

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第1092號

原告 黃國賓
訴訟代理人 陳振吉律師

被告 陳政緯

家洋不動產經紀有限公司

兼法定代理

人 涂家瑜

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳政緯應給付原告新臺幣伍佰伍拾萬元，及民國自一百一十一年十一月十九日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告家洋不動產經紀有限公司及被告涂家瑜應連帶給付原告壹拾肆萬柒仟壹佰陸拾陸元，及自民國一百一十一年十一月十九日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾參萬參仟參佰參拾參元為被告陳政緯供擔保後，得假執行，但被告陳政緯如以新臺幣伍佰伍拾萬為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆萬玖仟零伍拾伍元為被告家洋不動產經紀有限公司、涂家瑜供擔保後，得假執行，但被告家洋不動產經紀有限公司、涂家瑜如以新臺幣壹拾肆萬柒仟壹佰陸拾陸為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、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

01 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第7款定有明
02 文。查本件原告原以民法第184條為訴訟標的，先位請求被
03 告家洋不動產經紀有限公司及涂家瑜應給付原告新臺幣（下
04 同）147,166元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息；備位請求被告等三人
06 應連帶給付原告1,000,000元（本院卷第11頁至第12頁）。
07 嗣於民國(下同)111年1月3日以言詞追加民法第227條規定作
08 為請求依據即訴訟標的，核原告上開追加訴訟標的，係本於
09 同一基礎事實所為，並不妨礙被告之防禦及訴訟之進行，合
10 於前揭法律規定，應予准許。

11 貳、原告主張：

12 一、伊經被告家洋不動產經紀有限公司（下稱被告家洋公司）所
13 屬經紀人被告涂家瑜居間介紹，於110年3月17日與被告陳政
14 緯簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），以總價新
15 臺幣550萬元向被告陳政緯購買坐落於彰化縣○○鎮○○段0
16 00地號、446地號土地，（權利範圍均為789/30000，下合稱
17 系爭土地），及地上同段721建號，門牌號碼彰化縣○○鎮
18 ○○路000號房屋（下稱系爭房屋），伊依約按期給付買賣
19 價金後，於110年4月16日辦妥系爭房屋之所有權移轉登記，
20 被告陳政緯並於同年月26日，將系爭房屋交付伊。孰料伊於
21 110年8月10日前往系爭房屋進行清理時，於一樓與地下室牆
22 面、柱面裝潢之木板出現大片水痕與水漬，於拆除裝潢木板
23 後，經委請上銘防水工程有限公司（下稱上銘公司）所屬工
24 程人員到場，發現地下室與一樓樑柱、樓梯間及牆壁均有踏
25 面爆裂、鋼筋裸露生鏽及嚴重漏水與滲水之情況（下合稱系
26 爭瑕疵），經相關結構專業人員並表示系爭瑕疵應係房屋長
27 期漏水所致，且縱經修復，仍有影響房屋結構安全之虞，對
28 居住安全產生重大危害，並嚴重敗損系爭房地之市場價值。
29 系爭房屋之瑕疵於被告購買系爭房屋前即已存在，被告陳政
30 緯與被告涂家瑜卻故意不告知原告，反以裝潢工程遮掩系爭
31 瑕疵，再於系爭契約之標的物現況說明書中，保證並記載系

