

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3083號

原告 杜幸美

訴訟代理人 周金城律師

張永福律師

被告 虹廷建設股份有限公司

法定代理人 鄭金鴻

訴訟代理人 鍾周亮律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國108年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾萬元，及自民國一百零七年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將附表所示本票返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十分之十九，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍佰零壹萬參仟參佰參拾肆元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟伍佰零肆萬元為原告預供擔保，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，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7款定有明文。經查，原告以兩造於民國105年12月30日所簽訂之房屋（停車位）預售買賣契約書（下稱系爭買賣契約）有第18條第1項之解除事由，而主張解除契約，並於107年6月15日起訴請求：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）160萬元，及自起訴

01 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
02 (二)願供擔保請准宣告假執行。」。而原告於民事起訴狀同時
03 記載：「另原告此前交付被告保管、面額為1,504萬元之本
04 票乙紙（下稱系爭本票），在此被告應一併返還。」（見本
05 院卷一第14頁），經本院於第一次言詞辯論期日詢問原告訴
06 訟代理人上開記載內容為何意、訴之聲明是否更動後，原告
07 旋即於107年9月19日具狀主張，原告曾因系爭買賣契約而給
08 付本票一紙予被告，而追加請求：「(一)被告應給付原告160
09 萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息
10 5%計算之利息。(二)被告應將原告所簽發、面額為1,504萬元
11 之本票（即系爭本票）返還予原告。(三)願供擔保請准宣告假
12 執行。」（見本院卷二第78頁、第83頁）。另再於107年10
13 月5日當庭追加依民法第227條、第226條、第256條等規定解
14 除系爭買賣契約。又原告於107年11月6日以民事準備書(五)狀
15 追加主張系爭買賣契約係遭詐欺而簽立，依民法第92條規定
16 撤銷所為之意思表示，再依民法第179條規定請求被告返還
17 交付之價金80萬元及系爭本票；又原告將系爭本票寄託與被
18 告，故依民法第597條規定請求返還（見本院卷二第143至
19 147頁）。嗣於108年1月29日以民事辯論意旨狀變更訴之聲
20 明：「(一)被告應給付原告160萬元，及自起訴狀繕本送達被
21 告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應將原
22 告所簽發、號碼為CH0000000、面額為1,504萬元之本票（即
23 系爭本票）返還予原告。(三)願供擔保請准宣告假執行。」（
24 見本院卷二第315頁）。上開民事辯論意旨狀訴之聲明(二)部
25 分，原告僅補充載明系爭本票號碼，非屬訴之變更；至於追
26 加請求返還系爭本票部分，因原告主張160萬中之80萬元及
27 系爭本票均係因系爭買賣契約而交付，故被告於原告主張解
28 除契約後，自應一併返還，此部分追加，不妨礙被告之防禦
29 ；又原告追加依民法第227條、第226條、第256條等規定解
30 除系爭買賣契約、依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示，
31 均與原依系爭買賣契約第18條約款解除契約所主張之事實同

一（即被告之銷售人員未據實告知系爭預售屋室內面積僅約10坪），故原告所為上開訴之追加，係本於同一基礎事實。至於追加依民法第597條規定請求返還系爭本票部分，此請求權之追加雖於本件起訴後4個月始為之，然仍於本件證據調查之前即已主張，應不至於妨礙被告為防禦。前開訴之追加，於法均無不合，應准許之。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於105年11月間，曾向被告之銷售人員即訴外人葛芸說明，為供原告、原告母親及外勞住居使用，有意購買被告興建之電梯大樓房屋（建案名稱：虹廷首苑；下稱系爭建案）中之「9層H戶」（下稱系爭預售屋），並詢問訴外人葛芸系爭預售屋之室內坪數，訴外人葛芸告知面積為23.41坪，扣除9坪多之公設（公設比為38.8%），室內實際坪數為14.41坪，經原告多次商談後，雙方同意以每坪78萬元、停車位180萬元、總價為2,006萬元成交（計算式：23.41×78萬元＝1,825萬9,800元÷1,826萬元；1,826萬元＋180萬元＝2,006萬元）。惟被告並未依法將系爭買賣契約先交予原告審閱5日，亦未誠實、詳細說明契約內容，原告於簽約當日無暇瞭解契約內容之情形下簽訂系爭買賣契約，並支付訂金20萬元、簽約金60萬元及簽發系爭本票與被告。嗣原告於107年3月間，因變更系爭預售屋之設計而發現室內實際坪數僅10.41坪，原告察覺受騙，故依民法第92條規定，於107年4月10日向被告之董事長撤銷意思表示，並依民法第179條規定請求返還已交付價金80萬元及系爭本票。

