

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1421號

原告 龔秀月

訴訟代理人 王琛博律師

訴訟代理人 吳煜德律師

被告 許楷均

訴訟代理人 陳俊宏律師

被告 安心住不動產經紀業有限公司

法定代理人 康麗環

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)伊於民國114年3月24日至被告住商不動產明德捷運加盟店安心住不動產經紀業有限公司(下稱安心住公司)表示欲在新北市淡水區附近找尋「自住使用」並「得申請新青年安心成家貸款(下稱新青安貸款)」之合適住宅，經被告安心住公司之經紀人員即訴外人朱熾芝、A 0 3及李蕙慈擔任伊之居間代理，於同年月25日購買被告A 0 5所有新北市○○區○○段000○○00000○○000000地號、權利範圍均99/46000土地(下合稱系爭土地)及同區段3657建號即門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號2樓房屋(下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地)，並由訴外人即被告A 0 5之代理人楊瓊英(下稱楊瓊英)與伊簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，並由被告A 0 5代理人楊瓊英、被告安心住公司與伊簽訂買賣價金履約保證申請書(下稱系爭履保申請書)，而伊所給付之簽約款新臺幣(下同)155萬元交付至

01 安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經公司）開設之履
02 約保證專戶（台新銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行
03 受託信託財產專戶，帳號：00000-00-000000-0，下稱系爭
04 履保專戶）。

05 (二)詎料，伊於同年4月14日向銀行申請新青安貸款，但經銀行
06 告知系爭房地為工業用，致伊不能申請新青安貸款。被告安
07 心住公司消極隱瞞系爭房屋位處乙種工業區用地，違反據實
08 報告義務，影響伊出價購買之意思表示形成自由，致使伊陷
09 於錯誤而簽立系爭買賣契約。為此，伊遂於同年6月9日以北
10 投尊賢郵局存證號碼44號存證信函通知被告A 0 5系爭房屋
11 為工業宅致伊不能申貸新青安貸款，並向被告A 0 5表達伊
12 因受詐欺而陷於錯誤解除所簽立系爭買賣之意思表示，要求
13 被告返還伊已繳之簽約款等情。

14 (三)爰依民法第92條第1項前段撤銷買受系爭不動產之意思表
15 示，並依據民法第179條、系爭履保申請書第6條第2項第(一)
16 款及第6條第5項之約定，請求被告同意系爭履保專戶款項撥
17 付之意思表示，另依民法第571條及民事訴訟法第247條第1
18 項之規定請求確認被告安心住公司之31萬居間報酬債權不存
19 在。並聲明：1. 被告A 0 5、安心住公司應同意原告向安新
20 建經公司領取系爭履保專戶內之155萬元及其孳息。2. 確認
21 被告安心住公司與原告間之居間報酬31萬元債權不存在。

22 二、被告A 0 5則以：

23 (一)伊委託被告安心住公司出售系爭房地，原告與伊簽立系爭買
24 賣契約後數日，向伊表示貸款不順利，後以存證信函表示因
25 伊未告知系爭建物為工業宅，致無法申請新青安貸款，認伊
26 詐欺原告，解除系爭買賣契約。

27 (二)惟系爭買賣契約簽立時，訴外人地政士A 0 1曾協助原告尋
28 覓貸款銀行，原告陳稱貸款若有不足，會自己補足；訴外人
29 即被告安心住公司之賣方仲介人員A 0 2帶領原告看屋時，
30 也介紹系爭建物所坐落之土地為工業用地，原告表示曾住過
31 紅樹林，對系爭房地這邊環境非常熟悉；又訴外人A 0 3向

01 原告解說不動產說明書時，就系爭建物之法定用途為工廠非
02 住宅使用，而目前是供住宅使用，原告表示清楚。由前可
03 見，伊並無詐欺原告系爭房屋為非工業宅等情。

