

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第365號

原告 林淑嫦

訴訟代理人 張敦達律師

吳中和律師

彭冠寧律師

被告 大大不動產經紀業有限公司

法定代理人 劉淑惠

被告 陳家安

蔡宇軒

吳富蘭

上4人共同

訴訟代理人 陳怡婷律師

複代理人 王雪雅律師

被告 徐林美玉

訴訟代理人 朱駿宏律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國112年5月18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、程序方面：

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2款定有明文。經查，原告起訴時於第一備位聲明部分原以民法第92條規定主張撤銷（見本院卷一第49頁）；嗣於112年2月6日以書狀追加民法第88條為請求權基礎（見本院卷一第588頁）。核原告追加請求權基礎前、後所主張之事實，均係

01 基於原告主張被告刻意隱瞞或未盡告知義務致其誤認，才會
02 向被告徐林美玉購買坐落於臺中市○○區○○段000地號土
03 地及其上同段258建號、門牌號碼為臺中市○○區○○路0段
04 00○○0號建物（下稱系爭房地）所生請求，基礎事實應屬同
05 一，與法無違，應予准許。

06 貳、兩造主張：

07 一、原告主張：

08 (一)原告經被告大大不動產經紀業有限公司（下稱大大公司）居
09 間介紹，於111年2月12日與被告徐林美玉就坐落於臺中市○
10 ○區○○段000地號土地及其上同段258建號、門牌號碼為臺
11 中市○○區○○路0段00○○0號建物（即系爭房地，下就土地
12 稱系爭土地，建物稱系爭房屋或258建號建物）訂立不動產
13 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定總價金為新台幣
14 （下同）1,245萬元，原告已分別於111年2月18日、3月9
15 日、3月24日、6月1日將第一期款125萬元及仲介費249,000
16 元、第二期款124萬元、尾款差額196萬元、尾款800萬元，
17 匯入履約保證帳戶（即台新國際商業銀行受託信託財產專戶
18 00000-0000000000帳號）內，付清全數價金。

19 (二)本件緣於111年初，原告與配偶蘇灃琰有意購買房屋，經訴
20 外人張正吉幫忙尋找，而於111年2月7日看到化名「白麝
21 香」之人於facebook貼文售屋，張正吉於facebook上詢問
22 後，「白麝香」回覆張正吉：「這間在東山路大坑圓環再進
23 去橋王飯店旁邊，這地點您合適嗎？明天有時間出來看房
24 嗎？」等語，並上傳系爭房地除地址以外之資料，其上記載
25 地坪32.716坪、面寬有4.5米、委託價格1380萬元等資訊，
26 二人相約於111年2月9日看房後即互加line，張正吉始知
27 「白麝香」本名為陳家安，當天陳家安即與蔡宇軒二人向張
28 正吉介紹屋況，並將系爭房地之完整資訊以line傳給張正
29 吉，該售屋廣告上即明確記載系爭房地之門牌號碼及地坪3
30 2.716坪、面寬有4.5米。經張正吉轉告後，原告與蘇灃琰、
31 張正吉又於同日至系爭房地看屋，當時在場房仲陳家安、蔡

01 宇軒，並以上開廣告向原告介紹系爭房屋地坪有30幾坪。嗣
02 於111年2月12日，陳家安約原告與徐林美玉至大大公司談幹
03 旋，最後雙方協議以1,245萬元成交，惟當日談妥價金時已
04 超過晚上10點，被告等人仍急於當日簽約，全部簽約過程約
05 僅10分鐘，十分輕率，未給予原告查閱不動產買賣契約書之
06 機會，也未告知原告系爭買賣契約書內記載之坪數，與廣告
07 不符。原告嗣發現系爭房屋竟占用到臺中市○○○○○○區
08 段000地號土地，而系爭土地亦僅22.264坪，並非售屋廣告
09 所載之32.716坪，實際面寬亦僅為4米，而非4.5米，被告大
10 大公司之房仲人員即被告陳家安、蔡宇軒、吳富蘭顯然聯合
11 屋主即被告徐林美玉欺騙原告，使原告陷於錯誤購買系爭房
12 地。

