

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第231號

原告 陳世壘

訴訟代理人 胡書瑜律師

複代理人 石育綸律師（於民國114年10月2日具狀終止委任）

被告 嚴國章

訴訟代理人 楊博任律師

被告 雍盛地產有限公司

法定代理人 林東暉

訴訟代理人 白永濬律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年9月24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：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：一、被告嚴國章應給付原告新臺幣（下同）6,828,982元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告雍盛地產有限公司應給付原告647,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第11、12頁）。之後，迭經變更，原告於民國114年6月4日提出「民事陳報訴狀」及於同年月5日提出「民事更正訴之聲明暨陳報（二）狀」，並以被告2人就前揭部分請求金額屬於不真正連帶債務關係為由，變更聲明請求：一、被告嚴國章應給付原告6,431,982元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被
02 告雍盛地產有限公司應給付原告250,000元，及自起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息。三、被告嚴國章應給付原告397,000元，被告雍盛地產
05 有限公司應給付原告397,000元，如其中被告1人已為給付，
06 其餘被告則免給付義務（見本院卷第263至266頁及第279至2
07 81頁），核屬不變更訴訟標的，僅補充法律上之陳述，合於
08 前開規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：（一）原告與被告嚴國章於113年7月23日簽訂不
11 動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以19,0
12 00,000元向被告嚴國章購買坐落臺中市○○區○○○段0000
13 地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上建號3365
14 號即門牌號碼臺中市○○區○○巷00○0號房屋（權利範圍
15 全部，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭不動產），且
16 原告已依約給付前揭買賣價金，及系爭不動產於同年11月27
17 日辦妥所有權移轉登記。（二）被告嚴國章填寫「不動產標
18 的現況說明暨確認書」（下稱系爭說明書）時，就第12項
19 「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」及第13項「房屋鋼筋有
20 無裸露」，均勾選「無」，顯見被告嚴國章曾向原告保證系
21 爭房屋具有特定品質。（三）於113年11月27日系爭不動產
22 辦妥所有權移轉登記之後，原告進入系爭房屋並敲開木造裝
23 潢，始發現有多處混凝土剝落及鋼筋裸露之情形，且原告於
24 同年12月27日委託社團法人臺中市結構工程技師公會鑑定結
25 果系爭房屋之氯離子含量過高，堪認系爭房屋因氯離子含量
26 過高而出現混凝土剝落及鋼筋裸露之現象，應屬「海砂
27 屋」，已構成物之瑕疵，為此爰依民法第359條規定請求被
28 告嚴國章應減少系爭買賣契約之價金3,800,000元，並依民
29 法第179條規定請求被告嚴國章應返還該筆價金，及依民法
30 第360條規定請求被告嚴國章應賠償系爭房屋之修復費用2,6
31 31,982元，以及依民法第360條、第227條規定請求被告嚴國

01 章應賠償原告委託社團法人臺中市結構工程技師公會鑑定而
02 支出鑑定費用127,000元（下稱系爭鑑定費用）、原告未入
03 住系爭房屋而持續租屋9個月（自113年7月23日起至114年5
04 月15日止）之租金270,000元（下稱系爭租金），共計6,82
05 8,982元（計算式：0000000元+0000000元+127000元+270
06 000元=0000000元）。（四）原告因委託被告雍盛地產有限
07 公司居間仲介購買系爭不動產，而支付酬金190,000元（下
08 稱系爭酬金），詎被告雍盛地產有限公司與其經紀人員竟違
09 背善良管理人之義務，未揭露系爭房屋為高氯離子混凝土建
10 物之爭議資訊，致原告購入為「海砂屋」之系爭房屋，自屬
11 可歸責於被告雍盛地產有限公司。且被告嚴國章承諾給付原
12 告60,000元以作為延遲交屋之補貼（下稱系爭補貼款），被
13 告雍盛地產有限公司聲稱替原告保管系爭補貼款，卻尚未將
14 系爭補貼款返還予原告。為此爰依民法第227條及不動產經
15 紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告雍盛地產有限公
16 司賠償原告因購買系爭房屋所受損害，乃包含系爭酬金190,
17 000元、系爭補貼款60,000元、系爭鑑定費用127,000元、系
18 爭租金270,000元，共計647,000元（計算式：190000元+60
19 000元+127000元+270000元=647000元）。（五）被告2人
20 就系爭鑑定費用127,000元及系爭租金270,000元，合計397,
21 000元（計算式：127000元+270000元=397000元），屬於
22 不真正連帶債務關係，如其中被告1人已為給付，其餘被告
23 則免給付之義務等語。並聲明：（一）被告嚴國章應給付原
24 告6,431,982元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
25 按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告雍盛地產有限
26 公司應給付原告250,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）被告嚴
28 國章應給付原告397,000元，被告雍盛地產有限公司應給付
29 原告397,000元，如其中被告1人已為給付，其餘被告則免給
30 付義務。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告嚴國章則以：（一）系爭房屋於82年5月17日建築完

