

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第651號

原告 簡展俊

訴訟代理人 郭承昌律師

被告 林欽誠

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 洪語律師

被告 都營不動產開發股份有限公司

法定代理人 陳興義

訴訟代理人 黃逸榮

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於中華民國113年7月2日言詞辯論終結，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。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告欺騙原告系爭房屋露臺屬原告約定專用：

1.原告於民國112年3月31日透過被告都營不動產開發股份有限公司（即住商不動產永和雙和加盟店）（下稱都營公司）居間介紹，以新臺幣（下同）2,400萬元向被告林欽誠於買受新北市○○區○○路000○0號1樓房屋及其地下室車位一位（下稱系爭房屋），有兩造締結之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）為憑。買受前，被告林欽誠委託之被告都營公司交付系爭房屋平面圖給原告，明確表示系爭房屋外之露臺為該戶「專用露臺」，並於不動產說明書記載此露臺係屬於「空地增建」等語，期間，原告亦發現被告林欽誠共同委託銷售5至6家仲介公司，其售屋廣告皆標榜系爭房屋外露臺為「專用露臺」、「1樓住戶才

有的使用空間」、「這裡可以弄個開心農場」等語，並以之作為銷售之賣點而屬交易上重要事項。

2. 簽約當日，雙方談妥價金時已超過晚上12點，被告等人仍急於當日簽約，未給予原告查閱系爭買賣契約中關於是否有露臺約定專用之文字，又原告第一次購屋，期待擁有私人露臺打造一個可供子女自由活動之空間，遂相信被告售屋廣告所言，以為系爭買賣包含屋外露臺之專用權利，故以高於同棟大樓近期平均售價（44.18萬元/坪）之每坪52萬元購買系爭房屋。

3. 嗣原告如期繳納簽約金150萬元、完稅款330萬元及尾款1920萬元至雙方約定之履保專戶（其中原告自中國信託銀行貸款1,700萬元已代償並塗銷林欽誠原本貸款暨擔保設定之最高限額抵押權1,800萬元）付清全數價金，系爭房屋並於112年7月5日移轉登記給原告。

4. 112年7月15日交屋前，原告著手露臺之設計規劃時，竟遭大樓管委會阻擋，該大樓主委表示此一露臺為開放的公共設施，任何住戶皆可來此散步，社區保全每天亦不定時間到此打卡巡邏，原告始知露臺非如被告所稱係原告專用領域，甚至連建商原先規劃該戶之洗衣陽台均屬公共設施，原告根本無法在露臺放置洗衣機、熱水器。

5. 原告向被告反應上情，被告都營公司雖數度派員與管委會溝通，希望該一樓露臺連接交誼廳外之空間，可讓原告設置圍牆區隔內外空間，但均遭到管委會拒絕，造成原告以高價購買之房屋，無法如廣告方式正常使用，原告及家人正常起居時，還要時常顧慮各廳室窗外是否有人走動或窺視，毫無隱私可言，足見系爭房屋已欠缺原約定之品質，顯存有契約效用上欠缺專屬露臺之重大瑕疵，且其瑕疵已無從除去。

(二)對於被告林欽誠先位聲明第一項之請求權基礎（下列之請求權基礎依據，為選擇合併，請求鈞院擇一為有利原告之判決）：

- 01 1.被告林欽誠於出售系爭房屋時，明知系爭房屋並無取得露
02 臺之約定專用權，仍委由專業之不動產仲介經紀公司，以
03 該露臺之專用為賣點進行銷售，竟於銷售系爭房屋時，強
04 調露臺為本戶專用等文字，並佐以多幅照片及現場攝影之
05 廣告文宣，作為吸引消費者之宣傳，而未說明此部分乃全
06 體住戶共有，倘未經全體住戶同意原告自行裝修有遭排除
07 之可能，以此欺罔不實之方式，使原告誤信系爭房屋確有
08 附屬專用露臺，並因此決定以高於同棟房屋每坪近8萬元
09 (52萬-44.18萬=7.82萬)之價格購買系爭房屋，是原告因
10 受被告前述詐欺行為，以致陷於錯誤，而同意買受系爭房
11 屋，原告已於112年8月14日發函依民法第92條第1項為撤
12 銷買賣契約意思表示之通知。準此，依民法第113條、179
13 條，請求被告林欽誠返還原告已支付價金及利息。
- 14 2.又被告違反系爭買賣契約第7條第1項：「乙方保證產權清
15 楚，無他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址糾
16 紛、占有等權糾紛或一物數賣之情事」，本件露臺既屬公
17 共設施，非約定專用，被告無法給付可供原告專用之露
18 臺，而為有瑕疵且不完全之給付，原告自得依民法第227
19 條、第256條規定解除系爭房屋買賣契約，再依民法第259
20 條解除契約回復原狀之規定，請求被告林欽城返還原告已
21 支付價金及利息。
- 22 3.另買賣契約之出賣人依民法第373條規定應負瑕疵擔保責
23 任，最高法院103年度台上字第2631號民事判決進而闡述
24 認為「按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
25 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
26 或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人自負有擔保其
27 物危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦
28 無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣
29 標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人
30 於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受
31 人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符