13 (三)先位之訴部分：

- 14 1. 系爭買賣契約所附之標的現況說明書第11點關於「是否有占
15 用他人土地情形(依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件
16 記載)」，於原告簽名時該部分係勾「否」，卻於原告簽名
17 後，交由大大公司員工拿去影印時，被塗改變造為勾
18 「是」，並加註「本買賣標的占用前方道路用地」等字，上
19 情係原告嗣因訴外人盧嘉祥告知系爭房屋有占用政府接管土
20 地之情形，原告再仔細閱讀標的現況說明書後始發現。原告
21 係因被告等人故意不告知上開瑕疵，導致原告不知地坪、面
22 寬均與廣告不符，亦不知系爭房屋有占用國有土地之情形；
23 大大公司員工更罔顧原告對大大公司之信賴，竟將變造後之
24 標的物現況說明書附於不動產買賣契約書後，是依民法第36
25 6條規定，系爭買賣契約第12條第3款之約定無效，被告徐林
26 美玉仍應負物之瑕疵擔保義務。又因系爭土地之地坪與廣告
27 相差10餘坪（即廣告32.716坪－實際22.264坪＝10.452
28 坪），已近乎實際坪數之一半，且系爭房屋占用他人土地10
29 餘坪，若遭第三人主張權利而拆除，已無法供人起居使用，
30 均屬重大瑕疵，原告乃依民法第359條規定，分別於111年4
31 月11日、同年月26日以台中大全街000287號存證信函、台中

01 法院郵局000981號存證信函為解除契約之意思表示，並依民
02 法第259條規定請求返還已給付之買賣價金1,245萬元，再依
03 系爭買賣契約第8條第1款後段之約定，請求被告徐林美玉給
04 付原告已給付之同等額之違約金，但原告於本件僅先請求20
05 0萬元之違約金，依此，原告主張被告徐林美玉應給付原告
06 共計1,445萬元（計算式：原告已給付價金1245萬元+違約金
07 200萬元=1445萬元）。

08 2. 若原告訂約前即知悉系爭房地有面寬、面積嚴重不足及有遭
09 他人主張拆除之可能，且拆除後房屋幾乎無法使用等瑕疵，
10 絕無可能與徐林美玉簽立系爭買賣契約，亦不可能支出買賣
11 價金1,245萬元及地政士費用45,561元。被告上開違法居間
12 之行為，使原告受有支出買賣價金及地政士費用，合計12,4
13 95,561元（計算式：1245萬元+45,561元=12,495,561元）
14 之損害，已違反民法第565條、567條及不動產經紀業管理條
15 例第21條、第23條、第24條之2之規定，是原告依不動產經
16 紀業管理條例第21條、第26條第2項規定以及民法第184條第
17 1項後段、第2項、第185條、第188條之規定請求大大公司員
18 工陳家安、蔡宇軒、吳富蘭三人應與大大公司連帶賠償原告
19 12,495,561元。

20 3. 又因大大公司以不實廣告、未據實告知等利於被告徐林美玉
21 且違反誠實信用之方法銷售系爭房地，是依民法第571條規
22 定，大大公司不得向原告請求報酬，則依民法第179條規
23 定，大大公司亦應返還已受領之居間報酬249,000元。

24 (四)第一備位之訴部分：

25 1. 被告即前屋主徐林美玉明知系爭房地之實際情況，卻與大大
26 公司房仲陳家安、蔡宇軒、吳富蘭三人共謀，刊登錯誤資
27 訊，使原告陷於錯誤，進而與其訂立系爭買賣契約，顯係以
28 詐欺之方式使原告簽約，是原告依民法第92條規定，以111
29 年4月26日台中法院郵局000981號存證信函對徐林美玉為撤
30 銷契約之意思表示；又因原告係因不知交易上至關重要之內
31 容，而基於錯誤之認知下簽訂系爭買賣契約，且原告之表意

01 錯誤並非緣於原告自己之過失，而係被告等人事前刻意隱瞞
02 或至少未明確告知所致，故原告亦得依民法第88條第1項規
03 定，向徐林美玉主張撤銷系爭買賣契約之意思表示，請鈞院
04 擇一為有利於原告之判斷，並依民法第114條、第179條之規
05 定，系爭買賣契約視為自始無效，徐林美玉自應返還原告已
06 給付之價金1,245萬元。

07 2. 關於被告大大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭部分之主張，
08 同先位聲明所述。

