沒有表示任何意見。」、「迴車道本來
09 就是形式上劃為迴車道而已，為何要分為2筆地號，就是
10 要歸私人使用，因為依彰化縣建築法規，依系爭建案的長
11 度、距離，需要畫1個迴車道，但這只是1個形式而已，原
12 告聽聞後沒有回答，這應該是在簽約前講的。」、「如果
13 在迴車道上作停車或其他用途使用，在建築法規上不會有
14 罰則，因這是私人土地，我認為沒有罰則，原告也沒有問
15 這部分。」等語在卷(參見本院卷第1宗第195～198頁)。
16 是依證人馬輝明、廖芳瑜等2人之證述內容，可知：(1)證
17 人馬輝明並未參與系爭契約及系爭附約之接洽及簽約過程
18 ，其第1次與原告見面是107年6、7月間即開工拜拜時，而
19 第1次看見原告前來工地現場時點是「基礎1樓板建造」時
20 ，上開2時點均在107年5月25日簽約之後，則證人馬輝明
21 對於原告於系爭契約及系爭附約簽約前或簽約當時是否知
22 悉「系爭867-14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道
23 」，且同意「被告2人在使用執照核發後始以2次施工方式
24 興建該2根柱子」各情，既未參與該過程，顯然無從知悉
25 ，尤其證人馬輝明證稱在與原告洽談過程從未提及「迴車
26 道」3個字等語，益見原告自不可能從證人馬輝明處得知
27 「系爭867-14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道用
28 途」之情事，故證人馬輝明上揭證述內容不足以據為有利
29 於被告2人之認定。(2)證人廖芳瑜雖證述稱確有告知原告
30 關於系爭867-14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道
31 及「被告2人在使用執照核發後始以2次施工方式興建該

2根柱子」各情，但為原告所否認，而依證人廖芳瑜之證述，僅說明系爭867-14地號土地屬私人土地，供私人使用，卻未說明何以劃設迴車道僅屬建照圖上「形式」劃設而已，且對於違反建築法規即違法佔用迴車道作為停車或其他用途之法律效果為何（是否有罰則），竟證稱「原告聽完系爭867-14地號土地作為迴車道使用後沒有表示意見」、「違法佔用迴車道沒有罰則」、「原告沒有詢問有無罰則」等語，殊難置信？因原告並非至愚、欠缺社會經驗之人，在聽取證人廖芳瑜說明系爭867-14地號土地屬私人產權之土地，卻○○○區○設道路迴車道使用乙事，將具有獨立所有權，且具有排他性使用收益之私人土地提供予系爭建案社區各住戶作為迴車道使用，系爭867-14地號土地等同於系爭建案之社區公共設施用地，原告之權益可能遭受損失，而在欠缺相對補償之前提，原告以總價約286萬元購買無法單獨使用之「私人土地」，竟會「沒有表示意見」，顯然違反常情，與社會一般人之經驗法則有違。又本院認為證人廖芳瑜受僱於被告君鼎公司擔任系爭建案之預售屋銷售業務人員，與被告君鼎公司間具有經濟上從屬關係，其立場已難期客觀公正，證詞若有偏袒被告2人，亦屬人之常情，而證人廖芳瑜既擔任系爭建案之預售屋銷售業務人員，本身對於建築法規等智識理應具有相當程度之專業能力，被告君鼎公司於推出系爭建案銷售前，對於證人廖芳瑜等銷售業務人員亦應給予一定之教育訓練，使其在銷售過程對客戶提供正確之交易資訊，避免日後發生購屋消費糾紛，特別是系爭契約應為被告君鼎公司單方擬訂各項條款而與不特定承購戶簽約使用之定型化契約，承購戶對於契約條款除買賣標的物及價金外，其餘條款通常並無磋商之餘地，而系爭契約既有前揭第23條第1項約定，何以被告君鼎公司對於上揭屬於重大交易資訊之告知事項未以文字記載在系爭契約內，僅由銷售人員即證人廖芳瑜以「口頭告知」方式為之，卻未留下任何足資證明已為告

