臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第274號

原　　告　許通洲
訴訟代理人　蔡坤鐘律師
被　　告　林汶萱
訴訟代理人　許俊明律師
被　　告　翊富不動產經紀有限公司
法定代理人　李銘德
被　　告　羅如英
　　呂明坤
上　三　人
訴訟代理人　張耀天律師

上列當事人間因返還價金等事件，本院於民國112年12月12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

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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查：

一、查原告起訴時主張其受詐欺而依民法第92條規定撤銷兩造間就經由追加被告翊富不動產經紀有限公司（即住商不動產中壢後站加盟店，下稱被告翊富不動產公司)居間介紹，於民國111年5月18日與被告林汶萱，就坐落臺北市○○區○○段○○段000○00000地號土地(權利範圍各1/3)及其上門牌號碼：臺北市○○區○○○路00○0號(就門牌及土地應有分合稱系爭房地)，以買賣價金新臺幣（下同）810萬元所簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），依民法第179條規定請求被告返還買賣價金新臺幣（下同）910萬元或以系爭房地具有

物之瑕疵，依民法第349條、354條、359條規定解除系爭買賣契約，併依民法第259條第1款、第2款規定請求返還價金910萬元，上開返還價金部分請求擇一有理由為判決；又被告違反與伊之買賣契約，伊均得同時得請求被告給付違約金910萬元，並聲明：1.被告應給付原告1,820萬元整，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算利息。2.原告願供擔保，請准為假執行之宣告(見本院卷一第12至16頁)。

二、嗣於訴狀送達後，原告先於112年5月22日以民事追加起訴狀（見本院卷第242至248頁）主張追加被告翊富不動產公司、羅如英、呂明坤與被告林汶萱共同惡意隱瞞系爭房屋占用後方同小段287地號土地、系爭285-1地號土地為道路用地瑕疵，迫使原告代理人簽署協議書，致使原告受有房地瑕疵及價值之損害，追加民法第184條第1項、第2項、民法第185條、公司法第23條第2項、民法第188條第1項、民法第224條、227條、359條、365條等為訴訟標的；並追加提起備位請求，主張如認原告張依據民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示或是解除契約顯失公平，則依民法第359條規定，請求減少價金，並為變更追加聲明為：先位聲明：1.被告林汶萱應給付原告1,820萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之息；2.被告林汶萱應與追加被告翊富不動產經紀有限公司、羅如英、呂明坤等人，連帶給付原告1,820萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率5%計算利息；3.前項聲明原告願供擔保，請准為假執行之宣告。備位聲明：1.被告林汶萱應給付原告11,370,430元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；2.被告林汶萱與追加被告翊富不動產公司、羅如英、呂明坤等人連帶給付11,370,430元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；3前項聲明原告願供擔保，請准為假執行之宣告。嗣於112年7月31日，以民事聲請更正聲明狀(見本院卷一第326至336頁)：減縮並變更訴之聲明為如下列貳、實體

事項欄下一、原告主張欄下、（三）先位聲明、備位聲明所示。並於112年12月12日原告又以民事準備程序狀（二）主張：本件原告與被告林汶萱締結之買賣契約，係急迫、輕率、無經驗，爰依民法第74條規定，請求本院撤銷該買賣契約之意思表示或減輕給付，併如歷次書狀所載，追加本件訴訟標的。經核原告上揭訴之變更追加，均係基於原告與被告林汶萱就系爭房地經由追加被告翊富不動產公司之員工羅如英、呂明坤締結系爭買賣契約之同一基礎事實而來，依上開規定說明，原告本件上揭所為訴之變更追加應予准許，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張略以：

