

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第166號

原告

即反訴被告 林家年

原告 廖彥成

共同

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 楊偉奇律師

黃邦哲律師

被告

即反訴原告 羅治平

訴訟代理人 賴盈志律師

被告 百益不動產經紀股份有限公司

兼

法定代理人 張玉玲

被告 蔡美玲

陳怡蓁

上4人共同

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年3月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告羅治平應給付原告林家年新臺幣346萬5687元，及自民國111年4月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告羅治平負擔百分之45，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告林家年以新臺幣116萬元供擔保後，得

01 假執行，但被告羅治平如以新臺幣346萬5687元為原告林家
02 年預供擔保，得免為假執行。

03 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 貳、反訴部分：

05 一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

06 二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

07 事實及理由

08 甲、程序方面：

09 壹、本訴部分：

10 查本件原告林家年、廖彥成起訴時聲明原請求：「(一)被告羅
11 治平應給付原告新臺幣（下同）709萬3493元，及自民國110
12 年9月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 (二)被告百益不動產經紀股份有限公司（下稱百益公司）、張
14 玉玲、蔡美玲、陳怡蓁應連帶給付原告709萬3493元，及自
15 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
16 算之利息。(三)就第(一)、(二)項請求，願分別供擔保，請准宣告
17 假執行。」（見本院卷一第10至11頁），嗣經迭次變更聲
18 明，並曾為追加備位聲明而為先、備位請求後，將備位聲明
19 撤回（見本院卷一第345頁、第556頁），終變更聲明為：

20 「(一)羅治平應給付原告693萬1373元，及自起訴狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)羅
22 治平、百益公司、張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁應連帶給付原告
23 71萬5752元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
24 年利率百分之5計算之利息。(三)就第(一)、(二)項請求，願分別
25 供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷二第26至27頁）。

26 核原告所為追加備位聲明，屬請求之基礎事實同一，後經撤
27 回，亦已得被告之同意（見本院卷一第556頁），合於民事
28 訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項規定，該部分即
29 非本件審判範圍。至變更請求各被告給付金錢本息部分，屬
30 減縮應受判決事項之聲明；就追加請求羅治平應與百益公
31 司、張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁連帶給付部分，屬請求之基礎

事實同一，與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定尚無不合，應予准許。

貳、反訴部分：

一、查羅治平提起反訴時聲明原請求：「(一)林家年應給付羅治平688萬元，及自110年10月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)林家年應自110年10月22日起至清償日止，按日給付羅治平6880元之違約金。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第227頁），嗣於111年8月1日言詞辯論期日，將反訴聲明(一)部分撤回（見本院卷一第341頁），林家年於該期日到場，未為同意與否之表示，亦未於10日內提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定視為同意撤回，該部分即非本件審判範圍。後羅治平於111年8月3日以書狀將反訴聲明變更為：「(一)林家年應給付羅治平185萬7600元，及自民事反訴補充理由(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第365頁）。核羅治平所為訴之變更，就本金部分由請求自110年10月22日至清償日止此一期間之違約金，變更為請求自110年10月22日至變更反訴聲明之日前之111年7月21日止此一期間之違約金，屬減縮應受判決事項之聲明；就追加利息請求部分，屬請求之基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定並無不合，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。查羅治平於本訴言詞辯論終結前，以林家年遲不辦理點交事宜、不給付買賣價金，違反其與林家年間於110年8月22日所訂立之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第11條第2項約定，依系爭買賣契約請求林家年給付自110年10月22日至111年7月21日止之違約金。核該反訴訴訟標的主張

之法律關係與本訴訴訟標的之防禦方法，有法律及事實上密切關係，具有牽連性，相關訴訟及證據資料可相互援用，且該反訴尚非不得行同種之訴訟程序，亦無延滯訴訟、專屬他法院管轄等情，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應許羅治平提起本件反訴。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：林家年經百益公司居間，由百益公司之仲介人員張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁介紹，向羅治平以688萬購買臺中市○○區○○段000地號土地（面積2454.25平方公尺、權利範圍100/10000）及其上同段293建號建物（權利範圍全部）、377建號建物（面積216.69平方公尺、權利範圍7/1000）、384建號建物（面積202.19平方公尺、權利範圍22/1000）即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0弄00號房地（下稱系爭房屋），與同段282建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0弄00號地下一層（面積2333.92平方公尺、權利範圍56/10000，下稱系爭地下室），並於110年8月22日簽訂系爭買賣契約。惟張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁於帶看、介紹系爭房屋時，故意不帶原告查看系爭房屋之公共樓梯及系爭地下室；而羅治平於不動產說明書現況調查表中，就「是否有滲漏水情形」、「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」、「房屋鋼筋有無裸露」等項目，均未勾選「是」，其等刻意隱瞞系爭房屋有滲漏水、鋼筋裸露之情形，系爭房屋之牆壁、公共樓梯、系爭地下室更有樑柱錯位、龜裂、且因該龜裂而需以鋼板等結構加強支撐之瑕疵，嗣原告於110年10月14日請友人驗屋，發現上開瑕疵，經林家年與羅治平、陳怡蓁前往臺中市政府不動產消費爭議案件協調會進行協調（下稱系爭協調），依系爭協調結果，林家年與羅治平已合意解除系爭買賣契約，若法院認林家年與羅治平未合意解除系爭買賣契約，原告則主張依民法第359條、第227條第2項準用第256條之規定解除系爭買賣契約，依民法第259條或第179

