

臺灣士林地方法院民事判決

108年度重訴字第246號

原告 張新定

訴訟代理人 葉恕宏律師

訴訟代理人 林智群律師

張倍齊律師

被告 誠蓄工程顧問股份有限公司

法定代理人 林文盛

訴訟代理人 蘇琬婷律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參仟貳佰柒拾伍萬元，及自民國一百零八年五月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣壹仟零玖拾貳萬元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣參仟貳佰柒拾伍萬元為原告預供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一、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款、第3款定有明文。查原告起訴聲明原為：「先位聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)3,275萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准為假執行之宣告；備位聲明：(一)被告應給付原告675萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率

01 百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准為假執行之宣  
02 告。」(本院卷一第9頁)。嗣於民國110年4月30日擴張聲  
03 明(本院卷二第91頁)，再於113年3月18日擴張聲明如下  
04 (本院卷三第118頁至第119頁)，核其所為與上開規定相  
05 符，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張：

08 107年5月12日原告委託訴外人即信義房屋仲介股份有限公司  
09 石牌國中店(下稱信義房屋)仲介，尋找供營業辦公用之一  
10 樓及地下室，以開設複合式書店，得知被告如附表所示之不  
11 動產(下合稱系爭房地)，應符合原告需求，是雙方於107  
12 年5月26日進行議價，並就系爭房地價格為3,275萬元達成共  
13 識，並於信義房屋契約中心由代書擬定系爭房地之買賣契約  
14 (下稱系爭契約)暨各式附件。原告自委託開始，即一再告  
15 知購買目的是做商業使用，並直接、間接與被告法定代理人  
16 確認之。系爭契約附件之「房地產標的現況說明書」(下稱  
17 系爭現況說明書)僅記載系爭地下室有壁癌，並對於系爭房  
18 地之增違建曾被檢舉、查報、拆除或收到相關通知、是否曾  
19 因違建而與他人發生糾紛等事項，被告均勾選「無」或  
20 「否」，嗣原告本於信賴，與被告簽立系爭契約。原告於10  
21 7年6月21日發現系爭地下室北側、東北側、東北北側之牆  
22 壁，共11處非僅壁癌而是滲、漏水(下稱系爭第一階段漏  
23 水)，嗣交屋日延後至107年7月19日，原告前往系爭房地，  
24 與被告、仲介等人就上開漏水情形，進行協商，遂於交屋當  
25 日與被告就僅上開11處滲、漏水狀況以10萬元條件簽訂協議  
26 (下稱系爭協議書)，並完成交屋。嗣原告欲設立杏文勤閱  
27 國際有限公司(下稱杏文公司)於系爭房地營業使用，經主  
28 管機關函覆系爭房地因土地使用分區管制、建築管理相關規  
29 範，無法為合法營業處所。又原告就系爭房地之系爭第一階  
30 段漏水部分，進行防漏工程，並於107年8月27日進行雨後驗  
31 收，發現系爭房地除前揭漏水情形西、南兩側有新出現之大

面積漏水（下稱系爭第二階段漏水）。原告與被告簽立系爭契約乃因被告欺騙、隱瞞原告系爭房地之重要訊息，就是否可否供合法營業使用、曾受違章建築舉報、有無漏水情形於現況說明書為不實記載、刻意誤導。原告分別於107年11月14日以臺北光華郵局存證號碼000820號存證信函通知被告解除契約、108年5月16日以臺北光華郵局存證號碼000192號存證信函向被告為撤銷買賣之意思表示，爰先位主張依民法第92條第1項、第88條、第113條、第114條、第179條撤銷買賣之意思表示並請求被告返還買賣價金3,275萬元，或依民法第354條、第359條、第259條解除系爭契約並請求被告返還價金3,275萬，擇一為有利之判決。如認為先位主張均無理由，則備位聲明主張系爭房地一樓前臨綠地用地並非道路用地之土地使用分區之限制，無法為合法營業、辦公用，且系爭地下室存有嚴重漏水之瑕疵，依民法第359條被告應負瑕疵擔保責任，減少價金798萬3,074元。