04 (三)再者，伊不僅未提出以獲得新青安貸款為系爭買賣契約之交易條件，且原告與被告安心住公司間之114年3月24日確認書
05 暨買賣議價委託書與原告與伊之同年月25日不動產買賣契約
06 書，亦無伊對原告承諾或保證系爭房地能獲得新青安貸款之
07 約定，上開114年3月24日確認書暨買賣議價委託書及同年月
08 25日不動產買賣契約書，並經原告簽名確認。又同年月25日
09 不動產買賣契約書第三條第二項第二點已約定倘原告貸款不
10 如預期時，原告依約應於完稅前將差額匯入系爭履保專戶，
11 而非指摘伊有詐欺之行為。
12

13 (四)原告並非未成年或心智不足之人，被告安心住公司所提出之
14 不動產說明書、114年3月24日買賣議價委託書，與原告與伊
15 之同年月25日不動產買賣契約書，均經原告確認上開約定後
16 始簽名同意，則原告以未能獲得新青安貸款主張受詐欺而為
17 系爭買賣契約之意思表示，實難可採，資為抗辯。並聲明：
18 原告之訴駁回。

19 三、被告安心住公司則以：

20 (一)被告A 0 5之伊所屬之賣方經紀人員A 0 2，於114年3月24
21 日上午約8點55分帶原告至系爭房地所處之「幸福社區E
22 棟」，於現場已向原告說明系爭土地為工業用地；又於同年
23 月晚間9點30分，原告至伊處處理斡旋事宜，簽立系爭確認
24 書暨買賣議價委託書，代表買方經紀人員朱嫵芝、A 0 3及
25 李蕙慈亦有提示系爭不動產說明書向原告逐項解說，並將系
26 爭房地之謄本提示原告，是原告不論係同年月上旬親自至現
27 場看系爭房地或於晚間斡旋簽立系爭確認書暨買賣議價委託
28 書，即已知悉系爭房地為工業用地住宅仍願意購買。

29 (二)114年3月25日原告與被告A 0 5於系爭房地處簽立系爭買賣
30 契約，承辦地政士許雅茜至系爭房地處以伊所提供之不動產
31 說明書所附之謄本，於系爭買賣契約書「不動產標示及買賣

權利範圍」欄填寫【土地坐落「淡水區竹園段778地號」，土地標示「13658.5」平方公尺，出賣權利範圍「99/46000」，都市計畫使用分區欄「乙工」】，並告知原告系爭房地為工業住宅依法不能作為住家使用，系爭房地位在乙種工業區用地，則可證原告於簽約時明知系爭房地為工業宅，被告並未隱瞞系爭房地為工業宅及位於工業用地。

(三)從而伊並無違反系爭房地為工業宅及位於工業用地之告知與調查義務，故原告拒絕給付居間報酬並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、本院之判斷

(一)原告主張：伊於民國114年3月24日經由被告安心住公司之經紀人員即訴外人朱嫻芝、A 0 3 及李蕙慈擔任伊之居間代理，於同年月25日購買被告A 0 5所有系爭房地，並由被告A 0 5之代理人楊瓊英與伊簽訂系爭買賣契約書及由訴外人被告A 0 5代理人楊瓊英、被告安心住公司及伊簽訂系爭履保申請書，而伊已給付簽約款155萬元交付至系爭履保專戶等情，為被告所不爭執，並有原告提出之買賣議價委託書、不動產買賣契約書、買賣價金履約保證申請書等在卷可按（見本院卷第50至100頁），堪信為真實。而原告主張被告安心住公司消極隱瞞系爭房屋位處乙種工業區用地，違反據實報告義務，影響伊出價購買之意思表示形成自由，致使伊陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，而依民法第92條規定撤銷意思表示，並主張依民法第571條規定，被告安心住公司不得請求居間報酬等情，為被告所否認，並以上揭情詞置辯。是本件爭點為：1.被告是否消極隱瞞系爭建物坐落乙種工業區用地，施用詐術致原告締結系爭買賣契約？原告主張撤銷受詐欺之意思表示，有無理由？原告以系爭買賣契約已經其撤銷為由，依民法第179條請求被告同意原告向安心建經公司領取系爭履保專戶內之155萬及其孳息，有無理由？2.原告是否得以被告安心住公司未盡調查及據實報告義務，拒絕給付居間報酬？茲分別判斷論述如下。

