

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度重訴字第78號

原告 呂盈貞
訴訟代理人 汪玉蓮律師

被告 黃建龍

訴訟代理人 陳偉仁律師
陳明律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，於民國111年11月21日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、被告應給付原告新台幣(下同)貳仟萬元，及其中伍佰萬元自
起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
利息，其中壹仟伍佰萬元自民國110年1月8日起至清償日
止，於每月8日前按月給付21,833元之利息。

二、被告應另給付原告186,614元，及自原告民事準備書(一)狀及
擴張訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、陳述：

一、事實部分

(一)按被告明知其所有嘉義市○○○段○○○段000○地號，建
物編號店9，建號418號，門牌號碼：嘉義市○○○街000

01 號，房屋一樓內部原來使用執照之設計為停車空間，無法當
02 店面使用，為達順利銷售上開房屋之目的，竟貼出"絕版鑽
03 石店面"之不實廣告(詳原證1)。經原告之親戚陳佑興打電話
04 詢問，被告推由吳詩睿於109年12月2日以通訊軟體傳「金雞
05 母金店面」，地坪70.3坪，使用建坪89.21坪，成交：\$2280
06 萬，Siri隱藏版價寬限期月付：16917元或本金+利息月付5
07 5219元，並傳系爭房屋之使用執照(內載一樓前面係二間店
08 舖，系爭編號店9+10約定之車位係在屋外，給原告之親戚
09 陳佑興(詳原證2：銷售人員吳詩睿所傳之line截圖及所傳之
10 使用執照之放大圖)。

11 (二)於簽約前，被告委由銷售人員吳詩睿與原告約在上開射手座
12 建物之招待所(嘉義市南京東街與興美六路口)見面介紹(原
13 告由陳緯一出面，陳佑興陪同)，亦沒告知一樓使用執照係
14 規劃為停車位，不能當店面使用，且亦無法變更設計。銷售
15 人員吳詩睿係告知一樓係二間店面，有約定之停車位在外
16 面，條件就如原證2資料所示，價格可算2,000萬元。

17 (三)原告不疑有他，於109年12月7日，被告黃建龍由王獻璋代理
18 與原告在上開招待所訂立買賣契約(因原告呂盈貞與陳緯一
19 係夫妻，購買人為妻呂盈貞，由陳緯一代理簽立買賣契
20 約)，原告於109年12月7日至110年1月8日各匯3萬元、197萬
21 元、300萬元、1,500萬元，共2,000萬元入被告黃建龍之帳
22 戶(詳原證3：買賣契約)。上開買賣契約第2頁載二、建物標
23 示：建物標號"店"9(9與10已合為一間)，建號418(即一樓為
24 店面房屋)。

25 (四)被告黃建龍為福御建設開發有限公司(福翌開發建設有限公
26 司)之大股東，系爭房屋為被告黃建龍所有，其明知上開房
27 屋一樓使用執照為二個停車空間，並非店舖，卻故意隱匿上
28 開事實，且故意未交付真正之使用執照正本或影本給原告
29 (詳原證4：交付證件明細表)。

30 (五)於原告將房屋出租給房客後，房客因要申請成立長照公司，
31 但110年8月房客經主管機關告知房屋可能有問題，無法作店

面使用，經原告向建管課申請使用執照，才發現系爭房屋內一樓使用執照為二個停車空間(詳原證5：使用執照，一樓前面並非店舖)，才知被告將一樓使用執照平面圖前面之二個自設停車空間變造為二間店舖，原告始知受騙。

二、上開被告隱匿交易上重大資訊(隱匿一樓室內前面非店舖，使用執照平面圖一樓前面為自設之二個停車空間)，告知車位在屋外，約定專用，且宣傳系爭房屋為鑽石店面，買賣契約亦寫"店"9，致原告陷於錯誤，為承諾購買系爭房地之意思表示，原告若知一樓前面(內部)是兩個車位，而不是兩個店面，原告根本不會購買，故：