（一）原告經由被告翊富不動產公司居間介紹，於111年5月18日與被告林汶萱，就系爭房地，以買賣價金810萬元，簽訂買賣契約。詎料於契約訂定後交屋前，前往系爭房地，經比鄰之屋主潘士賢告知，始知悉系爭房屋後方廚房、廁所及陽台，均屬於違章建築，係無權占有他人土地。伊復上臺北市政府都市發展土地使用分區申請查詢系統網站查詢系爭土地，竟又發現系爭房地中地號285-1地號土地即將開闢為往來道路，將來會失去前院而緊鄰道路，是系爭房第有重大瑕疵，而原告與被告林汶萱簽約時，被告林汶萱、被告住商不動產等均未告知並隱匿上情，亦未記載於買賣契約，依民法第92條規定，以起訴狀繕本送達撤銷買賣契約之意思表示，併依民法第179條規定請求返還原告已支付之910萬元買賣價金及溢付款，複依買賣契約第8條第1項但書規定，另請求懲罰性違約金910萬元。且本件原告與被告林汶萱締結之系爭買賣契約，係急迫、輕率、無經驗，爰依民法第74條規定，請求法院撤銷該買賣契約之意思表示或請求減輕給付。另本件房地有物之瑕疵、權利瑕疵，經伊於111年7月5日寄發存證信函解除契約，另依民法第259條第1款、2款規定請求返還價金及溢付款總計9

10萬元。

（二）李銘德、被告羅如英、被告呂明坤分別為被告翊富不動產公司之代表人、房屋仲介與地政士，共同隱瞞本件房地之瑕疵，編造說詞欺騙原告簽訂買賣契約，使原告受有損害，除有故意、過失，亦違反不動產經紀業管理條例相關規定，導致原告受有系爭房地瑕疵、價值之損害，爰依民法第184條、185條、公司法第23條第2項，請求被告翊富不動產公司、被告羅如英、被告呂明坤應與被告林汶萱連帶賠償910萬元。

（三）備位聲明部分，承上（一）所述，本件既然構成物之瑕疵，如認原告張依據民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示或是解除契約顯失公平，則依民法第359條規定，請求減少價金，爰依民法第224條、227條、359條、365條規定，請求被告林汶萱返還所減少買賣價金併依民法第179條規定、請求不完全給付之損害賠償共計127萬1,700元以及被告被告林汶萱違反契約第8條第1項後段之違約金，並就此部分短少之數額，依民法第184條與第185條規定，請求被告住商不動產、被告羅如英、被告呂明坤連帶負損害賠償責任。

（四）綜上，並聲明：1.先位聲明：⑴被告林汶萱應給付原告1,820萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之息；⑵被告林汶萱應與追加被告翊富不動產經紀有限公司、羅如英、呂明坤等人，連帶給付原告910萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率百分之五計算利息；⑶前項聲明中，如被告林汶萱或追加被告翊富不動產經紀有限公司其中有一被告為給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任；⑷第1及第2項聲明原告願供擔保，請准為假執行之宣告。2.備位聲明：⑴被告林汶萱應給付原告10,371,700元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；⑵被告林汶萱與追加被告翊富不動產公司、羅如

英、呂明坤等人連帶給付1,271,700元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息；⑶前項聲明中，如被告林汶萱或追加被告翊富不動產公司任一被告為給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任；⑷備位第1項、第2項聲明原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告抗辯略以：

（一）被告林汶萱部分：原告與被告林汶萱於111年5月18日簽約前，賣方即被告林汶萱、被告翊富不動產公司早已經告知系爭房地有占用系爭房屋後方之287號鄰地情形，並由原告之代理人張雅鈞於111年5月18日簽署協議書，且在簽約前，被告羅如英帶看系爭房屋時亦有依照建物測量成果圖記載告知原告之代理人張雅鈞；至於285-1地號土地，於買賣契約書所附之土地謄本登記原因處，亦有記載「逕為分割」，對此被告羅如英有向原告之代理人張雅鈞及其家人告知為何本案會有285地號及285-1地號兩筆土地。再者，於完稅階段時，285-1地號土地因屬道路用地，故不課徵土地增值稅，原告亦有向本件買賣交易之承辦地政士即被告呂明坤確認，且於斯時原告亦未表示不購買系爭房地。於完稅後辦理銀行貸款時，台灣銀行貸款人員前往房地現場會勘產權調查後，亦有向原告告知本件土地中的285-1地號土地為道路用地，原告仍未為反對而繼續購買系爭房地，始會辦理貸款過戶，足見原告稱其於111年7月2日始行發現系爭土地中之285-1地號土地為道路用地等情並不相符。既然原告於簽約時已知悉系爭房地後方越界占有他人土地，而系爭房地前方之系爭285-1地號土地為道路用地，則依民法第355條規定，被告林汶萱本不負瑕疵擔保責任，原告顯非遭到被告林汶萱或被告翊富不動產公司之詐欺，是原告主張撤銷意思表示並請求不當得利返還價金，並無理由。且被告林汶萱亦未違反系爭買賣契約，是原告請求給付違約金部分，亦無理由。尤有甚者，買方

