

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第361號

原告 徐慧芷

被告 程志烈

程豪

程璞

程玠

共同

訴訟代理人 陳君瑋律師

黃翊勛律師

程從聖

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國115年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾伍萬元，及自如附表所示日期起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳萬參仟壹佰肆拾伍元由被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決於原告以新臺幣陸拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造前於民國114年4月30日，經由訴外人心享不動產經紀有限公司（永慶不動產龜山萬壽加盟店，下稱心享不動產經紀）居間仲介而簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣

01 契約），約定原告以總價新臺幣（下同）1,370萬元買受
02 被告所有門牌號碼：桃園市○○區○○○路00號11樓之1
03 房屋（下稱系爭房屋）及其基地，原告並已將簽約款及備
04 證用印款185萬元匯入履約保證專戶。

05 （二）原告於114年4月25日看屋時，即發現系爭房屋客廳天花板
06 疑似有瑕疵，因心享不動產經紀人員表示係脫膠，且已協
07 助確認曾經漏水位置並於標的物現況說明書勾選告知，原
08 告評估後方會簽訂系爭買賣契約。詎原告於交屋前之114
09 年5、6月間，攜同裝修人員及水電師傅前往系爭房屋時，
10 始發現客廳及廚房天花板漏水嚴重，甚至長出鐘乳石，心
11 享不動產經紀人員始改稱被告知悉該漏水情形，前與上層
12 住戶平分費用進行修繕等語。然被告在標的物現況說明書
13 編號12之「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」僅
14 勾選冷熱水管、浴室、後陽台並標註以上位置都已修復，
15 並在同項次之「是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕
16 事項或爭議」亦勾選否，未於簽約前告知原告上情，亦未
17 在標的物現況說明書勾選客廳位置或載明。

18 （三）被告隱匿上情，甚使心享不動產經紀告知為脫膠，再以蓋
19 章方式變更標的物現況說明書條款及不告知客廳瑕疵，另
20 出具切結書（下稱系爭切結書）排除瑕疵擔保責任，致使
21 原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，原告得依民法第92
22 條、第88條規定，以本件起訴狀繕本之送達為撤銷購買系
23 爭房屋之意思表示，並依民法第179條規定，請求被告返
24 還185萬元；原告亦得依系爭買賣契約第12條第1項約定及
25 民法第227條第1項、第254條、第359條、第353條準用第2
26 27條第1項、第254條規定解除買賣契約，並依民法第259
27 條規定，請求被告返還185萬元，且原告前已於114年7月1
28 1日、7月21日、8月12日、9月2日寄發存證信函、律師函
29 對被告催告、解除系爭買賣契約。爰提起本件訴訟，擇一
30 請求為原告有利之判決。另如被告得請求違約金，亦屬過
31 高，應予酌減等語。

01 (四) 並聲明：(1)被告應給付原告185萬元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
03 (2)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一) 兩造於114年4月30日簽訂系爭切結書，約定被告折讓價金
06 以供原告維修屋況，而無須承擔瑕疵擔保責任與修繕費
07 用，詎原告於給付185萬元後，竟以系爭房屋漏水為由，
08 不依約給付價金。然系爭房屋裝潢天花板已存在數年且無
09 維修孔，加以被告與訴外人即代理被告簽訂系爭買賣契約
10 之程從聖均未居住在系爭房屋，即使疏於檢查，亦無刻意
11 隱瞞曾經漏水且已修復之事實，既未曾表示系爭房屋客廳
12 天花板水漬係脫膠之情形，更無任何詐欺之情事，事後調
13 查釐清現況與責任後，仍願與原告商討解決方式並負責處
14 理，惟原告卻拒不溝通，堅持解約。

15 (二) 原告未依約給付價金，經被告定期催繳仍拒不履行，被告
16 自得依系爭買賣契約第12條第1項約定，解除契約並由原告
17 負擔所有規費，復得依同條第2項約定，沒收原告給付
18 之185萬元並請求給付違約金等語，以資抗辯。

19 (三) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
20 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、關於本件所涉及之規範：

22 (一) 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
24 第179條定有明文。

25 (二) 意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
26 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不
27 知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或
28 物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示
29 內容之錯誤。民法第88條定有明文。

30 (三) 系爭買賣契約第12條第2項約定：「買方若有遲延給付之
31 情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠

