臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上更一字第5號

上　訴　人　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　王慈伶律師
複代理人　蔡玫真律師
被上訴人　李麗娟
訴訟代理人　張競文律師
　　洪濬詠律師
　　沈昌憲律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國105年11月30日臺灣高雄地方法院105年度重訴字第117號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於109年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣陸佰零伍萬柒仟元及自本判決確定之日起至清償日止，按年息百分之五計算利息部分，暨訴訟費用負擔之裁判（除確定部分外）廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔四分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國102年11月17日至上訴人興建「華人匯」之銷售中心參觀，因銷售人員保證銀行核貸8成，使伊陷於錯誤，未經審閱買賣相關文件，即簽署房屋土地預定買賣合約書及個別磋商條款（下各稱買賣合約書、磋商條款），以新臺幣（下同）4038萬元向上訴人購買「華人匯」編號○棟○樓房屋及坐落基地暨編號***、***號停車位（下合稱系爭房地），翌日簽署協議書（與買賣合約書及磋商條款下合稱系爭3文書）。伊依約已陸續給付如原判決附表所示之價金共計808萬元。惟伊向合作金庫銀行貸款，該銀行僅

同意貸款6成，上訴人亦未依買賣合約書第9條第2項約定貸予不足額，伊乃於104年11月5日向上訴人為解除契約之意思表示，並於同年11月29日為撤銷受詐欺之意思表示。又系爭房屋之使用執照已核發逾1年，上訴人迄未通知交屋，伊亦得解除契約，且於105年9月19日為解除契約之意思表示。兩造間買賣系爭房地之契約既經解除、撤銷，上訴人自應依民法第259條第2款、第179條規定，返還伊給付之價金等情，聲明求為判命上訴人給付被上訴人634萬3699元，及如附表尚未清償金額欄所示金額各自日期欄所示日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決（被上訴人原請求上訴人給付808萬元及如原判決附表各金額欄所示金額自給付日期欄所示給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，就其餘敗訴部分未據聲明不服，已經確定，不在本院審理範圍，茲不贅論）。

二、上訴人則以：被上訴人於103年1月17日收執系爭3文書，其遲至104年11月29日始主張撤銷意思表示，已逾民法第93條規定之除斥期間。被上訴人簽訂買賣合約前，伊之銷售人員已詳盡說明買賣合約書之內容，並就磋商條款、協議書予以個別說明，經被上訴人充分了解且表示放棄審閱期後，始於系爭3文書上簽名、蓋章，伊之銷售人員亦未保證銀行一定會貸款8成。磋商條款約定被上訴人於收受系爭3文書後5日內，繳付簽約款前，得無條件解約，被上訴人逾期未解約，自不得再以伊未提供審閱期為由，主張相關條款不構成合約內容。銀行未核貸8成，係因法令變更所致，不可歸責伊。系爭房屋之使用執照雖已核發，因被上訴人未依約辦理貸款給付價金，伊自無通知被上訴人交屋之義務等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人給付被上訴人634萬3699元，及如附表尚未清償金額欄所示金額各自日期欄所示日起至清償日止按年息5%計算利息，上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決關於命上訴人給付上開634萬3699元本息部分廢棄，㈡上

開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項如下：

㈠被上訴人於102年11月17日以總價4038萬元，向上訴人公司訂購系爭房地，並約定辦理銀行貸款及交屋前，需繳交訂金、簽約金、開工款及10期之工程期款，並有系爭3文書可稽（原審卷第9至25頁、54頁）。

㈡被上訴人已依約繳交訂金、簽約金、開工款及10期之工程期款合計808萬元，有客戶期款繳款狀況表1份附卷可佐（原審卷第55頁）。

㈢上訴人於104年3月11日、9月8日，通知被上訴人辦理買賣契約之銀行貸款申辦程序，有產權移轉用印暨銀行貸款申辦及代收款繳款通知書、郵件收件回執各2份附卷可考（原審卷第56至62頁）。

㈣被上訴人委請律師於104年11月5日寄發存證信函，以上訴人無法履行銷售人員保證之8成銀行貸款，及無法依買賣合約書第9條第2款第1目約定，就貸款不足差額部分，以原承諾貸款相同年限及條件由其分期清償，通知依該條約定解除買賣契約，請求返還已繳納之805萬元，有存證信函及買賣合約書各1份附卷可佐（原審卷第27至30頁、第12頁）。

