

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第39號

原告 邱小真

訴訟代理人 林錫恩律師

被告 林韻潔

訴訟代理人 江信賢律師

複代理人 林宜嫻律師

訴訟代理人 蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

鄭安妤律師

被告 鄭德英

蘇于菁

萌之邑有限公司

兼法定代理人 謝淑鳳

共同

訴訟代理人 李季錦律師

複代理人 楊淑惠律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國109年10月19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。

訴訟費用新臺幣玖萬玖仟玖佰零壹元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國108年6月15日透過住商不動產台南健康加盟店即被告萌之邑有限公司（以下簡稱萌之邑公司）仲介，分別以新台幣（下同）375萬元及425萬元向被告林韻潔買受坐落臺南市○○區○○○段0000地號之土地（權利範圍分別為10000分之415、10000分之513，下稱系爭土地），及其上門牌號

碼分別為臺南市○○區○○路○段000號6樓之1及6樓之2之建物（下稱系爭建物）。原告除已支付全部價金共800萬元外，另支付代辦費用共計93,084元、被告萌之邑公司16萬元之酬金，並於108年7月9日辦理所有權移轉登記完竣。詎料，原告於108年10月30日參加區分所有權人會議後，竟被同大樓住戶告知系爭建物之樓層使用分區為辦公室，而非住宅，有涉及非法使用及違建問題，經原告向臺南市政府調閱原始之使用執照影本，始發現系爭建物六樓之用途確為辦公室，原告雖有向被告林韻潔反應上開問題，惟被告林韻潔推稱不動產現況說明書不是伊勾選的，表明不願負責，原告迫不得已，爰依法提起本件訴訟。

(二)被告林韻潔部分：

- 1.被告林韻潔先委託住商不動產南門加盟店於五九一建物交易網就系爭建物刊登不實之銷售廣告在先，其廣告建物資料記載：法定用途「住家用」，足徵被告林韻潔確有故意對公眾示以不實之事之詐欺惡意。被告林韻潔應該負有據實告知之義務，否則即屬利用原告之錯誤之消極不作為欺罔行為。
- 2.被告林韻潔先前有買賣不動產之經驗，明知經紀人員執行業務過程中，皆以不動產現況說明書向買方解說，竟於108年5月30日委由被告鄭德英在系爭不動產委託銷售標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）第11項：「是否有違建，改建或增建之情事？」，第16項「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區？」，第18項「使用執照是否有備註之注意事項？」等欄位，均勾選「否」，被告林韻潔再於其上簽認。原告在住商不動產及樂屋網看到系爭建物出售訊息，於108年6月13日與被告萌之邑公司簽立買賣議價委託書後，被告謝淑鳳指派被告蘇于菁經紀人員向原告解說時，亦向原告表示系爭建物無增建或違建，屬合法之住宅建物，且於代書對買賣雙方解說系爭建物之建物登記謄本時，被告林韻潔、謝淑鳳、鄭德英、蘇于菁等仲介人員，對於系爭現況說明書之記載與建物登記謄本不

符之情事，亦皆保持沈默，刻意隱蔽法律上應告知之契約上重要事項，被告林韻潔之行為顯然該當不作為之詐欺。

3.對被告林韻潔之請求權依據：

①被告林韻潔以詐欺行為使原告陷於錯誤，而訂立系爭不動產之買賣契約，依民法第92條第1項規定以起訴狀向被告林韻潔撤銷系爭不動產買賣契約之意思表示；並依民法第179條、第184條第1項、第2項請求被告林韻潔給付9,988,855元：即(1)買賣價金800萬元。(2)原告已支付被告萌之邑公司之酬金16萬元、代辦費用93,084元、裝修費用1,235,771元。(3)精神慰撫金50萬元。

②請求解除契約、減少價金：系爭不動產係辦公室所改建之違建，並非合法建築物，依民法第354條規定，被告應負物之瑕疵擔保責任，且系爭現況說明書中勾選不實事項，拒不告知該瑕疵，原告依民法第359條規定，請求解除系爭不動產買賣契約，被告應返還價金800萬元。又若鈞院認原告不得解除系爭不動產買賣契約，則原告請求減少價金200萬元。

(三)被告謝淑鳳、鄭德英、蘇于菁及被告萌之邑有限公司部分應負共同侵權之責任。理由為：

1.被告謝淑鳳係住商不動產台南健康加盟店之店長即被告萌之邑有限公司之法定代理人，就指派經紀人員即被告鄭德英、蘇于菁處理本件仲介業務有監督管理之責任，對被告鄭德英在系爭現況說明書勾選不實、被告蘇于菁未據實告知瑕疵及廣告不實等情，未據實告知原告，疏未盡管理監督之責，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，被告萌之邑有限公司應與經紀人員即被告鄭德英、蘇于菁、謝淑鳳等人負連帶賠償責任。

2.被告鄭德英於108年5月30日於系爭現況說明書上第11、16、18項勾選不實，又對於刊登廣告不實（原告主張不實的部分是廣告分類歸類在住宅大樓，法定用途是記載住宅用，證據是原告提出之109年4月8日民事調查證據聲請狀所附的證物七，本院卷二第53頁）之事實，未告知原告。

01 3.被告蘇于菁於108年6月13日與原告簽立系爭不動產之買賣議
02 價委託書（原證11），對於系爭現況說明書上第11、16、18
03 項勾選不實之選項、及刊登廣告不實（原告主張不實的部分
04 是廣告分類歸類在住宅大樓，法定用途是記載住宅用，證據
05 是原告提出之109年4月8日民事調查證據聲請狀所附的證物
06 七，本院卷二第53頁）之事實，未告知原告。