支付之價金，目前亦未匯入賣方帳戶。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請鈞駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告翊富不動產公司、被告羅如英與呂明坤部分：被告翊富不動產公司、被告羅如英與呂明坤三人(下稱被告翊富不動產公司等3人)並未故意隱瞞本件房地違建占用他人土地，此占用情形原告於購買前已經知悉，此有被告林汶萱提出之協議書可佐，原告應係同意免除賣方就此部分之瑕疵擔保責任；至於系爭285-1地號之土地，亦因被告翊富不動產公司等3人有提供建物測量成果圖、土地謄本等供原告檢閱，原告當無從推諉不知；再者，過戶時被告呂明坤身為代書，為保障買方權益，有就地號系爭285-1土地申請免課徵土地增值稅，臺北市稅捐稽徵處乃通知准予原告免徵，原告收受通知後有向被告呂明坤詢問應如何處理，經被告呂明坤告知系爭285-1號土地為公共設施保留地後，並未加以過問，亦無質疑契約效力或賣方責任，此即與一般人於房屋買賣交易時發現有瑕疵之情形顯然有異，足徵原告對於本件房地之瑕疵並不在意。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷

（一）原告與被告林汶萱間，透過由訴外人李銘德擔任負責人之被告翊富不動產公司居間仲介，並經由被告羅如英為仲介從中帶看，原告並委由訴外人張雅鈞，並經由被告即代書呂明坤，雙方於111年5月18日，以810萬元之價格、系爭房地為標的簽訂系爭買賣契約；而系爭房地之建物後方占用鄰地即同小段287地號土地，且系爭房地前方之系爭285-1地號土地為道路用地屬於公共設施保留地，此為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、買賣履約保證書、臺北市政府都市發展土地使用分區申請即時查詢系統網站截圖（見本院卷一第20至32頁）；及被告提出之系爭買賣契約書、系爭土地地籍圖、系爭建物測量成果圖、系爭285-1地號

土地土地謄本等（見本院卷一第74至100、114、116、118至119、342至342至394頁）在卷可按，堪認為真實。是本件爭點厥為：1.原告於締約時就系爭房地之部分建物占用鄰地及系爭285-1地號土地為道路用地等情是否知悉？亦或是被告林汶萱及被告翊富不動產公司等3人共同對於被告施以詐術而故意不告知瑕疵？原告依據民法第92條主張其受詐欺而撤銷系爭買賣契約之意思表示有無理由？2.原告主張依據民法第74條，請求撤銷系爭買賣契約之意思表示或減輕給付有無理由？3.原告依民法第179條規定請求返還撤銷意思表示後被告林汶萱所受領之價金，有無理由？4.原告依民法第184條等規定之共同侵權行為法律關係，請求被告連帶給付相當價金之損害，有無理由?5.原告主張系爭房地具有權利或物之瑕疵，而依此主張解除契約依民法第259條第1款、2款及第224條、227條之不完全給付等規定請求返還價金及溢付款總計910萬元及違約金有無理由？6.原告主張請求減少價金有無理由？茲分別判斷論述如下。

（二）就上揭1.爭點部分，論述判斷如下：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。次按當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任。又代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情或可得而知其事情，致其效力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之。但代理人之代理權係以法律行為授與者，其意思表示，如依照本人所指示之意思而為時，其事實之有無，應就本人決之。民法第105條亦有明文。則本件原告主張其為被告等施用詐術，故意不告知系爭房地具有上揭系爭房地之建物後方占用鄰地即同小段287地號土地，且系爭房地前方之系爭285-1地號土地為道路

