

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第853號

上訴人 何少芸

被上訴人 姜岱均

陳亦柔

上二人共同

訴訟代理人 鄧為元律師

蔡孟容律師

黃榆婷律師

被上訴人 揚生不動產經紀股份有限公司

法定代理人 李紹偉

被上訴人 林子竣

張競文

上三人共同

訴訟代理人 胡倉豪律師

複代理人 劉東霖律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國110年6月22日臺灣新北地方法院109年度訴字第1583號第一審判決提起上訴，本院於111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國108年10月30日經由被上訴人（以下各稱其名）揚生不動產經紀股份有限公司（下稱揚生公司）之仲介，與姜岱均、陳亦柔（下合稱姜岱均2人）就新北市○○區○○○段000地號土地應有部分1145/100000，及其上1170建號（門牌號碼新北市○○區○○街00000號13樓）房屋（含地下3層

01 平面車位，下稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系
02 爭契約書），約定由伊以新臺幣（下同）1,036萬元買受系
03 爭房地（下稱系爭買賣契約），伊已給付價金106萬元。

04 (二)揚生公司業務專員林子竣於仲介系爭買賣契約時，就系爭房
05 屋300公尺內有新北市鶯歌區第二公墓（下稱系爭公墓）之
06 嫌惡設施、是否有人居住等重要事項，為隱匿及不實說明，
07 亦未提供系爭房屋之不動產說明書，且未給予合理契約審閱
08 期；姜岱均2人為系爭房地出賣人，亦未告知系爭房屋周邊
09 有系爭公墓之事實，伊於資訊不對等之情況下購買系爭房
10 地，所為之締約意思表示實有瑕疵，伊已於108年12月24日
11 依民法第88條、第92條第1項規定撤銷締結系爭買賣契約之
12 意思表示，爰先位依民法第179條規定，請求姜岱均2人返還
13 106萬元。又系爭房地具與系爭公墓距離過近之瑕疵，伊亦
14 得依民法第365條第1項、第227條規定解約，再依民法第259
15 條規定請求返還價金。縱認伊無權解約，姜岱均2人沒收106
16 萬元做為違約金，顯屬過高，伊得請求依民法第252條規定
17 酌減違約金，就其等溢收之違約金再依民法第179條規定請
18 求返還。

19 (三)揚生公司為不動產經紀業者，與伊就系爭房地簽訂不動產購
20 買意願書，且收取服務費；林子竣為揚生公司之業務專員，
21 張競文為不動產經紀人，其等（下合稱揚生公司3人）就系
22 爭買賣契約之締結，未盡忠實及善良管理人注意義務，且違
23 背危險及調查之義務，並違反不動產經紀業管理條例不得受
24 雙方委託之規定，而侵害伊之表意自由，爰備位類推適用民
25 法第544條及依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民
26 法第184條第1項前段、第185條規定，請求揚生公司3人連帶
27 賠償106萬元。

28 二、姜岱均2人抗辯：林子竣已將系爭房地相關資訊告知或交付
29 上訴人，並無隱匿及不實說明之情事，伊亦無隱匿或違反任
30 何告知義務，是上訴人主張因意思表示錯誤或受詐欺而締
31 約，並非事實。系爭房屋與系爭公墓間之最短距離為317.6

公尺，並無內政部不動產說明書應記載及不得記載事項之適用；且上訴人未證明系爭公墓之存在，有何減少系爭房屋價值或通常效用之情形，難認有物之瑕疵存在；系爭公墓於系爭買賣契約簽訂時已存在，非契約成立後始發生之瑕疵，亦無不完全給付規定之適用，上訴人自無權單方解除系爭買賣契約。又伊等業因上訴人未遵期付款為由解除系爭買賣契約，所沒收之106萬元違約金，僅占買賣總價10.2%，未逾內政部公告成屋買賣契約範本第11條第3項規定之15%上限，並無過高之情事等語。

三、揚生公司3人抗辯：揚生公司及林子竣確有將系爭房地現況說明書等相關資料交予上訴人，亦有告知公墓設施等相關資訊，並無隱匿及不實說明之情事。至於前屋主是否居住過、審閱期間、張競文是否在場、有無附近區域買賣狀況、實價登錄、不動產說明書等文件，及是否實際協商等，均非影響上訴人簽約主因，亦不影響其對系爭房地現狀之判斷。況揚生公司已給予上訴人契約審閱期，上訴人係充分了解契約內容始簽約，伊等並無侵權行為等語。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明為：(一)原判決廢棄；(二)先位聲明：姜岱均2人應共同給付上訴人106萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)備位聲明：揚生公司3人應連帶給付上訴人106萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