01 爭房屋之樑、柱部分無顯見間隙裂痕、房屋鋼筋無裸露之情
02 形，致伊陷於錯誤，向被告陳政緯購買系爭房地，然被告陳
03 政緯為系爭房地之出賣人，本應擔保系爭房屋於危險移轉於
04 伊時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常
05 效用或契約預定效用之瑕疵，伊遂於110年8月30日以鹿港郵
06 局存證號碼159號存證信函，向被告陳政緯解除系爭房地買
07 賣契約，請求被告陳政緯回復原狀返還價金，經被告陳政緯
08 均拒絕返還。另被告涂家瑜為不動產經紀人，並為被告家洋
09 公司代表人及業務履行輔助人，其居間系爭房地買賣，負責
10 系爭房地買賣事宜，自應負調查訂約事項即系爭房屋有無
11 樑、柱部分無顯見間隙裂痕，房屋鋼筋無裸露、滲漏水之義
12 務，並應將調查結果據實報告於原告悉知。詎被告涂家瑜幫
13 被告陳政緯購買系爭房屋再仲介給伊，經一發現上開瑕疵
14 後，又向伊表示要賣給第三人，被告從頭到尾均未誠實告
15 知，足徵被告涂家瑜明知系爭瑕疵於委託銷售時即已存在，
16 而仍與被告陳政緯共同施作裝潢工程遮蔽系爭瑕疵，並於系
17 爭契約之標的物現況說明書為不實記載以欺瞞伊，被告涂家
18 瑜顯未盡詳細調查及據實報告之義務且重大違反對於伊之責
19 任，而為利於被告陳政緯等違反誠實信用及善良管理人注意
20 義務之行為，致伊陷於錯誤，向被告陳政緯購買系爭房地，
21 並因此支付仲介服務費82,500元、地政士代辦費64,666元，
22 合計147,166元之損害。爰依民法第354條第1項前段、第2
23 項、第359條本文前段、第363條第2項、第258條第1、2款
24 之規定，請求被告陳正緯回復原狀，將返還伊已交付之買賣
25 價金，並依民法第184條、第227條、第28條及不動產經紀業
26 管理條例第26條第2項之規定，請求法院擇一判決被告家洋
27 公司及被告涂家瑜應連帶給付原告147,166元。

28 二倘法院認原告不得因系爭瑕疵解除買賣契約，則本件被告涂
29 家瑜為不動產經紀人，並為被告家洋公司代表人及業務履行
30 輔助人，而其居間系爭房地買賣，未善盡詳細調查及據實報
31 告等義務，並與被告陳政緯明知系爭房屋有系爭瑕疵存在，

01 卻共同施以詐術欺瞞原告，以裝潢工程遮蔽系爭瑕疵，再於
02 系爭契約之標的物現況說明書為不實記載，使原告陷於錯
03 誤，而以高於系爭房地實際市場價值100萬元之金額向被告
04 陳政緯購買系爭房地，致原告受有100萬元之損害，被告涂
05 家瑜及被告陳政緯共同侵害原告之權利，而被告涂家瑜係因
06 執行仲介業務之故意或過失，致交易當事人原告受損害，應
07 負連帶賠償之責，爰依民法第184條、第185條第1項、第28
08 條、第227條及不動產經紀業管理條例第26條第2項與遲延利
09 息之規定，請求法院擇一判決被告陳政緯、被告家洋公司及
10 被告涂家瑜應連帶給付原告100萬元，及給付自起訴狀爆本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。退萬步
12 言，倘法院認原告不得以系爭房屋於出賣前即存在之系爭瑕
13 疵解除買賣契約，且被告亦未共同侵害原告之權利，亦因系
14 爭房屋存有系爭瑕疵，受有交易價值受減損100萬元，應由
15 被告負物之瑕疵擔保責任，而系爭瑕疵經上銘公司評估修復
16 費用至少64萬8,375元，且縱使修復後仍影響建物結構安
17 全，對於居住安全有重大危害，嚴重貶損系爭房地市值超過
18 100萬元，則以本起訴狀繕本送達向被告陳政緯為減少100萬
19 元價金之意思表示，系爭買賣契約之買賣價金應減少100萬
20 元，被告陳政璋就此超額領得之款項，係屬無法律上原因而
21 受有利益，並致原告受有損害，爰依不當得利法律關係，請
22 求被告陳政璋返還經減少之100萬元價金及遲延利息等語。

23 三並請求：

- 24 (一)先位聲明：1 被告陳政緯應給付原告新臺幣5,500,000元，
25 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息。2 被告家洋不動產經紀有限公司及被告涂家瑜應連
27 帶給付原告147,166元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息。3 訴訟費用由被告負擔。
29 4 原告願供擔保，請准予宣告假執行。
- 30 (二)備位聲明：1 被告應連帶給付原告新臺幣1,000,000元，及
31 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。2 訴訟費用由被告連帶負擔。3 原告願供擔保，請准予
02 宣告假執行。