㈤被上訴人委請律師於104年11月29日寄發存證信函，以被詐欺為由，通知撤銷買賣契約，並請求返還已給付之價金，有存證信函1份可參（原審卷第31至34頁）。

㈥按照兩造買賣合約書約定，被上訴人最後一次繳納35萬元是屬於合約約定的第10期工程期款，相當於總價金額第13期（原審卷第55頁），如按照上開預定繳款期程，所謂銀行貸款在104年3月11日才需要對保（本院卷第80頁）。

五、兩造爭執事項如下：

㈠協議書、磋商條款之效力如何？

㈡被上訴人委請律師以104年11月5日存證信函解除買賣契約，委請律師以104年11月29日存證信函撤銷簽訂買賣契約之意

思表示，於105年9月19日以本人存證信函解除買賣契約之效力，各為何？

㈢上訴人於106年3月16日匯給被上訴人202萬3000元款項應如何扣抵？經扣抵後，被上訴人得請求之金額為多少？

六、本院判斷：

㈠協議書、磋商條款之效力如何？

被上訴人主張磋商條款形式上雖非打字繕印，但本質上仍為定型化契約，上訴人以定型化契約條款，使被上訴人拋棄得於審閱期間審約之權利，依消費者保護法（下稱消保法）第11-1條第2項規定，協議書、磋商條款中關於放棄審閱期間及貸款成數之約定無效等語（原審卷第4頁起訴狀所載、第225頁言詞辯論筆錄），上訴人抗辯被上訴人係自願放棄審閱期間，另兩造約定繳付簽約金前，或簽約後5日內，被上訴人均得無條件解除契約，然被上訴人未依前揭約定解除契約，尚依約給付2年之工程期款，可見被上訴人已充分知悉並同意接受契約內容，不得再爭執等語（原審卷第47頁），經查：

1.按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」，現行消保法第11條之1（104年6月17日修正）定有明文【兩造簽約時之修正前第11-1條規定：企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。】又依行政院消費者保護處10

1年1月編印之消費者手冊第62頁所示，預售屋買賣定型化契約條款之審閱期間為5日。揆諸上開規定之立法意旨，乃為保護消費者審閱契約，了解全部契約條款內容的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約內容所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。然如將消保法第11條之1第1項、第2項規定解釋為強制規定，違反即為無效，有時未必符合個別消費者希望快速訂約之需求及利益。為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護及個別消費者希望快速訂約之需求及利益；且為避免有個別消費者希望快速訂約，但事後任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效之弊端，自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容，惟若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。換言之，縱企業經營者未給予合理之審閱期間，倘消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，簽約後之相當期間內亦無異議，則對該定型化契約之效力亦不生影響，消費者不得事後再任意爭執企業經營者未提供合理審閱期間，始符公允。

2.查，依證人即系爭房地之銷售人員龐宗豫於原審證稱略以：磋商條款內容大致相同，客戶如果有意見，再加上去，磋商條款是建設公司寫的，當天就已經擬好，不是當場寫的，有沒有修改不記得等語（原審卷第137至138頁），核與證人即介紹並偕同被上訴人至銷售中心購屋簽約之陳○○於原審證稱略以：磋商條款是事先寫好，那麼多不可能當天寫，龐○○拿出時就已經寫好等語（原審卷第92頁），大致相符，且

龐○○為上訴人公司之銷售人員，衡情應無可能故為上訴人公司不利之證述，是證人龐○○及陳○○所為前揭證詞均堪信為真。足見兩造簽立之磋商條款應是上訴人公司事先寫好，參以磋商條款之內容長達4頁，且各條款間密接緊實，並無臨時添加之痕跡，顯難認有依被上訴人之意思個別添加之情形，可見個別磋商條款乃上訴人公司所預定用於銷售系爭房地同類買賣契約之約定條款，性質上屬定型化契約條款，不因其名稱註明為「買賣契約之『個別』磋商條款」，並以手寫文字繕寫非電腦繕打，而影響其為定型化契約條款之事實。另協議書則係以打字列印，且其中第1條約定記載：「緣甲方購買乙方興建坐落於高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上之【華人匯】（以下稱本案）社區○棟○樓房地暨地下層編號○號停車空間，…」等語（原審卷第24頁），由上開在購買之房地特定棟、特定樓層、特定停車空間欄前，均留空白待填寫之文件設計，足見該協議書亦係用供購買上訴人公司「華人匯」房地之不特定多數人所使用，其同屬定型化契約，亦可認定。