1. 先位聲明：

(1)被告應給付原告3,275萬元，及自107年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

2. 備位聲明：

(1)被告應給付原告798萬3,074元，及自107年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告否認有何隱瞞或欺瞞原告關於系爭房地滲漏水、違建及可否為營業登記之情事。原告所指系爭房地無法為營業登記一事，系爭契約第17條第11項已有建議買方可先洽詢專業會計師，而系爭契約附件產權調查表亦載有：「若欲作營利事業登記，須進一步確認欲從事之行業是否符合都市計畫及建築管理等法令方能確定」，又系爭契約附件所有權屬一覽表亦載明土地使用分區為第三種住宅區，是系爭契約已明確揭

01 示系爭房地之用途及土地使用分區，則系爭房屋是否可為營  
02 業登記一事，業以書面明文約定上開內容，被告並無保證一  
03 定可為營業登記。系爭契約第17條第4項明確約定簽約後發  
04 現滲漏水之處理方式為「由信義房屋委請專業廠商評估修繕  
05 或處理之費用，並按該費用減少價金，減價後該瑕疵由買方  
06 自行處理，日後與賣方無涉」，雙方既已於107年7月19日由  
07 信義房屋仲介協調以一口價10萬元簽訂系爭協議書免除被告  
08 就地下室滲漏水之擔保責任，不論以契約約定、系爭協議書  
09 或原告自己之陳述觀之，被告就漏水一事均無何隱瞞或欺  
10 瞞。是以原告先位聲明、備位聲明均無理由等語置辯。並聲  
11 明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣  
12 告免為假執行。

13 三、不爭執事項(本院卷一第182頁、第184頁、第185頁)：

14 (一)、兩造於107年5月26日簽訂系爭契約及契約附件。

15 (二)、原告於系爭房屋原定交屋日(即7月13日)前一日，於買方  
16 仲介許瀚元之陪同就系爭房屋之地下室牆面「壁癌」部分  
17 (原證5、17標示⊙處，見本院卷一第44頁、第210頁)，委  
18 請防水抓漏之專業技師孫天龍確認前揭壁癌部分有幾處而再  
19 行查看。

20 (三)、兩造就系爭房地簽立之買賣契約書所附現況說明書(原證  
21 3、被證7，見本院卷一第39頁至第41頁、第147頁至第175  
22 頁)，乃被告法定代理人於出售系爭房地前自行填載。

23 (四)、兩造於107年7月19日簽訂系爭協議書(原證8，見本院卷一  
24 第50頁)。

25 (五)、系爭地下室之漏水範圍確有原證5、17所示之原告於簽約後  
26 交屋前即107年6月21日發現之第一階段漏水處及交屋後之10  
27 7年8月27日之第二階段漏水處。

28 (六)、被告於106年2月14日後，曾雇請員工至系爭房地辦公，迄至  
29 出售系爭房地予原告止。

30 (七)、系爭房地於出售前因不符合土地使用分區管制與建築管理相  
31 關規定，建議另擇其他合法營業場所。

01 (八)、被告之法定代理人林文盛為國立臺灣科技大學營建管理系學  
02 士及碩士，亦為土木技師又於83年起迄今均任職於工程顧問  
03 公司，甚至自98年起擔任工程顧問有限公司之負責人，為具  
04 有24年以上不動產土木、營建管理背景之顧問級專業人士  
05 (原證7，本院卷一第47頁至第49頁)，而被告公司所營事  
06 業項目為工程技術顧問業、建築物公共安全檢查業、管理顧  
07 問業、區段徵收及市地重劃代辦業等項目。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)、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  
10 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知  
11 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之  
12 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之  
13 錯誤。民法第88條定有明文；而有關物之性質錯誤，本質上  
14 屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決  
15 定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意  
16 思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易  
17 上認為重要者，依前開規定第2項「其錯誤視為意思表示內  
18 容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之（最  
19 高法院99年度台上字第678號判決參照），換言之，倘買受  
20 人對於買賣標的物之性質（用途與價值）發生誤認，而一般  
21 人若處於表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，且該項  
22 物之性質在交易上確屬重要，表意人自得依民法第88條第2  
23 項規定將此項錯誤之意思表示予以撤銷（最高法院82年度台  
24 上字第215號、105年度台上字第2080號判決均同此意旨）。

25 (二)、系爭房地就本件買賣交易有性質上重大錯誤：

26 原告購買系爭房地是作為複合書店使用，於最初委託仲介、  
27 進行議價、簽約、交屋前後均一再強調此點，並多次詢問仲  
28 介及間接、直接詢問被告法定代理人此事：

29 1. 原告購入系爭房地，係用以作為複合書店使用，因此是否能  
30 作為營業登記使用，為原告所最在意之事。原告透過信義房  
31 屋仲介許瀚元尋覓，得知被告所有系爭房地，為一樓及地下