07 4.被告鄭德英、蘇于菁等2人對於現況說明書之勾選事項不
08 實，未盡仲介之調查及說明之義務，對於系爭不動產之建物
09 謄本記載與現況說明書之勾選內容不符皆保持沉默，未誠實
10 告知原告。尤甚者，在系爭6樓之2之不動產交易安全契約書
11 內，還於代書講解後，交付原告之前，重新裝訂夾帶乙紙未
12 蓋騎縫章之建物測量成果圖，自始至終皆未告知原告。系爭
13 建物之主要用途為辦公室，現況說明書之勾選事項有不實在
14 之處，違反不動產經紀業管理條例第23條之經紀人員有向買
15 受人解說買賣標的不動產之義務，應依民法第184條第2項、
16 第185條負共同侵權行為之損害賠償責任。

17 5.被告謝淑鳳個人之行為：因為簽約當時，謝淑鳳有在場，如
18 果鈞院認定原告主張系爭6樓之2的不動產買賣契約書內所附
19 之建物測量成果圖是被告事後才偷偷附上一節屬實，則被告
20 謝淑鳳既然在場，就應該知情，應該也有共同侵權行為。

21 6.又依內政部台內營字第032589號函釋「建築物變更室內隔
22 間．．．固可不必申領建築執照，但如有違反建築法令者，
23 主管建築機關仍得以違建論。」，故系爭建物主要用途為辦
24 公室，被告林韻潔將辦公室用途改為住宅用途，違反建築法
25 第73條第2項規定，自仍得以違建論。為此，被告謝淑鳳、
26 鄭德英、蘇于菁及萌之邑公司應連帶賠償原告之損害，共計
27 9,988,855元等語。

28 (四)並聲明：

29 1.被告林韻潔應給付原告9,988,855元，及自本起訴狀送達翌
30 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

31 2.被告萌之邑有限公司，謝淑鳳，鄭德英，蘇于菁應連帶給付

原告9,988,855元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

3.前二項被告中任一項被告已為給付時，他項被告於給付範圍內同免責任。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告林韻潔則以：

(一)被告林韻潔並無民法第92條之詐欺行為，原告主張撤銷兩造於108年6月15日簽訂之系爭房地買賣契約，並依民法第179條、第184條之規定，請求被告返還買賣價金800萬元及相關金額合計9,988,855元，洵屬無理：

1.被告林韻潔否認有任何詐欺原告之行為，亦未向原告擔保系爭建物之法定用途為住家用。倘原告主張被告林韻潔出售系爭房地時，有刊登不實之廣告文宣作為詐欺之手段，致原告簽立系爭不動產買賣契約，原告自應就「被告林韻潔係於何時？何地？以如何之方法為詐欺行為？」、「原告係如何陷於錯誤？」等要件事實，舉證以實其說。況被告林韻潔將系爭房地之銷售事宜交由訴外人陳永明承攬，訴外人陳永明再委由被告萌之邑公司處理，至於仲介公司有無刊登廣告或如何銷售，被告林韻潔並不清楚，且被告林韻潔未曾實際參與銷售行為，更未曾與原告直接接觸，被告林韻潔如何能對原告為詐欺行為？

2.兩造簽訂系爭房地買賣契約前，被告林韻潔即已檢附系爭房地之登記謄本、建物測量成果圖等資料給原告參詳，而系爭建物之登記謄本其上載有「主要用途：商業用」、臺南市臺南地政事務所建物測量成果圖亦載有「主要用途：辦公室」之內容，並附於系爭房地買賣契約書內，原告於買受前應不難知悉系爭房地作為商業用一事，被告林韻潔既未隱匿系爭房地為商業用一事，更未以不實資訊致使原告陷於錯誤，難謂被告林韻潔有民法第92條之詐欺行為。

3.系爭房地之現況說明書由被告林韻潔委由被告鄭德英所勾選，又系爭房地之土地謄本、建物謄本上，均無記載「不得

01 作為住宅使用」之類似文字，則現況說明書第16項「目前作
02 住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區
03 或其他分區？」勾選否，自無與事實不符之處；又系爭建物
04 之室內隔間，乃屬建築法第77條之2所規定之建築物室內裝
05 修範圍，非為建築法第9條第2、3項所稱於原建築物增加其
06 面積或高度之增建行為，或將建築物之一部分拆除，於原建
07 築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積之改建行為，自非
08 建築法第9條、第28條第1項規定之應請領建造執照之建造行
09 為，亦非違章建築處理辦法第2條所指未經主管機關許可，
10 發給執照而擅自建築之違章建築，故原告指稱該室內隔間牆
11 亦屬違建云云，自不足採。是以，系爭現況說明書第11項
12 「是否有違建、改建或增建之情事？」勾選否，亦未與事實
13 相悖，原告主張系爭現況說明書有勾選不實之情事云云，要
14 不可採。

15 4.再者，原告於簽立系爭不動產買賣契約前已審閱契約內容，
16 依系爭不動產買賣契約第1條第2項建物標示記載：「主要用
17 途：商業用」，且上開條項係記載於系爭契約第1頁，足見
18 原告於簽約前對於被告林韻潔所出售系爭建物之用途係作為
19 商業用乙節，知之甚詳。倘原告果係為購買住宅用途之建
20 物，原告為何對於系爭不動產買賣契約書記載之上開內容未
21 提出任何異議？亦未要求修改或特別註記？足見原告主張係
22 為購買住宅用途之建物云云顯非事實。被告林韻潔並未承諾
23 或保證系爭建物係作為住宅使用，原告此部分主張即無可
24 採。