09 (五)第二備位之訴部分：

10 1. 原告因之前無購買成屋之經驗，故不知可先查看時價登錄、
11 地籍及建物謄本等相關資料，經原告查閱內政部不動產交易
12 實價後發現，距離系爭土地1,000公尺以內或附近之建地，
13 如110年12月間門牌號碼東山路二段78之34號之建地以總價
14 金730萬元出售，土地移轉面積共計19.42坪，每坪售價僅約
15 376,000元；另如110年12月間門牌號碼東山路二段65之18號
16 之建地以總價金688萬元出售，土地移轉面積共計21.25坪，
17 每坪售價亦僅約324,000元，足證附近地價，每坪平均約僅3
18 5萬元，徐林美玉卻以高於市價即每坪將近56萬元之價額賣
19 出。又因原告簽約過程僅短短10分鐘，且信賴大大公司員工
20 及地政士，而未細查契約所載之面積換算後之坪數是否與廣
21 告相符，被告等人又刻意隱瞞地坪不符以及占用國有土地等
22 重要交易資訊，顯有利用原告之輕率、無經驗，使原告簽立
23 系爭買賣契約，是原告爰依民法第74條規定，請求鈞院判決
24 撤銷系爭買賣契約或減少給付，若系爭買賣契約獲判決撤銷
25 後，依民法第114條、第179條之規定，系爭買賣契約視為自
26 始無效，徐林美玉即應返還原告已給付之價金1,245萬元。

27 2. 關於被告大大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭部分之主張，
28 同先位聲明所述，並為第二備位聲明第2、4項所載。

29 (六)第三備位之訴部分：

30 如認原告前述主張解除或撤銷系爭買賣契約，並無理由，則
31 原告主張依民法第359條之規定減少價金。如上所述，系爭

01 土地附近地價僅約每坪35萬元，則依系爭土地22.264坪計算
02 後，市價應為7,792,400元（計算式：35萬元×22.264坪＝7,
03 792,400元），而系爭房屋則係於65年11月30日興建，至今
04 已逾45年，幾乎已無價值，從而，系爭房地應減價為7,792,
05 400元，原告並以111年5月6日民事聲請調解暨起訴狀繕本之
06 送達作為減少價金之意思表示，依此，徐林美玉就系爭房地
07 之價金逾7,792,400元部分，已無受領之法律上原因，是原
08 告依民法第179條規定，請求被告返還4,657,600元（計算
09 式：12,450,000元－7,792,400元＝4,657,600元）。

10 (七)並聲明：

11 先位之訴之聲明：1. 被告徐林美玉應給付原告14,450,000
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
13 之利息；2. 被告大大公司、被告陳家安、被告蔡宇軒、被告
14 吳富蘭應連帶給付原告12,495,561元，及自起訴狀繕本送達
15 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 第1項所命
16 被告徐林美玉給付12,450,000元範圍內，與第2項命被告大
17 大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭連帶給付12,450,000元範
18 圍內，如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內同免其責
19 任。4. 被告大大公司應給付原告249,000元，及自起訴狀繕
20 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。5. 原告
21 願供擔保請准宣告假執行。

22 第一備位訴之聲明：1. 被告徐林美玉應給付原告12,450,000
23 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
24 算之利息。2. 被告大大公司、被告陳家安、被告蔡宇軒、被
25 告吳富蘭應連帶給付原告12,495,561元，及自起訴狀繕本送
26 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 第1項所
27 命被告徐林美玉給付12,450,000範圍內，與第2項命被告大
28 大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭連帶給付12,450,000範圍
29 內，如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內同免其責
30 任。4. 被告大大公司應給付原告249,000元，及自起訴狀繕
31 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。5. 原告

01 願供擔保請准宣告假執行。

02 第二備位訴之聲明：1. 被告徐林美玉應給付原告12,450,000
03 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息。2. 被告大大公司、被告陳家安、被告蔡宇軒、被
05 告吳富蘭應連帶給付原告12,495,561元，及自起訴狀繕本送
06 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 第1項所
07 命被告徐林美玉給付12,450,000範圍內，與第2項命被告大
08 大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭連帶給付12,450,000元範
09 圍內，如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內同免其責
10 任。4. 被告大大公司應給付原告249,000元，及自起訴狀繕
11 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。5. 原告
12 願供擔保請准宣告假執行。