01 室之物件，且信義房屋網頁顯示「住辦兩相宜，為辦公用」  
02 （本院卷一第25頁）。

- 03 2. 原告於議價階段有委請許瀚元代為詢問被告系爭房地可否為  
04 營業登記使用，此有原告與買、賣方仲介於107年8月29日三  
05 方面談記錄（原證19，本院卷一第212頁至第222頁），原告  
06 與許瀚元談話確認，許瀚元稱多次說可以營業登記（本院卷  
07 一第214頁），成政諺稱印象中屋主說做營業登記是沒有問題  
08 的，稱我有屋主說買方是樓下倉庫，樓上要來做辦公室（本  
09 院卷一第217頁）。三方並於107年11月13日以Line訊息紀錄  
10 確認如下（原證14）：「…〈原告〉：瀚元（即買方仲介），政  
11 諺（即賣方仲介）：請回憶…8月底有向兩位相詢，確認訊  
12 息整理如下：《1、5/26簽買賣約當日買賣雙方簽名前，買  
13 方窗口許瀚元有居間向林文盛（即原告）口頭再確認買方此  
14 物件是要作（辦公/倉庫）營業用，瀚元也聽到買家簽名前  
15 見面時有再次問賣家一次；而且翰元在7/19交屋當日簽名交  
16 屋前（政諺附和賣方應買家再度相詢）方聽到林文盛說雖其  
17 在該處辦公營業可營登實際上其在該處尚未申請營登；2、  
18 5/21仲介賣方窗口成政諺在與林文盛簽委賣契約前與林文盛  
19 電話/面見談話共三次（含親見面兩次《在B1會議室》）：  
20 政諺確定告知林文盛買家此房地用途是作為樓上辦公/B1倉  
21 庫營業用，並確認買家在7/19交屋簽名前再問林文盛一  
22 次…！》若與當時詢答相符，請分別回…許瀚元：相符原  
23 告：謝謝瀚元！成政諺：相符原告：謝謝政諺！」可資證明  
24 （本院卷一第65頁）。且證人均到庭證稱該LINE對話為真正  
25 「…原告訴訟代理人：（請求提示原證14）LINE是否你跟原告  
26 的對話？證人（許瀚元）答：對。…原告訴訟代理人：（請求  
27 提示原證14）LINE對話是否你跟原告的對話內容？證人（成政  
28 諺）答：對。」（本院卷一第277頁、第287頁）。
- 29 3. 許瀚元到庭證稱「（買方即原告買的時候有無跟你說買此不  
30 動產的用途？）原告有問能否做營業登記使用。有問我們仲  
31 介方，我回答說會請成政諺問屋主，因為成政諺是對屋主

01 方。成政諺回覆說可以登記。（原告何時問可否做營業登  
02 記？）簽約前一定有問，不然不會簽。我記得交屋時也有  
03 問，因為原告有一直在問，我們也有一直問屋主。（交屋時  
04 原告問你嗎？）我記得當下我們有碰面，好像有當面問，我  
05 記得當時大家有在一起，原告有當面問可以營業嗎，屋主說  
06 可以」等語（本院卷一第272頁至第273頁、第280頁）。成政  
07 諺到庭證稱「（本件中，你有無印象不管是原告或被告法  
08 代，此標的物可否做營業登記，請你去問過被告？）原告有  
09 請我去問過被告，也有透過許瀚元請我去問屋主，原告還有  
10 打成一張單子的問題請我去問，我印象中被告回答可以登  
11 記，但他們公司沒有登記在那邊。（是否原告在簽約之前，  
12 有數次問你系爭房屋可否做營業使用？）不是問我，但有問  
13 過，我記得現場還有直接問過被告這邊。（現場指何時？）  
14 我記得在代書中心，但時間點忘記了。代書中心通常是簽約  
15 或交屋時會去」等語（本院卷一第283頁至第284頁）。被告雖  
16 否認其法定代理人有保證或承諾系爭房地可以辦理商業登  
17 記，只是泛稱大約可以，然而除原告外，買方仲介許瀚元、  
18 賣方仲介成政諺均證稱被告是回覆稱可以為商業使用登記，  
19 是以被告之回覆確實讓人產生如此確信。此為原告購買系爭  
20 房地之目的，其多次透過房屋仲介確認之，直到107年7月19  
21 日交屋日，原告於買、賣方仲介許瀚元、成政諺在場時，再  
22 度向被告之法定代理人林文盛相詢，林文盛仍回答系爭房地  
23 可供作營業使用，此均有證人前述證述可佐。