01 合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。」據
02 此，原告得依民法第354條第1項本文及第359條之規定解
03 除系爭買賣契約，再依民法第259條規定，請求被告林欽
04 誠返還原告已支付價金及利息。

05 (三)原告得對被告林欽誠主張懲罰性違約金，即先位聲明第二
06 項：

07 1.系爭買賣契約第10條第3項約定：「本約簽訂後，乙方若
08 有擅自解約，不為給付，給付不能或違約情事致本約解除
09 時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金
10 之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支
11 付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金
12 另行給付甲方」。

13 2.本件原告已支付2,400萬元予被告林欽誠，今因被告林欽
14 誠違約情事致本約解除，被告林欽誠除應返還原告已付價
15 金外，原告亦得請求被告林欽誠給付同額懲罰性違約金，
16 原告暫請求已支付金額2,400萬元之20%計價即480萬元違
17 約金。

18 (四)原告得對被告都營公司請求損害賠償，即先位聲明第三項：

19 1.按不動產經紀業管理條例第26條第1項規定：「因可歸責
20 於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，
21 由該經紀業負賠償責任。」、第2項規定：「經紀業因經
22 紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受
23 損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」、第
24 21條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊
25 登廣告及銷售。」、「前項廣告及銷售內容，應與事實相
26 符，並註明經紀業名稱。」、「廣告及銷售內容與事實不
27 符者，應負損害賠償責任。」，第24條之2規定：「經營
28 仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時
29 接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…二、公平提供雙
30 方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承
31 租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依

01 仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租
02 人對不動產進行必要之檢查。…」，從而，經紀業因經紀
03 人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損
04 害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

05 2.本件如原告訂約前即知悉系爭房屋周圍露臺非屬專用，有
06 遭他人主張拆除之瑕疵，絕無可能與被告林欽誠簽立系爭
07 買賣契約，亦不需負擔地政士費用及契稅約20萬元及仲介
08 費38萬元。被告都營公司上開違法居間之行為，使原告受
09 有支出上開費用合計58萬元之損害，被告都營公司違反民
10 法第565條、567條及不動產經紀業管理條例第21條、第23
11 條、第24條之2之規定，是原告依不動產經紀業管理條例
12 第21條、第26條第2項規定及民法第184條第1項後段、第2
13 項、第185條、第188條之規定請求被告都營公司賠償原告
14 58萬元。

15 (五)對於被告林欽誠備位聲明第一項之請求權基礎：

16 1.退步言之，倘鈞院認為該瑕疵不得撤銷買賣契約之意思表
17 示，其瑕疵亦未達解除契約之程度，原告另依民法第359
18 條之規定，請求減少價金，減少之金額按一般建商出售露
19 臺係以房屋價價3分之1之標準計算，系爭房屋露臺面積約
20 20坪，核以原告每坪52萬元之3分之1為17.3萬元計算，原
21 告無法專用露臺應減損價值346萬元，原告並以民事起訴
22 狀繕本之送達作為減少價金之意思表示，依此，被告林欽
23 誠就系爭房屋之價金逾346萬元部分，已無受領之法律上
24 原因，是原告依民法第179條規定，請求被告返還346萬
25 元。

26 (六)並聲明：

27 1.先位聲明：

28 ①被告林欽誠應給付原告2,400萬元，及自起訴狀繕本送
29 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

30 ②被告林欽誠應給付原告480萬元，及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 ③被告都營公司應給付原告58萬元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

03 ④原告願供擔保請求准予假執行。

04 2.備位聲明：

05 ①被告林欽誠應給付原告346萬元，及自起訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 ②原告願供擔保請求准予假執行。

08 二、被告林欽誠則以：

09 (一)原告主張被告委託之都營公司交付【原證2】之系爭房屋平
10 面圖予原告，並明確表示系爭房屋外之露臺為該戶專用露臺
11 云云。惟查，觀諸【原證2】上並未載有任何都營公司之字
12 樣與印章，則原告究係自何處所取得【原證2】，該【原證
13 2】是否非為原告所自行製作，已全非無疑，被告因而爭執
14 其真正性。

