臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第107號

原　　告　許全瑋

000000000000000000

訴 訟代理 人　劉帥雷律師

　　劉子琦律師

共同複代理人　李明潔律師

被　　告　謝榮貴

000000000000000000

　　謝賢麟

　　謝美雲

共　　同

訴 訟代理 人　何政謙律師

被　　告　永佳企業社

000000000000000000

兼法定代理人　蔡仲飛

000000000000000000

共　　同

訴 訟代理 人　歐龍山律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告Ａ０６、Ａ０７、Ａ０８應給付原告新臺幣7,352,408元，及Ａ０６、Ａ０８自民國114年3月15日起、Ａ０７自民國114年3月29日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告Ａ０６、Ａ０７、Ａ０８負擔百分之八十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告各以新臺幣82萬元為被告Ａ０６、Ａ０７、Ａ０８供擔保後，得假執行。但被告Ａ０６、Ａ０７、Ａ０８如各以新臺幣2,450,803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

一、原告主張：伊經由被告永佳企業社之房屋仲介人員即被告Ａ０９居間仲介，於民國112年6月7日，以總價新臺幣（下同）730萬元向被告Ａ０６、Ａ０７、Ａ０８（下合稱Ａ０６等3人）購買門牌號碼桃園市○鎮區○○路0巷0號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落同區廣南段1254地號土地（與系爭房屋合稱系爭房地），並簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），業已交付價金並辦畢所有權移轉登記。惟：

㈠Ａ０６等3人就系爭房地交易未據實告知系爭房地有燒炭自殺之交易重要事項而共同詐欺伊（下稱系爭侵權行為），伊陷於錯誤始向Ａ０６等3人購買系爭房地，伊以民事準備㈠狀向Ａ０６等3人撤銷系爭房地買賣之意思表示，Ａ０６等3人受領買賣價金730萬元已無法律上原因，伊依不當得利法律關係請求Ａ０６等3人返還買賣價金730萬元；另系爭房屋有非自然死亡情事，屬無法補正之重大瑕疵，伊以起訴狀為解除系爭房地買賣之意思表示，系爭契約既經解除，Ａ０６等3人應返還所受領之買賣價金730萬元；又Ａ０６等3人明知系爭房屋有燒炭自殺情事，竟隱瞞此重要交易資訊，侵害伊之財產權，致伊受有支出買賣價金730萬元之損害，而Ａ０９及永佳企業社未盡告知及調查義務，且Ａ０９為永佳企業社之受僱人，永佳企業社、Ａ０９（下合稱永佳企業社等2人）應連帶賠償伊所受上開損害，又被告彼此間之侵權行為具有共同關聯性，應就該730萬元負連帶賠償責任。此外，伊購買系爭房地後，即著手系爭房屋裝修工程，支出裝修費共1,458,060元，伊既已解除系爭房地買賣契約，自得依民法第259條第5款或第227條規定請求Ａ０６等3人賠償上開裝修費；另上開裝修費亦屬Ａ０６等3人系爭侵權行為所致之損害，伊得依侵權行為法律關係請求Ａ０６等3人賠償。再者，Ａ０９係從事居間為營業收取報酬之人，應本於善良管理人之注意義務，就買賣標的物有無依通常交易觀念