13 第三備位訴之聲明：1. 被告徐林美玉應給付原告4,657,600
14 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息。2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯稱：

17 (一)被告大大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭：

18 1. 系爭買賣交易之協商階段，因所在之協商室並無監視器，僅
19 有簽約室內有監視器，而簽約過程之監視畫面，被告等人未
20 有任何隱瞞。且於協商室中被告已向原告講解過相關細節，
21 亦因此在簽約室的簽約過程，才能如此迅速，被告並於簽約
22 時確實將系爭房地權狀提供原告閱覽甚明。另參照臺中地檢
23 署及臺中高分檢之處分書，並交叉比對偵查程序中各被告與
24 證人之陳述均相符，亦足見被告等人確有告知原告系爭房屋
25 有部分占用國有地，原告指摘顯無理由。

26 2. 原告主張被告等人詐欺，未盡舉證責任，應無理由：

27 原告已於仲介帶看時親見親聞系爭房屋之室內空間，對於系
28 爭房地之真實面積知之甚詳，除簽約時經買賣雙方清楚確
29 認，於系爭買賣契約上亦已明確記載系爭房地之實際面積，
30 被告陳家安、蔡宇軒、吳富蘭等人均據實以告，未對原告為
31 詐欺，原告亦未舉證證明其受有何種損害，以及其損害與被

告之行為間有何因果關係，被告自無須依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、民法第184條第1項前段、第185條、第188條負連帶賠償責任。

3. 原告於簽約時即知悉有占用前方道路用地而仍願意購買系爭房地之事實，則原告據此主張解除契約，顯無理由。

4. 系爭買賣契約係原告與被告徐林美玉私人間成立之買賣契約，應與消費者保護法第11條之1規範之主體無涉。況原告為61年出生，具有正常智識經驗之成年人，應知簽名之功能在於彰顯民事法律行為之慎重性，原告既已於系爭買賣契約簽名，即須負責，法律並不允許其出爾反爾，違背誠信原則。

5. 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告徐林美玉：

1. 現況說明書係經原告詳閱後知悉。嗣被告徐林美玉既已依約交付系爭房地並移轉登記予原告，自無物之瑕疵亦無違約之情事，從而，原告依民法瑕疵擔保之規定解除契約，並主張回復原狀、給付違約金及減少價金部分，俱無理由。

2. 至於原告指訴受被告等人詐欺等情，業經臺中地檢署偵查後依法做成不起訴處分，嗣原告雖提起再議，亦經臺中高分檢偵查後駁回再議，被告並無以錯誤訊息告知原告，使之簽立系爭買賣契約，原告自無理由以民法第92條規定撤銷意思表示。

3. 系爭買賣契約所載不動產土地標示之內容，既與系爭房地第一類謄本之權利範圍記載全部吻合，並無短少面積之情事，且於契約上就系爭房屋有坐落於同區段680地號土地之事實，亦標註清楚，全無遮掩，則依前開實務見解，自難謂原告簽立系爭買賣契約有意思表示內容錯誤之情事。

4. 原告明知系爭房地之實際情形，卻於簽約後反悔，本不應准其以民法第88條規定加以撤銷。縱使原告有陷於錯誤，然錯誤之原因乃源於原告自身於購買不動產時，未加以確認不動

01 產細節，詳實閱覽土地、建物之文件即逕為簽立，係屬前開
02 民事判決所稱原告未善盡自己之注意義務導致之錯誤，亦不
03 應予以撤銷。

04 5. 被告徐林美玉於委賣系爭房地時，實已就占用道路土地之
05 事，全然據實以告，無任何隱瞞或未為告知，且系爭買賣契
06 約已就系爭房地之細節詳實記載，自不得肯認私法契約之當
07 事人得以「簽約時沒看清楚」、「精神不佳」等事由，輕易
08 破壞已經生效之契約關係，除對交易安全生重大不利影響
09 外，亦對徐林美玉極度不公平。

10 6. 並聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回；如受不利判決，願
11 供擔保請准宣告免為假執行。

12 參、兩造不爭執及爭執事項

13 一、不爭執事項：

14 (一)原告於111年2月12日與被告徐林美玉就坐落於臺中市○○區
15 ○○段000地號土地及其上同段258建號、門牌號碼為臺中市
16 ○○區○○路0段00○0號建物（即系爭房地）訂立不動產買
17 賣契約書（即系爭買賣契約），約定總價金為1,245萬元，
18 原告已付清價金，系爭房地已於111年3月29日移轉登記予原
19 告。（見本院卷一第57至75、211至217頁）

