臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第81號

原　　告　徐葦
訴訟代理人　王子文律師
　　盧姵君律師
　　蔡宛青律師
被　　告　林鴻章
被　　告　袁儷恩
上二人共同
訴訟代理人　張繼文律師
被　　告　和豐國際實業有限公司
法定代理人　葉建祥
被　　告　陳振華
上二人共同
訴訟代理人　陳宜新律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國109年5月15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、原告主張：

㈠被告林鴻章、袁儷恩為坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（應有部分46/10000）及其上建號707號，門牌號碼新北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓房屋（權利範圍：1/1）（下稱系爭房屋；與上開土地下合稱系爭房地）之所有權人。被告陳振華為被告和豐國際實業有限公司（即東森房屋縣民大道加盟店；下稱和豐公司）旗下員工，擔任店經理，為從事不動產仲介業務之公司及人員。被告林鴻章、袁儷恩於民國108年10月間委託經紀業者仲介系爭房地之買賣，所出具之買賣契約及不動產說明書亦應遵守不動產經紀業管理條例第22條第1、3項規定及內政部於104年4月13日修正「不動產說

明書應記載及不得記載事項」之強行規範。被告林鴻章、袁儷恩明知系爭房屋格局業經違法之格局變更，為求順利出售系爭房地，竟於108年10月3日委託被告和豐公司出售系爭房地時，在所簽具不動產現況說明書「建物有無違建增建情事？其位置、約略面積及建管機關列管情形？（包含未登記之改建、增建、違建及建商二次施工）」欄位不實勾選「無」，也未於「格局變更」欄位予以勾選。而被告陳振華及和豐公司所提供之不動產現況說明書內容，亦未依照內政部104年4月13日修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」提供屋主填寫，隱匿前述重要事項之說明而違反前述強行規範。

㈡原告前於108年10月11日欲購置住宅，經被告陳振華仲介前往系爭房屋查看房屋格局，認為符合居住需求，遂於108年10月12日前往和豐公司與被告林鴻章、袁儷恩議價，在被告林鴻章、袁儷恩、陳振華及和豐公司虛構、隱匿前述主管機關明文要求揭露之重要事項，原告受其誤導以新臺幣（下同）1,275萬元之價格決定購買，和豐公司始於現場提出事前製作之不動產買賣契約書供雙方簽署（原證1；下稱系爭買賣契約），原告遂先交付5萬元訂金，另於108年10月17日匯款122萬元，合計支付第1期款127萬元。俟經原告家人及親友提醒系爭買賣契約並未依據前揭強行規定出具新版之不動產說明書，依民法第71條及消費者保護法第17條規定，系爭買賣契約之簽訂欠缺合法之房屋現況說明書，顯違反強行規定而無效。另依系爭買賣契約第18頁被告透過正業地政士聯合事務所預先準備之「協議書」（原證1第18頁；下稱系爭協議書）觀之，被告有利用未給契約合理審閱期間、未充分揭露房屋重要資訊，利用買賣雙方資訊不對等，企圖使被告完全不用負擔物之瑕疵擔保責任，更可證明被告事前出於惡意，故意隱匿系爭房屋有違法二次施工變更房屋格局之情形，致原告被詐欺而簽訂系爭買賣契約。原告遂於108年11月22日以（108）文民字第108112201號函撤銷系爭買賣契約之

買受意思（原證5），被告林鴻章、袁儷恩並於108年11月28日收受（原證6）；為求慎重，謹以本件起訴狀再次通知被告林鴻章、袁儷恩依民法第92條撤銷本件買受之意思表示，原告另依民法第254條、第359條之規定，以本件起訴狀為解除雙方關於系爭買賣契約之意思表示。被告林鴻章、袁儷恩迄今非但未返還原告已付價金及本票，又於108年12月14日以板橋國慶郵局000474號存證信函（原證7）要求原告履約，無任何善意回應。原告無奈之下，遂再次委請律師於108年12月18日以（108)文民字第108121801號函請求被告協商處理（原證8），然被告仍以108年12月27日板橋站前郵局290號存證信函（原證9）拒絕協商，原告確認被告毫無善意解決之誠意，不得不提起本件訴訟。

㈡對被告林鴻章、袁儷恩部分：

1.系爭買賣契約內容違反強行規定而無效：

系爭買賣契約之簽訂欠缺合法有效之不動產說明書，違反不動產經紀業管理條例第22條第3項授權內政部104年4月13日修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，該契約之訂立違反強行規定，其契約應屬無效，被告林鴻章、袁儷恩即無繼續保有原告已經支付之第一期價款127萬元之法律依據，應依民法第179條將該價款返還原告。

2.系爭買賣契約業經原告撤銷：

系爭買賣契約係出於被告等共同詐欺而簽署，原告已依民法92條第1項撤銷買賣之意思表示。系爭買賣契約經撤銷後，被告林鴻章、袁儁恩即無繼續保有第一期價金127萬元之法律依據，應依民法第179條將該價金返還原告。

3.系爭買賣契約業經原告解除：

系爭房屋有非法之格局變更（合理推估），則被告林鴻章、袁儷恩同負有民法第354條、第355條第2項但書之擔保責任，則原告自得依民法第359條之規定解除系爭買賣契約；併負有不完全給付之債務不履行責任，且屬不能補正者，原告可不經催告而依民法第254條規定解除系爭買賣契約。原告