知之證據，滋生爭議？尤其對於系爭建案某些工項係以取得使用執照後採「2次施工」方式施作部分，在建照圖與施工圖並不一致之情況，被告君鼎公司捨棄在系爭契約內為文字記載或另訂協議書方式處理，將如何取信於消費者？再依前述，倘證人廖芳瑜確於簽約前或簽約當時曾向原告說明系爭867-14地號土地屬「私人產權」、「供私人使用」後，又說明該筆土地在「形式上劃設○○區○設道路之迴車道」，就此前後矛盾之說詞，在客觀上原告怎可能不發生疑問？怎可能在知悉系爭867-14地號土地係規○○○○區○設道路迴車道用途，及系爭房屋前方2根柱子屬2次施工之「違建」後，猶規劃在2次施工補做之2根柱子間施作拉門養狗，而甘冒違反建築法規日後可能因「違建」而遭科處行政罰鍰及強制拆除之風險？又何必於簽約後及系爭房屋興建過程再向地政機關及彰化縣政府查詢相關疑義？隨後於108年3月14日委請律師寄發原證7存證信函予被告2人，並主張撤銷系爭契約及系爭附約之買賣意思表示，或為解除系爭契約及系爭附約之意思表示（參見本院卷第1宗第79～93頁），更於108年4月9日具狀向本院聲請調解（參見本院卷第1宗第269頁），嗣因調解不成立而於108年6月24日具狀提起本件訴訟各情，足認證人廖芳瑜應未於簽約前或簽約當時向原告說明系爭867-14地號土地規○○○○區○設道路之迴車道用途，始接近事實及符合常情，是本院認為證人廖芳瑜之證述內容應屬迴護被告2人之說詞，洵無可採。

- 4、另被告2人雖抗辯稱原告簽約後曾多次至工地現場勘查，在無故拒絕履約前，已按系爭契約附件(三)付款明細表依工程進度繳納至「4樓頂板完成」之期款，合計235萬元，而在1樓頂版完成時，原告從工地現場建物外觀即可輕易察覺系爭房屋相較其他戶少了2根柱子，原告如係受騙，何以仍願繼續給付「2樓頂版完成」、「3樓頂版完成」及「4樓頂版完成」之期款？足認原告於購買系爭房屋時即

01 已知悉系爭867-14地號土地原係設置為私設道路之迴車道
02 並同意被告在使用執照核發後始以2次施工方式興建柱
03 子云云。然為原告所否認，並為上開主張。本院認為原告
04 係主張依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺之意思表示，
05 則原告是否受詐欺而與被告2人簽訂系爭契約及系爭附約
06 自當取決於被告2人於「簽約前」或「簽約當時」是否
07 將上揭重大交易資訊之事項(迴車道及以2次施工補做2根
08 柱子)告知原告，且在兩造間就系爭契約及系爭附約是否
09 合法撤銷尚有爭議之情況，原告繼續履約繳納期款，要屬
10 保障其在系爭契約權利義務之方式，尚難據此從原告之履
11 約行為反推其於系爭契約及系爭附約簽訂前未受隱瞞重大
12 交易資訊之詐欺情事。至於系爭房屋「在1樓頂版完成時
13 原告從工地現場建物外觀即可輕易察覺系爭房屋相較其
14 他戶少了2根柱子」乙事，亦屬系爭契約及系爭附約簽訂
15 「後」始發生之事實，即使原告於當時已可查覺上情，倘
16 被告2人確未告知上揭重大交易資訊之事項，更可從工地
17 現場實物與施工圖不符之處，佐證被告2人確有施用詐術
18 致原告陷於錯誤而簽訂系爭契約及系爭附約之情事，是
19 被告2人此部分抗辯即為本院所不採。

- 20 5、被告2人又抗辯稱原告於簽約後已按本身需求就系爭房屋
21 提出多處變更設計，並已施作完成，致被告2人已難再將
22 系爭房屋轉賣他人等情，並提出被證3即客戶變更設計確
23 認單1紙為憑(參見本院卷第1宗第151頁)，原告則不爭執
24 確有就系爭房屋內部申請變更設計乙事，但否認被告君鼎
25 公司已施作完成，且為上開主張。本院認為原告是否依其
26 本身需求而就系爭房屋提出變更設計，及被告君鼎公司是
27 否確已施作完成，均無礙於原告依民法第92條第1項規定
28 行使撤銷權，而按原告申請變更設計及施作完成之系爭房
29 屋，日後是否無法依「成屋」現況在房屋交易市場買賣，
30 猶有疑問？至於原告是否應依被證3即客戶變更設計確認
31 單支付追加工程款予被告君鼎公司，乃原告與被告君鼎公