用地屬於公共設施保留地之瑕疵，而為本件買賣契約之意思表示，由於原告係委任訴外人張雅鈞簽訂系爭買賣契約，是依據上揭民法第105條前段規定，本件原告締結系爭買買契約受否受被告詐欺所為之事實，應救代理人張雅鈞決之，且該有利於原告之事實，依上揭法律意旨，應由原告負舉證責任。經查：

⑴本件房地之部分建物占有鄰地即地號287號土地及系爭房地之部分土地即同小段285-1地號土地註記逕為分割等節，於建物第一類登記謄本之其他登記事項欄位，以及土地標示部之登記原因均已註明甚詳(見本院卷一第380、376頁)；而依買賣契約書第1頁（見本院卷一第344頁）之不動產標示及買賣權利範圍欄位，亦有明文約定記載「本記載未詳盡事項，依地政機關登記簿謄本為準」，是系爭買賣契約雙方(即原告與被告林汶萱)已將地政機關登記簿謄本納為本約內容之一部，而依上揭建物第一類登記謄本之記載，已足知悉系爭建物確有部分占用鄰地而未為登記情形，衡情，建物登記為公示事項，任何人均得查知，而土地建物之買賣，當以公示之登記資料為準，且系爭買賣契約亦以土地、建物謄本作為附件引入契約中等情而言，足見被告所辯：原告之代理人張雅鈞於簽訂系爭買賣契約已知系爭房地之部分建物占用鄰地及系爭285-1地號土地為道路用地等情，顯非無據。

⑵依據系爭買賣契約後附之建物測量成果圖（見本院卷一第388頁）所示，其上確實記載：本建物尚有部分占用鄰地287地號未測繪、未計算面積，且圖示中亦有繪圖顯示系爭建物部分占用鄰地287地號之情形，是被告等若有意隱瞞該系爭房屋部分占用鄰地287地號情形，何須附據上揭建物測量成果圖？如此豈非足以提醒原告或其代理人發現其所為之詐術？顯與常理未合，是原告主張其為被告等詐欺而為系爭買賣契約之意思表示，明顯有疑。

⑶依被告林汶萱所提出之協議書影本（見本院卷一第112

頁），其上記載：緣買方於111年5月18日向賣方承購臺北市○○區○○○路00○0號房屋及其坐落基地，並簽訂買賣契約在案，簽約前賣方已就本約標的，依謄本及建物測量成果圖記載，向賣方說明尚有占用鄰地287地號未測繪，未計算面積之情形，買方同意接受，賣方不負本權利瑕疵擔保責任，為恐口無憑，雙方特立本協議書為證，並由原告代理人張雅鈞及被告林汶萱簽名蓋印，且原告並不否認上揭張雅鈞為真正。則依據上揭協議書為締約當天原告代理人所簽署，且其內容已經明確記載系爭房屋有部分占用鄰地287地號土地情形，與上揭系爭房屋謄本、複丈成果圖記載容均為相同，內容文義清楚，所使用文字並無艱澀無法理解之情形，是被告所辯：原告之代理人張雅鈞於簽訂系爭買賣契約已知系爭房屋部分占用鄰地等情，已為可採。原告主張被告故意隱瞞系爭房屋部分占用鄰地，已難遽以採信。又原告主張上揭協議書亦系遭被告詐欺所為，一併撤銷云云，惟原告所主張者為被告故意隱瞞系爭房屋部分部分占用鄰地之事實以為詐術，但系爭協議書上正是記載告知原告代理人系爭房屋部分占用鄰地之情形，則原告如何遭受詐欺？如何以遭受詐欺再撤銷系爭協議書之意思表示？原告之主張顯然為循環論證，明顯有疑，是原告上揭主張尚難採為對原告有利之認定。

