臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第5號

原　　告　許湘鈴
　　長田拓也
共　　同
訴訟代理人　王惠光律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
被　　告　陳彥豪
共　　同
訴訟代理人　連根佑
　　黃玉茹
被　　告　陳今豪
訴訟代理人　陸正康律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國108年2月27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、原告起訴主張：伊等於民國105年10月25日，經受伊等委託之仲介即被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）所僱用之人員即被告陳彥豪（下稱陳彥豪）違背契約義務，與被告陳今豪（下稱陳今豪）共同隱瞞門牌號碼為臺北市○○區○○路○○○巷○○號4樓之1房屋（下稱系爭房屋）乃海砂屋之事實而為詐欺，致陷於錯誤，向陳今豪買受系爭房屋及其坐落土地應有部分，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約），交付買賣價金新臺幣（下同）990萬元予陳今豪、仲介費9萬9,000元予永慶房屋公司，而受有損害。又陳彥豪於同年11月底某日違背契約義務，就高氯離子建物為不實之說明及誤導，致伊等陷於錯誤，簽署增補契約（下稱系爭增補契約），而為該契約內容第5項「甲方（指

伊等）確已知悉，本標的所屬社區曾發現建物之氯離子含量檢測值高於0.6kg/㎡及鋼筋外露等高氯離子建物現象之情事，乙方（指陳今豪）及永慶房屋於簽約前已詳盡告知甲方可能影響貸款成數或條件之相關風險，並建議於用印前就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，甲方經評估相關風險並知悉永慶房屋之高氯離子保障辦法且了解自身權益後，甲方仍表達願意承購且不須檢測，若日後發現房屋有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，不論氯離子含量檢測數值多寡，甲方願概括承受且同意不向乙方主張房屋氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法律責任，本案亦不適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法，甲方不得再就該部份之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求」之意思表示。嗣伊等於106年1月1日辦理交屋，並於106年1月15日遷入且僱工裝潢，於同年4月底打開天花板及陽台下方裝潢時，發現客廳及陽台天花板水泥剝落，鋼筋外露，客廳天花板經敲打亦呈空心狀態，始知系爭房屋為海砂屋而遭詐欺簽訂系爭房地買賣契約及增補契約情事。伊等已委由律師分別於106年5月9日、106年6月23日各寄發台北保安郵局存證號碼134信函、台北光華郵局存證號碼239信函予陳今豪，並以本件起訴狀繕本之送達，依民法359條規定為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第92條規定撤銷買受系爭房地之意思表示，是系爭房地買賣契約已合法解除，陳今豪並無受領990萬元之法律上原因，永慶房屋亦失其受領9萬9,000元仲介費用之法律上原因。為此，爰依民法第184條第1項規定，請求判命陳彥豪賠償伊等所受999萬9,000元本息之損害；依民法第188條第1項、第544條、277條及不當得利法律關係，請求擇一判命永慶房屋公司與陳彥豪連帶給付伊等999萬9,000元本息；依民法不當得利法律關係及第184條第1項、第185條，請求擇一判命陳今豪給付伊等990萬元本息。而陳今豪、陳彥豪及永慶房屋公司上開給付責任應為連帶或不真正連帶關係。並聲明：㈠永慶房屋公司與陳彥豪應連帶給付伊等999萬9,000元，及自起

訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡陳今豪應給付伊等990萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢聲明一及聲明二中之990萬元部分，被告之其中一人清償部分債務時，其餘被告就該已清償部分之債務視為已清償。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、永慶房屋公司、陳彥豪以：伊等於承接系爭房地買賣仲介業務後，即依一般流程進行要求陳今豪據實填載標的物現況說明書、現場確認、比對建管處資料及訪談鄰居等調查程序，並將調查結果如實登載於不動產說明書，交予交易當事人即陳今豪及原告許湘鈴（下稱許湘鈴）確認，該說明書中第三重要注意事項即已列出「本案未曾做過氡離子含量檢測」、「本社區現況地下室有水泥塊剝落情形」，並於第四提醒事項，提醒陳今豪、許湘鈴於簽約前再次確認，務必留意「本社區其他戶曾進行氡離子含量檢測，其檢測平均值已超過0.6公斤／立方米，本標的亦有超過標準值之虞。永慶房屋建議應就本標的物進行房屋氡離子含量檢測，本案買賣標的建物排除適用永慶房屋提供之高氡離子建物保障辦法」之事項，而於簽約前伊等又帶同許湘鈴至現場詳細檢視，確認前開說明書及產權等相關資料無誤。另許湘鈴於簽訂系爭房地買賣契約時，並另行簽訂增補契約免除陳今豪就系爭房屋氡離子含量之瑕疵擔保責任，且於翌日就系爭房屋現況裂縫情形，委由技師勘查評估其結構安全性。以上足徵原告於簽訂系爭房地買賣契約前，已明確知悉系爭房屋之氡離子含量有超過標準值之虞，伊等已盡調查及詳實報告義務，並無詐欺、債務不履行情事等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、被告陳今豪則以：伊於100年12月3日透過訴外人住商不動產公司向訴外人蕭畔帆購買系爭房屋時，系爭房屋於伊買受當時即為裝潢完畢之狀態，伊遷入後未曾裝修，並以原樣貌出