(一)原告依民法第92條規定，以起訴狀繕本之送達，作為通知被告撤銷系爭房地契約之意思表示。並依民法第179條規定請求被告返還原告買賣價金2000萬元及法定利息。

(二)復因系爭建物一樓無法作為店舖使用，且亦無法變更用途，致系爭房地確有減少價值，減少效用及缺少品質保證之瑕疵，如前所述，原告係因被告以"絕版鑽石店面"作為廣告宣傳，銷售人員亦傳訊息謂系爭房屋為"金雞母金店面"，一樓前面平面圖載店舖，有屋外之專屬停車位二個。倘被告如實告知系爭房屋一樓前面使用執照為二個私設之停車空間，原告斷無任何意願或動機向被告購買系爭房地，是原告依民法第354條、第359條規定，以起訴狀繕本之送達，作為通知被告解除系爭房地買賣契約之意思表示。並依民法第259條規定請求被告返還買賣價金2000萬元及法定利息。

(三)且因被告未告知系爭一樓前面實為二個自設之停車空間，被告卻宣稱系爭房屋為金雞母黃金店面，提出一樓平面圖前面為二間店舖，買賣契約書並載"店"9，其所為之給付顯未依債之本旨提出，其不完全給付之情形亦無法補正，原告依民法第227條準用第226條、256條規定，以起訴狀繕本之送達，作為通知被告解除系爭房地買賣契約之意思表示。並依民法第227條第1項、第259條、第260條、第360條規定，請求被告返還原告買賣價金2000萬元。

01 三、原告前開請求權，請鈞院擇一判決。

02 四、另按，本件原告向華南銀行貸款1,500萬元之利率為1.31%，
03 故更正訴之聲明一關於貸款1,500萬元之利息請求為年利率
04 1.31%，而上開1,500萬元原告自110年1月8日起每月繳納之
05 利息為21,833元(詳原證6：借貸契約書及繳款金額)。

06 五、另原告有給付本件房地登記等費用共186,614元(詳原證6-
07 1：房地產登記費用明細表)，故上開房地買賣契約既因被告
08 未予告知之行為而撤銷，則上開支出即屬不法侵害原告之財
09 產權，被告應負損害賠償責任，此部分原告另依民法第184
10 條第1項「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害
11 賠償責任」之規定請求，台灣橋頭地方法院106年度重訴字
12 第27號判決參照(詳原證7)。

13 六、對被告答辯之陳述：

14 (一)最高法院104年度台上字第2218號判決與本件之情形不同，
15 不得比附援引。按依原告所提之原證2，被告已明確表示原
16 告可以使用的地坪70.3坪，使用建坪89.21坪，車位在戶外
17 (店9+10之室內依被告所傳之資料並無車位)，故本件被告
18 已明確表示並非緘默，與上開判決之情形不同。

19 (二)本件買賣皆由建設公司(福御建設、服翌開發建設)之業務主
20 任吳詩睿(Siri)所接洽，廣告內容「絕版鑽石店面 稀有6車
21 庫 珍藏保留」，連絡電話00-0000000也是建設公司之電
22 話，且吳詩睿傳給原告之資料，6個車位均在戶外，價錢方
23 面吳詩睿尚可以直接減價及隱藏版價(寬限期月付或本金十
24 利息月付)之權限，且所用的契約書亦是建設公司之版本，
25 外觀上就是建設公司賣房子，與市面上個人委託仲介賣房子
26 之情形截然不同。

27 (三)被告顯有隱匿之情形：

28 1、被告主張契約書之附件一建物現況確認書項次3載明「車位
29 清況為其他(一樓店舖停車空間)」而主張其無隱匿。惟查，
30 同項次之備註說明亦明載「有關車位之使用方式，依本契約
31 第九條第三項規定」。而契約第九條第三項之內容為：本買

賣標的物倘有使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將情形告知買方外，並應於本買賣標的物交屋時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼受其有關之權利義務。

2、事實上，本件賣方(被告)簽訂買賣契約前僅給買方(原告)如原證2之資料，訂約前後並未交付使用執照、建物謄本給買方(原告)，依契約第九條第三項被告有告知即交付之義務，但被告卻均未為之，明顯有隱匿之情形，且未盡告知之義務。

3、甚者，契約附件一項次2之備註說明載「建物現況格局以交易當時實際之現況額局為準」。系爭標的物買賣當時，一樓地板均鋪設磁磚，並未有停車格之畫設，或是不同材質之鋪設，當時現況就整個一樓(約40坪左右)均可以當店鋪使用，事後原告發現問題後，向建管課申請使用執照，才發現一樓前面是2個車位非店鋪，而店鋪係在後面，扣除樓梯間、廁所可使用面積不到5坪，與訂約當時整個一樓內部格局均可當店鋪使用差距甚大。

