臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第213號

上　訴　人　陳順琴
被　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　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，上訴人對於民國108 年1 月10日臺灣臺北地方法院107 年度訴字第2650號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年7 月18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、上訴人主張：被上訴人之銷售人員於民國103 年3 月間，向上訴人佯稱海洋都心2 建案（基地坐落於新北市○○區○市段○○○○○○○○○○○○○○○○ ○號土地，下稱系爭建案）A7棟預售房屋（下稱系爭房地），「位置景觀良好、有山有海、景觀從觀音山到漁人一整片等可以看到」等語（下稱系爭資訊），致上訴人信以為真陷於錯誤，於同年月25日與被上訴人簽署海洋都心2 房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），並依約給付價金新臺幣（下同）149 萬元（下稱系爭款項）。詎系爭建案外觀完成後，上訴人發現系爭房地前陽台遭咖啡色條狀物遮蔽，無法享有系爭資訊所稱之景觀，始知遭詐騙，爰先位依民法第92條規定，以起訴狀繕本送達被上訴人為撤銷系爭契約意思表示，再依民法第179 條規定，請求被上訴人返還系爭款項；系爭房屋未具有系爭資訊之景觀，顯有價值及效用之減損，屬無法修補之瑕疵，則備位依民法第359條規定，解除系爭契約，並依民法第259條第1、2項規定請求被上訴人返還系爭款項。並聲明：被上訴人應給付14 9萬予上訴人，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：被上訴人未以系爭房地具「位置景觀良好、有山有海、景觀從觀音山到漁人一整片」之不實事實，詐騙上訴人購買系爭房地；被上訴人之銷售人員並未保證有景觀良好、有山有海、視野從觀音山到漁人碼頭等之品質，且系爭房地陽台外之咖啡色條狀物合於系爭契約附件平面圖之設計，並未構成物之瑕疵，上訴人依民法第359 條規定，解除系爭契約，即屬無據等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人之請求，判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：被上訴人應給付上訴人149 萬，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第82-83頁、第144 頁）：

㈠兩造於103 年3 月25日簽訂系爭契約，約定由上訴人向被上訴人購買系爭房地，總價金為710 萬元。上訴人已依約繳納至第10期價金149 萬元即系爭款項，嗣後未再給付任何款項（原審卷第17- 103頁）。

㈡上訴人於106 年3 月28日以台北法院郵局存證號碼000178號存證信函通知被上訴人，系爭房地陽台外觀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，欠缺所保證之品質，屬重大瑕疵，依民法規定行使同時履行抗辯權，且為無法修復之瑕疵，依民法規定解除系爭契約，被上訴人於同年月29日收受（原審卷第109-111頁）。

㈢上訴人於106 年4 月27日以台北南海郵局存證號碼000468號存證信函通知被上訴人，前揭106 年3 月28日存證信函未獲被上訴人相關回應，請被上訴人於函到7 日內依法退還系爭款項，被上訴人於同日收受（見原審卷第113- 117頁）

㈣被上訴人於107 年5 月9 日以台北台塑郵局存證號碼000000號存證信函回覆上訴人，系爭房地並無上訴人前揭存證信函所主張之重大瑕疵，上訴人解除系爭契約為無理由，請上訴人依約履行，如違反，將依系爭契約第26條規定辦理（原審

卷第119- 120 頁）。

㈤被上訴人於107 年12月22日以台北台塑郵局存證號碼0000000 號存證信函通知上訴人，上訴人依約應繳納至第14期款，僅繳納至第10期款，經被上訴人多次催繳，仍未繳納，請上訴人於文到7 日內繳納，逾期未繳將依系爭契約第8、26 條解除契約並沒收價款（見本院卷第63- 64頁）

五、本院之判斷

兩造均同意簡化本件之爭點（見本院卷第83頁），分述如下：

㈠上訴人主張依民法第92條規定，撤銷系爭契約意思表示，並依民法第179 條規定請求被上訴人返還系爭款項，是否有據？

1.按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1 項前段固有明文規定。而上開規範所欲保護之法益為「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）。又按當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1049號判決意旨參照）。準此，上訴人主張被上訴人以系爭資訊詐騙上訴人，致上訴人陷於錯誤與被上訴人簽署系爭契約，為被上訴人所否認，參照前述說明，應由上訴人就被詐欺之事實，負舉證之責任。

2.查，上訴人提出之系爭契約約定如下：

⑴系爭契約第3 條：「二、房屋坐落（一）同前開土地內計畫興建本社區共計1,663 戶，為新北市政府工務局於中華民國

102 年9 月26日核准之建造執照號碼：102淡建字第00637號，建造執照影本詳【附件七】，甲方（即上訴人）承購編號第A7棟第貳拾壹樓房屋乙戶（以下簡稱本約房屋】房屋平面圖如【附圖一】」（見原審卷第19-20頁）。