已依民法第254條、第359條解除系爭買賣契約，故依民法第259條第1、2款請求被告林鴻章、袁儷恩返還原告已付價金127萬元。

4.原告係受被告共同詐欺而簽立系爭買賣契約並交付價金127萬元，故依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條，請求被告林鴻章、袁儷恩連帶賠償127萬元。

㈣對被告和豐公司、陳振華部分：

1.被告陳振華及和豐公司所提供之不動產說明書內容，未依104年4月13日修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」提供屋主填寫，而迴避法律強行規定之規範，違反不動產經紀業管理條例第22、23條等規定及000年0月0日生效之內政部頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規範。被告陳振華及和豐公司亦屬原告委託之仲介，未善盡職責詳盡調查屋況並向原告以不動產說明書揭露，未善盡善良管理人之注意義務，亦屬受任義務之違反。故原告依民法第544條或類推適用民法第544條，以及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告和豐公司、陳振華賠償127萬元。

2.系爭買賣契約及兩造簽約過程有諸多重大瑕疵，被告顯然故意隱匿系爭房屋有違法二次施工等情，未誠實揭露系爭房屋重要交易資訊，除共同涉及詐欺之侵權行為外，被告等亦均共同違反公序良俗及保護他人之法令（違反不動產經紀業管理條例22、23條等，以及000年0月0日生效之內政部頒布「不動產說明書應記載及不得記載事項」），故被告和豐公司、陳振華應對於原告之損失依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188條連帶負損害賠償之責。

㈤請求權基礎：（見本院卷第205至206頁）

1.被告林鴻章、袁儷恩部分：

民法第179條、第259條第1、2款、第184條第1項前段、後段、第2項、第185條。上開請求權請求鈞院擇一為有利原告之判決。

2.被告和豐公司、陳振華部分：

民法第544條或類推適用民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、後段、民法第184條第2項、第185條、第188條。上開請求權請求鈞院擇一為有利原告之判決。

㈥並聲明：

1.被告林鴻章、袁儷恩應連帶給付原告127萬元，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。

2.被告和豐公司、陳振華應連帶給付原告127萬元，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。

3.前1、2項聲明，任一被告給付，其餘被告於給付範圍內免除責任。

4.如受有利判決，願供現金或等值之台灣銀行無記名可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

二、被告林鴻章、袁儷恩則抗辯：

㈠原告主張系爭買賣契約因違反「不動產經紀業管理規則」、「內政部命：不動產說明書應記載及不得記載事項」及協議書未給予「審閱期」而無效，應無理由：

1.查不動產說明書應記載及不得記載事項之行政命令係為補充不動產經紀業管理規則第22條第1項而來，依同法第1條及第29條第1項第3款規定可知該法規之立法目的係為規範管理不動產經紀業而制訂，違反前開規定之效力為經紀業者得處6萬元以上30萬元以下罰鍰。因此當屬「取締規定」，且法規涵涉所及之當事人亦僅限於「不動產經紀業者」。是原告主張系爭買賣契約內容因違反前開規定而無效旨，應無理由。

2.民法買賣相關規定並無所謂「審閱期間」，且系爭買賣契約之出賣人並非以買賣不動產為業之「企業經營者」，非消費者保護法所規範之對象。況系爭協議書為買賣雙方個別磋商而協定，且並非定型化契約，甚者中央主管機關內政部亦沒有公告協議書之審閱期間。故原告以系爭買賣契約附件之系爭協議書未給予其審閱期間而無效，應無理由。

㈡原告主張系爭買賣契約之買受意思表示遭詐欺，業經其撤銷

，應無理由：

1.原告主張系爭買賣契約就「格局變更」、「建物使用執照主要用途」等交易重要資訊有虛構、隱匿等節而詐欺其為買受意思表示云云，並非事實，被告否認。查系爭買賣契約書第1頁「二、建物標示：主要用途」已載明為「工業用」；第2頁「第二條：增建或占用部分」亦有載明「其他：室內格局變更」並有買賣雙方用印確認。且買賣契約附件之系爭協議書雙方約定事項第2點明載：本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此要求變動買賣總價款。由此可見，買賣雙方就系爭房屋「格局變更」、「建物使用執照主要用途」等交易重要資訊均有合意。原告所主張被告有虛構、隱匿系爭房屋有違法二次施工變更房屋格局等節，並非事實。

2.系爭房屋「不動產標的現況說明書」係被告林鴻章、袁儷恩於108年10月3日與仲介業者即和豐公司簽定委託銷售契約書時所製作，當時是由和豐公司之仲介營業員持該文件向被告林鴻章、袁儷恩逐項詢問，被告林鴻章、袁儷恩回答有無此情況，而依當時仲介營業員之說明，係詢問被告林鴻章、袁儷恩持有期間有無違建或增建之行為，當時被告林鴻章、袁儷恩即有跟仲介營業員說明系爭房屋之隔間牆等屋況均為前手屋主所興建，其自己持有期間並無進行工程。嗣後接受委託銷售之和豐公司即有對系爭房地進行產權調查，和豐公司亦是根據其所調查得知之房地資訊向原告（即買方）說明，終至買賣雙方就不動產買賣各點均達成合意，方簽訂系爭買賣契約及系爭協議書。而由前揭文件可見，原告係接受系爭房屋之現況而願意承買，並無遭詐欺之情事。而該現況說明書之勾選，係在委託銷售之時所製作，買賣雙方之具體合意之內容仍應見系爭買賣契約及系爭協議書，不能僅以現況說明書即證明原告所主張之事實。

