

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第252號

原告 艾卡斯管理顧問有限公司

法定代理人 蕭琳嵐

訴訟代理人 楊政達律師

陳志揚律師

被告 張淑慧

張瑞璋

共同

訴訟代理人 梁宵良律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國115年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事 實

壹、程序事項

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應連帶返還原告新臺幣（下同）630萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)前開第一項款項，被告不得要求僑馥建築經理股份有限公司自履約保證專戶（銀行別：中國信託商業銀行營業部、戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託專戶、帳號：00000-000000000-0）內撥付予被告或被告指定之人。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9頁），嗣於民國114年9月24日於準備程序期日當庭變更為：(一)被告張淑慧應給付原告315萬元，及自民事訴之變更暨準備(三)狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五

01 計算利息。(二)被告張瑞瑋應給付原告315萬元，及自民事訴
02 之變更暨準備(三)狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百
03 分之五計算利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。核原
04 告所為屬減縮應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實
05 同一，參諸前揭規定，應予准許。

06 貳、實體事項

07 一、原告起訴主張：

08 (一)緣原告經訴外人吉聯不動產股份有限公司（下稱吉聯不動
09 產）之不動產仲介人員即證人鄭貞貞（下逕稱其姓名）介紹
10 而知悉被告有意出售門牌號碼為：新北市○○區○○○道0
11 段000號11樓之6號之房屋（下稱系爭房屋）及其基地（下合
12 稱系爭不動產）。鄭貞貞先於民國113年12月12日提供系爭
13 不動產之廣告連結與原告公司之員工即訴外人蕭賓怡（下逕
14 稱其姓名），並於113年12月16日由鄭貞貞與被告張瑞瑋陪
15 同蕭賓怡帶看系爭不動產，僅有介紹系爭房屋、社區公設、
16 相關環境及將有IT公司進駐，然均未提及周遭有何地面高壓
17 電塔等嫌惡設施，且鄭貞貞亦未持不動產說明書向蕭賓怡解
18 說，翌日原告決定下斡旋時，鄭貞貞仍未提供任何不動產說
19 明書或告知應告知之事項，亦未提及系爭房屋周遭有地面高
20 壓電塔之情形。

21 (二)原告與被告於113年12月26日就系爭不動產簽立買賣契約

22 （下稱系爭契約），買賣價金約定為新臺幣（下同）3,150
23 萬元，簽約時，除仍未說明系爭不動產於周圍300公尺內設
24 有兩座高壓電塔之事實外，僅出示1頁不動產說明書（下稱
25 系爭不動產說明書）及2頁之不動產委託銷售標的現況說明
26 書（下稱系爭現況說明書）等資料，而系爭不動產委託銷售
27 標的現況說明書（成屋）欄位第46欄「重要環境設施（距離
28 標的物300m以內）」亦無做任何勾選，原告因此不知悉系爭
29 不動產於周圍300公尺內設有兩座地面高壓電塔（下稱系爭
30 高壓電塔）之事實。

31 (三)從簽訂系爭契約起至114年2月28日，原告已支付至完稅款共

計630萬元於履保專戶，然原告公司之職員直至114年3月20日始發現系爭不動產周圍300公尺內，有系爭高壓電塔存在，且於114年2月28日發現系爭契約相關附件均未檢附在合約書內，方向訴外人即地政士許芮華（下逕稱其姓名）索取，而原告取得完整的系爭不動產說明書時，始發現系爭不動產說明書內方有記載系爭不動產周圍300公尺內，有兩座地面高壓電塔存在之情形，然被告、代書或鄭貞貞均未於簽訂系爭契約時提示系爭不動產說明書予原告，原告對於上開內容全然不知，又高壓電塔主要因電磁波，會對住戶身體產生危害之疑慮，長期為購屋民眾所避免，甚至影響房價，故此一嫌惡設施當屬購屋之重要事項，被告就此交易重大事項之嫌惡設施卻隻字未提，刻意隱匿欺瞞原告，致原告陷於錯誤而為承購系爭不動產之意思表示並交付630萬元，縱認被告2人欠缺詐欺故意，原告如知有系爭高壓電塔存在，即不會與被告簽訂系爭契約，因此亦存有意思表示錯誤之情形，原告以存證信函撤銷上開詐欺、錯誤之意思表示，系爭買賣契約應視為自始無效，原告依民法第88條、第92條撤銷有瑕疵之意思表示，被告2人保有原告已付價金即屬無法律上原因，原告自得依民法第179條請求返還。