上之重要瑕疵，進行調查並向伊報告解說，然Ａ０９明知悉系爭房屋為有人燒炭自殺之凶宅，竟未向伊說明，顯未盡不動產經紀人應盡之善良管理人查證義務，亦違反與伊間之居間契約，應依民法第227條、消費者保護法第7條第3項等規定負債務不履行及侵權行為之損害賠償責任，賠償伊買賣價金730萬元及裝修費1,458,060元；而Ａ０９為永佳企業社之受僱人，亦為永佳企業社之營業員，永佳企業社應與Ａ０９就上開8,758,060元負連帶賠償責任。又Ａ０６等3人隱瞞系爭房屋有人燒炭自殺一事，永佳企業社等2人則未盡告知及調查義務，被告間之侵權行為具共同關連性，應依民法第185條負連帶賠償責任。爰就買賣價金730萬元部分，對Ａ０６等3人依民法第92條、第179條或第359條、第259條第1、2款或侵權行為法律關係提起先位之訴；就裝修費1,458,060元部分，對Ａ０６等3人依民法第227條或第259條第5款或侵權行為法律關係提起先位之訴；就上開買賣價金及裝修費共8,758,060元對永佳企業社等2人依民法第227條或消費者保護法第7條第3項或侵權行為法律關係、不動產經紀業管理條例第26條第2項提起先位之訴，各項請求權請擇一對原告為有利之判決。先位之訴聲明：1.被告應連帶給付原告8,758,060元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

㈡倘認Ａ０６等3人與永佳企業社等2人彼此間不該當共同侵權行為要件，則Ａ０６等3人依上開說明應負連帶賠償責任，永佳企業社等2人亦應負連帶賠償責任，彼等間為不真正連帶債務，爰依上開請求權對被告提起第一備位之訴，各項請求權請擇一對原告為有利之判決。第一備位之訴聲明：1.Ａ０６等3人應連帶給付原告8,758,060元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.永佳企業社等2人應連帶給付原告8,758,060元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.如上開二項聲明中之任一被告為給付時，他項聲明之被告於該給付範圍

免為給付之義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

㈢倘認伊不得解除系爭契約，伊亦得依民法第359條規定請求減少買賣價金219萬元，或依侵權行為法律關係請求Ａ０６等3人賠償所受價金損害219萬元；另永佳企業社等2人既應依前揭法律關係對伊負損害賠償責任，則永佳企業社等2人對上開219萬元與Ａ０６等3人間應屬不真正連帶債務，爰對被告提起第二備位之訴，各項請求權請擇一對原告為有利之判決。第二備位之訴聲明：1.Ａ０６等3人應連帶給付原告219萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.永佳企業社等2人應連帶給付原告219萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.如上開二項聲明中之任一被告為給付時，他項聲明之被告於該給付範圍免為給付之義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之抗辯：

