

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第843號

上訴人 駿立環保科技有限公司

兼法定代理人 羅睿恩

上訴人 鍾羽榛

上三人共同

訴訟代理人 林清漢律師

被上訴人 兆洋實業股份有限公司

法定代理人 林怡瑄

被上訴人 寶徠建設股份有限公司

法定代理人 鍾喜吉

被上訴人 樸晟實業股份有限公司

法定代理人 李左軍

被上訴人 詠馨建設股份有限公司

法定代理人 林瑞山

被上訴人 兆傑企業股份有限公司

法定代理人 黃世楨

上五人共同

訴訟代理人 陳建宏律師

複代理人 王俊智律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國107年9月11日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第491號第一審判決提起上訴，本院於108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴及本院主張：

(一)伊等分別於附表一至五所示時間與被上訴人兆洋實業股份有限公司（下稱兆洋公司）簽訂如附表一至五所示土地預定買賣契約書，約定由兆洋公司出售寶徠花園建案（下稱系爭建案）坐落之基地（下稱系爭土地）予伊等，及由被上訴人寶徠建設股

份有限公司（下稱寶徠公司）並代表被上訴人樸晟實業股份有限公司（下稱樸晟公司）、被上訴人詠馨建設股份有限公司（下稱詠馨公司）、被上訴人兆傑企業股份有限公司（下稱兆傑公司）（下合稱寶徠公司等4人）簽訂如附表一至五所示房屋預定買賣契約書，約定由寶徠公司代表寶徠公司等4人將其等共同投資興建系爭建案中之如附表一至五所示房屋（下各稱A3-4F、A3-5F、A6-5F、A5-5F、A5-3F房屋，合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）出售予伊等，伊等並已分別繳交如附表一至五所示之各期款項。因上訴人羅睿恩代理伊等訂購系爭房地時，被上訴人使用人承諾系爭房屋室內高度為3公尺20公分，始符合室內使用空間，伊等因而簽訂系爭房地買賣契約。詎伊等於民國（下同）106年10月22日進行建物複驗時，查知系爭建案室內高度僅2公尺90公分餘，欠缺其出賣時保證之品質而有瑕疵（下稱系爭瑕疵），且系爭房地買賣契約為聯立之契約，因此伊等依民法第354條、第359條之規定，以起訴狀繕本之送達為解除系爭房地買賣契約之意思表示，系爭房地買賣契約既經解除，伊等先位依民法第259條第1項第2款之規定請求其返還價金，及依系爭房屋買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第13條之約定請求其給付買賣總價金15%之違約金。縱認伊等解除系爭房地買賣契約為不合法，因室內淨高3公尺20公分為伊等購買系爭房屋之必要之點，亦為其使用人承諾之高度，且依社會大眾認知，室內高度為樓地板量至天花板高度，而非建築法規樓地板高度，是伊等認以室內淨高3公尺20公分而為買賣系爭房屋之意思表示，顯有錯誤，故伊以錯誤為由，撤銷系爭房地買賣契約之意思表示，伊等備位依民法第179條規定請求被上訴人返還價金等語。並先位聲明：如附表A所示；備位聲明：如附表B所示。

(二) 依民法第103條第1項之規定，被上訴人委任之銷售人員陳建志，自得以被上訴人名義代為意思表示，且陳建志於103年間手寫原證六之文字紙張記載「室內高度3米2」之情事外，伊等以「室內高度3米2」購買系爭房屋，並簽立房屋訂購證明單（下

稱系爭訂購單），經陳建志簽名外另有專案經理蔡松霖簽名，亦蓋有「寶徠花園認證章」為寶徠公司認證。且原證六上係記載「室內高度3米2」非「樓層高度3米2」，依一般社會大眾認知，當係指自室內樓地板量測至天花板之高度為3公尺20公分，伊等係基於「室內高度3米2」為締約之條件始簽訂系爭契約，原審認伊等審慎考量後同意以系爭房地買賣契約之條款、桃園市政府核發之建照執照施工標準購買系爭房屋，顯有誤會。又伊等於106年10月22日交屋驗收時，發現室內高度不足，嗣伊以錯誤為由，於同年12月19日提起訴狀繕本之送達為撤銷之意思表示，自無逾一年之除斥期間等語。