3.被上訴人主張其於102年11月17日至上訴人公司「華人匯」銷售中心，當天即簽訂買賣合約書、磋商條款，隔天簽署協議書，直到103年1月18日，始接獲上訴人公司寄送之系爭3文書等情，為上訴人所不爭執（原審卷第164頁），並核與被上訴人提出之寄送信封上所蓋郵戳日期相符（原審卷第85頁），且與證人陳○○所證被上訴人當天即有簽署買賣文件，不知道簽署文件何時交給被上訴人等情（原審卷第91至92頁），大致相符，堪信被上訴人主張之簽署系爭3文書及收受日期應為實在。依此可知上訴人公司（企業經營者），與被上訴人（消費者）簽訂與買賣合約相關而屬定型化契約之協議書、磋商條款之前，並未依前揭消費者保護法第11-1條授權主管機關所制訂之預售屋定型化契約條款審閱期間為5日之法令，給予被上訴人5日之審閱期間，以利被上訴人事前審閱磋商條款及協議書內容之事實，堪以認定。

4.兩造間買賣合約書、磋商條款係被上訴人於102年11月17日簽訂，協議書則於翌日即同年月18日所簽，上訴人係於103年1月13日用印簽立系爭3文書，而揆諸前開說明，現行之消費者保護法第11條之1第2項「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效」之規定係於兩造締約後之104年6月17日增訂，即在本件訂約時，若企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄「審閱期間」之權利者，其效力如何，法律並未明文規定，此種自應就具體情形審酌消費者拋棄審閱期間是否有顯失公平之情形，以定其效力。查，有關本件審閱期間之約定，無論是買賣合約書、或磋商條款均係記載於第1條，該第1條位置為消費者閱讀條文時易於注意之處，且買賣合約書之該條處【即第一條契約審閱期間：本契約於民國年月日經甲方（被上訴人，下同）攜回審閱日（契約審閱期間至少五日）。】並有被上訴人之簽名及用印之印文（原審卷第10頁），即使其上未記載攜回之日期及審閱日數，但仍可見上訴人已有特別提醒被上訴人而要求被上訴人於該條處簽名、用印；又磋商條款第1條亦記載：「甲方審閱期間如少於五日者，本契約簽立後五日內如甲方解除本契約者，乙方（上訴人，下同）同意無條件解約，並無息返還甲方已兌現之買賣價金，但超過簽約五日，則不得再以契約審閱期為由，要求解除契約」（原審卷第25頁），可知關於審閱期間之記載除係揭示於第1條之顯眼位置外，文字亦淺顯易懂，依常理，實難認被上訴人簽約時會有不注意關於審閱期間約定內容之情形，況磋商條款約定審閱期間如少於5日者，於簽立後5日內，被上訴人尚可要求解約，上訴人同意無條件解約並無息返還被上訴人已兌現之買賣價金，此條款之內容對消費者之保護顯較買賣合約書為佳，且依被上訴人所述，其於102年11月17日簽約當日因未帶印章，故並未於當日用印，而係由上訴人之銷售人員於翌日攜帶已由被上訴人簽名之買賣合約書、磋商條款，及另攜帶協議書至台南被上訴人處，由被上訴人在買賣合約書、磋商條款上補用印

，並在協議書上簽名及用印。則觀之前開補用印及另簽協議書之過程，被上訴人於翌日既尚有補印之機會，實亦難認被上訴人會未再審視合約書、磋商條款第1條有關審閱期間規定之理，而協議書僅1頁，條文4條，內容簡短，且係在被上訴人之處所簽名、用印，依常理，實難認被上訴人會有未予審閱之情形。參以上訴人嗣後與被上訴人主要是爭執貸款成數，而非審閱期間的問題，堪認被上訴人簽訂買賣合約書、磋商條件及協議書時，已就交易標的物即系爭房地及買賣價金等契約成立重要事項達成意思表示之一致，依民法第153條第1項規定，買賣系爭房地之契約已成立。況上訴人放棄審閱期間，此係其自行放棄權利，法無禁止拋棄之明文，且於私法自治及契約自由原則下，並無不可，是審酌上情，實難認被上訴人拋棄5日之審閱期間有顯失公平之情形，從而，被上訴人主張協議書、磋商條款中有關放棄審閱期間及無法正常貸得8成貸款時，如何補足該未滿8成部分貸款之相關約定內容均為無效等情，自不可採。