15 (二)被告與原告於112年3月31日所簽立之系爭買賣契約，其買賣
16 標的自始即並不包含系爭房屋旁之平臺使用權，基此，自亦
17 無瑕疵之存在或債務不履行之情事可言：

18 1.原告主張系爭買賣包含屋外露臺之專用權利，並稱被告應
19 依系爭買賣契約第7條負保證產權清楚之債務不履行責任
20 及物之瑕疵擔保責任云云。

21 2.惟查，系爭買賣契約乃是被告與原告於112年3月31日時，
22 經過雙方之磋商後予以簽訂，而於雙方磋商過程中，皆未
23 有就系爭房屋旁之平臺（下稱本件平臺）使用權為任何討
24 論、約定，此可觀諸系爭買賣契約之第一條「不動產標示
25 及買賣權利範圍」中，皆未見有載明本件平臺之約定專用
26 等文字，即可得證之，倘若雙方有就本件平臺為任何約
27 定，衡諸一般社會通念，對於此種交易上之重大事項，又
28 豈可能會不以文字記明於系爭買賣契約之中，顯見系爭買
29 賣契約之買賣標的自始並不包含本件平臺之使用權。

30 3.又依照系爭買賣契約之第12條第8項：「本約如有附件
31 （依法由乙方簽具之房屋現況說明書）亦視同本約之一部

分」，另依照不動產現況說明書之重要事項說明第五條「本不動產說明書為不動產買賣契約書之一部分」。查不動產現況說明書之項次1「共有之基地是否有分管協議？（指對共有部分之使用、管理是否有約定。例如法定空地是否約定由一樓專用）」、項次27「規約內是否有記載約定專用或約定共用之部分」、「是否有未記載於住戶規約之約定專用或約定共用之部分」，皆勾選「否」，原告與被告亦在該項次之後方欄位簽名於其上，顯見原告與被告雙方皆認知系爭買賣契約簽訂時，並無有任何之約定專用之情事存在，亦即雙方之意思表示一致之範圍，自始即不包括本件平臺之使用權，換言之，本件平臺之使用權本不成為被告與原告間之買賣標的，是故，被告並不負有交付本件平臺使用權之義務，則又有何債務不履行及瑕疵擔保責任可言。

4.再查，被告所委託之都營公司刊登的廣告文宣於屋況特色部分，房屋格局已表明「3房2廳2衛」，並且在物件特色說明「挑高4米2，空間好規劃，全新未住過，平面車位，優質社區，24小時管理」，並無提及有「專用露臺」或是「一樓平臺使用權」等語，此亦為原告所明知，更可見兩造所締結系爭買賣契約之買賣標的並不包含本件平臺之使用權，原告之主張並無理由。

5.又查，不動產買賣價格之高低，涉及訂立不動產買賣契約時之不動產交易景氣、買受人對於該不動產用途等主觀考量、買賣雙方之議價能力等多重因素，是否系爭買賣契約之每坪單價已高出同棟房屋之每坪行情，尚屬可疑，自也無從推論系爭買賣契約其買賣標的有包含本件平臺之使用權。

6.綜上，系爭買賣契約之買賣標的並不包含本件平臺之使用權，被告自不負債務不履行及瑕疵擔保責任，原告主張解除系爭買賣契約，即屬無據；又被告既無任何違約之情事，則原告主張依照系爭買賣契約第10條第3項請求懲罰

01 性違約金，亦無所依憑。

02 (三)被告所委託之都營公司未曾以本件平臺為本戶專用作為廣
03 告，被告與都營公司也並未向原告表示該平臺有約定專用，
04 則原告主張其受詐欺而得撤銷意思表示，並得依不當得利請
05 求返還買賣價金，並無理由：

06 1.原告主張被告共同委託銷售5至6家仲介公司，其售屋廣告
07 皆標榜系爭房屋外露臺為「專用露臺」、「1樓住戶才有的
08 的使用空間」、「這裡可以弄個開心農場」等語，並據以
09 稱其因而誤信上開廣告，而得撤銷其意思表示云云。惟
10 查，原告應係在與被告簽訂系爭買賣契約後，方才見到游
11 牧不動產股份有限公司（下稱游牧公司）、信義房屋所刊
12 登之廣告文宣，蓋原告所舉之【原證5】廣告文宣現今仍
13 持續刊登在網路上而可供大眾瀏覽，且原告也並未舉證其
14 究竟係於何時見到游牧公司、信義房屋所刊登之廣告文
15 宣，原告主張其因見廣告文宣而購買系爭房屋，已難認可
16 採信。