(四)為此，爰依民法第179條提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告張淑慧應給付原告315萬元，及自民事訴之變更暨準備(三)狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。2.被告張瑞璋應給付原告315萬元，及自民事訴之變更暨準備(三)狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告雖對於系爭不動產附近確有系爭高壓電塔一情不爭執，然原告於簽訂系爭契約時，並未強調對於周遭300公尺範圍內，不得有高壓電塔存在之條件，且系爭不動產與系爭高壓電塔之間，有台一線高架橋及捷運通過，又系爭不動產位於大樓11樓之位置，處於背向高架橋之方向，故自系爭不動產

01 向外望去實無法看見系爭高壓電塔，故被告確實不知系爭高
02 壓電塔之存在，被告既不知上情存在，則當無施以詐術之可
03 能。

04 (二)另原告雖稱依據內政部發布之不動產說明書應記載及不得記
05 載事項，只要不動產周邊半徑300公尺範圍之嫌惡措施即應
06 記載，而系爭不動產說明書內並未就高壓電塔之設施存在為
07 勾選，而使原告受有詐欺或錯誤之情形等語，然被告所委託
08 之吉聯不動產所製做之之系爭不動產說明書所附「周邊300
09 公尺重要環境設施位置參考圖」中，明確標示包含系爭高壓
10 電塔在內之周邊重要設施，從而被告雖未於兩造簽訂系爭買
11 賣契約時主動口頭告知系爭不動產於高架橋後端有系爭高壓
12 電塔之存在，且未在現況說明書第46項欄位勾選重要環境設
13 施，亦難認有何違反法律上或交易習慣上應告知義務之情事
14 存在。

15 (三)原告復主張系爭高壓電塔為嫌惡設施，已減損系爭不動產之
16 客觀上交易價值云云。經查系爭高壓電塔距離系爭不動產約
17 211及255公尺，又所謂「嫌惡設施」乃不動產交易實務中所
18 產生之名詞，究之乃屬不確定之概念，並無法定之範圍或明
19 確之定義。縱認系爭高壓電塔為嫌惡設施，然是否屬足以影
20 響系爭不動產價值之嫌惡設施，亦未見原告就上情為舉證，
21 另原告於簽訂系爭契約時已在標示有系爭高壓電塔之不動產
22 說明書用印，足認原告於購買系爭不動產及簽立系爭買賣契
23 約前，對於系爭電塔存在一事，尚難諉為不知，則原告空言
24 上情，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
25 執行之聲請均駁回。(二)若受不利判決，願供擔保請准免宣告
26 假執行。

27 三、原告主張兩造間於113年12月26日簽立系爭契約，買賣價金
28 約定為3,150萬元，系爭契約中所附之不動產現況說明書中
29 第46欄「重要環境設施（距離標的物300m以內）」並無做任
30 何勾選，而系爭高壓電塔均位於系爭不動產之300公尺內，
31 原告並已於114年3月20日寄發存證信函向被告解除系爭契約

01 等情，有系爭契約、存證信函等件在卷可佐（見本院卷第19
02 -40頁），且被告對於上情亦不爭執，自堪信為真實。

03 四、得心證之理由

04 原告主張被告並未於系爭不動產現況說明書中就系爭不動產
05 附近300公尺內具有系爭高壓電塔為勾選，且亦未告知上
06 情，使原告受有詐欺及錯誤之情形，且已依法撤銷上開意思
07 表示，原告當可請求返還已交付之價金等語，為被告所否
08 認，並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為：(一)原告主張簽訂
09 系爭契約時，受有詐欺或意思表示錯誤之情形，是否有理
10 由？(二)承上，若(一)為有理由，原告請求返還已給付之價金63
11 0萬元，是否有理由？