條之規定請求羅治平返還693萬1373元，並依民法第184條、第185條之規定，請求羅治平、張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁連帶賠償原告所受之損害共71萬5752元，復依民法第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項請求百益公司與張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁負連帶賠償責任。並聲明：如程序方面本訴部分變更後聲明所示。

二、被告則以：

(一)羅治平：

- 1.伊與林家年未於系爭協調中成立協商，林家年主張合意解除系爭買賣契約，應無理由。
- 2.否認系爭房屋有原告所指之瑕疵，應由原告舉證證明系爭房屋有該瑕疵之存在。
- 3.伊無系爭地下室停車位之使用權限，不曾前往系爭地下室，對於原告所提出照片所示系爭地下室屋況，伊並不知情，並無故意不告知原告之情事等語。

(二)張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁、百益公司：

- 1.系爭買賣契約之買賣標的雖包含系爭地下室，然並無包含車位使用權，故在原告同意下，於看屋時未至系爭地下室查看，伊等並無欺瞞原告或拒絕原告查看系爭地下室之事。
- 2.系爭地下室之鋼板係為防止類似921地震之重大天災造成損害所為之預防性措施，與系爭地下室牆壁承載力無關。
- 3.系爭房屋屋齡已逾30年，縱系爭地下室之牆壁有龜裂之情形，亦不足以證明系爭房屋有漏水或影響結構安全等語。

(三)並均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張林家年經百益公司居間，由百益公司之仲介人員被告張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁介紹，向羅治平以688萬購買系爭房屋及系爭地下室，並於110年8月22日訂立系爭買賣契約。羅治平於不動產說明書現況調查表中，就「是否有滲漏水情形」、「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」、「房屋鋼

筋有無裸露」等項目，均未勾選「是」等事實，有系爭買賣契約在卷可證（見本院卷一第20至46頁）。為履行系爭買賣契約，原告已支付定金3萬元，並匯款487萬8751元至中信房屋房屋交易安全專戶，並代償羅治平之貸款202萬2622元等節，則有收款紀錄表、大里區農會匯款申請書、中信房屋房屋交易安全專戶收支明細表附卷可查（見本院卷一第46頁、卷二第34、36頁、第112頁），堪信為真正。

(二)原告主張系爭買賣契約業經合意解除，為有理由：

依系爭協調之會議紀錄所示，林家年、羅治平、陳怡蓁於110年11月12日在臺中市政府地政局協商，結果為：「協商不成立：目前雙方同意解除契約，至於稅金、稅費及相關費用尚無共識，另再協議。」，羅治平、林家年並均於該會議紀錄簽名欄位簽名（見本院卷一第224頁），足認林家年、羅治平之真意係解除系爭買賣契約，僅係就稅金、稅費及相關費用部分尚無共識，雙方有意就此另做協議，此外，在該會議紀錄中，於「雙方意見不一致」之勾選選項後，另有「稅費及相關費用」之記載，益徵於系爭協調時，林家年與羅治平是就稅費及相關費用意見不一致，此當不影響雙方解除系爭買賣契約之合意，是原告主張系爭買賣契約業經林家年、羅治平合意解除，應有理由。羅治平抗辯其於系爭協調中所提出之條件為林家年應負擔其全部損失，伊方同意解約，然因林家年未同意，故雙方協商不成立而系爭買賣契約尚未解除云云，難謂可採。

(三)原告主張被告應給付林家年346萬5687元及法定遲延利息之範圍內為有理由，逾此範圍之請求為無理由：

- 1.原告第1項聲明部分係以一聲明請求羅治平給付林家年、廖彥成693萬1373元之本息，此經本院2度向原告確認（見本院卷一第199-2頁、本院卷二第131頁），經原告與其訴訟代理人討論後，仍以一聲明請求，而該請求為金錢之給付，性質上為可分，是林家年、廖彥成應係各請求該數額之半數即346萬5687元（計算式 $0000000/2=0000000$ ，元以下四捨五