25 5.原告復主張系爭6樓之2買賣契約書中建物測量成果圖係仲介
26 人員事後偷偷夾附云云，被告林韻潔否認之。衡以一般常人
27 簽訂不動產買賣契約前，因交易價格較為高昂，對於買賣契
28 約書必會詳閱、確認無誤後方簽名，原告豈可能未檢視系爭
29 買賣契約書之內容即逕於其上簽名？簽約當日除原告與被告
30 林韻潔外，仲介公司、代書等人亦在現場，仲介人員豈可能
31 在眾人眼前偷偷夾附該建物測量成果圖，而不被眾人發現？

01 原告上開所主張，顯與常情相悖，實不可採。

02 6.按供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾
03 使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關
04 得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查；違反第77
05 條之2第1項或第2項規定者，處建築物所有權人、使用人或
06 室內裝修從業者新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期
07 改善或補辦，逾期仍未改善或補辦者得連續處罰；必要時強
08 制拆除其室內裝修違規部分，建築法第77條之2第1項第1
09 款、第95條之1分別定有明文。退萬步言之，縱認系爭建物
10 內部裝潢有違反上開建築法規之虞，惟非供公眾使用建築物
11 之室內裝修未經申請許可，除須處罰鍰外，固有可能因無法
12 改善而遭強制拆除之可能，但亦有可能經補辦申請即可，並
13 非一定會遭拆除。原告就其主張系爭建物會有隨時遭到拆除
14 室內裝潢隔間云云，並未舉證證明系爭建物已達到無法補辦
15 申請之程度，故原告此部分主張，亦屬無據。

16 7.綜上所陳，被告林韻潔既未對原告為任何詐欺行為，則原告
17 主張受被告林韻潔之詐欺，依據民法第92條、第179條、第1
18 84條、第195條之規定，請求被告林韻潔應負損害賠償責任
19 云云，即無理由。

20 (二)原告主張被告林韻潔應負民法第354條物之瑕疵擔保責任，
21 並依民法第359條請求解除買賣契約並返還買賣價金800萬
22 元，或請求減少價金200萬元，均無理由：

23 1.原告主張被告林韻潔故意於系爭現況說明書勾選不實事項，
24 並且拒不告知瑕疵云云，惟被告林韻潔於買賣系爭房地前即
25 已出示系爭房地之登記謄本及建物測量成果圖予原告，且現
26 況說明書上開事項之勾選，亦與事實相符，業如前述，代書
27 亦有對兩造說明系爭建物之建物謄本內容，原告應足以瞭解
28 上開文件之文義，倘其不解系爭建物謄本上所載之內容，應
29 會提出質疑或要求說明，而不會於系爭房地買賣契約書上簽
30 名，是可以認定被告林韻潔並無任何不實或刻意隱瞞之處。

31 2.系爭房地買賣契約並無以自用住宅為契約約定之內容，兩造

01 間亦無以自用住宅為契約約定之通常效用、預定效用，本件
02 無證據認定被告林韻潔有表示系爭房地可為自用住宅，而致
03 原告陷於錯誤而與被告林韻潔締約。況且，系爭建物之主要
04 用途雖為商業用，但並不影響或減少其建物所應具備之通常
05 效用，僅係其使用須符合建築法規之規範，自難認本件買賣
06 契約標的之系爭建物有何物之瑕疵。從而，原告主張系爭建
07 物有物之瑕疵，並請求解除系爭房地買賣契約及返還價金，
08 或減少價金，概無理由。

09 3.又依民法第355條及第356條第1、2項之規定，即便系爭建物
10 存有民法第354條所稱物之瑕疵擔保之情形（被告林韻潔否
11 認之），但被告林韻潔於簽訂系爭房地買賣契約時，已出具
12 系爭房地之建物謄本及建物測量成果圖，原告於契約成立時
13 自應知悉其所主張之瑕疵，被告林韻潔依法無須負擔保之
14 責，況兩造早於108年6月簽訂系爭房地買賣契約，原告搬入
15 系爭建物已8個月有餘，如原告認為系爭建物有上述瑕疵，
16 依通常程序此非無法發見之瑕疵，原告應及時通知被告林韻
17 潔，但原告卻遲至本件訴訟方主張系爭建物有上開瑕疵，顯
18 已逾越所謂合理檢查期間，則依法應視為原告受領該物，不
19 得再對被告林韻潔主張物之瑕疵擔保責任，否則不啻課予被
20 告林韻潔過高之擔保義務，有違交易常情等語。

21 (三)並聲明：

22 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

23 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、被告鄭德英、蘇于菁、謝淑鳳、萌之邑有限公司則以：

25 (一)本件被告林韻潔委由被告鄭德英勾選系爭現況說明書，被告
26 鄭德英勾選後由被告林韻潔確認簽名，被告蘇于菁負責帶看
27 系爭建物，被告謝淑鳳個人並未參與系爭建物銷售過程，於
28 簽約時被告謝淑鳳係以被告萌之邑公司法定代理人身分在
29 場，故原告主張被告謝淑鳳個人指示被告鄭德英勾選不實及
30 參與系爭買賣過程云云，絕非事實，原告主張被告謝淑鳳個
31 人應連帶負賠償責任云云，於法無據。

