臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第267號

原　　告　邱淋云

000000000000000000

被　　告　靖恒不動產有限公司

000000000000000000

兼上一人

法定代理人　李炫佑

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　黃鵬達律師

被　　告　羅巧涵

000000000000000000

訴訟代理人　董子祺律師

被　　告　郭美珠

000000000000000000

　　柯淑幸

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　劉鑫成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年8月6日辯論終結，本院判決如下：

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、程序部分：

一、按原告之訴，有起訴不合程式或不備其他要件者情形，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先

命補正，民事訴訟法第249條第1項第6款定有明文。經查，原告起訴及後來追加訴訟，除將靖恒不動產有限公司(下稱靖恒公司)、李炫佑、羅巧涵、郭美珠、柯淑幸列為被告外，另表示起訴之對象尚包括「安師傅」（安師父），然被告靖恒公司、郭美珠、柯淑幸均已表示其等並不知「安師傅」之本名及相關聯絡資訊，卷內亦無「安師傅」之相關資料可特定其身分，致本院無法特定「安師傅」為何人，亦無法確認「安師傅」之正確當事人能力及送達地址。故本院已於民國111年5月24日先行裁定：「原告應於本裁定送達後七日內補正『安師傅』之年籍資料，逾期未補正，即駁回原告對『安師傅』之訴」，惟因原告逾期未為補正，揆諸前開說明，原告對「安師傅」之訴自不能認為合法，故就原告起訴「安師傅」部分，業經本院於113年6月17日裁定駁回而確定在案，合先敘明。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。經查，原告起訴聲明係請求：㈠被告羅巧涵應買回門牌號碼為桃園市○○區○○○路○段000巷00號房地(下稱系爭房地)。㈡被告應連帶賠償原告新幣(下同)100萬元及自112年9月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息(參本院卷第9頁）。原告後於112年12月27日減縮訴之聲明為僅請求被告應連帶賠償原告100萬元，不再請求利息(參本院卷第81頁）。原告最終並變更聲明為：㈠被告應連帶賠償原告100萬元。㈡請求撤銷原告與被告羅巧涵、靖恒公司三人於112年5月17日所簽立之協議書(下稱系爭協議書）。㈢被告靖恒公司應返還原告仲介服務費16萬元。㈣聲明第㈠、㈢項部分願供擔保，請准宣告假執行(參院卷第322頁），經核，原告係擴張、減縮訴之聲明，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告原透過被告靖恒公司（即太平洋房屋青埔加盟店），要向被告羅巧涵買受坐落於桃園市○○區○○段○○○段000000地號土地及其上同小段807建號房屋(下稱系爭房屋)之系爭房地，並主要由身為被告靖恒公司店長之被告李炫佑與原告處理買賣相關事宜。原告已在簽約前、要給付2萬元訂金時，詢問系爭房屋是否有管理員及要繳納管理費之事，被告李炫佑、被告羅巧涵及系爭房屋所在之羅馬大道社區(下稱系爭社區)住戶都未告知原告是否有此情事，嗣原告即與被告羅巧涵於111年12月11日簽立系爭房地之不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，後被告羅巧涵竟於112年3月2日交屋當日表示他已繳了6個月管理費，並要求原告要繳納系爭房屋關於112年4、5、6月之管理費。至於系爭買賣契約所附之標的物現況說明書上之記載，均為被告羅巧涵所自行勾選，與原告無關，而且該資料是在交屋時才交給原告的，足認被告羅巧涵就此確有詐騙原告之情。

㈡又原告第一次看系爭房屋是在尚未簽立買賣契約時，當時只發現系爭房屋二樓天花板有滲水之情形，其即詢問被告羅巧涵，但被告羅巧涵並沒有回覆，原告就給付了2萬元之斡旋金。後原告在111年12月11日簽完買賣契約後，原告想約在下雨天再去系爭房屋，但後來沒約到下雨天，即由被告靖恒公司之員工即被告柯淑華再帶往系爭房屋，但被告柯淑華一直將原告帶離現場，稱要去看週遭環境，但後來系爭房屋卻沒有後門，原告對此失望至極。至原告第三次前往看屋時，被告羅巧涵及被告靖恒公司所屬員工被告郭美珠也在場，當時前任租客已離開，其即進入房屋內稍微看一下，當時已經局部粉刷，沒有與第一次看屋不同之情況。之後在112年3月2日交屋後第二日，原告即再前往確認系爭房屋有油漆部分，但因原告為桃園機場之排班計程車司機，無法長住系爭房屋內，僅有偶爾居住，但也未發現系爭房屋有何問題，後經過一星期，因下大雨才發現系爭房屋有漏水情事，包括二樓天花板漏水、滲水、三樓廁所無法使用、牆壁有嚴重壁