⑷依據系爭買賣契約中所附地籍圖顯示（見本院卷一第384頁），系爭285-1地號土地，明顯位在計畫道路中，是被告等若有意隱瞞系爭285-1地號土地為道路用地情形，何須附據上揭地籍？如此豈非足以提醒原告或其代理人發現其所為之詐術？顯與常理未合，是原告主張其為被告等詐欺而為系爭買賣契約之意思表示，明顯有疑。況且，系爭建物坐落基地（除部分占有鄰地即地號287號土地未經登記外），坐落基地為系爭285地號土地，並未占用系爭285-1地號土地，且系爭買賣契約中並無約定系爭285-1地號土地之使用用途或限制，是即使該系爭285-1土地以劃設

為計畫道路，亦難認被告有何以故意隱匿之詐術實施。

⑸又本件原告雖舉原告不動產委託銷售標的現況說明書(成屋)【下稱說明書】建物管理現況第4、7、12點：有無界址糾紛、建物是否占用他人土地、是否有違建、改建、增建等選項均勾選否，為其主張有利之依據，惟說明書簽署時間為111年4月20日，而說明書上亦有記載日後有變更時應告知買方及經紀業，是即使上揭說明書記載未全，但被告林汶萱於111年5月18日與原告之代理人簽訂協議書約定：賣方已經本約之標的依謄本、建物測量成果圖記載，向買方說明尚有占用臨地287地號未測畫、未計算面積之情形，買方同意接受，賣方不負本權利瑕疵擔保責任等情，已如上述，是被告林汶萱於締約時已為現況占有之告知。是難認上揭說明書建物管理現況第4、7、12點等之勾選否為詐術之實施，且亦難認原告因此陷於錯誤甚明。附帶而言，原告雖主張本件協議書有民法第247條之1規定適用，然觀諸該協議書(見本院卷㈠第112頁)，並無法得出該份書面係被告林汶萱為與多數買受人訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約，原告復無提出其他證據，本院自無從認定該份協議書屬定型化契約而須經過民法第247條之1合法性之控制，併予敘明。

⑹觀諸原告所提出其與被告羅如英之LINE通訊軟體(下稱LINE)對話紀錄(見本院卷一第138、139頁)內容，發話者【應為鄭雅鈞下稱發話者】向羅小英【即被告羅如英下稱被告】稱：小英在買賣合約簽訂前妳們仲介清楚告訴我們只有牆壁佔用一點臨地現場妳們也有錄音；被告答覆：是、後面是別人的地；發話者稱：妳那時說陽台並沒有佔用鄰地我正在上課中暫時不能接等下中午才能接；被告答覆：那我們中午再通電話講得比較清楚、站用的部分是後面的後門打開來的部分；發話者稱：妳說的不是那天你說的；被告答覆：你有空的時候我們再通電話；發話者：這樣讓我有被欺騙的感受；被告答覆：沒有你想太多了、就是現

況使用不能加蓋、我有說過啊等語。足認被告羅如英於簽約前有向原告之代理人提及本件房地有占用鄰地等情，此情亦與上揭協議書；系爭土地謄本、建物謄本及複丈成果圖之記載內容相合。雖原告對此部分主張被告羅如英簽約當日所表明之占用範圍與實際上之占用範圍有所差異，然僅憑上開對話紀錄，僅能證明簽約後原告之代理人就占用範圍曾表明對於系爭建物占用鄰地範圍認知，並無法由此認定被告羅如英於締約時曾保證建物無占用鄰地情形或是故意隱瞞建物部分占用鄰地之事時而施以詐術。是亦難以此為原告有利之認定。