3.而系爭買賣因原告未依約定給付屆期價金，迭經被告林鴻章

、袁儷恩定期催告及通知依約定解除契約並沒收原告已付價金。是買賣雙方就成立契約之合意並無瑕疵，後因原告違約而遭被告解除系爭買賣契約並沒收已付價金，均有契約約定為依據，原告所主張其因遭詐欺而依民法第92條撤銷買受之意思表示，繼之主張被告受領價金給付無法律上原因等旨，應無理由。原告主張其遭被告詐欺而依民法第184條第1項前段、後段、第2項請求被告林鴻章、袁儷恩應負損害賠償責任等旨，因被告林鴻章、袁儷恩並無任何侵權行為，已如前述，故原告前揭主張亦無理由。

㈢綜上所述，原告援引不動產經紀業管理規則或消費者保護法等行政法取締規定，主張系爭買賣契約及系爭協議書無效，非僅與事實不符，於法規適用之主體及效果均有錯誤；且參諸系爭買賣契約書及系爭協議書之明文記載所證之事實，原告於簽訂系爭買賣契約時早已知悉其所稱之遭詐欺之系爭房屋各種狀況，系爭買賣契約之締結並無瑕疵。因此原告本件請求均無理由。

㈣答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告和豐公司、陳振華則抗辯：

㈠系爭買賣契約合法有效，原告主張撤銷及解除系爭買賣契約，均無理由：

1.林鴻章、袁儷恩與原告於108年10月12日既已就系爭房地達成買賣合意，對價金1,275萬元亦達成一致合意，有系爭買賣契約書可稽，是系爭買賣契約已成立。

2.不動產經紀業管理條例之規範對象在於不動產經紀業，並非買賣雙方，立法目的係為管理不動產經紀業，縱有違反管理條例之情事，亦僅生經紀業者是否應受行政主管機關懲處，尚不生影響私法買賣契約之效力，故凡買賣雙方就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，原告主張因欠缺合法之不動產說明書致系爭買賣契約無效云云，於法無據。

3.原告與林鴻章、袁儷恩成立系爭買賣契約之時點為108年10月12日，簽約當日從下午2時進行到5時方結束，被告等並已就契約書內容及所附文件充分向原告說明，被告陳振華在帶看及簽約時，亦告知系爭房地為工業宅，原告夫婦均有知悉，而系爭買賣契約附件即系爭協議書既已以特約方式載明：「2.本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此而要求變動買賣總價款。」等語，足證原告至遲於108年10月12日即知悉且確係在知悉系爭房屋室內格局有可能曾變動（即二次施工）之資訊後決定簽約購買，並無原告臨訟辯稱毫無所知即簽約之情形，故原告主張因受詐欺撤銷系爭買賣契約，誠無理由。

4.原告於簽約時既已與林鴻章、袁儷恩以特約方式，明文承諾同意接受「系爭房屋可能有合法或違法室內格局變動」之現況，當應認原告事後不得再以系爭房屋室內格局有無變動此點認作有瑕疵，故原告主張因物有瑕疵而解除系爭買賣契約，亦無理由。

5.不動產說明書不得記載事項第5條之內容，係在闡明不動產說明書製作應詳細，不得單以填載標的現況說明書認已足，其餘並無絲毫賦予不動產說明書任何大於買賣契約條款之效力。況買賣契約既係基於雙方當事人最後磋商協議一致之意思而成立，則基於「後意思表示與前意思表示相排斥，應以後意思表示為有效」之法理，當然係以買賣契約之特約條款定當事人間之權利義務，原告一再辯稱應以前意思表示為有效，顯乏依據。

6.綜上，原告確實係於知悉系爭房地係工業宅之情況下始予以買受，系爭買賣契約合法有效，且觀之原告與被告陳振華之LINE對話紀錄可知，原告自身對於其片面毀約理虧一事心知肚明，故曾於108年11月14日向陳振華發文表示歉意並提及：「陳經理，目前我們還是決定不買這房子了，造成的損失

我們也願意給付，請您促成買賣雙方的協議；或後續該如何結案？請說明，我們會配合。謝謝您！」。今臨訟辯稱欲撤銷或解除買賣契約云云，並不足採。況查原告反悔之真實原委，實乃因原告購買系爭房地目的在於贈與其兒子，原告在多方考量地點、價格等因素後認為非常合適，即決定購買，孰料，其兒子不感恩老父一片慈心，竟以個人宗教信念為由阻止原告繼續履約，後續方有藉故挑起訟端一事，否則原告豈會於簽約後仍於108年10月17日陸續付訖第一期價款127萬元，並遲於108年11月22日即簽約後逾一個月方發函拒絕履約？單由原告後續仍給付第一期價款之行為已足證明被告陳述方為真正。

㈡被告和豐公司、陳振華已善盡調查責任，並無違反不動產經紀業管理條例之情形：

1.被告和豐公司固為不動產仲介經紀業者，然和豐公司之服務內容，係就系爭房地為原告及林鴻章、袁儷恩報告訂約之機會，並為訂約之媒介，是被告和豐公司與原告間固存有居間契約，惟原告另主張與被告和豐公司、陳振華間存有委任契約云云，則非事實，被告和豐公司、陳振華均否認之。被告和豐公司得向媒介就緒之買方收取報酬，係基於民法「居間」一節所賦予之明文權利，此與兩造有無成立委任關係無涉，兩造亦無簽署任何契約。