售予許湘鈴。伊根本不知系爭房屋有氯離子過高乙情，亦未向許湘鈴保證系爭房屋無氯離子過高之情形，無詐欺許湘鈴之可能，許湘鈴據以撤銷其買受系爭房地之意思表示，顯屬無據。又雙方另簽訂增補契約免除伊就系爭房屋氯離子過高之瑕疵擔保責任，許湘鈴依據民法第359條規定解除契約，亦屬無據。惟若鈞院判定系爭房地買賣契約業已解除，則伊行使同時履行抗辯權等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張許湘鈴於105年間經由受僱於永慶房屋公司之陳彥豪居間仲介，於105年10月25日與陳今豪簽訂系爭房地買賣契約，以990萬元之價金向陳今豪買受系爭房屋及其坐落土地應有部份，雙方並簽署有附件增補契約、不動產說明書、標的物現況說明書等文件，業已履行買賣契約義務，並於106年1月1日完成交屋。許湘鈴並因而給付永慶房屋仲介服務費9萬9,000元等事實，業據提出陳彥豪名片、系爭房地買賣契約書、買方付款明細表、不動產狀況說明書、增補契約等件為證（見臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1248號民事卷，下稱北院民事卷，第12至20頁、第30至34頁），復為被告所不爭執，堪信為實。又原告委由律師分別於106年5月9日、106年6月23日各寄發台北保安郵局存證號碼134信函、台北光華郵局存證號碼239信函及以起訴狀繕本予陳今豪，依民法359條規定為解除系爭買賣契約之意思表示，並依民法第92條規定撤銷買受系爭房屋之意思表示等情，已據提出上開存證信函等件（見北院民事卷第46至49頁），並有起訴狀、送達證書為證（見北院卷第4 至10頁、本院卷一第19頁），亦堪信實。

五、又原告主張系爭房屋為氯離子含量過高之海砂屋，具有重大瑕疵，陳今豪、陳彥豪共同隱瞞上開事實，其得依民法第92條規定撤銷買受系爭房地之意思表示，及依民法第359條規定解除系爭房屋買賣契約，並據以依侵權行為、債務不履行

、不當得利法律關係向陳今豪、永慶房屋公司及陳彥豪等人為請求等情，為所陳今豪、永慶房屋公司及陳彥豪等人所否認，並以前開情詞置辯。經查：

㈠、按為侵權行為、債務不履行損害賠償及不當得利返還請求權之行使，均以請求權人受有損害為成立要件。本件原告長田拓也（下稱長田拓也）為系爭房地賣賣契約之連帶保證暨登記名義人，並非買受人，此觀系爭房地買賣契約書（見本院卷一第59頁）即明，又系爭房地之買賣價金990萬元及仲介服務費9萬9,000元為許湘鈴所支出之事實，為兩造所不爭執，可徵長田拓也並未因系爭房地買賣支出金錢而受有損害，是長田拓也依民法第184條第1項規定，請求陳彥豪給付999萬9,000元本息；依民法第188條第1項、第544條、277條及不當得利法律關係，請求永慶房屋公司與陳彥豪連帶給付999萬9,000元本息；及依民法不當得利法律關係及第184條第1項、第185條，請求陳今豪給付990萬元本息，均屬無據，不能准許。

㈡、系爭房屋因有氯離子含量過高之情事，構成物之瑕疵：

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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質」，民法第354條定有明文。是所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。而於房屋買賣中，房屋應具備穩固、安全耐用之形體與結構，為買賣雙方所著重者，倘交易之房屋欠缺安全可居住之結構，即應認為缺乏房屋效用，而有物之瑕疵存在。

2.本件經送臺北市結構工程工業技師公會鑑定系爭房屋之混凝土氯離子含量為何，是否超標，及其影響等事項，其鑑定結

果為：系爭房屋氯離子含量平均值為2.523公斤／立方公尺，已超過最大容許值0.6公斤／立方公尺，氯離子含量偏高造成系爭房屋樓版鋼筋鏽蝕及大梁混凝土開裂，依據現況損壞狀況及相關檢測結果，研判已影響建築物結構安全。系爭房屋樓版鋼筋鏽蝕嚴重，研判會降低樓版承載力及使用之安全性，依據系爭房屋混凝土強度偏低，且梁有高氯離子建築物之損害現象，研判系爭房屋有結構安全之虞慮。此有該公會107 年9 月3 日（107 ）北結師銘（十三）字第0000000函附之鑑定報告書可按（見本院卷一第229 頁）。是系爭房屋氯離子含量超過最大容許值，並已影響到結構安全，依通常交易觀念，應認系爭房屋具有物之瑕疵，則原告主張系爭房屋有氯離子含量過高情事，構成物之瑕疵，洵屬有據。

