臺灣臺北地方法院民事判決

106年度消字第31號

原　　告　吳春燕
　　邱威強
　　黃坤祥
　　曾小娜
　　張維君
　　羅可襄
　　盧雪玲
　　莊靈
　　陸怡君
　　許素鑾
　　楊惟理
　　戴秀宜
追加原告　張錫忠
　　李從業
共　　同
訴訟代理人　陳憲政律師
複代理人　施宇宸律師
被　　告　華固建設股份有限公司
法定代理人　鍾榮昌
訴訟代理人　王聖舜律師
　　楊敦元律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國107年12月20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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、且不甚

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2款、第3款、第7款定有明文。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項亦有明文。本件原告於民國106年7月31日具狀追加原告張錫忠、李從業，並因此擴張訴之聲明（見本院卷一第277頁），此部分業經被告於106年8月31日當庭表示同意（見本院卷二第34頁反面）；嗣原告就請求金額及利息更正如附表所示，原告前開追加原告、擴張訴之聲明部分部分，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為「華固新天地-YOHO特區」（座落於臺北市○○區○○段一小段205、208、343、419、420、443、444、504-3、504-4、356地號土地，面積共計32,739平方公尺【下稱系爭房地】）使用權預定轉讓之買受人，於103年間分別與被告委託之代銷公司新聯昌廣告股份有限公司（下稱新聯昌公司）接洽，由新聯昌公司向原告為系爭房地之推銷，並與被告簽立使用權預定轉讓契約書（下稱系爭契約），合先敘明。

(二)未料被告於銷售過程中，僅泛稱此屬新型態之地上權交易，並未說明與現今一般地上權建案買賣之差異，甚至出具相關報導向原告稱日後將能分戶自行貸款，致使原告產生誤認。嗣原告輾轉取得被告與財政部國有財產署（下稱國產署）所簽立「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案」之合作開發契約（下稱系爭合作開發契約），原告始知悉並無從分戶取得房屋之所有權，亦無法如同一般地上權建案適用國有非公用土地設定地上權作業要點，享受政府針對地上權案所為之相關優惠如地租減免、自用住宅優惠稅率等，影響原告權益甚鉅。又被告於銷售過程中，出示相關報導，向原告宣稱日後將得由住戶自行向銀行辦理貸款，惟因前開無從分戶移轉之原因，導致原告無從自行向銀行貸款，顯見

被告並未於締約時就前開重要事項向原告說明；且因原告無從直接向貸款銀行繳款，需由被告代收所繳交房貸，致額外衍生被告每年5%之營業稅，被告於締約前均未告知，甚且最後將營業稅轉嫁於原告。此外，就貸款部分，倘若住戶無從自行向銀行貸款，被告僅於系爭契約第25條約定，以分期付款方式，由原告按月支付買賣價金，然查，被告於其所提出之「分期付款協議書」及「應收分期款轉讓/承擔三方契約」（下稱系爭三方契約）中記載諸多原告無法預期之不公平條款，該等條款皆未曾於締約時告知，使原告無選擇之餘地，倘原告欲繼續履約，僅能被迫接受該不公平之貸款條件。顯與消費者保護法第11條平等互惠原則、第12條公平誠信原則相背。且被告並未告知YOHO特區之住戶將負擔非房屋座落基地範圍之地租，此與契約中附圖三所載示意圖（即實際座落基地範圍）並不相符，被告甚且直接以定型化契約將非房屋座落基地範圍之地租轉嫁由YOHO特區之全體住戶負擔。此除涉有告知義務之違反外，甚有定型化契約顯失公平而屬無效之情形。另兩遮部分，依據內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載或不得記載事項第7條規定，系爭契約與預售屋買賣相類似，應得類推適用，被告實際上將兩遮面積計入系爭契約價金計算之坪數，有違前開規定。此外，於買賣之初對於計算系爭房地地租之申報地價及公告地價，日後是否調漲進而影響地租一事，被告於締約階段僅泛稱「通常不太會調」，「即使調整幅度通常亦不大」等語，用以誤導原告；然此顯與現今之實情（於近期公告地價調漲49%，連帶影響住戶應負擔之地租暴漲近49%）相悖甚遠，亦導致原告地租成本暴增；被告就此部分之說明顯有不實且屬刻意隱匿之不作為詐欺或是廣告詐欺。就上開情事，皆屬影響消費者是否購買系爭房地使用權之重要事項，被告卻未為告知或刻意隱匿購入系爭房地使用權之重要資訊且未盡其告知說明義務，使原告蒙受欺騙，損失重大而無法接受。爰依民法第256條、第259條、第359條、第179條、第184條、公平交易法第

30條之法律關係請求，提起本件等語。並聲明：1.被告應給付與原告如附表所示之金額及利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告與被告簽訂之系爭契約均屬合法有效，並無無效、解除或得撤銷之事由，被告更無任何侵權行為，原告不得請求被告返還任何買賣價金或請求損害賠償，因原告既與被告簽訂系爭契約，原告即有依約履行之義務，被告依約受領買賣價金屬合法有據，且原告主張被告違反說明義務，應提出具體事證分別敘明何事項屬於重要資訊及被告為何就該等事項負有說明義務，及其法律依據。再者，縱有何事項屬於原告所稱之重要資訊，在系爭契約內、被告銷售系爭房地之過程乃至系爭契約簽約前之見證過程，皆已向原告告知，被告並無違反說明義務，亦無任何隱匿。又在系爭契約、分期付款協議書乃至於系爭三方契約之簽署，均已給原告審閱或猶豫期間，並未違反平等互惠與公平原則，此觀系爭契約之約定即明。原告自不得就約定之各項內容推諉不知，亦不能認為被告有何違反說明義務或隱匿，原告主張實無理由。就原告所稱需由被告代收原告繳款部分，此係原告依系爭三方契約將原告所應繳納之分期付款匯付至兆豐銀行指定專戶，此部分業經稅捐主管機關認為實質上屬於「代收代付」性質（由被告代取原告之繳款，再由被告轉付給兆豐銀行），無需另外再徵收營業稅，自無原告所稱轉嫁原告而產生額外負擔之問題。而原告所稱分期付款協議書及系爭三方契約有諸多不公平貸款條件背離消費者保護法第11條及第12條規定，且被告於締約時均未告知之部分，一般在辦理銀行貸款，銀行為確保其授信可獲得足夠擔保，要求債務人提供票據、保證人作為擔保乙節，所在多有；則被告就系爭契約信託登記完成款之給付給予原告辦理「分期付款」時，為確保原告能確實依約清償，要求原告提供票據、保證人作為擔保，實無任何不公平或違反平等互惠可言。又原告所稱被告以定型化契約將非房屋座落基地範圍之地租轉嫁由「華固新天地

-YOHO特區」全體住戶負擔，除違反告知說明義務外，並有顯失公平之部分，然系爭契約第5條約定已有載明，且本件銷售時之說明及簽約前之見證，及系爭契約第92頁附表二有關「本戶房屋（停車位）使用權所對應之基地地上權權利範圍面積」及「現行之等同土地租金計算方式」之約定，均已明白告知地上權持分比例係以「地政機關登記本社區建物樓地板總面積佔座落基地全部建物（包含本社區建物、華固公司為財政部國有財產署興建之建物及財政部國有財產署現有建物）樓地板總面積之比例」為計算基礎，而此項計算基礎，並無不合理或顯失公平之情形。又依系爭契約第8條第1款第2目之約定，與原告等所引用之「預售屋買賣定型化契約應記載或不得記載事項」第7條規定內容相同，被告並無將雨遮部分計入買賣價金。至於原告所稱被告於締約階段針對住戶提問申報地價及公告地價日後是否調漲進而影響地租時，泛稱通常不太會調、調幅通常亦不大之部分，被告均予以否認，且原告就此部分亦無提出任何證據以實其說。綜上所述，被告在系爭房地之銷售過程並無違反說明義務，亦無任何隱匿，原告不得主張系爭契約有何無效、解除或得撤銷之事由，更不得請求被告返還任何買賣價金或損害賠償等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如被告受不利之判決，願供擔保免予假執行。