㈡被上訴人委請律師以104年11月5日存證信函解除買賣契約，委請律師以104年11月29日存證信函撤銷簽訂買賣契約之意思表示，於105年9月19日以本人存證信函解除買賣契約之效力，各為何？

1.被上訴人委任律師於104年11月5日以存證信函解除買賣契約，並無理由：

⑴被上訴人委任律師於104年11月5日以存證信函通知上訴人公司解除買賣契約，係主張：依買賣合約書第9條二、辦理貸款約定第3點⑵因可歸責於上訴人，差額部分，上訴人應依原承諾貸款相同年限及條件由被上訴人分期清償。上訴人不能補足不足額部分，被上訴人有權解除契約。查被上訴人於104年3月27日向土地銀行對保時，該銀行行員表示僅得核貸五成，與原預定核貸成數為八成，顯有不足。且於104年11月4日經洽上訴人公司人員表示，目前改由合作金庫銀行貸款，最高僅得貸款六成，因上訴人公司無法依原承諾貸款條

件補足不足額，故被上訴人得依上開約定解除契約等情，此有該存證信函在卷可稽（原審卷第27至30頁），而被上訴人主張兩造約定系爭房地預定之貸款成數為8成，然其於104年3月27日，委由上訴人公司向土地銀行辦理貸款時，銀行同意核貸之成數為5成，於104年10月委由上訴人公司改向合作金庫銀行貸款時，銀行同意核貸之成數為6成之事實，為上訴人所不爭執，核與合約書第9條約定，系爭房地貸款金額如付款明細表，及貸款可委由上訴人公司辦理，而依付款明細表核算之貸款金額大約買賣價金8 成之情相符（原審卷第12頁、第54頁），堪信為真實。

⑵被上訴人主張：因上訴人有保證貸款成數為8成，而事後僅能貸到6成，且不依原承諾貸款予被上訴人以補足不足額，故被上訴人得解除契約等語，上訴人則辯稱：預售屋承購戶向金融機構核貸之成數，係依據政府政策、法令限制及承購戶本身之資歷條件等予以決定，出賣人不可能保證承購戶所能核貸之成數，而依中央銀行於104年8月13日發布調整中央銀行對金融機構辦理購買住宅貸款及土地抵押貸款業務規定，自104年8月14日起，高雄地區購買建物金額在4000萬元以上者即屬高價住宅，最高核貸成數僅得為買賣金額之6成（原審卷第63頁），被上訴人之買賣價金既在4000萬元以上，其所述現行核貸成數不足8成實係因政府政策、法令變更所致，不可歸責於上訴人等語（原審卷第48、49頁）。經查：

①被上訴人買賣系爭房地係採用委辦貸款方式（同意委託上訴人統籌代覓金融機構辦理貸款，並依上訴人通知期限內辦理一切貸款相關手續），但兩造簽立之系爭3文書，關於貸款約定內容有所差異，就本件被上訴人委辦貸款（8成）而核貸金額（最高6成）少於預定貸款金額（2成）時，其差額應如何處理，其中買賣合約書第9條二、第3點⑴不可歸責於雙方時之處理方式如下：a.差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，上訴人同意以原承諾貸款相同年限及條件由被上訴人分期清償。....⑵可歸責於上訴人時：差額部分，上訴人

應依原承諾貸款相同年限及條件由被上訴人分期清償。上訴人不能補足不足額部分，被上訴人有權解除契約。㈢可歸責於被上訴人時：指如因被上訴人個人信用評等問題、資歷條件不符或延誤配合辦理貸款手續，致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，被上訴人應於接獲上訴人通知之日起30天內一次給付其差額或全額，否則上訴人得解除契約並依第25條第2項違約約定處理（原審卷第12至13頁）。磋商條款第3條則約定：㈠如係不可歸責於雙方時：如因政經法令或政策之限制或變更，致使金融機構無法辦理貸款等係不可歸責於雙方之事由，其核貸金額少於預定貸款金額或不能核貸，其差額或金額部分依本條第㈢項約定辦理。㈡可歸責於上訴人時：．．．．㈢上開二項貸款差額或金額，被上訴人同意應於上訴人通知期限內，一次簽付半年六期之票據六張，按月兌現予上訴人，並提供證件辦理房地抵押權予上訴人，金額者第一順位，差額者第二順位，其所需費用由被上訴人負擔。被上訴人應於上訴人通知期限內完成上開金額分期付款之相關程序，則期限屆期視為被上訴人就金額或差額部分不予向上訴人採分期付款，被上訴人應於使用執照取得後7日內，就金額或差額部分以現金或即期支票一次繳清予上訴人，否則視為被上訴人違約，上訴人得逕依買賣合約書第25條第2項違約約定處理（原審卷第25頁正反面）。另協議書為：「一、．．．茲因被上訴人自身需求，雙方同意被上訴人向銀行貸款之預定貸款金額調整為買賣總價款之80%，被上訴人並應依房屋土地預定買賣契約書之付款明細表所示之付款方式進行付款。二、惟日後倘被上訴人申辦本案貸款之核貸金額少於預定貸款金額時，被上訴人同意應於產權移轉用印同時以現金一次補足其差額予上訴人，否則視為被上訴人違約，上訴人得逕依房屋土地預定買賣契約書第25條第2項違約約定處理，不適用買賣契約之個別磋商條款第3點之約定。三、承前條約定，如被上訴人採委辦貸款之方式，則不適用房屋土地預定買賣契約第9條第2項第1款