㈢、許湘鈴不得以其受詐欺締結系爭房地買賣契約，而撤銷買受系爭房地之意思表示：

1.按因被詐欺，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。而所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院100年度台上字第858號判決、98年度台上字第171號判決意旨參照）。又按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟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44年台上字第75號著有判例可資參照。本件許湘鈴主張陳今豪、陳彥豪共同隱瞞系爭房屋為海砂屋之事實，詐欺其簽訂系爭房地買賣契約，自應就該事實，負舉證之責。

2.許湘鈴以陳今豪明知系爭房屋的客廳及陽台有水泥剝落、鋼筋外露之情形，然以裝潢包覆起來，而在標的物現況說明書

第27項「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」為「否」之勾選等情，並使其簽署免責書面，主張受陳今豪詐欺而與其簽訂系爭房地買賣契約，固提出照片、標的物現況說明書及增補契約為證（見北院民事卷第21至22頁、第44頁、第34頁），然該經許湘鈴於106年4月份打開裝潢之照片及陳今豪勾選標的現況之說明書，均不足為陳今豪於出售房屋時明知系爭房屋有鋼筋外露或水泥塊剝落情事，而故以裝潢包覆掩蓋等情之認定。況陳今豪於買受並入住系爭房屋後，並未有向管理委員會申請有重大維修裝潢之記錄，亦有管理系爭房屋之日光大廈管理委員會107年7月20日日管107字第072001號函（見本院卷一第218 頁）可按。至雙方所簽訂之增補契約，為進一步就系爭房地買賣契約相關權利義務為詳細約定，其中如有陳今豪免責之約定亦為事理之常，許湘鈴據以主張受陳今豪詐欺簽訂系爭房地買賣契約，並非可採。是許湘鈴未能提出確切證據，使本院認其主張陳今豪詐欺其簽訂系爭買賣契約之事實為真正，即無從為有利於許湘鈴之認定。

3.又許湘鈴主張受陳彥豪詐欺而簽訂系爭房地買賣契約及增補契約等情，固提出其於106年5月30日與陳彥豪之對話錄音光碟及摘錄譯文為證（見北院民事卷第23至29頁），然查該錄音光碟內容為系爭房地買賣契約及增補契約簽訂後將近半年，許湘鈴以電話向陳彥豪詢問氯離子含量建物及海砂屋等相關問題，其中並未有許湘鈴直接質問受陳彥豪受其詐欺等相關足資認定陳彥豪有詐欺情事之對話內容，而陳彥豪有關海砂屋、氯離子含量之描述及解釋，經核尚未悖離臺北市土木技師公會對建物氯離子含量之專業說明函文（見本院卷一第126至128頁），縱認其些許回答有與專業未合之處，亦難認陳彥豪於許湘鈴簽約當時，明知其所述與專業未合部份為不實，而有故向許湘鈴為闡述該不實事項，詐騙其簽約而為詐欺之行為。許湘鈴以陳彥豪上開對話中所述，臆測陳彥豪於許湘鈴簽訂系爭房地買賣契約及增補契約時為不實闡述詐騙

許湘鈴，要屬率斷，不能採信。

4.再觀之永慶房屋公司針對系爭房地買賣交易所出具之不動產說明書，於其中第三重要注意事項，業列出「本案未曾做過氯離子含量檢測」、「本社區現況地下室有水泥塊剝落情形」以提供買賣雙方知悉各自應負擔之權利義務：於其中第四提醒事項，更具體列出「本社區其他戶曾進行氯離子含量檢測，其檢測平均值已超過0.6公斤／立方米，本標的亦有超過標準值之虞。永慶房屋建議應就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，本案買賣標的建物排除適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法」之事項，提醒買賣雙方於簽約前再次確認，務必留意，除令許湘鈴簽名確認其確經解說並已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料無誤，並特別要求其於第三重要注意事項及第四提醒事項頁面空白處簽名，再次確認其知悉無訛。是許湘鈴對系爭房屋恐有氯離子超過標準值之情，實無法諉為不知，難認陳彥豪、永慶房屋公司有所隱瞞。且倘如陳彥豪明知系爭房屋為氯離子超標之海砂屋，而欲刻意隱瞞以促成許湘鈴買受，何以要揭示系爭房屋氯離子可能超標之訊息，且建議許湘鈴於簽約前施以檢測？