01 (二)系爭建物所在土地位置雖位於商業區，惟依臺南市政府訂定
02 「都市計畫法臺南市施行細則」第三章土地使用分區管制、
03 第16條商業區之使用限制並無「不得作為住宅使用」，及依
04 系爭建物使用執照之記載，系爭建物所在大樓係屬住宅、辦
05 公室混合大樓，故系爭建物確實非位於「不得作為住宅使用
06 之商業區」，被告林韻潔委由鄭德英於系爭現況說明書第16
07 項勾選「否」，並無錯誤，亦無原告所主張之未盡調查義務
08 之事實。又系爭建物主要用途為「商業用」，此為系爭不動
09 產買賣契約書及建物登記謄本所明載，且系爭買賣契約簽訂
10 時，依據負責簽約之地政士即證人陳淑玲證述：我們在簽約
11 前會先跟買賣雙方核對標的、當事人，才開始講解合約內
12 容，我會拿謄本跟合約讓買方比對，當事人、標的無誤才會
13 開始講解買賣契約。會依照謄本內容逐項念給買賣雙方聽，
14 以及買賣契約的手寫記載內容也都會逐項念給買賣雙方聽，
15 而且是在謄本合約比對的狀況下一起讀合約，我會給買賣雙
16 方各一份謄本及合約，逐項念我手寫的內容等語，足證被告
17 鄭德英、蘇于菁等2人並無違反調查及告知之義務。至於原
18 告主張被告林韻潔委託住商不動產南門加盟店於五九一建物
19 交易網就系爭建物刊登廣告且其屋資訊記載法定用途「住家
20 用」云云，然被告萌之邑公司係屬住商不動產台南健康加盟
21 店，上開五九一建物交易網所刊登之廣告並非被告萌之邑公
22 司所為，與被告等人無關。

23 (三)原告買受系爭建物之前曾至現場看屋，系爭建物之現況一目
24 了然，而系爭6樓之2建物確實並無「增建」、「違建」之情
25 事，經地政士陳淑玲當場宣讀系爭買賣契約書內容，原告與
26 被告林韻潔用印確認，故原告主張被告等人故意隱匿系爭建
27 物有「增建」、「違建」事實云云，顯非事實。又被告否認
28 系爭建物之「隔間」係「增建」或「違建」，依建築法第9
29 條關於增建、改建、修建之定義，系爭建物主要用途雖為辦
30 公室，然辦公室使用亦非不能隔間，是以建物內隔間係屬
31 「室內裝修」範圍，而非增建、改建或違建。再者，本件系

01 爭建物之使用執照確實並無備註注意事項，故被告在系爭現
02 況說明書第18項「使用執照是否有備註之注意事項」勾選
03 「否」，亦無不實。

04 (四)原告主張被告在系爭六樓之2買賣契約書內偷偷夾附乙紙未
05 蓋騎縫章之建物測量成果圖云云，被告否認之，系爭6樓之2
06 的買賣契約書在履約保證書後面到地籍圖的這4頁，簽約代
07 書是將土地及建物登記簿謄本2頁、建物測量成果圖、地籍
08 圖折疊反壓與履約保證書的背面蓋騎縫章，如將上述4頁背
09 面分別翻閱，在頁緣的邊緣可以看到紅色的印泥，應該是簽
10 約的地政士用這樣的方式蓋騎縫章，表示中間的資料當時已
11 經就有附上的。且依據證人陳淑玲證述：6樓之1買賣契約書
12 不知道為何沒有附建物測量成果圖，因為如果6樓之2買賣契
13 約書內有附，6樓之1之契約書照理應該也會有附；6樓之2契
14 約書內的謄本、地籍圖、建物測量成果圖都是同一日108年6
15 月14日黃雅玲申請的，所以沒有道理只有6樓之2有申請上開
16 資料，這不符合仲介跟代書的作業習慣，因為兩戶同時簽
17 約，既然6樓之2有附建物測量成果圖，6樓之1應該也會有附
18 等語，再觀之原告提出之系爭6樓之1、6樓之2買賣契約書所
19 附建物登記謄本、土地登記簿謄本、地籍圖謄本之申請時間
20 均為108年6月14日15時25分，顯見所有文件均是同一時間申
21 請，且依證人陳淑玲所證述：該附件是簽約前代書申請謄
22 本，是我們帶過去的，謄本的申請日期應該是簽約日的前一
23 日一情，佐以證人陳淑玲質疑原告提出之6樓之1買賣契約書
24 原本應該有被重新組合過且6樓之1契約原本在現況說明書第
25 一頁跟次頁的謄本騎縫章位置連接不順等情，被告強烈懷疑
26 原告是否將6樓之1買賣契約書內所附之建物測量成果圖拆開
27 取走，以致出現系爭6樓之1買賣契約書之附件獨缺建物測量
28 成果圖。承上，系爭現況說明書第11、16、18項之勾選並無
29 不實之處，且在簽約之時，證人陳淑玲已依不動產交易慣例
30 交付建物登記謄本、建物測量成果圖，並解說系爭買賣契約
31 書所載事項及系爭建物用途為「商業用」等內容給原告瞭

01 解，故被告鄭德英、蘇于菁、萌之邑公司並無違反不動產經
02 紀業管理條例第23條之規定，自無原告所指之共同侵權行為
03 之事實。

04 (五)原告主張被告謝淑鳳個人明知並參與被告在系爭6樓之2買賣
05 契約書簽約之後偷偷夾附建物測量成果圖的行為，與被告林
06 韻潔、鄭德英、蘇于菁有共同侵權行為云云，被告否認之，
07 此部分應由原告負舉證責任。依據原告提供之系爭6樓之2買
08 賣契約書原本，6樓之2的契約書在履約保證書後面到地籍圖
09 的這4頁，將上述4頁背面分別翻閱，在頁緣邊緣可以看到紅
10 色的印泥，原告對於「上方的章中間的資料頁緣有紅色印泥
11 痕跡」不爭執，足證系爭6樓之2買賣契約書在簽約時即附有
12 系爭建物測量成果圖無訛，而非事後始夾附之資料。基上，
13 被告鄭德英、蘇于菁等人於執行仲介業務並無故意或過失可
14 言，自不負損害賠償責任，被告萌之邑公司當然無需負連帶
15 賠償之責任等語。

16 (六)並聲明：

17 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

18 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 四、本件依民事訴訟法第271條之1準用同法第270條之1第1項第3
20 款規定，整理並協議兩造不爭執事項暨簡化爭點如下：