(一)上訴人於108年10月29日與揚生公司簽署不動產購買意願書，表明願以1,030萬元買受系爭房地，並當場交付斡旋金6萬元（見原審卷第29-30頁）。

(二)上訴人與姜岱均2人於108年10月30日簽訂系爭契約書（見原審卷第31-58頁），約定由上訴人以1,036萬元買受系爭房地，價金分3期給付，完稅款104萬元及稅額應於108年12月5日給付及完納（見原審卷第45頁）；買賣雙方另於同日簽訂

01 不動產買賣價金履約保證申請書（見原審卷第39-42頁）。

02 (三)上訴人於108年11月5日匯款100萬元至履保帳戶（見原審卷
03 第59頁）。

04 (四)姜岱均2人於108年12月12日函催上訴人給付完稅款未果（見
05 原審卷第71頁）。

06 (五)上訴人於108年12月13日致函揚生公司、林子竣及姜岱均2
07 人，表明解除系爭買賣契約之意（見本院卷第129-137
08 頁）。

09 (六)姜岱均2人於108年12月24日致函上訴人表明解約之意，上訴
10 人於翌日收受此解約函（見原審卷第71-72、241、201-202
11 頁）。

12 (七)上訴人於108年12月24日致函被上訴人，表明撤銷締約之意
13 思表示（見原審卷第61-65頁）；被上訴人於翌日收受此信
14 函（見原審卷第329、335-339頁）。

15 六、上訴人先位之訴主張系爭房地具離系爭公墓過近之瑕疵，且
16 其與姜岱均2人締約購買系爭房地之意思表示不健全，其已
17 合法解約或撤銷締約之意思表示；縱認系爭買賣契約未經其
18 解除或撤銷締約之意思表示，姜岱均2人沒收之違約金亦過
19 高，應予酌減，故其得依民法第179條或第259條規定請求姜
20 岱均2人返還106萬元等語，為姜岱均2人所否認。本院認上
21 訴人先位之訴為無理由，茲析論如下：

22 (一)系爭房地無上訴人所指瑕疵，姜岱均2人亦無不完全給付之
23 情，上訴人無權依民法第359條或第256條規定，解除系爭買
24 賣契約：

25 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
26 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
28 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
29 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
30 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，為民
31 法第354條、第359條所明定。而所謂物之瑕疵係指存在於物

之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例參照），易言之，該缺點須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

2.兩造均同認系爭公墓坐落於系爭房地附近山坡上之事實，僅就實際距離主張互歧，上訴人主張系爭公墓距系爭房屋299.55公尺，被上訴人則抗辯系爭公墓與系爭房屋二者間最短距離即超過300公尺。觀諸兩造為證明前開距離提出之GOOGLE地圖（見原審卷第219、255、257頁），上訴人版本地圖並非將測量距離之基準點設於系爭房屋所在之慕嵐社區，而係設於一旁道路之位置；揚生公司版本地圖所採直線測量距離，基準點則分別為系爭公墓最外側及慕嵐社區，是就兩地直線距離之判定，當以揚生公司版本地圖較為精確，足認系爭公墓與系爭房屋二點間之直線距離已逾300公尺。再細觀前開地圖，亦可知系爭房屋與系爭公墓並非直接毗鄰，中間有稠密之建物及綠地相隔，且須經由週折之道路來往方可通達二地。

3.上訴人陳稱：系爭公墓為不動產交易所稱之嫌惡設施，既與系爭房屋距離過近，足以影響系爭房地之價值，應認系爭房地具有瑕疵云云。查相鄰之墳墓固堪認屬足以影響不動產交易價值之嫌惡設施，然以本件而論，系爭公墓與系爭房屋並非直接毗鄰，物理上有相當之距離，已如前述。再參諸上訴人亦自承從系爭房屋所在之慕嵐社區或系爭房屋之前陽台，無法一眼即知系爭公墓存在（見原審卷第270、418頁），並提出與所述相符之照片為證（見原審卷第301-309、425頁），核與林子竣陳稱：從系爭房屋看不太出來附近有墓地等語相合（見原審卷第177頁），尤徵從系爭房屋非可一望即知系爭公墓存在，則系爭公墓是否屬足以影響系爭房地價

01 值之嫌惡設施，容有疑問。況觀諸上訴人所提慕嵐社區房屋
02 出售之廣告（見原審卷第77-97頁），其內均未提及慕嵐社
03 區對面山坡上設有系爭公墓之事實，似足推論以當地之交易
04 習慣，並不認為系爭公墓屬影響慕嵐社區房地價值之嫌惡設
05 施，更無從以系爭公墓坐落於系爭房屋對面山坡之單純事
06 實，斷言系爭房地之價值因此減損。上訴人徒以系爭公墓距
07 離系爭房屋「過近」之主觀想法，做為系爭房地具有瑕疵之
08 論據，而未舉證證明系爭公墓確實減損系爭房地之價值，復
09 未證明其與姜岱均2人成立系爭買賣契約時，雙方已約定或
10 姜岱均2人曾保證系爭房地附近無公墓存在，則其空言主張
11 系爭房地具有瑕疵，姜岱均2人所為給付不符債之本旨，構
12 成不完全給付，其已依民法第359條、第256條規定解除系爭
13 買賣契約云云，均屬無據。

