

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第593號

原 告 黃啓穆
訴訟代理人 潘洛謙律師
吳于安律師

上 一 人

複 代理人 施宥宏律師

被 告 林宜欣

蘇英財

上 二 人

訴訟代理人 謝曜州律師

郭明松律師

被 告 世居不動產經紀有限公司

兼 上一人

法定代理人 呂秋河

被 告 姚定瑀

上 三 人

訴訟代理人 林志賢律師

蔡昌霖律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國115年1月8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。

事實及理由

壹、程序方面：

按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，
於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，
或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之

01 終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第2項
02 前段分別定有明文。經查：

03 (一)原告於訴狀送達後，於民國114年4月14日提出民事訴之變更
04 狀，變更聲明為：被告林宜欣、蘇英財、世居不動產經紀有
05 限公司（下稱世居不動產公司）、呂秋河、姚定瑀應連帶給
06 付原告新臺幣（下同）2302萬4274元，及自114年2月3日民
07 事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
08 5%計算之利息，如被告其中一人已為給付，則其餘被告就
09 其給付數額範圍內免為給付義務，並願供擔保請准宣告假執
10 行（見本院卷一第400頁），業經被告所同意（見本院卷一
11 第420頁）；另以114年6月25日民事準備四狀，排定請求權
12 基礎、攻擊方法之審理順序（見本院卷一第453至463頁）：

13 1.就被告林宜欣、蘇英財部分：(1)主張被告林宜欣、蘇英財、
14 世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀共同詐欺原告，請求本院
15 先審理原告可否依民法第92條撤銷受詐欺之意思表示（即原
16 告向被告林宜欣買受新北市○○區○○路00巷0弄00號1樓房
17 地〔下稱系爭房地，如單指房屋則稱系爭房屋〕之意思表
18 示）後，再依民法第179條請求被告林宜欣返還買賣價金，
19 併依民法第184條請求被告林宜欣賠償原告所支出之代書費
20 用、拆除費用、居間報酬、鑑定費用；(2)如先位請求無理
21 由，因系爭房屋有氯離子含量過高、鋼筋嚴重鏽蝕及曾有水
22 泥塊剝落等瑕疵，則請求本院再審理原告可否擇一依民法第
23 227條第1項、第226條、第259條、第359條之規定，解除原
24 告與被告林宜欣間買賣系爭房地之買賣契約（下稱系爭買賣
25 契約），並依民法第179條請求被告林宜欣回復原狀（即被
26 告林宜欣應返還原告買賣價金、代書費用、拆除費用、居間
27 報酬、鑑定費用）；(3)如前開請求仍無理由，因被告林宜
28 欣、蘇英財、世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀共同詐欺原
29 告，請求本院再審理原告得否依民法第184條、第185條請求
30 被告林宜欣、蘇英財、世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀連
31 帶負共同侵權行為損害賠償責任；(4)如前開請求亦無理由，

01 因系爭房屋有氡離子含量過高之瑕疵，請本院審理原告得否
02 依民法第359條減少系爭買賣契約之買賣價金，並請求被告
03 林宜欣返還之。

04 2.就被告世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀部分：(1)主張被告
05 林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀共同詐欺原告，請求本院
06 先審理原告得否依民法第184條、第185條請求被告林宜欣、
07 蘇英財、世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀連帶負共同侵權
08 行為損害賠償責任（即被告林宜欣之前開(3)請求內容）；(2)
09 如先位請求無理由，因被告林宜欣、蘇英財、世居不動產公
10 司、呂秋河、姚定瑀共同詐欺原告，應再審理原告得否依民
11 法第92條撤銷受詐欺之意思表示（即委託被告世居不動產公
12 司居間仲介買受系爭房地之意思表示），並依民法第179條
13 請求被告世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀返還居間報酬，
14 並依民法第184條賠償原告所支出之代書費用、拆除費用、
15 居間報酬、鑑定費用；(3)如前開請求無理由，因被告世居不
16 動產公司、呂秋河、姚定瑀未據實告知系爭房屋有氡離子含
17 量過高之情形，違反居間義務而為有利被告林宜欣之行為，
18 依民法第571條不得向原告請求報酬，故本院應再審理原告
19 得否依民法第179條請求被告世居不動產公司、呂秋河、姚
20 定瑀返還原告所給付之居間報酬。

21 (二)嗣本院於114年7月3日行言詞辯論，原告又當庭捨棄以民法
22 第92條撤銷受詐欺之意思表示為攻擊方法（即前開1.之(1)、
23 2.之(2)，見本院卷一第479頁），本院據此試擬兩造不爭
24 執、爭執事項，並於114年8月15日函請兩造表示意見（見本
25 院卷二第29至31頁），兩造均未表示反對意見，被告更進而
26 提出書狀為防禦；本院亦依兩造爭執事項進行證據調查（囑
27 託戴德梁行不動產估價師事務所就系爭房屋實施鑑價、傳喚
28 證人即台灣省結構工程技師吳亮宇到庭作證）。

29 (三)俟戴德梁行不動產估價師事務所鑑價報告到院後，本院即再
30 以114年11月18日函通知兩造閱卷（另載明閱卷後如有證據
31 請求調查，應於5日內提出；如無，則應於庭前10日提出言