第3目委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理之約定；．．」（原審卷第24頁）。是系爭3文書關於貸款約定既有前揭內容之不同，則本件被上訴人最高僅能經銀行核貸6成之情形，應以何份文書之內容為買賣契約適用依據，自應視系爭3文書之效力約定為準。

㈡而被上訴人最後簽立之協議書乃針對貸款約定事項特別獨立約定，並於協議書第四項明確記載「雙方充分認知本協議係房屋土地預定買賣契約書之一部分，其效力優先於房屋土地預定買賣契約書與買賣契約之個別磋商條款之約定。恐口說無憑，特立本協議書證明」等語。故認兩造關於貸款約定即應依協議書之內容為兩造權利義務判斷標準，因此被上訴人主張其最高僅得貸款6成，而依買賣合約書第9條、二辦理貸款約定：....⑵可歸責於上訴人時：差額部分，上訴人應依原承諾貸款相同年限及條件由被上訴人分期清償。如上訴人不能補足不足額部分，被上訴人有權解除契約之內容據為解除契約，自屬無據。況本件購屋貸款成數6成尚牽涉兩造締約之後，政府政策所影響，有上訴人提出之中央銀行規定可稽（原審卷第63頁），此應屬不可歸責於上訴人之事由，故被上訴人主張得以104年11月5日之存證信函通知上訴人解除系爭買賣契約，於法無據，不能生解除買賣契約之效力（至於上訴人以系爭3文書關於貸款約定內容不同，混淆被上訴人簽約，則屬於有無構成詐欺之另一問題，詳如後述）。

2.被上訴人委任律師以104年11月29日以存證信函撤銷簽訂買賣契約之意思表示，應屬正當：

⑴被上訴人委任律師以104年11月29日之存證信函通知上訴人公司，以無法閱讀系爭3文書，且系爭3文書內容不一致，且上訴人保證貸得8成之貸款，被上訴人係受詐欺而簽約，且係於104年10月經上訴人公司催告要求對保始發現系爭3文書契約內容不一致，故依民法第92條、第93條規定撤銷簽約之意思表示，此有該存證信函在卷可稽（原審卷第31至34頁），上訴人亦不爭執有收受該存證信函，但抗辯：其及銷售人

員均未曾保證被上訴人能夠核貸8成，並未詐欺等語。

⑵查，被上訴人買賣系爭房地先於102年11月17日簽署買賣合約書、磋商條款，翌日即同年月18日另簽署協議書，已如前述，而依系爭3文書所記載之訂約時間均為103年1月13日（原審卷第23至26頁），則堪認系爭3文書實際簽約日期，兩造同意為103年1月13日，被上訴人則於103年1月18日收受系爭3文書，而於104年11月29日委請律師寄發存證信函以受詐為由通知撤銷買賣契約（原審卷第31頁），上訴人公司收受該撤銷買賣契約之存證信函之時間當在104年11月29日之後，觀之上開時序，固堪認被上訴人於104年11月29日所為撤銷買賣契約之意思表示，就時間上，距其簽約日期及被上訴人收受三份合約之時間已超過1年期間，然本院基於下列理由，認被上訴人確係受上訴人詐欺（誤信可以貸款8成繳付其餘價金）而簽立買賣契約，且自其所稱發現受詐欺時點（104年3月27日與土地銀行對保時，見原審卷第33頁存證信函內容）起算至104年11月29日為撤銷簽立買賣契約之意思表示之日時，尚未逾1年之除斥期間。茲論述如後：