二、被上訴人則以：依系爭房屋買賣契約前言記載寶徠公司為賣方之代表，及第32條約定樸晟公司、詠馨公司、兆傑公司同意授權寶徠公司為房屋預定買賣契約之簽約及執行代理人，負責執行簽約、收款後續履約及客服作業事項，並簽具授權書（下稱系爭授權書），由系爭授權書可知系爭房屋買賣契約對於寶徠公司等4人均生當事人之效力，而由寶徠公司等4人各自開立發票亦認為可分之債而無民法第292條準用連帶債務之適用。又寶徠公司或其委託之銷售人員並未向上訴人保證室內淨高3公尺20公分，其所提出之原證六資料，僅係代銷公司人員陳建志向其等簡要概略說明，含建案之占地範圍、戶數、樓高、方位、格局、建蔽率、容積率及價金等，其上所載之室內高度，係指建築執照上之樓層高度，並非指扣除樓地板厚度後之室內淨高，且其上並未記載室內淨高、保證用語或任何人之簽名；況本件為預售屋，係以建築執照上所載內容為主，而建築執照所稱樓層高度計算，係依建築技術規則建築設計施工篇第1條第1項第13款所明定之自室內地板至其上層地板面高度，且依系爭房屋買賣契約第10條第2項亦約定施工標準除另有約定外，依據建造執照工程圖說及建材設備表施工，而樓層間之共同壁係以牆壁中心為界，亦有系爭房地買賣契約附件三就房屋以建築物共同壁之牆壁中心為界，則實際施工時自會將地面層鋪面及直上層地板厚度包含在內；再者，本件既為預售屋銷售階段，

代銷人員無從知悉或保證淨高，甚且，建造執照為公開資訊，其應可知悉伊並無保證室內淨高3公尺20公分；而羅睿恩於103年2月經陳建志講解說明系爭建案後非立即下訂單，而係於同年5月12日即系爭建案正式開賣後始購買3戶，復於同年月25日訂購2戶，足見羅睿恩並非倉促下單，而受手寫原證六草稿之影響；又依系爭房屋訂購單第2條、系爭房屋買賣契約第10條第2項、第31條第1項約定，應以正式契約及建造執照為準，銷售人員之手寫資料僅為要約引誘，不構成買賣契約附件或內容，其於簽署系爭房地買賣契約時，亦未提出將原證六之手寫稿作為附件，自不生拘束伊之效力；況於伊等向其確認是否變更房屋格局時，其亦未提出原證六手寫稿或再次確認室內高度，足徵伊等並未承諾或保證室內淨高有3公尺20公分，是其主張系爭瑕疵解除系爭房地買賣契約，顯屬無據。至其主張錯誤撤銷意思表示一節，原證六手寫稿僅為介紹建案之大略規劃，並未作為契約之附件，其亦未在房屋變更格局時提出質疑，故亦有過失，不得主張民法第88條規定之適用。況系爭房地買賣契約簽署時間分別為103年5月24日、25日，其迄至107年7月23日始主張，撤銷權已逾除斥期間而消滅等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)先位聲明：如附表A所示；(三)備位聲明：如附表B所示；(四)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)駿立公司於103年5月25日與寶徠公司、兆洋公司各簽訂A3-4F房屋、土地買賣契約書，約定寶徠公司等4人將其等共同投資興建之系爭建案如附表一所示之房屋出售予駿立公司，及由兆洋公司將系爭建案坐落基地之應有部分出售予駿立公司，駿立公司業已給付房屋價款3,130,000元及土地價款360,000元。

(二)羅睿恩於103年5月24日與寶徠公司、兆洋公司各簽訂A3-5F房屋、土地買賣契約書，約定由寶徠公司代表寶徠公司等4人將

其等共同投資興建之系爭建案如附表二所示之房屋出售予羅睿恩，及由兆洋公司將系爭建案坐落基地之應有部分出售予羅睿恩，羅睿恩業已給付房屋價款3,550,000元及土地價款410,000元。

(三)羅睿恩於103年5月24日與寶徠公司、兆洋公司各簽訂A6-5F房屋、土地買賣契約書，約定由寶徠公司代表寶徠公司等4人將其等共同投資興建之系爭建案如附表三所示之房屋出售予羅睿恩，及由兆洋公司將系爭建案坐落基地之應有部分出售予羅睿恩，羅睿恩業已給付房屋價款2,850,000元及土地價款340,000元。

(四)鍾羽榛於103年5月24日與寶徠公司、兆洋公司各簽訂A5-5F房屋、土地買賣契約書，約定由寶徠公司代表寶徠公司等4人將其等共同投資興建之系爭建案如附表四所示之房屋出售予羅羽榛，及由兆洋公司將系爭建案坐落基地之應有部分出售予鍾羽榛，鍾羽榛業已給付房屋價款2,850,000元及土地價款340,000元。

(五)鍾羽榛於103年5月24日與寶徠公司、兆洋公司各簽署A5-3F房屋、土地買賣契約書，約定由寶徠公司代表寶徠公司等4人將其等共同投資興建之系爭建案如附表五所示之房屋出售予羅羽榛，及由兆洋公司將系爭建案坐落基地之應有部分出售予鍾羽榛，鍾羽榛業已給付房屋價款2,950,000元及土地價款340,000元。