(四)承上，原告係依賣方之廣告「絕版鑽石店面 稀有6車庫 珍藏保留」，而賣方傳給買方之一樓平面圖，使用執照「車位」之位置賣方係標示『店鋪』(即原證2最後一張)，且原告至現場看一樓整個均鋪設相同磁磚，坪數均40坪左右，即符合賣方傳給買方平面圖之圖示。惟原告後來申請之使用執照店鋪係在一樓最後面，可以作店鋪使用之範圍不到5坪，店鋪使用之範圍短少35坪以上，顯超過合理之誤差範圍，亦不符原告當初購買系爭建物之預定目的。

(五)另被告謂原告須就投資標的為相關查詢，惟查，事前交付相關資料是賣方之義務，更何況契約第9條第3項亦有約定賣方有告知及交付之義務。然本件被告卻稱原告須做相關之查證，是否意謂被告所提供之資料不正確，有隱瞞及欺騙之情形，才需要買方進一步查證。

01 (六)被告於偵查庭偵訊時稱「知道裡面有畫停車位。」而被告係
02 委託王獻章、吳詩睿銷售。

03 (七)但如原證2所示，於簽約前，吳詩睿所傳之Line圖樣係 變造
04 使用執照為一樓係兩間店舖，詐欺原告，讓原告信以為真，
05 且簽約時亦未給圖說，未告知使用執照一樓係兩個停車位，
06 若原告知道一樓係規劃兩個停車空間，非店舖，根本不可能
07 購買。

08 參、證據：提出建案貼出絕版讚石店面廣告之現場照片、吳詩睿
09 所傳之Line截圖及所傳使用執照放大圖、射手座店9成屋房
10 屋買賣契約書、交付證件明細表、使用執照平面圖、向華南
11 銀行辦理借貸之契約書及本息定額(本息平均)償還法的繳款
12 金額表、房地產登記費用明細表、110年8月22日原告之配偶
13 陳緯一與訴外人陳佑興、吳詩睿、陳律仲對話之錄音譯文及
14 光碟、嘉義市○○○段○○○段000○地號及同段418建號之
15 登記謄本等資料。

16 乙、被告方面

17 壹、聲明：

18 一、原告之訴駁回。

19 二、訴訟費用由原告負擔。

20 三、如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

21 貳、陳述：

22 一、被告並無故意隱匿交易上重大資訊，則原告依民法第92條規
23 定撤銷意思表示為無理由：

24 (一)原告固以被告為不實廣告、吳詩睿沒告知一樓使用執照係規
25 劃為停車位，不能當店面使用，且亦無法變更設計，故意隱
26 匿交易上重大資訊，故撤銷意思表示云云。

27 (二)按「民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為
28 限，然單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上就某
29 事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項
30 之所謂詐欺不合」，最高法院104年度台上字第2218號判決
31 意旨參照。

01 (三)惟查，被告為一般自然人，原告主張有不實廣告要求被告負
02 責，已然無據。且原告道聽塗說被告為福御建設開發有限公
03 司(福翌開發建設有限公司)之大股東云云，亦與事實不符，
04 被告嚴正否認。另原告主張契約書係用建設公司之版本，與
05 個人委託仲介不同云云，然依代書鄧招芬具結證稱契約係伊
06 擬定及製作(111年6月6日言詞辯論筆錄第6頁第20至23行)，
07 則原告此部分主張，無足採憑。

08 (四)次查，依原告所提出之原證5使用執照圖面上確實載有「店
09 舖」之字眼，原告主張不得作為店舖使用，已屬無據。

10 (五)第查，原告之代理人陳緯一與被告代理人王獻璋簽約之時，
11 王獻璋亦有向其說明門牌號碼嘉義市○○○街000號(以下簡
12 稱系爭房屋)是室內車位，且契約書之附件一建物現況確認
13 書項次3亦載明為「車位情況為其他(一樓店舖停車空
14 間)」，足認原告主張被告隱匿致伊陷於錯誤云云，與事實
15 完全不符。