20 (二)系爭買賣契約係透過被告大大公司居間仲介而成立，原告已
21 支付仲介費249,000元。（見本院卷一第75頁）

22 (三)被告陳家安、蔡宇軒、吳富蘭係被告大大公司之員工。（見
23 本院卷一第21頁，卷二第127頁）

24 (四)系爭674地號土地面積為73.60平方公尺（換算約22.264
25 坪），系爭258建號房屋有部分占用國有道路用地。（見本
26 院卷一第211、486頁，卷二第125至126頁）

27 (五)原告對被告陳家安、蔡宇軒、吳富蘭、徐林美玉等人向臺中
28 地檢署提起刑事詐欺告訴，經臺中地檢署檢察官以111年度
29 偵字第28806號不起訴處分；原告聲請再議後，復經臺中高
30 分檢111年度上聲議字第2759號駁回再議。（見本院卷第101
31 頁，臺中地檢署111年度偵字第28806號〈含111年度他字330

2號〉，臺中高分檢111年度上聲議字第2759號偵查卷)

二、爭執事項：

(一)原告簽訂系爭買賣契約時，是否已知悉系爭房屋有占用台中市政府之土地，房屋面寬為4米，其購買之系爭土地面積為22.264坪？

(二)原告先位聲明依民法第359條、第259條規定及系爭買賣契約第8條第1款後段約定，主張被告徐林美玉應給付14,450,000元，有無理由？

(三)原告依民法第88條、第92條、第114條、179條規定所為第一備位聲明請求被告徐林美玉應給付12,450,000元，有無理由？

(四)原告依民法第74條、第114條、179條規定所為第二備位聲明請求被告徐林美玉應給付12,450,000元，有無理由？

(五)原告對被告大大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭依不動產經紀業管理條例第21條規定、第26條第2項規定、民法第184條第1項後段、第2項、第185條、第188條規定，於先位聲明、備位聲明一、備位聲明二請求連帶給付12,495,561元，並依民法第571條、第179條規定請求被告大大公司返還仲介費249,000元，有無理由？

(六)原告依民法第359條、第179條規定所為第三備位聲明請求被告徐林美玉應返還減少之價金4,657,600元，有無理由？

肆、本院判斷：

一、原告簽訂系爭買賣契約時，已知悉系爭房屋有占用台中市政府之土地，系爭房屋面寬非4米5，其購買之系爭土地面積為22.264坪：

(一)被告蔡宇軒臺中高分檢111年11月28日偵查中供稱：我有向聲請人傳訊息表示258建號建物室內寬度4米，加上柱子中心到牆面的距離後約4米2，我印象中是在簽約後去1樓量的，我用測距儀量的等語（見111年度上聲議字第2759號卷197至198頁）。而證人盧昀徽（即被告大大公司前員工且係製作本院卷一89頁銷售資料表之人，該銷售資料表記載地坪32.7

01 16坪、面寬4.5米，下稱第一份銷售表）則於同日偵訊時證
02 稱：我從1樓柱子的側邊量到另一側柱子的邊，不含中心
03 點，我量出是4點5公尺，我一開始用步數去算，也用手機AP
04 P去量等語（見上聲議卷198頁）。相互核對上開陳述，可見
05 證人盧昀徽測量系爭房屋1樓面寬所採基準點及測量工具均
06 與被告蔡宇軒不同，才會出現數值上落差。另根據證人盧昀
07 徽於同日偵訊之證述，她在第一份銷售表上記載地坪32.716
08 坪，是因為258建號建物房屋坐落在674、680地號土地上，
09 而680地號土地上有8筆建物，故將680地號土地總面積除以
10 8，再加上674地號土地面積，因680地號土地有「持分」係
11 由本案房地所有權人使用，她因此在第1份銷售表右下方註
12 記「土地其中有10.452坪為持分」，被告吳富蘭等4人並沒有
13 要求她美化第一份銷售表上的資料等語（見上聲議卷195
14 至197頁）。據此可知，第一份銷售表上所示「面寬」及
15 「地坪」中所包含258號建物使用680地號土地之面積並未經
16 精確測量，雖未揭示680地號土地所有權人為臺中市政府，
17 但證人盧昀徽填載前述2數值係有所本，主觀上並無虛捏之
18 意思，且亦無應被告吳富蘭等4人之要求故為不實記載之情
19 事。又證人盧昀徽於110年10月間自被告大大公司離職後，
20 依現有證據僅能認定被告蔡宇軒、陳家安於銷售系爭房地當
21 時未查核第1份銷售表上所載「面寬」、「地坪」數值即逕
22 行沿用，尚無法論定其2人係故意虛增「面寬」、「地坪」
23 等數值而對原告為詐欺行為。