(六)系爭建案經改制前桃園縣政府於103年核給(103)桃縣工建執照字第會園00000-0號建造執照；嗣於106年8月15日經桃園市政府核給(106)桃市都施使字第園00889號使用執照，建築概要內記載地上3層、4層、5層、6層高度為3.20M。

五、上訴人主張被上訴人於伊等訂購系爭建案時承諾房屋室內高度為3公尺20公分，嗣後上訴人始知實際僅2公尺90公分餘，欠缺被上訴人出賣時保證之品質而具瑕疵，伊等得解除契約，亦得以錯誤為由，撤銷系爭房地買賣契約等語，惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。則本件爭點厥為：(一)上訴人主張依系

爭買賣契約之約定，系爭房屋之室內高度3米2，應係指淨高是否有理由？(二)上訴人先位主張依民法第359條規定解除系爭房地買賣契約，並依同法第259條第1項第2款規定請求被上訴人返還價金，及依系爭房屋買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第13條之約定，請求被上訴人給付買賣總價金15%之違約金，是否有理由？(三)上訴人簽訂系爭買賣契約是否有錯誤之情形？(四)上訴人主張依民法第88條規定撤銷系爭買賣契約，是否有理由？有無逾1年之除斥期間？其備位依民法第179條規定請求返還價金，是否有理由？茲分析如下：

(一)上訴人主張依系爭買賣契約之約定，系爭房屋之室內高度3米2應係指淨高，為無理由：

1.上訴人主張被上訴人銷售人員陳建志於銷售系爭房地時，曾書寫原證六載明「地約1700P、約320戶、確定一戶一車、22F、B4F、室內高度3米2」等字樣交羅睿恩一節，有兩造所不爭執之原證六可參見臺灣桃園地方法院107年度重訴字第58號卷（下稱桃院卷）第106頁V。惟上訴人主張原證六係其於103年5月3日簽訂系爭訂購單當天，由陳建志書寫後交付予上訴人等語，但為被上訴人所否認，抗辯原證六書寫之時間是103年2月間等情，因此，首要探究陳建志係於何時書寫原證六交羅睿恩？經查：

(1)被上訴人與訴外人美學生活廣告股份有限公司（下稱美學公司）於103年4月25日簽訂系爭建案廣告製作及銷售業務合約書（下稱銷售合約），約定由美學公司代理系爭建案之不動產廣告製作及銷售業務，第3條並約定美學公司承攬廣告製作及銷售業務之戶、車數為：318戶+5店面+409車等情，有銷售合約可參（見原審卷一第355-362頁）。另陳建志、沈高順分別為美學公司員工、業務副總經理，均代理銷售系爭建案，已據其等證述在卷（見原審卷一第388、460頁）。

(2)羅睿恩先於103年5月間為自己及代理鍾羽榛簽訂編號281、282、283號之系爭訂購單，依序訂購A3-5F（含地下5樓編號12、13號車位）、A5-5F（含地下5樓編號14、15號車位）、A6-5F

(含地下5樓編號8、51號車位)，有系爭訂購單可參(見原審卷一第61、63、439頁)。嗣羅睿恩再於同年月24日為自己及代理鍾羽榛與被上訴人簽訂A3-5F、A5-5F、A6-5F、A5-3F房地買賣契約，並於同年月25日另代理駿立公司就A3-4F簽訂房地買賣契約，有系爭房地買賣契約可參(見桃院卷第34-87、16-33、88-105頁)。

(3)證人即美學公司員工陳建志、業務副總經理沈高順分別證述如下：

①陳建志證稱：系爭房屋之承購戶為伊客戶，是羅睿恩與伊接洽。一開始是在103年2月間，當時系爭建案尚未正式銷售，羅睿恩在路邊向伊詢問房屋如何購買，伊有跟他轉述房屋要蓋幾坪、幾房、幾層樓高，就是原證六手寫稿，該手寫稿中記載1700P是基地面積、大概320戶、22樓、地下4樓、建蔽率50%、容積率200%、3R40是3房40坪、2R30就是2房30坪、1350+130是面河總價、1000+130是站前房屋總價等。該文件內提到室內高度3米2是依建築技術規則所講樓地板到上層樓地板的高度，伊有跟羅睿恩解釋就是板心即地板中間到板心即上層地板中間，有畫圖給他看，而不是現在踩的地板。之後羅睿恩就出國，到正式銷售那天，約103年5月間羅睿恩有來找伊，因為伊在外面接待，所以銷售、簽約是同事處理，當天羅睿恩買了3戶，之後再追加2戶，都是羅睿恩、鍾羽榛跟我們副總談的，正式銷售那天有把合約書交給羅睿恩攜回審閱，之後才簽約等語(見原審卷一第388-393頁)，被證四及被證十之系爭訂購單即紅單，羅睿恩第一次簽紅單購買三戶，第二次簽紅單購買二戶，原證六為系爭建案，是在簽立紅單前，尚未開案時在一個阿伯做吊車的停車場所寫，原證六與開紅單間隔一個月以上，原證六非訂購當天寫的，因為產品不對，第一次訂購三戶的紅單看起來是103年5月3日，第二次應該是同年月12日，被證四、被證十分別為第一、二次簽訂之紅單，被證十紅單之日期為103年5月12日，被證四之日期為103年3月12日，與羅睿恩簽訂第一次紅單之103年5月3日不同，可能是筆誤，伊不知道原因，