⑺又證人張雅鈞於本院審理時證稱略以：羅如英突然拿出這張協議書，伊覺得錯愕困惑，伊問羅如英這是什麼，羅如英就跟伊說這是房屋後方共用牆要簽這張，伊說妳怎麼之前都沒跟我說，羅如英說合約都簽完了，這張趕快簽，就是那個共用牆。伊也看不懂這張協議書在寫什麼，伊想仲介是專業的，伊沒有買過房屋，專業知識差距大，會幫伊把關提供確實資訊，他知道伊急著趕回臺北就催促伊簽，也跟伊說沒什麼。伊認知是房屋狀況是以主要合約書的現況說明書為準，現況說明書上面就有寫沒有。伊認知都停在此房屋產權清楚。不動產買賣契約書後面附件本票之後文件簽約當時是一張一張零散的。(提示契約後附建物土地謄本及地籍圖謄本、測量成果圖)簽約時這些都是一張一張後來裝訂，簽約前伊沒有看過等情(見本院卷一第415至423頁)，惟以系爭協議書上所記載之內容清楚明確，並無內容不明或是艱澀難懂情形，且協議書所記載內容與證人張雅鈞所述與房屋後方共用牆而必須簽署協議書之意思亦不相同，是證人張雅鈞表示系信賴仲介即被告羅如英因而簽署系爭協議書云云，顯難遽以採信。再者，既然證人張雅鈞證述於簽約當時已經見過附件謄本、地籍圖及測量成果圖，即使其係散裝，證人仍可加以閱覽，如有不解，應可當場提出質疑，況且，證人張雅鈞為原告之代理人其

利害與原告相同，是尚難僅以證人張雅鈞之證述，即行認定原告主張被告故意不告知系爭房地瑕疵，對其使以詐術為真實。

⑻至於原告另提出之內政部不動產交易實價查詢服務網站資料-ooo路54之1、之2號登載紀錄(見本院卷二第92至93頁)，欲證明被告未揭露道路用地、占有鄰地等情，惟查此部分之相關登記僅屬於不動產交易之事後行政管制，並非等同系爭契約之約定內容，尚難以此實價登錄交易記錄未加以登載系爭房屋部分占用鄰地情形，即以此事後之情形反推原告主張：被告等故意隱瞞系爭房屋部分占用鄰地287地號土地、以及系爭285-1地號為道路用地等瑕疵之詐術實施為真實可採。

⑼綜上所述，系爭買賣契約既已附具系爭土地、建物登記謄本、複丈成果圖、地籍圖，且土地、建物登記謄本所記仔之內容為公眾得予以查詢，並以上揭複丈成果圖、地籍圖，並被告與原告代理人所簽訂之系爭協議書，足見原告代理人於簽訂系爭買賣契約之時，應已知悉系爭房地之建物後方占用鄰地即同小段287地號土地，且系爭房地前方之系爭285-1地號土地為道路用地，並以之作為買賣契約之標的等情，以原告所舉證據，以上揭調查結果，尚難認定被告有共同故意隱瞞系爭房地之建物後方占用鄰地即同小段287地號土地，且系爭房地前方之系爭285-1地號土地為道路用地等情而對原告代理人使以詐術，致使原告代理人陷於錯誤而代理為系爭買賣契約之意思表示，是原告依民法第92條主張撤銷系爭買賣契約之意思表示並無理由。

⑽原告聲請傳訊之證人即鄰地287地號土地所有權人潘士賢雖經本院傳喚未到，惟原告所欲證明之待證事實，係原告係因證人潘士賢告知而知悉系爭房屋部分有占用鄰地等情節而言，以上揭調查結果，本件事證已經明確，是此部分證據即無調查之必要，併予敘明。

（二）就上揭2.爭點部分，論述判斷如下：

1. 民法第74條規定，須以訴之形式向法院請求為撤銷或請求減輕給付之形成判決，始能發生撤銷或減輕給付之效果，此與同法第一百十六條所定僅以意思表示為撤銷者迥有不同，且此民法第74條第2項條規定，第1項之聲請，應於法律行為後一年內為之。是此項法定期間為除斥期間，其時間經過時權利即告消滅，此期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據。
2. 經查兩造成立買賣契約係於111年5月18日，此有買賣契約書在卷可憑(見本院卷一第342至358頁)，而原告遲至本院審理時之112年12月12日，始追加民法第74條為本件審理之訴訟標的，此項聲請，已逾上揭法定除斥期間，是原告依民法第74條第1項規定，請求撤銷或減輕給付，應難認有理由。