(二)原告係因上開同住需求而購屋，簽立系爭買賣契約前，多次與訴外人葛芸確認室內坪數，訴外人葛芸均表示室內坪數為14.41坪，故系爭買賣契約之建物室內面積應為14.41坪，然客觀上系爭預售屋室內面積僅約10坪，顯見係因可歸責被告事由，致系爭買賣契約無法履行，原告自得依系爭買賣契約第18條約定解除契約，並請求返還已給付價金80萬元及違約

01 金80萬元。又因爭預售屋室內面積與系爭買賣契約約定不符
02 原告自應依民法第227條、第226條、第256條規定，解除
03 系爭買賣契約，依民法第259條第1項第1款、第2款規定，請
04 求被告返還受領之價金80萬元及系爭本票。

05 (三)系爭買賣契約未約定原告應於簽約時交付本票，且訴外人葛
06 芸亦未先告知需簽發本票之事，系爭本票係被告人員於105
07 年12月30日簽署系爭買賣契約時臨時要求開立，原告係經被
08 告人員以各種說詞搪塞而簽發，惟原告於簽約時，並無交付
09 系爭本票之必要，系爭本票僅為寄託被告保管，原告自得依
10 民法第597條之規定，向被告請求返還系爭本票。

11 (四)被告雖以系爭買賣契約抗辯原告知悉系爭預售屋室內面積為
12 10.41坪，然被告於原告簽立系爭買賣契約前，並未給予審
13 閱期間，被告提出之「預定買賣契約書審閱單」上指印並非
14 原告捺印。故原告自得依系爭買賣契約第18條第1項約定、
15 民法第259條第1項第2款及第179條規定，擇一請求被告返還
16 價金80萬元；依系爭買賣契約第18條第1項約定，請求被告
17 給付違約金80萬元；依民法第259條第1項第1款、第179條及
18 第597條規定，擇一請求被告返還系爭本票。並聲明：1.被
19 告應給付原告160萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至
20 清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應將原告所簽發、
21 號碼為CH0000000、面額為1,504萬元之本票返還予原告。3.
22 願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)系爭買賣契約第2條已載明房屋面積共計23.41坪、專有部分
25 14.33坪、其中主建物面積10.41坪、附屬建物面積陽台0坪
26 、雨遮3.92坪，上述二者合計14.33坪，共同使用部分9.08
27 坪，亦記載主建物面積占本房屋登記總面積之比例，上述不
28 含車位坪數，可見兩造約定之系爭預售屋室內面積本為10.
29 41坪，並非原告主張之14.41坪。因此，原告主張因可歸責
30 被告致系爭買賣契約履行不能，而依系爭買賣契約第18條第
31 1項約定解除契約，並無理由，原告自不得依此請求返還已

01 付價金80萬元及違約金80萬元。而系爭本票係原告依系爭買
02 賣契約第11條第3項第2款、第3款之約定而開立，用以擔保
03 原告配合提出辦理產權登記及貸款有關文件，並非僅擔保貸
04 款，倘原告屆時要以現金支付，被告於原告支付同時，如無
05 逾期付款之延遲利息等，即當返還本票；倘屆時要以貸款支
06 付價金時，則係於貸款撥付與被告及無上述逾期付款之延遲
07 利息時，始返還本票，在原告未實際支付價金及貸款款項前
08 ，被告自無返還本票之理。