01 原證六只是在說明位置及大概產品，非開賣當天書寫，羅睿恩
02 第一次寫訂購單就是開賣當天等語（見本院卷第252-257頁）
03 。

- 04 ②沈高順證述：伊認識羅睿恩，羅睿恩是先購買3戶，嗣後再買2
05 戶，伊是負責洽談價格，房屋內部、結構、建材都是第一線銷
06 售人員負責，合約有交給羅睿恩攜回，5天後才簽約，當時並
07 沒有提到房屋室內高度，也沒有保證高度，羅睿恩並沒有對房
08 屋提出別需求。簽完約後，公司通知客戶可以變更，羅睿恩變
09 更很細，對於房屋尺寸要求很多，當時建設公司還要求伊跟羅
10 睿恩溝通，變更完一段時間後，就收到羅睿恩之存證信函，建
11 設公司請伊去跟羅睿恩了解狀況，羅睿恩才提到室內高度問題
12 及原證六，原證六之手寫資料與羅睿恩簽署之契約內容相差甚
13 遠，並不相關等語（見原審卷一第460-461頁），正式簽約時
14 ，上訴人未拿出原證六來討論，原證六不可能是簽紅單時所寫
15 ，因為系爭建案是在103年5月3日公開，一般紅單要在當天才
16 會出現，原證六的規劃是在103年1、2月當時是在草擬階段的
17 想法，等到開賣時內容都已經改變，從7戶變成8戶，地下室原
18 為4層變5層，且面積也不同，產品沒有定案會講大概的規劃，
19 會跟客戶講說等定案後才會正式公開，正式公開不代表會收錢
20 ，要跟建設公司簽訂合約後才會收錢，103年4月份後產品已經
21 定案且已和建設公司簽訂合約後，才會去跟客戶收錢。美學公
22 司是在103年4月份與被上訴人簽約，5月3日開賣時有與羅睿恩
23 接觸，當天並未看到原證六，如果有這張不可能簽約，103年5
24 月3日、12日羅睿恩簽訂紅單時，伊有參與，103年5月24日、
25 25日正式簽約時伊亦有參與，正式簽約時沒有看到原證六，如
26 果有的話業務人員一定會告訴伊，因為客戶如果有更改任何契
27 約內容，一定要跟伊講，因為伊可以直接跟公司反應，伊沒有
28 看到原證六，如果有看到，合約根本不會簽立，當時系爭建案
29 很熱銷，很多人都怕買不到等語（見本院卷第259-262頁）。
30 ③是由證人陳建志前揭所證原證六係其於103年2月間介紹系爭建
31 案之基地面積、大約位置、興建樓層、全部戶數、室內面積、

價格等之概略介紹，嗣後於系爭建案正式銷售時，羅睿恩於103年5月間，前往系爭建案代銷之美學公司洽談購買系爭房屋之相關事宜，先後簽訂二次紅單，第一次訂購3戶，第2次訂購2戶，並將合約攜回後，再簽訂正式契約等情；另證人沈高順證述原證六不可能是簽紅單時所寫，因為系爭建案是在103年5月3日公開，一般紅單要在當天才會出現，原證六的規劃是在103年1、2月當時是在草擬階段的想法，等到開賣時內容都已經改變，從7戶變成8戶，地下室原為4層變5層，且面積也不同，產品沒有定案會講大概的規劃，會跟客戶講說等定案後才會正式公開，美學公司是在103年4月份與被上訴人簽約，5月3日開賣，當天並未看到原證六，如果有這張不可能簽約，103年5月24日、25日正式簽約時沒有看到原證六，如果有看到，合約根本不會簽立等情，核與前述被上訴人與美學公司係於103年4月25日簽訂銷售合約，委由美學公司代理系爭建案之不動產廣告製作及銷售業務，及羅睿恩先於103年5月間為自己及代理鍾羽榛簽訂系爭訂購單，再於同年月24日為自己及代理鍾羽榛、同年月25日代理駿立公司與被上訴人簽訂系爭房地買賣契約等情相符，堪信為真實。據此，足認陳建志係於103年2月間書寫原證六之內容，向羅睿恩為系爭建案之概略介紹，嗣於系爭建案正式銷售時，羅睿恩始於103年5月間，前往系爭建案代銷之美學公司洽談購買系爭房屋之相關事宜，先後簽訂二次系爭訂購單，第一次訂購3戶，第2次訂購2戶，並將合約攜回後，再簽訂正式契約等情。

