

臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第138號

原告 陳麗華
鄭郁潔

共同

訴訟代理人 謝憲杰律師

複代理人 尤蕙菁律師

被告 蘇致全

訴訟代理人 許家華律師

被告 聖皇不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李忠郎

被告 李忠樂

共同

訴訟代理人 蔣美龍律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於中華民國108年1月31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

一、原告起訴後，減縮請求被告聖皇不動產仲介經紀有限公司（下稱聖皇公司）與被告李忠樂（下稱李忠樂，與聖皇公司合稱聖皇公司等2人）連帶賠償之本金金額為新臺幣（下同）7萬4000元（見本院卷（一）第223頁），並經被告無異議而為本案之言詞辯論，核與民事訴訟法第255條第1項第3款、第2項規定相符，應予准許，合先陳明。

二、原告主張：伊等於民國106年11月13日，經聖皇公司員工即李忠樂仲介，向被告蘇致全（原名蘇偉斌，嗣更名為蘇家豪，再更名為蘇致全，下仍稱蘇致全，與李忠樂則合稱李忠樂等2人）以740萬元買受力霸國鼎大廈（下稱系爭大廈）所屬門牌臺北市○○區○○街○○○巷○○號4樓房屋（含坐落基地，房屋部分稱系爭房屋，與坐落基地則合稱系爭房地），

並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），伊等已依約給付全部買賣價金完畢，並給付聖皇公司仲介服務費7萬4000元。詎李忠樂於帶看系爭房屋時，向伊等代理人劉文謀、鄭琮元（下合稱劉文謀等2人，如單指其一則逕稱其姓名）佯稱於系爭房地外，會額外再送地下二樓之工作室（下稱系爭地下室），系爭地下室是屋主先前另外購買，並隱瞞系爭地下室中央空調系統故障，致伊等誤認除可取得系爭房地面積16.9坪之所有權外，另可再取得系爭地下室面積3.5坪之所有權，合計20.4坪，且系爭地下室中央空調系統運作良好，因而陷於錯誤，買受系爭房地。嗣伊於106年12月19日辦理點交及另調取系爭房地登記謄本查對，始發現系爭地下室屬系爭房屋之共同使用部分，本即為系爭契約買賣標的之範圍，而非蘇致全另外贈送，且該地下室之中央空調設備損壞多年，無法供一般生活及工作活動使用。而蘇致全委託聖皇公司銷售系爭房地，亦應就李忠樂之行為負責。嗣伊等與蘇致全於106年12月25日達成解除系爭契約之合意，惟經伊等催告，蘇致全仍未返還伊等買賣價金；如認系爭契約未經伊等與蘇致全合意解除，因伊等係遭李忠樂等2人詐欺而誤認系爭房地之坪數及系爭地下室之性質，伊等得依民法第88、92條規定撤銷系爭契約之意思表示；又系爭工作室除無約定專用權，構成權利瑕疵外，該地下室之中央空調設備無法使用，亦構成物之瑕疵；且蘇致全依約應移轉之系爭房地坪數短少系爭地下室部分之面積，該短少面積不能補正，其應負不完全給付及物之瑕疵之債務不履行責任。伊等已向蘇致全撤銷錯誤、受詐欺之意思表示及解除系爭契約，得依民法第179條，或民法第259條第2款之規定請求蘇致全返還伊等系爭買賣價金；又，李忠樂執行業務未實際調查系爭地下室是否屬於系爭房屋共有部分或有約定專用之權利，亦未確認空調設備之管理維護狀況及可否正常運作，且未提供地下2樓平面圖，亦未附於買賣契約，並隱瞞原告系爭地下室為系爭房屋共有部分，伊等亦得依民法184第1項前段、第2項

、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求聖皇公司等2人連帶賠償其等仲介報酬7萬4000元等情。爰提起本件訴訟，求為判決命：（一）蘇致全應給付原告740萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）聖皇公司等2人應連帶給付原告7萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（三）就第一項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：（一）蘇致全部分：伊雖與原告就合意解除系爭契約乙事進行磋商，惟並未達成協議；且系爭契約已註明依現況交屋，系爭地下室空調設備故障，並不影響系爭地下室作為工作起居使用，即無詐欺、錯誤或瑕疵之情形；李忠樂亦非伊使用人；（二）聖皇公司等2人部分：李忠樂帶看房屋時，僅說明系爭地下室可作為儲藏空間使用，並未提到可額外再送地下室，且系爭地下室內部空間狹小，又位在地下二樓，一望即知不可能有3.5坪之面積，一般人亦可瞭解該空間僅能做儲藏室使用，李忠樂並無詐騙原告之行為，伊2人無庸負連帶賠償責任，各等語，資為抗辯。並均答辯聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查，（一）原告於106年11月13日，經李忠樂仲介，向蘇致全購買系爭房地，並簽訂系爭契約，原告已依約給付全部買賣價金完畢，並給付聖皇公司仲介服務費7萬4000元；（二）系爭地下室為系爭房屋共同使用部分5833建號之一部等情，有卷附買賣議價委託書與要約書、不動產買賣價金履約保證證書、國內匯款申請書、陳麗華兆豐國際商業銀行活期儲蓄存款存摺內頁、不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認單及系爭契約（見本院卷（一）第29、45至56、244至291頁）可憑，並為兩造所不爭執（見本院卷（二）第98、99頁），堪信為真。

