# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第541號

原　　告　蕭旬芳
訴訟代理人　蕭明坤
000000000000000000
　　蕭明峰
被　　告　廖童生
　　蔡淑琴
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
上　二　人
訴訟代理人　張以彤律師
被　　告　宋嘉祥
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　楊政達律師
被　　告　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　薛健平
上　一　人
訴訟代理人　余佩蓁律師
　　陳彥寧律師
上　二　人
訴訟代理人　杜中平律師

上列當事人間請求解除不動產買賣契約等事件，本院於民國110年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告廖童生應給付原告新臺幣玖佰玖拾貳萬伍仟貳佰零參元，及自民國一百零八年四月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告廖童生負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰肆拾萬元為被告廖童生供擔保後，得假執行；但被告廖童生如以新臺幣玖佰玖拾貳萬伍仟貳佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）之法定代理人原為周俊吉，嗣於訴訟繫屬後變更為薛健平，有被告信義房屋公司變更登記表在卷可稽（見本院卷一第331至332頁），茲據薛健平於民國108年8月14日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第314頁），於法並無不合，應予准許。

二、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及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。次按民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。經查，原告起訴時原為如附表一編號1所示之聲明，嗣原告於本院審理中變更、追加聲明為如附表一編號2所示之聲明，核原告追加請求金額及變更利息請求日之部分，應屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。又原告於起訴後撤回對被告蔡淑琴之訴訟，復於本院審理中再行追加被告蔡淑琴，核原告追加被告蔡淑琴之部分，請求之基礎事實均係基於原告與被告廖童生就如附表二所示之土地及建物（下稱系爭房屋）於103年7月21日所為買賣（下稱系爭買賣）之同一事實，訴訟資料俱可利用，且無妨礙被告蔡淑琴防禦權之行使，揆諸前開規定，亦應准許。

三、被告宋嘉祥未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，故依原告之聲請，由其一造辯論而為判

決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊前經由被告信義房屋公司之經紀人員即被告宋嘉祥之仲介與被告廖童生於103年7月21日就系爭房屋簽立買賣契約（下稱系爭契約），約定伊以新臺幣（下同）980萬元向被告廖童生購買系爭房屋，伊與被告廖童生嗣後並已依約完成交付價金及系爭房屋所有權移轉登記。詎料，伊於108年2月間發現系爭房屋竟有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，且發現被告廖童生於101年間曾進行系爭房屋混凝土氯離子含量測試，早已知悉系爭房屋有混凝土氯離子含量過高之情形，且知悉系爭房屋之增建部分曾收受建管單位之查報拆除通知之情事，被告廖童生卻於系爭房屋之標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）中表明系爭房屋並無做過氯離子含量檢測，且表明系爭房屋增違建部分並未曾被檢舉、查報、拆除等通知等內容，顯係故意隱瞞系爭房屋係混凝土氯離子含量過高房屋以及增建部分曾收受查報拆除通知之事實，致伊陷於錯誤而為系爭買賣之意思表示，伊應得依民法第88條、第92條規定撤銷受詐欺、錯誤之系爭買賣之意思表示，並得依民法第113條、第114條、第179條規定請求被告廖童生返還980萬元之價金（下稱系爭價金）及賠償伊因系爭買賣所支出如附表三所示之費用12萬5,203元（下稱系爭交易費用），合計992萬5,203元（計算式：9,800,000＋125,203＝9,925,203）。而因系爭房屋有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，伊得依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條規定請求被告廖童生返還系爭價金，並請求被告廖童生賠償系爭交易費用。又被告蔡淑琴為被告廖童生之配偶，且為被告廖童生於系爭買賣之代理人，亦應與被告廖童生負連帶賠償責任，是被告廖童生與被告蔡淑琴應連帶給付伊992萬5,203元及利息。此外，被告宋嘉祥身為不動產仲介，疏未注意系爭房屋具有混凝土氯離子含量過高之瑕疵且未善盡調查、告知義務，致伊受有系爭價金及系爭交易費用損害，

是伊得依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定請求被告宋嘉祥及其所屬經紀業即被告信義房屋公司連帶給付992萬5,203元。再者，倘若伊前開請求為無理由，系爭房屋因混凝土氯離子含量過高之瑕疵價值減損比例為40%，伊得依民法第359條規定請求被告廖童生減少價金392萬元（計算式：9,800,000×0.4＝3,920,000，元以下四捨五入），並賠償系爭交易費用之損害，合計為404萬5,203元（計算式：3,920,000＋125,203＝4,045,203），爰備位依民法第359條、第179條規定請求被告廖童生、蔡淑琴連帶給付伊404萬5,203元，並另依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付伊404萬5,203元等語。並聲明：如附表一編號2所示。