（三）就上揭爭點3、4部分，論述如下：

1. 綜上調查結果，原告依據民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示或是依據民法第74條請求法院撤銷意思表示或減輕給付，均為為無理由，則原告基於此撤銷意思表示後，依據民法第179條規定不當得利法律關係，請求返還910萬元及遲延利息，亦無理由。
2. 綜上調查結果，原告既然無法證明被告等共同以被告有共同故意隱瞞系爭房地之建物後方占用鄰地即同小段287地號土地，且系爭房地前方之系爭285-1地號土地為道路用地等情而對原告代理人使以詐術，即無法證明被告等有何不法行為或故意以背於善良風俗之方法加損害於原告或是有何違反不動產經紀業管理條例規定情形，是原告依民法第184條、185條、公司法第23條第2項等規定，請求被告連帶賠償910萬元及遲延利息部分，即無理由。

（四）就上揭爭點5部分，論述如下：

1. 綜上調查，系爭買賣契約書既經原告之代理人簽名，且買賣契約書就標的物之權利範圍與內容，亦約定以行政機關建物、土地登記之內容為準，且系爭買賣契約之附件亦包

含除謄本外，亦有建物測量成果圖地籍圖，則以該等文件買受人即原告及其代理人，已足以對於系爭房地權利內容及範圍可得而知，堪認出賣人即被告業就標的物之現況已盡告知義務，足見系爭房地合約兩造契約所約定之債之本旨，且被告林汶萱即系爭房地之出賣人已藉由買賣契約條款，將系爭房地之狀況揭露甚詳，由原告之代理人簽約之時，就系爭房地建物部分占用鄰地、地號285-1土地為道路用地等情，業已合於債之本旨，本件並無原告所指瑕疵，出賣人對此無須負擔保責任。

2. 依系爭房地之買賣契約書第8條第1項規定，賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方(自逾期日起至完成給付日止)，但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另行主張之。經買方書面通知期限催告(至少七日)仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同類，作為懲罰性違約金另行給付給買方。惟查：原告主張被告違約，無非係以系爭房地有占用鄰地、285-1地號土地登記原因係逕為分割，經編列為道路用地，然買賣契約業已就上情予以揭示，並以土地登記謄本、建物登記謄本作為買賣契約書之一部，是被告林汶萱所提供之買賣標的物，與雙方約之買賣契約書第1條規定相符，並無任何違約情事，復查原告亦未對被告林汶萱違約之情事有其他主張、舉證，是此部分之違約金請求權，並不發生，原告主張被告應依買賣契約書給付懲罰性違約金910萬元及遲延利息並無理由。

（五）就上揭爭點6部分，論述如下：

1. 民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢

查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第359條、356條第1項、365條分別定有明文。是民法第359條減少價金乃形成權，其除斥期間之計算，乃買受人從速檢查受領之物發現瑕疵後，通知出賣人，始起算六個月，逾此期間不行使減少價金之權者，該權利即告消滅，此期間有無經過，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據。

2.依上調查結果，並無法認定出賣人對此無須負擔保責任，則原告主張系爭房地具有瑕疵，當非可採，具如上述，則原告據此以備位聲明主張請求減少之價金，當然為無理由。是原告依民法第359條、179條規定，請求減少價金1271,700元，無理由。至於備位聲明，請求被告被告林汶萱依契約給付違約金部分，業如前述，本件被告被告林汶萱並無違約情事，此向請求亦無理由。

四、綜上所述，本件房地有占用鄰地、285-1地號土地登記原因係逕為分割，經編列為道路用地等情均已約定為買賣契約書之一部，被告之給付業已合乎債之本旨，是原告先位聲明：請求被告林汶萱應給付原告1,820萬元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之息；被告林汶萱應與追加被告翊富不動產公司、羅如英、呂明坤，連帶給付原告910萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率5%；備位聲明：被告林汶萱應給付原告1,037萬1,700元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；被告林汶萱與被告翊富不動產公司、羅如英、呂明坤等人連帶給付127萬1,700元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，並予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　周彥儒