㈠Ａ０６等3人以：兩造簽訂系爭契約時，原告已知悉系爭房屋曾發生伊等之父親謝阿興在屋內燒炭自殺之事，伊等不負瑕疵擔保責任。倘認伊等應負瑕疵擔保責任，然原告已安居系爭房屋長達1年半之久，且原告係以低於正常市價至少3成以上之低價購入系爭房屋，原告並未因購入系爭房屋而受有任何心理上或交易價值上之損害，系爭房屋之功能、效用亦無任何減損，原告主張解除契約即有失公平。縱認原告得解除系爭契約，伊等亦僅負回復原狀義務，因原告就系爭房屋所為之裝修不但對伊等並無利益，且與解除契約之回復原狀規定不符，原告請求伊等賠償裝修費1,458,060元，並無理由。又系爭房屋附近同社區其他房屋於112年間之正常交易市價至少都在1,050萬元以上，縱以正常市價減少3成計算，仍超出系爭房地之實際成交價730萬元，足認原告並未受任何損害，原告請求減少價金219萬元，亦非合理等語，資為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡永佳企業社等2人則辯以：訴外人Ａ０２為永佳企業社營業員，負責永佳企業社居間仲介不動產買賣之開發事務，Ａ０２知悉系爭房地有意出售時，曾在系爭房屋現場向Ａ０６、Ａ０７詢問系爭房屋現況，及曾否發生非自然死亡之事故，Ａ０６、Ａ０７僅表示謝阿興曾在系爭房屋浴室洗澡時，因熱水器瓦斯問題叫救護車送醫時死亡，並未告知謝阿興係在系爭房屋燒炭自殺死亡。Ａ０６等3人並未提出謝阿興之相驗屍體證明書，Ａ０６雖曾提出謝阿興之火葬許可證，然其上僅記載一氧化碳中毒，並未記載室內燒炭自殺，且Ａ０６之前亦僅提及因洗澡熱水器瓦斯問題送醫時死亡，並在委託銷售契約書上保證無非自然事故發生，可見Ａ０６等3人從未向伊等表明謝阿興在系爭房屋內燒炭自殺死亡之事。Ａ０６等3人委託永佳企業社銷售系爭房地時，已保證無非自然死亡事故，且永佳企業社自受委託時起至買賣成立之日，期間僅13日，伊等於居間仲介期間不曾聽聞系爭房屋曾發生凶殺或自殺之非自然死亡情事，亦無任何資訊及證據資料可查證系爭房屋曾發生凶殺或自殺之情事，依系爭房屋現況亦無法判斷是否為自殺之凶宅，是伊等並無違反民法567條第1項前段居間人之義務，伊等更無知情不報，或未盡善良管理人查證義務等情事。縱原告得主張解除系爭契約，但系爭房地仍登記原告名下，且設有抵押權，原告在回復原狀前，尚不得請求Ａ０６等3人返還買賣價金，亦不得請求永佳企業社等2人連帶賠償。答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其透過永佳企業社之仲介人員Ａ０９居間，以總價730萬元與Ａ０６等3人簽立系爭契約，已付清價金並辦畢所有權移轉登記等情，有不動產買賣契約書、土地及房屋登記謄本可參，且為兩造所不爭執，堪信屬實。然原告主張其得依上開各項請求權請求被告返還價金及有益費用或負債務不履行及侵權行為損害賠償責任或請求減少價金等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。

四、先位之訴部分：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。又內政部依消費者保護法第17條第1項規定所公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹之二條及其附件一，亦明載買賣雙方應於建物現況確認書勾選「本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事」。可知房屋內是否曾發生有人非自然死亡之情事，乃屬買賣房地交易之重要資訊，而應於建物現況確認書上載明或以其他方式揭露。

㈡經查，謝阿興於101年6月間在系爭房屋內燒炭自殺死亡乙節，有相驗屍體證明書可參，且為被告所不爭執，堪信屬實，依上開成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規範意旨及我國社會一般通念，系爭房屋自為凶宅，具有滅失或減少系爭房地價值之瑕疵，且嚴重影響系爭房地價值及原告之買受意願，Ａ０６等3人自應負物之瑕疵擔保責任，則原告依民法第359條規定解除系爭契約，即屬有據。而原告以本件起訴狀對Ａ０６等3人為解除系爭契約之意思表示，該起訴狀繕本已送達Ａ０６等3人，有送達證書可參，堪認系爭契約已合法解除，則原告依民法第259條第1、2款規定，請求Ａ０６等3人回復原狀即返還自原告所受領之買賣價金730萬元及利息，為有理由。

㈢Ａ０６等3人雖辯稱原告於簽訂系爭契約時，已知悉系爭房屋內有人燒炭自殺之事，其等不負瑕疵擔保責任等語。但查，參酌證人即永佳企業社負責開發系爭房地之營業員Ａ０２於本院審理時具結證稱：伊與Ａ０６等3人簽立一般委託