- (4) 上訴人固主張原證六係103年5月3日第一次簽訂紅單時，由陳建志所書寫介紹購買標的概況云云，然此核與證人陳建志、沈高順前揭證述之內容不符，已難信實。且原證六所載「約320戶」、「22F」、「B4F」等內容，即系爭建案約320戶，樓高22樓，地下4層之記載，顯與前述銷售合約所訂銷售戶數318戶+5店面，及羅睿恩於103年5月間簽訂系爭訂購單，所載明之訂購地下5樓之車位不符，則如原證六之內容如確係103年5月3日第一次簽訂系爭訂購單時所寫，則斯時系爭建案之銷售戶數及

01 地下五層之事實均已確定，原證六豈有為上開與銷售戶數及地
02 下五層等事實不符記載之理，益證陳建志證述原證六係其於10
03 3年2月間介紹系爭建案之基地面積、大約位置、興建樓層、全
04 部戶數、室內面積、價格等之概略介紹一節為真正，故上訴人
05 前揭主張委不足採。

- 06 2. 上訴人主張於103年5月24日、25日簽訂系爭房地買賣契約時，
07 羅睿恩提出原證六，希望將原證六所載室內高度3米2約定於契
08 約之中，但被上訴人以系爭房屋買賣契約第10條已有約定，會
09 依照建築執照圖說施作已有約定是3米2，所以不需要特別註明
10 ，且原證六手寫稿就「室內高度3米2」係指房屋室內淨高度為
11 3米2，並經個別磋商為契約必要之點云云。惟證人陳建志、沈
12 高順均否認羅睿恩於正式契約時，有提出原證六，要求作為正
13 式契約之附件，或要求將高度約定為室內高度3米2之情事，此
14 外，綜觀系爭房屋買賣契約之內容，亦均無有關室內高度3米2
15 之約定，且依前所述，證人沈高順負責與羅睿恩洽談價格，就
16 系爭房屋之買賣為經手之人，及陳建志、沈高順均證稱系爭房
17 地買賣契約簽署前業經羅睿恩攜回審閱，則上訴人如認系爭房
18 屋之室內高度3米2樓甚為重要，自應於系爭房屋買賣契約中約
19 定明確；甚且，上訴人認樓層高度為系爭房屋買賣契約書之必
20 要之點，室內高度須達3米2，其於攜回審閱合約內容後，自應
21 提出要求列為附件或個別磋商條款，然均未要求為之。自難認
22 原證六所載「室內高度3米2」已經兩造個別磋商而成為契約必
23 要之點。再者，證人即羅睿恩之友人陳冠霖固證稱：伊在羅睿
24 恩買屋後，有陪同羅睿恩前往代銷瞭解，沒有參與羅睿恩與建
25 商簽約過程。當時去找買給羅睿恩的年輕人，拿出原證六手寫
26 文件，洽談過程主要是跟代銷說高度不實，實際高度只有3米
27 ，代銷說樓層牆心到牆心是3米2，不是室內實際高度，也說原
28 證六並未記載在合約內，當天沒有達成共識，就離開了。羅睿
29 恩說代銷在介紹的時候寫的，但他沒有說代銷在解說時怎麼敘
30 述高度等語（見原審卷一第463-465頁、本院卷第263-264頁）
31 。因此，陳冠霖前揭證詞僅得證明曾陪同羅睿恩到代銷公司瞭

01 解系爭房屋室內高度、原證六手寫稿之問題，然其未參與系爭
02 房屋買賣洽商過程，自無從由陳冠霖前揭證詞推論原證六所載
03 之室內高度3米2，已成為系爭房屋買賣契約約定之內容。此外
04 ，上訴人就其於簽訂系爭房屋買賣契約時，羅睿恩有提出原證
05 六，希望將原證六所載室內高度3米2約定於契約中之有利於己
06 事實，復未舉證以實其說，則其前揭主張洵不足採。