24 (二)證人即原告之夫蘇灃琮、即原告朋友張正吉於臺中高分檢檢
25 察署111年11月14日偵訊時，固然一致證稱被告陳家安、蔡
26 宇軒於111年2月9日帶看本案房地，以及其等與被告吳富蘭
27 於111年2月12日晚間在大大公司1樓茶水間及3樓簽約室，均
28 未向聲請人提到258建號建物有占用道路用地(即臺中市政府
29 所有之680地號土地上)，亦未提到買賣土地實際坪數為22.2
30 64坪等語。然該事實為被告被告吳富蘭、陳家安、蔡宇軒所
31 否認，並以前詞置辯。經查：

- 01 1. 證人即被告大大公司業務員朱慈恩於臺中高分檢檢察官111
02 年11月14日偵訊時證稱吳富蘭於111年2月12日在公司1樓茶
03 水間有向原告、張正吉、蘇滢琮等3位解釋第1份銷售表所載
04 坪數是不對的，該3位想了一下，還是確定要買，買方才會
05 到3樓簽約室等語（見上聲議卷120至121頁）。
- 06 2. 經調閱上開偵查卷證資料，被告吳富蘭自111年2月12日19時
07 29分51秒起（指監視器影像顯示之時間），在被告大大公司3
08 樓簽約室與被告徐林美玉與其女兒徐麗芳談到有關房屋坐落
09 在680地號土地之原因，被告吳富蘭因此在地籍圖謄本上674
10 地號土地右側之680地號土地上，用藍色原子筆劃出長方
11 形，代表258建號建物使用680地號土地部分；又徐麗芳應被
12 告蔡宇軒之請求，在標的現況說明書（見本院卷一579頁）
13 第11項「是否有占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登
14 記謄本等相關文件記載）」欄位，改勾選「是」，被告吳富蘭
15 則詢問與證人廖玟瑄（即被告大大公司特約代書事務所惟翔
16 代書事務所之代書）一同於111年2月12日前來大大公司辦理
17 本案房地簽約事宜之惟翔地政事務所負責人許竣翔關於258
18 建號建物有占用到前方680地號土地要如何填載，故由許竣
19 翔在大大公司1樓大廳，於標的現況說明書上註記「本買賣
20 標的佔用前方道路用地」，之後由徐麗芳、被告徐林美玉分
21 別在標的現況說明書修改、註記處附近位置簽名。原告於11
22 1年2月12日晚間9時13分進入大大公司3樓簽約室後，由證人
23 廖玟瑄特別告知許竣翔所特別註記之上開事項。上情經被告
24 吳富蘭、徐林美玉於臺中高分檢偵查時供述明確，並與證人
25 廖玟瑄於該檢察官111年12月26日偵訊時之證詞（見上聲議
26 卷231至236頁）互核相符，且有臺中地方檢察署檢察官勘驗
27 筆錄（勘驗標的：被告吳富蘭提出之監視器影像，見111年度
28 他字第3302號偵查卷113至115頁）、被告吳富蘭於111年11月
29 16日向臺中高分檢提出「刑事陳述意見(二)狀」所附監視器
30 影像截圖4張（上聲議卷137至139頁）及本院卷附照片截圖3
31 張（見本院卷一433至437頁）、臺中高分檢檢察官勘驗本案

01 房地不動產說明書後所製作之勘驗筆錄（上聲議卷178至185
02 頁）等證據可以佐證，應可認定為真實。倘被告吳富蘭等4
03 人於事前即謀議以詐術誘使原告簽約並繳納買賣房地價金，
04 被告吳富蘭、徐林美玉又何需先在大大公司3樓簽約室討論
05 有關258建號建物坐落在680地號土地之原因，進而在現況說
06 明書上為上開修改，而不怕原告於正式簽訂不動產買賣契約
07 時發現？