24 4. 證人王昭英即陪同原告簽約之員工到庭證稱「問的問題有無  
25 包含可否營業？）答：有，我記得他們說可以，因為他們樓  
26 上就是辦公室。」（本院卷一第299頁），且透過仲介以書面  
27 訊問7個問題亦有提到可以懸掛招牌，是以從原告不斷詢問  
28 可否營業登記、做辦公室使用、懸掛招牌等，被告難以稱不  
29 知悉此為原告購買系爭房地之交易重要事項。

30 5. 惟交屋後，原告依原籌備公司之進度，持續就系爭房地委請  
31 專業人士辦理其欲設立之杏文公司於系爭房地之營業使用等

01 事項，詎主管機關次月函覆原告：系爭房地因土地使用分區  
02 管制、建築管理相關規範，原告無法以系爭房地為合法營業  
03 處所，見原證9臺北市政府107年8月22日府產業商字第10751  
04 843410號函（下稱臺北市政府107年8月22日函，本院卷一第  
05 51頁）。之後查詢方知悉系爭房地一樓前臨者乃「綠地用  
06 地」（本院卷一第63頁），並非「道路用地」，依土地使用分  
07 區之限制，無法為合法營業、辦公用，復就系爭房地地下室  
08 主要用途為防空避難室，因面積逾300平方公尺至多僅能作  
09 停車場之申請，亦不可為書店倉庫、辦公等使用。依「臺北  
10 市建築物依法附建之防空避難設備申請臨時兼作他種用途原  
11 則」第二點：建築物依法附建之防空避難設備，其樓地板面  
12 積在三00平方公尺以上者(包括機械房、變電室、直通樓梯  
13 間、電梯間、廁所、蓄水池等固定設備)僅得申請兼作停車  
14 空間使用，…。而系爭房地地下層面積正如新北市不動產估  
15 價師公會113.2.2「估價報告書」(0000000000號)第1頁所揭  
16 露：為309.88平方公尺(約93.74坪)。是系爭房地不能為商  
17 業登記使用，就本件買賣交易有性質上重大錯誤，此為原告  
18 購屋前後一再強調，並非嗣後反悔之事由。

19 (三)、原告對此錯誤並無過失：

- 20 1. 被告以兩造簽署之系爭契約，就系爭房屋是否可為營業登記  
21 一事，系爭契約第17條第11項、產權說明書均有說明。查，  
22 系爭契約第17條「其他約定事項」第11項約定：「本物件土  
23 地使用分區為第三種住宅區，建物謄本、平面圖登記用途為  
24 住家用、防空避難室，若位於住宅區臨路寬度六公尺以下，  
25 則不得作為非住宅使用，若臨路寬度大於六公尺（含），其  
26 是否可作非住宅使用仍須依都市計畫法、建築法、土地使用  
27 分區管制及台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準等  
28 法規辦理，有關使用組別及項目之相關規定如後附件所示，  
29 建議買方可先洽詢專業會計師」（本院卷一第36頁）；系爭  
30 契約附件「產權調查表」（本院卷一第128頁）載明：「\*  
31 若欲作營利事業登記，須進一步確認欲從事之行業是否符合