五、本件應審究者為（一）原告與蘇致全是否已合意解除系爭契約？

01 (二)如否，則原告依民法第179條規定，請求蘇致全返還系爭
02 買賣價金，有無理由？(三)若無，原告另依民法第259條第2
03 款規定，請求蘇致全返還系爭買賣價金，應否准許？(四)原告
04 依民法184第1項前段、第2項、第188條第1項、不動產
05 經紀業管理條例第26條第2項規定，請求聖皇公司等2人連
06 帶賠償其等仲介報酬7萬4000元，是否有據？茲分別論述如
07 下：

08 (一)、原告與蘇致全是否已合意解除系爭契約？

09 1.按契約之合意解除，為契約行為，即契約雙方當事人
10 合意以第二次契約解除第一次契約（最高法院63年度
11 台上字第1989號民事判例意旨參照）；而依契約自由
12 原則，契約之雙方當事人雖得再訂契約，解除原契約
13 ，惟對於契約必要之點仍須意思表示一致，該第二次
14 契約始能成立（民法第153條規定參照）。

15 2.參以當事人合意解除契約為契約行為，其效力應依當
16 事人之約定定之，並當然適用民法第259條回復原
17 狀之約定，亦不得本於合意解除契約後，再依民法第
18 260條規定，請求損害賠償，則當事人於合意解除契
19 約時，就交易過程中所生之各項費用應由何造負擔、
20 負擔金額及應否找補各節，以至於契約解除後可向對
21 造主張之權利或要求對方履行之義務等事項，均有賴
22 雙方之約定，要無民法上之規定可資補充；再佐以原
23 告與蘇致全成立系爭契約時，為確保雙方就系爭房地
24 交易均按系爭契約履行，而與聖皇公司合意委任訴外
25 人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理
26 買賣價金履約保證，有卷附不動產買賣價金履約保證
27 申請書、不動產買賣價金履約保證證書可憑（見本院
28 卷(一)第41至46頁）；依系爭契約第10條第5項「本約
29 簽訂後，若係違約情事致解除本約、或合意解除本約
30 、或終止買賣價金履約保證之委任、或經僑馥建經終
31 止保證關係時，即由僑馥建經依申請書之規定於認證

01 後將專戶價金結算相關費用後之餘額返還甲方（即原
02 告）或交付乙方（即蘇致全）沒收。」、不動產買賣
03 價金履約保證申請書第3條第2項「本約簽訂後，若
04 甲乙雙方合意解除本約、終止買賣價金履約保證之委
05 任，甲乙雙方應以書面議定價金給付或返還之內容，
06 撥款內容須將應給付之代書費、履約保證服務費、稅
07 賦、丙方（即聖皇公司）之仲介服務報酬之給付釐清
08 ，始由僑馥建經執行專戶價金撥付之依據。」（見本
09 院卷(一)第38、41頁）約定，原告與蘇致全既以不動產
10 買賣價金履約保證申請書第3條第2項約定，特別強
11 調於系爭契約合意解除後，雙方應就代書費、履約保
12 證服務費、稅賦、仲介服務報酬等例示性之交易費用
13 加以釐清，更應以書面確認合意之內容，並審酌不動
14 產買賣之契約當事人為締結契約及履行不動產所有權
15 移轉登記義務，買賣雙方各須負擔於交易過程中產生
16 之一定交易費用（即如不動產價金履約保證申請書第
17 3條第2項例示之代書費、履約保證服務費、稅賦、
18 仲介服務報酬等），且因不動產通常價值高昂，該等
19 費用亦非屬小額，影響契約當事人之權益重大等情以
20 觀，堪認有關交易費用之負擔，併同契約解除後關於
21 價金返還及所有權返還登記等事項，均屬解除契約之
22 契約（即第二次契約）必要之點；若原告及蘇致全對
23 於該必要之點並未達成合致之意思表示，其等解除系
24 爭契約之契約（即第二次契約）自屬尚未成立。

25 3. 查，劉文謀等2人於106年12月25日與蘇致全、聖皇
26 公司店長協調解約（下稱系爭協商），將到場人之對
27 話加以錄音。觀諸卷附對話錄音譯文：「劉文謀（即
28 陳麗華代理人）：現在那個衍生的費用，因為我們是
29 因為你們不實在告知，才引起這個事端，我們才解約
30 ，所以費用我們沒有要出」、「李忠郎（即聖皇公司
31 店長）：原則上我要問履保公司，這邊看要怎麼付，