08 3. 被告徐林美玉於臺中高分檢檢察官111年10月24日偵訊時供
09 稱：我聽說政府原要拓寬20米作為道路，但後來不需要那麼
10 多，我於81年購買本案房地時現狀就是如此，之後政府沒有
11 再做任何動作等語，上開供述與258建號建物登記第一類謄
12 本(他字偵查卷55頁)、680地號土地資料(他字偵查卷75頁)
13 所載登記時間及原因，以及臺中市空間地圖查詢系統所示68
14 0地號土地定位資料(如臺中高分檢處分書附表C-2所示，見
15 本院卷一581頁，680地號土地沒有位在東山路2段之白色路
16 段範圍)相互對照，應認有相當高之真實性，亦即被告徐林
17 美玉於81年間買受本案房地後，並未以不法方式占用680地
18 號土地，故其原先在標的現況說明書第11項填載「是否有占
19 用他人土地情形」勾選「否」，實難認為屬於故意隱瞞本案
20 房地現況之舉動。

21 4. 又本案房地不動產說明書內所附「建物目前管理與使用情
22 況」，係由被告大大公司秘書於買方簽訂委賣委託書後即先
23 行以電腦製作，但實際不動產狀況應以買賣雙方簽名、標的
24 現況說明書所示為主，此經被告吳富蘭、證人廖玟瑄於臺中
25 高分檢檢察官111年11月26日偵訊時陳述明確，原告主張被
26 告徐林美玉故意於前述「建物目前管理與使用情況」第11項
27 「是否有占用他人土地情形」圈選「否」，認定被告徐林美
28 玉於委託銷售時即有詐欺買家之故意一節，尚有誤解。

29 5. 原告於111年2月12日簽訂系爭房地不動產買賣契約書後，曾
30 要求被告蔡宇軒提供地籍圖、本案房地登記面積、建物複丈
31 結果、物件格局圖等資料，被告蔡宇軒並未推託，透過LINE

01 傳送該等資料給聲請人。此為原告及被告蔡宇軒於偵查及本
02 院審理時所不爭執，足見被告蔡宇軒應無隱瞞本案房地實際
03 狀況之舉動。

04 6. 從而，證人朱慈恩及被告吳富蘭、陳家安、蔡宇軒於臺中高
05 分檢偵查中所述有告知原告本案房地現狀之說詞，較為可
06 採。亦即被告大大公司等5人於本院上開所辯，應屬可採。
07 本件應認原告簽訂系爭買賣契約時，已知悉系爭房屋有占用
08 台中市政府之土地，系爭房屋面寬非4米5，其購買之系爭土
09 地面積為22.264坪。

10 7. 至於本件簽約後被告蔡宇軒仍傳遞錯誤資訊（即仍記載地坪
11 為32.176坪）之情事，縱使為真，然仍無礙於原告簽約時已
12 知悉其所購買系爭土地地坪應為22.264坪之事實。被告蔡宇
13 軒所為，尚難作為原告有利之認定。

14 8. 另原告於購買本案房地前，即已設定地坪30坪以上透天厝以
15 利開設宮廟之條件，並於看屋後，由蘇灃琮開立票據金額10
16 0萬元之支票作為斡旋金，可見本案房地之使用空間(含不動
17 產所有權狀上登記面積及實際使用面積)符合原告所設條
18 件。而本案系爭房地於111年2月12日之成交價格，實際上包
19 含未記載在不動產買賣契約書上之258建號建物增建面積、2
20 58建號建物使用680地號土地面積，且買房屋所坐落之方
21 位、是否鄰近商店，均會影響不動產價值，原告僅以674地
22 號土地登記面積來衡量本案房地價格，進而認為被告徐林美
23 玉委賣價格1380萬元過高，屬於不實資訊一節，自不可採。

24 二、原告先位聲明依民法第359條、第259條規定及系爭買賣契約
25 第8條第1款後段約定，主張被告徐林美玉應給付14,450,000
26 元，並無理由：