三、經本院於106年10月16日、107年8月16日協同兩造整理本件之不爭執事項如下（見本院卷二第81頁至第81頁背面、卷三第110頁背面）：

(一)原告各與被告如被告表格一(本院卷二第3頁)所示期日攜回、簽署位於臺北市○○區○○段1小段205、208、343、419、420、443、444、504-3、504-4、356等10筆地號土地上「華固新天地-YOHO特區」該戶別之使用權預定轉讓契約書，又其中原告黃坤祥係於105年6月16日受讓訴外人黃瀞玄與被告簽立之使用權預定轉讓契約書之權利義務。另陸怡君、張錫忠與李從業均拋棄審閱期間。

(二)代被告銷售系爭建案者為新聯昌公司。
(三)原告已各交付如原告附表三（本院卷一第283頁）所示金額予被告。
(四)兩造所簽立使用權預定轉讓契約書之戶別，現尚未由原告占有。
(五)被告有沒收如附表所示之違約金，並將附表所示扣除違約金以外之金額返還予原告。
四、原告主張兩造就本案系爭契約貸款方式等契約必要之點意思表示不一致，依民法153條第2項反面解釋，系爭契約不成立;退步言，原告於交屋前發現系爭房地存有影響契約目的之約定效用及減少價值之瑕疵，被告締約時未盡說明義務，原告得依民法第359條、第256條主張解除契約。且被告於銷售及簽約過程中，對於契約重要事項為不實之說明，致原告陷於錯誤，原告亦可依民法第92條規定撤銷系爭契約之意思表示，請求被告返還如附表所示之價金及利息。另被告所提出之「分期付款協議書」及系爭三方契約中記載諸多原告無法預期之不公平條款，致使原告無其他選擇，僅能被迫接受該等不公平之貸款條件，有違消費者保護法第11條平等互惠原則、第12條公平誠信原則，應屬無效。此外被告有前開詐欺及廣告不實情事，原告自得依公平交易法第21條、第30條、民法第184條第1項前段、後段及第2項請求被告負損害賠償責任，就前開請求權為擇一有利之判決。又縱認原告前開主張無理由，被告解約後沒收系爭契約價金15%之違約金顯屬過高，應予酌減等情，為被告所否認，並以前情置辯。是本件應審究為:(一)原告主張兩造就系爭契約貸款之重要事項等必要之點意思表示不一致，系爭契約不成立，是否有理由?(二)原告主張系爭契約有缺乏約定效用及減少價值之瑕疵，依民法第359條、第256條主張解除契約，是否有理由?(三)原告主張依民法第92條撤銷系爭契約之意思表示，並請求被告返還如附表所示已繳之價金及利息，是否有據？(四)原告主張被告所提出之「分期付款協議書」及系爭三方契約中

記載諸多原告無法預期之不公平條款，未於締約時告知，致使原告無其他選擇，僅能被迫接受該不公平之貸款條件，有違消費者保護法第11條平等互惠原則、第12條公平誠信原則，應屬無效;且被告有詐欺及廣告不實之情事，故依公平交易法第21條、第30條、民法第184條規定請求被告負損害賠償責任，是否有據？(五)原告主張依民法第252條規定酌減違約金，並依民法第179條請求被告返還違約金，是否有據？茲分述如下：

(一)原告主張兩造就系爭契約貸款之重要事項等必要之點意思表示不一致，系爭契約不成立，是否有理由？

1、按當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第153條第2項前段、第345條第1項、第2項分別定有明文。

2、本件原告主張兩造於訂約時，就貸款之約定、付款方式等必要之點，意思表示未達成合致，而有契約不成立之情，惟查：

(1)系爭契約第3條第1項第3款:「使用權：指在一定期間內就房屋（汽車停車位、基地）使用、收益、管理之權利」，同條第2項聲明事項第2款「甲方（即原告）明瞭依本約之約定，甲方僅取得對本戶房屋（停車位）暨基地之一定期間之使用、收益、管理之權利，並未取得本戶房屋（停車位）及其基地之所有權或其他物權，甲方同意依約負擔等同土地租金、等同於房屋稅之金額，並應負擔管理費、火險及地震險保險費」、第6條第1、2項為:「一、本社區一樓部分戶別之使用用途為一般零售業，其餘為集合住宅。本約乙方(即被告)轉讓使用權予甲方之房屋，係本社區＿戶＿樓房屋壹戶（房屋平面圖如附圖一）…。二、本戶房屋（不含汽車停車位）使用權之面積，詳如附表一；本戶基地之使用權面積，詳如附表二。」、第10條第1項略為:「甲方應繳付乙方之使用權轉讓價款之繳款時限，甲方同意按本約「付款辦法表」（附件

二）之約定按期繳付予乙方…至於銀行貸款（信託登記完成款）之金額，依第23條至第25條之約定辦理」、第23條第1項略為「依目前法令之規定，本約標的之使用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款。如本戶房屋完工時政府法令變更，金融機構得以本約標的之使用權（或其他經政府認定之同意名稱）作為擔保品，設定擔保辦理貸款者，甲乙雙方同意，就本契約銀行貸款（信託登記完成款）之給付，由甲方委託乙方統一代辦金融機構貸款，其約定條款如下：一、本項貸款為甲方應繳本約標的之使用權轉讓價款之一部分，屬乙方應收款…」、第25條第1項信託登記完成款之分期付款「一、依目前法令之規定，本約標的之使用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款。如本案房屋完工時，金融機構仍無法以本約標的之使用權作為擔保品，設定擔保辦理貸款者，則就本約信託登記完成款之給付，若甲方之信用經審查合格，則乙方同意由甲方依本息平均攤還法（年金法），分二十年按月攤還本息，惟甲方應依專案融資銀行提出之「分期清償同意書」
之約定履行；若甲方之信用經審查結果為不合格，則甲方應在乙方通知之期限內，一次付清「信託登記完成款」…」（見本院卷卷一第37頁背面至第45頁）。由上開約定內容，本件被告轉讓予原告之標的為系爭房地之「使用權」，且使用權之定義、基地面租、繳款時限、貸款方式等情業已明載在系爭契約中，是此部分難認兩造有何意思表示不一致之情
。

(2)就本件價金繳納方式，系爭契約已明載價金為依附件二分期繳納，且已說明依簽署時之法令規定，系爭契約標的即附表所示各戶房屋及基地之使用權尚無法向金融機構設定抵押辦理貸款，因而信託登記完成款可另經被告審查合格後依本息平均分攤法分20年按月攤還，如可辦理設定擔保貸款，則信託登記完成款即為銀行貸款可依系爭契約第23條約定給付。亦即兩造已於系爭契約載明本件買賣標的使用權係無法向金

融機構設定擔保辦理貸款，而被告在本件買賣中，並非給予原告借款，而係就買賣價金中之「信託登記完成款」款項給予原告辦理「分期付款」，上開約定皆已明載，且原告已有將契約攜回審閱(參本院卷二第3頁)，就前開約定內容難諉為不知，亦無原告所稱兩造意思表示不一致等情。