01 司間另行會算之問題，被告君鼎公司在本件訴訟亦未主張
02 抵銷或提起反訴，此部分自不在本院審理範圍。

03 6、被告2人復抗辯稱原告於108年12月4日言詞辯論期日到庭
04 自承看得懂建築設計圖及施工圖，則其在比對浮貼在系爭
05 契約之附件(二)房屋位置平面圖影本之「建照圖」及「施
06 工圖」後，自可輕易發現該2份圖說間有2根柱子存否之明
07 顯差異，衡情原告應會在洽談簽約時就此明顯差異之緣由
08 向證人廖芳瑜詢問，倘證人廖芳瑜未曾向原告說明其差異
09 之緣由為何，原告怎可能願意購買系爭房地等情。亦為原
10 告所否認，並為上開主張。本院認為原告於上揭言詞辯論
11 期日接受本院詢問時稱「(問：你本身是做什麼行業?)空
12 調工程，但已經退休了。」、「(問：對建築的設計圖、
13 施工圖，你看得懂嗎?)看得懂，但我是著重在室內裝修
14 ，例如裝冷氣部分。」等語(參見本院卷第1宗第237頁)，
15 可知原告於退休前之專業在於室內裝修之空調工程，如冷
16 氣安裝部分，並非在於興建房屋之建築工程，而「室內裝
17 修之空調工程」與「興建房屋之建築工程」分屬不同之行
18 業別，各有不同之專業能力，該2項專業自不得混為一談
19 ，縱令原告依其本身專業能力看得懂系爭契約附件(二)房
20 屋位置平面圖影本之「建照圖」及「施工圖」，該2份圖
21 說中有2根柱子存否之差異(此為原告所否認)，但系爭867
22 -14地號土地係設○○○區○設道路之迴車道用途部分，
23 尚無從自系爭契約附件(二)房屋位置平面圖影本之「建照
24 圖」及「施工圖」即可「輕易看出」，故證人廖芳瑜就系
25 爭房屋上揭重大交易資訊仍負有對原告為告知義務，此與
26 原告是否「看得懂」建築設計圖及施工圖無涉，被告2人
27 此部分抗辯亦無可採。

28 7、被告詹雯琇另抗辯稱其從未曾與原告有所接觸，被告詹雯
29 琇自無施用詐術使原告陷於錯誤，進而為意思表示之行為
30 云云。惟被告詹雯琇為被告君鼎公司之法定代理人，亦為
31 系爭附約之賣方締約當事人，即使系爭附約並非被告詹雯

01 琇親自與原告接洽及簽約，亦屬被告詹雯琇同意或授權被
02 告君鼎公司所屬銷售業務人員代理為之，否則被告詹雯琇
03 在本件訴訟何以不爭執系爭附約係遭偽造而不生效力？況
04 民法第224條前段規定：「債務人之代理人或使用人，關
05 於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過
06 失負同一責任。」，就一般建設公司推出預售屋建案時，
07 該建案銷售業務人員在外觀上即屬於該建設公司之代理人
08 或使用人，該銷售業務人員代理建設公司之簽約行為，當
09 然對該建設公司發生效力，否則被告詹雯琇何需授權他人
10 在系爭契約及系爭附約蓋用其個人私章及簽約專用章？故
11 被告君鼎公司所屬銷售業務人員倘因故意或過失而對原告
12 施用詐術，致原告陷於錯誤而為締約之意思表示，被告詹
13 雯琇仍應負同一責任，要無僅因被告詹雯琇未親自與原告
14 接觸及參與簽約之事，逕認其不可能對原告為施用詐術之
15 情事，被告詹雯琇此部分抗辯委無可取。