二、被告廖童生、蔡淑琴則以：被告廖童生與原告簽立系爭契約前已有告知原告系爭房屋所屬社區房屋及附近房屋曾有混凝土氯離子含量過高及系爭房屋有違建之情形，原告仍表示願意購買系爭房屋並簽立「疑似高氯離子房地承購風險聲明書」（下稱系爭聲明書），原告並無受詐欺或內容錯誤可言，原告應無從撤銷系爭買賣之意思表示。此外，被告廖童生與原告於訂立系爭契約時，已有特約排除被告廖童生就系爭房屋氯離子含量過高之瑕疵擔保責任，且原告亦怠於從速檢查系爭房屋，應認原告已承認受領之系爭房屋，故原告應不得依民法第359條規定主張解除系爭契約或請求減少價金或依民法第360條規定請求損害賠償。退步言之，縱認原告得主張系爭房屋之物之瑕疵擔保責任，因系爭房屋並無達不堪居住之重大瑕疵，亦無影響系爭房屋之交易價格，原告甚至仍將系爭房屋出租他人，原告解除系爭契約應屬顯失公平。而原告未就系爭房屋因混凝土氯離子含量過高之瑕疵而有40%價值減損舉證以實其說，其請求返還404萬5,203元亦無理由。況且，被告廖童生當時出售系爭房屋之價格本以低

於市場行情，被告廖童生係連同系爭房屋之增建物一同出售予原告，於出售系爭房屋前並有支出裝修費用150萬元，原告以低於市價之價格購得系爭房屋，多年來受有系爭房屋之租金收入之利益，事隔多年後始提起本件訴訟，應有違誠信原則等語。又系爭契約之當事人均為被告廖童生，被告蔡淑琴僅係被告廖童生之代理人，原告亦無從主張被告蔡淑琴與被告廖童生負連帶給付之責等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告宋嘉祥、信義房屋公司則以：伊就系爭房屋有無混凝土氯離子含量過高、違建物查報之情形已善盡查證及告知之責，並無何違反義務而造成原告損害之情形。況且，原告如已撤銷系爭買賣之意思表示或已解除系爭契約，原告即與被告廖童生互負回復原狀之義務，原告即無系爭價金之損害可言，而原告所支出之系爭交易費用屬於純粹經濟上損失，且非因伊之行為所致，亦不得請求損害賠償等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：原告主張先位依民法第113條、第114條、第179條、第259條、第360條、第227條規定請求被告廖童生、蔡淑琴連帶給付原告992萬5,203元，並依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告992萬5,203元，備位依民法第359條、第179條規定請求被告廖童生、蔡淑琴連帶給付原告404萬5,203元，並依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告404萬5,203元等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點應為：㈠原告是否已合法撤銷系爭買賣之意思表示？㈡原告依民法第113條、第114條、第179條、第259條、第360條、第227條規定先位請求被告廖

童生、蔡淑琴連帶給付原告992萬5,203元，有無理由？如無，原告備位依民法第359條、第179條規定請求被告廖童生、蔡淑琴連帶給付原告404萬5,203元，有無理由？㈢原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定先位請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告992萬5,203元，有無理由？如無，原告備位請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告404萬5,203元，有無理由？茲分敘如下：

㈠原告是否已合法撤銷系爭買賣之意思表示？

1.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。而民法上所謂詐欺，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56年台上字第3380號判決意旨參照）。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（最高法院100年度台上字第858號判決、103年台上字第1384號判決意旨參照）。

2.經查，原告於103年7月21日與被告廖童生簽立系爭契約，並已依約交付系爭價金及移轉系爭房屋等節，業據原告提出系爭契約在卷可稽（見本院卷一第45至73頁），且為兩造所不爭執，堪以憑採。次查，系爭房屋之混凝土經台北市土木技師工會現場取樣試驗，其氯離子含量在1.142公斤/立方公尺至4.555公斤/立方公尺之間，已超過法規上限，確有混凝土氯離子含量過高之情形（即俗稱之「海砂屋」）等節，此有台北市土木技師工會109年11月23日北土技字第1092004076號函所附鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可稽（見本院卷二第229至502頁），堪認系爭房屋確屬混凝土氯離子含量過高之房屋。