07 3.從而，陳建志於103年2月間書寫原證六之內容，向羅睿恩為系
08 爭建案之概略介紹，嗣於系爭建案正式銷售時，羅睿恩於103
09 年5月間，前往系爭建案代銷之美學公司洽談購買系爭房屋之
10 相關事宜，先後簽訂二次系爭訂購單，第一次訂購3戶，第2次
11 訂購2戶，並將合約攜回後，再簽訂正式契約，且羅睿恩於簽
12 訂系爭訂購單、系爭房屋買賣契約時，均未提出原證六之文書
13 ，亦未要求將原證六所載室內高度3米2約定為系爭房屋買賣契
14 約之內容，則原證六顯非系爭房屋買賣契約之內容，其所載室
15 內高度3米2之內容，自無從生拘束兩造之效力，而成為系爭房
16 屋買賣契約之內容。

17 (二)上訴人先位主張依民法第359條規定解除系爭房地買賣契約，
18 並依同法第259條第1項第2款規定請求被上訴人返還價金，及
19 依系爭房屋買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第13條
20 之約定，請求被上訴人給付買賣總價金15%之違約金，均無理
21 由：

22 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
23 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，
24 即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第
25 79號判決要旨參照）。經查：

26 (1)羅睿恩於103年5月間為自己及代理鍾羽榛簽訂系爭訂購單，訂
27 購A3-5F、A5-5F、A6-5F，其約定條款第2條記載：「本單訂購
28 之房屋、車位，其房屋面積及車位位置以建築執照核准之圖說
29 及坪數為正式買賣之依據」（見原審卷一第61、63、439頁之
30 系爭訂購單）。嗣羅睿恩於同年月24日為自己及代理鍾羽榛與
31 被上訴人簽訂A3-5F、A5-5F、A6-5F、A5-3F房地買賣契約，及

於同年月25日代理駿立公司與被上訴人簽訂A3-4F房地買賣契約，其中第1條第3項約定：「乙方（即寶徠公司等4人）對廣告之義務：乙方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分，若因法令有變更或不可歸責於乙方之調整則不在此限」，第4條第1項約定：「本戶房屋面積及汽車停車位包含之項目、計算方式均如附件三『房屋及汽車停車位面積說明』所載」，第10條第2項約定：「本社區施工標準，除雙方另有約定外，悉依主管機關核准之建造執照工程圖書及本契約建材設備表施工，並以主管機關核發之建築物使用執照為合格認定標準……」，附件三房屋及汽車停車位面積說明第參條房屋及停車空間依下列方式計算面積第2項約定：「建築物共同之牆壁，以牆壁之中心為界」（見桃院卷第23頁背面、第26頁背面、第41頁背面、第44頁背面、第59頁背面、第62頁背面、第77頁背面、第80頁背面、第95頁背面、第98頁背面，原審卷一第160頁、第196頁、第232頁、第268頁、第304頁），是系爭訂購單及系爭契約文義業已明定駿立公司購買A3-4F，羅睿恩購買A3-5F、A6-5F，鍾羽榛購買A5-5F、A5-3F各房屋時，其買受之建物面積係依附件三及主管機關核准之建造執照，而施工標準則依主管機關核准之建造執照工程圖書及本契約建材設備表施工，並以主管機關核發之建築物使用執照為合格認定標準，則就上訴人購買系爭房屋時，兩造已明定系爭房屋應依桃園市政府核發之建造執照、附件三、建材設備表等施工，自有拘束兩造之效力。

- (2)再參以桃園市政府核發之系爭建案建造執照及變更設計建造執照（見原審卷二第79-129頁），系爭建案於103年1月21日由改制前桃園縣核發（103）桃縣工建執照字第會園00082號建造執照，其中地上三、四、五樓高度均為3.10 M，地上12層；又於103年7月16日核准變更建造執照，其中地上三、四、五樓高度為3.20 M、地上22層；嗣後分於104年4月7日、104年8月28日、105年12月22日分別申請變更建造執照，但地上三、四、五

樓高度為3.20 M、地上22層部分均未變更。再依前述，系爭契約約定系爭房屋之面積、施工標準等均依建造執照，則系爭房屋之高度即應以建造執照所核准之3.20M為準；又揆之系爭建案之使用執照（見原審卷一第123-152頁），桃園市政府於106年8月15日核准發給系爭建案使用執照，該函文說明二記載：

「經派員抽驗結果與核定之工程圖樣相符，准發給使用執照」、樓層附表地上三、四、五樓高度為3.20M（見原審卷一第148頁），是依系爭房屋買賣契約第10條第2項約定系爭房屋以主管機關核發之建築物使用執照為合格認定標準，則系爭建案之樓層高度業經主管機關即桃園市政府認定為3.20 M，且記載符合核定之工程圖樣，因而核發使用執照，顯見系爭建案確實有依建造執照興建並取得使用執照，依系爭房屋買賣契約第10條第2項之約定，系爭房屋之興建符合系爭房屋買賣契約書約定，自無依通常交易觀念，或當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者之瑕疵，堪認被上訴人交付上訴人之系爭房屋室內高度合於系爭契約之約定，並無瑕疵。