09 (二)訴外人葛芸業已據實告知系爭預售屋室內坪數，亦曾告知兩
10 遮為3.92坪，且原告於105年12月19日向被告借閱契約範本
11 ，此觀系爭買賣契約載明：「本契約於中華民國105年12月
12 19日經買方攜回審閱6日」自明。且契約範本第3條載明：「
13 附屬建物雨遮部分；零元整（不計價）」，與系爭買賣契
14 約第3條「附屬建物雨遮部分為：零元整（不計價）」之記
15 載一致，可證原告確有於簽約前將契約範本攜回審閱，若被
16 告未給予審閱期間，以原告學歷及過往購屋經驗，早已有所
17 爭執，顯見原告主張被告未給審閱期間一事，並非實在。系
18 爭買賣契約並無原告所稱受詐騙而得撤銷之事由，縱系爭買
19 賣契約有得撤銷之事由，原告迄於107年8月23日之準備書狀
20 ，始主張撤銷系爭買賣契約時，亦已罹於一年除斥期間，而
21 不得再主張撤銷。

22 (三)依原告所提107年4月10日之錄音譯文，原告於該日自陳「雨
23 遮是有登記不計價是法規上的」、「對」等語，被告亦明確
24 告知：「早期就是說雨遮，雨遮可以登記」、「然後就是不
25 計價」、「不計價我們在賣房子的時候說我們我總價賣多少
26 」、「算是總價不變」等語，可知原告於簽約前及簽約時均
27 知悉系爭預售屋之雨遮不計價。

28 (四)另本件證人林志文之證述多有不實，又前後矛盾，且與原告
29 有關係，並非客觀之第三人，配合原告為偏頗不實矛盾之證
30 述，故其證述應不足採信。

31 (五)因此，系爭預售屋室內面積係10.41坪，並非14.41坪，並無

原告主張之履行不能情況，原告主張依系爭買賣契約第18條第1項規定解除契約，請求返還已付價金、違約金及系爭本票，並無理由；被告銷售人員均已詳實告知23.41坪包括室內面積、公設及雨遮，並未詐欺原告，原告主張撤銷意思表示，已逾除斥期間，因此，原告主張撤銷系爭買賣契約之意思表示後，依民法第179條規定，請求返還已付價金及系爭本票，亦無理由。又被告保有系爭本票係本於系爭買賣契約第11條約定，原告自無從依寄託關係請求返還。並聲明：1. 原告之訴及追加之訴均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准免假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於105年12月30日簽訂系爭買賣契約，開頭載有「本契約於中華民國105年12月19日經買方攜回審閱6日（契約審閱期間至少五日。」，於第1條第2項約定原告購買被告興建之「虹廷首苑」建案中之玖樓H戶，並於第2條第1項約定：「房屋面積：1.本房屋面積共計柒柒點肆零平方公尺（貳參點肆壹坪），包含：專有部分，計肆柒點參柒平方公尺（壹肆點參參坪）。①主建物面積計參肆點肆貳平方公尺（壹拾點肆壹坪）。②附屬建物面積，陽台零平方公尺（零坪）雨遮壹貳點玖伍平方公尺（參點玖貳坪）。共同使用部分面積參拾點零參平方公尺（玖點零捌平方公尺）。主建物面積占本房屋登記總面積之比例44.47%（不含車位坪數）。另於第3條約定：本契約買賣房屋（含車位）總價款新台幣（下同）陸佰壹點捌萬元。（含5%營業稅）(一)房屋價款伍佰肆拾柒萬捌仟元整，其中專有部分貳佰玖拾貳萬伍仟元整。1.主建物部分：貳佰玖拾貳萬伍仟元整。2.附屬建物陽台部分零元整。附屬建物雨遮部分：零元整。共有部分：貳佰伍拾伍萬參仟元整。(二)車位價款：伍拾肆萬元整。另於第18條違約處罰約定：「一、設因可歸責於賣方之事由，致本契約無法履行時，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房屋（停車位）價款退還買方。如有遲延利息應一併退還，並應同