27 本件就系爭房地買賣，原告於簽約時，被告已有明確告知系
28 爭土地之地坪及系爭房屋有占用路地即台中市政府土地之事
29 實，則被告即無故亦不告知瑕疵之情事，故原告依民法第35
30 9條之規定解除契約，即屬無據。則其主張依民法第259條規
31 定及系爭買賣契約第8條第1款後段約定，請求被告徐林美玉

01 應給付14,450,000元，自無理由。

02 三、原告依民法第88條、第92條、第114條、第179條規定所為第
03 一備位聲明請求被告徐林美玉應給付12,450,000元，並無理
04 由：

05 本件原告並無受被告詐欺而本件買賣之情形，且亦無對不動
06 產內容有誤解而錯誤為意思表示之情形，故其主張依民法第
07 88條、第92條撤銷買賣意思表示，自屬無據。則其主張撤銷
08 意思表示後，依民法第114條及第179之規定請求被告徐林美
09 玉賠償損害及返還不當得利，為無理由。

10 四、原告依民法第74條、第114條、179條規定所為第二備位聲明
11 請求被告徐林美玉應給付12,450,000元，並無理由：

12 原告於刑案偵查中陳稱：「（問：現職？學歷？廟宇行政人
13 員。大專。（問：你曾有買過房子？）我有買過預購屋的經
14 驗，但沒有購買過成屋的經驗。」等語（見上聲議卷52
15 頁）。觀諸我國不動產買賣之交易市場，購買預售屋、成屋
16 皆為房地買賣，所簽立之契約皆須載明房地面積，而系爭買
17 賣契約已於第1條將買賣房地之地號、建號及權利範圍、面
18 積等交易重要資訊載明，原告為大專畢業，亦非剛出社會之
19 年輕人，具有一定之辨識能力，如有不懂或需查閱之文件，
20 簽約之現場亦有代書、仲介甚至是屋主可以詢問，若未加以
21 問答便逕自簽名、蓋章，依一般交易習慣自屬對於契約內容
22 並無問題，自不得於簽約後，再以不懂坪數換算、當下精神
23 狀態疲累等藉口主張其意思表示錯誤，欲加以撤銷。故本件
24 原告主張其簽訂系爭買賣契約時有輕率、無經驗之情事云
25 云，並不可取。則原告主張依民法第74條規定撤銷法律行為
26 乙情，即屬無據。況民法第74條第1項規定應提起形成之
27 訴，原告所為第二備位之訴之聲明僅有給付判決之聲明，亦
28 有欠缺，附予敘明。

29 五、原告對被告大大公司、陳家安、蔡宇軒、吳富蘭依不動產經
30 紀業管理條例第21條規定、第26條第2項規定、民法第184條
31 第1項後段、第2項、第185條、第188條規定，於先位聲明、

01 備位聲明一、備位聲明二請求連帶給付12,495,561元，並依
02 民法第571條、第179條規定請求被告大大公司返還仲介費24
03 9,000元，均無理由：

04 本件就系爭房地買賣，原告於簽約時，被告並無詐欺原告
05 行為，且簽約前亦已有明確告知系爭土地之地坪及系爭房屋
06 有占用路地即台中市政府土地之事實，故被告所為尚無違反
07 不動產經紀業管理條例之情事，且亦不構成民法侵權行為，
08 而無須負損害賠償責任。且被告大大公司就本件居間契約之
09 履行亦已盡其善良管理人之注意義務，並無違反居間契約之
10 情事，自無庸返還居間報酬。從而，原告上開請求，均無理
11 由。

12 六、原告依民法第359條、第179條規定所為第三備位聲明請求被
13 告徐林美玉應返還減少之價金4,657,600元，並無理由：

14 原告於簽訂系爭買賣契約時，既已知悉系爭房地之客觀現
15 狀，則對於系爭房屋有占用路地之事實，自不能認為係瑕
16 疵，故原告並無民法第359條所規定之瑕疵減價請求權，則
17 其依上開規定，聲明請求被告徐林美玉應返還減少之價金4,
18 657,600元，自無理由。

19 七、綜上，本件原告依上開規定所提訴訟請求被告給付上開金額
20 及利息，經核均無理由，自應判決駁回之。又原告之訴既經
21 駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

22 八、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
23 與判決結果不生影響，故不一一論述。

24 伍、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日

26 民事第二庭 法 官 李悌愷

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日

31 書記官 廖春玉

