臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2650號

原　　告　陳順琴
訴訟代理人　程蘊霞律師
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　顏世翠律師
　　黃健誠律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，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

一、原告起訴主張：原告於民國（下同）103 年3 月25日與被告簽訂海洋都心2 房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買坐落於新北市○○區○市段○○○○○○○○ ○○○○○○ ○號及其上編號A7棟第21樓及地下5 層編號17號車位之預售屋1 戶（下稱系爭預售屋），總價金為新臺幣（下同）710 萬元，原告已依約合計支付被告149 萬元。原告於看屋時即向銷售人員夏偉瑩表示要購買景觀良好之屋，夏偉瑩即介紹系爭預售屋與原告，告知景觀良好，有山有海，可以從觀音山到漁人碼頭看到一整片景觀，並在全區參考配置圖上以紅筆標示該屋位置向西面之景觀範圍，並書寫「西」之字樣，即指系爭預售屋面西、景觀良好，締約時原告並不具有專業建築知識，且現場看到系爭預售屋模型亦與事後建築成品不符，原告簽約時並不知悉系爭預售屋建築外觀設計含咖啡色條狀物，於系爭預售屋外觀完成後，原告竟發現系爭預售屋前陽台之外觀完全為咖啡色條狀物遮蔽，無法享有良好之景觀，此為原告之所以締結系爭買賣契約重要之點，原告顯受被告銷售人員詐欺陷於錯誤方簽約，爰以本件訴訟起訴狀送達被告時，依民法第92條撤銷締結系爭預

售屋契約之意思表示，並依民法第179 條規定，請求被告返還買賣價金。如法院認原告依民法第92條撤銷意思表示無理由，惟銷售人員於銷售時所稱景觀良好等情，應為系爭預售屋之廣告而已為契約之內容之一部，系爭預售屋欠缺景觀良好之品質，已有無法達契約預定效用之瑕疵，被告依民法第354 條第1 、2 項規定，應負出賣人瑕疵擔保責任，原告先後存證信函通知被告修復瑕疵並解除系爭買賣契約，亦得依民法第259 條第1 款、第2 款、第179 條規定，請求被告返還買賣價金。又縱認原告前開解約並無理由，然因系爭預售屋有前開瑕疵，被告依系爭買賣契約第26條全數沒收原告已給付之款項充作違約金，自屬無據，原告請求法院酌減，被告應就法院酌減後認定違約金以外之金額返還原告等語，為此提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告149 萬元，及起訴狀送達被告之翌日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其所屬銷售人員並未向原告表示有山有海、景觀良好，亦無於全區參考配置圖上寫「西」字，故非屬廣告而納入系爭買賣契約之一部等情，原告就此及因此受詐欺均應負舉證責任。又被告所屬銷售人員縱有提及景觀良好，亦僅於銷售時例行性說明系爭預售屋週遭環境，以便讓原告瞭解狀況，並未對原告作任何保證與承諾，且於全區參考配置圖上寫「西」字原因多種，實難單憑「西」即等同其有向原告保證景觀良好，況系爭預售屋之景觀並非契約重要之點，原告亦未就此約明訂入系爭買賣契約。再咖啡色條狀物是系爭預售屋建築外觀設計，並非欠缺景觀之瑕疵，且從系爭買賣契約所附之房屋平面圖可知，咖啡色條狀物於簽約時實已存在，被告從未變更相關設計，況原告亦於系爭房屋平面圖上用印簽名並蓋上齊縫章，原告就此項設計構成瑕疵，亦應負舉證責任等語資為抗辯，並聲明：㈠駁回原告之訴。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告於103 年3 月25日與被告簽訂系爭買賣契約，約定購買

系爭預售屋，總價金為710 萬元，原告已依約合計支付被告149 萬元，現未再支付任何款項，系爭預售屋陽台外存有咖啡色條狀物之事實，此為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書、原告繳款明細表、系爭預售屋全區參考配置圖、系爭預售屋陽台外存有咖啡色條狀物照片、系爭預售屋平面圖等在卷可稽（見本院卷第17-103、107 、197 頁），此部分之事實，堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張撤銷受被告銷售人員以景觀良好等語詐欺方締結系爭買賣契約之意思表示、系爭預售屋外觀存有咖啡色條狀物之瑕疵解除買賣契約，被告則以前揭情詞置辯，是本件爭點為：㈠原告主張依民法第 92 條規定撤銷受被告銷售人員詐欺而為締約之意思表示，是否有理由？㈡系爭預售屋存有咖啡色條狀物之外觀，是否屬物之瑕疵，從而原告依民法第359 條解除契約為有理由？

分別論述如下：

㈠原告主張依民法第 92 條規定撤銷受被告銷售人員詐欺而為締約之意思表示，是否有理由？

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1 項定有明文。又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；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44年台上

