臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第64號

原　　告　涂仲緯
　　王春蓉
共　　同
訴訟代理人　林君鴻律師
　　林育瑄律師
被　　告　默砌興業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林國旭
000000000000000000

上當事人間買賣瑕疵擔保事件，本院於民國111年1月25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、原告方面：

㈠原告王春蓉前經由訴外人金宥不動產有限公司（即有巢氏房屋逢甲福興加盟店，下稱金宥公司）之許瑋真仲介買賣，因而認識許瑋真，許瑋真主動於民國108年11月間向原告王春蓉表示有7套飯店套房可以投資，並於傳給原告王春蓉之建案說明「物件特色」欄上寫有「逢甲12重劃區，合法商旅」。再於同年11月底帶原告王春蓉與原告配偶涂義雄前往坐落臺中市○○區○○段00號地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○○○00號7樓之1(3套房間）、7樓之2(4套房間）建物（下分別稱7樓之1、7樓之2，並合稱系爭建物）看屋，系爭建物外觀懸掛BELLHOTEL招牌，內部則有叮噹旅杜招牌字樣，許瑋真當場表示系爭建物整棟均為可合法經營商旅之套房。因先前原告王春蓉經由許瑋真仲介購買之文華道商場內商店街之透天屋曾因違法經營民宿遭觀光局開罰新臺幣（下

同）9萬元，原告王春蓉於當時特別向許瑋真表示要購買的是可以合法經營旅舘業的套房，以為合法經營旅宿業，許瑋真則向原告王春蓉保證系爭建物可以合法經營旅館、民宿使用。嗣原告於108年12月18日經由許瑋貞仲介，與被告簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣合約），以總價2925萬元購買系爭建物及其所坐落土地（下合稱系爭不動產），其中7樓之1(3套房間）由原告王春蓉取得、7樓之2(4套房間）由原告涂仲緯取得，及由原告王春蓉、涂仲緯分別取得系爭建物所坐落基地即臺中市○○區○○段00號地號土地所有權持分10萬分之4861、10萬分之7266，計10萬分之12127，原告並給付金宥公司仲介費29萬元。惟原告將買賣價金與仲介費用均已悉數匯入履約保證帳戶完畢後，仲介之代書突然通知原定109年2月21日交屋日延期至109年2月27日，於109年2月27日當天許瑋真及被告代理人林國旭交付系爭不動產房卡後，許瑋真即以要討論套房管理費問題為由，將原告王春蓉及涂義雄帶往系爭建物所在同棟5樓，洽談授權許瑋真日後為原告處理套房租賃事宜等事項，故當天並未進入系爭建物。而原告於109年3、4月間準備尋求合作經營商旅業者，前往系爭建物查看房屋狀況時，竟發現系爭建物接待處遭臺中市政府於109年2月24日張貼有建築物公共安全檢查編號：0000000不合格場所之告示，顯見系爭建物於交屋前已被判定為不合格場所。且原告於簽約當時有提及系爭建物要作為商旅用途，被告之代理人林國旭、陳祺諠未告知默砌旅店已於108年2月18日經中市觀管字第1080002132號函撤銷旅館業登記證，為不合法旅館，經原告王春蓉詢問臺中市政府觀光旅遊局（下稱觀光局），觀光局回稱該場所位於住宅區，無法申請作為合法旅館用途，原告王春蓉乃於109年12月3日以新竹學府路郵局102號存證信函向被告當時之法定代理人陳棋諠表達解除契約之意思表示。