01 (二)被告是否消極隱瞞系爭建物坐落乙種工業區用地，施用詐術
02 致原告締結系爭買賣契約？原告主張撤銷受詐欺之意思表
03 示，有無理由？原告以系爭買賣契約已經其撤銷為由，依民
04 法第179條請求被告同意原告向安心建經公司領取系爭履保
05 專戶內之155萬及其孳息，有無理由？

06 1.按民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉
07 財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其
08 價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，是買賣之債權契
09 約為諾成契約，本不須以書面為必要，僅須買賣雙方當事人
10 就買賣標的物及價金意思表示合致，契約即為成立。有無不
11 動產說明書，更非買賣契約之成立或生效要件。而經紀人員
12 在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相
13 對人解說；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應
14 將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在
15 不動產說明書上簽章；而不動產說明書應記載及不得記載事
16 項，由中央主管機關定之，依內政部頒佈之「不動產說明書
17 應記載及不得記載事項」之「壹、應記載事項...貳、成屋
18 (一)建築改良物...5.建物目前管理及使用情況...(6)
19 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之
20 商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。」，雖為不動
21 產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1
22 項、第24條第1項所明定。惟同條例第31條第1項第1款僅規
23 定：經紀人員違反本條例第23條規定者，應予申誡，足見上
24 開條例第22條第1項第5款、第3項、第23條規定，僅為主管
25 機關行政管理所為舉措，核與兩造間之居間法律關係無涉，
26 縱被告安心住公司違反上開行政規範，然此與被告安心住公
27 司之經紀人員向原告提示之不動產說明書是否有敘明系爭建
28 物位屬工業區之合法性之相關資訊，仍屬二事，是不動產買
29 賣委由經紀業仲介，若所提出之不動產說明書未依上開規定
30 敘明系爭建物位屬工業區之合法性，依上開條例第31條規
31 定，僅生行政管理上責任，與買賣雙方簽立之買賣契約效力

01 判斷尚非直接相關必生影響，合先敘明。

02 2.次按民法第92條第1項規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思
03 表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為
04 者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。
05 被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三
06 人。」。而民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯
07 誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。倘行
08 為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表
09 示，仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項
10 規定撤銷意思表示之餘地。又民法第92條第1項前段規定因
11 被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲
12 保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱
13 詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響
14 之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯
15 誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性
16 為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之
17 情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以
18 該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷。再
19 按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
20 任，民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係由
21 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
22 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
23 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
24 求。是主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉
25 證之責任。本件原告主張其與被告提供不實資訊，消極隱瞞
26 系爭房屋係位處「乙種工業區用地」，違反據實報告義務，
27 影響原告出價購買之意思表示形成自由，致使原告陷於錯誤
28 而簽立系爭買賣契約，原告得依民法第92條之規定撤銷系爭
29 買賣契約等語，則依前開說明，自應先由原告就系爭買賣契
30 約被詐欺之事實及被告安心住公司違反據實報告義務負舉證
31 責任。

01 3.再者，買賣雙方當事人訂立買賣契約之動機如何，對於買賣
02 契約之效力，通常固不生影響，惟若當事人已將動機表明於
03 契約，以之為契約成立之條件，則動機之合法、可能與確
04 定，或所附條件之成就與否，對於契約之效力，即不能謂無
05 關涉（最高法院79年度台上字第1712號民事裁判82年度台上
06 字第2286號民事裁判、79年度台上字第1712號民事裁判意旨
07 參照）。是除買賣契約當事人已將動機表明於買賣契約條
08 款，以之為契約成立條件，將有可能因動機而影響契約效力
09 外，買賣契約當事人訂立契約之動機如何，對於該契約之效
10 力，並不因之而受有任何影響。