01 入），則原告主張系爭買賣契約經林家年、羅治平合意解
02 除，依民法第179條之規定請求羅治平給付林家年346萬5687
03 元為有理由，逾此部分之請求，即屬無據。

04 2.至廖彥成請求羅治平給付部分，因廖彥成非系爭買賣契約當
05 事人，縱系爭買賣契約解除，廖彥成亦無從依民法第259條
06 回復原狀之規定請求羅治平給付；又廖彥成之匯款行為（即
07 其於110年10月7日匯款327萬7378元至中信房屋房屋交易安
08 全專戶、匯款202萬2622元至羅治平帳戶），應是基於其與
09 林家年間之法律關係，難謂與羅治平所受上開2筆匯款之利
10 益具有因果關係，廖彥成依民法第179條不當得利之規定請
11 求羅治平給付，洵非有據，併予敘明。

12 (四)原告請求被告連帶賠償71萬5752元，為無理由：

13 原告主張被告明知系爭房屋、系爭地下室有漏水、樑斷裂、
14 樑柱明顯裂痕、錯位、並因而需以鋼板等結構加強支撐等瑕
15 疵卻故意隱匿，此為被告所否認，自應由原告就此有利於己
16 之事項舉證以實其說。原告固提出現場照片19張為據（見本
17 院卷一第189至192頁），然查：

18 1.原告所提出之上開照片未見系爭房屋或系爭地下室有鋼筋裸
19 露或樑斷裂之情，又照片雖顯示系爭地下室牆壁有水痕，然
20 原告亦自承該牆壁有注射防漏針劑之痕跡（見本院卷一第18
21 4、186、190頁原告手寫文字），顯示系爭地下室曾有修繕
22 漏水之事，而該等照片所示牆壁上水痕究竟是修繕漏水前之
23 痕跡、或修繕漏水後之痕跡？於系爭買賣契約締結時，該牆
24 壁是否仍有滲漏水之情事？原告均未舉證證明之，復參諸原
25 告所提之110年10月14日錄音譯文顯示，原告於與吳淑寬代
26 書對話時，原告曾稱「萬一我們滲漏水查出來」等語（見本
27 院卷一第480頁），難認原告於對話當時已確認系爭房屋、
28 系爭地下室有漏水之事實。又上開照片顯示系爭地下室有懸
29 掛橘色帆布（見本院卷一第184頁），原告固主張該帆布是
30 接漏水之用，然此為原告片面所述，該帆布之用途究竟為
31 何、與系爭地下室是否滲漏水有何關連，原告並未就此有何

說明及舉證，自難以此驟認系爭地下室有滲漏水之情事。

2.又系爭買賣契約所附之不動產說明書現況調查表第38項所載，為「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」（見本院卷一第41頁），亦即裂痕位置應係位在樑、柱等部位，且狀態應達「顯見間隙」之程度，方屬此調查表第38項所指之「裂痕」。而系爭房屋屋齡已逾30年（見本院卷一第34頁），一般建物因使用時間經過材料自然耗損，或外在颱風、地震、下雨等自然因素，導致建物牆面斑駁、有某程度裂痕，本屬可能，而該等照片雖顯示系爭地下室牆面有裂痕，然該等裂痕均非位在樑、柱之上，亦非所謂「顯見間隙裂痕」，再者，該等裂痕究竟是如原告所述已影響結構、承載力，或僅是在牆壁表面淺層處而只影響外觀，原告均未舉證證明之，實難為有利於原告之認定。至原告所指「樑柱錯位」之處（見本院卷一第190頁照片），由該等照片觀之，難逕認該處屬樑、柱，雖該牆面有大片油漆剝落，然是否有原告所述之錯位情形，實難單憑外觀即遽以論斷。原告稱其係經驗屋人員驗屋後始發現系爭房屋及系爭地下室有諸多瑕疵云云，然其訴訟代理人就此當庭稱：是委請專業驗屋公司協助驗屋，因驗屋公司人員忙碌，故未取得驗屋意見書（見本院卷二第131至132頁），然林家年則當庭補充稱：是請其好友陳山迪義務幫忙驗屋、沒有收費，只有全程錄影檔案可以提供，他算是私人，他都看得懂，買屋賣屋都可以找他，可以幫忙主張權利等語（見本院卷二第132頁），究竟原告所稱之驗屋程序是否合乎公正性及專業性、驗屋人員是否具專業能力、驗屋人員所出具之意見為何，均不得而知，且本件自111年3月14日起訴至112年3月9日言詞辯論終結，原告均未就此提出相關資料以佐證其說，復表示不願鑑定（見本院卷二第132至133頁），自難單憑此即認系爭房屋、系爭地下室有原告所指之瑕疵，更遑論被告有原告所主張故意隱匿瑕疵，致原告受有損害之情。從而，原告未能證明系爭房屋、系爭地下室有所指之瑕疵，其依侵權行為法律關係，請求