01 詞辯論意旨狀到院，見本院卷二第97頁），並定於115年1月
02 8日行言詞辯論。詎料，原告遲至115年1月8日言詞辯論期日
03 始當庭提出民事辯論意旨狀並陳稱：今日庭呈民事言詞辯論
04 意旨狀所載，補充鑑定報告的金額，沒有新的增加，這份為
05 總整理等語（見本院卷二第143、146至165頁），然其當日
06 庭呈之民事言詞辯論意旨狀中仍記載「…依民法第92條向被
07 告林宜欣撤銷購買系爭房屋之意思表示，…」、「…依民法
08 第92條向被告世居公司、姚定瑀、呂秋河撤銷委託之意思表
09 示，…」等攻擊方法（見本院卷二第154、158頁）。

10 (四)本院審酌原告於114年8月21日收受本院試擬不爭執、爭執事
11 項函文後（見本院卷二第35、37頁），迄至115年1月8日言
12 詞辯論期日，長達4月餘，本可及早適時敘明及提出其所有
13 攻擊方法，卻遲至115年1月8日最後言詞辯論期日始當庭提
14 出載有以民法第92條為攻擊方法之民事言詞辯論意旨狀，並
15 當庭陳稱該書狀內容沒有新的增加、為總整理云云，顯為意
16 圖延滯訴訟或因重大過失而逾時提出攻擊方法，非但有礙訴
17 訟終結，更有突襲被告、本院之情，因認原告於民事言詞辯
18 論意旨狀所提出有關民法第92條之攻擊方法，已符合上揭失
19 權規定，應予駁回，本院即不予調查及審究。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：

22 (一)原告於112年4月間，經由被告世居不動產公司居間仲介，向
23 被告林宜欣買受系爭房地。而被告蘇英財為被告林宜欣之配
24 偶，被告呂秋河、姚定瑀則均係被告世居不動產公司之業務
25 人員，共同負責系爭房地之締約及斡旋事宜（被告姚定瑀另
26 負責與原告接洽，並帶看系爭屋地）。

27 (二)因新北市蘆洲區一帶之中古建物，多有因水泥之氯離子含量
28 過高而使鋼筋嚴重鏽蝕，並造成鋼筋與水泥分離等對於結構
29 安全有重大不利之情事（即俗稱之海砂屋），原告遂向被告
30 林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀等人詢問系爭房屋是否為
31 海砂屋或恐為海砂屋。被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定

01 瑀等人明知系爭房屋為海砂屋、氯離子含量超過現行標準
02 (簡稱氯離子含量超標)等情，被告呂秋河、姚定瑀仍於簽
03 訂系爭買賣契約當日即114年4月20日，向原告否認系爭房屋
04 為海砂屋，被告林宜欣、蘇英財更佯稱系爭房屋係因其等所
05 使用之水泥品質太好、比例太高，因而出現牆壁龜裂之情況
06 等語。被告林宜欣亦在「標的物現況說明書」(下稱系爭現
07 況說明書)中第14項「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或
08 水泥塊剝落之情事」勾選否，並於第9項、第12項第3款、第
09 13項、第15項第2款、第25項第1款、第4款以及第26項為不
10 實記載。原告因被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀等人
11 之共同詐欺而陷於錯誤，進而簽訂系爭買賣契約，以高於市
12 場價值之價格購買系爭房地。

13 (三)此外，被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀等人於簽約過
14 程中，更要求原告簽署「不動產買賣契約書補充特約條款」
15 (下稱系爭特約；上載有「賣方已明確告知本標的物有氯離
16 子及輻射值超過標準值之情形」、「買方考量後同意承受本
17 標的物氯離子或輻射值過高之情形購買簽訂不動產買賣契
18 約」、「免除賣方部分瑕疵擔保責任」等語)，原告不疑有
19 他，未仔細查看系爭特約內容而簽署之。

20 (四)直至112年11月24日原告前往系爭房屋整修時，發現系爭房
21 屋有多處樑柱鋼筋鏽蝕、天花板混凝土剝落，經取樣送驗後
22 始悉系爭房屋氯離子含量超標之重大瑕疵，始驚覺遭被告林
23 宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀等人共同詐欺。為此，提起
24 本件訴訟(依原告之115年1月8日民事辯論意旨狀所載審理
25 順序為定)：

26 1.就被告林宜欣部分：

27 (1)先位依民法第227條第1項、第226條、第259條、第359條，
28 擇一解除系爭買賣契約，並依民法第179條請求被告林宜欣
29 應給付原告2302萬4274元(即買賣價金2220萬元、代書費用
30 6萬2724元、為裝潢而支付之拆除費用24萬6750元、居間報
31 酬即仲介費用44萬4000元、鑑定費用7萬800元)。

01 (2)如先位請求無理由，則備位依民法第184條第1項請求被告林
02 宜欣應負損害賠償責任，即應給付原告2302萬4274元（即買
03 賣價金2220萬元、代書費用6萬2724元、為裝潢而支付之拆
04 除費用24萬6750元、居間報酬即仲介費用44萬4000元、鑑定
05 費用7萬800元）。此外，因被告林宜欣係與被告蘇英財、呂
06 秋河、姚定瑀共同詐欺原告，依民法第185條第1項被告林宜
07 欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀就此部分應連帶負損害賠償責
08 任；而被告世居不動產公司為被告呂秋河、姚定瑀之僱用
09 人，依民法第188條1項應與被告姚定瑀、呂秋河連帶負上開
10 損害賠償責任。

11 (3)如前開請求無理由，系爭房屋因氬離子過高造成價值減損率
12 為18.77%，則再備位依民法第359條減少系爭買賣契約之買
13 賣價金416萬6940元（計算式： $22,200,000 \times 18.77\% = 4,166,940$ ），並依民法第179條請求被告林宜欣返還之。至原告
14 雖簽訂系爭特約，然原告係遭被告共同詐欺陷於錯誤而簽署
15 之，該條款應為無效，或原告得依民法第92條規定予以撤
16 銷，被告林宜欣不得以系爭特約免除其瑕疵擔保責任。