(3)原告主張若不接受分期付款協議書及系爭三方契約，被告便拒絕與原告達成貸款之約定，並要求原告一次付清剩餘70%之款項，且被告未依系爭契約第25條，使原告以「使用權」設定最高限額權利質權與被告作為擔保，反要求原告簽立本票與提供連帶保證人方得辦理貸款等情等語，然此部分既已約定在系爭契約中，原告自可選擇是否接受此種貸款方式，原告既願意與被告簽訂系爭契約，便表示同意此種貸款方式，難認有何意思不一致之情。且系爭契約第25條第1項已說明：「依目前法令之規定，本約標的之使用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款」等內容，即已明白說明簽署系爭契約時之法令規定，使用權尚無法向金融機構設定抵押辦理貸款，因而信託登記完成款可另經被告審查合格後依本息平均分攤法分20年按月攤還，如可辦理設定擔保貸款，則信託登記完成款即為銀行貸款可依系爭契約第23條約定給付，是系爭契約就轉讓標的物是否得設定抵押向金融機構辦理貸款業已載明，此部分亦無原告所稱意思表示不合致等情，綜合上述，原告主張本案系爭契約有意思表示不合致之情而主張契約不成立，洵無所據。

(二)原告主張系爭契約有缺乏約定效用及減少價值之瑕疵，依民法第359條、第256條主張解除契約，是否有理由？

1、原告主張本件不論使用權是否得作為擔保品，均不應影響本案使用權之價格，且依系爭契約第23條、第25條，均應使承接之後手得以自行向銀行設定擔保辦理貸款或得以自行向被告重新辦理20年之貸款，方符合系爭契約約定之價格及給付義務，本案情形影響房地之「交換價值」，因無法由後買受人自行辦理貸款之不動產，顯較得辦貸款之不動產更難為市

場接受，故認此部分被告應負民法第354條物之瑕疵責任等語。然原告在買受本案系爭建物即已知悉本案與一般房屋買賣之性質不同，兩造間就貸款部分已約定在系爭契約第23條、第25條，已於前述，就契約轉讓及使用權轉讓部分則於系爭契約第26條、第27條定明(參本院卷一第46頁及背面)，則原告在此情形下，自應對於所購買之系爭房地無法與一般使用權與所有權買賣之房地相同等情，有所認識，自難據此而認系爭契約有何影響所購買房屋之「交換價值」，或認具缺乏約定效用或減少價值之瑕疵存在等情。

2、原告另主張被告於買賣之初向原告泛稱「通常不太會調」，「即使調整幅度通常亦不大」等語，用以誤導買受人，惟嗣後公告地價卻調漲達49%，使原告應負擔之地租暴漲近49%，導致原告持有成本大幅增加，屬民法第354條所稱減少價值等情，惟此部分為被告所否認，而原告亦未就被告有向原告稱「通常不太會調」，「即使調整幅度通常亦不大」等語提出相關事證。而依兩造系爭契約附表二約定:「二、現行之等同土地租金計算方式:甲方(即原告)每年應負擔之等同土地租金計算方式按『本戶房屋及車位所對應之基地地上權權利範圍面積』乘以『當期土地申報地價之百分之三點五』計收」，已載明每年計算基準，原告自難以各期土地申報地價有變動或調漲而主張系爭房地使用權有何瑕疵等情。且本件兩造締約時間為103年間，原告主張地租大漲之時為105年間，原告並未舉證被告於103年間銷售本件建案時，便提前知悉地租會在105年間大漲，如此，何以認定被告有故意隱瞞地租將大漲之情?原告此部分主張，亦乏所據。

3、原告另主張原告因負擔非房屋座落基地範圍之地租，將影響系爭房地之交換價值，有民法第354條之情，惟查:

(1)依系爭契約第28條第3項約定「本戶房屋使用權自交屋完成日起至使用權期限屆滿日止，依本房屋（停車位）相對應之地上權權利範圍計算每年等同於土地租金之金額、本戶房屋（停車位）每年等同於房屋稅之金額、火險及地震險保險費，

均由甲方負擔，且於契約終止、解除或使用權期限屆滿時均不予退還…」、第4項約定「前款地上權權利範圍、現行土地租金及現行房屋稅之計算方式，詳如附表二」（見本院卷一第47頁、第83頁及背面），再參系爭契約附表二第1條約定「本戶房屋（停車位）使用權所對應之基地地上權權利範圍面積：乙方持有本社區基地（即YOHO社區）之地上權持分，目前為57.19%，但應於乙方完成本社區興建並辦妥本社區座落基地全部建物之所有權第一次登記後，依地政機關登記本社區建物樓地板總面積佔座落基地全部建物（包含本社區建物、乙方為財政部國有財產署興建之建物及財政部國有財產署現有建物）樓地板總面積之比例重新計算地上權持分比例，並以重新計算後之基地地上權持分比例為準。其分配方式為：（一）依目前乙方持有本社區基地之地上權持分57.19%作為計算基礎，本約甲方受讓使用權之房屋（停車位），其對應之基地地上權權利範圍為130000分之＿（計算分配方式如下述）；其停車位所對應之基地地上權權利範圍130000分之。…（二）基地地上權權利範圍分配方式:…2.扣除全體停車位對應之基地地上權權利範圍後，剩餘基地地上權權利範圍為130000分之120731，以地政機關核發建物測量成果圖之該戶主建物加陽台面積與「華固新天地YOHO特區」社區全部主建物加陽台總面積比例分攤(以整數微調)，且以計算調整後所對應之基地地上權權利範圍及面積為準…」、第2條約定「現行之等同土地租金計算方式：甲方每年應負擔之等同土地租金計算方式按『本戶房屋及車位所對應之基地地上權權利範圍面積』乘以『當期土地申報地價之百分之三點五』計收。惟因法令變更，出租國有土地之土地租金計算方式不再以申報地價作為土地租金計算時，甲乙雙方同意依當時法令及出租國有土地之土地租金計算方式計算土地租金（見本院卷一第83頁及背面），是由前揭系爭契約附表二約定可知，原告依約負擔之等同於土地租金計算基準，因YOHO社區內尚有國有財產署之建物、現有建物，係先行計算出華固新天地YOHO

社區基地之地上權持分（計算方式即以YOHO社區建物樓地板總面積占坐落基地之全部建物含YOHO社區建物、華固公司為財政部興建之建物及財政部現有建物樓地板總面積計算之地上權持分），再以該契約標的物即承購房屋所對應之基地地上權權利範圍（即該戶房屋主建物加陽台面積與YOHO社區全部主建物加陽台面積之比例分攤），計算出對應地上權基地比例後，乘以當期土地申報地價百分之三點五；就原告應負擔之等同於土地租金金額均已明定在系爭契約第28條第3、4項及附表二內，且已詳細就承購房屋相對應之地上權基地範圍扣除被告為財政部興建之建物及財政部原有之建物，依系爭建案之建物所占比例計算之，並未有分攤財政部相關建物之公共設施或空間地上權地租之情，應可認定。