16 (六)又系爭房屋簽約暨相關登記事項均由代書鄧招芬協助兩造進
17 行，當時鄧招芬亦有向陳緯一逐一說明契約內容，且對於
18 「建物現況確認書」亦逐一向陳緯一及王獻璋確認，此由項
19 次2「建物現況格」、「交屋時交有保固書」均陳緯一及王
20 獻璋之蓋章，則鄧招芬確有逐一說明、確認堪予認定。且鄧
21 招芬亦具結證稱「(被告訴訟代理人問：妳當時有跟雙方確
22 認契約的內容嗎?)有。我是逐條朗誦、解釋、說明。」、
23 「(被告訴訟代理人問：雙方對契約的內容都沒有意見才簽
24 名的嗎?)對。」、「(被告訴訟代理人問：附件一的項次
25 3，車位的狀況是記載『其他(一樓店舖停車空間)』是什麼
26 意思?)這是屬於樓店舖，一樓有設置店舖停車空間，所以
27 我們會特別標示用途。」等語(111年6月6日言詞辯論筆錄第
28 3頁第16至第4頁第7行)，則鄧招芬於協助訂約之時，已明白
29 表示一樓有設置店舖停車空間，則於簽約之時，代書已明白
30 表示一樓為設有停車空間之店舖，足認原告當時已知，亦難
31 認被告有任何施用隱匿之情。

01 (七)訂約前建物登記謄本已載明「停車空間、店舖、住宅」，且
02 「使用執照」依契約第9條第3項約定，係於交屋時一併交
03 付，則原告主張被告隱匿云云，顯非可採：

04 1、原告固主張訂約前未交使用執照、建物謄本、一樓未畫設停
05 車格云云。

06 2、惟查，本件建物的建物登記謄本亦載明「主要用途：停車空
07 間、店舖、住宅」(參被證1)，此為當時原告所知悉(登記日
08 期為109年3月9日、兩造簽約109年12月7日)，且屬公開資
09 訊，原告亦能自行查詢，原告才故意不提出建物登記謄本，
10 更足證原告主張被告隱匿云云，洵無足採。

11 3、次查，原告誤解兩造契約第9條第3項係約定「本買賣標的物
12 倘有使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約、
13 大樓管理辦法、停車位使用辦法、使用維護手冊等文件，賣
14 方除應於訂約時將其情形告知買方外，並後於本買賣標的交
15 屋時一併交付予買方或其登記名義人」，則原告主張被告應
16 於簽約前交付云云，已屬無據。且依鄧招芬證詞，被告確已
17 於簽約時告知，被告並無任何隱匿之情。

18 4、此外，參諸原告所提出之錄音譯文載明「陳緯一：你連使用
19 執照都不敢給客戶；吳詩睿：我沒有不給，我那時候就已經
20 給他了；陳佑興：這個是買完才給我們的，但是之前在賣的
21 時候根本不知道裡面有這個車位是租客跟我們說他要去送變
22 更，然後圖拿到才說這個有車位這樣子。」(參原證8第1
23 頁)，依陳佑興之說詞，並不否認吳詩睿已將使用執照交付
24 給原告，而依兩造契約第9條第3項交屋時一併交付即可，則
25 被告亦無違反合約條款之情。

26 5、又建物現況格局係指現況交屋，一樓地板鋪設磁磚係原始建
27 築現況，並非被告所造成，然無論如何與被告是否盡告知義
28 務或是否隱匿無關。

29 6、果爾，原告之所以提起本件訴訟，係向伊承租之人要「送變
30 更」，嗣後變更不成，原告始主張伊被騙，並陷於錯誤，顯
31 係事後反悔之詞。

01 (八)更遑論原告無法舉出被告在法律上、契約上或交易習慣上就
02 何事項負有告知義務者，而被告故意不告知，揆之首開實務
03 見解，與法條要件不符。

04 (九)綜上，原告撤銷意思表示為無理由。

05 二、原告既無法舉證有何瑕疵，且僅係原告無法出租給第三人而
06 反悔而已，自無從依民法第359條規定解除契約並請求返還
07 買賣價金：

08 (一)原告次主張系爭房屋有減少價值、減少效用及缺少品質保證
09 之瑕疵，故主張依民法第354、359、259條規定解除契約並
10 請求返還買賣價金云云。

11 (二)經查，被告為自然人不負廣告責任，業如前述，則原告主張
12 被告應負責云云，誠屬無據。

13 (三)次查，本件遍觀原證3契約並無記載被告應交付全部為店
14 舖、不可以有私設停車空間之記載，而如前述，「車位情
15 況」記載為「其他(一樓店舖停車空間)」，且實際上使用執
16 照亦載明可作為店舖使用(參原證5)，則難認本件有何缺少
17 效用或品質保證之瑕疵。更何況究竟有何減少價值之瑕疵亦
18 未見原告敘明，則難認原告此部分主張為可採。