⑵系爭契約附件四建材設備：「外觀『本社區外觀特聘名建築師李天鐸建築師設計，外觀採高級磁磚搭配石材金屬格柵，包裝做整體規劃設計，充分展現出本案以大山大水為建築設計概念之意象（見原審卷第56頁）；附圖一AB棟地上21樓平面圖（見原審卷第81頁）：系爭房地陽台之左右側均有樑柱，併繪有較陽台為長之條狀物。

⑶系爭契約廣告宣傳品之全區參考配置圖（下稱系爭配置圖，見原審卷第105 頁）則繪製系爭建案鄰近馬路、分區用地、影城及海洋新都心各期建案位置等。

⑷由上可知，系爭契約本文及附件僅約定買賣標的即系爭房地之地理位置、附近用地、系爭建案之外觀設有石材格柵等，並未有任何記載與系爭資訊有關之文字，且系爭配置圖亦未有附近景觀之繪置，而僅顯示鄰近之馬路、用地等相對位置，難認有上訴人所主張之系爭資訊，致上訴人受詐騙之事實存在。

3.次查：

⑴證人盧忠平於原審審理時雖證稱：伊有陪同上訴人到海洋新都心2之預售屋地點看屋，夏襄理有給我們看電腦內之房屋模擬平面圖，解釋方位可以看到觀音山、漁人碼頭跟海，因為上訴人強調要景觀，夏襄理介紹21樓房屋，在全區平面圖上以紅筆畫角度、西邊，說明可以看到山、海，介紹時講的很誇大，後來實際蓋好，看到房屋有格條很大片，看不到景觀，與銷售人員介紹相似等語（見原審卷第231- 232頁），然證人亦證稱：銷售人員介紹時講的很誇大，這很正常等語，況上訴人非第一次購買房屋（見原審卷第233 頁），對於銷售人員之話術、推銷方法尚難諉為不知而遽信；至證人於本院審理時改稱：伊作證說「介紹時很跨大，這很正常」意

思是說伊看到房屋蓋好，後面講很正常，是因為第一次作證太緊張，應該不是「很正常」的意思，伊不知道為何要講這些話等語（見本院卷第199 頁），然證人既無證據證明其於原審證述之內容非屬真實，則證人於本院所為更異前詞之陳述應認係迴護上訴人之言詞，不足採信。

⑵另縱認系爭配置圖上紅筆「西」及2 紅線確為被上訴人之銷售人員夏偉瑩所繪製，然該配置圖上並未記載景觀如「觀音山」、「漁人碼頭」之相對位置；甚且該2紅線之角度亦非立於系爭房地陽台正面為全視野未受任何遮蔽之角度，反可認系爭配置圖上該2 紅線已明白揭示系爭房地正前方有建物，僅能從前後棟棟距之空間即系爭房地陽台較偏右斜角度往外觀之；是系爭配置圖上系爭房地之前方既另有一棟建物，而由該圖之前後建物相對位置，亦足認系爭房地視野是有阻礙之角度，尚難以系爭配置圖上書寫之「西」及繪製之「2紅線」即認系爭房地應有視野未受任何阻礙，可觀山面海，而有系爭資訊之事實。

⑶參以，系爭房地陽台外拍之照片（見本院卷第188 頁、第230- 238頁），係兩造一同前往系爭房地現場所拍攝之照片，為上訴人所不爭執（見本院卷第201 頁），而從系爭房地陽台所拍攝之照片部分角度確實可看到海、山，且前揭照片中縱非站立在陽台拍攝，仍可由室內同方向角度看見山並眺望遠方（見本院卷第234頁），核與系爭配置圖上所繪製2紅線之夾角度相符（見原審卷第105 頁），益徵系爭配置圖不足為系爭房地應有系爭資訊全視野之證明。

⑷承上可知，上訴人於購買系爭房地時，負責銷售之夏偉瑩雖有提出系爭配置圖向上訴人介紹系爭房地外觀、景觀等，然依系爭配置圖上所繪製之角度本即無法全視野面山觀海，且其上亦無任何與系爭資訊相關之記載，難認被上訴人有何以系爭資訊詐騙上訴人購買系爭房地之情。

4.上訴人固主張被上訴人以系爭資訊，致上訴人陷於錯誤而簽署系爭契約，然依前認定，被上訴人之銷售人員至多僅係就

物之特性為誇大之陳述，揆諸前揭說明，被上訴人並未對於上訴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，自與民法第92條規定得撤銷意思表示之要件不符。故上訴人主張依民法第92條規定，撤銷系爭契約，洵屬無據。

㈡上訴人主張依據民法第359 條規定，解除系爭契約，並依民法第259 條第1、2款規定，請求被上訴人返還系爭款項，是否有據？

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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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 項前段、第359 條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。