契約書前，不知系爭房屋有非自然死亡情形，簽一般委託契約時，伊在現場有詢問是否有非自然死亡情形，賣方說他們父親在浴室洗澡因熱水器瓦斯問題叫救護車送醫，賣方當時也沒有拿出相驗屍體證明書或火葬許可證，簽委託銷售契約時，伊只與Ａ０６等3人確認價金，沒有談到非自然死亡的事，伊沒有看過相驗屍體證明書，但有看過火葬許可證，不記得何時看到火葬許可證；簽立系爭契約時伊有在場，賣方有提到一氧化碳中毒，伊從開發系爭房地一直到後來簽訂系爭契約這段時間都不知道系爭房屋有燒炭自殺的事等語，及證人即負責辦理系爭房地買賣過戶事宜之地政士Ａ０３於本院審理時具結證稱：簽訂系爭契約時，伊有向當事人要現況說明書，當時賣方先拿出勾選有非自然死亡的現況說明書，買方就詢問是何情形，Ａ０９就請賣方說明，賣方說是在浴室洗澡時因一氧化碳的問題叫救護車，買方就說若是這樣買方可以接受，所以有寫另一份現況說明書勾選無非自然死亡，伊沒有印象在簽約現場有人拿相驗屍體證明書或火葬許可證出來讓大家傳閱，若是有人提出資料，伊會問那是什麼資料並看一下，伊在現場並沒有聽到有人提到燒炭自殺的事等語，核與Ａ０９陳稱：Ａ０２有對伊提到賣方有說父親在房屋內因一氧化碳送醫，伊忘記賣方有無直接告訴伊，伊只知道賣方的父親洗澡一氧化碳中毒、送醫， 簽系爭契約時伊有到場，因原告太太有問到一氧化碳的事是在哪個位置，伊就說既然雙方都在，就把這件事情講清楚一點，是不是一氧化碳中毒，原告有說若是一氧化碳中毒他沒有意見，並不是兇殺、自殺，買賣雙方有當面講清楚，就是洗澡、送醫，伊聽到的只有這樣，沒有聽到燒炭自殺，簽約之前及簽約時伊沒有看過相驗屍體證明書及火葬許可證，伊是事後才知道的，伊後來有聽Ａ０２說火葬許可證上面有寫一氧化碳中毒，所以伊也是認定是一氧化碳中毒，相驗屍體證明書伊從來沒看過等語相符，且Ａ０３僅為協助買賣雙方辦理所有權移轉登記之地政士，與買賣雙方並無特殊情誼或仇怨，證詞

應屬中立可採。由上開證人之證詞可知，Ａ０６等3人自始均僅向仲介人員提及謝阿興在系爭房屋內洗澡時因熱水器瓦斯一氧化碳中毒送醫，從未說告知謝阿興實係在系爭房屋內燒炭自殺身亡，在簽訂系爭契約之現場，Ａ０６等3人仍再次強調謝阿興僅是洗澡時一氧化碳中毒送醫，亦未坦承謝阿興係燒炭自殺死亡一事，是Ａ０６等3人辯稱原告於簽約時即知悉謝阿興在系爭房屋燒炭自殺云云，顯非可採。至Ａ０６等3人雖舉證人Ａ０１為證，欲證明原告於簽約時即知悉系爭房屋為凶宅，然Ａ０１於本院審理時僅證稱：伊配偶Ａ０８去接洽系爭房地買賣時伊會載她去仲介公司，伊有時候會在門口逗留，有時候會進去晃一下，在買賣過程中，伊有遇到買方2次，第1次是原告與配偶、兒子去看房子，伊有跟著進去，伊聽到原告配偶詢問謝阿興是在屋內哪裡發生的，但除了問在哪裡發生的外，並沒有無問是一氧化碳中毒或是自殺，第2次是要整理房子的時候，但第2次買方沒有問什麼等語，並無法證明原告在簽約時即知悉謝阿興在屋內燒炭自殺死亡一事。

㈣Ａ０６等3人固另辯稱原告解除系爭契約顯失公平云云。惟Ａ０６等3人係故意隱瞞謝阿興在系爭房屋燒炭自殺死亡乙情，業經本院認定如前，可見原告主張解除契約之原因，應全然歸責Ａ０６等3人，且原告係為與配偶、小孩自住始購買系爭房屋，並非欲藉炒作房地產發財之投資客，因謝阿興係在系爭房屋內燒炭自殺死亡，並非在屋外空地發生，此情對原告入住系爭房屋自造成極大心理上之恐懼，顯無法達成原告購買系爭房地之居住目的。是依本件情形，倘不准原告解除系爭契約，不僅變相默許Ａ０６等3人刻意隱瞞凶宅事實之惡意，反而逼迫原告須自認倒楣入住凶宅，故本院認Ａ０６等3人辯稱原告解除系爭契約顯失公平，並非可採。