2.原告雖主張被告和豐公司、陳振華未善盡調查義務導致其受有127萬元損害，其得依民法第184條第1項、第2項，第188條第1項前段，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求賠償云云，惟查姑不論原告其實係在知悉系爭房地係工業宅之情況下買受系爭房地均如前述，而難認有何受詐欺或違反調查責任之情，且原告未提供任何有關證明損害之證據以供憑證，僅泛稱受有損害，惟損害之計算則未見絲毫說明，如此空言主張，實無可採。

3.原告確實係於知悉系爭房地之主要用途為工業用此一資訊後仍決定承買：

⑴被告和豐公司等於買賣雙方簽約前即依不動產經紀業管理條例第24條之規定向原告為詳細說明交易內容，並將不動產說明書交付與原告閱覽，不動產說明書上亦有原告簽名、蓋章。並參不動產說明書上已明載「建築主要用途：工業用」、「屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區：有」，並附有建物謄本、建物測量成果圖，毫無保留地向原告完整揭露不動產資訊，足證原告確實已認知系爭房屋之主要用途係工業用。

⑵至看屋之過程，原告確實係於108年10月11日透過被告陳振華帶看系爭房屋，陳振華當天即告知系爭房屋係位於工業區，原告看完覺得很滿意，兩人相談甚歡，原告並透漏其在新北市永和區已投資一間隔間套房之物件在出租，所以也打算將系爭房屋出租，並於隔日上午9點攜同徐太太二度覆看，過程中徐太太曾詢問工業區建物與一般房屋有什麼不同？原告立即答覆說工業區建物的貸款會比較低，並向徐太太分析其中之利弊，顯然原告對於工業建物區資訊之掌握非常充足，嗣當日中午原告即主動傳簡訊給陳振華表示決定購買，被告和豐公司遂即安排買賣雙方見面、協商、簽約，從雙方見面到簽約完成歷經約3小時，3個小時絕不可能只是在談價格，實際上在簽約時陳振華及代書均有向雙方說明契約內容，包括特約協議書內容。至原告辯稱「在帶看過程中曾經詢問仲介格局變更是否合法，陳振華表示變更合法」云云，並非事實。

4.關於系爭房屋是否有違建、增建情事，被告和豐公司與林鴻章等訂定委託銷售契約時，曾要求林鴻章等親自據實填載系爭標的現況說明書，經林鴻章等在系爭買賣契約所附不動產標的現況說明書關於系爭房屋「是否有違建、增建情事」欄填載「無」並簽名蓋章確認，足認和豐公司確曾進行過調查。且和豐公司除向賣方調查外，亦有另向主管機關查詢系爭房屋有無遭舉報違建列管情形，查詢結果為：無。更已自費調閱建物謄本、建物測量成果圖。足認被告公司等確實已為

其他面向之查證。且關於系爭房屋室內格局有無變更之情，非依通常調查方法即可得知，尚須憑向主管機關申請竣工圖之方式始可查知，惟竣工圖之申請若非所有權人根本無從為之，誠非不動產經紀業者能力所及，自不可苛責被告公司應為此等調查。反之在仲介業者能力範圍能做到的諸如：調閱建物謄本、平面圖，或係向主管單位查詢是否有遭違建舉報之動作，被告公司均有實踐，亦有將調查結果提供原告參考，並截至原告簽訂系爭買賣契約書乃迄今，亦未聽聞原告有收到違建報拆通知，故原告主張被告公司等未盡調查義務云云，自不可採。

5.況且不動產現況說明書既係由仲介業者持向屋主詢問，論理上自應認調查範圍係以屋主持有期間為度，方屬合理，至屋主之前手、前前手持有期間之情況則不與焉。蓋不動產之特徵在於存續期間往往相當長久，動輒6、70年以上，且存續期間經常有易主之情形發生，若認仲介業者須將不動產起造完成至歷任屋主持有期間之情況均需鉅細靡遺地調查，顯係課予過重之責，恐無仲介業者有能力承擔。而本件仲介過程被告陳振華持現況說明書向被告林鴻章詢問時，林鴻章係答覆「其買受以後未曾施工，屋況買來的時候就這樣」等語，則系爭房屋在林鴻章等持有期間並無發生格局變更之情事，是林鴻章等在不動產標的物現況說明書其中關於「建物有無違建、增建」一項勾選「否」，難認有何記載不實之情形。縱使林鴻章陳述系爭房屋之隔間牆等屋況均為前手屋主所建為真，然此與系爭房屋存有違建顯係二事，蓋有裝潢並不當然即等於係存在違建，被告林鴻章知悉前手屋主有裝潢亦不代表被告林鴻章明知系爭房屋存有違建。

6.關於工業區建物買受之疑慮，並不在於買受人無法占有使用房屋，而係在於未來「可能」遭受行政裁罰，縱使果遭行政裁罰，原因不外乎使用人違反主要用途，而效果亦僅係需回復原狀爾，並非不可補正，亦不影響所有人繼續為建物之使用收益，易言之，就原告本件依其主張既係「知係工業區建

物，但不知格局曾違法變更」（非自認），則原告可能承擔之損害至多亦僅係隔間拆除之工程費用，乃原告竟以價金之支付主張為其所受損害，顯有論理上之矛盾，實不足採。且此部分亦僅屬受有純粹經濟上損失或純粹財產上損害之虞，難認有何權利受有損害。