字第75號判例、100 年度台上字第858 號判決意旨參照）。是原告應就被告銷售人員施用詐術影響其意思形成因而陷於錯誤負舉證責任。

2.證人盧忠平於本院審理時證述：我開車帶原告去看系爭預售屋，夏襄理在電腦上給我們看模擬平面圖，解釋方位說可以看到觀音山、漁人碼頭跟海，因為原告強調要景觀，夏襄理有用紅筆畫原證3 全區參考配置圖之箭頭及寫「西」，說明可以看到對面的觀音山和海，上下兩條線就是看出去的角度，介紹時講得很誇大，這很正常，有沒有看過原證五現場模型，我忘記了，被告有給我和原告看過格局圖，但是不是本院卷第 223 頁下方或第 224 頁上方之格局圖，我忘記了。房屋蓋好了有格條很大片，看不到外面的景觀。這不是原告第1 次買房子，附近原告也有買有景觀的房子，都是預售屋等語（見本院卷第231 頁至第233 頁），佐被告承認原證3 全區參考配置圖係售屋現場提供等情（見本院卷第233 頁），然此僅能解為係被告之受僱人夏偉瑩介紹解說系爭預售屋時所繪，復觀系爭買賣契約書平面圖（見本院卷第81頁），原告所購買之位置僅單面採光，並非屬雙面採光之邊間，視野本有侷限，且平面圖除明確標出陽台兩側之柱子外，亦明確標出有突出物，又平面圖上系爭預售屋隔壁A6位置（按即邊間）外側有弧狀造型，與原告所提出之系爭預售屋現場照片（見本院卷第107 頁）相對照即屬白色部分，與平面圖再相互參照，即可觀察推得原告所購買之系爭預售屋將有咖啡色突出之條狀物於陽台外側，況系爭預售屋現場照片與被告所提出之被證5 網友賞屋實況網誌所指之建物外觀並無不同，該網誌與兩造締約時間相近（見本院卷第215 頁、第219 頁），酌原告亦自承於現場有看到系爭預售屋模型，雖稱與被證5 不同云云，然未舉證以實其說，再系爭預售屋於海洋都心2 建案並非獨棟社區，自原告所提供之系爭預售屋現場照片可知尚有鄰棟建築，此亦與景觀是否全然遮蔽有關，原告實難僅以不具建築專業諉為不知，則是否有原告所稱受被

告受僱人詐欺稱自系爭預售屋可看到全然無遮蔽之觀音山和海，已有所疑，再參證人盧忠平證稱介紹時講得很誇大，原告亦有其他購買預售屋之經驗，實難認定被告之受僱人於介紹時縱有誇大之售屋話術，亦足即使原告陷於錯誤進而締結系爭買賣契約，是無法為有利於原告之認定。

㈡系爭預售屋存有咖啡色條狀物之外觀，是否屬物之瑕疵，從而原告依民法第 359 條解除契約為有理由？

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 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、第359 條固分別定有明文。復按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 條前段亦有明定。本件原告主張被告於締約時曾向其稱系爭預售屋景觀良好，可見山見海等語，依前揭說明，原告自應就被告有此種擔保且系爭房屋存有瑕疵等情負舉證責任。

2.原告透過系爭買賣契約書平面圖與現場模型對照，即可明確知悉咖啡色條狀物突出於系爭預售屋陽台兩側，業經認定如前，又從前開賞屋實況網誌中之打樣稿（見本院卷第223 頁）係原告所買之兩房室內格局，與締約時原告簽名蓋章之房屋平面圖完全一致，原告就此亦不爭執（見本院卷第234 頁），佐證人盧忠平亦證稱看過室內格局圖等情，原告於締結契約時，應可知悉系爭預售屋大樓外觀設計上全棟大樓均有咖啡色條狀物存在，又原告前開所舉證據無法推得被告就系爭預售屋存有全然無遮蔽之景觀有向原告為擔保之意思，原告亦未舉證外觀設計上咖啡色條狀物之存在將使系爭預售屋供人居住使用之功能有所喪失或減損，是已難認系爭房屋有何滅失或減少其通常效用之瑕疵存在。從而，原告依民法第

359 條之規定解除系爭買賣契約，並依解除契約後之法律關係請求被告返還原告已繳納之買賣價金共計149 萬元，自無理由。

㈡原告另稱已以存證信函解除系爭買賣契約，惟自原告所提出之存證信函內容觀之，原告以「系爭預售屋之前陽台外觀完全為咖啡紅色之條狀造型外觀遮蔽，完全無法享有銷售人員保證良好之景觀、寬廣之視野，欠缺保證品質…屬重大瑕疵，…本人依民法之規定行使同時履行抗辯全，又此瑕疵屬無法修復之重大瑕疵，本人依民法規定，解除系爭買賣契約…」等文字（見本院卷第110-111 頁）、「欠缺所保證之品質…，依民法規定行使同時履行抗辯權，並解除系爭買賣契約…」等文字（見本院卷第115 頁），惟依前述，原告主張依民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示、第359 條規定解除買賣契約均為無理由，是原告並無法定解除權之存在，又被告於回覆原告之存證信函中僅稱「台端據所述上開事實，進而主張重大瑕疵而解除契約並無理由。敬請台端仍按貴我合約履行相關義務，如有違反，本公司將依本房屋土地預定買賣契約書第26條相關規定辦理，特函告知」（見本院卷第120 頁），然被告後續迄本件訴訟言詞辯論終結時並未依系爭買賣契約第26條約定解除契約，於本院開庭時亦稱：目前沒有解約等語（見本院卷第169 頁），是系爭買賣契約未經兩造合法解除，被告尚無沒收原告所繳納之149 萬元充作違約金之情，從而原告違約金酌減之主張，無從審酌，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第92條、民法第179 條或依民法第359 條、第259 條第1 項、第2 項規定，請求被告給付原告149 萬元，及自收受起訴狀繕本翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁

之必要，併此敘明。

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　　10　　日

民事第五庭　　法　官　何佳蓉

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　　11　　日

書記官　陳立俐