01 啊要怎麼解掉，因為解掉，我沒有解過過戶的約啦，
02 坦白說我作三十年沒有過。所以我要問履保公司，因
03 為他這邊還有貸款，啊你這邊要清償。所以這個流程
04 要怎麼走怎麼弄，你讓我問履保公司，後續再跟你們
05 說。當然我叫你們快我自己也不可能拖，你們既然雙
06 方面要走上解約你們兩個都同意，我就不可能再拖，
07 …我先問個清楚，包括規費，問履保公司正常如果這
08 樣解約要怎麼去處理…包括仲介公司包括買賣雙方各
09 自要怎麼負擔費用，因為後續他們在作擔保的嘛，所
10 以他要把錢回復給你們，怎麼回復過來這邊，這個大
11 概都還要一段時間啦。就是說講好也要一段時間啦，
12 最快也要，我看至少要三個禮拜，因為如果回來是不
13 是還貸款，所以這個讓我問一下。」、「劉忠謀：…
14 費用叫我出太多，我沒有辦法接受」」（見本院卷(二)
15 第206至209頁），及證人何賢對（即陪同原告代理人
16 看屋之人）證述106年12月25日原告及蘇致全均同
17 意解約，稅務費用、解約時間等細節問題，買方有說
18 可以配合賣方，仲介公司請買方要等待時間，要去處
19 理賣方的部分等情（見本院卷(三)第13至16頁），可知
20 有關解約後之規費及仲介報酬負擔，以及原告以系爭
21 房地辦理之貸款應如何清償、乃至蘇致全有無返還原
22 告買賣價金之資力等攸關係爭契約解除後回復原狀等
23 事項，尚有待聖皇公司店長徵詢僑馥公司作業方式後
24 ，再與原告及蘇致全協議確認。由此以觀，原告及蘇
25 致全雖均同意解約，惟此僅在表達解除系爭契約之意
26 向，但就契約合意解除後雙方之權利義務關係等事項
27 ，仍有待進一步磋商，尚未達成意思表示一致，揆諸
28 前開說明，原告與蘇致全對於必要之點既未達成合致
29 之意思表示，其解除契約之契約自屬尚未成立。

30 4. 依上所述，原告與蘇致全間並未存有解除系爭契約之
31 合意，則原告主張系爭契約業由其等與蘇致全合意解

除，蘇致全應依民法第259條第2款規定返還系爭買賣價金云云，自屬無據。

(二)、原告依民法第179條規定，請求蘇致全返還系爭買賣價金，有無理由？

1.按意思表示之內容有錯誤，或對交易上認為重要之當事人資格或物之性質有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。惟應以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，此觀民法第88條第1項但書規定自明。又，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。民法第92條第1項定有明文。而所謂詐欺，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示，且主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院18年上字第371號、44年台上字第75號民事判例要旨參照）。

2.關於原告主張蘇致全以李忠樂為代理人向其等詐稱系爭地下室為額外贈送，使其等誤認系爭地下室非系爭房屋共同使用部分之約定專有部分，只要購買系爭房地即能再無償取得系爭地下室，致其等陷於錯誤部分：

(1)、原告主張李忠樂於帶看房屋時，向劉文謀等2人表示除系爭房地外，會額外再送系爭地下室，系爭地下室是屋主先前另外購買乙情，業據證人何賢對證述在卷（見本院卷(二)第11至12頁），參以蘇致全所陳：「被告李忠樂有無告知此事無從確認，被告蘇致全的意思是實際的坪數另外附贈地下室。附贈的意思是指買賣標的之專有部分加上地下室的使用權，因為該大樓區分所有權人並非每人均有地下室的使用權，但權狀上都會有共用部分」（見本院卷(二)第100頁）等語，可知蘇致全於系爭房地買賣過程中，亦認系爭地下室屬附

01 隨贈送之性質；再佐以李忠樂提供予原告之售屋
02 資料表關於地下室面積記載為「0」（見本院卷
03 一）第156頁），另系爭契約附件不動產標的現況
04 說明書第20項、產權調查篇二第29項「有無共有
05 部分約定專用或專有部分約定共用之情形？（請
06 檢附相關文件）共有部分有無分管協議？專有部分
07 使用有無限制」之欄位均勾選「無」（見本院
08 卷一）第256、260頁），惟與系爭地下室為系爭
09 房屋共同使用部分之實情並不相符，及房屋買受
10 人可取得之房屋面積厥為影響是否作成交易決定
11 之重要因素等情綜合以參，則原告因上開交易資
12 訊產生系爭地下室非屬系爭房屋共同使用部分之
13 主觀印象，進而與蘇致全簽訂系爭契約，固可認
14 其等對系爭房地交易上具有重要性之性質（系爭
15 房屋面積）發生錯誤，惟為平衡交易安全，依民
16 法第88條第1項但書規定，原告行使撤銷權，自
17 仍應以該錯誤非出於其等過失為要件。