19 (四)更何況，縱依前開LINE對話截圖，亦無任何「車位在戶外」
20 或「一樓全部為店舖」之記載，足認原告此部分主張，並非
21 有據。

22 (五)再依原告之主張係因其將系爭房屋出租給第三人之後，第三
23 人無法變更使用用途始生爭議，則明顯係原告無法出租而後
24 悔甚明。

25 (六)基上，原告主張依民法第359條規定解除契約並請求返還買
26 賣價金為無理由。

27 三、依使用執照，系爭房屋既得作為店舖使用，而無其他契約條
28 款證明原告之主張，則本件並無未依債之本旨給付之情，原
29 告依債務不履行規定解除契約，並請求返還價金云云，並無
30 理由：

31 (一)原告末主張一樓平面圖為二間店舖、買賣契約為店9，其未

01 依債之本旨提出給付，且無法補正，故依民法第227條第1
02 項、第259條規定請求返還買賣價金云云。

03 (二)經查，本件契約記載為「店9」僅係作為代號，並標示為何
04 房屋，實際內容仍應依契約其他條文為解釋。而系爭房屋之
05 使用執照確實載有「店舖」，並可作為店舖使用，復無其他
06 文字或契約圖面可作為原告主張之佐證，則原告主張給付未
07 依債之本旨，無足採憑。

08 (三)又如前所述，原告果欲購買房屋出租予第三人，顯須就其投
09 資標的為相關查詢，認為重要者亦應記載於契約之上，然本
10 件既未見原告有任何查詢動作，且其所主張之各項情節，亦
11 未明載於契約之上，嗣後無法變更，始循解除契約，明顯係
12 原告就當時之資料為投資判斷錯誤、認識不正確，並非意思
13 表示內容有錯誤，更非當事人之資格或物之性質有誤，且為
14 交易上認為重要者，不可視為意思表示內容之錯誤，而屬動
15 機錯誤，自與不完全給付無關。

16 (四)綜上，原告主張本件有不完全給付之情為無理由，其依法不
17 得解除契約。

18 四、此外，原告及其簽約代理人陳緯一均為有一般智識經驗之
19 人，且看屋、簽約等程序，亦有身為不動產仲介之姪子陳佑
20 興陪同，購買價值2千多萬元之房屋並非小數目，必然會對
21 於坪數、價格等條件錙銖必較，於原告亦無另外購買其他獨
22 立停車位之情況下(參原證3，並未約定有另外停車位)，原
23 告實難諉為不知，更可見本件原告之主張，顯屬無稽。

24 五、至於原告主張利息及相關登記費用應由被告負擔，因原告之
25 請求並無理由，業如前述，則相關支出費用亦不應由被告負
26 擔甚明。且利息部分係因原告自行擴張自己信用之行為所造
27 成，不應由被告負擔。

28 六、揆諸前揭說明，懇請鈞院審酌上情，速駁回原告之訴，至感
29 法恩。

30 參、證據：提出嘉義市○○○段○○○段000○號建物登記謄
31 本。

01 理 由

02 甲、程序部分

03 按民事訴訟法第255條規定：「訴狀送達後，原告不得將原
04 訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：
05 一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明
07 代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定
08 時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，
09 於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係
10 為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙
11 被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異
12 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」經
13 查，原告於110年10月29日具狀提起本件訴訟之時，原訴之
14 聲明為：「一、被告應給付原告新台幣貳仟萬元，及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
16 二、訴訟費用由被告負擔。三、原告願供擔保請准宣告假執
17 行。」嗣後，原告以111年4月14日民事準備書(一)狀及擴張訴
18 之聲明狀，變更訴之聲明為如事實欄所示之聲明內容。因原
19 告請求之基礎事實同一，僅是擴張或減縮應受判決事項之聲
20 明，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，符合民事訴訟法第
21 255條第1項第2、3、7款規定，故原告變更訴之聲明，應予
22 准許，合先敘明。

23 乙、實體部分

24 一、按民法第92條第1項固規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思
25 表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為
26 者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷
27 之。」另第359條前段規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人
28 依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或
29 請求減少其價金。」第360條規定：「買賣之物，缺少出賣
30 人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，
31 而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦

同」。另民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」。又民法第226條規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」第256條規定：「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約」。惟按民事訴訟法第277條規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責任，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。