17 2.且觀諸原告所提出之【原證5】廣告文宣，分別是游牧公
18 司以及信義房屋所刊登之廣告文宣，然本件中，原告與被
19 告係透過都營公司居間而達成系爭買賣契約之簽訂，而都
20 營公司與游牧公司、信義房屋既分屬不同之法人格，彼此
21 各自獨立、各負其責，則豈能以非都營公司所製作之廣告
22 文宣，而逕行要求都營公司負其責任。

23 3.又查，於簽訂系爭買賣契約過程時，被告從未向原告表示
24 本件平臺有約定專用之情事，已如前述，且觀諸原告與被
25 告所簽訂之不動產現況說明書中，於項次27「規約內是否
26 有記載約定專或約定共用之部分」、「是否有未記載於住
27 戶規約之約定專用或約定共用之部分」，皆勾選「否」，
28 並經原告與被告於該簽署其姓名於上，可見於簽訂系爭買
29 賣契約時，原告已知悉且明瞭本件平臺並無約定專用之情
30 事，則被告並無施用詐術之可言。

31 4.綜上，被告及其所委託之都營公司並無任何詐欺之情事，

則原告撤銷其意思表示並不合法，原告亦無從依不當得利請求返還買賣價金等語，資為抗辯。並聲明：原告先位之訴及備位之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告都營公司則以：

(一)原告曾於與被告都營公司經紀人員LINE對話視窗中，自承【原證2】「房屋平面圖」之資料，係由其自行在591網站上所下載，並非由被告都營公司人員所提供交付，且嗣後經紀人員所上傳提供原告之平面圖資料乃新北市中和地政事務所所建檔之建築改良物測量成果圖謄本圖面，與【原證2】圖面資料根本不同。

(二)否認曾向原告表示系爭房屋外之「露臺」（此處應為法定空地，並非登記為露臺）為該戶之「專用露臺」：

1.經查，被告都營公司不動產說明書內所附具新北市政府工務局使用執照影本，加註第二點：「起造人或區分所有權人不得於陽台、露臺、挑空（高）、上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物、如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時列入交代；如涉訟時自願放棄先訴抗辯權，以上納入公寓大廈管理規約。」、第六點：「本案基地內道路退縮地，不得違建及設置障礙物，並供公眾通行。」及第十九點：「社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之前後側院，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移交交代事項。」是本件原告所稱系爭房屋「露臺」核屬建築基地所應留設法定空地範圍，依上揭使用執照載明應由區分所有權人及社區管理委員會進行管理維護，原則上不得任由買賣當事人間自行授受占有使用收益，亦不得增設其他構造物或障礙物（道路退縮地部分）。

2.另查，被告都營公司亦同時於「不動產委託銷售標的現況

說明書」第1項：「共有之基地是否有分管協議？（指對共有部分之使用、管理是否有約定。例如：法定空地是否約定由一樓專用）」現況調查問題，經向委託人詢問調查確認後勾選『否』，足證本件有關法定空地部分是否約定由一樓（即系爭房屋）專用一事，經被告都營公司人員詢問調查後，確認上開法定空地未約定由一樓專用即明，故被告都營公司人員未曾向原告表示系爭房屋外法定空地範圍約定由一樓住戶專用。

(三)否認廣告標榜系爭房屋外露臺為「專用露臺」、「1樓住戶才有的使用空間」、「這裡可以用個開心農場」等語，亦即【原證5】所提示廣告截圖呈現內容，均非被告都營公司之廣告內容：

1.【原證5】所提出之不動產物件銷售網路廣告頁面，均非被告都營公司所刊登。查原證5第一頁及第二頁廣告截圖內，已載明為「遊故不動產股份有限公司（不動產經紀人李尉平）」所刊登；第三頁廣告截圖俯視圖，其浮水印亦明顯為『信義房屋』所有，以上均明顯非屬被告都營公司所刊登之廣告。

2.原告對此張冠李戴、移花接木所為之錯誤指謫，已嚴重損害被告都營公司之商譽與專業形象，實有再次鄭重澄清之必要。

(四)綜上，原告依不動產經紀業管理條例第21條、第26條第2項規定及民法第184條第1項後段及第2項、第185條及第188條之規定，請求被告都營公司賠償580,000元，洵屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請免為假執行。