癌、四樓走廊遮雨棚大漏水，經原告反應後，被告羅巧涵所請之「安師傅」與靖恒公司所屬員工即被告郭美珠，均不肯在下雨天時前往系爭房屋勘查漏水，並在「安師傅」勘查後估價需要8萬元修復漏水，被告李炫佑及被告羅巧涵即要求原告於112年5月17日簽立以8萬元和解之協議書，但後來000年0月間因颱風來襲連下6、7日大雨，就發現系爭房屋又出現好多簽立協議書時所未發現之漏水點，都不在原協議書協議之範圍內。

㈢被告等人共同以上開方式詐騙原告，為共同侵權行為人，故原告提起本案訴訟，依買賣關係及共同侵權行為法律關係，請求被告等人應連帶賠償原告100萬元，這是包括原告精神上損失12萬元、修復滲漏水之瑕疵擔保整修費用40萬元及依已付給靖恒公司16萬元仲介報酬三倍計算之懲罰性違約金共48萬元。

㈣再系爭協議書係原告遭被告羅巧涵、被告靖恒公司詐欺所為，且原告當時有急迫、輕率無經驗之情形，原告自得依民法第74條、第92條、第114條之規定，撤銷系爭協議書。

㈤又原告確受被告靖恒公司之詐欺，且原告當時有急迫、輕率無經驗之情形，故原告亦得依民法第74條、第92條之規定，請求被告靖恒公司返還已收受之仲介報酬16萬元。

㈥並聲明：如上開變更後訴之聲明所示。

二、被告方面：

㈠被告靖恒公司與被告李炫佑部分：

1.被告靖恒公司與被告李炫佑已針對系爭房地買賣交易之過程，盡力服務原告，對售後之服務也未曾再收取任何費用，並盡量大幅度將仲介服務費自17萬3,600元折讓變更為16萬元，而被告羅巧涵除將總買賣價金大幅降低，尚針對原告所提出諸多不合理之要求，再給予補償高達10萬元，絕非如原告所稱惡質卑劣。但原告卻對被告靖恒公司與被告李炫佑及公司所屬業務人員郭美珠、柯淑幸等人費盡心神之服務，於系爭社區內任意謾罵，並提起本案訴訟指摘有詐欺之情事，

實為不實。

2.原告並未能具體說明究竟被告靖恒公司與被告李炫佑有何需要賠償原告之情事，原告之請求自無理由。若認原告係主張靖恒公司與被告李炫佑就系爭買賣為居間仲介之過程中，未盡解說及調查系爭房地之債務不履行之義務，而據以主張被告侵權行為，原告該部分請求實依法無據。

3.並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告羅巧涵部分：

1.原告在與被告羅巧涵洽談系爭房地之買賣及簽立買賣契約之過程中，未曾向被告羅巧涵主張不要管理員及管理費，且原告於審理中已自承曾有人告知系爭房屋所在社區每月要繳300元之管理費，且有管理員等語，足認被告至遲於交屋前即已知悉系爭社區有管理員一事，若原告對此有疑慮，自應於交屋前向被告羅巧涵反應，惟原告並未於交屋前就此有所主張，由此可認原告並未因此而受有詐欺或侵權情事。再原告與被告羅巧涵、被告靖恒公司已於112年5月17日簽立系爭協議書，協議中所包括之爭執內容亦包括管委會部分，可認原告與被告羅巧涵就此管委會之爭議部分，已以協議書所約定之8萬元達成和解，原告不得再執以請求其他賠償。

2.另原告與被告羅巧涵於簽立正式買賣契約前，亦於111年12月10日簽立契約內容變更合意書，並於備註欄中記載「如果房子有漏水部分，屋主會修，其餘就屋況說明書內容現況交屋」，足認系爭房屋若在交屋前有漏水之情形，確須由被告羅巧涵負擔維修之責，其餘即應依屋況說明書內容現況交屋。而兩造於交屋前，確曾一同至系爭房地看房，當時發現四樓天花板有漏水情事，被告羅巧涵遂依約於交屋前修繕完成，是關於系爭房屋於112年3月2日交屋前之漏水瑕疵均已由被告羅巧涵修復完畢，原告於交屋前亦未再向被告主張房屋仍有漏水之情事，則依上開變更合意書備註欄所載，應依變更合意書之約定，依現況為交屋。又系爭房地既已於112

年3月2日以前交付，房地之危險負擔已移轉，原告自不得再主張受詐欺之侵權行為而請求損害賠償，原告之請求為無理由。

3.況針對系爭社區是否設有管理委員會及系爭房屋是否有滲漏水事件，原告與被告羅巧涵已達成和解，簽立系爭協議書，則原告就上開事件之各項主張、請求，應認已經原告拋棄。從而，原告仍執上詞，主張被告等人應連帶給付原告100萬元部分，並無理由。