3.惟查，被告廖童生於本院審理中自承：出賣系爭房屋前曾經有檢測過系爭房屋混凝土氯離子含量等語（見本院卷一第571頁），堪認被告廖童生確曾於系爭買賣前檢測過系爭房屋混凝土氯離子含量，並已知悉系爭房屋有混凝土氯離子含量過高之情形。然觀諸系爭現況說明書，被告廖童生於項次5「本標的物是否曾做過氯離子含量檢測？（如有請檢附資料）」、項次6「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋或鋼筋外露、混凝土剝落之情形」均勾選「否」（見本院卷一第119頁），可知被告廖童生顯有隱瞞其曾就系爭房屋進行混凝土氯離子含量之檢測，並隱瞞其已知悉系爭房屋有混凝土氯離子含量過高之情形。而混凝土氯離子含量過高之房屋，因建築時混凝土所用之砂係海砂，可能形成壁癌或導致鋼筋氧化膨脹、混凝土剝落損害房屋結構及影響房屋使用年限，是系爭房屋有無混凝土氯離子含量過高之情形，衡情當係原告購買房屋時之重要資訊，而當影響原告之意思形成自由。今被告廖童生於訂立系爭契約時，故意隱瞞其曾就系爭房屋進行混凝土氯離子含量之檢測且系爭房屋之混凝土氯離子含量檢測結果係過高之情形，致原告陷於錯誤而為系爭買賣之意思表示，應屬詐欺甚明。

4.至被告廖童生雖抗辯：原告曾簽立系爭聲明書表明知悉系爭房屋係混凝土氯離子含量過高之房屋，同意不做混凝土氯離子含量檢測並願意承購，可見被告並無詐欺原告等語，並提出系爭聲明書為據（見本院卷一第441頁）。惟查，觀諸系爭聲明書，其上僅有載明：系爭房屋所屬社區其他房屋曾發現氯離子含量超過標準，系爭房屋亦有超過標準之虞等情（見本院卷一第441頁），並無告知系爭房屋本身有無混凝土氯離子含量過高之情形。而被告信義房屋公司亦於本院審理中陳明：被告信義房屋公司並不知悉系爭房屋曾經做過混凝土氯離子含量之檢測，僅係曾受託出賣系爭房屋所在社區其他房屋之故而知悉系爭房屋所在社區曾有混凝土氯離子含量過高情形，故被告信義房屋公司有委請律師見證逐條解釋

系爭聲明書，向原告說明高氯離子含量之風險，本件因為公司內部資料庫並無系爭房屋混凝土氯離子含量過高之紀錄，被告廖童生亦在系爭現況說明書上勾選未曾做過混凝土氯離子含量測試，故被告信義房屋公司不會知道被告廖童生有做過混凝土氯離子含量測試，所以也沒加註氯離子超標之情形等語（見本院卷二第131至132頁），核與系爭聲明書之記載相符，足見系爭聲明書係被告信義房屋公司因公司內部資料庫知悉系爭房屋所在社區之其他房屋曾有混凝土氯離子含量過高之情形而將此節告知原告，並非係被告廖童生告知原告系爭房屋本身情形，是被告廖童生抗辯已告知系爭房屋有混凝土氯離子含量過高情形而無詐欺等節，應屬無據。又被告廖童生抗辯係因系爭現況說明書文字較小，僅依照被告宋嘉祥指示勾選，未了解系爭現況說明書之內容才有誤勾情形等語（見本院卷二第133頁）。惟查，觀諸系爭現況說明書項次5、項次6（見本院卷一第119頁），其內容簡短明確，並無難以閱讀瞭解之情形，況且，被告廖童生在項次13「本標的物是否有增建、違建之情況」、項次25「本標的物是否有出租之情形」中，尚有勾選「是」，足見被告廖童生確係知悉系爭現況說明書之內容始就不同項次內容為不同之勾選，是被告廖童生抗辯誤為勾選等節，亦非可採。另被告廖童生抗辯原告提起本件訴訟有違誠信原則等語，惟查，原告因被告隱瞞系爭房屋之混凝土氯離子含量情形，致原告購買系爭房屋之意思形成自由受有損害，原告依法撤銷因受詐欺而為之系爭買賣之意思表示，並無違反公共利益或以損害他人為主要目的，難認有何違反誠信原則可言，是被告廖童生此節抗辯，亦屬無據。從而，原告確係因被告廖童生前開詐欺內容而陷於錯誤，揆諸前開說明，原告自得依民法第92條規定撤銷其因詐欺而為之系爭買賣之意思表示。