03 貳、被告陳政緯答辯稱：

04 一、系爭買賣契約書等資料係其所簽屬，其自前手購得系爭房屋
05 時即有牆壁水泥剝落情形，不清楚房屋何處漏水，其於賣出
06 系爭房屋前一、二個月開始以木板封牆壁，將系爭房屋交被
07 告涂家瑜時已完工，其雖未向被告涂家瑜說明系爭房屋有水
08 泥剝落情形，然其已施工補強，即無牆壁水泥脫落情形，是
09 以仲介契約書方未註明有牆壁水泥剝落及鋼筋裸露情事，且
10 本件係現況交屋，原告請求即屬無據等語。

11 二、並聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)訴訟費
12 用由原告負擔。

13 參、被告家洋不動產經紀有限公司、涂家瑜則答辯稱：

14 一、原告購買系爭房屋時是裝潢整個用好，依現況交屋，交屋時
15 有裝潢蓋住，買賣契約書等資料是屋主勾的，且系爭房屋也
16 買賣很多次了，彼時被告涂家瑜不知有鋼筋裸露情形，但曾
17 告訴原告系爭房屋有漏水情形，屋主也有處理，因此原告才
18 把木板撬開，並把鋼筋外漏部分整理好。110年7月時下大
19 雨，被告涂家瑜有去找管理員瞭解，下雨下很多天，管理員
20 沒有馬上處理，漏到地下室方造成水泥牆剝落的，系爭房屋
21 於簽約前已有漏水情形，其並無欺瞞，其有跟原告說已經修
22 理好了，木板也封起來，但其無法保證房子交付原告之後會
23 不會有漏水。被告陳政緯修理處係屬最內側部分，被告陳政
24 緯購買系爭房屋時係呈未漏水情形。又本件伊與原告所簽屬
25 買賣預約書及另紙同意書，該同意係載明關於如何履行仲
26 介、給付多少仲介費等項。又被告涂家瑜等因仲介系爭房地
27 之買賣方獲得八萬多元對價，竟遭原告如此巨額之賠償。
28 且原告所請估價公司係防水公司，沒有公正性，故原告之請
29 求，應屬無理由等語。

30 二、並聲明：(一)請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)訴訟費
31 用由原告負擔。

01 肆、得心證之理由：

02 一、原告主張伊經被告家洋公司所屬經紀人被告涂家瑜居間介
03 紹，於110年3月17日與被告陳政緯簽立不動產買賣契約書，
04 以總價550萬元向被告陳政緯購買系爭土地及系爭房屋，並
05 已完成移轉登記。詎原告於110年8月10日前往系爭房屋進行
06 清理時，發現系爭房屋之地下室與一樓樑柱、樓梯間及牆壁
07 均有踏面爆裂、鋼筋裸露生鏽及嚴重漏水與滲水之情況，系
08 爭房屋之上開瑕疵於被告購買系爭房屋前即已存在，被告陳
09 政緯以裝潢工程遮掩系爭瑕疵，且系爭契約之標的物現況說
10 明書中對系爭瑕疵有不實記載情形，原告業於110年8月30日
11 向被告陳政緯解除系爭房地買賣契約，故訴請被告陳政緯回
12 復原狀返還價金，另被告涂家瑜為不動產經紀人，並為被告
13 家洋公司代表人及業務履行輔助人，其居間系爭房地買賣，
14 原告因締結系爭契約支出支付仲介服務費82,500元、地政士
15 代辦費64,666元，合計147,166元，惟如上述，被告涂家瑜
16 明知系爭瑕疵於委託銷售時即已存在，且於系爭契約之標的
17 物現況說明書為不實記載以欺瞞伊，被告涂家瑜顯未盡詳細
18 調查及據實報告之義務且重大違反對於伊之責任，而為利於
19 被告陳政緯等違反誠實信用及善良管理人注意義務之行為，
20 因之，依民法第184條、第227條、第28條及不動產經紀業管
21 理條例第26條第2項之規定，訴請被告家洋公司及被告涂家
22 瑜應連帶賠償原告147,166元等語。被告陳政緯以系爭買賣
23 契約書等資料確係其所簽屬，其自前手購得系爭房屋時即有
24 牆壁水泥剝落情形，不清楚房屋何處漏水，其於賣出系爭房
25 屋前一、二個月開始以木板封牆壁，將系爭房屋交被告涂家
26 瑜時已完工，其雖未向被告涂家瑜說明系爭房屋有水泥剝落
27 情形，然其已施工補強，即無牆壁水泥脫落情形，是以仲介
28 契約書方未註明有牆壁水泥剝落及鋼筋裸露情事，且本件係
29 現況交屋，故原告請求即屬無據等語置辯；被告家洋不動產
30 經紀有限公司、涂家瑜則抗辯：原告購買系爭房屋時係依現
31 況交屋，買賣契約書等資料是屋主勾的，且系爭房屋也買賣