17 2.就被告蘇英財、呂秋河、姚定瑀部分：

18 被告蘇英財、呂秋河、姚定瑀與被告林宜欣共同詐欺原告，
19 爰依民法第184條第1項、第185條第1項請求被告蘇英財、呂
20 秋河、姚定瑀與被告林宜欣應連帶給付原告2302萬4274元
21 （即買賣價金2220萬元、代書費用6萬2724元、為裝潢而支
22 付之拆除費用24萬6750元、居間報酬即仲介費用44萬4000
23 元、鑑定費用7萬800元）。

24 3.就被告世居不動產公司部分：

25 (1)被告世居不動產公司為被告呂秋河、姚定瑀之僱用人，被告
26 呂秋河、姚定瑀既與被告林宜欣、蘇英財共同詐欺原告，致
27 原告受有2302萬4274元之損害（即買賣價金2220萬元、代書
28 費用6萬2724元、為裝潢而支付之拆除費用24萬6750元、居
29 間報酬即仲介費用44萬4000元、鑑定費用7萬800元），依民
30 法第188條1項之規定，自應與被告呂秋河、姚定瑀連帶賠償
31

01 2302萬4274元，並與被告林宜欣、蘇英財為不真正連帶。

02 (2)被告世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀明知系爭房屋為海砂
03 屋、有氯離子含量超標之情形，卻未據實告知原告相關情
04 形，已違反其受原告委託之義務，而為有利於被告林宜欣之
05 行為，使得原告誤信錯誤資訊，不知系爭房屋為海砂屋，而
06 藉由使原告在系爭特約上簽名，免除被告相關責任。依民法
07 第571條之規定，被告世居不動產公司不得向委託人即原告
08 請求報酬44萬4000元，爰依民法第571條、第179條請求被告
09 世居不動產公司返還44萬4000元。

10 (五)聲明：

11 1.被告應連帶給付原告2302萬4274元，及自114年2月3日民事
12 追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息。如被告其中一人已為給付，則其餘被告就其給付
14 數額範圍內免為給付義務。

15 2.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一)被告林宜欣、蘇英財辯稱：

18 1.否認原告主張被告林宜欣及蘇英財刻意隱瞞系爭房屋水泥氯
19 離子含量超標、被告林宜欣在系爭現況說明書為不實記載、
20 被告林宜欣保證系爭房屋無氯離子含量超標等事實，原告應
21 就其主張事實負舉證責任。系爭房屋於締約前並未檢測氯離
22 子含量，被告林宜欣、蘇英財對於系爭房屋有無氯離子含量
23 超標一事實不知情。原告於簽訂系爭買賣契約前，曾親自前
24 往系爭房屋查看屋況；房屋仲介亦特地拍攝系爭房屋輕鋼架
25 上方頂板狀況供原告查看，並告知系爭房屋屋齡為36年（建
26 築完成日期：77年5月11日）、當時並無施工中建築物混凝
27 土氯離子含量檢測實施要點及相關標準。至原告委託台灣省
28 結構工程技師公會實施結構物安全鑑定，技師勘查時現場雖
29 有鋼筋外露、水泥剝落等情形，然此並非簽約時屋況，而係
30 原告裝潢系爭房屋後又擱置良久所致，難以據此認定被告林
31 宜欣、蘇英財知悉系爭房屋氯離子含量超標乙情。

01 2.實則，系爭房屋售價原為2680萬元，因系爭房屋主臥室天花
02 板膨龜，且系爭房屋建造時尚無施工中建築物混凝土氯離子
03 含量標準之管制，經原告詳細閱讀系爭特約、被告林宜欣同
04 意折讓460萬元後，原告與被告林宜欣始共同簽訂系爭特
05 約。原告與被告林宜欣簽訂系爭買賣契約、系爭特約時，過
06 程平和、無異狀，原告係基於自由意志始簽署之，原告主張
07 其係受詐欺而簽訂，進而撤銷系爭特約並向被告林宜欣主張
08 瑕疵擔保，實屬無據。況且，倘若原告認氯離子含量是否過
09 高為重要交易條件與事項，卻未要求先進行檢測而願意購
10 買，而係於買賣交易完成後，並且已給付買賣價金完畢，事
11 隔7個月以上復行爭執，亦有違常情。

12 3.原告復以本案相同原因事實，對被告林宜欣、蘇英財、呂秋
13 河、姚定瑀提出刑事告訴，臺灣新北地方檢察署檢察官亦為
14 不起訴處分，顯見被告並無原告主張刻意隱瞞、故意不告知
15 瑕疵之情事。

16 4.此外，原告主張之損害額亦難採信，蓋系爭房地所有人仍為
17 原告，系爭房地買賣價金何以為損害？再者，代書費用、為
18 裝潢而支付之拆除費用、居間報酬即仲介費用、鑑定費用等
19 乃屬純粹經濟上損失，且與原告主張被告林宜欣、蘇英財不
20 法侵害行為之原因事實不具責任範圍因果關係。況且，系爭
21 房屋屋齡現已高達40年，且於3年前即遭原告裝潢破壞多
22 數，遲至114年始為價值減損鑑定，故可否將鑑定後所須整
23 屋之修繕費用，全數充作原告主張之損害賠償費用？是否計
24 入折舊？是否包含原告拆除裝潢之修復費用？鑑定結果是否
25 得以充作購買時屋況？均屬有疑。