㈤民法第259條第5款規定：契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方

受返還時所得利益之限度內，請求其返還。系爭契約業經原告合法解除乙情，業經本院認定如前，原告就系爭房屋若已支出必要費用或有益費用，自得依上開規定請求Ａ０６等3人返還。而原告主張其支出附表所示必要費用及有益費用，並提出統一發票、取款憑條、收據及匯款單等件為證。經查，觀諸原告提出訴外人佳鑫油漆工程有限公司出具之統一發票所示，附表編號1、2所示款項均為油漆系爭房屋之支出，且油漆房屋係為維持房屋之經濟效用，衡諸一般社會常情，應認屬有益費用，是原告請求Ａ０６等3人返還附表編號1、2所示共52,408元，應予准許。附表編號4至6所示廚具、冷氣機及熱水器，因屬可移動之物品，原告本可取走另作他用，難認屬原告就系爭房屋支出之必要費用或有益費用，此部分請求不應准許。附表編號7所示木作工程，原告提出之統一發票僅記載「木作工程」，並未記載任何施工內容，原告提出之匯款單亦僅能證明原告有匯款之事實，無法得知木作工程內容是否屬系爭房屋之必要費用或有益費用，此部分請求不予准許。附表編號8所示鐵工費用，原告提出統一發票之品名固記載鐵門、鐵窗、鐵屋採光罩，然該鐵門是否係在原有大門外所另行加裝，並非明確，尚難認屬必要費用或有益費用；另鐵窗之型式、外觀、位置為何，未見原告說明，且鐵窗雖有防盜功能，然亦恐妨礙逃生，則原告加裝之鐵窗尚難遽認屬必要或有益費用；又鐵屋採光罩之型式、外觀、位置，亦未見原告說明，就系爭房屋而言是否屬必要費用或有益用，尚有疑義，是原告請求附表編號8所示費用，難認有據。附表編號9所示地板窗簾，屬可拆卸搬移之物品，並未附著系爭房屋，型態上難認屬必要費用或有益費用，原告此部分請求無從准許。附表編號10所示天然氣管線安裝費用，雖可讓系爭房屋可使用自來瓦斯，然桶裝瓦斯在現今社會仍為多數人所使用，並非必須以自來瓦斯替代，是就本件而言，難認屬必要或有益費用。附表編號11所示裝潢費用，原告僅提出匯款單，無從認定是否確為原告所指裝

潢費支出，且裝潢內容亦未見原告為任何說明，自無從認定該裝潢費用屬必要或有益費用，原告此部分請求不應准許。綜上，原告得依民法第259條第5款規定請求之費用僅52,408元。

㈥附表編號3至11所示費用，原告雖另以民法第227條及侵權行為法律關係為請求，惟損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果關係為其成立要件。經查：

1.原告雖支出上開費用，然附表編號4、5、6、9所示物品均屬動產，未附著系爭房屋，原告可隨時取走使用，則原告因支出各該費用而取得物品所有權，尚難認原告受有損害。附表編號7所示木作工程內容不明，業如前述，是否附著系爭房屋而不得為其他利用，已非無疑，且是否屬一般社會經驗中之常態木作工程，亦屬未知，自難率認原告受有損害，或與系爭房屋為凶宅之事實具相當因果關係。附表編號8所示鐵工費用之鐵門、鐵窗、鐵屋採光罩之型式、外觀、位置均有未明，難認屬必要或有益費用乙節，已如前述，且依一般社會經驗，此項費用亦非購屋後之常態支出，難認與責任原因事實具相當因果關係。附表編號10所示天然氣管線安裝費用，因有多數人所使用之桶裝瓦斯可替代，難認屬社會一般人會於購屋後支出之費用，原告此項支出亦無法遽認與責任原因事實具相當因果關係。附表編號11所示費用之用途不明，縱認用於裝潢，其施作內容亦屬不明，業如前述，是否附著系爭房屋而不得為其他利用，已非無疑，且是否屬一般社會經驗中購屋後之常態裝修，更屬未知，自難率認原告因此項支出受有損害，或與系爭房屋為凶宅之事實具相當因果關係。是原告依民法第227條規定請求Ａ０６等3人賠償附表編號3至11所示費用，並無理由。