時賠償房屋總價款百分之15（不得低於百分之15之違約金），但該賠償金額超過已繳價款，則以已繳價款為限。」，有系爭買賣契約在卷可參（見本院卷一第45至63頁）。

(二)原告分別於105年12月29日及105年12月27日分別給付被告簽約金60萬元及20萬元，有統一發票影本附卷可憑（見本院卷一第43頁）。

(三)「預訂買賣契約書審閱單」之「杜幸美」、「Z0000000000」手寫字跡係原告親自書寫，有上開審閱單在卷可稽（見本院卷一第275頁）。

四、得心證之理由：本件原告主張兩造約定系爭預售屋室內面積為14.41坪，原告遭詐欺而簽立系爭買賣契約，僅將系爭本票寄託與被告，故原告撤銷系爭買賣契約之意思表示，解除系爭買賣契約，而請求返還已付價金80萬元、違約金80萬元及系爭本票，為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點為：(一)兩造約定之系爭預售屋室內面積為何？(二)訴外人葛芸是否告知系爭買賣契約記載之房屋面積23.41坪包括室內面積、公設及雨遮？(三)原告依民法第92條規定，主張撤銷買賣之意思表示，是否有理由？(四)原告請求返還已付價金80萬元、違約金80萬元及系爭本票，是否有理由？茲敘述如下：

(一)兩造約定之系爭預售屋室內面積為何？

1.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條定有明文。再按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）。本件原告主張系爭預售屋室內面積為14.41坪，為被告所否認，自應由原告舉證兩造合意之系爭預售屋室內面積為14.41坪。

2.查證人林志文雖於108年1月2日言詞辯論期日具結證述：其於原告簽立系爭買賣契約前曾五度陪同原告前往接待中

01 心，第一次由訴外人葛芸介紹房型有15坪及23坪，公設佔
02 38點多；第二次原告有特別問訴外人葛芸關於23坪房型扣
03 除公設後之實際室內面積，訴外人葛芸計算後告知室內實
04 際面積為14.3幾或14點半坪多，原告進而詢問賣價，其請
05 訴外人葛芸向老闆探詢可否較為便宜，訴外人葛芸表示可
06 先付幹旋金再去談；隔日其陪同原告去付5萬元幹旋金，
07 訴外人葛芸表示會跟老闆從78萬開始議價；幾天後，訴外
08 人葛芸電告原告其老闆同意每坪78萬元出售，其第四次陪
09 同原告前往接待中心給付15萬元，訴外人葛芸連同之前的
10 5萬元，合計為20萬元開立簡單的收據，並將各期應付工
11 程款數額、貸款成數及房屋總價記載在一張紅色卡片上，
12 當時原告再度詢問23坪房型扣除公設後，室內實際坪數為
13 何，訴外人葛芸再次計算後表示室內實際坪數應為14點多
14 坪；其於105年12月29日陪同原告匯款60萬元後，與原告
15 一同前往接待中心，訴外人葛芸表示105年12月30日下午
16 即可至現場簽約等語，故證人林志文雖證述在系爭買賣契
17 約簽立之前，數度陪同原告前往接待中心，與訴外人葛芸
18 接洽，訴外人葛芸並表示原告所購房型扣除公設後，室內
19 實際面積為14點多坪，然證人林志文並未陪同原告簽立系
20 爭買賣契約，故系爭買賣契約簽立時之情況，無從依證人
21 林志文之證言得證。

- 22 3.原告自陳：親自簽立系爭買賣契約，並於簽約後攜回所簽
23 立之買賣契約等語（見本院卷二第77至78頁）。而系爭買
24 賣契約第2條第1項約定：「房屋面積：1.本房屋面積共計
25 柒柒點肆零平方公尺（貳參點肆壹坪），包含：專有部分
26 ，計肆柒點參柒平方公尺（壹肆點參參坪）。①主建物面
27 積計參肆點肆貳平方公尺（壹拾點肆壹坪）。②附屬建物
28 面積，陽台零平方公尺（零坪）雨遮壹貳點玖伍平方公尺
29 （參點玖貳坪）。共同使用部分面積參拾點零參平方公尺
30 （玖點零捌平方公尺）。主建物面積占本房屋登記總面積
31 之比例44.47%（不含車位坪數）。」，有系爭買賣契約存