四、查本件原告於112年3月31日透過被告都營公司之居間仲介，以2,400萬元向被告林欽誠購買系爭房屋，買賣價金已全部交付，並於112年7月5日移轉登記完畢；嗣原告主張系爭買賣契約有「露台」不能專用之瑕疵，且係被詐欺而為買受之意思表示，其業於112年8月14日委託律師通知被告林欽誠解

01 除系爭買賣契約（或撤銷意思表示）等情，有系爭買賣契約
02 及律師函等件影本在卷可稽（見本院卷第17至24頁、第57至
03 61頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

04 五、本件爭點及本院得心證之理由：

05 (一)原告主張其係受被告詐欺而買受系爭房屋，而得依民法第92
06 條第1項規定撤銷買賣之意思表示，再依民法第113條、第17
07 9條規定，請求被告林欽誠返還已支付之價金，有無理由？

08 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
09 思表示，民法第92條第1項前段定有明文。又民法上所謂
10 詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因
11 錯誤而為意思之表示者而言（最高法院56年台上字第3380
12 號裁判意旨參照）。

13 2.原告雖主張：被告林欽誠於出售系爭房屋時，明知系爭房
14 屋並無取得「露臺」之約定專用權，仍委由專業之不動產
15 仲介經紀公司，以該「露臺」之專用為賣點進行銷售，強
16 調「露臺」為本戶專用等文字，並佐以多幅照片及現場攝
17 影之廣告文宣，作為吸引消費者之宣傳，未說明此部分乃
18 全體住戶共有，以此欺罔不實方式，使原告誤信系爭房屋
19 有附屬專用「露臺」，而以高於同棟房屋每坪近8萬元之
20 價格購買，可見原告因受被告林欽誠之詐欺，致陷於錯
21 誤，而同意買受系爭房屋云云。惟查，原告雖提出【原證
22 2】之系爭房屋平面圖（按即記載系爭房屋外之平臺為
23 「專用露臺」之圖面，見本院卷第25頁）作為其主張被告
24 林欽誠涉有詐欺行為之主要依據，然【原證2】之系爭房
25 屋平面圖並非被告林欽誠或被告都營公司所提供，而係原
26 告自行在591網站上所下載，有原告與被告都營公司經紀
27 人員林子皓間之LINE對話紀錄截圖在卷可證（見本院卷第
28 137至141頁），並為原告所不否認，而被告林欽誠所委託
29 被告都營公司刊登之廣告文宣，係記載系爭房屋格局為
30 「3房2廳2衛」，在物件特色僅說明「挑高4米2，空間好
31 規劃，全新未住過，平面車位，優質社區，24小時管理」

01 等語（見本院卷第119至123頁），並無提及系爭房屋有所
02 謂「專用露臺」，或有屋外平臺之約定專用權，足見原告
03 上開主張事實不符。再者，證人林子皓到庭證稱：
04 「（問：都營不動產公司之職員？）以前是，目前已離
05 職，是109年到112年12月，目前是中信仲介公司職員。
06 （問：任職期間有無曾經仲介過中和區員山路322之6號1
07 樓房屋買賣？）有，我是買方的仲介。……（問：仲介房
08 屋的經過？）買方經紀人就是我，有帶看過系爭房屋，簽
09 約前有帶原告看過二次房子，簽斡旋金契約與簽約是同一
10 天的早上及晚上。（問：簽約前有何人帶看過房子？）陪
11 同帶看一位同事王揚傑。（問：他是本件賣方經紀人？）
12 是的。（問：買賣雙方的經紀人都是同一家公司？）是
13 的。（問：除了原告之外，原告方還有何人去看過房
14 子？）簽約前看二次只有原告自己來看，簽約後有看過三
15 次，一次是協同父親、一次協同母親，一次是協同裝修公
16 司。（問：看屋時有無與原告討論系爭房屋的外圍空地可
17 以如何使用？）有，討論攝影機移方向，因為攝影機是照
18 在室內，為了隱私權，旁邊住戶（不是同一棟）的曬衣架
19 架在社區的樹上、外面空地是否可以加裝採光罩。（問：
20 有無跟原告提及可以種自己喜歡的植物？）沒有。（問：
21 有沒有說空地的土地可以自己重鋪？）隔壁是有重鋪，但
22 要經過管委會的同意。（問：有沒有說空地臨大廳的露台
23 可以做一個圍牆圍起來與空地做一個區隔？）買方有訴求
24 過，但我說要經過管委會的同意，因為買方有需求，變更
25 要經過管委會的同意。（問：上面三個訴求原告都有提出
26 過？）是。（問：在簽約前上面三個訴求是否有經過管委
27 會同意？）沒有。（問：討論空地時有討論到是否加裝採
28 光罩，當時你的回答是如何？）要經過管委會的同意。
29 （問：有無告訴原告，屋外空地為法定空地，任何住戶隨
30 時都可以進來？）有告知。（問：原告不會覺得隨時都可
31 以有人可以進來，有隱私的問題？）買方有，社區的管委