26 (二)被告姚定瑀、呂秋河、世居不動產公司辯稱：

27 1.原告為訴外人聖龍和工程有限公司（下稱聖龍和工程公司）
28 之負責人，對於建築狀態及70、80年代房屋有可能為海砂屋
29 之情形，顯有相當了解，原告委託被告世居不動產公司、呂
30 秋河、姚定瑀居間媒介購買可作為聖龍和工程公司及原告之
31 辦公室兼居家用房屋。

01 2.被告姚定瑀、訴外人呂秉謙（亦為被告世居不動產公司之員
02 工）於112年4月16日偕同原告至系爭房屋現場查看屋況，經
03 原告仔細檢查認為屋況良好，且無任何鋼筋裸露或水泥剝落
04 等海砂屋常見跡象；原告離開現場後，呂秉謙本於調查義
05 務，又再將系爭房屋輕鋼架推開拍攝上方頂板狀況照片（未
06 包含廁所上方頂板狀況，因該處輕鋼架天花板係釘死狀態，
07 無法掀開拍攝）。於112年4月20日相約磋商時，原告先抵達
08 被告世居不動產公司營業處所2樓之簽約室，被告於此時將
09 呂秉謙所拍攝系爭房屋輕鋼架上方頂板之照片、影片給予原
10 告確認，原告亦認為主臥室天花板膨龜是小事、自己可以解
11 決，其餘屋況完美。被告呂秋河、姚定瑀此時再講解系爭現
12 況說明書（系爭房屋未做過氬離子含量檢測、無鋼筋裸露、
13 主臥室天花板部分龜裂等事項均詳為記載），系爭房屋深受
14 原告喜愛而決定磋商；嗣被告林宜欣、蘇英財抵達被告世居
15 不動產公司營業處所1樓，經由被告呂秋河、姚定瑀為雙方
16 磋商價金，時間長達1至2小時，最後始以2220萬元成交。而
17 後，原告於112年6月11日偕同其女友、女友之父母至系爭房
18 屋再次確認屋況，並有將輕鋼架推開檢查頂板，當下原告亦
19 認屋況漂亮而無問題，故於112年6月18日完成交屋程序。詎
20 料，原告現對被告等提告，實令被告倍感無奈。

21 3.被告對系爭房屋氬離子含量超標乙事毫不知情，亦無辨識房
22 屋是否為海砂屋之專業能力，即便依照通常檢測方法，仍無
23 法明確知悉系爭房屋是否為海砂屋，自無詐欺原告之可能。
24 依仲介實務，被告只須以目視之通常方法查證，並確實記載
25 於不動產現況說明書上即已善盡查證義務，且氬離子含量須
26 待專家、儀器檢測始能確定；被告本於房仲經驗、專業，知
27 悉70、80年代所建之房屋好發海砂屋，善意提醒買家房屋可
28 能有氬離子含量、輻射值超標等問題，為避免後續買賣糾
29 紛，方提供系爭特約（此亦係被告向來提供買賣雙方參考之
30 範本），實不得以此反推被告知悉系爭房屋氬離子含量超
31 標。況且，原告身為聖龍和工程公司之負責人，對於屋況及

01 處理方式具有相當經驗，經多次檢查系爭房屋屋況後均查無
02 異樣，而於打除系爭房屋原有裝潢後始知悉上情，更何況是
03 無此方面專業之被告？

04 4.再者，被告世居不動產公司積極居中協調，並於事前、中已
05 盡調查、告知義務，更於事後原告打除系爭房屋原有裝潢
06 後，仍本於仲介之專業居中協助買賣雙方協商並提供雙方可
07 主張請求權，並協助做成會談告知紀錄書，並無偏袒任何一
08 方，自無違反忠實義務。原告並未證明被告世居不動產公司
09 有何違反忠實義務，自不得依民法第571條、第179條請求返
10 還居間報酬。

11 (三)均聲明：

12 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第29至30、47、71頁）：

15 (一)原告與被告林宜欣於112年4月20日簽訂系爭買賣契約，約定
16 系爭房地買賣價金2220萬元；同時原告與被告林宜欣亦簽訂
17 系爭特約（見本院卷一第39頁）。

18 (二)被告林宜欣填載系爭現況說明書（見本院卷一第371、373
19 頁）。其中：第10項「本標的現況有無裝潢或大型家具遮蔽
20 致無法確認屋況」，勾選「是」，位置：天花板、客廳、餐
21 廳、臥室、廚房、浴廁；第14項「是否曾經做過輻射屋檢
22 測」、「是否曾經做過氣離子含量檢測」，以及第9項「本
23 標的格局是否曾變更：是否有樑、柱、承重牆拆除或鑽孔情
24 形」，均勾選「否」。

25 (三)系爭買賣契約簽訂時（112年4月20日）、系爭房地點交時
26 （112年6月18日），系爭房屋屋況如被證2照片所示（見本
27 院卷一第325至329頁）。

28 (四)系爭房屋現況如原證17影片及照片所示（見本院卷一第441
29 至442頁、證物袋）。

30 (五)被告林宜欣、蘇英財為夫妻。

31 (六)被告世居不動產公司受原告、被告林宜欣之委任，居間媒介

01 系爭房地之買賣；並由被告呂秋河、姚定瑀實際執行系爭房
02 地買賣之居間媒介業務。

03 (七)被告世居不動產公司同意就被告呂秋河、姚定瑀執行業務所
04 為，負民法第188條第1項之僱用人責任。

05 (八)原證1（見本院卷一第37頁、證物袋）之會勘、簽約錄影光
06 碟為真正。其中「0000000簽約影片」自21：00起之逐字譯
07 文，如本院卷一第187至198頁、本院卷一第300至301頁勘驗
08 結果所示（二者如有不同，以本院勘驗結果為準）；「0000
09 000現勘影片」部分譯文，如本院卷一第33至35頁。