- 16 8、再民法第93條前段規定：「前條(即第92條)之撤銷，應於
17 發見詐欺終止後，1年內為之。」，而該條所定1年期間係
18 法定除斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅，縱未經當
19 事人主張或抗辯，法院亦應依職權予以調查審認，以為判
20 斷之依據(參見最高法院88年度台上字第1236號民事裁判
21 意旨)。是依前述，兩造於107年5月25日就系爭房地買賣
22 事宜簽訂系爭契約及系爭附約時，被告2人之代理人或使
23 用人即證人廖芳瑜並未於簽約前或簽約當時據實將系爭
24 867-14地號土地係規劃設○○○區○設道路之迴車道，且
25 系爭房屋前方2根柱子將於系爭建案使用執照核發後，以2
26 次施工方式補行施作該2根柱子等重大交易資訊告知原告
27 ，致原告陷於錯誤，無從重新評估是否有意願繼續購買系
28 爭房地，或藉以上開重大交易資訊再與被告2人磋商買賣
29 價格，而與被告2人簽訂系爭契約及系爭附約，參照前揭
30 最高法院84年度台上字第1619號民事裁判意旨，被告2人
31 就上揭重大交易資訊負有告知原告之義務，卻未告知，造

01 成原告誤認其買受系爭867-14地號土地係具有排他性，得
02 單獨自由使用收益之私人土地，而與被告2人簽訂系爭契
03 約及系爭附約，自屬受詐欺而為買賣之意思表示，原告於
04 108年3月14日委請律師寄發台北信維郵局第6679號存證信
05 函，通知被告2人為撤銷系爭契約及系爭附約所為買賣之
06 意思表示，而該存證信函至遲於108年3月20日合法送達被
07 告2人，亦有該掛號郵件收件回執2件可證(參見本院卷第1
08 宗第93頁)，則原告依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺之
09 意思表示，並於1年之除斥期間內為之，應為合法。

10 (四)依民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
11 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
12 已不存在者，亦同。」，而不當得利返還請求權之成立，
13 須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他
14 方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當
15 得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為
16 是否存在給付目的而定(參見最高法院102年度台上字第
17 530號民事裁判意旨)。是依前述，原告於上揭時間先後給
18 付買受系爭房地價金共235萬元予被告君鼎公司，乃依據
19 兩造間簽訂系爭契約及系爭附約所為之買賣關係，而原告
20 就系爭契約及系爭附約所為買賣之意思表示既經合法撤銷
21 ，則兩造間就系爭契約及系爭附約而成立之買賣關係即溯
22 及失其效力，即原告所為給付行為之目的已不存在，被告
23 君鼎公司因原告之給付行為取得235萬元之利益，自屬欠
24 缺法律上原因，依前揭民法第179條規定及最高法院102年
25 度台上字第530號民事裁判意旨，被告君鼎公司即應成立
26 不當得利，故原告依民法不當得利規定請求被告君鼎公司
27 返還已受領價金利益235萬元，即屬有據，應予准許。

28 (五)另不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別
29 之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其
30 中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故
31 不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之

全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（參見最高法院100年度台上字第848號民事裁判意旨）。又不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人亦同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付，自不生民法第280條所定連帶債務人間內部分擔求償之問題（參見最高法院97年度台上字第453號及92年度台上字第1540號等民事裁判意旨）。原告雖主張系爭契約及系爭附約為聯立契約，具有使原告取得系爭房屋及其坐落基地所有權之同一目的，彼此間具有不可分離之依存關係，而原告本於系爭契約及系爭附約之各別約定對被告2人提起本件訴訟，即以單一目的，本於各別之發生原因，請求被告2人負其債務，並因其中一債務之履行，而他債務亦應同歸於消滅，係屬不真正連帶債務關係，爰請求判令任一被告給付時，他被告於其給付範圍內免為給付義務等情。然本院認為依系爭附約第1條第2項約定，系爭附約既為系爭契約之附屬契約，單獨附約不生法律效力，系爭契約與系爭附約應為聯立契約，已如前述，則被告2人基於系爭契約與系爭附約之約定，就系爭附約之農地價款應返還部分，乃屬以單一目的，本於各別之發生原因，對原告負同一債務，依前揭最高法院100年度台上字第848號民事裁判意旨，被告2人就上揭農地價款部分應對原告成立不真正連帶債務，原告主張被告2人應就已繳納期款235萬元全部應負不真正連帶債務，要為本院所不採。又系爭附約第2條約定：「土地價款215000元（農地價款已計入主約土地價款）」，可見系爭附約之農地價款215000元係計入系爭契約之土地價款內，而依系爭契約第6條約定，系爭房地總價為1450萬元，其中土地價款870萬元（與農地合併計價）、房屋價款580萬元，即土地價款佔系爭房地總價之6