12 (一)原告主張簽訂系爭契約時，受有詐欺或意思表示錯誤之情
13 形，是否有理由？

14 1. 按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；前
15 條之撤銷，應於發見詐欺後，1年內為之，民法第92條第1
16 項、第93條定有明文。又意思表示之內容有錯誤，或表意人
17 若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷
18 之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為
19 限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯
20 誤，視為意思表示內容之錯誤；前2條之撤銷權，自意思表
21 示後，經過1年而消滅，民法第88條、第90條亦有明文。

22 2. 經查，系爭契約係兩造於113年12月26日簽訂，並經原告於1
23 14年3月12日以存證信函通知被告撤銷系爭契約之意思表
24 示，未逾1年之除斥期間，有該存證信函及收件回執在卷可
25 憑（見本院卷第35-40頁）。是原告主張撤銷系爭買賣契
26 約，程序上合於前揭規定，先予敘明。

27 3. 原告雖主張被告並未於不動產現況說明書中就系爭不動產附
28 近300公尺內具有系爭高壓電塔為勾選，且亦未告知上情，
29 使原告陷於錯誤而受有詐欺及意思表示錯誤之情形等語，然
30 查，系爭現況說明書中第46項雖然並未就「地面高壓電塔」
31 一欄為勾選，惟系爭不動產說明書中確有將系爭不動產300

公尺內有系爭高壓電塔予以說明，並將系爭高壓電塔所在位置均予以標明，而被告亦於系爭不動產說明書上予以簽名確認，此有系爭不動產說明書在卷可證（見本院卷第105-146頁）；另證人鄭貞貞亦到庭證稱：系爭現況說明書為被告張瑞璋所填寫，當時並未就系爭現況說明書第46欄為任何勾選之原因，是因為在仲介實務當中，常有賣方無法確認300公尺的距離範圍內是否有不動產說明書內所示之物品，因此通常賣方都不敢進行勾選，但是依據法律規定，我們房仲業者會提供不動產說明書予兩造以揭露包含嫌惡設施在內之應揭露事項，且原告亦有於確認後在系爭不動產說明書上蓋印，由兩造、代書均確認完畢後，會由代書及仲介人員在系爭不動產說明書上蓋騎縫章，但法律並沒有規定系爭不動產說明書需作為系爭契約之附件，因此當時只有把系爭不動產說明書上兩造簽名那頁放入系爭契約中等語（見本院卷第215-221頁），查鄭貞貞與兩造間並無恩怨或利害關係存在，且其為專業之不動產仲介人員，其應無甘冒刑事偽證重罪，而故意為虛偽陳述之必要，另證人上證稱關於系爭現況說明書中就第46欄未為勾選及系爭不動產說明書內之記載，及系爭契約內所附之內容，均與卷內之系爭現況說明書、系爭不動產說明書及系爭契約所載之客觀事證均相符，是鄭貞貞之證詞應屬可信，又經本院當庭勘驗系爭不動產說明書，勘驗結果為：系爭不動產說明書之原本除與卷內所附之系爭不動產說明書影本相符，並於側面處有三枚騎縫章（其一為經紀人之印章，其餘兩騎縫章無法確認）等情，此有勘驗筆錄及當庭拍攝之系爭不動產說明書側面照片在卷可證（見本院卷第222、232頁），亦與鄭貞貞上開證稱會於兩造確認並簽名後，由仲介人員及代書蓋上騎縫章等情，互核相符，益徵鄭貞貞上開證述之內容應與事實相符，當足採信，況原告亦對於被告所提出之系爭不動產說明書形式上真正並不爭執（見本院卷第172頁），則系爭不動產說明書既然已明確標示包含系爭高壓電塔在內之周邊重要設施，足認原告於簽訂系爭契約