5.又原告於108年間發現系爭房屋上開遭詐欺之情形後，即於108年3月25日向被告廖童生起訴為撤銷系爭買賣之意思表示，起訴狀繕本送達於108年4月16日送達被告廖童生，此有

本院送達證書在卷可憑（見本院卷一第139頁），堪認原告已於108年4月16日向被告廖童生為撤銷系爭買賣之意思表示。至原告雖主張其於108年3月22日已以存證信函撤銷系爭買賣之意思表示等語，並提出108年3月22日文山興隆路郵局存證號碼第55號存證信函（下稱系爭存證信函）為證（見本院卷一第121至123頁），惟查，系爭存證信函僅有表明請求被告廖童生買回系爭房地、返還價金或減少價金及賠償相關費用，並未有依民法第92條規定撤銷系爭買賣之意思表示之意，自不能認原告已以系爭存證信函為撤銷系爭買賣之意思表示，是原告主張已以系爭存證信函為撤銷之意思表示等語，應非有據。

㈡原告依民法第113條、第114條、第179條、第259條、第360條、第227條規定先位請求被告廖童生、蔡淑琴連帶給付原告992萬5,203元，有無理由？如無，原告備位依民法第359條、第179條規定請求被告廖童生、蔡淑琴連帶給付原告404萬5,203元，有無理由？

1.按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，法律行為經撤銷者，視為自始無效，當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定，民法第113條、第114條定有明文。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。而按雙務契約被撤銷，當事人就其所受領之給付，係無法律上原因而受利益，致他人受損害，應依不當得利之規定負返還義務（最高法院91年度台上字第1991號判決意旨參照）。

2.經查，本件原告已合法撤銷系爭買賣之意思表示，業如前述，其與廖童生間之系爭契約依民法第114條第1項規定視為自始無效，是原告與被告廖童生依系爭契約所受領之給付，應係無法律上原因而受利益，原告與被告廖童生自應各自就其所受領之給付，依不當得利之規定負返還義務，換言之，

被告廖童生應返還其所受領之系爭價金980萬元，原告應返還其所受領之系爭房屋。從而，原告依民法第179條規定，請求被告廖童生返還系爭價金980萬元，應屬有據。次查，原告因系爭買賣而支出系爭交易費用12萬5,203元等節，業據原告提出仲介服務費確認單、印花稅大額憑證應納稅額繳款書、登記費書狀費、契稅繳款書、信義地政士聯合事務所收據、新北市網路申領地政電子謄本交易憑證、臺北市地政規費及其他收入收據等件為證（見本院卷一第77至89頁），核與其主張相符，且為被告所不爭執（見本院卷三第144頁），堪以憑採。又被告廖童生故意隱瞞其曾就系爭房屋進行混凝土氯離子含量之檢測且系爭房屋之混凝土氯離子含量檢測結果過高等節，業如前述，則被告廖童生自係知悉系爭買賣有得撤銷之情形，而原告既因系爭買賣受有系爭交易費用之損害，被告廖童生應依民法第113條、第114條規定就原告所受系爭交易費用之損害負賠償責任，是原告依民法第113條、第114條規定請求被告廖童生賠償系爭交易費用12萬5,203元等語，當屬可採。從而，原告依民法第113條、第114條、第179條規定請求被告廖童生返還系爭價金980萬元，並賠償系爭交易費用12萬5,203元，合計992萬5,203元，應屬有據。又前開應准許部分，原告另依民法第259條、第360條、第227條規定請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依民法第113條、第114條、第179條規定部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，附此敘明。

3.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。又代理人代理本人簽訂契約，契約之效力自係歸於本人，契約相對人自應向本人為請求，而非向代理人請求（最高法院83年度台上字第1655號判決意旨參照）。原告雖主張被告蔡淑琴為被告廖童生之配偶，且係系爭契約之代理人，應負連帶給付之責等語。惟查，觀諸系爭契約，立契約書人欄記明：「買方：

廖童生，代理人：蔡淑琴」（見本院卷一第47頁），可知被告蔡淑琴僅係居於被告廖童生代理人之地位，系爭契約之效力僅歸於被告廖童生，被告蔡淑琴並非系爭契約之當事人，原告自無從向被告蔡淑琴為撤銷系爭買賣之意思表示並請求返還系爭價金及賠償系爭交易費用，亦無從向被告蔡淑琴依民法第259條、第360條、第227條、第179條規定解除系爭契約並請求返還系爭價金、或請求債務不履行之損害賠償。是原告就被告蔡淑琴部分，請求被告蔡淑琴連帶給付992萬5,203元，應屬無據。