21 (一)兩造不爭執之事項：

22 1.原告於108年6月15日透過住商不動產臺南健康加盟店即被告
23 萌之邑公司仲介，分別以375萬元、425萬元（合計800萬
24 元）向被告林韻潔買受系爭土地及系爭建物，並於108年7月
25 9日辦理所有權移轉登記完畢。

26 2.原告支出不動產代辦費用共93,084元。支付被告萌之邑公司
27 仲介費用16萬元。

28 3.系爭建物使用執照記載使用分區為商業區，建築物概要各層
29 用途：地下層防空避難室、店鋪；第一層店鋪；第二層住
30 宅；第三層辦公室；第四層集合住宅；第五、六層辦公室；
31 第七、八層集合住宅；第十、十一層辦公室。系爭建物所在

01 大樓屬住宅、辦公室混合大樓。

02 4.系爭6樓之1、6樓之2建物使用執照記載用途為辦公室。

03 5.系爭6樓之1、6樓之2建物買賣契約書所附之建物第一類登記
04 簿謄本記載主要用途：商業用（本院卷一第45、73頁）。系
05 爭不動產買賣契約書中二建物標示之附表中「主要用途」欄
06 位記載「商業用」，有系爭不動產買賣契約書在卷可左（本
07 院卷一第31、56頁）。系爭6樓之2買賣契約書原本於109年4
08 月7日經本院當庭勘驗該契約書原本之結果，可見在履約保
09 證書後面依序有建物、土地第一類謄本、建物測量成果圖、
10 地籍圖共4頁，將上述第4頁地籍圖謄本背面與履約保證書第
11 2頁核對蓋有2個騎縫章，又上開騎縫章上方的印文，在上述
12 4頁資料頁緣邊緣有紅色印泥痕跡，下方的印文在上述4頁資
13 料頁緣邊緣沒有紅色印泥痕跡（本院卷二第28頁、言詞辯論
14 筆錄；本院當庭以投影機照相附卷，見本院卷二第165、167
15 頁）。又上開建物測量成果圖記載主要用途：辦公室（本院
16 卷一第77頁）。

17 6.被告鄭德英勾選不動產委託銷售標的現況說明書後，由被告
18 林韻潔確認簽名，被告蘇于菁負責帶看系爭建物，被告謝淑
19 鳳並未參與系爭建物現況說明書勾選、簽寫及帶看系爭建物
20 的行為。而於簽立系爭不動產買賣契約時，被告謝淑鳳係以
21 被告萌之邑法定代理人身分在場。

22 7.系爭建物之現況說明書建物管理況欄第11項「是否有違建，
23 改/建或增建之情事？」、第16項「目前作住宅使用之建物
24 是否屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區？」及
25 第18項：「使用執照是否有備註之注意事項？」，均勾選
26 「否」。

27 (二)兩造之爭執事項：

28 1.系爭建物之現況說明書第11、16、18項是否有記載不實？倘
29 有記載不實，被告林韻潔是否成立詐欺？被告鄭德英、蘇于
30 菁等2人是否有未盡預見危險、調查及告知之義務？

31 2.系爭6樓之2建物買賣契約書，於簽訂之時是否有檢附建物測

量成果圖（本院卷一第77頁）？

3.系爭建物於591售屋網及樂屋網之售屋廣告係由住商不動產哪一家加盟店刊登？於何時刊登？被告等人有無涉及廣告不實？

4.原告主張被告林韻潔詐欺，使原告陷於錯誤，訂立系爭買賣契約，依民法第92條撤銷買賣契約之意思表示，原告主張依民法第179條及第184條第1、2項，請求被告林韻潔給付9,988,855元，有無理由？（原告主張買賣價金8,000,000元、仲介報酬160,000元、代辦費用93,084元、精神賠償500,000元，系爭建物已支出之裝修費用（網路、門禁管制系統33,500元、拉門窗簾22,800元、冷氣設備366,100元、藝術玻璃37,721元、鋁門窗561,000元、木工206,150元、門板8,500元，合計1,235,771元），是否可採？）

5.原告主張被告鄭德英、蘇于菁違反不動產經紀業管理條例第23條之經紀人員向買受人解說買賣標的不動產之義務，應與被告林韻潔負共同侵權行為之損害賠償責任，有無理由？

6.原告主張被告謝淑鳳個人有明知並參與被告在系爭6樓之2買賣契約書簽約後偷偷夾附建物測量成果圖的行為，與被告林韻潔、鄭德英、蘇于菁有共同侵權行為一情，有無理由？

7.原告主張被告萌之邑公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應與經紀人員即被告鄭德英、蘇于菁、謝淑鳳等3人負連帶賠償責任，有無理由？

8.原告主張系爭建物之用途為辦公室，與原告購買係為住宅用之目的不符，故系爭建物具有物之瑕疵，原告主張依民法第359條規定解除契約，請求返還價金800萬元；或減少價金200萬元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；負舉證責任之當事人，須證明至使法

01 院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負
02 舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，
03 而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認
04 有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造
05 當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。
06 此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，
07 始得謂已盡其證明責任，有最高法院93年度台上字第2058號
08 判決要旨可供參照。基此，原告就其主張上開四、(二)所列爭
09 執事項之各項事實及要件應負舉證責任。