18 (2)、李忠樂雖於帶看房屋時，向劉文謀等2人提及於
19 系爭房地外，會額外再送系爭地下室，系爭地下
20 室是屋主先前另外購買等情，並於系爭契約附件
21 售屋資料表將關於地下室面積記載為「0」，及
22 在不動產標的現況說明書第20項、產權調查篇二
23 第29項「有無共有部分約定專用或專有部分約定
24 共用之情形？（請檢附相關文件）共有部分有無
25 分管協議？專有部分使用有無限制」之欄位勾選
26 「無」（見本院卷二）第256、260頁）；惟依系
27 爭契約第3條「甲方（即原告）於簽訂本約前確
28 已至買賣標的所在地現場詳細檢視，並充分瞭解
29 不動產經紀業所提供之產調資料」（見本院卷一）
30 第247頁），而觀諸系爭契約第1條不動產標示
31 及買賣權利範圍建物標示欄，亦詳載系爭房屋主

建物面積27.87平方公尺（權利範圍全部，相當8.43坪）、附屬建物3.04平方公尺（權利範圍全部，相當0.92坪）、共同使用部分含5814建號面積47.27平方公尺、5833建號面積3735.47平方公尺（前者權利範圍10000分之1153，後者權利範圍100000分之523，二者合計相當7.56坪），並約定如有不符或未詳盡，以地政機關登記為準（見本院卷(一)第33頁），且觀諸李忠樂提供予原告查閱之系爭房屋登記謄本所載面積亦與系爭契約第1條明列之建物標示範圍相符（見本院卷(一)第264頁），則由系爭房屋登記謄本及系爭契約第1條約定，原告已可明瞭其等因系爭契約可取得之系爭房屋面積為16.9坪（計算式：8.43坪+0.92坪+7.56坪=16.9坪），而非其等主張包含系爭地下室面積在內之20.4坪；再觀諸卷附內政部實價登錄查詢系統所示系爭房地與同大廈其他房地之成交單價（見本院卷(二)第180至181頁），同大廈其他房地於1年內之成交單價未有低於50萬元者，而系爭房地成交單價為43.8萬元，已屬偏低，且李忠樂於原告締結系爭契約前已交付實價登錄查詢畫面予原告（見本院卷(一)第274頁），堪認原告對該大廈房地通常成交行情知之甚詳。設若原告因系爭契約而可取得之房屋面積坪數達20.4坪，成交單價更僅約38.2萬元，顯然偏離系爭大廈通常成交行情甚遠；況徵以我國房地產交易市場通行之計價方式係採虛坪制，即共用部分之面積坪數亦列為計算房屋總價款面積坪數之一部，故系爭地下室雖係以共同使用部分方式登記，亦可列入計價之範圍；而由原告主張其等於系爭房屋面積（16.9坪）外可再取得之系爭地下室面積為3.5坪以觀，等同不計價之部分已逾

系爭房屋面積百分之20（計算式： $3.5 \div 16.9 \div 0.21$ ），如謂蘇致全願移轉登記面積16.9坪之系爭房屋予原告，並另贈送面積3.5坪之系爭地下室，使原告可取得合計面積20.4坪之房屋，而大幅降低自己可得之價金利益，殊與一般交易經驗有違，由此以觀，李忠樂所謂「額外再送系爭地下室」，客觀上僅有買受系爭房地者得使用系爭地下室之意，於通常情形並不致誤解為可於系爭房屋外，再無償取得系爭地下室所有權之意，遑論原告具有購買近20間不動產之交易經驗（見本院卷(二)第205頁劉文謀於系爭協商中之陳述），鄭琮元亦具不動產經紀人員資格（見本院卷(一)第159頁不動產經紀業資訊系統畫面），更不致發生該誤解，足見原告因意思表示錯誤而締結系爭契約，係出於其過失所致。

(3)、又，於成屋買賣中，出賣人應提出建物土地登記謄本，以證明產權歸屬及登記之面積範圍，而原告及鄭琮元為具交易經驗及不動產經紀專業知識之人，亦無不知之理；則原告如可於系爭房地外，另取得系爭地下室面積之「所有權」，應當要求蘇致全提出系爭地下室之建物土地登記謄本，並將此重要交易事項訂入系爭契約，惟依原告所陳：其等與劉文謀等2人簽訂系爭契約時，對系爭地下室未訂入契約中，且售屋資料表上地下室面積顯示為零一節提出質疑，李忠樂就此拿出系爭大廈管委會106年11月13日出具之證明書，證明系爭地下室之用途確為工作室，且為蘇致全所有等情，並提出該證明書為憑（見本院卷(一)第243頁）；然該證明書究與建物土地登記謄本有異，並不具證明所有權人及所有權範圍之功能；且該證明書出具名義人為系爭大廈管理委員會，於