4.綜上，原告先位之訴依民法第113條、第114條、第179條規定請求被告廖童生返還系爭價金及賠償系爭交易費用，合計992萬5,203元，應屬有據，逾此範圍之請求，應屬無據。另原告對被告蔡淑琴、廖童生先位之訴已一部有理由，原告對該二人備位之訴即無庸審酌，併此敘明。

㈢原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定先位請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告992萬5,203元，有無理由？如無，原告備位請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告404萬5,203元，有無理由？

1.按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產條例第26條第1項、第2項定有明文。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相

當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第184條、第185條第1項、第188條第1項亦有明文。又按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號裁判要旨參照）。

2.經查，被告宋嘉祥為系爭買賣之仲介人員，被告信義房屋公司為被告宋嘉祥之僱用人等節，為兩造所不爭執，應堪憑採。原告雖主張被告宋嘉祥身為不動產仲介，未就系爭房屋混凝土氯離子含量過高之瑕疵善盡調查、告知義務，而有故意或不法侵害原告之權利，致原告受有損害等語，並提出系爭房屋天花板及牆壁照片為據（見本院卷一第91至103頁）。惟查，考諸系爭鑑定報告就系爭房屋為混凝土氯離子含量檢測之過程，係由台北市土木技師公會技師現場取樣後10處，委由厚昇工程顧問有限公司材料實驗室以CNS14703（2002）試驗方法，檢測該結構處之混凝土氯離子含量若干，此有系爭鑑定報告在卷可稽（見本院卷二第231至502頁），由是可知，檢測系爭房屋是否具混凝土氯離子過高之瑕疵，需具備專業知識與檢測設備，被告宋嘉祥、被告信義房屋公司為一般不動產仲介及不動產仲介公司，自不具上揭專業能力與檢測設備，實難認其其有何調查、告知義務。況且，被告宋嘉祥、被告信義房屋公司仲介系爭房屋時，已調查系爭房屋所屬社區其他住戶有檢測氯離子含量超標之情事，並將該情據實告知原告，且提醒原告系爭房屋氯離子可能超標之訊息，建議原告於簽立系爭契約前施以檢測，原告亦得自行求證等節，此有系爭聲明書附卷可憑（見本院卷一第441頁），應認被告宋嘉祥、被告信義房屋公司已盡相當之必要注意，難謂其有違反善良管理人注意義務之過失責任，或有違背不動產經紀業之調查、告知義務，或有何侵權行為可言。至原告雖主張由系爭房屋天花板及牆壁照片可知

系爭房屋有氯離子含量過高之情形等語，惟查，觀諸系爭房屋天花板及牆壁照片，固可見有混凝土剝落、鋼筋外露生鏽之情形（見本院卷一第91至103頁），然前開照片係原告事後所拍攝，並非系爭房屋簽約時之外觀，難認被告宋嘉祥、被告信義房屋公司係明知系爭房屋有混凝土氯離子含量過高情形。況且，混凝土氯離子含量有無過高，須經儀器檢測實可得知，並非肉眼即可判斷，業如前述，是原告主張被告宋嘉祥、被告信義房屋公司未盡告知義務等語，應非可採。又原告復未提出其他證據舉證證明被告宋嘉祥、被告信義房屋公司有何其他侵權行為或義務違反致原告受有損害，是原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條規定先位請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告992萬5,203元，及備位請求被告宋嘉祥、被告信義房屋公司連帶給付原告404萬5,203元，均屬無據。

五、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229 條第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為5%，民法第233 條第1 項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告廖童生返還系爭價金及賠償系爭交易費用之債權，核屬無確定期限之給付，經原告提起訴訟，起訴狀繕本於108年4月16日送達被告廖童生（見本院卷一第139頁），被告廖童生迄未給付，當負遲延責任。至原告雖主張被告廖童生應自103年7月21日即系爭契約簽約之日起負返還系爭價金及賠償系爭交易費用之責等語，然原告係至108年4月16日始合法撤銷系爭買賣之意思表示，並向被告廖童生請求返還系爭價金及賠償系爭交易費用等節，業如前述，是原告請求自103年7月21日起計算遲延利息，應非可採。從而，原告請求此部分自起訴狀繕本送達被告廖童生翌日即108年4月17日