01 都市計畫及建築管理等法令方能確定」；(2)契約附件「所有權屬一覽表」(本院卷一第129頁)亦載明土地使用分區  
02 為「第三種住宅區」，固可參照。

- 04 2. 然查，議價日與簽約為同一日，而當日雙方光磋商價格即長  
05 達3、4小時，之後立即完成簽約，而產權報告書雖有交付給  
06 原告審閱，但許瀚元於000年0月00日出國同月25日回國，  
07 (原告訴訟代理人問：你們在議價、簽約之前，有無給原告  
08 看過不動產現況說明書?)：這個要問成政諺，等我回國的  
09 時候已經雙方約出來準備要洽談了，在此之前我都在國外。  
10 (本院卷一第276頁)。成政諺與被告於107年5月21日始簽  
11 妥信義房屋買賣仲介專任委託書(下稱專任委售契約，本院  
12 卷三第218頁)，而該不動產說明書，信義房屋於107年5月24  
13 日方列印完成，許瀚元已於同年月00日出國，其顯然不可能  
14 將不動產說明書在回國前交給原告。證人許瀚元、成政諺均  
15 無法清楚說明不動產說明書係於何時交付給原告審閱，僅稱  
16 泛稱簽約前有給原告審閱(本院卷一第285頁、第290頁)，該  
17 不動產現況說明書許瀚元有簽名表示負責解說，許瀚元證稱  
18 「(提示買賣契約書不動產說明書)此說明書有針對標的物  
19 產權，上面有你的簽名，你是否有將此份交給原告看?)  
20 有，簽名是在簽約那天原告來代書中心時，至於何時給原告  
21 看的，只能確定簽約前有看過，詳細時間點忘記了。(法官  
22 問：上面記載解說的人是你，你有無解說?)答：有點久  
23 了，解說的程度我記不得。」(本院卷一第290頁)。而賣  
24 方仲介成政諺亦未代行買方仲介對買方進行說明書提示及解  
25 說義務。是以許瀚元於107年5月25日回國，同年月26日到簽  
26 約中心議價，顯然是在簽約當天才在「不動產說明書」上簽  
27 名並將「不動產說明書」交給原告閱覽，原告無法在短短時  
28 間內完全理解長達50頁之不動產說明書。
- 29 3. 原告從委託信義房屋開始即明確表示購買系爭房地目的是經  
30 營書店，需得以商業登記，並透過仲介多次詢問，經由買  
31 方、賣方仲介傳達被告回稱可以做為書店營業辦公使用，此

01 為本件交易上重要事項，又原告委請專業仲介公司處理，又  
02 信義房屋一再對外宣傳其專業及值得信賴，是以原告信賴信  
03 義房屋之仲介盡善良管理人注意義務，乃屬當然，其既然向  
04 仲介多次表明購屋目的，倘若不能符合契約需求，仲介理應  
05 告知，然經由許瀚元、成政諺傳達之訊息均為可以商業登  
06 記，是以其未注意其他條款之意涵，亦非違背常情。

- 07 4. 證人即代書陳雅芬即辦理系爭契約簽約者，到庭證稱「（系  
08 爭契約哪些部分由證人完成？特約事項、不動產說明書、產  
09 權調查表是否由證人完成？）卷第147至158頁是我完成的，  
10 不動產買賣契約書、特約事項。後面附件，是別人完成，由  
11 我將附件釘入合約。產權調查表是信義房屋委託信義鑑定公  
12 司（專門做產權調查、估價）做的。特約事項，是我製作的。  
13 我會將不動產說明書（含產權調查表）注意事項轉載在特約事  
14 項，如果當場雙方有不動產說明書以外的要求，我也會另外  
15 再加上去。」。「（簽約過程如何？是否會逐條說明契約條  
16 款？或者是重點說明？如是重點講解，何謂重點？）每件的簽  
17 約過程，都會逐條跟雙方說明。」。「（提示系爭契約特別約  
18 款第11條（卷第36頁），當場是否有說明？）我有說明，這會  
19 特別說明的。」。「（請提示卷第36頁）就無就特約事項第11條  
20 予以說明？）有，公司規定就是要逐條說明。」（本院卷一第  
21 365頁）。證人陳雅芬雖證稱均有逐條說明講解，然信義房屋  
22 公司內部規定即屬如此，是難期證人陳雅芬自承其不遵守公  
23 司內規。又因為當日價格磋商已長達數小時，雙方均疲憊，  
24 之後立即簽約，許瀚元證稱無法確認代書每條都有念、而成  
25 政諺證稱條文應該有念，但有無細部解釋忘記了（本院卷一  
26 第279頁、第282頁）。是縱使證人陳雅芬有逐條帶過，但應  
27 該無詳細解釋，代書因為非買賣仲介，其主觀可能認為買、  
28 賣方仲介已講解產權說明內容，而形式上帶過契約條款。又  
29 因為許瀚元當日才給原告不動產說明書，原告根本未能完整  
30 了解系爭契約第17條第11項之意涵，況且，因為其已多次詢  
31 問被告公司法定代理人，得知可以為商業登記使用，固未深