01 很多次了，彼時被告涂家瑜不知有鋼筋裸露情形，但曾告訴
02 原告系爭房屋有漏水情形，屋主也有處理，及系爭房屋於簽
03 約前已有漏水情形，其並無欺瞞，其固曾向原告表示業已修
04 理完善等語，但其無法保證房子交付原告之後會不會有漏
05 水。又被告涂家瑜等因仲介系爭房地之買賣方獲得八萬多元
06 對價，竟遭原告如此巨額之賠償，是原告之請求，應屬無
07 理由等語

08 二、經查：

09 (一)原告主張伊經被告家洋公司所屬經紀人被告涂家瑜居間介
10 紹，於110年3月17日與被告陳政緯簽立不動產買賣契約書，
11 以總價550萬元向被告陳政緯購買系爭土地及坐落地上之系
12 爭房屋，並已完成移轉登記。詎原告於110年8月10日前往系
13 爭房屋進行清理時，發現地下室與一樓樑柱、樓梯間及牆壁
14 均有踏面爆裂、鋼筋裸露生鏽及嚴重漏水與滲水之情況，系
15 爭房屋之瑕疵於被告購買系爭房屋前即已存在，被告陳政緯
16 以裝潢工程遮掩系爭瑕疵，且系爭契約之標的物現況說明書
17 中對系爭瑕疵有不實記載情形，原告業於110年8月30日向被
18 告陳政緯解除系爭房地買賣契約，請求被告陳政緯回復原狀
19 返還價金，經被告陳政緯均拒絕返還。另被告涂家瑜為不動
20 產經紀人，並為被告家洋公司代表人及業務履行輔助人，其
21 居間系爭房地買賣，原告因締結系爭契約支出支付仲介服務
22 費82,500元、地政士代辦費64,666元，合計147,166元等
23 情，業據提出不動產買賣契約書、土地及建物登記謄本、買
24 賣價金履約保證申請書、現場照片四幀、鹿港郵局159號存
25 證信函、上銘公司估價單(見本院卷第23頁至第85頁)，且為
26 被告等所不爭執，是原告此部分之主張，堪信為真實。

27 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物移轉於買受人時，無
28 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
29 約預定效用之瑕疵，並應擔保其物於危險移轉時，具有其所
30 保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，
31 買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項

前段、第2項、第359條前段分別定有明文。又所謂「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用、或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。再者，出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，並不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要。查：一般中古屋買賣交易中常見之現狀點交約款，其所謂現狀點交，係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，依不動產標的現況說明書就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，倘出現瑕疵非可由買受人目視、手摸或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交屋之範疇內。本件系爭房屋地下室與一樓樑柱、樓梯間及牆壁均有踏面爆裂、鋼筋裸露生鏽及嚴重漏水與滲水，且經被告陳政緯以木板裝潢等方式加以掩飾，故非買受人目視、手摸或嗅聞即可得知之瑕疵，故難認被告陳政緯得以系爭房地係以「現況交屋」為由，免除上開瑕疵之物之瑕疵擔保責任，合先敘明。