㈢答辯聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第209頁）

㈠被告林鴻章、袁儷恩為坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：46/10000）及其上建號707號，門牌號碼新北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓房屋（權利範圍：全部）（即系爭房地）之所有權人。

㈡被告陳振華為被告和豐公司（即東森房屋縣民大道加盟店）旗下員工，擔任店經理，為從事不動產仲介業務之人員及公司。

㈢原告經被告和豐公司、陳振華之仲介，於108年10月12日與被告林鴻章、袁儷恩簽立原證1之系爭買賣契約，以總價1,275萬元向被告林鴻章、袁儷恩買受系爭房地。原告並已給付價金127萬元。

㈣系爭房屋依照建物登記謄本登載主要用途為工業用。

五、本件爭點及本院之判斷：

㈠關於原告主張系爭買賣契約無效，而依民法第179條請求被告林鴻章、袁儷恩返還價金127萬元部分：

原告主張系爭買賣契約之簽訂，欠缺合法有效之不動產說明書，違反不動產經紀業管理條例第22條第3項授權內政部104年4月13日修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，依民法第71條及消費者保護法第17條規定，系爭買賣契約應屬無效，故被告林鴻章、袁儷恩應依民法第179條返還原告已支付之價金127萬元等語；被告則否認系爭買賣契約無效，並以前開情詞為辯。經查：

1.按民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，是買賣之債權契約為諾成契約，本不須以書面為必要，僅須買賣雙方當事人就買賣標的物及價金意思表示合致，契約即為成立。有無不動產說明書，更非買賣契約之成立或生效要件。

2.而不動產經紀業管理條例第22條第1項第5、6款、第3項雖規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書。」、「第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。」惟上開條例規定係屬對經紀業及經紀人員行政管理之規定（不動產經紀業管理條例第1、2條規定參照），是不動產買賣委由經紀業仲介或代銷，若未依上開規定簽訂不動產說明書或買賣契約書，依上開條例第31條規定，僅經紀人員應受懲戒，與買賣雙方簽立之買賣契約效力不生影響。

3.至於消費者保護法第17條第1、3項規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」。然消費者保護法所稱之「消費者」，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者（同法第2條第1款）；所稱「消費關係」，指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係（同法第2條第3款）；所稱「定型化契約條款」，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款（同法第2條第7款）；所稱「定型化契約」，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約（同法第2條第9款）。本件系爭買賣契約之買賣雙方即原告與

被告林鴻章、袁儷恩皆非企業經營者，亦非消費者保護法所稱之消費者。其等共同委任代辦本件買賣簽約、過戶等事宜之地政士所提出經原告與林鴻章、袁儷恩簽立之系爭買賣契約，亦非屬賣方林鴻章、袁儷恩所預先擬定契約條款之定型化契約。是系爭買賣契約並無消費者保護法第17條規定之適用。

4.職是，原告以爭買賣契約欠缺合法有效之不動產說明書，違反不動產經紀業管理條例第22條第3項授權內政部104年4月13日修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，依民法第71條及消費者保護法第17條規定，系爭買賣契約應屬無效云云，洵屬無據。從而，原告以系爭買賣契約無效為由，依民法第179條請求被告林鴻章、袁儷恩返還其已支付之價金127萬元，自無理由。

㈡關於原告主張係受被告詐欺而簽立系爭買賣契約，依民法第92條第1項撤銷訂立系爭買賣契約之意思表示，而依民法第179條以及民法第184條第1、2項，請求被告林鴻章、袁儷恩返還、賠償127萬元部分：

原告主張被告林鴻章、袁儷恩於系爭房屋之「不動產標的現況說明書」關於「建物有無違建、增建情事？其位置、約略面積及建管機關列管情形？（包含未登記之改建、增建、違建及建商二次施工）」欄位不實勾選「無」，也未於「格局變更」欄位予以勾選，復未依內政部104年4月13日修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第壹二㈠1.⑶新增「建築用途」、第壹二㈠1.⑶新增「建物型態與現況格局」，而認被告係向原告不實虛構系爭房屋現況並無違法之二次施工、隱匿系爭房屋不得作為住宅使用，及有意識不對原告提供系爭房屋建築用途、建物型態及現況格局之資訊，屬詐欺原告之侵權行為。原告已依民法第92條第1項規定撤銷訂立系爭買賣契約之意思表示，故依民法第179條以及第184條第1、2項規定，請求被告林鴻章、袁儷恩返還、賠償其已支付之價金127萬元等語；被告林鴻章、袁儷恩則否認有何詐欺

原告之情事，並以前開情詞為辯。經查：

1.按民法第92條第1項規定：「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。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。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人。」。而民事法上所謂詐欺云者，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。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。又民法第92條第1項前段規定因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，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，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷。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。

2.查系爭房屋之「不動產標的現況說明書」是被告林鴻章、袁儷恩因委託被告和豐公司銷售系爭房地，而於108年10月3日出具交付與和豐公司，此由該「不動產標的現況說明書」下方「委託人甲方」欄經被告林鴻章、袁儷恩簽章、「受託人乙方」欄經被告和豐公司蓋章，及上載簽立日期為108年10月3日甚明（見本院卷第71至頁）。且「不動產標的現況說明書」並非買賣契約成立或生效要件，已如前述。而原告與被告林鴻章、袁儷恩係於108年10月12日始簽立系爭買賣契約，雖系爭買賣契約將上開「不動產標的現況說明書」列為契約附件，然系爭買賣契約本文第一條「不動產標示及買賣權利範圍」第二項「建物標示」欄，已明載系爭房屋主要用途為「工業用」（見本院卷第45頁）；第二條「增建或占用