01 究第17條特約條款之意涵。另從，現場交屋日，原告再次確  
02 認是否可商業登記使用，倘若陳雅芬解釋夠清楚，且原告已  
03 明知有可能無法辦商業登記仍要購買，則交屋日原告再問能  
04 否商業登記之問題，仲介許瀚元、成政諺、被告之回答應該  
05 會引用契約特約條款或產權說明書，而回稱「不確定」、  
06 「應請會計師處理」之類，但實際上並非如此，顯見交屋日  
07 當日原告、買方、賣方仲介、被告均未認知系爭房地因使用  
08 分區或建築法規致使商業登記可能受有限制。而原告因信賴  
09 信義房屋品牌之專業能力，直到交屋日，原告詢問仲介、被  
10 告，渠等均回稱得以辦理商業登記，是以原告對系爭房地之  
11 性質有所錯誤認識，顯然不可歸責於原告，應無過失，原告  
12 自得依民法第88條之規定撤銷與被告間就系爭房地之買賣契  
13 約，其於108年5月16日寄發存證信函撤銷錯誤之意思表示，  
14 翌日送達生效(本院卷三第248頁至第262頁)，其另依民法第  
15 114條第2項準用第113條規定，系爭買賣契約自始無效。

16 (四)、被告應返還買賣價金及遲延利息：

- 17 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得  
19 利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存  
20 在者，免負返還或償還價額之責任。受領人於受領時，知無  
21 法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知  
22 無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如  
23 有損害，並應賠償；應付利息之債務，其利率未經約定，亦  
24 無法律可據者，週年利率為百分之五，為民法第179條、第1  
25 82條、第203條分別定有明文。查受領人於受領時，知無法  
26 律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法  
27 律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法  
28 第182條第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加利息返  
29 還不當得利之責任，該項利息應自受領人知無法律上之原因  
30 時起算（最高法院105年度台上字第800號判決要旨參照）。
- 31 2. 系爭買賣契約經撤銷後，為無效，被告受有買賣價金利益，

01 致原告受有損害，被告已無法律上原因，是原告請求被告返  
02 還系爭房地之價金3,275萬元，當屬有據。從知悉無法律上  
03 原因即撤銷意思表示生效後附加利息即108年5月18日起算之  
04 遲延利息，為有理由，逾此請求即屬無據。至於其主張受詐  
05 欺撤銷買賣契約、依民法第359條解除契約，無須一一論  
06 述。

07 (五)、原告先位之訴為有理由，毋庸論述備位之訴。

08 五、原告依民法第179條、第182條請求被告返還價金3,275萬元  
09 及自108年5月18日起至清償日止按年息百分之五計算之利息  
10 為有理由，逾此請求，即屬無據，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
15 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
16 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不  
17 予准許。

18 八、訴訟費用之分擔民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 11 日  
20 民事第四庭法官 絲鈺雲

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
24 命補正逕行駁回上訴。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 20 日  
26 書記官 邱勃英

27 附表：

類型	不動產內容
土地	一、臺北市○○區○○段0○段000地號 (1)權利範圍：10000分之1039

	<p>(2)面積：238平方公尺</p> <p>二、臺北市○○區○○段0○段000地號</p> <p>(1)權利範圍：10000分之1219</p> <p>(2)面積：261平方公尺</p> <p>三、臺北市○○區○○段0○段000地號</p> <p>(1)權利範圍：10000分之1616</p> <p>(2)面積：110平方公尺</p> <p>四、臺北市○○區○○段0○段000地號</p> <p>(1)權利範圍：10000分之1219</p> <p>(2)面積：181平方公尺</p> <p>五、臺北市○○區○○段0○段000地號</p> <p>(1)權利範圍：10000分之1039</p> <p>(2)面積：1平方公尺</p>
建物	<p>一、臺北市○○區○○段0○段00000○號</p> <p>(1)門牌號碼：臺北市○○區○○○路00巷0號。</p> <p>(2)建築式樣主要建築材料及房屋層數：鋼筋混凝土造，5層樓。</p> <p>層次：一層。</p> <p>(3)權利範圍：全部。</p> <p>(4)層次面積：75.04平方公尺。</p> <p>總面積：75.04平方公尺。</p> <p>(5)附屬建物用途及面積：平台9.5平方公尺。</p> <p>二、臺北市○○區○○段0○段00000○號</p> <p>(1)門牌號碼：臺北市○○區○○○路00巷0號地下。</p> <p>(2)建築式樣主要建築材料及房屋層數：鋼筋混凝土造，5層樓。</p> <p>層次：地下層。</p> <p>(3)權利範圍：全部。</p> <p>(4)層次面積：309.88平方公尺。</p> <p>總面積：309.88平方公尺。</p>