㈡本件許瑋真開始邀約原告王春蓉投資時係告知原告王春蓉有「有飯店的套房可投資」，許瑋真並向原告王春蓉保證系爭

建物可以做為合法旅館用途，又於房屋廣告上載明「合法商旅」，另系爭買賣合約上之建築改良標示欄中之「主要用途」欄載有「旅館」字樣，系爭建物所在基地之土地權狀上亦載明「主要用途」為「旅館」，足見被告出賣系爭建物為旅館用途，顯見系爭不動產是否可以作為旅館用途，為本次交易之重要事項。惟系爭不動產於109年2月27日交屋以前之同年月24日，已遭臺中市政府貼公告判定為不合格場所，被告與許瑋真竟未於交屋當日告知原告此重大事實，許瑋真並逕將原告帶往5樓商談其他事宜，致原告無法看到此一公告，經原告嗣向臺中市觀光局詢問後，除得知系爭不動產除為不合格場所外，復因系爭不動產所在地段為住宅區，無法做為合法旅館使用用途之區域，被告及許瑋真均未於兩造簽約時及交屋時告知原告上情，且此均為系爭不動產交屋前已存在之瑕疵，亦為與系爭買賣合約原先約定用途不符之重大瑕疵。又經原告函詢臺中市政府後，發現系爭建物有增建之違章建築之情，被告卻於系爭買賣合約中之「標的物現況說明書」項次第18項「是否有增建部分」勾選「否」，顯然對系爭建物上開增建瑕疵有所隱瞞，被告依系爭買賣合約第九條第五項及民法第354條之規定，應負瑕疵擔保責任。

㈢再系爭不動產所在整棟建物於105年至108年係經營商旅使用，7樓為餐廳，1至7樓為默砌旅店，而房仲於撰寫出售廣告內容所取得之資料，按常理取自於被告，原則上係由被告主動向房仲說明、提供屋況與房屋性質等房屋資訊、文件等，房仲許瑋真始於廣告載明為合法商旅，可見被告已透過房仲向原告保證系爭不動產為合法商旅，應擔保有其保證之品質。惟查系爭不動產為不合法商旅，不合原告購買目的，已完全無法依系爭買賣合約目的作投資旅社之利用，且系爭不動產所在為住宅區而無法作為旅社用途，該瑕疵為無法修補之嚴重瑕疵，原告依民法第359條解除契約，應無顯失公平之情，並依民法第259條規定，請求被告返還原告所給付之買賣價金2925萬元。

㈣倘認解除契約顯失公平，因許瑋真口頭再三保證系爭不動可供作合法旅舘用途，且於建案之物件說明欄表達為「合法商旅」用途，現場看屋時，房屋外面招牌與門口亦均有旅館之字樣外觀呈現，均足以讓原告相信系不動產應為可作為合法商旅，系爭買賣合約亦載明主要用途為旅館，被告之代理人於簽約時、交屋時並未告知系爭不動產位於住宅區依法不得作為旅館用途，顯然對於此事有所隱瞞，且於訂約時未告知默砌旅店於108年2月18日已遭觀光局註銷旅館業登記為不合法旅館，交屋時亦未告知系爭建物於109年2月24日已遭臺中市政府評定為不合格建築等情，顯見原告係受到許瑋真與被告欺瞞致購入系爭不動產，應屬民法第92條受詐欺而為意思表示。又被告上開行為應屬使原告對於買賣標的物之重要性質有認知錯誤，承上所述，被告既於系爭買賣合約標明系爭不動產為旅館用途之性質，該性質即為本次交易上重要之物之性質錯誤，符合民法第88條第2項之物之性質錯誤。原告既已不能達成購買系爭不動產作為旅館投資用之目的，於109年12月17日以恆理商務法律事務所109年度恆法字第00000000號律師函撤銷買賣之意思表示，爰依民法第179條之規定，請求被告返還原告房屋價金2925萬元。

㈤聲明：

1.被告應給付原告新臺幣2925萬元，及自本訴狀送達至起，至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：被告未委託許瑋真幫忙出售系爭不動產，被告係委託賀仲偉仲介出售系爭不動產，並未向賀仲偉表示系爭不動產可以買來作為旅館使用。兩造原告係買1個樓層，本件買賣之標的物即為該樓層，被告從未知悉原告買受系爭不動產要做旅館使用，兩造成立系爭買賣合約係針對系爭不動產，非針對原告購買系爭不動產要做旅館使用，被告從未向買方即原告保證有旅館執照，系爭買賣合約亦未有標註有附贈旅館執照的註記。兩造僅就系爭不動產為買賣，買賣價金