4.並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告郭美珠、柯淑幸部分：

1.原告欲主張之內容無非為系爭房地有成立管委會及系爭房地有滲漏水之爭議情形，然參酌原告與被告羅涵巧、靖恒公司所簽立之系爭協議書，已達成三方同意不得再以該事件為任何民事請求或主張，原告已就其所爭議事件達成和解，原告再執同一爭議事件為任何請求或主張，顯屬無理由。

2.並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠原告與被告羅巧涵確經由被告靖恒公司之仲介，而於112年12月10日先簽立契約內容變更合意書，約定買賣總價變更為845萬元，且備註「如果房子有漏水部分，屋主會修，其餘就屋況說明書內容現沿交屋」，更於111年12月11日簽立系爭房屋之系爭買賣契約，約定由被告羅巧涵以總價金868萬元之價格出售系爭房地予原告，且因系爭房屋已出租他人，每月租金為1萬6,000元，租期至112年2月24日，故雙方於標的物現況說明書上第3點約定至112年2月25日始交屋，另於第21點有記載系爭房屋所在之系爭社區有管理委員會及管理負責人、於第27點則記載系爭房屋無滲漏水之情形，有系爭契約及其標的物現況說明書等資料附本院卷第31頁至第69頁可參。

㈡系爭房地已於112年2月14日移轉所有權登記至原告名下，亦已於112年3月2日交付原告使用，有系爭房地之登記謄本、異動索引資料附本院卷第179頁至第191頁可參，且為兩造所不爭執。

㈢原告與被告羅巧涵、被告靖恒公司於112年5月17日，因「成立管委會事件」及「發生滲漏水」情事而生爭執，故就「買賣事件、居間仲介及上開紛爭」之本事件簽立協議書，記載經三方誠意協調溝通後，就本事件達成和解共識，由被告羅巧涵給付8萬元予原告，以作為本事件之和解金，被告羅巧涵並於簽訂協議書之當時以現金交付8萬元予原告。三方並同意除該協議書所約定事項外，基於本事件所生之各項民事請求權均拋棄，嗣後三方中任一方不得再以本事件為由對他方為任何民事請求或主張。

四、本院得心證之理由：參以兩造上開陳述，可知原告主張被告等人未告知系爭房屋所在之系爭社區有設置管理員，須繳納管理費，且系爭房屋於交屋後有漏水之情形，此等情形於簽立系協議書後仍繼續發生，且發生之位置與簽立前之情形已有擴大之情形，故認被告等人有共同詐欺原告簽立系爭買賣契約、協議書之情形，而提起本案，被告則以上開情詞為辯，是查：

㈠原告請求撤銷系爭協議書是否有理由：

1.原告雖稱其在簽立系爭協議書時，係受詐欺而簽立，且原告簽立時有急迫、輕率無經驗之情形，故其自得依民法第92、74條、第114條之規定，請求撤銷系爭協議書，撤銷後該協議書即為無效。然查，原告為此主張，係表示其係因聽從安師傅之估價，始同意以8萬元達成協議，惟於簽立協議書後，屋內漏水之情形更擴大、嚴重，卻無人告知原告有此等情形。然原告已自承其所謂之滲漏水擴大嚴重之情形，係在簽立協議書之後，則原告、被告羅巧涵、被告靖恒公司確係基於協議書簽立當時之屋況進行協議，原告並無受到任何人之詐欺，亦無民法第74條暴利行為之發生。再原告另自承其

在收取該8萬元之協議書和解款項後，並未將之用以修繕系爭房屋(參本院卷第366頁)，意即系爭房屋迄今仍未經修繕，則原有漏水之情形在未經積極修繕之情況下，如有漏水情形擴大嚴重之情形，亦屬正常，且原告復自承於本案中主張之房屋滲漏水情形，均是在簽立協議書後所發生，則原告就此主張之滲漏水情形縱真實存在，確有可能係原告未及時修復所導致，是原告僅以此即主張其有受詐欺有急迫、輕率無經驗之暴利行為等情，始簽立該協議書，並聲明撤銷系爭協議書部分，均屬無據，應予駁回。

2.況參以被告靖恒公司所提供簽立協議書當日之錄影及其譯文(參本卷第349頁至第358頁)，其譯文內容業經本院當庭勘驗與錄影畫面內容相符(參本院卷第368頁)，且內容顯示被告李炫佑確有平和、仔細地告知原告關於協議書之事宜，並詢問8萬元應轉入原告何等金融帳戶內，李炫佑並在原告表示無眼鏡時，旋即起身尋找，原告亦就協議書內有記載關於管理員部分表示「沒差啦」(參院卷第353頁)，還說到「不會再向被告李炫佑為要求，管理員的事情就算了」(院卷第354頁)，並無原告所稱遭詐欺及有急迫、輕率、無經驗之暴利行為情形存在。