- (3) 至上訴人另主張被上訴人對外招攬出售預售屋，於系爭房屋興建完成前，樓層高度及室內高度，並無實體可供參考，且兩造簽訂之系爭買賣契約為定型化契約，系爭房屋樓層高度為何？室內高度為何？如有疑義，依消費者保護法第11條之規定，自應為有利於消費者之解釋云云。惟查，系爭契約約定系爭房屋之面積、施工標準等均依建造執照，系爭房屋之高度即應以建造執照所核准之3.20M為準，業如前述，系爭買賣契約固未就樓層高度及室內高度為約定，但依建築技術規則建築設計施工編第1條第13、14款就樓層及天花板高度分別規定為：「樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度；最上層之高度，為至其天花板高度。但同一樓層之高度不同者，以其室內樓地板面積除該樓層容積之商，視為樓層高度」、「天花板高度：自室內地板面至天花板之高度，同一室內之天花板高度不同時，以其室內樓地板面積除室內容積之商作天花板高度」。而系爭買賣契約就天花板高度並未約定，另就樓層高度依建造執

照所核准之3.20M而言，在兩造未有特約之情形下，自應適用上開規定，以自室內地板面至其直上層地板面之高度計算之，上訴人援引消費者保護法第11條之規定，主張系爭買賣契約約定之樓層高度3米2，應解釋為室內高度3米2云云，自不足採。

2. 從而，原證六所載室內高度3米2，既未作為系爭房屋買賣契約之附件，亦非系爭房屋買賣契約之內容，陳建志、沈高順復均未保證室內高度為3米2，自難認兩造就系爭房屋高度有室內高度應為3米2之約定，或被上訴人有為系爭房屋室內高度3米2之保證。且系爭建案之建造執照已載明樓層高度地上三、四、五樓為3.2M，桃園市政府核發之使用執照上亦記載樓層高度地上三、四、五樓為3.2M，堪認被上訴人業已依系爭房屋買賣契約第10條第2項之約定履行。則上訴人主張系爭房屋室內淨高未達3公尺20公分為瑕疵，並欠缺被上訴人所保證之品質，其依民法第359條規定解除系爭房地買賣契約云云，洵不足採。又上訴人解除契約既不合法，其先位主張依民法第259條第1項第2款規定請求被上訴人返還價金，及依系爭房屋買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第13條之約定請求被上訴人給付買賣總價金15%之違約金，均無理由，應予駁回。

(二) 上訴人主張依民法第88條規定撤銷系爭買賣契約，已逾1年之除斥期間，其備位依民法第179條規定請求返還價金，為無理由：

1. 按意思表示之內容有錯誤，或表意人知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己過失者為限；當事人之資格，或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。又該撤銷權，自意思表示後，經一年而消滅，同法第90條亦定有明文。
2. 查上訴人於103年5月24日、25日，簽訂系爭房地買賣契約，縱有意思表示錯誤之情事，然其等為前揭締約之意思表示，距上訴人所主張於106年12月19日以錯誤為由，以起訴狀繕本撤銷前揭意思表示，已逾1年之除斥期間，揆諸前揭說明，上訴人

01 之撤銷權應已消滅，是其主張依民法第88條規定撤銷系爭房地
02 買賣契約之意思表示，要屬無據。上訴人主張其等於106年10
03 月22日交屋驗收時，始發現室內高度不足，並以錯誤為由撤銷
04 買賣系爭房地之意思表示，未逾除斥期間云云，顯與法律規定
05 不符，而不足採。至上訴人另主張羅睿恩於104年夏天經陳冠
06 霖陪同前往接待中心協商時，已為撤銷買受系爭房地之意思表
07 示云云。然查，羅睿恩雖確曾於104年夏天經陳冠霖陪同，就
08 系爭房屋室內高度不足一事至接待中心協商，經沈高順、陳冠
09 霖證述在卷（見本院卷第258-263、263-264頁），但觀其等之
10 證詞並未提及羅睿恩當日有向沈高順表示，以錯誤為由撤銷買
11 受系爭房地之意思表示，上訴人就此有利於己之事實，復未能
12 另行舉證以實其說，自難認上訴人上開主張為可採。綜上，上
13 訴人撤銷買受系爭房地之意思表示既不合法，被上訴人本於系
14 爭房地買賣契約，受領系爭房地價款，自有法律上之原因，上
15 訴人備位依民法第179條規定，請求被上訴人返還價金，為無
16 理由，應予駁回。