僅有7樓之1及7樓之2之系爭不動產部分，頂樓加蓋部分亦不在系爭買賣範圍內，頂樓加蓋部分係整棟大樓區分所有權人共有，且違建部分不會有土地及建物所有權狀，因原飯店無4樓，被告交屋之系爭買賣標的為門牌號碼7樓之1及7樓之2之系爭不動產，但電梯標示為8樓，於交屋時，被告亦不知道有臺中市政府109年2月24日建築物公共安全檢查不合格場所之告示，並無故意不讓原告看到或知道。另被告雖有臺中市政府撤銷回函及訴願決定書，係與旅館營業有關，惟與系爭買賣合約無關等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠兩造於108年12月18日簽立系爭買賣合約，原告向被告以2925萬元購買系爭不動產，並由原告王春蓉取得7樓之1、原告涂仲緯取得7樓之2，及系爭建物坐落福星段50地號土地10萬分之4861、7266之系爭不動產所有權，而系爭不動產於109年2月24日經臺中市政府張貼為建物公共安全檢查不合格場所。臺中市政府於110年2月3日以府授都違字0000000000號函覆臺中市○○○街00號頂樓增建部分，前經臺中市政府都市發展局以106年8月28日中市都違字第1060146296號認定屬新違建。觀光局於110年4月15日以中市觀管字0000000000號函覆臺中市○區○○○街00號7樓場所原屬「默砌旅店」範圍，經觀光局於108年2月18日中市觀管字第1080002132號函撤銷旅館業登記證，後於108年10月4日中市觀管字第1080014139號函核准「叮噹旅舍」旅館業登記並無包含系爭建物，嗣於109年2月24日辦理旅館業聯合稽查，查獲漢翔北街51號7樓未領旅館業登記證經營旅館業務7間客房，已辦理裁處，倘欲經營旅館業務，仍請依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證及專用標識後，始得營業等情，有系爭買賣合約、建物登記第一類謄本、建物所有權狀、土地登記第一類謄本、臺中市政府公告、觀光局上

開函文，及臺中市政府上開函文可稽（本院卷第35至67、71、169至171、185頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377號裁判要旨參照）。另主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第887號裁判要旨參照）。次按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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。」，民法第354條、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號裁判要旨參照）。另民法關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任，不得因當事人未訂有出賣人應負擔保責任之特約，即謂出賣人無此種責任（最高法院84年度台上字第56號裁判要旨參照）。準此，買賣契約之出賣人應負物之瑕疵擔保責任，乃法律保護買受人之特別規定，除非買賣契約當事人間有免

除出賣人物之瑕疵擔保責任之特約，出賣人均應負此瑕疵擔保責任，不以買賣契約有無明文約定為必要，而買賣契約當事人間是否有免除出賣人之瑕疵擔保責任，應由主張該項有利於己事實之出賣人負舉證責任。本件兩造針對系爭不動產有無物之瑕疵、被告應否負物之瑕疵擔保責任等事項，各執一詞，揆之上開舉證責任分配原則之說明，自應由原告負積極舉證證明之責。