(2)至原告主張依系爭契約中附圖三所示(參本院卷一第85頁)，原告本僅須負擔右半部即經圍牆圈起處之地租，該部分面僅佔全部面積之40%，然被告卻用定型化契約要求原告負擔57.19%，而未於訂約之初告知等語，然從附圖三之標題為「財政部國有財產署專用部分及規劃供公眾使用之開放空間範圍示意圖」，而非記載「住戶負擔地租範圍示意圖」;且該附圖上亦未記載原告需負擔地租部分僅限於「住戶專用部分」，是此部分仍應回歸兩造系爭契約約定內容做為核算地租範圍之依據。至於一般社區除住戶個人專用空間外，本即有供公眾使用之公設空間，而基於使用者付費，對於全體住戶均可使用之公共空間約定由使用之住戶分擔地租，亦與一般常情無違，是原告主張此部分約定條款有顯失公平之情形，難認有據。綜合上述，原告以前情主張系爭契約有缺乏約定效用及減少價值之瑕疵，依民法第359條、第256條主張解除契約，並無理由。

(三)原告主張依民法第92條規定撤銷系爭契約之意思表示，並請求被告返還如附表所示已繳之價金及利息，是否有據？

1、按民法第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，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，最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照。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17年上字第917號判例參照。

2、本件原告主張被告有未據實告知之詐欺犯行，為被告否認。而質之證人即本案負責銷售之相關人員：

(1)證人劉晴（原告黃坤祥、陸怡君、楊惟理之銷售人員）證述：伊是系爭建案之銷售員，本件在銷售現場有一定順序，首先會先說明使用權、地上權與所有權的不同，再來進去模型區講解以後規劃狀態，…會講解系爭建案相對位置，如捷運、羅斯福路142巷（較長連結SOHO特區至YOHO特區的距離）、中間是財政部。系爭建案的土地分為二塊，一塊是SOHO特區，另一塊是財政部與YOHO特區。然後去樣品屋看電子表板，電子表板裡會交代地租、房型，地租是土地使用每年所要繳交的土地租金。…伊向黃坤祥、陸怡君的銷售流程大致如前所述，對方應該提問很多問題，但伊已經忘了，…楊惟理沒有什麼印象，黃坤祥、陸怡君當時一定有詢問使用權是什麼，且不用對方詢問，伊也一定會講。簽約前一定會給系爭契約，讓對方至少看五天，貸款部分伊不記得了，但應該都會貸款，如果法令完備，當然可以去申請貸款，但如果法令尚未完備，則由被告借給客人，討論到貸款這件事時伊一定會跟客人提到「如果由被告這邊借給他們，客人之後轉手之後就承接貸款的餘額及年限」這部分，…當然還要經過兆豐銀行

審核通過，利率可能會比較高，大概2.4%或2.5%，…伊有講租金稅率，是用公告地價乘以土地範圍再去算，因本案不是繳地價稅，而是地租，所以一定會交代怎麼計算。如果是SOHO區就是前面那個一小塊，如是YOHO區，則是後面那一大塊，包括七棟建物（含財政部），再用樓地板面積去算，範圍如伊在本院卷㈠第85頁以鉛筆圈畫範圍所示。…公告地價應該是三年調整一次，應該不會講調整幅度不大這樣的話，因為伊怎麼知道公告地價不會調，印象中曾經去查詢過系爭建案的歷年公告地價給客人看，但不確定是否為黃坤祥、陸怡君這二位客人。…在本鈞院卷㈠第82頁有算價錢的是1、2、4欄，是主建物、陽台、公設。…公司有提供如何計算地租的表格，是以當年度公告地價計算一戶大概要繳多少錢，這張也有提供給客人，…本件銷售時，貸款銀行是暫訂兆豐銀行，但實際交屋時不確定，因為有可能其他銀行提供更好的利率。暫訂為兆豐銀行在一開始就有告訴客戶，…又本案如客戶向被告貸款，本金、利息一起繳，沒有寬限期、轉售承接貸款餘額及年限，這是講到貸款時都會提到，…如果有別於一般的契約，就會特別拉出來，銷售時伊會講一次，律師也會再講一次。…銷售時只有計算總價，沒有計算單價。在計算銷售坪數時，雨遮有登記，所以會告訴客戶買的坪數多少、建物、陽台、雨遮、公共建設各是幾坪，合約書裡面也有另外記載拆算金。伊並沒有說本件建案有土地的地上權、所有權等語(見本院卷二第193頁至第194頁)。

(2)證人黃貴亭(原告吳春燕之銷售人員)證述:伊負責的客戶是吳春燕，客戶一進來時，就會提及系爭建案是使用權個案，與一般房屋不同，…貸款部分，要看交屋當時的法令限制，伊有跟吳春燕說當時的法令規定可以貸款，就會向銀行貸款，如無法貸款，就會由被告分20年給客戶。如果沒記錯，吳春燕當時是要自住，因為吳春燕兒子住在附近，所以應該沒有詢問之後如果要轉手的問題。…（提示本院卷一第58頁）有見過這種表格，但伊都是談總價，不是以這張來講價格。…

伊不記得吳春燕有無詢問系爭建案配合之貸款銀行有哪幾間，或得否自行辦理貸款此問題，但客人如果有問的話，伊就會說貸款的事，但是還不確定配合的銀行是哪一家，如法令不完備，是由被告借給客戶，…如果是向被告貸款，客戶要轉售，後手就要承接後面剩餘年限及貸款餘額，如果是向銀行貸款，則要看如何跟銀行談。…(提示本院卷一第58頁)買賣房子本來就要簽這份代辦貸款授權書，簽這份是要在法令完備後向銀行貸款，這是事先先簽的。土地租金漲幅要看當時的法令，伊沒有查過近年的地價漲幅。公司有提供一個地租的試算，公司好像有提供歷年公告地價的紀錄。系爭建案只談總價，沒有談細項等語(見本院卷二第196頁背面至第197頁背面)。

(3)證人陳盈如(原告羅可襄之銷售人員)證稱:伊是羅可襄之銷售員，系爭建案是使用權，銷售時都會講。所謂使用權就是沒有土地跟房屋的權狀，與被告簽一個70年的使用權。…接待中心裡面一進來就有寫說本件是沒有土地及房屋的所有權，基本上所有客戶都會問使用權是什麼，因為與附近建案相比，價格差很多，一般有土地及房屋權狀的建案，一坪都要80萬元左右，而系爭建案一坪大約40-45萬元，羅可襄也知道在70年後就沒有使用權。在說明的過程中，羅可襄沒有詢問什麼問題，大多客人詢問的問題都大同小異，例如70年後會怎樣，伊回答說會由政府收回去。也有向羅可襄提到貸款問題，伊回答要看蓋好之後當時的法令，看有沒有銀行要借，如果銀行不借，就是由被告借給客戶，因為一般房子要向銀行貸款，要拿房子做抵押，系爭建案只有被告有房屋，就由被告向銀行做抵押，當時是說利率會比銀行高一點，但沒有提到客戶是否要提供擔保品，伊也不知道客戶要提供什麼擔保品。…轉手問題，如果是向被告貸款，轉手後，剩餘的餘額就是由承接的第三人來付，如果客戶有問到，伊都會講。租金的計算有一個公式，好像是以公告地價的幾成乘以坪數，伊都講公告地價三年一定會調一次，因為當時公告地價就是

三年調整一次。系爭建案的土地範圍是含到財政部那塊，也就是YOHO包含財政部那塊，因為那是不可分割的，當時伊也有這樣跟客戶說，但伊沒有印象羅可襄有無詢問到此問題。…（提示本院卷二第59頁）伊有看過這種表格，這是銷售時看客戶要看哪一戶，伊就去抄價格，坪數包含主建物、雨遮、陽台、共有部分，…能否向銀行貸款要看屆時的法令，伊會主動告知，當時因為還沒有配合的銀行，所以沒有確切告知客戶與哪家銀行配合。…向被告的話是分20年含本利攤還，沒有寬限期，幾乎都會跟客戶說承接剩餘年限及沒有寬限期的問題。…(提示本院卷一第58頁)代辦貸款授權書合約書裡面的內容，附件四是與被告貸款所使用，附件五是如果可以向銀行貸款的話所使用。土地租金漲幅部分同前所述，雨遮部分計坪不計價，都是講總價等語(見本院卷二第199頁至第200頁)。