10 (九)原告於112年11月22日向台灣省結構工程技師公會申請進行
11 安全鑑定，台灣省結構工程技師公會出具鑑定報告書如本院
12 卷一第41至85頁。

13 四、本院之判斷：

14 (一)原告無從依民法第359條或第227條、第256條規定，解除系
15 爭買賣契約：

16 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規
17 定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價
18 金，民法第359條前段固有明文。惟民法關於買賣瑕疵擔保
19 之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重
20 之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特
21 約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550
22 號民事判決意旨參照）。再參以民法第366條「以特約免除
23 或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故
24 意不告知其瑕疵，其特約為無效」之規定，倘買賣契約之出
25 賣人未有故意不告知標的物存有瑕疵之情形時，買賣契約雙
26 方非不得以特約條款排除物之瑕疵擔保責任。

27 2.次按不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容並不
28 符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。又所謂給付應
29 係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足當之。故給付
30 如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時雙方約定
31 之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為

01 交付，尚不構成不完全給付（最高法院101年度台上字第189
02 8號裁判意旨參照）。

03 3.經查，原告主張系爭房屋氡離子含量超標乙節，業據提出台
04 灣省結構工程技師公會結構物安全鑑定台省結技鑑字第3197
05 號鑑定報告書為證，鑑定結論指出鑑定標的物試體混凝土氡
06 離子含量為 $2.532\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $2.602\text{kg}/\text{m}^3$ 及 $4.088\text{kg}/\text{m}^3$ ，皆大於
07 現行標準值 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ （見本院卷一第41至85頁）。本院審
08 酌該鑑定報告書係由台灣省結構工程技師公會指派具有專業
09 知識經驗之技師執行，並至系爭房屋現場勘查、取樣、檢
10 測，經核並無明顯違法、不當或違反經驗法則、論理法則之
11 處，且被告對此鑑定結果亦不爭執（見本院卷一第245、501
12 頁），堪認系爭房屋氡離子含量已超過現行標準值，再依通
13 常交易觀念，此情顯已影響交易價值及貶損房屋之通常效
14 用，自屬物之瑕疵。

15 4.惟稽系爭買賣契約所附系爭特約：「買方已至房屋現場充分
16 查看現況，發現主臥室天花板有膨龜情況，賣方以此價格出
17 售隱含房屋折價因素已告知本標的實際屋況，買方明確知悉
18 購買且同意以簽約日實際屋況承受，日後不得就本件買賣向
19 賣方及仲介再為任何請求；本標的房屋屬於公佈氡離子輻射
20 值等標準值前建築完成之房屋之情形，賣方已明確告知本標
21 的物有氡離子及輻射值超過標準值之情形，賣方已於出售前
22 告知買方本標的物有氡離子及輻射值含量高於現行法規之情
23 形，皆由買方負擔其瑕疵，買方考量後同意承受本標的物氡
24 離子或輻射值過高之情形購買簽訂不動產買賣契約；因免除
25 賣方部分瑕疵擔保責任，故原售價2680萬元整，折讓新臺幣
26 460萬整，以2220萬整出售，雙方知悉此對價關係且無異
27 議」（見本院卷一第39頁），可見買賣雙方已特約排除出賣
28 人即被告林宜欣就系爭房屋主臥室天花板龜裂、氡離子含量
29 超標之瑕疵擔保責任。

30 5.原告雖主張被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀於締結系
31 爭買賣契約前已知悉上情，仍進而共同或各自隱瞞原告，故

01 系爭特約無效，或伊得依民法第92條撤銷系爭特約云云。惟
02 查：

03 (1)原告並未舉證證明被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀於
04 系爭買賣契約成立前，曾就系爭房屋進行氬離子含量檢測，
05 因而知悉系爭房屋氬離子含量超標，先予指明。

06 (2)再者，系爭房屋於銷售期間時，牆面、樑柱以及輕鋼架天花
07 板上之頂板等肉眼可視之處，並無水泥塊剝落或嚴重龜裂之
08 情，此觀系爭房屋照片可明（見本院卷一第325至329頁、不
09 爭執事項(三)）；而鑑定證人即台灣省結構工程技師吳亮宇復
10 到庭具結證稱：我到現場時，系爭房屋已經是裝潢施工後又
11 停工的狀態；我沒有看過系爭房屋原來的樣貌，但是本院卷
12 一第325至329頁照片顯示的裂痕，沒有很嚴重，我也看不出
13 氬離子是否過高；氬離子過高與否，只能用科學方法檢驗，
14 不能用肉眼辨識，而且鋼筋鏽蝕及水泥塊剝落也不等於氬離
15 子含量過高等語明確（見本院卷二第82至83頁）。由此可
16 知，若非經科學方法檢驗，難以僅憑屋況而判斷系爭房屋是
17 否氬離子含量過高，更遑論系爭房屋外觀並無顯現氬離子含
18 量過高之典型現象（例如：牆面長期潮濕並伴隨大量白色結
19 晶、混凝土塊大面積剝落等）。