㈢原告雖主張系爭不動產欠缺被告保證作為旅館使用之瑕疵，惟綜觀系爭買賣合約雖建築改良物標示之主要用途欄記載「旅館」，及「標的物現況說明書」項次第18項「是否有增建部分」勾選「否」，有系爭買賣合約及標的物現況說明書可按（本院卷第39、57頁）。惟系爭建物之主要用途記載為「旅館」，係依據建物登記第一類謄本及建物所有權狀所為記載，有建物登記第一類謄本及建物所有權狀在卷可稽（本院卷63、65頁），足見係依系爭建物謄本標示為謄寫之記載，非得就此認定被告另有保證之約定甚明。再原告知悉購買系爭不動產經由其認識之仲介許瑋真主動告知，並由許瑋真仲介洽談系爭買賣及簽訂系爭買賣合約等情，業據原告自承在卷，並據證人許瑋真於本院審理時證述明確（本院卷第316頁），證人許瑋真並於本院證述未與被告簽立委託銷售契約，係自系爭不動產謄本資料的用途及他項設定限制登記記載判斷可以作為旅館使用，並未詢問被告，系爭不動產產權調查書面係賀仲偉製作，曾帶原告王春蓉到現場看過2至3次，帶看時系爭不動產是斷水斷電情況，且已被拍賣。伊曾向原告王春蓉表示如要做商旅用途，可以與樓下合併，也有於臉書MESSAGER向原告王春蓉表示系爭不動產所在整棟之前做飯店時回租予默砌商旅，當時月租14萬6800元等語在卷（本院卷第315至320頁），益知證人許瑋真非為受被告委任之仲介人員，被告並未曾對原告及許瑋真保證系爭不動產為合法商旅。況觀光局對原告函詢西區漢翔北街51號7樓場所合不合格，於110年4月15日中市觀管字0000000000號函覆之

說明四亦認「查本府109年2月24日辦理旅館業聯合稽查，查獲漢翔北街51號7樓領取旅館業登記證經營旅館業務7間客房，已辦理裁處事審。至於該址倘欲經營旅館業務，仍請依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證及專用標識後，始得營業。」等語，有該函文可稽（本院卷第181至183頁），足見設立旅館應依相關法令辦理，而原告復未能舉證證明被告有向其保證系爭不動產為合法商旅之事實，系爭不動產縱現仍未能為合法商旅之使用，仍無礙系爭買賣合約原先約定得作為合法建物使用之用途，自無原告所稱系爭不動產有非具合法商旅使用屬無法修補之嚴重瑕疵而得據以解除系爭買賣合約之情，則原告主張解約，並請求被告返還買賣價金，自不足採。

㈣次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表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。本件姑且不論系爭不動產是否得作為合法商旅在交易上是否重要，一般人在購屋前如欲探知系爭不動產是否為合法商旅，當可逕向主管機關輕易查證。然而，原告簽訂系爭買賣合約前，已親自看屋2至3次，有證人許瑋真上開證述可稽，原告僅憑系爭不動產謄本及所有權狀上主要用途欄記載「旅館」，即認系爭不動產得作為商旅使用，未向主管機關查核確認，逕為買受系爭不動產之意思表示，則原告對該意思表示錯誤自有過失，故依民法第88條第1項但書觀之，原告不得以此為由，撤銷買受系爭不動產之意思表示。

㈤再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，民法第92條第1項定有明文。按民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年上字第371號裁判要旨參照）。又按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意

思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性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情形。至不真實之事實是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意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號裁判要旨參照）。然按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行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示，仍與詐欺之法定要件不侔，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地。本件系爭不動產雖有在系爭買賣合約之建築改良物標示欄中主要用途欄上記載「旅館」（本院卷第39頁），然此舉是否構成民法第92條第1項所稱之詐欺，關鍵在於被告是否明知而仍故意為虛偽之記載，惟上開記載係參照系爭建物登記謄本及所有權狀之標示所為記載，難認為明知不實而仍為虛偽記載，自與詐欺有間。況原告未向被告表示購買系爭不動產係作為旅館投資用，許瑋真亦為買方即原告之仲介，原告主張許瑋真為被告手足之延伸，應視為被告之行為云云，亦屬無稽。原告復未能舉證證明被告於系爭買賣合約及系爭買賣過程有何使原告陷於錯誤之故意示以不實之情，其主張自不足憑。

四、綜上所述，原告主張被告給付不符合系爭買賣合約之債之本旨，有上開物之瑕疵，依民法第359條、第259條第2款、第88條、第92條，及第179條規定，請求被告給付2925萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　24　　日

民事第五庭　　法　官　林秀菊

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　劉子瑩