5.又許湘鈴復簽署增補契約，其中第五項記載「甲方（按即許湘鈴）確已知悉，本標的所屬社區曾發現建物之氯離子含量檢測值高於0.6kg/㎡及鋼筋外露等高氯離子建物現象之情事，乙方（按即陳今豪）及永慶房屋於簽約前已詳盡告知甲方可能影響貸款成數或條件之相關風險，並建議於用印前就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，甲方經評估相關風險並知悉永慶房屋之高氯離子保障辦法且了解自身權益後，甲方仍表達願意承購且不須檢測，若日後發現房屋有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，不論氯離子含量檢測數值多寡，甲方願概括承受且同意不向乙方主張房屋氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法律責任，本案亦不適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法，甲方不得再就該部份之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求」，已明確表示其於知悉系爭房屋氯離子

含量可能超過標準情形下仍願買受系爭房屋，不須檢測而願承擔氯離子含量超過標準之風險，乃為其經評估後之決定。自不能以其簽訂增補契約放棄權利，推認其簽訂系爭房地買賣契約即屬受詐欺而為。

6.綜上，許湘鈴所舉證據尚不足以證明其簽訂系爭房地買賣契約為受陳今豪、陳彥豪等人之詐欺所為，其依據民法第92條第1項規定撤銷其買受系爭房地之意思表示，於法自有未合。

㈢、許湘鈴不得依民法第354條、第359條之規定，解除系爭房地買賣契約：

1.按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上第550號判決參照）。是民法關於出賣人物之瑕疵擔保責任，非不得依當事人之特約予以免除，於此情形，買受人即不得再依物之瑕疵擔保請求權而為解除契約之主張。

2.本件許湘鈴業與陳今豪以增補契約第5項約定「…若日後發現房屋有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，不論氯離子含量檢測數值多寡，甲方（按即許湘鈴）願概括承受且同意不向乙方（按即陳今豪）主張房屋氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法律責任，…」，即就系爭房屋氯離子超標瑕疵責任特別約定。許湘鈴雖主張上開約定為受陳今豪詐欺所為之意思表示，然為本院所不採，業如前述，其依民法第92條第1項規定撤銷該意思表示，自不生效力。揆之前揭說明，許湘鈴自不得依民法第359條規定，向陳今豪為解除系爭房地買賣契約之主張。

㈣、永慶房屋公司並未違反仲介契約義務：

許湘鈴以永慶房屋公司所僱用辦理系爭房地買賣契約之陳彥豪對詐欺其簽訂系爭房地買賣契約及增補契約，及明知系爭房屋有氯離子含量超過標準之疑慮，卻要許湘鈴簽署免責條

款放棄權利等情，主張永慶房屋公司違反仲介契約義務。然本件尚難認定陳彥豪有詐欺許湘鈴簽訂系爭房地買賣契約及增補契約之行為，已如前述，又陳彥豪業已揭示系爭房屋氯離子可能超標之訊息與許湘鈴知悉，且建議許湘鈴於簽約前施以檢測，此有系爭房屋之不動產說明書可按，又許湘鈴簽訂增補契約免除陳今豪瑕疵擔保責任，為其評估後之決定，此觀增補契約所載亦明，自非陳彥豪所得置喙，許湘鈴據以指摘永慶房屋公司違反仲介契約義務，自非可採。

㈤、綜上，本件尚難認定陳今豪、陳彥豪、永慶房屋公司有原告所主張之詐欺侵權行為及違反仲介契約義務之債務不履行行為。又系爭房地買賣契約之買受意思表思未經合法撤銷，亦未經合法解除，陳今豪本於系爭房地賣賣契約收受買賣價金，永慶房屋公司本於系爭房屋買賣仲介契約收受服務費，均有法律上之原因，無不當得利。是原告依民法第184條第1項規定，請求陳彥豪賠償999萬9,000元本息之損害；依民法第188條第1項、第544條、277條及不當得利法律關係，請求永慶房屋公司與陳彥豪連帶給付999萬9,000元本息；及依民法不當得利法律關係及第184條第1項、第185條，請求陳今豪給付990萬元本息，均屬無據。

六、從而，原告據以提起本訴，依民法第184條第1項規定，請求陳彥豪給付999萬9,000元本息；依民法第188條第1項、第544條、277條及不當得利法律關係，請求永慶房屋公司與陳彥豪連帶給付999萬9,000元本息；及依民法不當得利法律關係及第184條第1項、第185條，請求陳今豪給付990萬元本息，為無理由，應予駁回。

七、原告雖陳明願供擔保，而為假執行宣告之聲請，然該聲請因訴遭駁回已失其依據，無從准許，爰併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　12　　日

民事第一庭　法　官　劉瓊雯

以上正本證明與原本無異。

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並附具繕本，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　　4　　月　　12　　日

書記官　劉淑慧