20 (3)原告雖另主張該系爭特約為被告世居不動產公司所提供，且
21 被告林宜欣亦同意之，由此可推知被告均早已知悉系爭房屋
22 氬離子含量超標云云。然觀被告世居不動產公司於112、113
23 年間經手其他房地交易時，亦會以相同內容之補充特約條
24 款，協助買賣雙方進行磋商議價（見本院卷一第39頁；本院
25 卷二第55、67頁），足認被告世居不動產公司、呂秋河、姚
26 定瑀辯稱係為避免買賣雙方日後再起紛爭，始主動、通案性
27 地提供補充特約條款乙節，應為可採，即無從以此遽認被告
28 世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀已事先知悉系爭房屋氬離
29 子含量已超過現行標準值。此外，出賣人在未實際檢測房屋
30 氬離子含量之現況下，事先提出類此補充特約條款並給予買
31 受人價金上優惠，亦屬常見，自難以被告林宜欣同意系爭特

01 約而遽認其必知悉系爭房屋氯離子含量超標乙情。

02 (4)至被告林宜欣、蘇英財曾就系爭房屋牆面裂縫表示係因水泥
03 品質太好、比例太高乙節，詳觀112年4月20日之簽約影片暨
04 逐字譯文內容：「(21：29代書動手拿起系爭特約)代書：
05 那除合約書外…，我們有一個補充條款，就是目前裡面的現
06 況，天花板有一些澎龜的情形，這部分就是賣方有明確告知
07 買方，就在合約書上面簽名這樣的註記…；(21：46)買方
08 媽媽：那個廁所有漏水嗎？那一天好像有漏水；(21：50)
09 買方即原告：沒有，那個沒有關係；(21：51)被告蘇英
10 財：那個沒有關係，因為…；(24：10)被告林宜欣：只是
11 說他那時候就是要用比較好的，水泥用太多，牆壁才會龜裂
12 較嚴重，太乾，而且我們又很趕的住進來…；(24：18)被
13 告蘇英財：因為水泥硬性，你越多越龜裂…」(見本院卷一
14 第187至188頁、見不爭執事項(八))，並未見兩造就系爭房屋
15 是否為海砂屋、有無氯離子含量過高等情加以討論，被告林
16 宜欣、蘇英財亦有可能僅係基於個人經驗判斷系爭房屋廁所
17 漏水、牆面龜裂之原因，尚無從憑此推論被告林宜欣、蘇英
18 財事前已知悉系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵，進而積極欺
19 罔、故意隱瞞原告。

20 (5)況且，被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀均不具檢測氯
21 離子含量之專業能力，亦無相關設備，佐以鑑定證人吳亮宇
22 技師所表示氯離子含量過高與否，只能用科學方法檢驗，不
23 能用肉眼辨識，而且鋼筋鏽蝕及水泥塊剝落也不等於氯離子
24 含量過高之專業意見，應可認被告於台灣省結構工程技師公
25 會出具鑑定報告前，應不知系爭房屋氯離子含量已超過現行
26 標準值乙事。此外，原告所提其他證據，亦無從證明被告明
27 知系爭房屋氯離子含量超標而共同或各自故意隱瞞原告之
28 情，原告主張系爭特約因出賣人或第三人故意不告知瑕疵而
29 無效，即難憑採。

30 6.原告既無法證明出賣人即被告林宜欣或第三人有故意不告知
31 系爭房屋氯離子含量超標之情形，依前引法律規定及判決要

01 旨，系爭特約自屬有效。原告與被告林宜欣間既已以系爭特
02 約免除系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵擔保責任，原告當無
03 從以系爭房屋氯離子含量超標為由，依民法第359條解除系
04 爭買賣契約。

05 7.又原告與被告林宜欣已透過系爭特約排除被告林宜欣就系爭
06 房屋天花板龜裂、氯離子含量超標之瑕疵擔保責任，並約定
07 以簽約日之系爭房屋現況交屋，則被告林宜欣依簽立系爭買
08 賣契約時之房屋現況點交予原告，難認有何未依債之本旨而
09 為給付之情，無須擔負民法第227條第1項不完全給付責任，
10 原告進而主張得準用民法第256條解除系爭買賣契約，亦屬
11 無據。

12 (二)原告無從依民法第184條第1項、第185條第1項、第188條第1
13 項規定，請求被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀、世居
14 不動產公司連帶負損害賠償責任：

15 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數
17 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；受僱
18 人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人
19 連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項、第185條第1項前
20 段、第188條第1項前段分別定有明文。又侵權行為損害賠償
21 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相
22 當因果關係為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之
23 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

24 2.原告固主張被告林宜欣、蘇英財、呂秋河、姚定瑀、世居不
25 動產公司均明知系爭房屋氯離子含量超標、鋼筋嚴重鏽蝕、
26 水泥塊剝落等問題，仍故意隱瞞此等交易重大事實，並出示
27 與事實不相符之系爭現況說明書，對原告實施詐術，致原告
28 陷於錯誤而為購買系爭房屋之意思表示，爰依民法第184
29 條、第185條、第188條等規定，請求被告連帶賠償2302萬42
30 74元。惟查：