2.查，依系爭契約附件四之約定，系爭建案外觀本即有以石材所製作之格柵（見本院卷第121 頁、第123 頁、第163 頁、第165 頁），已如前述，核與AB棟- 地上21樓平面圖（見原審卷第81頁）上系爭房地陽台旁邊繪製有格子線之條狀物相符；而系爭房地縱有咖啡色條狀物阻擋視線，亦非全面遭阻擋，且由陽台往右前方觀之，確實可觀山面海，有系爭房地現場照片可按（見本院卷第230- 238頁）；況，上訴人未於系爭契約或相關銷售廣告記載系爭房地有系爭資訊所稱之景觀，已認定如前，則上訴人主張系爭房地因設置格柵即咖啡色條狀物，而有遮蔽陽台視野之重大瑕疵，即屬無據。

3.綜上，系爭房地無上訴人所主張因設置格柵即咖啡色條狀物，而有遮蔽陽台視野之瑕疵擔保責任之事由，則上訴人自無從依民法第359 條規定，解除系爭契約。

㈢上訴人主張被上訴人業已解除契約，沒收上訴人已繳納價金

149 萬元，依民法第259 條第1、2款及同法第179 條規定，請求被上訴人返還系爭款項云云。查：

1.系爭契約之約定如下：

⑴系爭契約第8 條第1 項約定：「一、甲方（即上訴人）應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完成後，於接獲乙方（即被上訴人）書面繳款通知書7 日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在20日以上。」，同條第3 項約定：「三、如逾期2 個月或於使用執照核發後1 個月不繳清期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達7 日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第26條第2 項違約約定辦理」（見原審卷第24頁）。

⑵系爭契約第26條第2 項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現之價款為限。」（見原審卷第43頁）。

⑶是上訴人如未依附件二之付款期程，在接獲被上訴人書面繳款通知書7 日內繳清各期款項，逾期2 個月以上，經被上訴人書面催告7 日內仍未繳清，被上訴人得逕行解除系爭契約。

2.被上訴人107 年5 月9 日台北台塑郵局存證號碼000692號存證信函，內容略為「說明三、是以，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，特函此告。」（見原審卷第119- 120頁），前揭函文僅係通知上訴人所主張之事實及解除契約為無理由，並應依系爭契約履行相關義務，否則被上訴人「將」依系爭契約第26條約定處理，是被上訴人並非依系爭契約第8條第3項約定，催告上訴人依約繳交各期款項

，自無適用系爭契約第26條約定之情，不生解除系爭契約之效力。

3.被上訴人107 年12月22日台北台塑郵局存證號碼001837號存證信函，內容略為「…依貴我雙方所訂房地預定買賣契約書暨付款專項之約定，台端應繳之工程期款已至第十四期，惟查台端迄今僅繳至第十期，尚欠工程期款第十一期至第十四期，合計新台幣（下同）五百五十六萬元及延遲利息四萬三千一百五十二元整…，本公司已數次函請台端盡速繳納，惟迄今仍未繳納，諒必因公繁忙疏於注意。現本公司再次通知，請於文到七日內逕向本公司一次繳清應繳款項及延遲利息，倘逾期未繳，本公司將依貴我雙方所訂房地預定買賣契約書第八條、第二十六條之約定，沒收台端所繳之買賣價款，並解除系爭契約，事關台端權益，希勿自誤為荷。」（見本院卷第133- 134頁），堪認前揭函文為被上訴人依系爭契約第8 條第3 條約定，催告上訴人繳清第11- 14期工程期款，上訴人如未於書面送達7 日內繳清，視為上訴人違約，被上訴人得逕行解除系爭契約，即被上訴人已履行催告義務而取得逕行解除契約之權利，並非被上訴人於前揭存證信函即主張依約解除系爭契約，與前揭存證信函內容中「本公司『將』依貴我雙方所訂房地預定買賣契約書第8條、第26條之約定…」文義相符；況，被上訴人亦否認已依約解除系爭契約（見本院卷第81頁、第262頁），故被上訴人前揭存證信函僅係履行系爭契約第8條第3項約定之要件以取得解約權，而非被上訴人已依約解除系爭契約。

4.綜上，被上訴人並未行使系爭契約第26條第2 項約定之解除權，自無沒收違約金之情形，上訴人依民法第259 條第1、2 款及同法第179條規定，請求被上訴人返還系爭款項，即屬無據。

5.至上訴人另預備主張被上訴人業已解除契約，則依民法第252條規定，酌減違約金至0元，依民法第179 條規定，請求被上訴人返還系爭款項（見本院卷第42- 43頁），因上訴人陳

明被上訴人若不主張解除契約，伊就不主張酌減違約金等語（見本院卷第262 頁），而被上訴人已稱本件不主張解除契約等語（見本院卷第262 頁），是本院自無庸再予審酌，附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第179 條或民法第259 條第1、2款規定，請求被上訴人應給付149 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，於法無據，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　1　　日

民事第二十庭

審判長法　官　陳雅玲

法　官　吳燁山

法　官　林玉蕙

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　1　　日

書記官　鄭淑昀