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；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之；但自意思表示後，經過10年，不得撤銷；民法第92條第1項本文、第93條分別定有明文。又民法上所謂詐欺，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；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，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）。

②據證人陳○○即介紹人於原審之證述：我介紹被上訴人去華人匯，請和我同公司的龐經理（○○）銷售，那時（華人匯

）有兩個建商合建，興富發可以貸銀貸7成5，宏泰（上訴人）可以貸8成，所以（被上訴人）選擇買宏泰的戶別。（問：當天被上訴人一直強調要貸8成才要做，你怎麼說？）我們就讓她選宏泰，可以做8成。（問：她一再強調貸8成她才要買？）信用沒問題，銀貸就是可以作8成。（問：你們有沒有說宏泰是保險公司可以提供貸款？）有沒有講我忘記了，龐經理有沒有講我不知道。（問：所以有聽聞被上訴人強調一定要8成才願意要買？）對，銀貸真的可以貸8成，只要繳2成。（問：是否說過宏泰可以貸8成？）對。（被上訴人一直強調要貸款8成才要買，最後簽約了，可以敘述過程？）就是要自備少一點，宏泰貸就是可以做8成，拆款拆8成，她強調沒有錯，拆款就是拆8成。（問：為何承諾可以貸被上訴人8成？）因為銀貸做8成，到時候銀行要貸款是銀行的問題等語（原審卷第91至94、96頁），復有被上訴人提出其與陳○○對話之錄音譯文可參（上訴人對於原審卷第104至124頁所附錄音譯文真正不爭執，見原審卷第135頁），且核與證人龐○○證稱：有向被上訴人表示選上訴人公司之房屋自備款20% ，選興富發之房屋自備款要多一點等語大致相符（原審卷第140 頁），參以買賣合約書附件二所示之付款明細表明確記載銀行貸款金額為3225萬元（原審卷第54頁），此金額乃相當於系爭房地買賣總價4038萬的8 成（4038萬元的8 成為3230萬元= 銀行貸款3225萬元+ 交屋尾款5 萬元），且依前所述，被上訴人買賣系爭房地先於102 年11月17日簽署買賣合約書、磋商條款，翌日即同年月18日，上訴人公司派人前往被上訴人處用印時，尚另特別簽署協議書，並約定關於貸款部分應適用協議書之約定，觀之協議書第一點明白揭示：被上訴人購買系爭房地（含停車空間），茲因被上訴人自身需求，雙方同意被上訴人向銀行貸款之預定貸款金額調整為買賣總價款之80% ，被上訴人並應依房屋土地預定買賣契約書之付款明細表所示之付款方式進行付款等語。上訴人並稱本件一定要簽協議書，協議書若不簽，上訴人沒有

辦法賣給她（被上訴人）等語（原審卷第165 頁）。凡此顯見被上訴人於買賣系爭房地之過程，應有就其所需貸款成數應達8 成，再三向上訴人之銷售人員強調，兩造始會針對買賣合約書、磋商條款已有明載之貸款約定內容，再另立協議書為憑。

③衡之不動產交易常情，預售屋之貸款成數固因建物現況價值而有異，惟亦涉及中央主管機關、各金融機構斯時之貸款政策、貸款人之信用能力，尚無從預為推測買受人未來可向銀行貸款至買賣價金之成數，且貸款成數為消費者購買房屋決定過程中所重視而為決定購買與否之事項，蓋房地產為高單價商品，關於房地價金自備款以外部分，是否能以貸款方式補足，自是消費者判斷是否有承買房地能力之重要因素，更是建商與消費者能否達成房地買賣合意不可或缺之環節，因此賣方（建商）往往也會與配合銀行就建案整批議價，以獲取較好的貸款條件，消費者亦因此仰賴建商所提供之貸款資訊，以免去逐一送件比價之繁瑣，使賣方與買方消費者間本質上就存有資訊不對等之懸殊落差，再以不動產交易之經驗法則中，貸款成數應是消費者形成購買房地意思表示中之重要因素，故賣方之銷售人員不論是積極地使消費者陷於錯誤之貸款額度，或是消極的沉默、故意不導正錯誤之貸款額度資訊，以致消費者加深或保持錯誤認知，而形成購買房地之意思表示，而為了避免賣方（建商）先以低自備款吸引買方購買預售屋，嗣後倘因金融貸款政策變動，或買方受賣方誤導高估自身信用、財務能力可以貸款之成數，反而容易引發履約糾紛，是內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項之第十八點針對貸款約定（兩造締約時之範本）乃：㈠第七點契約總價內之部分價款新臺幣○元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二