14 (二)上訴人無權依民法第88條、第92條第1項規定，撤銷締結系
15 爭買賣契約之意思表示：

16 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
17 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
18 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
19 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
20 錯誤；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其
21 意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實
22 或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條、第92條第1
23 項分別定有明文。又民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積
24 極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契紙上或
25 交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違
26 法性，即與本條項之所謂詐欺不合（最高法院33年上字第88
27 4號判例參照）。

28 2.上訴人主張其已依前引規定撤銷締結系爭買賣契約之意思表
29 示，乃以姜岱均2人未據實告知系爭公墓距離系爭房屋過近
30 之足以影響系爭房地價值之交易上重要事項，倘若其知悉系
31 爭房屋實際狀況即不願意購買系爭房地，故其係因錯誤及受

01 詐欺而為締約之意思表示等語，為其論據（見原審卷第18、
02 106、466-467頁）。惟系爭公墓非屬足以影響系爭房地交易
03 價值之嫌惡設施，業如前述，自難謂系爭公墓坐落於系爭房
04 屋對面之山坡，屬影響締約意願之交易上重要事項，故上訴
05 人所為締約之意思表示，即難認係就系爭房地交易上認為重
06 要之性質有錯誤，上訴人自無權依民法第88條規定撤銷之。
07 而姜岱均2人固坦認與上訴人簽署系爭契約書時，並未告知
08 上訴人系爭公墓之坐落位置，然此既非交易上重要事項，亦
09 難認姜岱均2人依交易習慣對此負有告知義務，揆諸前開說
10 明，應認姜岱均2人並無詐欺上訴人之情。上訴人非受詐欺
11 而為締約之意思表示，即不得依民法第92條第1項規定撤銷
12 締約之意思表示。

13 (三)綜上，上訴人分別於108年12月13日、同年月24日致函姜岱
14 均2人，行使民法第359條或第256條之解約權及民法第88
15 條、第92條第1項之撤銷權（參見兩造不爭執之事項(五)、
16 (七)），均於法不合，不生解約或撤銷之效力，上訴人依民法
17 第259條解約後回復原狀及第179條返還不當得利之規定，請
18 求姜岱均2人返還已收價金106萬元，核屬無理。

19 (四)系爭契約書約定之違約金數額並未過高，上訴人不得依民法
20 第179條規定請求姜岱均2人返還溢收之違約金：

21 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
22 第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事
23 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
24 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定
25 之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金
26 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況
27 違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，
28 雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方
29 違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識
30 及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金
31 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金

01 額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社
02 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應
03 予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第
04 909號判決參照）。

05 2.查上訴人與姜岱均2人已就系爭房地成立買賣契約，負有履
06 約之義務甚明，惟其未依系爭契約書第5條第2項之約定給付
07 完稅款104萬元，經姜岱均2人於108年12月12日定期催告上
08 訴人付款未果，姜岱均2人乃於同年月24日致函上訴人，表
09 明解約之意（參見兩造不爭執之事項(四)、(六)），其等解除權
10 之行使，合於系爭契約書第5條第3項之約定，姜岱均2人自
11 得依系爭契約書第10條第2項「本約簽訂後，甲方（即上訴
12 人）若有違約情事經乙方（即姜岱均2人）合法解除本約，
13 甲方對乙方負損害賠償責任且甲方已支付之價金應交付乙方
14 沒收做為懲罰性違約金」之約定，沒收上訴人已付價金106
15 萬元做為懲罰性違約金。

16 3.上訴人雖主張前開違約金之數額過高，應予酌減云云，惟本
17 件違約金之性質為以強制債務履行為目的之懲罰性違約金，
18 業經買賣雙方明文約定，核屬確保債權效力之強制罰，具有
19 嚇阻買方惡意違約之目的及作用，上訴人空言主張該違約金
20 之數額過高，惟未提出實據可佐，所辯已非可採。況上訴人
21 自承經其查詢後得知姜岱均2人已於110年1月間以960萬元將
22 系爭房地轉售他人（見本院卷第197、163-166頁），顯見姜
23 岱均2人因上訴人惡意違約，確實受有以較低價格再次出售
24 系爭房地之價差損害，惟上訴人迄未填補其等所受損害，更
25 難採信其所謂違約金數額過高之說法，揆諸前引最高法院判
26 決意旨，堪認尚無依民法第252條規定酌減本件違約金數額
27 之必要。準此，上訴人另稱其得依民法第179條規定請求姜
28 岱均2人返還溢收之違約金云云，亦非有理。

