

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2655號

原告 張嘉奇

訴訟代理人 張慶達律師

被告 羅孟庭

訴訟代理人 呂思賢律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年9月23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

一、原告主張：原告經由住商不動產仲介，向被告購買坐落臺中市○區○○段000000地號土地及其上同段3650、3654建號建物（門牌號碼臺中市○區○○路00號7樓之1、33號7樓之5，以下合稱系爭房屋）。兩造簽訂系爭房屋不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）前，原告因被告及其祖母周玉真消極隱瞞系爭房屋內，其中3間房間設有電信公司基地台設備，因而陷於錯誤，與被告於民國110年4月21日簽約。原告依系爭買賣契約將不動產期款共新臺幣（下同）360萬元匯入「安新建經」在銀行之履約保證專戶，又因被告急需用錢，央求原告給予動用專戶內價金275萬元。嗣經張維哲會同被告查看系爭房屋，赫然發現屋內竟設有電信基地台相關設施，出租套房僅餘4間，系爭房屋非全為出租套房，原告始知受騙，並以存證信函表示依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意思表示，被告自需返還已收取之買賣價金，爰依民法第113條、179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告275萬元，並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）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

01 (一)被告否認以詐術使原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約。查系
02 爭買賣契約雖為被告與原告簽署，惟買賣過程全程由張維哲
03 偕同原告察看系爭房屋、傳遞雙方訊息及提供簽約文件，鑰
04 匙由周玉真之姨甥即訴外人鄧瑞宏交由張維哲保管自行帶
05 看。系爭房屋之實質所有人為被告之外祖母即訴外人周玉
06 真，被告僅受委託出名為登記名義人。系爭買賣契約簽約
07 前，原告及張維哲並非向被告接觸商討系爭房屋交易，乃鄧
08 瑞宏引介張維哲向周玉真洽詢系爭房屋現況後，與周玉真分
09 別簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱委託銷售契約書）
10 及現況說明書，被告未簽署該等文件，現況說明書及委託銷
11 售契約書上雖有被告名字之簽署字樣，惟該簽名並非被告親
12 自簽署。是系爭買賣契約簽署前，被告並不知張維哲與周玉
13 真間之洽談情況，斷無可能有原告所稱被告向原告及張維哲
14 使用詐術等情，原告辯稱被告告知錯誤資訊使原告陷於錯誤
15 等云云，實悖於事實。

16 (二)周玉真於系爭買賣契約簽訂前已據實告知系爭房屋租賃現
17 狀。蓋張維哲於110年4月1日拜訪周玉真詢問系爭房屋之現
18 況時，當日周玉真即已告知系爭房屋7樓屋內4間房間仍有房
19 客承租中，剩餘3間則出租給電信公司架設行動電話基地台
20 設備，但若買方有需要，可將該等設備搬遷至房屋頂樓放置
21 等語。被告亦提出電信公司之行動通信業務設備設置契約
22 （下稱設置契約）供張維哲拍照，該設置契約簽約名義人訴
23 外人黃冠華為周玉真兒子，其上載有電信設備承租空間為系
24 爭房地室內房間之約定，張維哲了解系爭房屋現況後，於現
25 況說明書中第5項「是否有出租或出借」情形勾選「是」及
26 手寫「滿租、5000/間」、第14項「是否有出租或出借」情
27 形勾選「是」及手寫「依表單」、第29項「是否需繳交管理
28 費」情形勾選「否」及手寫「免管理費 以基地台收入支
29 出」，並有張維哲及原告簽署確認，可證張維哲於110年4月
30 1日當天早已確認系爭房屋使用現況。雖原告與被告及周玉
31 真間於系爭房屋所有買賣訊息全透過仲介張維哲傳遞，惟原

01 告既已於現況說明書上簽署，應認原告亦已於簽約前確認過
02 系爭房屋現況。

03 (三)再者，原告向銀行辦理貸款時，經數間銀行鑑價人員評估貸
04 款成數，惟因貸款成數不如原告預期。依此，原告兩度要求
05 被告延長價金給付時程，甚至又向被告要求提供被告房貸之
06 承辦銀行經理電話，以爭取較高之貸款成數。換言之，原告
07 至少於銀行鑑價人員勘察系爭房屋時，即知系爭房屋內設有
08 電信設備，惟原告於知悉後並未提出任何異議，反而向被告
09 兩度要求延長付款時程，以供其另覓貸款來源。由此可反
10 推，系爭房屋內設基地台設備並不違背原告簽訂系爭買賣契
11 約之本意，不得因原告及房仲自身錯估銀行估價及貸款成
12 數，而謂被告有詐欺行為。且房屋之使用現況，只要事前勘
13 察，並非無法輕易察覺，而不動產買賣係涉及鉅額資金之交
14 易，依一般房屋買賣交易實務，一般客觀理性之人至少會於
15 簽訂買賣契約前勘察買賣標的物房屋之現況，更何況本件係
16 透過專業房仲經紀業者協助處理買賣事宜，殊難想像系爭買
17 賣契約簽訂前，僅憑被告或周玉真口頭宣稱系爭房屋「不便
18 開門供查看房屋」，房仲及原告即予以信賴而簽訂系爭買賣
19 契約，故原告辯詞實有違一般常理，不足為採。

