

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第230號

原 告 鄭中惠
被 告 新光三越百貨股份有限公司

法定代理人 吳東昇
訴訟代理人 陳信宏律師
被 告 合泰建築經理股份有限公司

法定代理人 林淑貞
訴訟代理人 連根佑
被 告 中柏不動產有限公司

兼
法定代理人 劉靜宜
上 二 人
訴訟代理人 賴泐儒律師
被 告 許志成

訴訟代理人 劉靜宜

上列當事人間確認買賣關係不成立等事件，本院於民國114年8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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴係聲明：(一)確認原告與被告新光三越百貨股份有限公司（下稱新光三越）於民國112年12月4日所簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）不成立。(二)被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經）應返還原告為不動產買賣契

01 約書編號CV0000000，所存入銀行別：台新國際商業銀行建
02 北分行、戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶、信託
03 帳號：00000-000000000（下稱系爭帳戶）之履約保證金新
04 臺幣（下同）930萬元。(三)被告新光三越應返還原告於112年
05 12月4日簽發交付之票號TH0000000、面額93萬元以及票號TH
06 0000000、面額744萬之兩紙本票。(四)被告中柏不動產有限公
07 司（下稱中柏公司）、許志成、劉靜宜應連帶給付原告179,
08 000元，及自起訴狀送達被告翌日起，至清償日止，按年息
09 5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理
10 中經數次變更，最後聲明如後開原告訴之聲明所示（北司補
11 字卷第9頁；本院卷第25至29、131頁），經核均係基於原告
12 主張被告新光三越詐欺其購買桃園市○○區○○路00號10
13 樓之2房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（下合稱系爭房
14 地）之同一基礎事實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款
15 之規定，應予准許。

16 二、被告許志成經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
17 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
18 辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)原告經被告中柏公司仲介，以930萬元向被告新光三越購買
22 系爭房地，並於112年12月4日簽訂系爭契約，及與被告合泰
23 建經訂立價金履約保證書及價金履約保證申請書。原告已將
24 930萬元存入系爭帳戶，及給付居間報酬179,000元予被告中
25 柏公司。被告新光三越亦於113年2月21日將系爭房地所有權
26 移轉登記予原告。

27 (二)詎原告於113年2月25日發現系爭房屋有多處滲漏水，經委託
28 第三方於113年3月5日檢驗確實有漏水瑕疵，顯然被告劉靜
29 宜、許志成代理被告新光三越填具不實之標的物現況說明
30 書，詐欺原告簽立系爭契約，原告遂於113年5月3日發函向
31 被告新光三越依民法第92條撤銷系爭契約之意思表示，被告

01 新光三越於113年5月6日收受該函，即應依民法第179條規定
02 返還買賣價金930萬元予原告。並依價金履約保證書第3條第
03 1項第1款請求合泰建經同意原告領取系爭帳戶內的買賣價金
04 930萬元。

05 (三)被告中柏公司及其業務員許志成、劉靜宜，未據實調查及告
06 知系爭房屋有漏水，侵害原告的意思表示形成自由，應依民
07 法第184條第1項後段、第2項（違反不動產經紀業管理條例
08 第23條說明義務、公司法第23條第1項忠實執行業務）、公
09 司法第23條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項，連
10 帶賠償原告居間報酬179,000元。

11 (四)被告新光三越尚未交屋，依買賣契約第10條稅費交屋前由賣
12 方負責，故原告墊付房屋稅、地價稅，被告新光三越依民法
13 第179條規定應返還予原告。另依民法第184條第1項後段規
14 定請求被告新光三越賠償原告規費、房貸利息、裝潢損失，
15 共計893,403元。

16 (五)並聲明：1. 被告新光三越應給付原告930萬元及自113年5月3
17 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上開930萬元，被
18 告新光三越、合泰建經應同意原告自系爭帳戶領取，不足部
19 分，仍應由被告新光三越給付予原告。2. 被告中柏公司、許
20 志成、劉靜宜應連帶給付原告179,000元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 被告新
22 光三越應給付原告893,403元，及自民事準備（訴之變更追
23 加）狀送達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。4.
24 願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告答辯：

26 (一)新光三越：被告新光三越並無明知而蓄意隱瞞瑕疵造成原告
27 陷於錯誤之情形，被告新光三越於113年3月9日勘查系爭房
28 屋公共浴室，使用手電筒照射浴缸排水孔內部，才發現排水
29 管脫落，導致餐廳外側在使用浴缸排水時會有部分滲漏水現
30 象，被告新光三越已修復上開瑕疵，原告其餘主張之漏水情
31 形均不實在，故原告主張受詐欺撤銷系爭契約為無理由。並

01 聲明：1. 原告之訴及假執行之聲明均駁回。2. 如受不利之判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (二)合泰建經：原告起訴既認系爭契約之履行有撤銷之爭議，依
04 價金履約保證申請書第5條第1項、第6條第2項後段之約定，
05 被告合泰建經自應暫停撥付系爭帳戶之款項，無從同意原告
06 領取系爭帳戶內之款項。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲
07 明均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
08 行。