01 卷可查（見本院卷一第48頁），則兩造應係就主建物面積
02 計參肆點肆貳平方公尺（壹拾點肆壹坪）成立買賣契約，
03 原告雖主張其所欲成立之買賣契約係主建物面積為14.41
04 坪，然被告否認與原告成立主建物面積14.41坪之買賣合
05 意，原告復未舉證簽立系爭買賣契約時，其與被告確有主
06 建物面積為14.41坪之合意，自難認原告主張有據，故兩
07 造約定之系爭預售屋室內面積應以系爭買賣契約為準，即
08 為10.41坪。

09 (二)訴外人葛芸是否告知系爭買賣契約記載之房屋面積23.41坪
10 包括室內面積、公設及雨遮？

11 1.按法院認定當事人所爭執之事實，固應依證據為之，惟此
12 證據不以直接證據為限；倘以間接證據證明間接事實，且
13 綜合諸間接證據、情況證據或輔助證據，依經驗、論理法
14 則之研判、推理作用，推認待證事實為真實者，亦無不可
15 （最高法院101年度台上字第1545號、106年度台上字第23
16 40號、第2968號判決意旨參照）。查原告於105年12月30
17 日簽立系爭買賣契約之前，多次詢問訴外人葛芸有關係爭
18 預售屋室內實際面積之事，訴外人葛芸均表示扣除公設外
19 ，尚有14點多坪乙節，業據證人林志文證述如上。被告雖
20 以證人林志文為原告友人、百轉千折配合證述原告主張之
21 情節、本件審理中並未出現證人林志文證述之白色便條紙
22 等，抗辯證人林志文之證言內容不實在，然證人林志文並
23 非熟稔法律之人，對於詢問證人過程之一問一答程序自不
24 熟悉，案件審理過程常有證人一面對提問，即魚貫將其經
25 歷過程全盤脫出，此乃一般人接受法庭提問之常態，證人
26 林志文於本件審理之證述過程，確有回答內容脫逸原提問
27 範圍之情況，然此更顯見證人林志文係依據其經歷過程而
28 為證述，若證人林志文特意為虛偽有利於原告主張之證言
29 ，其自可捏造簽約之時陪同到場，進而配合原告主張之簽
30 約當時遭圍住而未及辨識約款內容即為簽署等情節，然本
31 件未有此等情況出現；況且，證人林志文本未牽涉此件糾

01 紛，孰勝孰敗對之並無影響，其具結擔負偽證罪責之風險
02 而為前開證言，被告僅挑剔其證言內容未符法律規範一問
03 一答、切題回答之情況，而謂其證言不可信云云，顯不足
04 採。

05 2.參照原告及證人林志文於107年4月10日與被告法定代理人
06 洽商經過，被告法定代理人：「我們說坦白的，咱平平是
07 臺灣人都說坦白的，早期就是說雨遮，雨遮可以登記，然
08 後就是不計價，不計價我們在賣房子的時候說我總價賣多
09 少，你簽契約的時候再把雨遮拆開，要繼續寫在主建物與
10 陽台裡面，「牛腳牛內肉」（台語），算是總價不變。」
11 ，原告：「總價是1826萬，扣掉停車場180萬，我總價是
12 2006啦，2006萬嘛，扣掉停車場的時候是180萬的話是一
13 間，我跟你說買23.41坪是1826萬。」，被告法定代理人
14 ：「是。」，原告：「如果照，就是一坪78萬才會湊起來
15 數字是1826萬。」，被告法定代理人：「對啊。」，原告
16 ：「就是雨遮有算到錢啊，你聽懂，如果雨遮不計價變成
17 19坪多，我應該一坪買95萬，不太可能對不對，你們那個
18 廣告不也才一坪77萬到86萬嗎，對不對」，被告法定代理
19 人：「我們那時候是。」，原告：「這樣子，重點是葛小
20 姐，我有一直問她，我說扣掉，23.41坪扣掉公設38.8%，
21 我問她，我還問她我裡面還有14、15坪，她說有14坪大，
22 14坪，裡面有14坪多，現在扣掉雨遮那4坪，又是外面的
23 那個，對我也不符合我期待的房屋那個空間太小了，不然
24 你蓋的那麼漂亮，我也想跟你買，我不知道。」，被告法
25 定代理人：「變成太小間。」，原告：「對啦，雨遮。」
26 （以下對話省略），被告法定代理人：「當初見面我有跟
27 你們說一些話，但是沒有講這些。」，原告：對啦，我們
28 是，他跟我一起去。」被告法定代理人：「她賣了以後。
29 」，證人林志文：「她沒有解釋的清楚。」，被告法定代
30 理人：「簽約的時候我們是照契約簽，她怎麼講我也不知
31 道」，證人林志文：「我知道，那時候她接洽。」，被告