20 (四)再退步言之，兩造簽訂變更期款暨延後交屋協議書後，被告
21 交屋義務為110年8月31日。原告不僅未依約付款，甚於同年
22 月12日寄發存證信函予被告，宣稱被告有詐欺行為云云。周
23 玉真為避免無謂爭執，遂要求電信商將基地台設備移往頂
24 樓，並於同年8月31日以前完成設備遷移，故縱假設系爭房
25 屋內設基地台設備不合於原告簽訂系爭買賣契約之本意，被
26 告亦於交屋前使系爭房屋之狀態符合系爭買賣契約之契約本
27 旨，然實際上系爭房屋內設基地台設備並不違反系爭買賣契
28 約之本旨。是以本件原告起訴主張，被告向原告及張維哲陳
29 稱系爭房屋為出租套房使用，目前仍有房客居住在內，不方
30 便開門供查看屋況，使原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，
31 並依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意思表示及

01 依同法第113條及第179條請求返還已收價金275萬元等云
02 云，與事實及一般交易常態有違，實不足採等語，以資抗
03 辯。答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供
04 擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷第250-
06 251頁）：

07 (一)兩造不爭執事項：

08 1.系爭房屋目前所有權登記於被告名下。

09 2.系爭房屋內共7個房間，被告之外祖母周玉真將其中4間出租
10 予一般自然人，將其餘3間出租予電信公司，並有放置行動
11 電話基地台設備。

12 3.周玉真與一品不動產經紀股份有限公司（台中世界之心加盟
13 店，下稱一品公司）於110年4月1日簽訂專任委託銷售契約
14 書，委託一品公司銷售系爭房屋，仲介事宜由張維哲承辦。

15 4.兩造於110年4月21日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
16 契約），由原告以總價1305萬元向被告購買系爭房屋，該買
17 賣價金分4期給付（簽約款、用印款、完稅款、尾款）。

18 5.關於系爭買賣契約之價金金流：

19 (1)原告於110年4月22日將簽約款中3萬元匯至系爭買賣契約之
20 履約保證專戶。

21 (2)原告於110年4月29日將剩餘簽約款127萬元匯至履約保證專
22 戶。

23 (3)被告於110年5月3日動用履約保證專戶內之75萬元。

24 (4)原告於110年5月12日將用印款130萬元匯至履約保證專戶。

25 (5)原告於110年6月16日將完稅款中100萬元匯至履約保證專
26 戶；被告於同日動用履約保證專戶內之200萬元。

27 (6)綜上，原告匯入履約保證專戶內之價金共計360萬元；被告
28 動用之價金共計275萬元。

29 6.兩造於110年6月11日簽訂第1次變更期款暨延後交屋協議
30 書；復於110年7月23日簽訂第2次變更期款暨延後交屋協議
31 書。

01 7.原告於110年8月12日寄發存證信函予被告，主張依民法第92
02 條第1項規定撤銷買受系爭房屋之意思表示（是否合法撤銷
03 有爭執），並請求被告於7日內返還受領之價金，被告於110
04 年8月16日收到該函。

05 (二)兩造爭執之事項：

06 1.被告或周玉真有無對原告隱匿系爭房屋內有基地台設備之事
07 實，而構成詐欺？

08 2.原告依民法第92條第1項規定撤銷買受系爭房屋之意思表
09 示，並依民法第179條規定請求被告返還價金275萬元，有無
10 理由？

11 四、得心證理由：

12 (一)原告主張被告隱匿系爭房屋內有基地台設備而構成詐欺為無
13 理由：

14 1.按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
15 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意
16 思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意
17 人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為
18 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不
19 包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲
20 以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是
21 否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成
22 意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第8
23 58號判決意旨參照）。次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示
24 者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，
25 以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法
26 第92條第1項定有明文。民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以
27 積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契約上
28 或交易習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違
29 法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院104年度台上
30 字第2218號判決意旨參照）。且衡諸一般交易常情，房屋出
31 賣人應有義務告知買受人買賣標的之現況。

01 2.經查，依系爭房屋之不動產買賣契約書所附之不動產委託銷
02 售標的現況說明書（成屋）記載，其中第29項之「是否需繳
03 交管理費」項目，右側記載「免管理費，以基地台收入支
04 出」，該份現況說明書最末亦有兩造之簽名，並記載日期為
05 110年4月1日（見本院卷第30頁），足認被告於當時已有告
06 知系爭房屋內有基地台設備，原告亦於該說明書上簽名，可
07 見原告至遲於此時即已知悉此情，此部分之事實首堪認定。