31 (1)系爭房屋氯離子含量雖超過現行標準值，惟原告未能證明被

01 告共同或各自故意隱瞞上情，業據本院認定如前，於茲不
02 贅。

03 (2)另關於原告主張被告共同或各自故意隱瞞系爭房屋鋼筋嚴重
04 鏽蝕、水泥塊剝落等問題，並出示與事實不相符之系爭現況
05 說明書乙節：

06 ①原告無非係以：①被告蘇英財於112年11月24日現場會勘時
07 陳稱：「（天花板）這邊之前就有掉下來了，我就有給他們
08 拍了」、「（鋼筋斷裂）這個我裝的，這個10年了舊的是我
09 拆的，我換新的」、「這支切鋼筋配的鐵捲門管子，是當時
10 水電廠商為了要接電源而做的」、「後面那邊我做儲藏室，
11 但是因為天花板會剝落，所以我最後沒做儲藏室」、「兩間
12 廁所本來在房屋的中間靠前，但是因為我整間要隔的規劃，
13 所以我改到最後面」等語，認被告蘇英財既有進行系爭房屋
14 之鋼筋裁切，又因天花板剝落而變更系爭房屋原先格局規
15 劃，明顯知悉系爭房屋有鋼筋鏽蝕、水泥塊剝落之情形；②
16 被告林宜欣、蘇英財於106年間與2樓鄰居發生室內裝修施工
17 爭議，主張2樓屋主裝修造成系爭房屋浴室內、外牆面、樑
18 柱、天花板等處嚴重龜裂，且浴室天花板嚴重塌陷及樑柱抗
19 震力降低，甚至達到致令不堪用之程度，因而提出毀損建築
20 物之告訴，然被告林宜欣、蘇英財卻隱瞞此訴訟事實，在系
21 爭現況說明書第14項第3款、第9項、第10項、第12項第1
22 款、第3款、第13項、第25項第1款、第4款、第26項，均勾
23 選為「否」，即係故意隱瞞重大訊息，為其論據。

24 ②惟查，依另案臺灣新北地方檢察署113年度偵字第25263、49
25 009號之偵查結果可知，系爭房屋係於77年5月11日建築完
26 成，由被告蘇英財於98年1月20日向前手所購得，被告蘇英
27 財再於100年5月10日以配偶贈與移轉登記於被告林宜欣；而
28 被告蘇英財亦自承伊於98年購入系爭房屋之初，即重新整修
29 系爭房屋，而後自住並經營家庭美容院使用：本案房屋是我
30 98年跟前屋主購買，買了之後就自住跟開家庭美容院使用，
31 買完後我有重新整修本案房屋，包含把房間木材隔間改成磚

01 頭隔間，廚房、浴室位置都有移動，我發現本案房屋有鋼筋
02 鏽蝕狀況，我忘了是自己還是請工人噴紅丹漆做防鏽處理，
03 直到112年6月才賣掉等語（見本院卷二第169、172頁），由
04 此可見，被告蘇英財於112年11月24日現場會勘時所述，乃
05 係其於98年間購入系爭房屋後之整修過程。而鑑定證人吳亮
06 宇於另案臺灣新北地方檢察署113年度偵字第25263、49009
07 號案件中亦到庭證稱：紅丹漆是鏽轉換劑，紅丹漆可拿來作
08 為鋼筋鏽蝕修補，而看到鋼筋鏽蝕狀況，不代表知道本案房
09 屋就有氯離子含量超標問題，原則上我們也是要經過檢測才
10 會確定有無氯離子含量超標，因為就算房屋沒有氯離子含量
11 超標，只要鋼筋接觸到空氣跟水，也是會發生鏽蝕可能，而
12 氯離子含量超標是指，會破壞保護層，讓鋼筋更容易鏽蝕等
13 語（見本院卷二第172頁），參互以觀，至多僅能得知被告
14 蘇英財於98年間購入系爭房屋時曾發現系爭房屋鋼筋鏽蝕，
15 進而以紅丹漆修復，但仍無法認定系爭房屋斯時即有鋼筋外
16 露或水泥塊剝落之情而為被告蘇英財、林宜欣所知悉。據
17 此，原告主張被告林宜欣在系爭現況說明書第14項第3款
18 「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」
19 為不實記載，舉證仍有不足。

20 ③再者，原告就其主張被告林宜欣在系爭現況說明書第9項後
21 段「是否有樑、柱、承重牆拆除或鑽孔情形」、第10項「本
22 標的現況有無裝潢或大型傢俱遮蔽致無法確認部分屋況」、
23 第12項第1款「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情
24 形」、第15項第2款「樑、柱、牆面等是否有龜裂或補強痕
25 跡」為不實記載之事實，則未舉證以實其說，其此部分之主
26 張亦難採信。

27 ④被告蘇英財雖於98年間曾變更系爭房屋格局，被告林宜欣卻
28 於系爭現況說明書第9項前段「本標的格局是否曾變更」勾
29 選「否」，容與客觀事實不符。然本院審酌被告蘇英財係於
30 98年間購入並整修系爭房屋時，即變更系爭房屋原始格局設
31 計，而系爭現況說明書乃係被告林宜欣於111年11月16日填

01 載（見本院卷一第373頁），時隔13餘年，則被告林宜欣因
02 疏忽而漏未揭露此情，無寧更符常情。況且，房屋格局可任
03 由買受人五官感受，原告於訂立系爭買賣契約前亦數次看
04 屋，復於系爭特約約定：「買方明確知悉購買且同意以簽約
05 日實際屋況承受，日後不得就本件買賣向賣方及仲介再為任
06 何請求」（見本院卷一第39頁），更未舉證系爭房屋格局變
07 更有何影響其決定購買系爭房地之重要性而屬必要資訊，自
08 難認系爭現況說明書第9項前段之記載不實，致原告受有損
09 害，或原告所指損害與該記載不實有相當因果關係。