01 會開會時我有代原告去開會，開會時我有提出原告的訴
02 求，當時有委員反對，結論要到區權會做決定。（問：簽
03 約前或簽約後開管委會委員開會？）簽約後，大約在112
04 年8月左右。（問：既然原告在意外面空地的使用情形，
05 且據你所述什麼都要經過管委會決定，為何不在簽約前就
06 做處理？）因為陸續都有幫原告處理，委員給我們的答案
07 是開區權會時才可以處理。（問：陸續處理是簽約前或
08 後？）簽約前都在討論價格，簽約後才陸續處理。（問：
09 簽約前有無跟原告表示這些訴求都會幫他解決？）沒
10 有。」等語（見本院卷第377至380頁），顯見被告都營公
11 司之仲介人員林子皓於簽約前並未告知原告系爭買賣之標
12 的有包括屋外平臺之約定專用權在內，故原告主張其係受
13 被告林欽誠之詐欺而買受系爭房屋，要非可採。

14 3.原告另主張：被告林欽誠於該期間委託5至6家仲介公司，
15 其售屋廣告皆標榜系爭房屋外露臺為「專用露臺」、「1
16 樓住戶才有的使用空間」、「這裡可以弄個開心農場」等
17 語，以之作為銷售之賣點云云，並提出【原證5】之系爭
18 房屋其他售屋廣告3紙為證（見本院卷第39至43頁），惟
19 上開廣告文宣並非被告都營公司所刊登，且於本件交易被
20 告林欽誠並無委託被告都營公司為上開不實之行為，已如
21 前述，是尚難以其他仲介公司銷售系爭房屋之廣告文宣，
22 有上開文字之記載，即認被告林欽誠於本件有原告所稱之
23 詐欺行為。至證人即原告之母林明美雖到庭證稱：伊與原
24 告看屋時，仲介有表示空地可以種花，可以圍起來，上面
25 可做遮雨棚，可以做小孩子的娛樂區云云（見本院卷第38
26 5頁），惟證人林明美為原告之母，其所為證言是否確實
27 不移，尚不無可疑，且所為證言亦與系爭買賣契約及被告
28 都營公司所刊登之廣告文宣內容不符，自要難採為原告有
29 利之證據。

30 4.原告復主張：林子皓於112年7月21日與原告對話中向原告
31 稱：「現在先主力處理房子狀況看有沒有辦法要求到圍柵

欄！真的不行再來處理要求解約～都要一步一步來！至少也要我們也要保護自己不要有滯納金」，可知倘本件仲介業者未宣稱系爭露臺可以給原告專用，無交付本件平臺之使用權義務，被告何需於7月間交屋之際，2度為原告前去跟管委會協商露台專用問題，林子皓又為何答應原告先改以柵欄方式區隔私人領域與公共區域，若不行再協助處理解約！由上可知，被告於售屋之際，係有強調露台為原告專用甚明云云，並提出原告與林子皓之對話紀錄影本為證（見本院卷第213頁）。惟查，就上開對話紀錄，證人林子皓證稱：「（問：為何提到『現在先主力處理房子狀況看有沒有辦法要求到圍柵欄！真的不行再來處理要求解約』？）這是快交屋時，買方提出訴求，我幫買方要去開管委會時，為了買方去做訴求，是否可以加裝柵欄。買方在電話中有表示如果不可以的話，他就要解約，因為買方有提出解約，我還是要幫買方去談。（問：所以你認為如果沒有辦法幫原告解決圍柵欄的問題，你可以幫原告處理解約，是否如此？）只能跟賣方提出訴求。（問：你有無提出訴求？如何提出？）有提出，空地的使用權不在原告，與原告的認知不一樣，有跟賣方提出要解約，但賣方不同意。」等語（見本院卷第380至381頁），可知原告係於112年3月31日簽約後之同年0月間交屋前，始向證人林子皓提出系爭房屋前之平台可否加裝柵欄之訴求，是亦難以原告與林子皓間之上開對話紀錄，而推認系爭買賣契約之標的有包括其所稱之「專用露臺」，故原告上開主張亦難採取。