01 法定代理人：「她也離開我們這裡很久了，離開這裡半年
02 多了。」（以下對話省略）被告法定代理人：「雨遮有坪
03 數，你現在譬如說我們今年的法規，今年才改的，今年新
04 的建照，今年1月1日開始請的建照，它就是雨遮不登記也
05 不計價。」，原告：「對啦，你以前是可以登記也是不計
06 價啦。」，被告法定代理人：「不計價那普遍的代銷界普
07 遍的買賣，就是我們這個習慣啦」，證人林志文：「對啊
08 ，那時候小姐沒有這麼說啊。」，被告法定代理人：「沒
09 有啦，那個問起來都知道的。」，證人林志文：「我知道
10 啦，小姐沒有這麼說，你如果說了，我們就清楚了。」，
11 原告：「對啊。」，被告法定代理人：「我們的習慣。」
12 ，原告：「雨遮如果不計價，變成19坪，19.41坪，那一
13 坪95萬，不可能，你們那個廣告不也才一坪77到86萬，我
14 怎麼可能一坪95萬跟你買啦，你為什麼這裡面，老闆，為
15 什麼你這裡面。」，被告法定代理人：「我這裡寫這個不
16 是說這個價格是權狀上的價格啦。」，原告：「對，你們
17 當初怎麼。」，被告法定代理人：「權狀登記的價格啦。
18 」，原告：「你當初這裡面怎麼不寫，我實際買的一坪是
19 78萬，怎麼不要這麼寫。」，證人林志文：「他就是說剛
20 剛這個情形。」，原告：「沒有啦，你們這裡怎麼沒有寫
21 ，每一個人去問了會買都是說一坪多少錢，一坪多少錢，
22 願意才來買啊。」，被告法定代理人：「去年以前的建照
23 雨遮，你叫人家大家賣房子的說雨遮不計價就送你，沒有
24 啦，沒有一間公司要送你雨遮啦，沒有啦，沒有這樣子的
25 。」，證人林志文：「對，我們了解，就是說要講清楚。
26 」，原告：「對啊，就是要。」，被告法定代理人：「只
27 要登記就知道。」，證人林志文：「我知道啦，你說的正
28 確。」，被告法定代理人：「現在是還沒有，現在是還沒
29 ，雨遮還沒有，現在雨遮沒有登記也不計價是現在才出來
30 的，現在賣房子是就是建照，你說明年過的時候新的建照
31 出來，你看它價格就不一樣了，他就會把價錢拉高嘛。」

01 原告：「弄到總價嘛，對不對，對啊，但是心甘情願，
02 你也講清楚人家才會買，我以為我室內有14坪。」（見本
03 院卷二第24至26頁及第30至31頁），而雨遮於100年5月1
04 日以前，可登記、可計價；100年5月1日到106年12月31日
05 為可登記、不可計價；107年開始正式改為不可登記、不
06 計價，故核發系爭建案之建照及系爭買賣契約簽立時，雨
07 遮係可登記、不可計價，雖系爭買賣契約之記載內容亦係
08 如此，然從上開原告、證人林志文及被告法定代理人之對
09 話內容，可知縱於雨遮可登記、不可計價之規範之下，多
10 有建商不願不計價贈送雨遮，故於契約訂明總價數額，再
11 將主建物面積與雨遮分列，被告法定代理人亦認上情屬業
12 界習慣，故縱然系爭買賣契約業已訂明雨遮不計價，然此
13 等記載內容，對照被告法定代理人關於無建商願意不計價
14 贈與雨遮之對話內容，可知訴外人葛芸介紹系爭建案時，
15 極有可能基於雨遮亦屬計價標的之認知，因此訴外人葛芸
16 對原告表示之扣除公設後之14點多坪即已涵蓋雨遮之面積
17 ，然原告與訴外人葛芸接洽過程，再三詢問者為室內實際
18 面積，故系爭買賣契約記載之主建物面積10.41坪加計雨
19 遮面積3.92坪雖為14.33坪，與訴外人葛芸告知之扣除公
20 設後為14點多坪相符，參照證人林志文之證言內容，訴外
21 人葛芸並未告知系爭買賣契約記載之房屋面積23.41坪包
22 括室內面積、公設及雨遮。