二、經查，原告主張伊與訴外人陳緯一乃為夫妻關係，由陳緯一代理原告，與被告黃建龍之代理人即訴外人王獻璋，就被告所有嘉義市○○○段○○○段000○地號與其上建物編號店9，建號418號(門牌號碼：嘉義市○○○街000號)的房屋，於109年12月7日訂立買賣契約；嗣後，原告於109年12月7日至110年1月8日，各匯款3萬元、197萬元、300萬元、1500萬元，合計2000萬元予被告黃建龍之帳戶。上情有原告提出之原證3買賣契約為證，且被告亦無爭執，乃為兩造不爭執之事實。而查，本件兩造主要爭執事項為：(一)原告主張依民法第92條規定，撤銷系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第179條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息，有無理由？(二)原告主張依民法第354條、第359條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第259條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息，有無理由？(三)原告主張依民法第227條準用第226條、256條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第227條第1項、第259條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定

01 利息，有無理由？(四)原告請求被告賠償原告向華南銀行貸款
02 1,500萬元自110年1月8日起每月繳納之利息21,833元及賠償
03 本件房地登記費用186,614元，有無理由？

04 三、原告主張依民法第92條規定，撤銷系爭房地買賣契約之意思
05 表示，並依民法第179條規定，請求被告返還買賣價金2,000
06 萬元及法定利息，並無理由：

07 (一)經查，原告主張被告隱匿交易上重大資訊(隱匿一樓室內前
08 面非店舖，使用執照平面圖一樓前面為自設之二個停車空
09 間)，告知車位在屋外，約定專用，且宣傳系爭房屋為鑽石
10 店面，買賣契約亦寫「店9」，致原告陷於錯誤，主張依民
11 法第92條規定，撤銷系爭房地買賣契約之意思表示，並依民
12 法第179條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利
13 息。

14 (二)惟查，本件依原告所提出之原證5使用執照圖面上確實載有
15 「店舖」之字樣【本院卷第45頁】，原告主張系爭建物一樓
16 無法作為店舖使用云云，與事實不符。另外，嘉義市○○○
17 段○○○段000○號（門牌號碼：嘉義市○○○街000號）的
18 房屋，建物登記謄本載明主要用途為：「停車空間、店舖、
19 住宅」【本院卷第213頁】，則該房屋的室內即可作為店舖
20 使用，原告主張系爭建物一樓無法作為店舖使用云云，亦與
21 事實不符。而且，嘉義市○○○段○○○段000○號房屋，
22 一樓面積為137.15平方公尺，二樓面積為60.81平方公尺，
23 總面積合計197.96平方公尺，其中除一樓部分面積規劃停車
24 空間外，其餘一、二樓層的面積均可作為店舖或住宅使用。
25 又查，上述系爭房屋簽約暨相關登記事項均由代書(地政士)
26 鄧招芬協助兩造進行，而代書鄧招芬於111年6月6日言詞辯
27 論時到庭證稱伊當時有跟雙方確認契約的內容，伊是逐條朗
28 誦、解釋、說明，雙方對契約的內容都沒有意見才簽名的，
29 契約書附件一的項次3，車位的狀況記載『其他（一樓店舖
30 停車空間）』，這是屬於樓店舖，一樓有設置店舖停車空
31 間，所以我們會特別標示用途」等語。則鄧招芬於協助訂約

之時，已明白表示一樓有設置店鋪停車空間，於簽約之時，代書已經明白表示一樓為設有停車空間之店鋪，足認原告於當時已知悉一樓有部分面積設置停車空間，被告並未有隱匿一樓的店鋪有設置停車空間之事實。因此，原告主張依民法第92條規定，撤銷系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第179條的規定請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息云云，並無理由。

四、原告主張依民法第354條、第359條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第259條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息，亦無理由：

(一)經查，原告主張因系爭建物一樓無法作為店鋪使用，且亦無法變更用途，致系爭房地確有減少價值，減少效用及缺少品質保證之瑕疵。原告係因被告以「絕版鑽石店面」作為廣告宣傳，銷售人員亦傳訊息謂系爭房屋為「金雞母金店面」，一樓前面平面圖載店鋪，有屋外之專屬停車位二個。倘被告如實告知系爭房屋一樓前面使用執照為二個私設之停車空間，原告斷無任何意願或動機向被告購買系爭房地，主張依民法第354條、第359條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第259條、第260條、第360條之規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息。