(4)證人潘月倩(原告戴秀宜之銷售人員)證述:因客戶太多了，不記得戴秀宜的名字，銷售流程是客戶一進來，伊就會說系爭建案是使用權建案，沒有房、地，如果客人提到沒有房地如何貸款，就會說因為是預售，之後如何變化不知道，當時的法令如果可以貸款，就可以向銀行貸款，如果不行貸款，就向被告貸款，預售屋一般貸款還是很重要，所以都會講得很清楚，…向被告貸款的話，幾年後變化很難說，個人信用還是很重要。有客戶詢問之後如果要轉售的問題，伊說因為房子是被告的，所以要跟被告聯繫，而且是由承接人承接剩餘的貸款金額及年限。…地租是以買預售屋當時公告地價的3.5%跟客戶說，但之後三四年後政府要如何調整無法事先知道。系爭建案與財政部的建照是一張，不含SOHO區，當時也都有這樣跟客戶說，也提示平面圖給客戶看，…當時也都有說公告地價會調整，但是調到什麼程度也不曉得，因為這是政府調整的。（提示本院卷二第59頁）有拿這種表格寫價錢給客戶看的，當時是跟客戶說雨遮不計價。當時跟客戶說法是銷售當時不能貸款，也還沒有固定配合的貸款銀行，到時候

能否貸款也不確定，如果到時候真的不能貸款，還可以向被告貸款。(提示本院卷一第58頁)這份應該是如果法令通過，銀行可以貸款的話，就可以代辦貸款，因為時間有點久，伊也忘了，伊銷售後，還會有律師一條一條再次跟客戶確認細節等語(見本院卷二第202頁至第202頁背面)。

(5)證人梁陵玉(原告曾小娜之銷售人員)證稱:伊是曾小娜之銷售員，銷售會先介紹使用權的不同，之後再看模型及規劃，包括財政部及整個YOHO區。因為系爭建案在103年，房地產景氣不錯，附近建案每坪單價80至90萬元，但本建案是40幾萬元，不二價，很多客戶覺得不會活那麼老，就會買，伊自己也有買。因當時法令是不能直接向銀行貸款，所以會向客戶說明由被告出面貸款，再由被告貸款給客戶，如果法令可以直接向銀行貸款，就直接向銀行貸款，如果不行，就向被告貸款。因為是20年的貸款，轉售時由承接人承接剩餘年限及餘額，如有獲利，就直接給賣方現金，伊都會向每個接待的客戶說明此部分。貸款部分不能只繳利息，要連同本金一起繳，但伊不知道消費者是否要提供擔保品設定給被告。…地租是以當時公告地價的3.5%計算，3.5%是固定的，而公告地價是浮動的。另外，因為建照是包括YOHO區及財政部，就伊認知是同一個建照，這些都會寫在契約書上，且簽約時也會有律師說明，地租的計算是以樓地板來計算，所以包含財政部的部分是一起。有跟客戶說明公告地價是會調整的。…現場都是不二價銷售，總價就是總坪數，包含室內坪數、陽台及雨遮，雨遮法令是不計價的，伊是以總價在賣。(提示本院卷一第58頁)如果客戶需要貸款，伊就會協助貸款，一般客戶都會先簽這個，…雨遮不計價這件事有主動告知客戶，合約書上也有記載等語(見本院卷二第204頁至第205頁)。

(6)證人郭睦妍(原告張維君之銷售人員)證稱:伊是為張維君之銷售員，伊有跟張維君說系爭建案是使用權，沒有產權，使用期限70年到了就沒有了，張維君能接受，然後就開始介紹，張維君當天就刷卡下訂，張維君是要自住用，但是否要辦貸

款伊不清楚，張維君完全沒有問貸款或轉賣的事情，所以伊也沒有說明。…因為模型已經有說明是使用權，所以張維君也沒有問使用權是什麼。地租在講義上都已經有資料，張維君沒有詢問，伊手上有一個表格，伊有說這個要繳地租，公告地價是每三年調一次，但沒有說地租的範圍，張維君也沒有問。整個過程張維君講沒有幾句話，只有看了金額。…當時給張維君的價格是總銷售面積乘以坪數價格，因為是不二價，櫃檯上有一個表，有每一戶的價格，坪數就是依照權狀的坪數，包括主建物、附屬主建物、雨遮、共有部分，但雨遮不計價，合約上有寫。伊說到時候要自備3成，貸款7成，一定可以貸，貸不過的話被告可以借，伊記得有跟其他客戶說是向兆豐銀行貸款，但張維君完全沒有講到這些，大概才講了10分鐘左右。…客戶買了之後，如果要轉售，後手就要承接，但伊不清楚這個承接是對被告借款還是向銀行借款。(提示本院卷一第58頁)除非客戶不用貸款，不然一般都會簽這份代辦貸款授權書。伊會回客戶每三年會調整一次，但伊沒有遇過客戶問伊會調整多少，伊也忘了當時有無提供歷年公告地價資料等語(見本院卷二第219頁背面至第220頁背面)。

(7)證人李玉婷(原告莊靈之銷售人員)證稱:伊是莊靈之銷售員，系爭建案是使用權，沒有土地及房屋權狀，使用權可以用70年，70年後就還給政府。銷售流程是現場一進來會有影片，告知系爭建案是使用權，然後會講到相關規劃、坪數、金額，貸款是由被告向銀行貸款，再由被告貸款客戶，因為本件沒有房屋、土地，所以客戶不能拿來貸款，屆時如果法令變更可以向銀行貸款，就向銀行貸款，如果不行，就由被告貸款給客戶。如果客戶要轉售，貸款部分就是由承接人來承接剩餘的年限及金額，此部分一定會向客戶說明。被告貸款給客戶沒有要求客戶提供擔保，但要看客戶的資力，就像一般正常銀行一樣。伊一定會向客戶說明地租部分，因為地不是客人買走的，會向客戶說明每年要繳地租，地租以公告地價計算，但公告地價以政府調整的為準。地租的土地範圍就是

整個基地，包括SOHO區、財政部及YOHO區全部，因為這整個都是租的。…價目表都放在櫃檯，都是到櫃檯抄下來後給客人。…坪數的計算包括室內、陽台、雨遮及公設，如果有車位，也會有車位的坪數，當時是不二價，就是算一個總額的價額，雨遮都包括在內，但不會分開來算，就是給一個總價和坪數來計算，坪數也是公司給的。(提示本院卷一第58頁)要求客戶簽立代辦貸款授權書就是客戶要向被告貸款，客戶向被告貸款後，後續承接部分一定會主動向客戶說明這是公司要求的，因為跟外面一般的不一樣。…雨遮有計坪，但不計價等語(見本院卷二第222頁至第223頁)。