10 (二)系爭建物之現況說明書第11、16、18項之勾選記載，並無不
11 實，理由如下：

12 1.查系爭現況說明書第11項「是否有違建，改建或增建之情
13 事？」，第16項「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或
14 不得作住宅使用之商業區或其他分區？」，第18項「使用執
15 照是否有備註之注意事項？」等欄位，均勾選「否」，被告
16 林韻潔有於其上簽名確認一情，為兩造不爭執，且有系爭現
17 況說明書在卷可稽（本院卷一第43、44、68、69頁）。原告
18 主張被告林韻潔將系爭建物之室內隔間為住宅用，違反使用
19 執照所定之主要用途「辦公室」，屬違建一節，為被告所否
20 認。而按建築法所稱建造，係指下列行為：一、新建：為新
21 建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。二、增
22 建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物
23 連接者，應視為新建。三、改建：將建築物之一部分拆除，
24 於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。四、修
25 建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋
26 頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。次按建築物室內
27 裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應
28 申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要
29 時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專
30 業技術團體審查。二、裝修材料應合於建築技術規則之規
31 定。三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區

劃及主要構造。四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施，
建築法第9條、第77-2條分別定有明文。由上開建築法之規定可知，室內裝修及建造係為不同之規範，室內裝修非屬建築法所規定建造之範疇，故原告主張被告林韻潔將系爭建物室內隔間（裝修）為住宅使用，係屬違建云云，於法不合。又原告主張依內政部台內營字第032589號函釋「建築物變更室內隔間．．．固可不必申領建築執照，但如有違反建築法令者，主管建築機關仍得以違建論。」，系爭建物主要用途為辦公室，被告林韻潔將辦公室用途改為住宅用途，違反建築法第73條第2項規定，自仍得以違建論云云，惟上開內政部之函釋係屬行政管理之函釋，且係指如有違反建築法令者，主管機關「仍得以違建論」，亦即是否屬於違建，仍須由主管機關認定之。而按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限，建築法第73條第2項定有明文。基此，建築物之使用變更並非法必不許之事，亦非必屬違建，故原告此部分主張，尚乏實據，難以採信。

2.系爭現況說明書第16項「目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區？」之事項，被告林韻潔勾選「否」之部分：

查系爭建物坐落之土地係臺南市○○區○○○段0000地號土地，該土地之使用分區記載為：（空白），使用地類別為：（空白），有系爭1997地號土地第一類謄本在卷可佐（本院卷一第75頁），由此可知，系爭建物所坐落之土地及區域，依其土地第一類謄本之記載，並非屬於工業區或不得作為住宅使用之商業區或其他分區，是被告林韻潔此事項之勾選情形，核與系爭土地第一類謄本之記載並無違誤之處。參以系爭建物之大樓（臺南市○○路0段000號）之使用執照之建築物概要各層用途為：地下層防空避難室、店鋪；第一層店

01 鋪；第二層住宅；第三層辦公室；第四層集合住宅；第五、
02 六層辦公室；第七、八層集合住宅；第十、十一層辦公室。
03 系爭建物所在大樓屬住宅、辦公室混合大樓一情，有該使用
04 執照存根在卷可參（本院卷一第103頁），可見系爭建物所
05 在大樓亦有樓層係作為住宅使用，可徵該大樓應非坐落在不
06 得作為住宅使用之商業區或其他分區甚明。是原告以系爭建
07 物之主要用途為辦公室而認系爭建物（所在大樓）位屬不得
08 作為住宅使用之商業區或其他分區云云，容有誤會，不可採
09 信。

10 3.系爭現況說明書第18項「使用執照是否有備註之注意事
11 項？」欄位，被告林韻潔勾選「否」之部分：

12 查系爭建物所在大樓之使用執照之建築物概要欄有上開所述
13 各樓層使用用途之記載，備註欄則無關於系爭建物（6樓）
14 之特別備註事項一情，有上開使用執照存根、臺南市政府工
15 務局109年3月10日南市工管一字第1090314100號函及所附使
16 用執照相關資料在卷為憑（本院卷一第103頁、第389-451
17 頁），可知大樓各樓層用途並非備註欄之注意事項記載，且
18 上開使用執照資料中並無關於系爭建物（6樓）之備註注意
19 事項。是以，被告林韻潔就此事項之勾選情形，亦未悖於事
20 實，原告此部分主張，亦非可採。

21 4.基上所述，被告林韻潔於系爭建物之現況說明書第11、16、
22 18項之勾選記載，並無不實，原告主張有勾選不實而認被告
23 林韻潔有詐欺情事且被告鄭德英、蘇于菁等人有未盡預見危
24 險、調查及告知義務云云，即非可採。

25 (三)系爭6樓之2建物買賣契約書於簽訂之時，應已檢附建物測量
26 成果圖（本院卷一第77頁），理由如下：

27 1.原告主張系爭6樓之2建物買賣契約書內所附建物測量成果
28 圖，係簽約事後由被告偷偷夾附，非簽約當時已有之附件一
29 節，無非係以系爭6樓之1之買賣契約書內未有建物測量成果
30 圖之附件為依據。然查系爭6樓之1、6樓之2建物之買賣係分
31 別簽立之獨立買賣契約書，並非同一份契約，原告以系爭6

樓之1買賣契約書之附件資料內容與系爭6樓之2買賣契約書之附件資料內容不同，作為其主張之證據，實難認有密切之關連性。又查，經本院於109年4月7日審理時當庭勘驗系爭6樓之2買賣契約書原本之結果，可見在履約保證書後面依序有建物、土地第一類謄本、建物測量成果圖、地籍圖共4頁，將上述第4頁地籍圖謄本背面與履約保證書第2頁核對蓋有2個騎縫章，又上開騎縫章上方的印文，在上述4頁資料頁緣邊緣均有紅色印泥痕跡，下方的印文在上述4頁資料頁緣邊緣沒有紅色印泥痕跡等情，為兩造不爭執，且有本院當庭以投影機照相之照片附卷可佐（本院卷二第28頁、言詞辯論筆錄；本院當庭以投影機照相附卷，見本院卷二第165、167頁），由此可見，系爭6樓之2買賣契約書內所附之上開建物、土地第一類謄本、建物測量成果圖、地籍圖共4頁資料邊緣確有相符之騎縫章紅色印泥痕跡，堪認該建物測量成果圖應係簽約當時已有一同附上之附件資料無訛。