- 23 3. 被告雖提出預定買賣契約書審閱單，證明原告於簽立系爭
24 買賣契約前，已借閱契約範本，該契約範本業已記載雨遮
25 不計價，顯見原告簽立系爭買賣契約時，業已知悉雨遮未
26 計價之事，而原告對於上開審閱單手寫字跡「杜幸美」、
27 「Z000000000」為其書寫一事，並不爭執，僅否認係於簽
28 立買賣契約前書寫該審閱單，而證人林志文證述：其數次
29 陪同原告與訴外人葛芸接洽過程，未見過此份文件等語（
30 見本院卷二第303頁），而該範本第3條雖有記載：「附屬
31 建物雨遮部分：零元整（不計價）」（見本院卷一第113

頁），但原告於簽立系爭買賣契約之前，係與訴外人葛芸接洽，原告數次詢問建物室內坪數，訴外人葛芸多次表示23坪房型扣除公設後為14點多坪，並未向原告表示14點多坪包含雨遮，則原告縱然曾借閱上開範本，然於訴外人葛芸並未告知扣除公設後之面積係包含雨遮在內之情況下，雨遮計價與否之記載，對原告而言並不重要，原告因此未注意該記載，亦無任何未符情理之處。況且該審閱單經送指紋鑑定，因紋線欠清晰、特徵點不足，無法比對是否為原告指紋，有內政部警政署刑事警察局107年11月22日刑紋字第1078015275號鑑定書存卷可查（見本院卷二第193頁），故縱然原告曾於上開審閱單簽立姓名，不足以推翻前開關於訴外人葛芸於簽立買賣契約之前，未告知系爭買賣契約記載之房屋面積23.41坪包括室內面積、公設及雨遮之事。

（二）原告依民法第92條規定，主張撤銷買賣之意思表示，是否有理由？

1. 按民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，虛構事實或隱匿事實而故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。申言之，即行為人主觀上具有圖自己或第三人不法所有，並欲相對人陷於錯誤之意思，客觀上使用詐術手段，致相對人陷於錯誤而為意思表示（最高法院18年上字第371號判例意旨參照）。
2. 系爭買賣契約係於105年12月30日簽立，然原告係因訴外人葛芸告知所購標的扣除公設後室內實際坪數為14餘坪而簽立，被告係於107年3月間委託設計師進行「客變」而發現系爭預售屋室內實際坪數僅為10.41坪，被告旋即於107年4月10日由證人林志文陪同，多次向被告法定代理人表示訴外人葛芸並未告知所謂14餘坪包括無法於室內利用之雨遮及表達希望解約之情，有當日錄音譯文附卷可佐（見本院卷二第21至63頁），然原告當日經被告法定代理人及特助說服後，接續討論後續格局規劃等，原告當日並未明

01 確表示遭被告銷售人員詐欺而撤銷買賣之意思表示。

- 02 3. 又原告於107年11月6日以民事準備書(五)狀主張依民法第92
03 條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，該書狀並送達被告
04 ，有上開書狀可參（見本院卷二第143至147頁），故原告
05 於107年3月間發現遭詐欺後，於107年11月間為撤銷之意
06 思表示，並未逾1年，被告主張原告行使撤銷權已逾1年除
07 斥期間云云，難認有據。而原告簽立系爭買賣契約時，系
08 爭預售屋並未建造完成，因此原告對於所購標的實際狀況
09 ，相當程度端賴銷售人員之說明，訴外人葛芸為被告授權
10 之銷售人員，其於銷售過程並未據實告知系爭預售屋扣除
11 公設後之面積尚包括雨遮，並於原告詢問室內實際面積時
12 ，告以將雨遮計算在內之14餘坪，自屬民法第92條所謂「
13 詐欺」，被告主張受訴外人葛芸詐欺而簽立系爭買賣契約
14 ，依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示，自有理由。