01 成，嗣於113年7月23日簽約時，已屬30多年老舊房屋。且原
02 告於簽約前已有長時間了解房況，卻於交屋後大肆整修造成
03 混凝土剝落。（二）依系爭買賣契約第14條特別約定事項第
04 2項記載：「本案現況有壁癌，此部分由買方自行修繕，另
05 其他屋況同意依現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」等
06 語，足認於113年7月23日簽約時，原告已同意依系爭房屋之
07 現況進行點交，並免除賣方即被告嚴國章物之瑕疵擔保責
08 任，自不得再就系爭房屋向被告嚴國章主張物之瑕疵擔保責
09 任或不完全給付等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁
10 回。（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執
11 行。

12 三、被告雍盛地產有限公司則以：（一）被告雍盛地產有限公司
13 係受訴外人即原告之配偶王美齡委託，居間仲介系爭房屋之
14 購買事宜，故居間仲介契約關係乃存在於被告雍盛地產有限
15 公司與訴外人王美齡之間，原告不得依民法第227條及不動
16 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告雍盛地產有
17 限公司賠償系爭酬金190,000元。（二）於113年7月23日簽
18 約時，因系爭房屋之租賃期間尚未屆滿而無法交屋，故被告
19 嚴國章與原告約定被告嚴國章同意向原告給付系爭補貼款6
20 0,000元，並由被告雍盛地產有限公司代為保管系爭補貼
21 款，嗣交屋完成後交予原告，故被告嚴國章與雍盛地產有限
22 公司間屬於「指示給付關係」，原告並未取得直接請求被告
23 雍盛地產有限公司給付之權利。（三）被告嚴國章於113年6
24 月3日就系爭說明書第25項「本建物有無曾做過海砂屋檢測
25 （混凝土中氯離子含量檢測）」勾選「無」，已明確告知系
26 爭房屋未曾進行海砂屋檢測，且於締結系爭買賣契約之過程
27 中，原告未曾申請檢測系爭房屋之氯離子含量，自難認被告
28 雍盛地產有限公司有何故意或過失未揭露系爭房屋為高氯離
29 子混凝土建物之情形。（四）系爭買賣契約第14條特別約定
30 事項第2項記載：「本案現況有壁癌，此部分由買方自行修
31 繕，另其他屋況同意依現況點交，賣方不負瑕疵擔保責

任。」等語，顯見系爭買賣契約已約定排除出賣人即被告嚴國章物之瑕疵擔保責任，原告即無從再向被告雍盛地產有限公司請求損害賠償等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

（一）原告主張：原告與被告嚴國章於113年7月23日簽訂不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），約定由原告以19,000,000元向被告嚴國章購買坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地（權利範圍全部，即系爭土地）及其上建號3365號即門牌號碼臺中市○○區○○巷00○0號房屋（權利範圍全部，即系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭不動產），及系爭不動產於同年11月27日辦妥所有權移轉登記等情，並提出不動產買賣契約書、土地及建物登記謄本等影本為證（見本院卷第27至38頁、第47至50頁），且為被告所不爭執（見本院卷第289、339頁），自堪信為真實。

（二）又原告主張：被告嚴國章填寫「不動產標的現況說明暨確認書」（即系爭說明書）時，就第12項「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」及第13項「房屋鋼筋有無裸露」，均勾選「無」，顯見被告嚴國章曾向原告保證系爭房屋具有特定品質等情，被告則辯稱：被告嚴國章於113年6月3日就系爭說明書第25項「本建物有無曾做過海砂屋檢測（混凝土中氯離子含量檢測）」勾選「無」，已明確告知系爭房屋未曾做過海砂屋檢測，且系爭買賣契約第14條特別約定事項第2項記載：「本案現況有壁癌，此部分由買方自行修繕，另其他屋況同意依現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」等語，顯見系爭買賣契約已約定排除出賣人即被告嚴國章物之瑕疵擔保責任等語，經查：