2.再者，證人即簽約當時在場負責簽約之地政士陳淑玲於本院具結證稱：如果6樓之2買賣契約書內有附建物測量成果圖，6樓之1之契約書照理應該也會有附，6樓之2契約書內的謄本、地籍圖、建物測量成果圖都是同一日即108年6月14日黃雅玲申請的，所以沒有道理只有6樓之2有申請上開資料，這不符合仲介跟代書的作業習慣，因為兩戶同時簽約，既然6樓之2有附建物測量成果圖，6樓之1應該也會有附等語（本院卷二第364-365頁），參以原告提出之系爭6樓之1、6樓之2買賣契約書所附之建物登記謄本、土地登記簿謄本、地籍圖謄本之申請時間均為108年6月14日15時25分，且皆為黃雅玲自行列印，又系爭6樓之2買賣契約書內所附建物測量成果圖亦係黃雅玲於108年6月14日所列印一情，有上開謄本上之記載附卷可佐（本院卷一第45-49頁、第73-76頁、第78頁），可資證明證人陳淑玲上開證述信而有據。易言之，系爭6樓之2買賣契約書所附建物測量成果圖之列印時間既與其他土地、建物謄本、地籍圖謄本之列印時間相同，應更可證

01 明該建物測量成果圖應係同一時間取得並於簽約當時已一同
02 附為系爭6樓之2買賣契約書之附件一情屬實。

03 3.基上說明，原告主張系爭6樓之2建物買賣契約書內所附建物
04 測量成果圖，係簽約事後由被告偷偷夾附，非簽約當時已有
05 之附件云云，尚屬無據，不可採信。從而，原告主張被告謝
06 淑鳳個人有明知並參與被告在系爭6樓之2買賣契約書簽約後
07 偷偷夾附建物測量成果圖的行為，與被告林韻潔、鄭德英、
08 蘇于菁有共同侵權行云云，即非可採。

09 (四)原告主張被告於591售屋網及樂屋網刊登系爭建物之售屋廣
10 告，有不實廣告之情事云云，不可採信，理由如下：

11 1.原告主張被告有為上開不實廣告一節，係提出591房屋交易
12 網之網路資料（下稱系爭廣告，見本院卷二第53頁）為據。
13 然查，系爭廣告為訴外人方舟企業有限公司（下稱方舟公
14 司）受系爭建物之前屋主即趙華民、江俊坤之銷售委託時在
15 591網站所刊登，且該屋主當時亦有同時委託其他仲介公司
16 銷售，之後因該屋主通知方舟公司系爭建物已經出售，方舟
17 公司即在591網站上將系爭廣告下架，591網站因為要提升網
18 站之名聲，就會在系統上自動出現「53天成交」之字樣，而
19 網站資料上顯示之2019.3.11有效期限的意思是因為在網路
20 刊登廣告會一次就買刊登幾個月的期間，如果刊登廣告時是
21 買到這個期間就會出現有效期間到那個時間點等情，業經方
22 舟公司於109年7月7日本院審理時陳述在卷，並提出趙華
23 民、江俊坤等人委託銷售系爭建物之一般委託銷售契約書、
24 建物及土地所有權狀等件在卷可稽（本院卷二第242、243
25 頁、第253-275頁），參以原告於109年7月7日審理時自承其
26 所提出之系爭廣告確實是從先前成交的歷史紀錄去列印的一
27 情（本院卷二第242頁），堪認方舟公司前開所述應屬事
28 實，則系爭廣告應係方舟公司先前基於系爭建物之前屋主趙
29 華民、江俊坤之銷售系爭建物之委託而刊登，而非被告為銷
30 售系爭建物所刊登之廣告。是以，系爭廣告既非被告等人所
31 刊登，則原告執系爭廣告主張被告等人有為不實廣告情事致

原告陷於錯誤而有遭詐欺云云，即不可採。

2.至原告請求函詢樂屋網是否有被告所刊登關於系爭建物之系爭銷售廣告之部分，經樂屋網函覆稱：本公司未查獲「住商不動產」於108年6月1日至同年6月14日間於本公司之網站刊登之系爭售屋廣告內容，本公司無相關資料可提供一情，有樂屋國際資訊股份有限公司109年5月4日樂屋109法字第2號函在卷可佐（本院卷二第89頁）。基此，原告此部分主張即無所據，亦非可採。

(五)再者，觀之系爭6樓之1、6樓之2之買賣契約書第一條不動產標示及買賣權利範圍之建物標示欄中建物之「主要用途」欄位記載「商業用」，有系爭買賣契約書2份在卷可憑（本院卷第31、56頁），且原告不爭執該等記載之真實性；佐以系爭6樓之1、6樓之2建物第一類謄本上「主要用途」欄位亦記載「商業用」，有系爭建物第一類謄本在卷為證（本院卷一第89、97頁），且系爭6樓之2買賣契約書所附之建物測量成果圖上「主要用途」欄亦記載「辦公室」一情，有該建物測量成果圖在卷為憑（本院卷一第77頁），由此可知，系爭買賣契約書所記載關於系爭建物之用途已明確記載為商業用途，且該記載內容與系爭買賣契約書所附之系爭建物謄本、建物測量成果圖之商業用途之記載係相符一致，而無虛偽不實之處。又證人即負責簽約之地政士陳淑玲於109年8月24日本院審理時證稱：我們在簽約前會先給買賣雙方各一份謄本及合約，先核對謄本及買賣契約書上的買賣標的、當事人，再講解總價、付款方式、稅費負擔、違約責任、買賣其他增補事項、合約最後面文字說明內容、漏水保固等事項，買賣契約的手寫記載內容也都會逐項念給買賣雙方聽，也會依照謄本內容逐項念給買賣雙方聽，而且是在謄本跟合約比對的狀況下一起讀合約等語明確（本院卷二第363-367頁），此與系爭買賣契約書及所附建物謄本、建物測量成果圖等文件之上開記載互核勾稽亦屬相符，原告既於系爭買賣契約書上簽名確認，則自當足認原告於簽約當時應已明確知悉系爭建