一般觀念，管理委員會處理之事務通常係與公寓大廈共用部分或共同事項有關之事項，而該證明書既由管理委員會出具，則該證明書上所指之「所有權」，是否係指蘇致全於系爭大廈地下二樓（共同使用部分）中，就系爭地下室（特定部分）具有排他使用權，而非指蘇致全於系爭房屋外，另享有系爭地下室「所有權」之意？顯非無疑；況佐以劉文謀於系爭協商中稱：「我們就想說跟你買這間房子，我有問樂哥（即李忠樂）這個怎麼公設這麼高…我們這間就公設這麼高，就有送這間工作室（即系爭地下室）」（見本院卷(二)第198頁）等語以觀，可見李忠樂已向劉文謀解釋系爭房屋高公設比之原因係來自系爭地下室所佔比例，則劉文謀自可查悉系爭地下室即屬系爭房屋共有部分之一部，乃原告於蘇致全未提出其就系爭地下室另所有權之證明，及將該事項訂入系爭契約之情形下，貿然簽訂系爭契約，益徵其等簽訂系爭契約之意思表示錯誤，係由於其自己之過失。

(4)、承前所陳，李忠樂雖於帶看房屋時，向劉文謀等2人表示除系爭房地外，會額外再送系爭地下室，系爭地下室是屋主先前另外購買乙情，並於售屋資料表記載地下室面積為零，及在不動產標的現況說明書第20項、產權調查篇(三)第29項「有無共有部分約定專用或專有部分約定共用之情形？（請檢附相關文件）共有部分有無分管協議？專有部分使用有無限制」之欄位勾選「無」（見本院卷(二)第256、260頁），惟上開情形依通常交易經驗尚不致理解為係使原告另取得系爭地下室所有權之意，業如前陳，且李忠樂已一併提供系爭房屋建物登記謄本予原告閱覽，並於系爭契約

第1條明示系爭契約買賣標的範圍，原告與蘇致全就系爭契約買賣標的要無不明確之情形，原告係因自己之過失而誤認其等不得於系爭房屋外，再取得系爭地下室之所有權，即難謂李忠樂故意以不實之事致使原告陷於錯誤；原告雖以蘇致全於系爭協商中向鄭琮元表達道歉之意，及聖皇公司店長承認李忠樂未完整轉述為有瑕疵，及鄭琮元傳送LINE訊息指摘李忠樂就系爭房地以虛報坪數及地下室贈送之話術誤導買方，李忠樂並未反駁為由，主張李忠樂施以詐術云云，並提出系爭對話錄音譯文、LINE訊息畫面為憑（見本院卷(二)第205、207至208頁、卷(一)第122至123頁），然蘇致全向鄭琮元道歉及李忠樂未反駁鄭琮元指摘之內容，或係出於維護雙方和諧及尊重客戶意見之立場，無從遽認其等亦是認李忠樂係對原告故意施以詐術；至於聖皇公司店長於系爭協商中雖稱「所以我剛剛問過了，他們有瑕疵我承認，就是說他在過程轉述中，沒有完整讓你們很清楚」（見本院卷(二)第207至208頁），惟李忠樂所稱系爭地下室為贈送乙節，客觀上並不足以使一般人產生系爭房地買受人可再額外取得系爭地下室所有權之印象，亦如前述，仍難憑此即謂李忠樂故意以不實之事使原告陷於錯誤，是原告執此主張其等係遭蘇致全以李忠樂為代理人對其等施以詐術，致其等陷於錯誤云云，均無可採。

(5)、依上所陳，原告係因自己之過失，而為簽訂系爭契約之錯誤意思表示，亦非因李忠樂故意以不實之事致其等陷於錯誤，依民法第88條第1項但書規定，自不得撤銷該錯誤之意思表示，亦不得依民法第92條第1項規定行使詐欺意思表示之撤銷權，是原告主張系爭契約為錯誤及受詐欺之意思

表示，其等已行使撤銷權，得依民法第179條規定請求蘇致全返還系爭買賣價金云云，要無可採，不應准許。

3. 關於原告主張李忠樂隱匿系爭地下室空調故障，致其等陷於錯誤，誤認系爭地下室空調可正常運作部分：

(1)、系爭大廈地下二樓設有「35號B2工作室區由此進入」之路線指引牌，且蘇致全交付原告之地下室權利證明書及蘇致全與建商間簽訂之房地預定買賣契約書（下稱預售合約書）第1條、第2條，皆將系爭地下室冠以「工作室」之名稱（見本院卷(一)第203、204、209、210頁），系爭工作室並附有電話線插口，在天花板亦可見中央空調冷氣出風口，牆面並有空調設備開關等設施（見本院卷(一)第205至206頁、卷(二)第27頁照片），足徵系爭地下室應可供人作為一般工作之空間使用，且系爭地下室原係藉由中央空調系統調節空氣溫度。

