

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

02 113年度重小字第1384號

03 原 告 吳亭錚
04 訴訟代理人 蘇奕全律師
05 鄭羽翔律師
06 複代理人 林志鄙律師
07 被 告 黃信元

08 0000000000000000
09 訴訟代理人 楊凱雯律師

10 上列當事人間請求返還訂金事件，於中華民國113年10月30日言
11 詞辯論終結，本院判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

15 事實及理由要領

16 一、原告主張：兩造曾於民國（下同）112年12月23日簽訂不動
17 產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買門
18 牌號碼新北市○○區○○路00號3樓之1（建號：1878）、新
19 北市○○區○○路00巷0號地下1層（建號：1243）及其座落
20 之土地（即蘆洲區和平段150、152、154及156至159地號之
21 土地）（下稱系爭房屋），並約定總價款新臺幣（下同）1,
22 200,000元，原告已於簽約當日給付被告100,000元作為簽約
23 款，系爭契約並由住商不動產蘆洲區長榮加盟店（下稱住商
24 不動產）及安新建築經理股份有限公司擔任不動產仲介及履
25 約保證，並簽有住商不動產買賣議價委託書、不動產委託銷
26 售標的現況說明書及買賣價金履約保證聲請書。詎被告於向
27 原告說明買賣標的物現況時，就系爭契約之標的即系爭房屋
28 公設部分占總建物比例之公設比例及範圍，於締約階段，被
29 告及住商不動產均未向原告陳明，顯未向原告主動揭露買賣
30 標的交易上之重要資訊，致原告及被告資訊不對等，進而陷
31 於錯誤而誤與被告簽訂系爭契約，爰依民法第88條第1、2項

01 規定撤銷締約之意思表示，並依民法第179條規定，請求被
02 告返還簽約款；又被告未告知買賣標的物實際可使用坪數，
03 可認係屬買賣標的物有瑕疵，客觀上亦難以補正，原告依系
04 爭契約第7條第7項約定，已分別於112年12月28日及113年01
05 月19日向被告寄發律師函表示解除系爭契約，依民法第259
06 條第2款規定，被告應返還簽約款等語，並聲明：(1)被告應
07 給付原告100,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
08 日止，按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保，請准
09 宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)兩造間之買賣契約法律關係於112年12月23日合法成立，且
12 原告於簽立系爭契約前業經仲介即訴外人謝孟霖告知系爭房
13 屋詳細資訊，並實際於現場看房，原告若當時有疑問自應當
14 場提出，不得遽認原告係因錯誤而為意思表示方簽立系爭契
15 約，是原告按系爭契約自負有給付價金之義務，竟僅以未陳
16 明系爭房屋之公設比例及範圍即主張陷於錯誤，顯無理由。
17 又原告於現場看房時應已可對於所欲購買之房屋土地有所預
18 見並查看其各個空間之使用範圍，縱未告知公設比，實難僅
19 憑此理由即逕自主張解約，且原告亦未能舉證其係以公設比
20 範圍作為決定是否為買賣之重要事項，更難認係符合交易上
21 之重要事項，而有陷於錯誤之情，是原告依此主張解約並請
22 求返還訂金，顯無理由。

23 (二)公設比之計算方式為「公設面積/建物總面積 \times 100%」，而不
24 動產說明書上已寫有總面積及共有部分面積可計算公設比，
25 原告亦曾多次前往系爭房屋參觀後方進行簽約，對於室內使
26 用空間應知之甚詳，自不得於事後再主張錯誤而撤銷其意思
27 表示。又所物物之瑕疵係指標的物滅失或減少其價值，權利
28 瑕疵係指第三人對標的物主張權利之情形，本件均無此等情
29 形，原告主張依系爭契約第7條第7項約定解除契約，即無理
30 由。

31 (三)聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣

01 告免為假執行。

02 三、得心證理由：

03 (一)原告依民法第88條第1、2項規定撤銷系爭房屋買賣之意思表
04 示，為無理由：

05 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
06 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知
07 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
08 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
09 錯誤；民法第88條固有明文。而所謂錯誤係指意思表示之內
10 容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之
11 情形有別。申言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成
12 意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯
13 誤或不知而致生齟齬而言，至於形成表意人內心效果意思之
14 原因，則稱為動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁
15 雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相
16 對人所查覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其
17 決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正
18 確，並非意思表示內容有錯誤；是除當事人之資格或物之性
19 質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之
20 錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人
21 所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定
22 性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條第2項之規定自
23 明。