十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。㈡前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：⑴差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。⑵差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為○年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。⑶差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約（內政部編100 年版），以期保護預售屋消費者於未能貸得簽約時原預定貸款成數時之權益。而上訴人提供之買賣合約書就此貸款約定則為：買方委辦貸款而核貸金額少於預定貸款金額時，其差額依下列各目處理：⑴不可歸責於雙方時之處理方式如下：a．差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。b.差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為七年由買方按月分期攤還。c．差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約（原審卷12頁正反面）。又中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定（原法規名稱為：中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定）自99年6 月24日公布後，歷經多次修正，其中101 年6 月21日修正之版本（兩造簽立系爭房地買賣合約書前），僅就臺北及新北以外地區買賣價金5000萬元以上之房屋為貸款成數限制，然而於兩造締約後，即103 年6 月27日時，前開限制貸款法規將臺北及新北以外地區房屋之限制貸款買賣價金調整下修為4000萬元以上，此有101 年6 月21日及103 年6 月27日之中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定在卷可參（本院卷第137 頁，第139 至141 頁），上開規定並為兩造所不爭，是依前開說明可知，貸款限制法規是在兩造締約後，被上

訴人應進行銀行貸款對保手續前（104 年3 月）始修正，兩造締約時，系爭房地買賣總價為4038萬元，並不在當時限制貸款法規之限制範圍內，堪以認定。

④上訴人既明知被上訴人於締約時已經向其代銷人員表明其若無法貸款8 成則無能力購買，上訴人之代銷人員龐○○猶於銷售過程強調購買其公司之房屋可較向合建建商興富發公司購買之銀行貸款成數更高，以招徠被上訴人與之締約，復先與被上訴人簽立買賣合約書及磋商條款後，竟隨即於翌日要求被上訴人再另立協議書，而該協議書之約定形式上固載明：「．．茲因被上訴人自身需求，雙方同意被上訴人向銀行貸款之預定貸款金額調整為買賣總價款之80%，被上訴人並應依房屋土地預定買賣契約書之付款明細表所示之付款方式進行付款。」，但如有貸款成數不足，被上訴人應以現金一次補足，即將日後核貸金額少於預定貸款金額時之不利益全部轉嫁於被上訴人，而就兩造之締約能力而言，上訴人身為企業經營者之賣方，被上訴人自稱僅係高中肄業，多年來不習於閱讀文書，更遑論有能力解讀系爭3 文書關於貸款約定之內容及法律效果之差異，本院斟酌縱使被上訴人曾有購屋經驗，然依其交易次數、資訊及議約能力顯然難以與上訴人相提並論，且系爭房地買賣前後簽訂系爭3 文書，應屬罕見，而就貸款成數不足8 成，上訴人應如何處理，內容反覆不一，已造成一般消費者混淆難辨其意。是被上訴人主張其因上訴人銷售人員之說詞及上訴人故意以系爭3 文書之混淆不清約定而限於錯誤，信賴上訴人同意此買賣重要之點即買賣價金之8 成可以銀行貸款支付，即使銀行貸款無法核貸8 成，則以上訴人身為保險公司之背景，亦可以同一條件核貸，始決意與上訴人簽訂系爭房地之買賣契約等情，應可採信。據此足認上訴人確有施用詐術，致被上訴人於買受系爭房地之意思表示形成過程中，就重要而有因果關係之事實即貸款成數，陷於錯誤，相信上訴人定會提供8 成貸款之條件、資訊，影響其意思形成之決定，而簽訂系爭房地之買賣契約，

並依買賣合約書附件二所示付款明細表，按期繳納買賣價金（訂金、簽約金、開工款及工程期款）完畢。嗣付款進度至銀行貸款階段時（兩造均不爭執按照上開付款期程，所謂銀行貸款時點是在104 年3 月11日始需要被上訴人配合進行對保，本院卷第80頁反面筆錄），即104 年3 月27日經上訴人通知向土地銀行辦理對保貸款手續時，因土地銀行人員表示僅得核貸5 成，經洽上訴人公司處理，上訴人公司請被上訴人改向合作金庫銀行辦理貸款，最高仍僅得貸款6 成，且不足部分應以現金一次補足，始發見被詐欺之情，被上訴人乃於104 年11月29日以鹽水茄苳腳郵局000023號存證件函向上訴人撤銷買賣之意思表示，尚未逾1 年之除斥期間，自屬正當。