08 3.次查，證人張維哲證稱：第一次看房子是110年3月間，周玉
09 真帶我和另外2個同事去看，被告沒有在場，當天沒有進去
10 看，周玉真說7間都有住人，每間5000元租金，有說8樓頂樓
11 是基地台，沒有提到7樓有基地台，我們簽完買賣契約，要
12 送銀行貸款的時候，銀行需要去房屋查看現況，周玉真才開
13 給我們看，我們才發現7樓有3間基地台，當時原告有在場，
14 簽買賣契約前都只能看走道，看到裡面是簽買賣契約後，簽
15 約前原告就知道有基地台，但是是在8樓，我有看過本院卷
16 第107至113頁之設置契約，是周玉真拿給我看的，是在簽買
17 賣契約之前我就有拿到了，她需要我去確認這4家電信公司
18 是否還要續租，但那時候我認知是8樓的基地台，我不知道
19 房子裡面有基地台等語（本院卷第167-176頁）。證人周玉
20 真則證稱：被告是我孫女，系爭房屋是我的，登記在被告名
21 下，系爭房屋在我出賣之前，有租給4個房客，租金每月500
22 0元，另外有租給4家電信公司，基地台設備放在8樓及7樓3
23 間空房，電信公司的租約是以我兒子黃冠華名義簽訂，房仲
24 張維哲是鄧瑞宏介紹的，第一次看房子我是請鄧瑞宏帶張維
25 哲去看，這次我沒有去，後來我有去，房仲也知道系爭房屋
26 樓上有基地台，我有提到7樓有放這些設備，我有請基地台
27 的人開門讓房仲去看，因為我沒有鑰匙，這是在簽約前，當
28 時房仲沒有說什麼，我說如果有需要，裡面的設備隨時可以
29 搬到8樓，房仲跟我談時他要求4本基地台的租約要全部給他
30 看，他每本都有拍照回去，就是卷內第107頁至113頁的租
31 約，原告有去看一次房子，我有在系爭房屋遇到她一次，我

01 請電信公司開裡面放基地台的設備給她看，這是在簽約前，
02 她看到也沒有說什麼等語（見本院卷第202-212頁）。證人
03 鄧瑞宏則證稱：張維哲是我朋友的小孩，周玉真有房子要
04 賣，我介紹他們見面談，我在旁邊，我聽到他們談到房屋總
05 價，還有提到基地台，基地台租約張維哲還有照相，周玉真
06 有提到基地台有4個，我有帶張維哲爬到上面去看，他還有
07 照相，也有帶他到7樓一間一間看，張維哲有看到房間裡面
08 的基地台設備，他說沒關係，我說如果買賣有成，可以將基
09 地台設備移到上面，這是在簽約之前等語（見本院卷第213-
10 216頁）。復參以被告提出之設置契約，分別記載基地台設
11 置位置為「台中市○區○○路00號7樓之1與頂樓平台及屋
12 突」（見本院卷第107頁）及「台中市○區○○路00號，基
13 地台安裝7樓-5，天線安裝於樓頂」（見本院卷第111頁），
14 均明確記載基地台有設置於系爭房屋7樓，張維哲亦證稱其
15 有看過這份設置契約，此與周玉真前開證述內容相符，更可
16 見周玉真已有告知張哲維系爭房屋7樓房間內設有基地台設
17 備，並無隱瞞此情。退步言之，縱使真如張維哲所證稱周玉
18 真並未提到系爭房屋7樓有基地台等情，原告至少能自現況
19 說明書之記載及張哲維之告知，得知系爭房屋8樓設有基地
20 台設備，足認其於簽訂系爭買賣契約前，即已明知此情，原
21 告在此情形下，亦選擇與被告簽訂系爭房屋之買賣契約，對
22 於原告而言，若有無基地台乙情為其衡量是否欲購買系爭房
23 屋之重要考量，其既然知悉系爭房屋設有基地台，則不論該
24 基地台究係設置於7樓或8樓，應當不會購買之，亦難認消極
25 隱瞞此事實足以影響原告決定購買系爭房屋之意思形成，周
26 玉真已依房屋現況告知系爭房屋設有基地台設備，足認已盡
27 其告知義務，難認有何施用詐術之情。從而，原告主張被告
28 或周玉真消極隱瞞系爭房屋7樓房間內設有基地台設備乙
29 情，致其陷於錯誤，得依民法第92條第1項撤銷系爭房屋買
30 賣契約之意思表示云云，為無理由。

31 (二)原告既不得依民法第92條第1項規定撤銷系爭房屋買賣契約

之意思表示，則被告收受買賣價金自有法律上原因，故原告主張依同法第179條規定請求被告返還已收受之買賣價金275萬元云云，亦無理由。

五、綜上所述，原告主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭房屋買賣契約之意思表示，並依同法第179條規定請求被告給付275萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 施懷閔

法官 陳昱翔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

書記官 張卉庭