(2)、又，該空調系統於原告與蘇致全締結系爭契約時已無作用，且蘇致全與李忠樂於原告締結系爭契約之前，並未告知原告等情，固為被告所不爭執，惟中央空調系統僅為系爭地下室之附屬設備，其功能在於調節室內溫度，提供使用人較為舒適之感受；徵以空調裝置有多種選擇，中央空調系統僅為其中一種安裝方式，並非不可代替，此觀地下二樓之其他地下空間即另安裝分離式冷氣自明（見本院卷(二)第139頁），且安裝分離式冷氣通常所需費用，相較於系爭房地買賣價金780萬元，亦屬甚微；再依證人何賢對證稱：「（問：你陪原告代理人去看地下室時，其他房間的使用狀況，是否清楚？）地下室有洗衣機、健身房，裡面好像還有人住」、「（問：你在地下一樓、

二樓有無碰到其他人？）接案人也不太清楚是哪一間，地下室裡面很寬，我只有在某些房間外面看到拖鞋，並在洗衣機那邊看到清潔人員」（見本院卷(三)第15頁）等語，可知系爭地下室之中央空調系統雖已不能使用，然同層其他地下空間實際上仍有他人居住使用，並不因中央空調系統故障而妨礙系爭地下室充作生活起居使用之功能，足見該中央空調系統是否可正常運作，於原告願向蘇致全購買系爭房地之意思表示形成過程中，並非具有重要性之交易事項；縱有誤認，亦與原告作成系爭契約意思表示並無關連。原告雖主張其欲利用系爭地下室從事股票證券投資分析工作，故尤其依賴中央空調系統等語，然原告利用系爭地下室之目的並未明定於系爭契約，或於系爭契約交易過程有所揭露，已難認為蘇致全或李忠樂明知或可得而知之事項，況其他空調設備亦可代替中央空調系統，業如前陳，亦即中央空調系統非屬原告為達成利用系爭地下室從事證券投資分析工作之目的所不可或缺之設備，自難認原告與蘇致全締結系爭契約係因蘇致全或李忠樂故意隱瞞系爭地下室中央空調系統故障致陷於錯誤所致。

(3)、依上所陳，系爭地下室中央空調設備非屬原告與蘇致全締結系爭契約之重要交易事項，原告作成系爭契約意思表示，並非因誤認系爭地下室中央空調設備功能良好致陷於錯誤所致，是原告主張李忠樂隱瞞系爭地下室中央空調系統故障，致其等誤認系爭地下室中央空調系統功能良好並陷於錯誤，系爭契約為錯誤及受詐欺之意思表示，其等已行使撤銷權，得依民法第179條規定請求蘇致全返還系爭買賣價金云云，要無可採，仍不應

01 准許。

02 (三)、原告依民法第259條第2款規定，請求蘇致全返還系爭
03 買賣價金，應否准許？

04 1.關於原告主張系爭地下室無約定專用，構成權利瑕疵
05 其等得依民法第353條準用同法第227條第1項、
06 第229條第1項、第254條規定解除系爭契約，並請
07 求蘇致全返還系爭買賣價金部分：

08 (1)、參以系爭預售合約書第8條「二、地下室各層規
09 劃為創意工作室部分，甲方同意屬價購工作室者
10 持有與使用，非價購者，不論其產權登記為何種
11 方式，均不得主張為該部分之使用、收益及處分
12 工作室使用權人應按其原價購之編號位置分別
13 使用，但遇空襲或緊急避難時，應開放供公眾使
14 用」（見本院卷(一)第214頁）約定之意旨，可知
15 各承購戶就系爭地下室專供購買系爭地下室之區
16 分所有權人（即蘇致全）使用，並得排除其他區
17 分所有權人之干涉而為使用、收益乙節，已經由
18 與建商分別約定之方式，合意成立分管契約；又
19 蘇致全為系爭大廈原始區分所有權人，歷經20
20 餘年均無其他區分所有權人對系爭地下室表示反
21 對蘇致全使用之意；且蘇致全於106年11月13日
22 與原告簽訂系爭契約，及於106年12月19日房屋
23 點交時，已提出由系爭大廈管理委員會於同日出
24 具之系爭地下室使用權利書予原告乙情，有卷附
25 使用權利書2紙可佐（見本院卷(一)第203、204
26 頁），並為原告所不爭執；觀諸前者內文為「茲
27 證明本社區住戶43號4樓本號蘇家豪先生對地下
28 室二樓的B2工作室擁有所有權。」；後者內文除
29 將前開文字關於「蘇家豪」（即蘇致全）部分之
30 記載更易為「陳麗華小姐及鄭郁潔小姐」（即原
31 告）外，其餘部分均無異動；經本院函詢系爭大