10 ⑤至被告林宜欣、蘇英財於106年間與2樓鄰居何國祥發生室內
11 裝修施工爭議（肇致系爭房屋浴室內、外牆面、樑柱、天花
12 板等處嚴重龜裂，且有浴室天花板嚴重塌陷及樑柱抗震力降
13 低等屋損），被告林宜欣卻於系爭現況說明書第12項第4款
14 「是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕事項或爭議」、
15 第13項「是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造
16 成建築物損害及其修繕情形」、第25項第1款「是否有損鄰
17 （損害他人）或鄰損（被損害）狀況」、第4款「是否有拆
18 除重建或禁建或糾紛之情事」、第26項「其他重要事項（如
19 屋況、產權、使用權、訴訟、都更、重大計劃…等有任何補
20 充）」勾選「否」。本院審酌被告林宜欣、蘇英財與何國祥
21 於106年間所發生之室內裝修施工爭議，經臺灣新北地方檢
22 察署檢察官為不起訴處分、臺灣高等檢察署檢察長駁回再
23 議，再經本院刑事庭以106年度聲判字第160號駁回交付審判
24 之聲請（見本院卷一第443至449頁），業已終結；被告林宜
25 欣、蘇英財亦已修復系爭房屋受損牆面、天花板，此觀系爭
26 房屋銷售期間照片可明（見本院卷一第325至329頁、不爭執
27 事項(三)）；而原告並未舉證證明上開鄰人訴訟或鄰損狀況何
28 以影響其買受系爭房地之意願，亦難認被告林宜欣漏未揭露
29 上情已致原告受有損害，或原告所指損害與該記載不實有相
30 當因果關係。

31 (3)原告主張被告故意隱瞞系爭房屋氬離子含量超標、鋼筋嚴重

01 鏽蝕、水泥塊剝落等交易重大事實，並出示記載不實之系爭
02 現況說明書，對原告實施詐術，請求被告應連帶負損害賠償
03 責任，或無法證明被告有加害行為，或無法證明損害、損害
04 與有責原因間之相當因果關係存在，自難認其得依民法第18
05 4條第1項、第185條第1項、第188條第1項等規定，請求被告
06 連帶負侵權行為損害賠償責任。

07 (三)原告無從依民法第359條減少系爭買賣契約之買賣價金，併
08 依民法第179條請求被告林宜欣返還已受領金錢：

09 1.原告與被告林宜欣間業以系爭特約排除被告林宜欣就系爭房
10 屋天花板龜裂、氯離子含量超標之瑕疵擔保責任，且該系爭
11 特約並非無效，已如前述，被告林宜欣無庸負民法第354條
12 第1項物之瑕疵擔保責任，從而原告主張已依民法第359條減
13 少系爭買賣契約之價金，併依民法第179條請求被告林宜欣
14 返還已受領之金錢，當屬無據。

15 2.退步言，縱認被告林宜欣應就系爭房屋氯離子含量超標應負
16 瑕疵擔保責任，惟稽系爭特約第3條已約明：「因免除賣方
17 部分瑕疵擔保責任，故原售價2680萬元整，折讓新臺幣460
18 萬整」，並經原告簽署全名於末（見本院卷一第39頁），顯
19 見原告經平衡利弊得失後，決意依低於原售價460萬元之價
20 格來承買系爭房屋；另依戴德梁行不動產估價師事務所之不
21 動產評估報告書，系爭房屋因氯離子含量超標所致之價值減
22 損為396萬1127元，低於被告林宜欣所折讓價金額度（見該
23 不動產評估報告書第3頁），亦徵本件無再為減價之正當
24 性。

25 (四)原告無從依民法第571條、第179條請求被告世居不動產公司
26 返還居間報酬：

27 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
28 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
29 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固有明
30 文。揆其立法理由：「按居間人既受委託人之委託，即有忠
31 於所事之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利

01 於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，而由相
02 對人收受利益者，自屬違背忠實義務。本條明定不許居間人
03 向委託人請求報酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護
04 委託人之利益，一方示予居間人之制裁也」，除為保護委託
05 人之利益外，並具有制裁居間人之目的。是自其規範目的而
06 言，居間人之違約行為，應與「為利於委託人之相對人之行
07 為」，或「由相對人收受利益」直接相關，始具有制裁居間
08 人，而使其喪失報酬請求權之正當性。另居間人有否違反上
09 開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高
10 法院109年度台上字第1027號判決意旨參照）。至所謂忠實
11 義務，指受託人執行業務時，應本於善意，優先著重委託人
12 之利益，避免自身或相對人之利益與委託人之利益相衝突；
13 倘受託人係未盡調查及說明義務，僅屬違反善良管理人之注
14 意義務，與違反忠實義務之情形者，尚屬有間。

15 2.原告雖主張被告世居不動產公司、呂秋河、姚定瑀明知系爭
16 房屋為海砂屋、氯離子含量超標，卻未據實告知原告，進而
17 使原告簽立系爭特約，免除被告林宜欣之相關責任，該當民
18 法第571條，爰依民法第179條請求被告世居不動產公司返還
19 居間報酬云云。然前已有述，原告未能證明被告呂秋河、姚
20 定瑀明知系爭房屋氯離子含量超標乙情為真，且被告世居不
21 動產公司、呂秋河、姚定瑀係通案性地提供補充特約條款供
22 買賣雙方磋商議價、避免日後再起紛爭，足見被告世居不
23 動產公司並無違反忠實義務之情，此外原告復未再舉證以實其
24 說，是其此部分之主張，亦難採信。

25 五、綜上所述，原告依民法第179條、第259條、第184條第1項前
26 段、第185條第1項、第188條第1項等規定，請求被告應連帶
27 給付原告2302萬4274元，及自114年2月3日民事追加訴之聲
28 明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
29 均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
30 請亦失所依據，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核

01 與本判決結果不生影響，爰不逐一論述。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

04 民事第八庭 法官 楊雅萍

05 以上正本係照原本作成

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

09 書記官 李淑卿