01 物之主要用途為「商業用」及「辦公室」之事實無訛。故原
02 告事後主張其於簽約當時不知系爭建物之用途為商業用或辦
03 公室云云，顯與上開事證有違，難以憑採。

04 (六)綜上所述，原告執前開事由及舉證方法，主張其遭被告林韻
05 潔詐欺，被告萌之邑公司鄭德英、蘇于菁、謝淑鳳等人未盡
06 解說、調查系爭建物之不動產經紀人員義務，而應負共同侵
07 權行為損害賠償責任，依民法第92條、第179條、第184條及
08 不動產經紀業管理條例第23條、第26條第2項等規定，請求
09 被告等人應連帶賠償9,988,855元（如其前開訴之聲明第1、
10 2、3項所示），均為無理由，不可採信。

11 (七)至原告主張系爭建物之用途為辦公室，與原告購買係為住宅
12 用之目的不符，故系爭建物具有物之瑕疵，原告主張依民法
13 第359條規定解除契約，請求返還價金800萬元；或減少價金
14 200萬元之部分，亦無理由，說明如下：

15 1.原告固主張其購買系爭建物之目的為供住宅使用一節，然此
16 為被告所否認，原告就此並未舉證以實其說。且觀之系爭買
17 賣契約書及所附文件資料之記載內容，未見兩造於簽約時有
18 特別約定系爭建物係供住宅使用之目的之情，故依現有之證
19 據資料，實無從認定原告當時有告知被告林韻潔其購買系爭
20 建物之目的係為專供住宅使用且被告林韻潔明知此情而有保
21 證之情事。是以，原告此部分主張，因乏證據，而難採信。

22 2.又按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之
23 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
24 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
25 程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有
26 明文。復按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通
27 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
28 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備
29 者為限，最高法院73年臺上字第1173號判例意旨可參。系爭
30 買賣契約係以現有既存之系爭房地為買賣標的物，則系爭房
31 地是否有物之瑕疵，應視系爭房地之效用與價值是否與買受

01 人即原告於購買當時所認知及要求者不同，並有效用及價值
02 與其應具備者較為減損之情形而定。而查，原告於購買系爭
03 房地前有至現場看過系爭房地，並於實地看過系爭建物後欲
04 購買而委由被告萌之邑公司居間仲介與被告林韻潔簽訂系爭
05 買賣契約一節，為兩造不爭執，可見原告於簽訂系爭買賣契
06 約前，已察看過系爭房地之現況，而向被告林韻潔購買系爭
07 房地。是以，在系爭房地現狀與原告簽約前察看時之狀態未
08 有任何變動之情形下，系爭房地應仍具有原告察看時預期之
09 價值與效用。

10 3.易言之，系爭房地為現有既存之不動產，且原告購買系爭房
11 地前均有至現場察看評估，而在認定系爭房地現況具有通常
12 效用及價值之情形下始與被告簽訂系爭買賣契約，且原告已
13 簽名確認之系爭買賣契約書上明確記載系爭建物之主要用途
14 為「商業用」，該買賣契約書所附之系爭建物謄本、建物測
15 量成果圖上亦明確記載主要用途為「商業用」及「辦公室」，
16 原告實難對此情諉為不知。至原告主張其購買系爭建物係
17 為供住宅使用云云，被告已否認有此保證情事，且原告對
18 此主張並未舉證證明，參以系爭買賣契約書之內容僅針對
19 系爭房地之坐落位置、面積、買賣價金與交付方式等項目作
20 約定，而未有系爭建物須係專供住宅使用之約定記載等情，
21 有系爭買賣契約書影本在卷可考。基此，亦難認兩造間有
22 原告所稱保證品質之約定。準此，原告此等物之瑕疵主張，
23 亦非可採。則系爭房地並無原告所稱價值及效用減損之瑕
24 疵情事，原告主張系爭房地有物之瑕疵，而依民法第354條、
25 第359條規定解除系爭買賣契約，返還價金或減少價金云云，
26 亦難以憑採。

27 六、承前說明，原告本件主張及舉證，依本院前開說明之理由，
28 均認難以採信。是原告依民法第92條、第179條、第184條、
29 第354條、第359條及不動產經紀業管理條例第23條、第26條
30 第2項等規定，請求被告林韻潔應給付原告9,988,855元，及
31 自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息；被告萌之邑有限公司，謝淑鳳，鄭德英，蘇于菁應連
02 帶給付原告9,988,855元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按年息百分之5計算之利息；前二項被告中任一
04 項被告已為給付時，他項被告於給付範圍內同免責任，均無
05 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，
06 即失所附麗，應併予駁回。

07 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，
08 經本院斟酌後認與本件判決結果均不生影響，爰不逐一論
09 列，附此敘明。

10 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
11 訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、
12 第78條分別定有明文。本件訴訟費用額即第一審裁判費為9
13 9,901元，依法應由敗訴之原告負擔。

14 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
15 第87條第1項，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 11 月 6 日
17 民事第三庭 法 官 黃聖涵

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 11 月 6 日
22 書記官 謝明達