01 時即已明知上情，當無受有詐欺或意思表示錯誤之情形，是
02 原告主張撤銷上開意思表示，應屬無據。

03 4. 至原告雖主張系爭不動產說明書僅有本院卷第107頁，並無
04 其後所附之其他內容等語，然查，系爭不動產說明書後方所
05 附之資料明細均已於封面即本院卷第107頁中標示，其中主
06 要內容欄中，就「物件現況調查篇」即已為明確標示，若後
07 方所附之資料並無上開資料，衡情原告當無可能於下方簽
08 名，然兩造均已在系爭不動產說明書內為簽名，是原告上開
09 所稱即與常情有違，原告上開所稱已難可採，況鄭貞貞亦到
10 庭證稱：本院卷第105-146頁所示之資料是同一份，且代書
11 均有將其內所載之內容向兩造解釋，且會在兩造簽完名後，
12 由代書及仲介人員蓋上騎縫章，以確保完整等語（見本院卷
13 第218頁），且經本院勘驗系爭不動產說明書原本確實有騎
14 縫章等情，均與鄭貞貞所為證述互核相符，業經論述如前，
15 則足認系爭不動產說明書於兩造簽訂契約時為一完整之文
16 件，其中包含產權調查、物件現況調查等重要資訊，則原告
17 上開所稱，即難憑採。

18 5. 原告另主張鄭貞貞身為系爭不動產買賣之仲介人員，然鄭貞
19 貞並未依據不動產經紀業管理條例第24條之規定於簽約之前
20 提供給原告，即應認具有過失，而鄭貞貞為賣方之仲介人
21 員，則依據民法第224條之規定，被告亦應負同一責任等
22 語。然按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或
23 過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事
24 人另有訂定者，不在此限，民法第224條定有明文，本條所
25 指之使用人，必以債務人對該輔助債務履行之第三人行為得
26 加以監督或指揮者為限，而鄭貞貞身為專業之不動產仲介人
27 員，並考有不動產經紀人之專業資格，被告委任其協助出售
28 系爭不動產，即係欲藉助鄭貞貞之專業知識而得以於出售系
29 爭不動產時，尋求較好之出售條件或避免可能發生之法律風
30 險，衡情當會尊重鄭貞貞之專業知識，是尚難僅以具有上開
31 委任關係，即遽認被告對於鄭貞貞有指揮監督之關係，且原

01 告並未就被告對於鄭貞貞有指揮監督一情，提出證據以實其
02 說，則其上開所稱已難可採，況查，兩造簽訂系爭契約時，
03 已由代書向兩造說明系爭不動產說明書之內容，業經認定如
04 前，而依不動產經紀業管理條例第24條規定「雙方當事人簽
05 訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委
06 託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前
07 項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分」，亦僅規
08 定需將不動產說明書於簽訂買賣契約時提出，是本件已由鄭
09 貞貞於兩造簽訂系爭契約時提出系爭不動產說明書，難認與
10 本條之規定有違。

11 (二)原告主張民法依第88條及第92條之規定撤銷意思表示，既無
12 理由，則其主張依民法第179條之規定請求被告應返還其已
13 交付之630萬元價金，亦當屬無據，併與敘明。

14 五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告張淑慧及
15 被告張瑞瑋應分別給付315萬元，及自民事訴之變更暨準備
16 (三)狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
17 利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
18 行之聲請已失其附麗，應併予駁回。

19 六、至原告聲請傳喚蕭賓怡作證，欲證明原告於購買系爭不動產
20 時並不知悉附近300公尺內存有系爭高壓電塔之事實，然就
21 上開爭點本院已傳喚鄭貞貞作證，業經當庭勘驗系爭不動產
22 說明書，而就上開待證事實均已認定如前，即無調查之必要
23 性，附此敘明。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，故不逐一論
26 列，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
29 民事第二庭 審判長 法官 謝宜雯

法 官 王士珮

法 官 蘇子陽

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 23 日

書記官 林俊宏