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通

01 觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之
02 習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從
03 該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社
04 會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀
05 察，以為判斷之基礎；若契約文字，有辭句模糊，或文意
06 模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並
07 非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，
08 無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法
09 院98年度台上字第1925號及86年度台上字第3873號民事裁
10 判意旨參照）。

- 11 2. 復按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規
12 定危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無
13 減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之
14 程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物
15 於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條亦有
16 明定。
- 17 3. 系爭房屋於82年5月17日建築完成乙節，有建物登記謄本
18 影本在卷可稽（見本院卷第49頁），自堪信為真實，足見
19 於113年7月23日簽約時，距離系爭房屋建築完成已逾30年
20 之久。
- 21 4. 觀諸卷附兩造提出系爭說明書影本，其上第12項「樑、柱
22 部分是否有顯見間隙裂痕」、第13項「房屋鋼筋有無裸
23 露」、第25項「本建物有無曾做過海砂屋檢測（混凝土中
24 氯離子含量檢測）」，均由被告嚴國章於113年6月3日勾
25 選「無」，及其下方「買方確認簽名（蓋章）」欄內有
26 「陳世壘」簽名等情（見本院卷第37、247、248頁），參
27 以，原告自承有簽署系爭說明書（見本院卷第357頁），
28 足認於113年7月23日簽約之前，被告嚴國章已明確告知系
29 爭房屋之樑、柱無顯見間隙裂痕，及系爭房屋之鋼筋無裸
30 露情形，以及系爭房屋未曾進行混凝土中氯離子含量檢測
31 等情，並經原告簽名確認無誤。

01 5. 依系爭買賣契約第12條其他約定第6項記載：「如雙方對
02 於標的房屋有氯離子含量是否超標之疑義，雙方得合意共
03 同指定合格檢測廠商對標的主建物之樑、柱、樓板或牆面
04 等三處取樣進行氯離子含量檢測，…。」等語（見本院卷
05 第31頁），然遍查全卷並無任何證據顯示於締結系爭買賣
06 契約過程中，原告曾要求與被告嚴國章共同指定檢測廠商
07 對系爭房屋進行氯離子含量檢測，則原告主張其於113年1
08 1月27日系爭不動產辦妥所有權移轉登記之後，始獨自委
09 託社團法人臺中市結構工程技師公會鑑定系爭房屋之氯離
10 子含量，顯有違常情。

11 6. 被告辯稱：系爭買賣契約第14條特別約定事項第2項記
12 載：「本案現況有壁癌，此部分由買方自行修繕，另其他
13 屋況同意依現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」等語，
14 與卷附系爭買賣契約影本互核一致（見本院卷第31頁），
15 應堪信為真實，可見於113年7月23日簽約時，原告同意依
16 系爭房屋之現況進行點交，並免除賣方即被告嚴國章物之
17 瑕疵擔保責任，即已就系爭房屋免除被告嚴國章之物之瑕
18 疵擔保責任。

19 7. 綜上以析，於113年7月23日簽約時，原告已就系爭房屋免
20 除被告嚴國章之物之瑕疵擔保責任，被告嚴國章並未向原告
21 保證系爭房屋具有特定品質，則原告主張前情，自非可
22 採。

23 （三）另原告固主張：於113年11月27日系爭不動產辦妥所有權
24 移轉登記之後，原告進入系爭房屋並敲開木造裝潢，始發
25 現有多處混凝土剝落及鋼筋裸露之情形，且原告於同年12
26 月27日委託社團法人臺中市結構工程技師公會鑑定結果系
27 爭房屋之氯離子含量過高，堪認系爭房屋因氯離子含量過
28 高而出現混凝土剝落及鋼筋裸露之現象，應屬「海砂
29 屋」，已構成物之瑕疵，為此爰依民法第359條規定請求
30 被告嚴國章應減少系爭買賣契約之價金3,800,000元，並
31 依民法第179條規定請求被告嚴國章應返還該筆價金，及

01 依民法第360條規定請求被告嚴國章應賠償系爭房屋之修
02 復費用2,631,982元，以及依民法第360條、第227條規定
03 請求被告嚴國章應賠償原告委託社團法人臺中市結構工程
04 技師公會鑑定而支出鑑定費用127,000元（即系爭鑑定費
05 用）、原告未入住系爭房屋而持續租屋9個月（自113年7
06 月23日起至114年5月15日止）之租金270,000元（即系爭
07 租金），共計6,828,982元（計算式：0000000元+000000
08 0元+127000元+270000元=0000000元）等情，惟查：