11 4.經查：

12 (1)觀諸卷附系爭買賣契約內容（原告提出之原證2之系爭買賣
13 契約，被告安心住公司提出之系爭買賣契約，見本院卷第56
14 至第70頁、380至404頁），其中第3、4條，僅約定第3、4期
15 款，買方得以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付之約定，
16 但並無記載將原告購買系爭房地須得申請新青安貸款之條件
17 明文記載於該契約條款內，而到庭之證人即代書A 0 1證稱
18 略以：關於銀行可否貸款給工業宅問題，在簽約前仲介有先
19 傳給代書做謄本及591上網估價，在簽約前伊們有送臺灣銀
20 行士林分行先估過，銀行表示要看實際現場是否為住家使
21 用，如果是住家使用，雖然謄本是寫工廠，土地使用分區是
22 乙工，但還是可以做住家利率跟成數，但每家銀行不一定
23 ，有些銀行可能因為工業住宅只有貸6成，有的銀行可能最
24 高貸到8成，簽約現場伊們都有跟A 0 4講，她之前的意思
25 是她都知道，款項不足部分她會自己補足等情（見本院卷第
26 467頁），而證人即買方仲介A 0 2、賣方仲介A 0 3均未
27 證述有此情節（見本院卷第468至477頁），是亦未有證據足
28 以認定原告與被告在簽訂系爭買賣契約時，有將能申請新青
29 安貸款為系爭買賣契約前提條件等情，是即使原告有此動
30 機，但既無法認定原告已動機表明並經被告A 0 5同意於定
31 入系爭買賣契約條款並以之為契約成立條件，則原告之購買

動機為何，對於該契約之效力並無任何影響。

(2)因房地產價值不斐，倘於處理房地產產權相關事務稍有不慎，將蒙受鉅額損失，是以一般民眾於處理房地產產權相關事務，莫不戒慎恐懼、謹慎小心，是互核卷附系爭買賣契約第1條約定：「關於不動產標示及買賣權利範圍（未記載未詳盡事項，依地政機關登記簿謄本為準）…（系爭土地）都市計畫使用分區：乙工、道路用地、道路用地、道路用地，…」記載內容（見本院卷第56頁）；系爭標的物現況說明書之「建物管理現況」之第17項「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得做住宅使用之商業區或其他分區」，已明確於「是」之欄位填滿記載（見本院卷第100頁），並經兩造簽名用印確認無誤，且該不動產說明書已附具系爭房屋建物登記第二類謄本，其上主要用途記載為工廠（見本院卷第320頁）。從上揭書面文件記載，被告簽約時，確實已告知系爭房屋位處工業用地，原告於簽約同意購買系爭房地時，對於系爭房地之坐落土地使用分區為乙種工業區用地，且系爭房地為工業宅等交易事項當知之甚明，始於114年3月25日與被告簽訂系爭買賣契約。已難認定原告主張被告消極隱瞞系爭建物坐落乙種工業區用地，施用詐術致原告締結系爭買賣契約、被告安心住公司違反據實報告義務為真實可採。

(3)參以證人A 0 1到庭證稱略以：系爭買賣契約是伊經手承辦，我是代書（應指地政士），系爭買賣契約書關於不動產標示及買賣權利範圍上之土地標示，是伊依被告安心住公司帶來現場的不動產說明書所附之謄本及土地使用分區轉載填寫，簽約時伊有告知系爭房地為工業區，所以系爭買賣契約書填寫「乙工」，原告表示「我知道、我知道」，且簽約時，被告安心住公司有提供附有謄本資料及使用分區及標的物現況之不動產說明書，給原告簽名確認等語（見本院卷第463至466頁）；證人A 0 2到庭證稱：其是被告安心住公司員工，擔任賣方即被告A 0 5之仲介，其於114年3月24日早上8點55分許帶原告至系爭房地看視時，有向原告介紹系爭