5. 綜上，被告林欽誠並無詐騙原告系爭房屋有所謂之「專用露臺」之使用權，故原告雖曾於112年8月14日發函依民法第92條第1項規定，撤銷買賣之意思表示，然其撤銷被詐欺而為買受系爭房屋之意思表示並非合法，原告主張其得依民法第113條、179條規定，請求被告林欽誠返還已支付價金及利息，並非有據。

01 (二)原告主張系爭房屋有瑕疵且為不完全給付，其得依民法第22
02 7條、第256條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259條規
03 定請求被告林欽誠返還已交付價金及利息，或依民法第354
04 條第1項及第359條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259
05 條規定請求被告林欽誠返還已交付價金及利息，或依民法第
06 359條、第179條規定，請求被告林欽誠返還減少之價金346
07 萬元，有無理由？

08 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
09 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完
10 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；債
11 權人於有226條之情形時，得解除其契約，民法第227條、
12 第256條分別定有明文。又物之出賣人對於買受人，應擔
13 保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減
14 少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定
15 效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
16 疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔
17 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
18 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，
19 民法第354條第1項、第359條亦分別規定甚明。

20 2.原告雖主張：被告林欽誠違反系爭買賣契約第7條第1項規
21 定：「乙方保證產權清楚，無他人主張所有權、優先承買
22 權、使用權、界址糾紛、占有等權糾紛或一物數賣之情
23 事」，而本件露臺既屬公共設施，非約定專用，被告林欽
24 誠無法給付可供原告專用之露臺，為買賣有瑕疵且不完全
25 之給付，其得依民法第227條、第256條規定解除系爭房屋
26 買賣契約，再依民法第259條解除契約回復原狀之規定，
27 請求被告林欽城返還原告已支付價金及利息；亦得依民法
28 第354條第1項本文及第359條之規定解除系爭買賣契約，
29 再依民法第259條規定，請求被告林欽城返還原告已支付
30 價金及利息；且若該瑕疵未達解除契約之程度，其得依民
31 法第359條之規定，請求減少價金，減少之金額按一般建

01 商出售露臺係以房屋價值3分之1之標準計算，系爭房屋露
02 臺面積約20坪，以原告每坪52萬元之3分之1為17.3萬元計
03 算，原告無法專用露臺應減損價值346萬元，原告並以民
04 事起訴狀繕本之送達作為減少價金之意思表示，被告林欽
05 誠就系爭房屋之價金逾346萬元部分，其亦得依民法第179
06 條規定，請求被告返還云云。

- 07 3.惟查，依系爭買賣契約所載，其第一條「不動產標示及買
08 賣權利範圍」係記載：☐土地標示、☐建物標示、☐停車
09 空間；第二條「增建或占用部分」之列舉項目，即「地下
10 室」、「壹樓空地」、「平台」、「頂樓」、「露台」、
11 「陽台」、「夾層」、「防火巷」、「天井」、「其他」
12 皆未勾選，且遍觀契約其他條文，均未見有系爭房屋外之
13 平臺為約定專用之記載；又依本件不動產現況說明書所附
14 之「不動產委託銷售現況說明書（成屋）」（見本院卷第
15 36至37頁），其中項次1「共有之基地是否有分管協議？
16 （指對共有部分之使用、管理是否有約定。例如法定空地
17 是否約定由一樓專用）」、項次27「規約內是否有記載約
18 定專或約定共用之部分」、「是否有未記載於住戶規約之
19 約定專用或約定共用之部分（如分管協議約定）」，皆勾
20 選「否」，並由原告與被告林欽誠在各該項次後方欄位簽
21 名，由此顯見原告與被告林欽誠簽訂系爭買賣契約時，就
22 原告所指之系爭房屋外之空地，並無有所謂「露臺專用」
23 之約定至明。再者，倘如原告所言一般建商出售露臺係以
24 房屋價值3分之1為計算標準，且系爭房屋外之空地面積多
25 達約20平方公尺，則此影響系爭房屋交易價格之重要事
26 項，何以買賣雙方未於系爭買賣契約內為明確之約定？是
27 原告主張顯與一般不動產買賣之實情未合。況觀諸被告都
28 營公司所刊登之售屋廣告照片（見本院卷第119頁），原
29 告所指之「露臺」係以水泥磚鋪平，外側為社區之圍牆，
30 並有種植樹木，任何人一望即知該區域係屬社區之空地，
31 應不致誤為系爭房屋之「專用露臺」，在在證明系爭買賣