廈管理委員會前開二證明書記載蘇致全就系爭地下室具「所有權」之原因，該管委會亦係檢附委託代管切結書、預售買賣契約書及地下室平面圖為據（見本院卷(二)第244至258頁），而管理委員會為經全體區分所有權人選任住戶為管理委員會組成之組織，系爭大廈管理委員會既出具前開證明書以資證明蘇致全及其受讓人即原告就系爭地下室具使用權（誤為「所有權」），且無其他反證足認系爭大廈區分所有建物之受讓人有反對之表示，堪認系爭大廈區分所有建物之受讓人，就系爭地下室所成立之分管契約亦屬明知，即應受該分管契約之拘束，自無從排除蘇致全及其受讓人（即原告）就系爭地下室使用、收益之權利。

- (2)、原告雖以系爭社區規約第2條第1項第3款「(二)約定專用部分：大廈共用部分經依法約定，供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存」、第3條第3項第6款「下列事項依法須經區分所有權人決議：(六)約定專用或約定共用事項。」（見本院卷(二)第39頁、第41至42頁），而系爭地下室並無相關區分所有權人會議決議或使用者名冊可證明為約定專用部分，隨時會遭其他區分所有權人主張權利，構成權利瑕疵云云。惟上開規約規定乃係在規範系爭大廈「共用部分」經區分所有權人會議決議「約定」供特定區分所有權人使用之情形，與分管契約屬共有全體約定共有物特定範圍內由特定人為使用收益之契約，兩者並不相同；於系爭大廈全體區分所有權人成立分管契約，且該分管契約對受讓系爭大廈區分所有建物之區分所有權人亦發生效力之情形，特定區分所有權人使用共有部分特定部分

之權利，其發生乃係基於分管契約，而無待區分所有權人會議之決議，亦不因區分所有權人會議另為決議或另定規約而失其效力。蘇致全係因分管契約而取得系爭地下室之使用收益權乙節，業如前陳，依前開說明，系爭社區規約第2條第1項第3款及第3條第3項第6款自無適用之餘地。原告執此主張系爭地下室應由管理委員會列冊或區分所有權人會議決議為約定專用部分云云，為不足採。

(3)、依上所陳，蘇致全就系爭地下室因分管契約而有排他性之使用、收益權利，且不以經系爭大廈管理委員會列冊或經區分所有權人會議決議為必要，並得由原告繼受，則原告以系爭地下室未經系爭大廈管理委員會列冊或區分所有權人會議決議為約定專用部分，構成權利瑕疵為由，主張其等依民法第353條準用同法第227條第1項、第229條第1項、第254條規定解除系爭契約，並請求蘇致全返還系爭買賣價金部分，亦屬無據，為無可採。

2. 關於原告主張系爭地下室空調設備無法使用，構成物之瑕疵，其等得依民法第359條規定解除系爭契約，並請求蘇致全返還系爭買賣價金部分：

(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。民法第354條第1項定有明文。

(2)、系爭地下室之中央空調系統雖不能使用，惟系爭地下室同層其他地下空間，於李忠樂帶看房屋時，仍有其他人居住使用，可見系爭地下室作為工作空間之功能不因中央空調系統故障而受影響，

業如前陳，足見該空調系統雖不能使用，系爭地下室之效用或價值並不因此而減少或減失；縱有減少，該中央空調系統亦可採取安裝分離式冷氣之方式代替，亦如前所述，則該空調系統雖已損壞，但相較系爭契約買賣總價金為780萬元，蘇致全並已履行系爭契約所有權移轉登記義務等情，顯難認系爭地下室因中央空調系統故障而減少之效用已達重要之程度，自仍不得視為瑕疵。

(3)、依上說明，系爭地下室中央空調系統無法使用尚未構成物之瑕疵，則原告以蘇致全應就系爭房屋負物之瑕疵擔保責任為由，主張其等得依民法第359條規定解除系爭契約，並請求蘇致全返還系爭買賣價金部分，仍無足取。

3. 關於原告主張蘇致全移轉之系爭房屋面積坪數短少，其等得依民法第227條第1項準用同法第226條第1項、第256條規定解除系爭契約，並請求蘇致全返還系爭買賣價金部分：

(1)、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除其契約，民法第227條第1項準用同法第226條第1項、第256條定有明文。

(2)、觀諸系爭契約第1條不動產標示及買賣權利範圍建物標示欄，已詳載系爭房屋主建物面積27.87平方公尺（權利範圍全部）、附屬建物3.04平方公尺（權利範圍全部）、共同使用部分含5814建號面積47.27平方公尺、5833建號面積3735.47平方公尺（前者權利範圍10000分之1153，後者權利範圍100000分之523），並約定如有不符或未詳盡，以地政機關登記為準（見本院卷(一)第33頁）；蘇致全並已於106年12月12日移轉系爭契

約第1條標示範圍之不動產登記予原告，亦有卷附系爭建物登記謄本可憑（見本院卷(一)第81頁），足見蘇致全已依系爭契約約定履行移轉系爭房地所有權予原告之義務，並無面積短少之情形。

(3)、原告雖主張：蘇致全既以李忠樂為代理人向其等稱如購買系爭房地，即可再取得系爭地下室面積3.5坪之所有權，則蘇致全依系爭契約所需負擔之義務除移轉系爭房地面積16.9坪之所有權外，尚應包括系爭地下室面積3.5坪之所有權云云。惟查：