- 09 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
10 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
11 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
12 法第359條定有明文。次按買賣之物，缺少出賣人所保證
13 之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求
14 不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，
15 民法第360條亦有明定。
- 16 2. 復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
17 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
18 民法第179條亦有明文。又按因可歸責於債務人之事由，
19 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能
20 之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
21 者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。
- 22 3. 於113年7月23日簽約之前，被告嚴國章已明確告知系爭房
23 屋之樑、柱無顯見間隙裂痕，及系爭房屋之鋼筋無裸露情
24 形，並經原告於系爭說明書上簽名確認無誤等情已如前
25 述，而原告所提照片，並未顯示敲開裝潢之過程，尚無法
26 排除於敲開裝潢過程中不慎造成混凝土剝落及鋼筋裸露之
27 可能性，自難僅據該照片而逕為對原告有利之認定。
- 28 4. 觀諸原告提出社團法人臺中市結構工程技師公會於114年2
29 月間出具鑑定報告書雖記載：系爭房屋之1、2樓混凝土氣
30 離子含量均合格，及系爭房屋之3樓混凝土氣離子含量不
31 合格等情（見本院卷第79頁），然於113年7月23日簽約

01 時，原告已就系爭房屋免除被告嚴國章之物之瑕疵擔保責
02 任，被告嚴國章並未向原告保證系爭房屋具有特定品質等
03 情已如前述，原告自無從再以系爭房屋為「海砂屋」為
04 由，向被告嚴國章主張物之瑕疵擔保責任或不完全給付，
05 並據此依民法第359條規定請求減少價金或依民法第360
06 條、第227條規定請求損害賠償。

- 07 5. 從而，原告主張依民法第359條規定請求被告嚴國章應減
08 少系爭買賣契約之價金3,800,000元，並依民法第179條規
09 定請求被告嚴國章應返還該筆價金，及依民法第360條規
10 定請求被告嚴國章應賠償系爭房屋之修復費用2,631,982
11 元，以及依民法第360條、第227條規定請求被告嚴國章應
12 賠償系爭鑑定費用127,000元、系爭租金270,000元，共計
13 6,828,982元，為無理由，不應准許。

14 (四) 又原告主張：原告因委託被告雍盛地產有限公司居間仲介
15 購買系爭不動產，而支付佣金190,000元（即系爭酬
16 金），詎被告雍盛地產有限公司與其經紀人員竟違背善良
17 管理人之義務，未揭露系爭房屋為高氯離子混凝土建物之
18 爭議資訊，致原告購入為「海砂屋」之系爭房屋，自屬可
19 歸責於被告雍盛地產有限公司。且被告嚴國章承諾給付原
20 告60,000元以作為延遲交屋之補貼（即系爭補貼款），被
21 告雍盛地產有限公司聲稱替原告保管系爭補貼款，卻尚未
22 將系爭補貼款返還予原告。為此爰依民法第227條及不動
23 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告雍盛地產
24 有限公司賠償原告因購買系爭房屋所受損害，乃包含系爭
25 佣金190,000元、系爭補貼款60,000元、系爭鑑定費用12
26 7,000元、系爭租金270,000元，共計647,000元（計算
27 式：190000元+60000元+127000元+270000元=647000
28 元）等情，為被告所否認並以前詞置辯，復查：

- 29 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
30 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
31 有明文。次債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權

01 人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三
02 人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809
03 號民事裁判意旨參照）。

04 2. 復按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人
05 向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給
06 付之權，民法第269條第1項亦有明定。又按第三人利益契
07 約，乃當事人之一方與他方約定，由他方向第三人為一定
08 之給付，第三人因此取得直接請求他方給付權利之契約。
09 倘第三人並未取得直接請求他方給付之權利，即僅為當事
10 人與第三人間之「指示給付關係」，尚非民法第269條所
11 規定之第三人利益契約。而於「指示給付關係」中，被指
12 示人係為履行其與指示人間之約定，始向領取人（第三
13 人）給付，被指示人對於領取人，原無給付之目的存在
14 （最高法院97年度台上字第176號民事裁判意旨參照）。

15 3. 另按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
16 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠
17 償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。