01 被告連帶給付損害賠償，自屬無據。

02 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
05 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
06 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但
07 約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利
08 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法
09 第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本
10 件林家年對羅治平之不當得利返還請求權，係以支付金錢為
11 標的，且屬無確定期限之給付，被告應受原告催告後仍未給
12 付，始負遲延責任。林家年以起訴狀繕本送達羅治平進行催
13 告，羅治平合法收受起訴狀繕本（見本院卷一第112頁送達
14 證書）後，迄未給付，應自送達翌日起負遲延責任。準此，
15 林家年請求羅治平給付346萬5687元加計自起訴狀繕本送達
16 翌日即111年4月5日起，至清償日止，按週年利率百分之5計
17 算之法定遲延利息，核無不合。

18 四、綜上所述，林家年本於不當得利之法律關係，請求羅治平給
19 付346萬5687元及自111年4月5日起至清償日止按週年利率百
20 分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部
21 分之請求為無理由，應予駁回。

22 五、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免
23 為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
24 之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併
25 予駁回。

26 貳、反訴部分：

27 一、反訴原告主張：依系爭買賣契約第11條第2項之約定：「甲
28 方（即林家年，以下同）...若有可歸責於甲方之事由，致
29 違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責
30 任，每逾1日（自逾期日起算至完全給付日止）甲方應按該
31 期未履行支付價款千分之1計算違約金予乙方（即羅治

01 平)...。」羅治平於110年10月20日寄發大里永隆郵局257
02 號存證信函（下稱257號存證信函）予林家年及廖彥成，促
03 請其等辦理點交手續，並依約支付買賣價金，然林家年於11
04 0年10月21日收受257號存證信函，仍未依約履行，故羅治平
05 依上開約定請求林家年自翌（22）日起至111年7月21日止，
06 按日依688萬元之千分之1即6880元給付違約金共計185萬760
07 0元等語，並聲明：如程序方面反訴部分變更後聲明所示。

08 二、反訴被告則以：

09 羅治平應交付無瑕疵之物予林家年，然林家年請專業人員協
10 助驗屋程序時，發現系爭房屋、系爭地下室有多顯著漏水、
11 牆壁裂痕、樑柱錯位、樑柱斷裂等嚴重瑕疵，林家年自得依
12 民法第264條行使同時履行抗辯，於羅治平排除瑕疵前拒絕
13 給付價金，是林家年並無違約，羅治平請求給付違約金，並
14 無憑據。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，
15 願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 按基於契約自由原則，契約既因當事人雙方意思表示一致而
18 成立，該雙方當事人自得再訂立契約，使其原有效存在之契
19 約，歸於消滅。換言之，合意解除契約係為使原屬有效之契
20 約消滅而再訂立之契約，亦即以第二次契約解除第一次契
21 約，則經第二次合意解除契約後，第一次原契約即溯及失其
22 效力，除第二次合意解除契約雙方另有約定外，當事人一方
23 自不得再依第一次原契約之約定對他方為請求。系爭買賣契
24 約業於系爭協調中經林家年、羅治平合意解除，而雙方斯時
25 之約定為「目前雙方同意解除契約，至於稅金、稅費及相關
26 費用尚無共識，另再協議。」，已如前述，亦即林家年、羅
27 治平於合意解除系爭買賣契約時，僅約定就稅金、稅費及相
28 關費用再為協議，並無就原系爭買賣契約之違約金相關約定
29 作保留，是羅治平依系爭買賣契約第11條第2項之約定，請
30 求林家年給付違約金185萬7600元本息，應屬無據，不應准
31 許，應予駁回。

01 四、從而，羅治平請求林家年給付185萬7600元，及自民事反訴
02 補充理由(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
03 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又羅治平之訴既經
04 駁回，其所為假執行之聲請即失去根據，一併駁回之。

05 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
06 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

07 肆、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第7
08 8條。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 18 日
10 民事第二庭 法 官 吳怡嫻

11 正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
15 書記官 林佩倫