部分」已載明：「買賣標的現況另有增建或占用部分，依現行法令無法登記，其權利義務業經雙方約定如下：一、增建或占用範圍：室內格局變更。二、買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分（含經主關機關列管在案備查者），乙方應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，甲乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部份辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）者，則由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管機關之查報、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑價原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償。」（見本院卷第47頁），並經原告、被告林鴻章、袁儷恩於上開第二條第一項手寫「室內格局變更」之文字旁蓋章（見本院卷第47頁）；且當日原告與被告林鴻章、袁儷恩並簽立系爭協議書1份，上載：「立協議書人徐葦（契約買方，以下簡稱甲方）與林鴻章、袁儷恩（契約賣方，以下簡稱乙方）間就坐落於新北市○○區○○路○巷○○弄○號3樓房屋及其基地，於民國108年10月12日所簽定不動產買賣契約（以下簡稱原契約），雙方合意變更原契約約定如下：1.本物件屋齡已達29年，雙方合意依現況點交，賣方就本物件屋況全部不負民法物之瑕疵擔保責任（不限於漏水、輻射傾斜、氯離子過高等瑕疵，惟不包含非自然身故），日後除證明賣方有故意隱匿不告知而仍應負責外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任。2.本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此而要求變動買賣總價款。3.本物件騰空日賣方所餘物品（垃圾）由買方自行處置。原契約與本協議約定違背者，原契約之約定無效。」並經原告及被告林鴻章、袁儷恩分別於甲方、乙方欄位簽章。是系爭房屋為工業用途，依法非可作為住宅使用，以及系爭房屋有依現行法令無法登記之室內格局變更，既已明載於系爭買賣契約書第一、二條，並於第二條第二

項載明如有該條所載未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋情形，買賣雙方相關危險負擔等權利義務之約定，原告已難諉為不知。且原告與被告林鴻章、袁儷恩於簽約當時，更就關於系爭房屋「室內格局變動」之瑕疵負擔一事為特別磋商，並簽立系爭協議書為上開約定。則原告豈有不知系爭房屋為工業用途，依現行法令不可作為住宅使用，以及系爭房屋之室內格局變動，日後有被主管機關要求回復原狀之風險之理。況原告自承於系爭買賣契約簽訂之前，已經被告陳振華帶看系爭房屋2次，當時系爭房屋室內格局現況如被告和豐公司所提被證1、被證2之室內格局圖及現場照片所示，即為供住宅用之4房2廳格局，且原告陳稱其購買系爭房屋係為供居住使用等語（見本院卷第207、576、577頁）。則原告自應知悉屬「工業用」而不得作為住宅使用之系爭房屋，其現況室內格局變更為住宅使用之格局，當係與現行法令不合。是被告林鴻章、袁儷恩已明確告知原告系爭房屋為工業用途，並有依現行法令無法登記、與現行法令不合之室內格局變動，自無故意不告知之情事，且復已就室內格局變動此一瑕疵之危險負擔，與原告另以系爭協議書為磋商協議，則被告林鴻章、袁儷恩自無何主觀之詐欺故意可言，且原告明知上情，自亦未陷於錯誤，而與詐欺之構成要件有間。原告自無依民法第92條第1項規定撤銷訂立系爭買賣契約意思表示之餘地。

3.至系爭買賣契約附件之不動產標的現況說明書中，雖確實未勾選系爭房屋有格局變更，惟買賣契約第2條業以手寫載明有室內格局變更，系爭協議書並已就此為特別約定，原告已知此情，業如前述，而不至於因該現況說明書中有相反記載而受誤導。況不動產價值甚鉅，一般交易時均會格外謹慎，殊無僅注目於附件現況說明書所勾選之欄位即確信系爭房屋未曾二度施工，而完全忽略契約本文內容特別手寫填載有「室內格局變更」的事實，乃至完全不續為確認、問明之理。至於現況說明書未說明「室內格局變更」合法性一節，則系

爭房屋主要用途屬工業用，已為原告所明知，則自不得作為住宅使用，遑論系爭買賣契約第2條已載明系爭房屋之「室內格局變更」依現行法令無法登記，亦如前述。是原告並未提出證據證明被告有向原告宣稱或保證系爭房屋係合法變更為可供住宅使用，則自無從徒憑該現況說明書關於合法性記載之缺漏，而認被告有故意隱瞞瑕疵或何詐欺原告之情事。

4.另原告主張系爭協議書未經磋商、審議，且未給與原告合理審閱期間、未逐條向原告說明、未充分正確提供交易資訊，即事先準備，要求原告簽立，可認被告係惡意隱瞞系爭房屋有違法二次施工，企圖使被告完全不用負擔物之瑕疵擔保責任等節。則按系爭房地之買賣雙方並非消費者與企業經營者就商品或服務所發生之法律關係，系爭買賣契約亦非企業經營者與消費者訂立定型化契約，皆如前述。是關於系爭買賣契約乃至系爭協議書之訂立，自均無消費者保護法第11條之1所規定審閱期間之適用，原告上開主張已然無據。且系爭協議書僅有3條，條文內容並無何艱澀難懂之處，原告在簽立系爭協議書以前，當可加以研閱、詢問，如有疑慮，自可拒絕簽署、再為商議。又契約文件之內容本多為事前繕打、準備，以節省簽約過程所耗費之時間，是此亦不足為證明被告有詐欺原告之實據。