18 4. 觀諸卷附系爭買賣契約第14條特別約定事項第3項記載：

19 「賣方告知現況有承租方，租約到期日為114.3.1，買方
20 不同意繼受租約，待排除承租方始辦理交屋手續，…。」
21 等語（見本院卷第31頁），及原告提出字據影本記載：「
22 屋主嚴國章經協調後願意補貼買方陳世壘陸萬元整。該筆
23 陸萬元整補貼費用暫由群義房屋西屯財神店代為保管，待
24 交屋完成後交付給予與買方。」等語（見本院卷第163
25 頁），足見於113年7月23日簽約時，因系爭房屋之租賃期
26 間尚未屆滿而無法交屋，故被告嚴國章與原告協議，被告
27 嚴國章願給付原告60,000元做為補償，並由被告雍盛地產
28 有限公司代為保管該筆款項（即系爭補貼款），嗣交屋完
29 成後交予原告，揆諸前揭說明，被告嚴國章與雍盛地產有
30 限公司間屬於「指示給付關係」，被告雍盛地產有限公司
31 係為履行其與指示人即被告嚴國章間之約定，始向原告給

01 付，原告並未取得直接請求被告雍盛地產有限公司給付之
02 權利。

03 5. 被告雍盛地產有限公司辯稱其係受訴外人即原告之配偶王
04 美齡委託而居間仲介系爭房屋之購買事宜乙節，業據其提
05 出與所述相符之「買方給付服務費承諾書」、「斡旋金契
06 約書」等影本為證（見本院卷第243至245頁），並與卷附
07 原告提出戶籍謄本影本記載其配偶為訴外人王美齡乙節互
08 核一致（見本院卷第283頁），應堪採信，足見居間仲介
09 契約關係乃存在於被告雍盛地產有限公司與訴外人王美齡
10 之間，揆諸前揭說明，本於債之相對性原則，原告與被告
11 雍盛地產有限公司間既未存有債之關係，自無適用民法第
12 227條之餘地。

13 6. 被告嚴國章於113年6月3日就系爭說明書第25項「本建物
14 有無曾做過海砂屋檢測（混凝土中氯離子含量檢測）」勾
15 選「無」，及於締結系爭買賣契約之過程中，原告未曾申
16 請檢測系爭房屋之氯離子含量等情已如前述，足見於締結
17 系爭買賣契約之過程中，並無任何資料顯示系爭房屋屬於
18 高氯離子混凝土之建物，自難認被告雍盛地產有限公司有
19 何故意或過失未揭露系爭房屋為高氯離子混凝土建物之情
20 形。再者，於113年7月23日簽約時，原告已就系爭房屋免
21 除被告嚴國章之物之瑕疵擔保責任，被告嚴國章並未向原告
22 保證系爭房屋具有特定品質等情已如前述，原告自無從
23 再以系爭房屋為「海砂屋」為由，依不動產經紀業管理條
24 例第26條第2項規定向被告雍盛地產有限公司請求損害賠
25 償。

26 7. 從而，原告主張依民法第227條及不動產經紀業管理條例
27 第26條第2項規定，請求被告雍盛地產有限公司應賠償其
28 因購買系爭房屋所受損害，乃包含系爭酬金190,000元、
29 系爭補貼款60,000元、系爭鑑定費用127,000元、系爭租
30 金270,000元，共計647,000元，為無理由，不應准許。

31 （五）綜上所述，原告主張依民法第359條、第360條、第179

條、第227條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告嚴國章應給付原告6,431,982元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及被告雍盛地產有限公司應給付原告250,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及被告嚴國章應給付原告397,000元，被告雍盛地產有限公司應給付原告397,000元，如其中被告1人已為給付，其餘被告則免給付義務，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

（六）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

（七）末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；判決除別有規定外，應本於當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第196條第1項、第221條第1項分別定有明文。準此，當事人於言詞辯論終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經辯論，法院自不得斟酌而為裁判（最高法院109年度台上字第7號民事裁判意旨參照）。查本件於114年9月24日言詞辯論終結之後，原告於同年10月8日始提出「民事言詞辯論意旨（一）暨陳報狀」，揆諸前揭說明，本院無從審酌，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 12 日
民事第四庭 法 官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
02 （原定於民國113年7月24日宣判，惟該日因颱風停止上班，故順
03 延至開始上班後首日）

04 書記官 楊思賢