17 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第1項第2款規定、系爭房屋
18 買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第13條之約定，先
19 位請求如附表A所示，及依民法第179條規定，備位請求如附表
20 B所示，均無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，
21 應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請
22 ，即無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
23 理由，應駁回其上訴。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據
25 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
26 論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
28 第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

29 中 華 民 國 108 年 10 月 1 日
30 民事第十五庭
31 審判長法官 方彬彬

法官 趙雪瑛

法官 謝永昌

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 10 月 4 日
書記官 王增華

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表A

編號	訴之聲明
一	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付駿立公司4,048,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付駿立公司1,012,000元、由樸晟公司給付駿立公司1,214,400元、由詠馨公司給付駿立公司1,416,800元、由兆傑公司給付駿立公司404,800元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(續上頁)

二	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付羅睿恩（A3-5樓）4,468,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付羅睿恩1,117,000元、由樸晟公司給付羅睿恩1,340,400元、由詠馨公司給付羅睿恩1,563,800元、由兆傑公司給付羅睿恩446,800元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
三	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付羅睿恩（A6-5樓）4,393,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付羅睿恩923,250元、由樸晟公司給付羅睿恩1,107,900元、由詠馨公司給付羅睿恩1,266,634元、兆傑公司給付羅睿恩369,300元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
四	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付鍾羽榛（A5-5樓）3,693,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付鍾羽榛923,250元、由樸晟公司給付鍾羽榛1,107,900元、由詠馨公司給付鍾羽榛1,266,634元、由兆傑公司給付鍾羽榛369,300元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
五	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付鍾羽榛（A5-3樓）3,817,000元，並自107年7

(續上頁)

	月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付鍾羽榛954,250元、由樸晟公司給付鍾羽榛1,145,100元、由詠馨公司給付鍾羽榛1,335,950元、由兆傑公司給付鍾羽榛381,700元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
六	兆洋公司應給付駿立公司1,242,000元，其中360,000元自103年5月25日起，另882,000元部份自107年8月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
七	兆洋公司應給付羅睿恩1,405,000元，其中410,000元自103年5月25日起，另997,500元部份自107年8月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
八	兆洋公司應給付羅睿恩1,148,500元，其中340,000元自103年5月25日起，另808,500元部份自107年8月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
九	兆洋公司應給付鍾羽榛1,148,500元，其中340,000元自103年5月25日起，另808,500元部份自107年8月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
十	兆洋公司應給付鍾羽榛1,172,500元，其中340,000元自103年5月25日起，另832,500元部份自107年8月21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

附表B

編號	訴之聲明
一	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付駿立公司（A3-4樓）3,130,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付駿立公司782,500元、由樸晟公司給付駿立公司939,000元、由詠馨公司給付駿立公司1,095,500元、由兆傑公司給付駿立公司310,000元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
二	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付羅睿恩（A3-5樓）3,550,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付羅睿恩887,500元、由樸晟公司給付羅睿恩1,065,000元、由詠馨公司給付羅睿恩1,242,500元、由兆傑公司給付羅睿恩355,000元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
三	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付羅睿恩（A6-5樓）2,850,000元，並自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。或應由寶徠公司給付羅睿恩712,500元、由樸晟公司給付羅睿恩855,000元、由詠馨公司給付羅睿恩977,500元、兆傑公司給付羅睿恩285,000元，並均自107年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
四	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付鍾羽榛（A5-5樓）2,850,000元，並自107年7

(續上頁)

	月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。或應由寶徠公司給付鍾羽榛 712,500 元、由樸晟公司給付鍾羽榛 855,000 元、由詠馨公司給付鍾羽榛 977,500 元、由兆傑公司給付鍾羽榛 280,000 元，並均自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。
五	寶徠公司、樸晟公司、詠馨公司及兆傑公司應連帶給付鍾羽榛（A5-3 樓）2,950,000 元，並自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。或應由寶徠公司給付鍾羽榛 737,500 元、由樸晟公司給付鍾羽榛 885,100 元、由詠馨公司給付鍾羽榛 1,032,500 元、由兆傑公司給付鍾羽榛 295,000 元，並均自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。
六	兆洋公司應給付駿立公司 360,000 元，及自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。
七	兆洋公司應給付羅睿恩 410,000 元，及自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。
八	兆洋公司應給付羅睿恩 340,000 元，及自 107 年 7 月 24 日起，均至清償日止，按年息 5% 計算之利息。
九	兆洋公司應給付鍾羽榛 340,000 元，及自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。
十	兆洋公司應給付鍾羽榛 340,000 元，及自 107 年 7 月 24 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。