5.職是，原告主張其係受被告共同詐欺而簽立系爭買賣契約，洵無足採。因此，原告依民法第92條第1項前段撤銷訂立系爭買賣契約意思表示，於法不合，不生撤銷之效力。系爭買賣契約既未經原告合法撤銷，自不因此失其效力，則原告以系爭買賣契約已經其撤銷為由，依民法第179條請求被告林鴻章、袁儷恩返還其已支付之價金127萬元，自無理由。又被告林鴻章、袁儷恩並無詐欺原告簽訂系爭買賣契約之侵權行為，亦如前述，故原告依民法第184條第1、2項、第185條侵權行為損害賠償請求權，請求被告林鴻章、袁儷恩連帶賠償其127萬元，同屬無據，不應准許。

㈢關於原告主張依民法第359條、第254條解除系爭買賣契約，

而依民法第259條第1、2款請求被告林鴻章、袁儷恩返還價金127萬元部分：

原告主張系爭房屋有非法之室內格局變更，而有瑕疵，被告林鴻章、袁儷恩應依民法第354條、第355條第2項但書規定負瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任，其已依民法第359條、第254條解除系爭買賣契約，故依民法第259條第1、2款請求被告林鴻章、袁儷恩返還價金127萬元等語。被告林鴻章、袁儷恩則否認其等就系爭房屋之室內格局變更應負瑕疵擔保或何債務不履行責任，並以前開情詞為辯。經查：

1.按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。此有最高法院77年度第7次民事庭會議決議㈠、最高法院98年度台上字第1691號、104年台上字第418號判決可參照。又按債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給付」，是項債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之；若於契約成立前即自始存在以不能之給付為標的者，即屬同法第246條第1項或第247條第1、2項所定「契約因以不能之給付為標的而全部或一部無效」之範疇，初不生不完全給付之問題，亦無適用同法第227條規定之餘地。職是，買賣契約成立前即已存在之瑕疵，且該瑕疵又屬不能補正，即不生不完全給付之問題，亦無適用民法第227條規定之餘地，應屬民法第354條所定物之瑕疵之範圍。此有最高法院99年台上字第2033號判決可參照。職是，本件原告主

張系爭房屋有非法室內格局變更之瑕疵，且該瑕疵屬不能補正等語。則該瑕疵係於系爭買賣契約成立前即已存在，且依原告主張認係不能補正之瑕疵，則依前開說明，即不生不完全給付之問題，而無適用民法第227條規定之餘地。是原告以被告林鴻章、袁儷恩應就上開瑕疵應負不完全給付之債務不履行責任，已然無據；原告據此主張該瑕疵不能補正，故其可不經催告而依民法第254條關於給付遲延之規定解除系爭買賣契約云云，自亦無可採，不生系爭買賣契約合法解除之效力。

2.次按民法第354條規定：「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。」、第355條第1、2項規定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」、「買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。」。又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，此有最高法院104年度台上字第550號判決可參照。

3.原告主張前開108年10月12日簽立之系爭協議書，係系爭買賣契約簽立當時始提出，當時被告或仲介人員均無任何說明，其文字「若屬」等描述，可見關於其合法性無具體說明。且依不動產經紀業管理條例第24條第2項，不動產說明書視為買賣契約書之一部，及依內政部104年4月13日修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第5項，可知買賣契約之簽訂不得以任何內容取代現況說明書。系爭買賣契約第18條第2項亦將現況說明書視同本約之一部分。故應解為被告

係承諾保證系爭房屋僅有「合法之格局變更」，而無「非法之格局變更」云云。然原告與被告林鴻章、袁儷恩於108年10月12日簽立系爭協議書，已約明買賣雙方合意變更原系爭買賣契約之約定，是關於系爭房屋「室內格局變動」此一瑕疵，買賣雙方之權利義務自應適用系爭協議書第2項之特別約定。至於系爭買賣契約附件之「不動產現況說明書」僅為不動產現況之說明，買賣雙方就賣方應負之瑕疵擔保責任範圍，本即得另為特別約定。再者，「不動產現況說明書」並非買賣契約成立之要件，原告謂買賣契約之簽訂不得以任何內容取代「不動產現況說明書」云云，洵屬無稽，皆如前述。

4.職是，原告與被告林鴻章、袁儷恩於108年10月12日簽立之系爭協議書第2項已特別約定：「本物件室內格局曾變動，該變動程序若屬未依合法建管程序辦理者則日後有被要求恢復原狀之風險，對此買賣雙方合意簽約後由買方自行處置與賣方無涉，雙方不因此而要求變動買賣總價款。」，即係特別約定賣方就系爭房屋「室內格局變動」縱不合法，賣方亦不負瑕疵擔保之責。且依系爭協議書之約定，亦可證被告林鴻章、袁儷恩並無保證系爭房屋之室內格局變動為合法。是被告林鴻章、袁儷恩就系爭房屋室內格局變動不合法之瑕疵，對原告自不負瑕疵擔保之責。因此，原告依民法第359條解除系爭買賣契約，於法不合，亦不生解除之效力。