(8)證人林曉沁(原告許素鑾之銷售人員)證稱:伊不記得許素鑾是誰，因為接待過很多人。銷售流程現場有展示使用權、地上權及所有權不同的表板，…會講說需要繳地租，如果可以接受，才會講到房子本身，再進一步才會講到貸款。因為當時還不能貸款，會跟客戶說三年後如果可以貸款，就跟銀行貸款，如果當時法令不能貸款，就向被告分20年本利攤還。如客戶有提到轉售，會跟客戶說是承接，看繳到哪裡來承接餘額和年限。地租要依當時的公告地價算3.5%，比起地價稅高很多，當時有大概算一個金額給客戶參考，當然可能會調漲。地租是以樓地板面積計算，…(提示本院卷二第59頁)這是現場寫給客人的單子，…價格表是公司發給伊的價目表。上面的坪數是房屋的坪數，包括主建物、附屬建物、陽台、雨遮、公設，就是權狀所載，總價也是從價目表上抄下來的。因為只有一個總價，所以不會告訴客戶單價，例如主建物、陽台、雨遮、公設各是花多少錢。當時因為還有三年時間才交屋，所以還不確定與哪家銀行配合，…如果客戶有問，以上差異都會跟客人說，…附件四就是指向被告貸款20年所要簽立的委託書。地租會調漲，漲幅的話要看政府的政策，景氣好的話，就會往上調，有些客戶會提到那如果一直往上漲，伊也只能笑笑，因為確實有可能，就看客人自己的評估。伊記得現場有一個表格，因為要計算公告地價3.5%換算後

大概多少錢給客人看，是以銷售當年度公告地價來計算，…系爭契約第5條以及附圖三中，所載面積及地上權持份57.19%是全部土地面積含財政部、YOHO特區樓地板面積的比例去算，住戶是否要分擔公園部分有部分客戶有反應，但因為契約是包含整面土地，所以是由客戶自行決定是否購買，簽約前都會跟客戶說明比例及如何計算的，公園、財政部也是包含在內等語(見本院卷二第224頁背面至第225頁背面)。

(9)證人黃秀玫(原告邱威強、盧雪玲之銷售人員):對於盧雪玲沒有印象，邱威強在南山人壽工作，對於這2人的行銷說明，因為時間太久了，伊不太記得了。大致上會告知房子只有使用權，因為基地很大，…銷售中心一進來會說明這個建案與一般建案有何不同，…接著會談到付款方式，每個位置、每個樓層價位不同，客戶付了小訂，將合約書帶回去審閱後，一般5-7天後就會來簽約，而這個個案比較特別，會有律師見證，律師一進來就會說明這是使用權個案，詢問客戶是否清楚，接著還會講很多事情，但伊不記得律師講了什麼，簽約時都有錄影。銷售時，伊會說明當時銀行還沒有開放貸款，但是有說明即將開放，不過還不確定，如果銀行無法貸款，被告會貸款給客戶，向被告貸款客戶需要的要件應該跟向銀行貸款一樣，個人不能有破產情形什麼的。轉售要看是蓋好後或蓋好之前，且轉售要再約被告及律師見證。…就地租在現場有一個大約的試算表，。…地租與公告地價有關係，因為會有調整，地租是以公告地價為試算表，不過會提醒客戶說現在看到的是今年的，將來交屋的不一定會一樣，但不會提到幅度，因為調整幅度是照政府的規定。…伊會告知客戶會依照公告地價調整，不確定新聯昌公司有無提供近幾年調整幅度的資料，不會具體告知客戶調幅為何，只告知可能會調整，現場應該可能有客戶會問說萬一將來調幅很大的話怎麼辦之類的問題，伊只會回答依照政府公告來走等語(見本院卷二第259頁背面至第260頁背面)。

3、綜合前開證人之證述可知，在本案銷售過程中，銷售人員確

有就本案重要事項，包含本案系爭房地係屬使用權之買賣而非一般地上權之買賣、告知未來系爭房地可能可以自行貸款而未告知一定可以分戶自行貸款、有告知相關稅率、貸款方式、後手承接之貸款情形、土地租金計算等情，是原告主張被告未就契約重要事項為告知或為虛偽告知等語，尚屬無據。

4、至原告主張被告未向原告說明系爭房地使用權買賣與現今一般地上權建案買賣之差等語，惟觀之系爭契約第3條聲明事項二載明:「甲方(即原告)明瞭依本約之約定，甲方僅取得對本戶房屋(停車位)暨基地之一定期間之使用、收益、管理之權利，並未取得本戶房屋(停車位)及其基地之所有權或其他物權，…」，另參原告所提出之原證10本件建案之廣告內容，已載明「何謂使用權型態不動產●購屋者擁有使用房屋的權利，但不擁有土地及房屋所有權●土地所有權為國有●使用期間需支付地租及房屋稅年限期滿土地歸還政府」(參本院卷一第229頁)，即已明白揭示本件建案之特色。而原告主張未說明系爭房地使用權買賣與現今一般地上權建案買賣之差異，其內涵所指為何，究竟係指被告對於契約何部分重要之點未盡告知義務，此部分未見原告有何舉證，是此部分難認原告之主張有理由。

5、原告另主張系爭契約附表二內容多次提及「地上權」(參本院卷一第83頁)，有混淆原告之嫌，然觀之前開內容，係在說明被告與財政部國有財產署間設定地上權後，如何計算本件系爭房地持有基地面積，已於前述，原告復爭執被告以此誤導原告所買受之標的與一般地上權住宅相同，又稱系爭契約內以「其他物權」含糊帶過，顯屬故意誤導消費者等語，此屬原告片面斷章取義之詞，尚乏所據。

6、又原告稱因被告出具相關報導向買受人宣稱日後將能分戶自行貸款，致使原告等產生誤認等情，經查，原告認被告所出具之報導，主要係指經濟日報於103年4月30日A4版標題為「地上權住宅將可辦房貸」之報導(參本院卷一第103頁)。惟參

酌前開報導內容，係指法務部放寬解釋，「使用權」可視為債權，同意將地上權解釋為銀行法第12條中所稱「權利質權」，然報導內亦提到，銀行是否願意接受住戶以債權申請貸款，仍要由銀行決定。從上開內容可知，報導僅在描述未來就此種地上權住宅，可透過法令解釋之方式解釋為銀行法中之「權利質權」，然並未表示一定即可向銀行辦理貸款，仍需由各銀行自行決定，亦無表示此種類型之買受人「可分戶並自行向銀行設定抵押辦理貸款」，此部分難認被告有向原告稱系爭房地日後確能分戶自行貸款，亦難認此報導有使原告誤認本案情形可辦理貸款等情。至原告所提LINE對話紀錄(參本院卷二第56頁)，其上雖載「地上權住宅，將可辦房貸」、「今天的報紙」、「可以自由房貸了!」、「太棒了」等語，然此份LINE對話上之人「宋英齡(新聯陽)」與本案究有何關係，且本案並非地上權之買賣，前已敘明，是此份LINE對話紀錄，不足認定被告有何虛偽告知或不實之情。

7、原告主張被告未告知本件系爭契約無法適用「國有非公用土地設定地上權作業要點」，導致原告無法享有政府針對地上權案所為之相關如地租減免、自用住宅優惠稅率之情，此部分被告既已說明本案係使用權之買賣，而非地上權之買賣，已於前述，故既非地上權之買賣，自無法完全適用「國有非公用土地設定地上權作業要點」;另依臺北市稅捐稽徵處106年8月16日北市稽文山乙字第10651556200號函(參本院卷二第74頁至第76頁背面)可知，本件系爭建案並非全然無法適用自用住宅優惠稅率，若符合條件仍有適用。此部分原告爭執被告未為告知，難認有理由。