起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許，逾此範圍之部分，核屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第113條、第114條、第179條規定請求被告廖童生給付992萬5,203元，及自108年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，被告廖童生、蔡淑琴雖聲請測量系爭房屋頂樓增建物面積，以計算系爭房屋頂樓增建物於103年7月21日時之一般不動產交易市場價格，並確認系爭房屋價值減損比例及金額為何，以明原告請求減少價金之不當得利金額（見本院卷三第103至107頁），惟查，原告業已合法撤銷系爭買賣之意思表示等節，經本院認定如前，是系爭契約既經撤銷而視為無效，原告請求減少系爭契約價金部分即無庸審酌，是被告廖童生、蔡淑琴此部分證據調查之聲請，應認無證據調查之必要。又兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　9　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　林欣苑

法　官　邱于真

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　邱美嫆

附表一（新臺幣/民國）：

| 編號 | 內容 |
| --- | --- |
| 001 | 先位聲明：<br>㈠被告廖童生及其代理人蔡淑琴應以原價980萬元買回如附表一所示之房地，及應給付原告自103年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並賠償原告支付所有之費用及損失12萬5,203元。<br>㈡被告信義房屋公司、宋嘉祥應連帶給付原告980萬元，及自103年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並賠償原告支付所有之費用及損失12萬5,203元。<br>㈢前兩項被告中本於各別之發生原因，對原告各負給付義務，若任一項被告已為給付時，他項被告於該給付範圍內同免責任。<br>㈣願供擔保請准宣告假執行。<br>備位聲明：<br>㈠被告廖童生、蔡淑琴應減少價金給付原告392萬元，及自103年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並賠償原告支付所有之費用及損失12萬5,203元。<br>㈡被告信義房屋公司、宋嘉祥應連帶給付原告392萬元，及自103年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並賠償原告支付所有之費用及損失12萬5,203元。<br>㈢前兩項被告中本於各別之發生原因，對原告各負給付義務，若任一項被告已為給付時，他項被告於該給付範圍內同免責任。<br>㈣願供擔保請准宣告假執行。 |
| 002 | 先位聲明： |

| | |
|---|---|
| | ㈠被告廖童生、蔡淑琴應連帶給付原告992萬5,203元及自103年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。<br>㈡被告信義房屋公司、宋嘉祥應連帶給付原告992萬5,203元及自103年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。<br>㈢前兩項請求若任一項被告已為給付時，其餘被告於該範圍內同免責任。<br>㈣願供擔保請准宣告假執行。<br>備位聲明：<br>㈠被告廖童生、蔡淑琴應連帶給付原告404萬5,203元及自103年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。<br>㈡被告信義房屋公司、宋嘉祥應連帶給付原告404萬5,203元及自103年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。<br>㈢前兩項請求若任一項被告已為給付時，其餘被告於該範圍內同免責任。<br>㈣願供擔保請准宣告假執行。 |

附表二：

㈠土地

| 編號 | 土地坐落 | | | | | 地目 | 面積 | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | | 平方公尺 | |
| 1 | 新北市 | 新店區 | 復興段 | - | 416 | 建 | 1646.04 | 10,000分之143 |
| 2 | 新北市 | 新店區 | 復興段 | - | 416-1 | 建 | 65.96 | 10,000分之143 |

㈡建物

| 編號 | 建號 | 基地坐落 | 建物門牌 | 建築式樣主要建築材料及房屋層數 | 建物面積（平方公尺） | | 權利範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 樓層面積合計 | 附屬建物主要建築材料及用途 | |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 新北市○○區○○段000○號 | 新北市○○區○○段000○00000地號 | 新北市○○區○○路000巷00號5樓（門牌整編前為新北市○○區○○路00巷0弄00號5樓） | 鋼筋混凝土造，5層 | 5層，86.86 | 陽台，9.06 | 全部 |
| 共有部分：復興段1525建號，面積239.11平方公尺，權利範圍：80分之1 | | | | | | | |

附表三（新臺幣）：

| 編號 | 費用名稱 | 金額 |
|---|---|---|
| 001 | 仲介服務費 | 98,000元 |
| 002 | 印花稅 | 2,632元 |
| 003 | 移轉登記規費 | 755元 |
| 004 | 契稅 | 9,636元 |
| 005 | 代書費 | 14,000元 |
| 006 | 謄本費 | 180元 |
| | 合計 | 125,203元 |