(三)次按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，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359條定有明文。又所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。則買受人解除契約是否顯失公平，自應比較買賣雙方因解除契約所受損害程度而為判斷。是原告主張因系爭房屋有漏水、鋼筋外露之瑕疵，依民法第359條規定解除系爭契約，自應以未顯失公平方得為之。查：①系爭房屋於110年4月26日完成交屋，依原告提出之錄影光碟可知系爭房屋於原告整修前牆壁經以木板裝潢並塗上白色油漆，若不將木板拆除，無法察覺牆壁內有滲水及鋼筋裸露之現象，故原告於同年8月10日整修房屋時方發現系爭房屋裝潢內之樑柱牆壁多處爆裂、鋼筋裸露生鏽。被告陳政緯對此亦表示其自前手購得系爭房屋時

01 即有牆壁水泥剝落情形，且賣出系爭房屋前一、二個月以木
02 板封牆壁等語，是系爭房屋於被告陳政緯購得時即108年11
03 月29日(見本院卷第35頁至第45頁)已有屋內漏水情況，至交
04 付原告前仍未改善而存有上開瑕疵，系爭房屋有長期漏水之
05 情形，至原告購得系爭房屋已因漏水導致鋼筋外露，即堪認
06 定為真實，則原告主張縱經修復仍有影響房屋結構安全之
07 虞，對居住安全產生重大危害，即非無憑。②又兩造於系爭
08 買賣契約約定將標的物現況說明書記載作為契約內容，依標
09 的物現況說明書(見本院卷第31頁至第33頁)中，就是否有漏
10 水情形、樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕、房屋鋼筋有無裸
11 露均勻選無，縱被告陳政緯否認前開欄位為其勾選，然其於
12 標的物現況說明書中既有簽名，仍可表示其同意勾選項目之
13 說明與系爭房屋現況相符，被告陳政緯為系爭房屋前屋主兼
14 本件買賣契約出賣人，就系爭房屋現況最為清楚，卻於現況
15 說明書上為不實之說明，並自承於出賣系爭房屋前有加工整
16 修之行為，足徵就系爭房屋有系爭瑕疵知之甚詳，且有刻意
17 掩飾故意不告知瑕疵之情形。是被告陳政緯既有故意隱瞞系
18 爭房屋漏水之瑕疵，該瑕疵並已致使系爭房屋樑柱鋼筋外
19 露，影響房屋居住使用，即有重大瑕疵，原告主張依據民法
20 第359條規定解除契約，並於110年8月31日以鹿港郵局159號
21 存證信函向被告陳政緯及涂家瑜為解除系爭買賣契約之意思
22 表示，原告主張解除系爭買賣契約即為可採，系爭買賣契約
23 既經解除，原告另依同法第259條第1款規定返還被告陳政緯
24 已受領之給付5,500,000元，即屬有據，應予准許。

25 (四)再按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
26 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利」、「因
27 不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償
28 」、「民法第227條第1項、第2項定有明文。又「經紀業因
29 經紀人員執行仲介或代銷業務之過失致交易當事人受損害
30 者，該經紀業應與經紀人員負連帶損害賠償責任」不動產經
31 紀業條例第26條定有明文。本件原告主張被告家洋公司、涂