01 成(計算式： $00000000 \div 00000000 = 0.6$)，而房屋價款佔系
02 爭房地總價4成(計算式： $00000000 \div 00000000 = 0.4$)，故
03 原告繳納期款235萬元，其中6成應為土地價款即141萬元
04 (計算式： $00000000 \times 0.6 = 00000000$)，其餘4成即940000元
05 (計算式： $00000000 - 00000000 = 940000$)為房屋價款，據此
06 可知，系爭附約農地價款215000元僅佔土地價款約2.5%
07 (計算式： $215000 \div 00000000 = 0.025$ ，小數點第2位以下四
08 捨五入)，則原告已繳納期款235萬元中之農地價款應為
09 35250元(計算式： $00000000 \times 0.025 = 35250$)。從而，系爭
10 附約農地價款既計入系爭契約之土地價款內，則被告詹雯
11 琇依系爭附約受領之農地價款應僅為35250元，而非原告
12 主張之235萬元，是被告詹雯琇應與被告君鼎公司成立不
13 真正連帶債務之債務額應為35250元，被告2人就應返還之
14 農地價款35250元部分，如其中1被告已為1部或全部之給
15 付，他被告於其給付範圍內，亦免其給付義務。

16 (六)再本院認定原告主張依民法第92條第1項規定撤銷與被告2
17 人簽訂系爭契約與系爭附約之買賣意思表示為合法，並得
18 依民法第179條規定請求返還已給付價金，均有理由，應
19 予准許，已如前述，則原告另主張系爭契約有民法第226
20 條、第227條等可歸責於被告2人之給付不能事由，而依民
21 法第256條規定解除系爭契約及系爭附約，或主張系爭867
22 -14地號土地具有預定效用減損、通常效用減損及價值減
23 損等瑕疵存在，而依民法第359條規定解除系爭契約及系
24 爭附約，均依民法第259條規定請求被告2人返還已受領之
25 價金235萬元各節，是否有理由，即無再詳加論究之必要
26 ，附此說明。

27 六、綜上所述，原告主張被告2人於系爭契約及系爭附約簽約前
28 或簽約當時並未告知系爭867-14地號土地係設○○○區○設
29 道路之迴車道用途，及系爭房屋前方2根柱子需待系爭建案
30 取得使用執照後，再以2次施工方式補行施作等重大交易資
31 訊，致原告受詐欺而為簽訂系爭契約及系爭附約之買賣意思

表示，乃依民法第92條第1項及第93條等規定於1年除斥期間內向被告2人為撤銷上揭買賣之意思表示，並進而依民法第179條規定請求被告2人返還所受利益即已受領買賣價金，均屬合法有據，應予准許。又原告雖主張被告2人就應返還已受領價金235萬元屬不真正連帶債務，惟被告詹雯琇係依系爭附約法律關係返還所受利益，其應返還所受利益金額為35250元，原告對被告詹雯琇逾此金額之請求，即無理由，不應准許，且被告2人就前揭應返還35250元部分，如其中1被告已為1部或全部之給付，他被告於其給付範圍內，亦免其給付義務。再原告就上開准許部分，並請求被告2人自聲請調解狀繕本送達翌日即108年5月9日起，均至清償日止，各按年息百分之5計算之利息，亦為有理由，併准許之。

七、又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。至被告2人雖未陳明如受不利判決，願供擔保請准免為假執行部分，然本院認為基於訴訟當事人對等原則，及日後被告若提起第二審上訴再補行聲請之審理程序繁瑣，認有依職權宣告被告2人亦得預供擔保而免為假執行之必要，爰諭知如主文第6項所示。

八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 2 月 24 日
民事第四庭 法官 林金灶

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 109 年 2 月 24 日
書記官 洪加芳