(二)惟查，本件原證3成屋房屋買賣契約書內容，並無記載被告應交付全部為店鋪、不可以有私設停車空間。而如前述，「車位情況」記載為「其他(一樓店鋪停車空間)」，且實際上使用執照亦載明可作為店鋪使用，又建物登記謄本亦載明主要用途包含停車空間、店鋪、住宅。於簽約之時，原告也知悉一樓有部分面積設置停車空間，原告要求被告交付全部為店鋪、不可有私設停車空間之房屋，難認為有理由。本件嘉義市○○○段○○○段000○號房屋，建物一樓並非無法作為店鋪使用，且一、二樓面積合計197.96平方公尺，其中除一樓部分面積規劃停車空間外，其餘一、二樓層的面積均可作為店鋪或住宅使用，難認為有何減少價值或缺少效用或

品質保證之瑕疵，原告主張依民法第359條規定解除契約並請求返還買賣價金，為無理由。

五、原告主張依民法第227條準用第226條、256條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第227條第1項、第259條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息，也沒有理由：

(一)經查，原告主張因被告未告知系爭一樓前面實為二個自設之停車空間，被告卻宣稱系爭房屋為金雞母黃金店面，提出一樓平面圖前面為二間店舖，買賣契約書並載「店9」，其所為之給付顯未依債之本旨提出，其不完全給付之情形亦無法補正，主張依民法第227條準用第226條、256條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第227條第1項、第259條規定，請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息。

(二)惟查，本件契約記載為「店9」僅係作為代號，並標示為何房屋，實際內容仍應依契約其他條文為解釋。而系爭房屋之使用執照確實載有「店舖」，並可作為店舖使用，建物登記謄本亦載明主要用途包含停車空間、店舖、住宅。且原證3成屋房屋買賣契約書內容，也沒有其他文字或契約圖面可為原告主張之佐證，原告片面要求被告交付全部為店舖、不可有私設停車空間之房屋，進而主張被告給付未依債之本旨，援引民法第227條準用第226條、256條規定，解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第227條第1項、第259條的規定請求被告返還買賣價金2,000萬元及法定利息云云，顯然無可憑採，難認為有理由。

六、原告請求被告賠償原告向華南銀行貸款1,500萬元自110年1月8日起每月繳納之利息21,833元及賠償本件房地登記費用186,614元，為無理由：

(一)原告主張伊向華南銀行貸款1,500萬元，利率為1.31%，上開1,500萬元原告自110年1月8日起每月繳納之利息為21,833元；另外，原告有給付本件房地登記等費用共186,614元。而上開房地買賣契約，既因被告未予告知之行為而撤銷，則

01 上開支出即屬不法侵害原告之財產權，被告應負損害賠償之
02 責任，此部分原告另依民法第184條第1項「因故意或過失，
03 不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」之規定請求云
04 云。

05 (二)惟查，如前所述，原告主張依民法第92條規定撤銷房地買賣
06 契約之意思表示；及主張依民法第359條與民法第227條準用
07 第226條、256條規定解除系爭房地買賣契約，均為無理由。
08 則本件系爭房地買賣契約既未經合法撤銷，亦未經合法解除
09 買賣契約，原告援引民法第184條第1項規定，請求被告賠償
10 原告向華南銀行貸款1,500萬元自110年1月8日起每月繳納之
11 利息21,833元及賠償本件房地登記費用186,614元，即顯屬
12 無據，為無理由。

13 七、綜據上述，被告無實施詐欺之行為，所為給付亦無未依債之
14 本旨的情形，原告援引民法92條、179條、第184條第1項、
15 第259條、第226條、第227條、第256條、第259條、第354
16 條、第359條、第360條等規定，請求被告給付原告2,000萬
17 元，及其中500萬元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
18 止，按週年利率百分之五計算之利息，其中1,500萬元自110
19 年1月8日起至清償日止，於每月8日前按月給付21,833元之
20 利息；並請求被告應另給付原告186,614元，及自原告民事
21 準備書(一)狀及擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，
22 按週年利率百分之五計算之利息，所為之請求，尚嫌無據，
23 核屬無理由，不應准許，應予駁回之。又原告之訴既業經駁
24 回，所為假執行之聲請，亦已失所附麗，應併予駁回之。

25 八、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或攻擊
26 防禦方法，核與本件判決結果均不生影響，爰不一一論述，
27 附此敘明。

28 丙、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 12 月 26 日
31 民事第二庭法 官 呂仲玉

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 12 月 26 日

05 書記官 洪毅麟