01 家瑜於仲介買賣系爭房屋之「標的物現況說明書」內就「是
02 否有滲漏水情形」、「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」、
03 「房屋鋼筋有無裸露」均經勾選「否」，然卻未盡詳實調查
04 義務，致原告購買存有系爭瑕疵之系爭房屋，故被告家洋公
05 司、涂家瑜應賠償原告因締約系爭買賣契約支付之仲介服務
06 費82,500元、地政士代辦費64,666元，合計147,166元。被
07 告家洋公司、涂家瑜則以現況說明書非其勾選，本件為現況
08 交屋、交屋時不知系爭房屋存有鋼筋外露之瑕疵且未保證修
09 復後不會漏水及僅收取八萬多元服務費等語置辯。惟查①現
10 況交屋約定並非無條件免除物之瑕疵擔保責任，業如前述，
11 被告此答辯即不可採。又依原告提出與涂家瑜間於110年3月
12 11日之LINE對話紀錄，涂家瑜表示「許小姐，當初這是在整
13 理)原本有有滲水我建議屋主把它敲開重新整理防水，現在
14 已經處理好了，請放心」，原告方回應「約 星期三簽」(見
15 本院卷第135頁)，依上開對話內容顯示被告涂家瑜於簽約日
16 (110年3月17日)前已知悉系爭房屋有漏水之情事，並已表示
17 處理完畢，方有「請放心」之表示，一般民眾對仲介人員表
18 示請放心，應指系爭房屋已具備一般居住所需之品質，然漏
19 水之房屋顯不具一般房屋之品質，並會影響買受人之購買意
20 願及房屋之市場價值，故被告涂家瑜空言辯稱不保證日後不
21 會漏水，卻未能提出證據以實其說，已難採信。況被告涂家
22 瑜既於仲介締結系爭買賣契約前已知悉系爭房屋有漏水情
23 事，房屋漏水為嚴重之瑕疵，故於仲介原告與被告陳政緯簽
24 訂買賣契約前自應有檢查系爭房屋是否確已排除漏水瑕疵之
25 義務，系爭房屋於交屋後既仍存有系爭瑕疵，被告涂家瑜即
26 有未盡檢查義務之過失。是原告依民法第227條主張被告涂
27 家瑜居間原告向陳政緯購買具重大瑕疵之系爭房屋為不完全
28 給付，自應賠償原告所受損害即因締結系爭買賣契約支出之
29 仲介服務費及地政士代辦費147,166元。②另被告涂家瑜為
30 被告家洋公司之負責人兼仲介人員，依照不動產經紀業管理
31 條例第26條之規定，被告家洋公司自應負同一責任。從而，

01 關於系爭房屋漏水部分，亦以如前之理由，認為被告家洋公
02 司有過失，其仲介服務不符專業水準，自不符債務本旨，依
03 不動產經紀業管理條例第26條之規定，應對原告之損害，負
04 連帶賠償責任。從而，原告因締結系爭買賣契約支出仲介服
05 務費、地政士代辦費共計147,166元，係其固有利益受到損
06 害，乃民法第227條規定之範疇，原告依照不動產經紀業管
07 理條例第26條、民法第227條之規定，主張家洋不動產經紀
08 有限公司、涂家瑜應連帶賠償原告147,166元，為有理由，
09 應予准許。

10 三末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
11 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
12 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
13 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、又「遲延之債
14 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
15 遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
16 法律可據者，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2
17 項、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原
18 告對於被告之損害賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢
19 債權，又本件起訴狀繕本係於110年11月18日送達予被告陳
20 政緯之戶籍地及被告家洋公司之登記所在地，此有本院送達
21 證書附卷足憑（見本院卷第109頁至第111頁），是參照前述
22 規定，原告請求被告等給付自起訴狀繕本合法送達被告之翌
23 日即110年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲
24 延利息，洵屬有據。

25 四綜上：原告請求依據民法第359條解除系爭買賣契約後依同
26 法第258條第1項規定，請求被告陳政緯返還買賣價金5,500,
27 000元及自110年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之
28 法定遲延利息；及依據民法第227條、不動產經紀業管理條
29 例第26條規定，請求被告家洋公司、涂家瑜連帶賠償147,16
30 6元及自110年11月19日起至清償日止按年息5%計算之利息。
31 均為有理由，應予准許。又預備訴之合併係以當事人先位之

01 訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備
02 位之訴之停止條件。本院既認原告先位之訴為有理由，備位
03 之訴即毋庸予以審究，附此敘明。

04 六另原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰
05 酌定相當擔保金額准許之；併依職權酌定相當擔保金額，准
06 被告預供擔保後，得免為假執行。

07 伍、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提
08 證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影
09 響，爰不一一論述，附此敘明。

10 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第390條第2項、
11 第392條第2項。

12 中 華 民 國 111 年 1 月 17 日
13 民事第一庭 法 官 洪志賢

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 1 月 17 日
18 書記官 林嘉賢