24 2.原告主張被告於簽立系爭契約時未告知系爭房屋之公設比例
25 及範圍，未向原告主動揭露買賣標的交易上之重要資訊，致
26 原告陷於錯誤，誤與被告簽訂系爭契約云云，然觀以卷附不
27 動產買賣契約書之記載，關於系爭房屋之主建物、附屬建物
28 及共同使用部分之面積均已詳實記載於建築改良物標示欄
29 內，並參以證人即買方仲介謝孟霖所證稱：「（問：原告主
30 動聯繫證人看屋？）他（即原告）主動聯繫我（即仲介）要
31 看房子。那天總共看了二次，每次看得時間大約都30分鐘以

01 上，第二次的時候有帶媽媽再來複看這個房子，都是同一天
02 看得。」、「（問：原告有看過那間房子，他知道室內的空
03 間使用有多大嗎？）我們那天帶看房子的時候，都有提供謄
04 本，權狀多少都有跟他報告。」、「（問：證人在介紹的時
05 候是否有提到電梯、樓梯、地下室的公設？）有，我都有提
06 到。」、「（依照仲介帶看的實務，公設比是否為必要告
07 知事項？）公設比並不是我們的產權報告裡需要提供的事
08 項，除非這間房子的公設比非常低，對房子有加分，才會特
09 別報告公設的問題。」、「（問：原告在看屋時是否有主動
10 詢問公設比？）他來看房子的時候並沒有主動詢問公設比多
11 少。」、「（問：在簽約時代書是否有再次說明權狀上的詳
12 細資料，包含公設？）買賣簽約時，代書都有在現場，都有
13 再次跟買方說我們權狀多少，主建物多少、附屬建物多少、
14 公設多少，都有再次清楚說明。買方聽完代書解說，沒有問
15 題，就進行簽約買賣合約書。」、「（問：證人剛剛所謂的
16 代書有跟買方解釋公設多少的部分是指什麼？）代書在簽買
17 賣契約時，合約書裡面都會跟買方告知，我的產權標的物、
18 地址、權狀幾平方公尺，主建物幾平方公尺，附屬建物幾平
19 方公尺，跟公設幾平方公尺這樣。」、「（提示反證一不動
20 產買賣契約書，問：證人所謂公設是指買賣契約書上何項
21 目？）共同使用部分」（見本院113年10月30日言詞辯論筆
22 錄），及兩造不爭執系爭房屋為傳統電梯公寓，主要公設為
23 電梯、樓梯及地下室空間之事實，原告於簽約時顯然已明瞭
24 系爭房屋室內、公設之空間配置、使用情形及主建物、附屬
25 建物、共同使用部分之面積，就公設比例及範圍為何，原告
26 實難諉為不知，是原告主張其因被告未告知系爭房屋公設比
27 例及範圍之重要資訊，致陷於錯誤而簽訂系爭契約云云，要
28 無可採，自不得執此以意思表示錯誤為由，主張撤銷系爭房
29 屋買賣之意思表示。

30 (二)原告依系爭契約第7條第7項約定解除系爭契約，為無理由：

31 1.按「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下

01 列約定處理，惟如本契約另有約定者，依其約定：1.買方得
02 催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即
03 得依民法規定行使減少價金或解約等權利；惟解除顯失公
04 平，修繕補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求
05 解除契約。...」系爭契約第7條第7項定有明文。

06 2.原告主張被告未告知系爭房屋實際可使用坪數，可認買賣標
07 的物有瑕疵，且難以補正，依系爭契約第7條第7項約定解除
08 契約云云，然所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依
09 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、
10 效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具
11 備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、
12 效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173
13 號民事裁判意旨可參），原告前揭主張，顯然與物之瑕疵有
14 別，其執為依系爭契約第7條第7項約定解除系爭契約，亦非
15 合法。

16 (三)從而，原告依民法第179條或第259條第2款規定，請求被告
17 給付100,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又
18 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予
19 駁回之。

20 (四)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
21 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
22 敘明。

23 四、本件係小額訴訟事件，爰依職權確定訴訟費用額1,000元
24 (第一審裁判費)，由原告負擔。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

26 臺灣新北地方法院三重簡易庭

27 法 官 葉靜芳

28 以上為正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
31 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載

01 上訴理由，表明下列各款事項：

02 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

03 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

04 如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回
05 上訴。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 15 日

07 書 記 官 陳 芊 卉