之標的自始即並不包含系爭房屋旁之平臺使用權，是原告主張被告林欽誠無法給付可供原告專用之露臺，屬於買賣有瑕疵，且為不完全之給付云云，要非可採。

4.次查，被告都營公司所提供之不動產說明書第七頁左下角「室內隔間圖」中，就空地範圍固記載「空地增建」之文字（見本院卷第35頁），另「不動產委託銷售現況說明書（成屋）」在「建物管理現況」部分亦增載「12-1空地增建」之文字（見本院卷第36頁）。惟所謂「空地增建」，依其文義係指在系爭房屋外之空地有增建之情形，此與所謂「露臺專用」，指露臺得排除其他共有人使用，由系爭房屋之所有人專用之情形迥然不同，衡情一般人應不致於會誤認「空地增建」即為「露臺專用」之意。另證人林子皓亦證稱：「（問：為何室內隔間圖屋外空地的部分，要以「空地增建」來標示？）正常有增建是外面有增加鐵窗等，我們都會是增建，這個圖不是我畫的，外面的空地有增建就會註明增建。（問：本件房屋在買賣前空地有增建東西嗎？）雨遮，測量成果圖上面有。」等語（見本院卷第383至384頁），是尚難以本件不動產說明書內之「室內隔間圖」及「不動產委託銷售現況說明書（成屋）」有記載「空地增建」之文字，而推認原告與被告林欽誠有約定系爭房屋外之空地為「露臺專用」之事實。

5.綜上，原告主張其得依民法第227條、第256條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259條規定請求被告林欽誠返還已交付價金及利息，或依民法第354條第1項及第359條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259條規定請求被告林欽誠返還已交付價金及利息，或依民法第359條、第179條規定，請求被告林欽誠返還減少之價金346萬元，均於法無據，不能採取。

(三)原告主張被告林欽誠應負懲罰性違約金，有無理由？

原告主張：系爭買賣契約第10條第3項約定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約，不為給付，給付不能或違約情事致

01 本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買
02 賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方
03 已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約
04 金另行給付甲方」，而原告已支付2,400萬元，因被告林欽
05 誠違約情事致本約解除，原告得請求林欽誠給付同額懲罰性
06 違約金，並暫請求已支付金額之20%計價即480萬元云云。然
07 查，系爭房屋外之平臺並非系爭買賣契約之標的，已詳如前
08 述，被告林欽誠並無原告所指之違約情形，是原告依上開契
09 約約定請求被告林欽誠給付違約金480萬元，亦非有理。

10 (四)原告得否對被告都營公司請求損害賠償？

11 原告主張：其因買受系爭房屋而負擔地政士費用及契稅約20
12 萬元及仲介費38萬元一節，固有其提出之支付仲介服務費用
13 證明影本為證（見本院卷第65頁），惟被告都營公司未曾以
14 本件平臺為系爭房屋專用作為廣告，也未向原告表示該平臺
15 為系爭房屋所專用之露臺，被告都營公司並無違反民法第56
16 5條、567條及不動產經紀業管理條例第21條、第23條、第24
17 條之2規定之可言，故原告依不動產經紀業管理條例第21
18 條、第26條第2項規定及民法第184條第1項後段、第2項、第
19 185條、第188條之規定請求被告都營公司賠償其58萬元，於
20 法無據，不能准許。

21 六、綜上所述，系爭買賣契約標的並未包括系爭房屋外平臺之約
22 定專用權在內。從而，原告依上述規定，先位聲明請求：(一)
23 被告林欽誠應給付原告2,400萬元，及自起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告林欽
25 誠應給付原告480萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告都營公司應給付
27 原告58萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
28 息百分之5計算之利息。備位聲明請求：被告林欽誠應給付
29 原告346萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
30 年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。其假執行
31 之聲請亦失所依據，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，原告請求傳訊證人繆瑞弘，以證明被告
02 林欽誠委託子冠不動產經紀有限公司刊登之售屋廣告上所揭
03 專用露臺之平面圖是否為屋主提供？屋況特色記載「約定使
04 用大庭院」之依據等情，因上開售屋廣告並非被告都營公司
05 所提供，故縱令上開售屋廣告為被告林欽誠提供予子冠不動
06 產經紀有限公司所刊登，亦與被告林欽誠是否應負本件原告
07 主張之責任無涉，自無傳訊之必要；又兩造其餘之攻擊或防
08 禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本
09 判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

10 參、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日
13 民事第五庭 法 官 高文淵

14 上列正本係照原本作成

15 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

16 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日
17 書記官 廖美紅