3.綜上，原告主張係受詐欺、暴利行為始簽立系爭協議書，而請求依民法第92條、第74條之規定，撤銷系爭協議書部分，顯無理由。

㈡就系爭社區設置管理員部分：

1.再原告雖稱其於簽立買賣契約之前並不知系爭房屋所在之系爭社區有設置管理員，須繳費管理費，然參以系爭買賣契約所附之標的物現況說明書，其上已就系爭社區設有管理委員會及管理負責人（是否有管理組織及其管理方法）部分，勾選「是」，已如上開不爭執事項所示，此說明書所載內容已成為系爭買賣契約之一部分內容，是原告自無從諉為不知。

2.況原告復於本院審理中自承其於第二、三次看房（即簽立系爭契約後、交屋前），有前往系爭房地，有人告知該社區須

繳納費用一事，足認原告至少於交屋前，即已知系爭房屋所在社區確設有管理員一事（參本院卷第160頁），然原告卻未就此於系爭房地交屋時向被告等人提出質疑，可知原告縱內心不喜設有管理員之房屋，但其並未在知悉系爭社區有管理員之情形下，拒簽系爭買賣契約或拒絕交屋，原告就此所為之主張實難採信。

3.再按「稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約」、「和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂權利之效力」，此為民法第736條、第737條所明定。是依上開規定，及參酌系爭協議書所載之內容，可知原告與被告羅巧涵、被告靖恒公司間就協議書所載爭執事件，有使原告取得8萬元之權利，亦有使訂約三方就被告羅巧涵應給付8萬元予原告外，不得再向他方為其他民事上之任何請求，而使三方拋棄關於買賣、居間仲介、管理委員會、滲漏水部分之其他請求權，並終止三方對此部分之爭執，且預防未來因上開事件之其他爭執。是以，原告既就設置管理員部分，與被告羅巧涵、被告靖恒公司簽立系爭協議書，達成和解，加之該協議書復記載除協議書所約定事項外，協議書之任何一方當事人（包括原告）均不得再以該爭執向對方為民事請求，是原告自不得再就此主張其因受被告等人之詐欺及買賣之法律關係，而請求被告羅巧涵、被告靖恒公司加以負責。

㈢關於系爭房屋滲、漏水部分：

原告再主張於簽立系爭協議書後，其有發現系爭房屋有其他滲漏水之情形，故自得依系爭買賣契約之法律關係，請求被告等人連帶賠償包括依仲介服務費16萬元之三倍計算之違約金48萬元、40萬元之瑕疵擔保維修費用、12萬元之精神慰撫金。然查，關於系爭房屋之滲漏水情形，原告已與被告羅巧涵、被告靖恒公司簽立系爭協議書，表示除依系爭協議書所載之外，三方中之任何一方均不得再就房屋滲漏水之爭執，再對對方為民事請求等情，亦如不爭執事項及上開說明。是

以，原告自不得再依買賣契約向被告羅巧涵、被告靖恒公司為該部分請求，更無從再以之擴張請求對象至被告李炫佑、郭美珠、柯淑幸等人，原告該部分請求為無理由。

㈣又按居間人因媒介應得之報酬，除契約另有約定或另有習慣外，由契約當事人雙方平均負擔，此為民法第570條所明定。原告並不否認購買系爭房地時，係委由被告靖恒公司處理，並與之成立居間契約，被告靖恒公司並已收取原告所交付之16萬元居間報酬。而查，被告靖恒公司、被告李炫佑、郭美珠、柯淑幸等人均有依約履行與原告所成立之仲介契約，協助原告取得系爭房地之所有權移轉登記、系爭房地交付等事宜，且關於系爭房屋在簽約前即已發現有漏水情形，原告與羅巧涵更於112年12月10日先行簽立契約內容變更合意書(附院卷第211 頁)、後經原告對管理員之存在及滲漏水表示爭執後，復協同原告與被告羅巧涵加以討論，且簽立系爭協議書，足認被告靖恒公司有確實履行與原告簽立之居間仲介契約。則原告所交付之16萬元仲介報酬，被告靖恒公司自得依民法第570條之規定加以收受，原告卻就此質疑被告靖恒公司沒有告知重要資訊(即管理員、滲漏水)，顯屬無據，已如上述，是原告再依民法第74條、第92條之規定，主張被告靖恒公司應返還仲介服務費16萬元，即屬無據。

五、綜上所述，原告依買賣關係及民法第74條、第92條、第114條之規定，對被告為本案請求，均屬無據，應予駁回。再原告之訴，既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

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　　113　　年　　9　　月　　2　　日

書記官　鄭敏如