15 (四)原告請求返還已付價金80萬元、違約金80萬元及系爭本票，
16 是否有理由？

- 17 1. 查兩造約定之系爭預售屋室內面積為10.41坪，業如上述
18 ，因此原告主張可歸責於被告，以致無法履行兩造合意之
19 室內面積為14.41坪之買賣契約，故依系爭買賣契約第18
20 條第1項約定，請求被告給付已付價金80萬元及違約金80
21 萬元云云，難認有據。
- 22 2. 再查，原告主張依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示，
23 經本院認定有據，業如上述，則系爭買賣契約既經原告撤
24 銷，依民法第114條規定視為自始無效，被告自無繼續保
25 有原告給付80萬元價金之法律上原因，故原告依民法不當
26 得利法律關係，請求被告返還所給付之80萬元價金，當有
27 理由。
- 28 3. 又查，原告於簽立系爭買賣契約時，開立系爭本票交付與
29 被告，為兩造不爭。被告主張系爭本票係原告依系爭買賣
30 契約第11條第3項第2款、第3款之約定而開立，系爭買賣
31 契約第11條第3項約定：「買方於賣方產權移轉登記前應

履行下列義務，否則賣方不負本條第一款之責：1.繳清本契約之自備款及因逾期付款累計之遲延利息。2.提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各期款，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與原預定貸款同額之禁止背書轉讓本票予賣方。3.本款第一、二項目之費用如以票據支付，應於登記以前全部兌現。」（見本院卷一第55頁），而系爭買賣契約既經原告為撤銷意思表示而視為自始無效，則原告無庸履行契約約定之義務，自無須開立系爭本票與被告，然被告現仍持有系爭本票，因此原告依不當得利法律關係，請求被告返還系爭本票，亦屬有據。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。系爭買賣契約因原告撤銷買賣意思表示而自始無效，被告應依不當得利法律關係返還所受領之80萬元價金，屬未有確定期限，原告以起訴狀繕本送達催告被告給付，被告迄今未為給付，自受起訴狀繕本送達時起，負遲延責任。本件起訴狀繕本於107年6月27日送達被告，有送達證書附卷可參（見本院卷一第71頁），故原告請求被告給付80萬元自起訴狀繕本送達翌日（即107年6月28日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，本件原告主張依系爭買賣契約第18條約定、民法第227條、第226條、第256條規定解除契約，並依該約款及民法第259條第1項第1款、第2款規定，請求已付價金、系爭

01 本票及違約金，均無理由；然系爭買賣契約既經原告主張遭
02 詐欺為撤銷意思表示而自始無效，則被告自無繼續保有原告
03 所給付80萬元價金及系爭本票之法律上原因，因此原告依民
04 法第179條規定，請求被告返還80萬元及自107年6月28日起
05 至清償日止按週年利率5%計算之利息與系爭本票，自有理由
06 ，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原
07 告主張就數請求權擇一為勝訴判決（見本院卷二第154頁）
08 ，而本院業已認原告得依不當得利法律關係，請求被告返還
09 系爭本票，則就原告主張依寄託關係請求返還系爭本票部分
10 ，自無庸論述，附此敘明。

11 七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核
12 並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴
13 部分，其假執行之聲請已無所附麗，依法併予駁回之。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
15 經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論
16 列，併此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 108 年 3 月 8 日

19 民事第四庭 法官 何若薇

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 108 年 3 月 8 日

24 書記官 黃怜瑄

25 附表：

26

發票人	本票號碼	面額（新臺幣）	發票日
杜幸美	CH0000000	1,504萬元	105年12月30日

27
28
29
30