①、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又，解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。

②、承前所陳，系爭契約第1條已詳載買賣標的及系爭房屋各部分面積及權利範圍，堪認蘇致全依系爭契約所應負擔移轉所有權登記義務之內容，即以系爭契約第1條所載標的為限，而依系爭契約第1條及遍觀系爭契約全文，並無有關蘇致全應再移轉系爭地下室面積3.5坪所有權登記予原告之約定；又，衡諸通常交易經驗，蘇致全不致犧牲可得之價金之利益，使原告可無償取得面積達3.5坪之系爭地下室所有權，且劉文謀亦曾就系爭房屋公設比偏高乙事詢問李忠樂，經其答稱

01 係因系爭地下室之故，是劉文謀亦可知悉系
02 爭地下室屬系爭房屋共有部分之一部等情，
03 故李忠樂所稱系爭地下室為贈送乙節，客觀
04 上並不足以使一般人產生系爭房地買受人可
05 再額外取得系爭地下室所有權之印象，均詳
06 如前陳；況由原告主張李忠樂以系爭地下室
07 為贈送之話術，致其等誤認如購買系爭房地
08 ，即可再取得系爭地下室所有權，並因此陷
09 於錯誤，而與蘇致全締結系爭契約等情以觀
10 ，益徵原告系爭契約之意思表示所欲達成之
11 法律效果，並不包含蘇致全除移轉系爭房地
12 所有權外，尚應再移轉系爭地下室所有權乙
13 項，始會主張其等意思表示係出於錯誤或受
14 詐欺而為。據上可知，蘇致全自無於系爭房
15 地所有權外，另再移轉系爭地下室所有權予
16 原告之義務。

17 ③、依上說明，蘇致全依系爭契約僅負有移轉系
18 爭房地所有權登記予原告之義務，且其已依
19 約履行完畢。則原告主張蘇致全移轉之系爭
20 房屋面積坪數短少，其等得依民法第227條
21 第1項準用同法第226條第1項、第256條
22 規定解除系爭契約，並請求蘇致全返還系爭
23 買賣價金云云，亦無所據，自難准許。

24 (四)、原告依民法第184第1項前段、第2項、第188條第1
25 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求聖
26 皇公司等2人連帶賠償其等仲介報酬7萬4000元，有無
27 理由？

28 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠
29 償責任；違反保護他人之法律者，亦同；又受僱人因
30 執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為
31 人連帶負損害賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介

或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項固定有明文。

2. 承如前陳，李忠樂雖於帶看房屋時，向劉文謀等2人表示除系爭房地外，會額外再送系爭地下室，系爭地下室是屋主先前另外購買乙情，並於售屋資料表記載地下室面積為零，及在不動產標的現況說明書第20項、產權調查篇(二)第29項「有無共有部分約定專用或專有部分約定共用之情形？（請檢附相關文件）共有部分有無分管協議？專有部分使用有無限制」之欄位勾選「無」，惟上開情形依通常交易經驗尚不致理解為係使原告另取得系爭地下室面積3.5坪所有權之意，業如前陳，且李忠樂已一併提供系爭房屋建物登記謄本予原告閱覽，並於系爭契約第1條明示系爭契約買賣標的範圍，原告與蘇致全就系爭契約買賣標的要無不明確之情形，縱李忠樂未告知原告系爭地下室是否屬於系爭房屋共同使用部分或有約定專用之之權利，亦未確認空調設備之管理維護狀況及可否正常運作，或未提供地下2樓平面圖，亦未附於買賣契約，惟原告係因自己之過失而誤認其等得於系爭房屋外，再取得系爭地下室之所有權，且系爭地下室中央空調系統是否可正常運作，於原告願向蘇致全購買系爭房地之意思表示形成過程中，並非具有重要性之交易事項，即難謂李忠樂故意施以詐術致使原告陷於錯誤，亦如前述，則原告主張李忠樂故意不法侵害其等權利，並違反保護他人之法律，應依民法第184條第1項、第2項規定，賠償其等所受支出仲介報酬之損害7萬4000元，聖皇公司為僱用李忠樂之經紀業，應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定與李忠樂連帶賠償其等所受損害，仍屬無據，不

應准許。

六、從而，原告依民法第179條、第353條準用同法第227條第1項、第229條第1項、第254條、第227條第1項準用同法第226條第1項、第256條、第359條、第259條第2款、第184第1項前段、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，訴請蘇致全、聖皇公司等2人依序給付其等740萬元、連帶給付其等7萬4000元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，均為無理由，皆應予駁回。原告之訴既經駁回，其等假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，經斟酌後核與判決結果不生影響，無再予一一論述必要，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
民 事 第 三 庭 法 官 許 碧 惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 3 月 11 日
書 記 官 吳 旻 玲