8、原告另稱被告公司總經理於103年6月間透過媒體宣稱「去年11月以後，它是可分割的地上權，本身它就是可以去做抵押設定」等語，並在網站上放置「地上權住宅，將可放房貸」之報導，惟原告所稱前開媒體報導，並非針對本件建案而為之報導，僅係在陳述前一年度即102年度下半年法令修正，與本件系爭建案無涉，而依原告所提出之新聞報導譯文(參本院卷

一第360頁至第361頁)，其內容亦未提到本件系爭建案，且除被告總經理有提及「去年11月之後，它是可分割的地上權。那這一部分本件它就是可以去做抵押設定，所以這是沒問題」外，其餘亦有其多地上權業者、房產專家、房仲業者有所說明，均未提及本件系爭建案，足認該份報導係在針對地上權建案做相關介紹，難認被告有以此誤導原告等情。另就原告邱威強、黃坤祥之前手黃瀞玄及許素鑾，係於本件報導前即與被告簽訂系爭契約，當時尚無原告所稱前開新聞報導，自難認被告邱威強、黃坤祥及許素鑾有何因前開新聞報導之誤導而陷於錯誤、簽立契約之情事。

9、原告主張因需由被告代收所繳交房貸，故而原告還需額外負擔被告每年5%營業稅等語，此部分未見原告就確有替被告額外負擔每年5%營業稅之任何舉證。又原告另稱本案未告知無法自行選擇貸款銀行及無寬限期之情，此部分系爭契約內就相關貸款方式載明，銷售人員亦有說明，已於前述，依系爭契約第23條及第25條第1款已載明系爭契約買賣標的之使用權目前尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款，自無法由原告選擇貸款銀行;又前開約定既是按月攤還本息之分期清償，自無僅付息而不還本之寬限期適用，自屬當然。原告未依系爭契約內之約定，而空言主張上情，難認有據。

10、原告又主張被告違反內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載或不得記載事項第7條規定，將雨遮之面積計入系爭契約價金計算之坪數等情，此部分業經前開證人證述系爭建案之雨遮係計坪不計價，另依兩造系爭契約附表一「房屋面積計算表」已載明「二、前款房屋使用權面積(不含汽車停車位)包括:…(3)附屬建物(雨遮)面積」，已將雨遮列入附屬建物之中;再依第8條第1款第2目約定:「附屬建物陽台部分:新台幣_佰_拾_萬元整。(除陽台外，其餘項目不得計入價格)」，足認本件並無原告所稱將雨遮面積納入價金計算坪數之情形，原告亦未舉出具體事證證明被告有將雨遮面積計入系爭契約價金之計算，原告此部分之主張，亦屬無理。

11、本案原告主張因被告將系爭房地轉讓予兆豐銀行，致原告等人陷於無權占有等語，惟此部分兩造所訂立之系爭契約並未約定被告不得將系爭建物之所有權移轉予他人，此為原告所不爭執(參本院卷二第36頁)，至原告所稱契約上雖未明文記載，但認為要取得完整使用權，可安穩使用70年，應可得出不得將所有權移轉他人之必然推論等語，此部分純屬原告主觀意見，原告並未舉證何以被告將系爭建物所有權移轉他人，原告即無法取得完整使用權之情。另參系爭契約第29條記載:「除乙方(即被告)以本基地持分地上權及建物信託登記予信託金融機構並設定抵押予專案貸款銀行取得融資款項外，乙方保證絕無重複轉讓使用權、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一」等語(參本院卷一第47頁背面)，復參本件建物所有權狀(參本院卷一第362頁)下方記載，此部分為「信託財產，信託內容詳信託專簿」，足認本件被告將系爭房地所有權移轉予兆豐銀行，僅係在為信託登記，並無原告所稱將因此變為無權占有之情，是此部難認被告有何債務不履行或系爭房地使用權有瑕疵情事。

12、綜合上述，本件被告並無原告所稱就系爭契約重事項故意為不實說明或告知之情事，故原告主張依民法第92條撤銷買賣之意思表示，請求被告負損害賠償責任等語，洵屬無據。

(四)原告主張被告所提出之「分期付款協議書」及系爭三方契約中記載諸多原告無法預期之不公平條款，未於締約時告知，致使原告無其他選擇，僅能被迫接受該不公平之貸款條件，有違消費者保護法第11條平等互惠原則、第12條公平誠信原則，應屬無效;且被告有詐欺及廣告不實之情事，故依公平交易法第21條、第30條、民法第184條規定請求被告負損害賠償責任，是否有據？

1、按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效；定型化契約中之條款有違反平等互惠原則者，推定其顯失公平；又當事人間之給付與對待給付顯不相當者，為

違反平等互惠原則；而依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，消費者保護法第12條第1項、第2項第1款、同法施行細則第14條、民法第247條之1第2款規定分別定有明文，經核前開條文之立法目的係因定型化契約或附合契約乃當事人之一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，此類契約他方每無磋商變更之餘地，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平者，明定該部分之約定為無效。至於所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷而有顯失公平之情形而言，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」，最高法院96年度台上字第1246號、93年度台上字第710號判決要旨參照。

2、查系爭契約係屬房地使用權之買賣，相關貸款支付等情均已載明在系爭契約之中，且予原告相當審閱期間，已於前述;而系爭契約關於契約之性質暨內容、分期付款支付及違約金約款等事項對兩造均有適用並規範雙方之權利義務，難謂有片面單方加重原告責任可言。且原告簽約時均已成年，系爭契約相關重要內容於銷售時亦已由銷售人員清楚告知，原告於衡量系爭建案之內容符合其等需求後方始簽訂契約，綜合其簽約當時之經驗及社會閱歷，其等對系爭契約之條款內容顯有相當之瞭解，且核系爭契約關於其性質暨內容、分期付款支付及違約金約款等事項約定之內容，尚無不當加重原告之責任、限制原告行使權利、免除或減輕被告之責任，致顯失公平之情事，原告復未就前揭條款有何顯失公平之處舉證以實其說，則其執以主張系爭契約該等內容之條款無效，委不足取。原告於考量被告所提供之商品、服務、價格，合於其等需求後始為締約，至於雙方所約定給付價金之方式，倘原告認系爭契約所定付款等條件對其有失公平，其自可不與被告訂約或不向被告申請分期付款而選擇其他方式給付價款，

是以，被告並無免除或減輕預定契約條款當事人之責任，或加重他方當事人之責任，抑或使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者，及其他於他方當事人有重大不利益，而有顯失公平或違反誠信原則之情形，基於私法自治原則，契約當事人自應受其約束。原告此部分主張，亦屬無據。

3、至原告主張依分期付款協議書及系爭三方契約，認被告未於訂約時告知應開立本票及提供連帶保證人等不公平貸款條件等語，然依系爭契約第25條所約定之分期付款方式，兩造約定將被告之分期付款債權與權利質權一併轉讓予被告之專案貸款銀行，及審查信用而要求原告提供票據、保證人作為擔保，此皆依系爭契約第25條第1款、第2款約定之內容辦理，而依一般銀行辦理貸款之情，要求貸款人提供票據、保證人作為擔保，所在多有，難認此一約定有何不公平或違反平等互惠原則之情。

4、至原告主張違反公平交易法部分，依前所述，本案被告並無何詐欺或有廣告不實不情;而按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。又事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。公平交易法第21條第1、2項、第30條規定自明。依此，本案系爭契約業已約明原告購買之標的為系爭房屋及對應基地之使用權，僅有使用、收益、管理之權利，並未取得不動產之物權等，且原告所舉各項新聞報導並非在說明系爭建案係屬地上權建案，而被告之相關廣告文宣業已清楚載明系爭房地僅有使用權而未擁有土地及房屋所有權；至原告所舉東森新聞內容並未提及系爭建案，被告公司總經理亦僅說明地上權法令變更可以分割並辦理設定抵押等語，是被告並未在商品或廣告有虛偽不