29 七、上訴人備位之訴主張揚生公司3人與其簽署不動產購買意願
30 書，並收取服務費用，惟於仲介系爭買賣契約之過程中，有
31 未提供不動產說明書、強調系爭房屋前屋主未曾居住之不實

01 資訊、張競文未於其簽署不動產購買意願書時在場、未給予
02 簽署不動產購買意願書之審閱期限、未提供系爭房地附近區
03 域實價登錄資料及嫌惡設施之資訊予其審閱、未審核不動產
04 說明書之記載是否屬實等違反規定之瑕疵，顯未忠實履行應
05 盡之義務，且侵害其表意自由，致其受有遭沒收106萬元價
06 金之損害，其得類推適用民法第544條、依不動產經紀業管
07 理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第185條等規
08 定主張揚生公司3人連帶賠償云云（見原審卷第467-470、45
09 8頁），為揚生公司3人所否認。本院基於下列事證，認上訴
10 人此部分請求並無理由：

11 (一)接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
12 之損害，對於委任人應負賠償之責；經紀業因經紀人員執行
13 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
14 紀業應與經紀人員負連帶賠償責任；因故意或過失，不法侵
15 害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人
16 之權利者，連帶負損害賠償責任，分別為民法第544條、不
17 動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前
18 段、第185條第1項前段所明定。而損害賠償之債，以有損害
19 之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係
20 為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成
21 立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台
22 上字第481號判例參照）。

23 (二)查上訴人與姜岱均2人成立系爭買賣契約後不久，即曾向仲
24 介本件交易之經紀人員林子竣抱怨成交價過高，及系爭房屋
25 對面山坡有公墓等事項，有雙方以通訊軟體交談之對話紀錄
26 可參（見原審卷第341-361頁）。上訴人嗣以系爭房地具有
27 瑕疵及其締約之意思表示不健全為由拒絕繼續履約，先後向
28 姜岱均2人主張解約及撤銷締約意思表示，惟均於法無據，
29 而遭姜岱均2人以其未遵期付款為由行使解約權，並於解約
30 後沒收上訴人已付價金106萬元等情，前已詳論，顯見上訴
31 人因遭沒收價金受有損害，係因其誤認系爭房地具有瑕疵所

01 致，而與揚生公司3人在仲介系爭買賣契約過程中，是否有
02 提供系爭房屋前屋主未曾居住之不實資訊、張競文未於簽署
03 不動產購買意願書時在場、未給予簽署不動產購買意願書之
04 審閱期限、未提供系爭房地附近區域實價登錄資料予其審閱
05 等各項瑕疵無涉，上情縱認屬實，亦與上訴人所受損害無相
06 當因果關係，揚生公司3人自無須依前揭法條規定，對上訴
07 人負損害賠償之責。

08 (三)又因不動產交易金額龐大，為避免成交後產生交易糾紛，不
09 動產經紀業管理條例第22條、第23條乃規定仲介之經紀業，
10 應指派經紀人在不動產說明書簽章，並由經紀人員在執行業
11 務過程中，以不動產說明書向交易相對人解說。而內政部制
12 頒之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，明定成屋交
13 易之不動產說明書，應記載建物、基地、重要交易條件及其
14 其他重要事項等內容，關於周邊環境之其他重要事項，乃明揭
15 為「周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施」，並列舉該
16 等環境設施包括公（私有）市場、超級市場、學校、警察局
17 （分駐所、派出所）、行政機關、醫院、飛機場、台電變電
18 所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化
19 場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯
20 見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行、葬儀社等。而系爭
21 公墓並非位於系爭房地半徑300公尺範圍內，業經本院認定
22 如前，是系爭公墓並非應記載於不動產說明書之事項，則縱
23 使揚生公司3人確實於仲介系爭房地交易之過程中，有依前
24 開規定以不動產說明書向上訴人解說，應解說之範圍亦不包
25 括系爭公墓。上訴人主張揚生公司3人未明確調查系爭公墓
26 所在位置，且未提供含系爭公墓之嫌惡設施資訊予其審閱，
27 即屬違反契約之義務或構成侵權行為，應依前揭規定連帶對
28 其負賠償責任云云，無足憑採。

29 八、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第179條、第259條規定，
30 請求姜岱均2人共同給付106萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
31 起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位之訴類推適用民

01 法第544條、依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民
02 法第184條第1項前段、第185條等規定，請求揚生公司3人連
03 帶給付106萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息，皆非屬正當，不應准許。從而原審所
05 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

12 民事第十二庭

13 審判長法 官 陳秀貞

14 法 官 蔡世芳

15 法 官 陳婷玉

16 正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

19 書記官 陳盈璇