⑤上訴人雖抗辯被上訴人所為撤銷買賣契約之意思表示距離其於103年1月17日收執系爭3文書時，已逾1年之除斥期間云云。然依前述，被上訴人依買賣合約書履行應付款義務之進度尚未進展至銀行貸款時，尚無從查悉確知其未能貸得兩造約定之貸款成數8成，故被上訴人主張應以其於104年3月27日向銀行對保申貸後，始獲悉無法達到上訴人所允諾之核貸成數，因而發現受上訴人詐欺之時點，此時點距離其於104年11月29日寄發存證信函為撤銷買賣契約之意思表示，尚未逾1年之除斥期間等語，較為可採。

⑥至於證人龐○○雖證稱：如果有說一定要貸到8成，伊一定不會答應，伊亦未向被上訴人保證一定會貸到幾成，因為法令會改，客戶財力狀況伊也不知情等語（原審卷第139、140、142頁），然龐○○為上訴人之代銷人員與本件訴訟結果顯具有利害關係，其所為上開證詞尚難採為有利於上訴人之認定。

⑦綜上，上訴人主張不可能向買方即被上訴人保證可以核貸8成，並未詐欺被上訴人締約，且被上訴人所為撤銷簽約意思表示，已逾除斥期間云云，均不可採。

3.被上訴人主張受上訴人詐欺，而於104年11月29日存證信函

撤銷所為簽立買賣契約之意思表示，既為正當，則兩造間買賣契約自始歸於消滅，從而，被上訴人本於民法第179條不當得利之規定，請求上訴人返還已付價金808萬元，即有理由，因本件訴訟審理期間，上訴人已經先行於106年3月16日返還202萬3000元，此為被上訴人所不爭執（本院前審卷第84頁），是扣除上開金額後，上訴人尚應返還被上訴人605萬7000元。至於被上訴人雖主張上訴人所返還之202萬3000元應先依民法第323條規定抵充法定遲延利息286,699元（102年11月17日第1期款20萬元自102年11月17日起算至106年3月16日止之法定遲延利息3萬3315元，及102年11月29日第2期款529萬元自102年11月29日起算至106年3月16日止之法定遲延利息25萬3384元，共計法定遲延利息為28萬6699元，計算式詳如本院前審卷第100頁），而認上訴人僅返還本金173萬6301元（202萬3000元-28萬6699元），尚應返還634萬3699元（808萬-173萬6301元）云云，然為上訴人所否認。且按受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法第182條第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當得利之責任，該項利息應自受領人知無法律上之原因時起算（最高法院105年度台上字第800號判決要旨參照）。查，被上訴人主張撤銷本件買賣契約，固經本院審認為有理由，但於本判決確定之前，尚難謂上訴人於受領被上訴人給付之各期買賣價金時，即為已知其為無法律上之原因而受領之惡意受領人，故被上訴人主張上訴人所返還202萬3000元應先抵充法定遲延利息後，再返還634萬3699元，及如附表尚未清償金額欄所示金額，各自日期欄所示日期起至清償日止計算之法定遲延利息云云，並無理由。是應以上訴人受本判決敗訴確定時，當可知悉其受領價金為無法律上之原因，認其應於斯時為惡意受領人，故本件法定遲延利息應自本判決確定之日起算，始符公允。

4.另被上訴人主張於105年9月19日以上訴人已領得使用執照逾

1年，卻未依約通知交屋為由，而依買賣合約書第20條第1項約定，以存證信函為解除買賣契約，效力如何之爭點，已無再予審論之必要，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人主張以104年11月29日存證信函撤銷系爭房地之買賣契約，應為正當，從而其依民法第179條規定，於請求上訴人返還價金605萬7000元，及自本判決確定之日起至清償日止，按年息百分之五計算法定遲延利息之範圍內，為有理由，超過上開範圍部分，則無理由。原審就上開不應准許部分判命上訴人給付，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄，即有理由，爰由本院廢棄原判決該部分，改判如主文第二項所示。至於原審就上開應准許部分為上訴人敗訴判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應駁回該部分上訴。兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　16　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　洪培睿

法　官　蘇姿月

以上正本證明與原本無異。

上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　黃旭淑

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。