09 (三)中柏公司、劉靜宜：原告未經兩造合意提出的鑑定報告，被
10 告中柏公司、劉靜宜爭執鑑定機關的資格及證明力，無法證
11 明原告主張系爭房屋有漏水乙情為真實。被告新光三越否認
12 屋內有漏水情形，自然不可能告知被告中柏公司，被告係房
13 屋仲介業者，不具水電裝修專業，進入系爭房屋僅是短時間
14 帶看，未居住於其內，不可能使用浴缸而知原告所主張的情
15 形，原告並未舉證被告中柏公司、劉靜宜明知系爭房屋有漏
16 水而故意或過失未告知原告，其請求賠償或返還居間報酬自
17 無理由。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲明均駁回。2. 如
18 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 (四)許志成未於言詞辯論期日到場，其於言詞辯論終結後提出之
20 民事答辯狀為逾時提出，本院不予審酌。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張撤銷系爭契約為無理由。

23 1. 按民法第92條第1項本文所稱之詐欺，係指對表意人意思
24 形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變
25 更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯
26 誤、加深錯誤或保持錯誤者而言（最高法院111年度台上
27 字第176號民事判決意旨參照）。

28 2. 原告向被告新光三越以930萬元購買系爭房地，並於112年
29 12月4日簽訂系爭契約，原告已將買賣價金930萬元存入系
30 爭帳戶，系爭房地所有權已於113年2月21日移轉登記予原
31 告，有系爭契約、系爭帳戶查詢結果、建物及土地登記第

01 一類謄本等件在卷可稽（北司補字卷第35至49、143頁；
02 本院卷第83至88頁），堪信為真實。

03 3. 原告主張被告劉靜宜、許志成代理被告新光三越填具不動
04 產現況說明書，表示系爭房屋無漏水、馬桶管路無堵塞等
05 情形，與事實不符，詐欺原告訂立系爭契約云云。惟查：

06 (1)112年10月23日之不動產現況說明書項次12記載「建物
07 現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」勾選有壁
08 癌，備註說明位置在「主臥室牆面」；同項次「本標的
09 或本棟是否有水管或馬桶管路堵塞情形」勾選否，不動
10 產現況說明書上並蓋有原告、被告新光三越、中柏公
11 司、劉靜宜、許志成之印文（本院卷第146頁）。

12 (2)原告提出「胖胖裝修（驗屋）房屋檢驗缺失報告」固以
13 文字記載「5. 客浴漏水，漏往客廳下木地板，客浴浴缸
14 排水孔異常」、「7. 客浴地排管內有異物」、「9後陽
15 台天花內漏水、天花板損傷」、13「後陽台地排管內有
16 異物」、14「主浴糞管疑似滲漏」、「15. 陽台水龍頭
17 漏水」等語（北司補字卷第66頁），惟僅以照片佐證
18 （北司補字卷第73、74、76、78至80、85至91頁），未
19 進一步說明其檢測方法及推論依據為何，難認其鑑定屬
20 實。

21 (3)又被告新光三越雖自承於113年3月9日勘查系爭房屋公
22 共浴室，使用手電筒照射浴缸排水孔內部，才發現排水
23 管脫落，導致餐廳外側在使用浴缸排水時會有部分滲漏
24 水現象，被告新光三越已於113年3月23日修復上開瑕疵
25 等語（本院卷第69、135頁），與原告提出的113年3月1
26 3日對話紀錄，中柏公司人員稱「…他現在意思是3/15
27 會如期交屋，但他目前有查到浴缸有滲漏水他會處理。
28 其他現場討論…」（本院卷第63頁）。惟上情只能證明
29 被告新光三越於原告反應有漏水情形後，經檢查才發現
30 客浴浴缸的排水管脫落，不能證明被告新光三越於簽約
31 前明知而故意隱瞞漏水事實。

01 (4)原告既未舉證被告新光三越有何明知而故意隱瞞漏水之
02 情事，致原告簽立系爭契約，從而，原告主張依民法第
03 92條規定撤銷受詐欺之意思表示，並依民法第179條規
04 定請求被告新光三越返還買賣價金，暨請求被告新光三
05 越同意其領取系爭帳戶內款項，均無理由。

06 (5)又依價金履約保證書第3條第1項第1款約定：「賣方若
07 未能依約履行，買方經合法程序催告，撤銷或解除契約
08 確定，或取得確定判決或與確定判決有同一效力之文書
09 後，屆時本公司即依第五條將已存入履保專戶內之買賣
10 價金扣除本件買賣所產生之相關費用後（包含但不限於
11 地政士費用、稅費、仲介服務報酬…等，以下稱必要費
12 用）返還買方，惟如買方此時已取得買賣標的物所有權
13 或已設定他項權利者，應待產權回復予賣方及塗銷已設
14 定之他項權利後，始得返還價款予買方。」（北司補字
15 卷第53頁）。原告既不能撤銷系爭契約，則其請求合泰
16 建經同意其領取系爭帳戶內款項，亦無理由。