01 償賣方自應付之翌日起，按買賣總價款每日千分之零點五
02 計算之違約金至買方完全給付時為止。如買方毀約不買或
03 有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給
04 付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用
05 之不動產，買方應即無條件歸還賣方。」（見本院卷第22
06 頁）

07 四、得心證之理由：

08 （一）本件原告主張：兩造前於114年4月30日簽訂系爭買賣契
09 約，約定原告以總價1,370萬元買受被告所有系爭房屋及
10 其基地，原告亦已將簽約款及備證用印款185萬元匯入履
11 約保證專戶等語，並提出系爭買賣契約書為證（見本院卷
12 第15至40頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

13 （二）按現場照片所示，系爭房屋客廳、廚房裝潢天花板上的水
14 漬，雖僅在一角，但其上天花板牆面已長出一連串的鐘乳
15 石，分布範圍約在4到5個鋼架的間隔（見本院卷第41、43
16 頁），面積甚廣。考量到修復漏水所需費用、時間、心
17 力，以及修復工程進行時與樓上鄰居溝通、交涉、爭執甚
18 至是爭訟的時間、金錢、勞力，堪認這是民法第88條第2
19 項所規定，物之性質在交易上認為重要，其錯誤視為意思
20 表示內容之錯誤的情形。

21 （三）原告簽約前看屋時，固然也能看到天花板上的水漬，但那
22 畢竟只是水漬，並不是正好看到有水滲漏，光從水漬也未
23 必看得出漏水的程度，更不足以知悉牆面上已經長了一連
24 串的鐘乳石；而且，被告自認該天花板並無維修孔（見本
25 院卷第185頁），自難責令原告在看屋時，親自或要求被告
26 拆除天花板，檢查上方漏水的情形，則原告不知漏水之
27 事情而為意思表示，乃意思表示錯誤，且無過失。

28 （四）據此，原告以起訴狀繕本之送達，依民法第88條第1項規
29 定，以意思表示錯誤為由，撤銷買受系爭房屋的意思表
30 示，並依民法第179條規定請求返還已給付的價金185萬
31 元，為有理由，應予准許。

01 (五) 兩造於114年4月30日簽訂的系爭切結書，固然約定「買賣
02 雙方已協議，因賣方折讓價金給買方維修屋況，所以針對
03 屋況各式瑕疵……買方同意承接舊有、現有的或未來交屋
04 後發生的屋況瑕疵協議，未來由買方自行修繕，買方同
05 意，賣方售屋簽約後，無需承擔民法之瑕疵擔保責任與修
06 繕費用」等語（見本院卷第227頁），其免除瑕疵擔保責
07 任之範圍，自以兩造於簽約當時所知悉、進而折讓價金之
08 瑕疵為限，對於原告誤認系爭房屋並無客廳、廚房漏水而
09 有錯誤，依法得撤銷其意思表示，不生影響；另原告既已
10 撤銷買受系爭房屋的意思表示，系爭買賣契約即不成立，
11 該契約上關於違約金的規定亦不生效力，被告不得據以沒
12 收價金，或請求原告給付違約金並主張與原告之請求抵
13 銷，乃屬當然。

14 五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付185萬
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日即如附表所示日期起，均至清
16 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
17 准許。至於原告併依瑕疵擔保責任及債務不履行之法律關係
18 為同一內容之請求，係就同一給付目的之數請求權合併起訴
19 之選擇合併，本院就此部分既已擇一判決原告勝訴，則就他
20 請求權之訴訟標的自毋庸裁判。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
22 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
24 告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

25 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
26 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
27 第78條定有明文。另依民事訴訟法第91條第3項規定，以裁
28 判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌日起，加給按法定
29 利率計算之利息。本件訴訟費用即第一審裁判費2萬3,145元
30 應由被告負擔，爰判決如主文第2項，並依前開規定諭知加
31 給利息。

01 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
04 民事第四庭 法 官 孫健智

05 正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日
09 書記官 彭明賢

10 附表：遲延利息起算日
11

編號	被告	遲延利息起算日	備註（送達證書）
1	程志烈	114年11月21日	本院卷第69頁
2	程豪	114年11月21日	本院卷第71頁
3	程璞	114年12月5日	本院卷第79頁
4	程玠	114年11月21日	本院卷第81頁