實或引人錯誤之表示或表徵。是原告引上開規定主張廣告不實等語，自失所據。

(五)原告主張依民法第252條規定酌減違約金，並依民法第179條規定請求被告返還違約金，是否有據？

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。經查，系爭契約前開條項並未就違約金之性質為約定，惟就原告違反付款條件及方式之規定，約定被告得沒收已繳納價款之違約金，揆諸前揭說明，堪認前開違約金約定屬損害賠償總額預定性違約金。.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異，最高法院101年度台上字第74號判決要旨參照。又「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條定有明文，「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17年上字第917號判例意旨參照。

2、依系爭契約第31條第2款第1目約定「交屋前，甲方有下列情形之一者，乙方得依民法之相關規定解除本約：㈠甲方違反本約第10條、第11條「付款條件」之約定，經乙方依第11條約定定期催告後仍不履約者」、第32條第2款約定「本約因第31條第2款各目之事由而解除者，乙方得沒收第八條所定之使用權轉讓總價款百分之十五計算之金額作為違約金。但該沒

收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷一第47頁背面至第48頁背面），是由前開約定內容，原告若未於依系爭契約第10條、第11條約定之付款條件履行，經被告依系爭契約第11條約定定期催告仍未履約，被告除得解除系爭契約外，並得沒收系爭契約第8條約定總價款15%作為違約金，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限，不得沒收超過已繳價款部分之金額，並未有記載作為懲罰性違約金之文義，堪認系爭契約第32條第2款之違約金屬契約不履行時應支付之違約金，揆諸前揭說明，系爭契約第32條第2款之違約金均屬作為債務不履行所生損害之賠償總額性質。

3、依系爭契約第11條約定「依前條付款約定，甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。如逾期二個月或逾使用執照核發一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，乙方得依第31條第2款第1目約定解除契約。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限」（見本院卷一第40頁），及前揭第31條第2款第1目約定，原告應依第10條約定之附件二付款辦法表按期繳付轉讓價款予被告，若未依約且逾期2個月繳付，經被告以存證信函通知送達7日內仍未繳納，被告得解除系爭契約，並沒收總價款15%違約金；而被告業已於106年11月間，分以臺北三張犁存證號碼001461、1423、1443、1412、1464、1449、1445、1479、1462、1463、1429、1431、1434、1418、1472、1482號存證信函催告原告於文到7日內給付存證信函附件之款項，逾期未付，被告得解除契約並沒收轉讓總價款15%金額作為違約金，並經原告收受(參本院卷三第249頁至第282頁背面)，原告均未依約繳納，華固公司乃於107年1月間以臺北三張犁存證號碼000127、97、114、86、130、119、124、143、128、129、103、170、173、92、137、146號存證信函通知原告解除系爭契約，原告業已收受前揭存證信函等事實，業經被告提出前揭存證信函

暨郵件收件回執為證(參本院卷三第34頁至第81頁、第116頁至第131頁)，且為兩造所不爭執，足認原告確實有給付遲延之情事，並經被告以存證信函催告後仍未於7日內履行，故被告依系爭契約第32條第2款規定解除契約，並沒收原告系爭契約轉讓總價款15%作為違約金，核屬有據。

4、原告主張被告所提供之使用權產品對消費者而言，存有重大疑慮，且將地租大漲之風險轉嫁於消費者。本案解約後，被告仍可將系爭房地再行銷售，被告應無損害，故而本件被告沒收之違約金有過高、顯失公平之情形，應予酌減等語。查本件係因原告未依約給付價款違約在先，經被告催告而未履行，被告始於106年11月間以存證信函催告原告於7日內繳納價款，原告逾期未繳納，再由被告於107年1月間通知原告解除系爭契約，並非因被告有何詐欺或隱瞞重要資訊、甚或不履行告知義務等情，難認有可歸責於被告事由。又系爭建案為103年開始銷售，至107年2月間，確實發生房價下跌之情事，亦有107年2月大臺北月指數可佐（見本院卷三第84頁）；且被告為銷售系爭建案，前已委託新聯昌公司辦理廣告企劃製作及銷售業務執行、管理等事宜，因而支付銷售費用，亦有系爭契約第51條約定內容為憑（見本院卷一第53頁背面），被告如欲繼續銷售如附表所示各戶房屋，恐須再次委託他人銷售，而需另行支出服務費；再者，系爭建案為讓與房屋及基地使用權之住宅案，與一般取得房屋、基地所有權之建案有所差異，被告縱再次出售如附表所示各戶房屋，恐因迄今房價下跌及該使用權住宅之特殊性，無法獲取原讓與予原告時相同之利益，縱嗣後房價有上漲情事，惟被告能否以高於原出售予原告之價格再次出售，仍非無疑，原告自不得據此認為被告未受損害而請求酌減違約金。又本件雖為房屋及基地使用權讓與建案，然性質上仍類似預售屋之買賣，而參酌系爭契約簽訂時所適用之「預售屋買賣契約書範本」第25條第3項，買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款，最高不得超過15%計算之金額，該條雖

歷經多次修正，均未就此上限比例進行調整，應認此比例係平衡買賣雙方之利益，為一般社會經濟狀況所認可接受之標準，故原告與被告約定沒收系爭契約總價款15%作為違約金，難認有何過高之情形。此外，復查原告就前揭主張違約金過高有利事實，並未舉證以實其說，自難為有利於原告之認定。故原告請求酌減違約金，委無足採。

五、綜上，原告主張依民法第259條、第359條、第256條、第179條、抑或依公平交易法第30條規定及依民法第184條等規定請求被告給付如附表所示之金額及利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦應一併駁回之。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　賴淑萍

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　　1　　月　　31　　日

書記官　鄧竹君

附表：106年度消字第31號

編號	原告姓名	戶別	請求之金額（新臺幣）	被告沒收之違約金部分，自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息	被告於訴訟期間業已退還予原告部分，自起訴狀繕本送達翌日起至107年2月12日止，按週年利率5%計算之利息
1	吳春燕	C6-12	5,650,000元	3,387,000元	2,263,000元

（續上頁）

2	邱威強	A6-5	5,680,000元	3,402,000元	2,278,000元
3	黃坤祥	C1-13	5,320,000元	3,187,500元	2,132,500元
4	曾小娜	A1-20	5,380,000元	3,229,500元	2,150,500元
5	張維君	C7-14	3,500,000元	2,100,000元	1,400,000元
6	羅可襄	C3-4	4,970,000元	2,970,000元	2,000,000元
		C5-4	3,290,000元	1,972,500元	1,317,500元
7	盧雪玲	D5-12	3,140,000元	1,882,500元	1,257,500元
8	莊靈	C6-19	5,690,000元	3,409,500元	2,280,500元
9	陸怡君	C7-7	3,820,000元	2,290,500元	1,529,500元
10	許素鑾	B1-12	5,540,000元	3,321,000元	2,219,000元
11	楊惟理	B2-04	3,860,000元	2,313,000元	1,547,000元
		B5-06	3,290,000元	1,966,500元	1,323,500元
12	鄭秀宜	A3-14	4,740,000元	2,844,000元	1,896,000元
13	張錫忠、李從業	D5-20	3,759,592元	2,215,500元	1,544,092元