17 (二)原告請求被告中柏公司、許志成及劉靜宜負連帶損害賠償責
18 任為無理由。

- 19 1. 按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
20 託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經
21 委託人簽章，不動產經紀業管理條例第23條定有明文。次
22 按，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
23 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠
24 償責任，同條例第26條第2項亦定有明文。
- 25 2. 原告委託被告中柏公司居間購買系爭房地，已給付居間報
26 酬179,000元，有服務費確認單、存簿內頁等件在卷可佐
27 （北司補字卷第61至63頁），堪信屬實。
- 28 3. 原告主張被告中柏公司、許志成及劉靜宜未據實調查及告
29 知系爭房屋有漏水、馬桶管路堵塞之情形，且協助被告新
30 光三越登載不實之現況說明書以詐欺原告，侵害其意思表
31 示形成自由云云。惟查，現況說明書上雖蓋有原告、被告

01 新光三越、中柏公司、劉靜宜、許志成之印文（本院卷第
02 146頁），然被告中柏公司、劉靜宜、許志成僅係房屋仲
03 介業者，不具水電裝修專業，進入系爭房屋僅是短時間帶
04 看，未居住於其內，不可能使用浴缸而知原告所主張的情
05 形。且不動產現況說明書上關於建物現況是勾選有壁癌、
06 無滲漏水，原告於看屋時亦未發現系爭房屋有滲漏水，足
07 見浴缸排水管脫落所致漏水並非明顯可見之瑕疵。原告並
08 未舉證被告中柏公司、劉靜宜、許志成明知系爭房屋有漏
09 水而故意或過失未告知原告，則其依民法第184條第1項後
10 段、第2項、公司法第23條、不動產經紀業管理條例第26
11 條第2項等規定，請求其等應連帶賠償居間報酬自無理
12 由。

13 4. 又原告曾對被告劉靜宜提出詐欺、恐嚇告訴，業經桃園地
14 方檢察署檢察官以113年度偵字第40048號為不起訴處分，
15 復經高等檢察署檢察長以114年度上聲議字第1832號為駁
16 回再議聲請而確定（本院卷第123至127頁），附此敘明。

17 (三)原告請求被告新光三越返還代墊之房屋稅、地價稅為無理
18 由。

19 1. 依系爭契約第10條第1項約定：「屋稅、地價稅、水電瓦
20 斯、電話費及管理費等雜項費用，雙方約定於交屋日以前
21 由賣方負責繳納，交屋日後則由買方負擔。」（北司補字
22 卷第39頁）。又依系爭契約第4條第1項約定交屋日期訂於
23 113年3月15日（北司補字卷第37頁）。

24 2. 原告稱因被告新光三越無法交付無漏水的系爭房屋，所以
25 其拒絕辦理交屋等語（本院卷第134頁）。惟查，被告新
26 光三越稱其已修復浴缸漏水且經原告於113年3月26日到現
27 場確認（本院卷第135頁），並有於113年4月12日發函催
28 告原告於文到7日內辦理交屋（北司補字卷第101、103
29 頁），難認迄今無法辦理交屋係可歸責於被告新光三越。

30 3. 且查，原告已於113年2月21日登記為系爭房地之所有權
31 人，有土地及建物登記第一類謄本在卷可參（本院卷第83

01 至88頁)，而依房屋稅條例第4條第1項規定房屋稅向房屋
02 所有人徵收之；依土地法第172條規定地價稅向所有權人
03 徵收之。則原告繳納113年之房屋稅5,133元及地價稅2,02
04 2元、114年房屋稅14,678元（本院卷第43至47頁），並非
05 無法律上原因。則原告依民法第179條規定，請求被告新
06 光三越返還原告代墊之房屋稅及地價稅，為無理由。

07 (四)原告請求被告新光三越賠償規費、房貸利息、裝潢損失為無
08 理由。

09 1. 查原告於113年2月21日提供系爭房地為彰化商業銀行股份
10 有限公司（下稱彰化銀行）設定893萬元之最高限額抵押
11 權，擔保訴外人莊浩平積欠彰化銀行之借款，有土地及建
12 物登記第一類謄本在卷可參（本院卷第83至88頁）。

13 2. 原告主張其已給付自113年5月至114年6月之房屋貸款利息
14 186,620元（計算式：13,330元×14個月），僅提出本息攤
15 還表（本院卷第49頁），無法證明原告為繳款人及繳款金
16 額若干。

17 3. 且承上所述，原告無法證明被告新光三越有詐欺行為，亦
18 未證明被告新光三越有何故意侵害原告利益之侵權行為。
19 從而，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告新光
20 三越賠償原告房貸利息186,620元、為裝潢系爭房屋而訂
21 製木作櫃體受有裝潢損失607,950元（本院卷第53頁）、
22 為辦理系爭房地所有權移轉而預付規費77,000元（本院卷
23 第51頁），均無理由。

24 四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經
25 駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
27 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

30 民事第三庭 法官 吳佩玲

31 以上正本係照原本作成。

01 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。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

04 書記官 邱淑利

05 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

06 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
07 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
08 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
09 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

10 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
11 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

12 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。