01 房地是工業用地的關係，所以樓高比較高、柱子也比較粗。
02 其有跟原告告知系爭房地是工業用地，原告說他知道等語
03 （見本院卷第468至472頁）；又證人A O 3到庭證稱略以：
04 其是被告安心住公司員工，擔任買方即原告之仲介，其於11
05 4年3月24日晚上9點多以後，在原告簽立系爭確認書及議價
06 委託書以前，向原告說明系爭不動產說明書，內容包括物件
07 基本資料法定用途，就有特別跟原告說是工廠，非住宅使
08 用，而產權調查的部分有建物謄本及土地謄本，有三筆土
09 地，一筆是乙級工業區，還有三筆是道路用地，於系爭不動
10 產說明書第17項也有特別說明目前做住宅使用，這是工業
11 區，也有說工業宅銀行貸款成數會較低，所以會請代書提供
12 專門負責貸款工業宅的銀行跟原告聯絡，原告有說對竹圍這
13 區很清楚。且同年月25日簽約時，其也有在簽約現場，有聽
14 到鄭代書跟原告說系爭房地為乙種工業，當天有將系爭不動
15 產說明書提供給原告簽名，且系爭不動產說明書亦附有系爭
16 房地之謄本及使用分區及標的物現況等語（見本院卷第473
17 至476頁），是以上3位證人所述情節大致相合，且亦與系爭
18 買賣契約書及系爭不動產說明書記載之內容相合。益徵原告
19 於簽約當時應已知悉系爭房地位在乙種工業區內，為工業宅
20 等情明確。是原告主張被告消極隱瞞系爭建物坐落乙種工業
21 區用地，施用詐術致原告締結系爭買賣契約、被告安心住公
22 司違反據實報告義務等情尚非可採信。

23 (4)依據上揭調查結果，系爭買賣契約、系爭不動產說明書之記
24 載、證人所為關於締約過程之證述，不論系爭買賣契約簽約
25 前或證人於簽約現場告知原告後，被告確有明確揭露系爭房
26 屋為工業宅，系爭土地為工業用地，足以認定被告於簽約當
27 下已經揭露上開資訊，被告安心住公司於簽約時亦已經善盡
28 告知義務，被告並無詐欺原告情事。依上開說明，原告於簽
29 立系爭買賣契約時應已知悉系爭建物登記為工廠，實際用途
30 為工業住宅，則原告主張被告未告知系爭建物坐落於乙種工
31 業區用地等語云云，自難憑採。原告明知上情，自亦未陷於

01 錯誤，而與詐欺之構成要件有間。原告自無依民法第92條第
02 1項規定撤銷訂立系爭買賣契約意思表示之餘地。

03 (5)綜上，原告未能舉證證明係受詐欺而同意承買系爭房地，則
04 其主張其係受被告詐欺而簽立系爭買賣契約，尚難採信。因
05 此，原告依民法第92條第1項前段撤銷訂立系爭買賣契約意
06 思表示，於法不合，不生撤銷之效力。系爭買賣契約既未經
07 原告合法撤銷，自不因此失其效力，則原告以系爭買賣契約
08 已經其撤銷為由，依系爭履保申請書第6條第2項第(一)款及第
09 6條第5項或民法第179條請求被告同意原告向安心建經公司
10 領取系爭履保專戶內之155萬及其孳息，自無理由。

11 (二)原告是否得以被告安心住公司未盡調查及據實報告義務，拒
12 絕給付居間報酬？

13 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
14 人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務；居間
15 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。居
16 間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之
17 行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得
18 向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、568條第1
19 項、第571條規定甚明。

20 2.查被告安心住公司不論係在簽約前之系爭不動產說明書或簽
21 約時之系爭買賣契約書，均已據實調查告知原告系爭房地為
22 工業宅、坐落之土地為乙種工業用地，已如上揭調查結果認
23 定如前開說明。從而被告安心住公司並無未盡據實報告及調
24 查義務或是足以認定違反其對於委託人之義務，而為利於委
25 託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收
26 受利益等情形。是原告主張被告安心住公司未盡調查及據實
27 報告義務，拒絕給付居間報酬，即難憑採。

28 六、綜上所述，原告依民法第92條第1項前段撤銷買受系爭不動
29 產之意思表示，並依據民法第179條或系爭履保申請書第6條
30 第2項第(一)款及第6條第5項之約定，請求被告A05、安心
31 住公司應同意原告向安新建經公司領取系爭履保專戶內之15

01 5萬元及其孳息，並另依民法第571條及民事訴訟法第247條
02 第1項之規定請求確認被告安心住公司之31萬居間報酬債權
03 不存在，均無理由，應予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌
05 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
08 民事第一庭 法 官 方鴻愷

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 115 年 7 月 2 日
14 書記官 呂加雯