2.原告固又主張Ａ０６等3人隱瞞系爭房屋為凶宅，對其詐欺，侵害其財產權，應就附表編號3至11所示費用負侵權

行為損害賠償責任。惟侵權行為之債，以有侵權之行為及損害之發生，並二者間有相當因果關係為其成立要件，且相當因果關係中「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同原因。查附表編號3至11所示費用，或非屬原告所受損害，或非在系爭侵權行為下通常均會發生之損害等情，業經本院認定如前，申言之，Ａ０６等3人隱瞞系爭房屋為凶宅之侵權行為事實，依通常一般人之智識經驗判斷，並非通常均有支出附表編號3至11所示費用，而發生同樣損害結果之可能。是原告依侵權行為法律關係請求Ａ０６等3人賠償附表編號3至11所示金額，亦屬無據。

㈦綜上，原告得請求Ａ０６等3人給付之金額為7,352,408元（買賣價金730萬元＋有益費用52,408元），且上開金額係原告解除系爭契約後，請求Ａ０６等3人回復原狀所應返還之費用，因Ａ０６等3人乃共同出售系爭房地，可見Ａ０６等3人係負同一債務，且其給付可分，又無明示對於原告各負全部給付之責任，Ａ０６等3人應各平均分擔，原告請求Ａ０６等3人應連帶給付，並非適法。

㈧原告就730萬元買賣價金及附表所示共1,458,060元費用，依依民法第227條或消費者保護法第7條第3項或侵權行為法律關係、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求永佳企業社等2人連帶給付。但查：

1.Ａ０６等3人自始即未向Ａ０２、Ａ０９或永佳企業社告知謝阿興曾在系爭房屋燒炭自殺死亡一事，且於簽訂系爭契約之現場，Ａ０６等3人仍堅稱謝阿興係在系爭房屋浴室洗澡因熱水器瓦斯一氧化碳中毒叫救護車送醫等情，業

經本院認定如前，難認永佳企業社等2人有何未盡居間契約善良管理人注意義務之情事。

2. 且原告在聽聞鄰居所陳關於謝阿興燒炭自殺之說詞後，曾對Ａ０９詢及此事，Ａ０９即撥打電話再次向Ａ０６求證，對話內容如下：

Ａ０９：我們當初那個平安路簽約的時候，那個時候是講說，就是一氧化碳中毒嘛，洗澡的時候。是嗎？

Ａ０６：是，一氧化碳中毒。

Ａ０９：對對，在浴室嘛。那我想請教一下，那鄰居這邊的繪聲繪語的，都過那麼久了，那買方打電話過來，他就覺得有點埋怨的，不舒服。他說，他是燒碳？

Ａ０６：是一氧化碳中毒呢，沒錯啦。

Ａ０９：我知道是一氧化碳中毒，是洗澡的一氧化碳中毒，還是燒碳自殺？

Ａ０６：那時我們沒住那邊，我沒住那邊。我知道是第二天我再去的時候，是說那時候是在洗澡的時候嘛。那其實是我弟弟才那個，我弟弟才知道。我在第二天去的時候，他就已經說是一氧化碳中毒這樣子。