5.從而，系爭買賣契約並未經原告合法解除，則原告依民法第259條第1、2款契約解除後之回復原狀請求權，請求被告林鴻章、袁儷恩返還價金127萬元及利息，自無理由。

㈣關於原告依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1、2項，請求被告和豐公司、陳振華連帶給付127萬元部分：

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託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將

不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章，前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。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，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條第2項分別定有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項定有明文。又民法第535條規定：受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。第544條規定：受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。前開法律雖規定課予不動產經紀業者有就訂約事項有調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，惟並非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。

2.查系爭房地係由被告林鴻章、袁儷恩與被告和豐公司訂立委託銷售契約，委託和豐公司銷售。原告係經和豐公司人員陳振華仲介而買受系爭房地。而林鴻章、袁儷恩於委託出售系爭房屋地時，曾出具不動產標的現況說明書，於「建物有無違建增建情事？其位置、約略面積及建管機關列管情形？（包含未登記之改建、增建、違建及建商二次施工部分）」項目勾選「無」，且未於此項目說明欄勾選「格局變更」，此為兩造所不爭執。然原告於購買系爭房地前，已經由陳振華於108年10月11日、108年10月12日2次帶看系爭房屋，當時系爭房屋室內格局如被告所提被證1之格局圖、被證2之現況相片所示，即有和室、房間、廚房、客廳、浴廁等4房2廳之

住宅格局，此為原告所自承（見本院卷第207、576頁），並有被證1之格局圖、被證2之相片附卷可稽（見本院卷第449至459頁）。則原告於被告和豐公司、陳振華仲介過程，對於系爭房屋現況為上開供住宅使用之室內格局已知之甚明。原告雖謂其於陳振華帶看房屋過程，曾詢問陳振華系爭房屋格局變更是否合法？陳振華表示變更合法等語。然為被告所否認，原告並未提出證據證明，已無可採。且被告和豐公司、陳振華於向原告仲介系爭房地買賣之過程中，已提出不動產說明書一份向原告為解說，此有被告和豐公司、陳振華所提出經原告簽章之「不動產說明書」影本一份附卷可稽（見本院卷第351至396頁），上開文件中，除包含經賣方林鴻章、袁儷恩簽名之系爭「不動產標的現況說明書」外（見本院卷第395至396頁），並附有產權調查資料，其上載明系爭房屋用途為工業用，屬工業區不得作住宅使用，惟違增建無列管情形（見本院卷第359、362、363頁），以及附有系爭房地登記第二類謄本，載明系爭房屋登記之主要用途為「工業用」；以及附有台北縣板橋地政事務所79年4月4日就系爭房屋測量之「建物測量成果圖」（見本院卷第385至387頁）上載主要用途為「廠房」，顯示系爭房屋登記之合法用途為工業用之廠房；以及附有系爭房屋現況室內為住宅格局之照片（見本院卷第371頁）。是原告自無可能誤認系爭房屋並未變更室內格局為供住宅使用格局之情事。且嗣後買賣雙方簽立系爭買賣契約書時，於契約本文第二條已特別手寫註記「室內格局變更」並經原告蓋章，且買賣雙方並簽立系爭協議書就系爭房屋室內格局變更之瑕疵為危險負擔等權利義務之特別約定，原告並無因系爭「不動產標的現況說明書」未勾選有「格局變更」之違建、增建，而誤認登記主要用途為「工業用」、「廠房」之系爭房屋已合法變更其用途為可供住宅使用甚明，皆如前述。否則倘被告等人確已向原告表示甚或擔保系爭房屋「室內格局變更」作為住宅使用係合法，則合法格局變更本非屬買賣標的物之「瑕疵」，又何需於系爭

買賣契約本文第二條關於增建風險負擔約定部分特別手寫註記「室內格局變更」，且原告又何以願與賣方簽立系爭協議書，就賣方需否就「室內格局變更」負「瑕疵擔保」之責為特別約定，顯不合常理。堪認原告對於系爭房屋室內格局變更為供住宅使用並不合法，至遲於系爭買賣契約簽立之時，即已認知。又系爭房屋之「室內格局變更」雖不合法，然迄未經建管機關列管，此有新北市政府工務局109年3月30日新北工使字第1090533849號函覆本院以：系爭房屋原核准用途為「廠房」，經查新北市政府第二代公文自動化系統，未查有涉及未經核准擅自變更室內格局之相關陳情案件受理紀錄等語附卷可稽（見本院卷第397頁）。

3.從而，被告和豐公司、陳振華仲介原告買受系爭房地，並無違反不動產經紀業管理條例第22條、第23條所定義務，亦無未盡據實報告及調查義務之情形，且無施詐術使原告陷於錯誤而簽立系爭買賣契約之侵權行為。是原告依民法第544條、類推適用民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、後段、第2項等規定，請求被告和豐公司、陳振華連帶賠償其127萬元，自均為無理由，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法第179條、第259條第1、2款、第184條第1項前段、後段、第2項、第185條，請求被告林鴻章、袁儷恩應連帶給付原告127萬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；依民法第544條或類推適用民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、後段、民法第184條第2項、第185條、第188條，請求被告和豐公司、陳振華應連帶給付原告127萬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。皆為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附

此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

以上正本係照原本作成

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。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　　109　　年　　6　　月　　22　　日

書記官　張珮琪