Ａ０９：本來就是洗澡的時候一氧化碳中毒。

Ａ０６：對啊。

Ａ０９：好，那我得到訊息。對，因為買方打電話過來，就他覺得說，如果是洗澡的時候，就是意外嘛，一氧化碳中毒。那如果是燒碳自殺，那個就比較。

Ａ０６：比較那個。

Ａ０９：對，他就會很不舒服，因為他花了好幾百萬去整理房子。那現在又得到這訊息。那我是跟他講說，鄰居繪聲繪語的，如果有，早就人家講了啊，怎麼會這個時候才講？

Ａ０６：沒有啦，是一氧化碳中毒啦，沒錯啦，洗澡的時候。

Ａ０９：反正你這邊就堅持啦，就等於是，堅持就是洗澡的時候一氧化碳中毒。

Ａ０６：對啦，鄰居也搞不清楚，現在人多嘴雜，講東講西。

Ａ０９：喔，他的想法是說，如果是燒炭自殺，就是說我們這邊沒有講清楚，因為我記得簽約的時候，我們你這邊也是跟他講就是洗澡的時候一氧化碳中毒過世。

Ａ０６：對啊。

Ａ０９：好，好。

Ａ０６：鄰居也搞不清楚，是我們比較知道，就一氧化碳中毒嘛。

Ａ０９：好，好 。

Ａ０６：應該沒有什麼事。

Ａ０９：沒有啊，我的意思是說，有時候是誠實以告。

Ａ０６：對。就是一氧化碳中毒呢，洗澡的時候。

足認Ａ０６至終均未向Ａ０９坦承謝阿興係燒炭自殺死亡，仍堅持委託永佳企業社銷售時所採謝阿興係在浴室洗澡時一氧化碳中毒之說詞，稽此益徵永佳企業社等2人始終均遭Ａ０６等3人矇騙謝阿興燒炭自殺一事。

3. 再者，Ａ０２於本院審理時亦具結證稱：伊曾就系爭房屋去宋屋派出所的網站查詢，伊還有到桃園凶宅網及全省凶宅網的網路平台上去查詢，還有查報紙有沒有登，結果都未查到資料或紀錄等語，足見永佳企業社非如原告所稱未盡查證義務。且原告迄未提出其他積極證據證明永佳企業社等2人有何未盡不動產經紀人應盡之善良管理人查證義務之情事，是原告依民法第227條或消費者保護法第7條第3項或侵權行為法律關係、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求永佳企業社等2人應連帶給付原告8,758,060元本息，為無理由。

五、第一備位之訴及第二備位之訴部分：

因原告對Ａ０６等3人之先位之訴業經本院認為部分有理由，本院無庸就原告對Ａ０６等3人之第一備位之訴及第二備位之訴為裁判。而原告對永佳企業社等2人之第一備位之訴及第二備位之訴，所持事實理由及請求權均與先位之訴相同，故原告對永佳企業社等2人之第一備位之訴與第二備位之訴均屬無據，理由均援引上開四、⑺之記載，不另贅述。

六、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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對Ａ０６等3人之回復原狀請求權，其中730萬元價金部分，Ａ０６等3人應附加自受領時起之利息償還之，原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起，即Ａ０６、Ａ０８自114年3月15日起、Ａ０７自114年3月29日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息，應予准許。至有益費用52,408元部分，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則Ａ０６等3人應自受催告時起，負遲延責任，是原告就此部分併請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同為有據。

七、綜上所述，原告先位之訴請求Ａ０６等3人應給付原告買賣價金730萬元、有益費用52,408元，及Ａ０６、Ａ０８自114年3月15日起、Ａ０７自114年3月29日起，均至清償日止，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。原告先位之訴、第一備位之訴、第二備位之訴請求永佳企業社等2人應連帶給付原告8,758,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告及Ａ０６等3人分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　6　　日

民事第二庭　法　官　魏于傑

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　楊晟佑