臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第150號

原　　告　劉佩琦
　　羅子翔
上二人共同
訴訟代理人　蔡甫欣律師
被　　告　陳明達
　　日新開發工程有限公司
法定代理人　顏志龍
上二人共同
訴訟代理人　江慧敏律師
　　洪大明律師
複代理人　　潘和峰律師
　　鄭玉金律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109 年3 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告陳明達應於原告劉佩琦、羅子翔將坐落新竹市○○段○○段○○○ ○號土地所有權（權利範圍各1783/200000 ）移轉登記返還予被告陳明達，及將上開土地返還予被告陳明達，及將上開土地以新竹市地政事務所收件字號民國107 年空白字第249870號、民國107 年空白字第249880號所為最高限額抵押權登記均予塗銷之同時，給付原告劉佩琦新臺幣肆佰零伍萬元及自民國108 年9 月20日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告日新開發工程有限公司應於原告劉佩琦、羅子翔將坐落新竹市○○段○○段○○○○○號建物（門牌號碼新竹市○○街○○巷○ 號11樓之3 ）所有權（權利範圍各1/2 ）、新竹市○○段○○段○○○○○號建物共有部分（權利範圍1940/100000，含停車位編號12，權利範圍496/100000）移轉登記返還予被告日新開發工程有限公司，及將上開建物返還予被告日新開發工程有限公司，及將上開建物以新竹市地政事務所收件

字號民國107 年空白字第249870號、民國107 年空白字第000000號所為最高限額抵押權登記均予塗銷之同時，給付原告劉佩琦新臺幣肆佰零伍萬元及自民國108 年9 月20日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

三、被告日新開發工程有限公司應給付原告劉佩琦新臺幣壹拾玖萬柒仟參佰柒拾陸元及自民國108 年9 月20日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告日新開發工程有限公司負擔百分之五十五，餘由被告陳明達負擔。

六、原告假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序事項

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。」「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第7 款、第256條分別定有明文。

一、原告起訴時原聲明：㈠確認原告2 人與被告陳明達間就坐落新竹市○○段○○段○○○ ○號土地（面積617 平方公尺，原告2 人權利範圍各1783/200000 ，下稱系爭土地），於民國107 年9 月24日所為之買賣債權關係，及於107 年9 月24日之移轉所有權登記之物權關係均不存在；㈡確認原告2 人與被告日新開發工程有限公司（下稱日新公司）間就同小段1337建號建物（門牌號碼新竹市○○街○○巷○ 號11樓之3 ，層次面積45.07 平方公尺，原告2 人權利範圍各1/2 ，下稱1337建物），於107 年9 月24日所為之買賣債權關係，及於107 年9 月24日之移轉所有權登記之物權關係均不存在；㈢確認原告2 人與被告日新公司間就同小段1341建號建物（面積2,217.03平方公尺，原告2人權利範圍各1940/100000，含停車位編號12，原告2人權利範圍各496/100000，下稱1341建

物。1337建物與1341建物合稱系爭房屋），於107年9月24日所為之買賣債權關係，及於107年9月24日之移轉所有權登記之物權關係均不存在；㈣被告應給付原告新臺幣（下同）829萬7,376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；㈤前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行；㈥訴訟費用由被告負擔。（註：上列聲明㈢關於1341建物之權利範圍，「各」字乃原告誤繕，與登記不合）

二、嗣經被告2人抗辯渠等與原告羅子翔間並無系爭房地買賣契約關係存在，買受人為原告劉佩琦1人，原告羅子翔係經原告劉佩琦指定之登記名義人之一（原告劉佩琦、羅子翔各1/2）；及被告2人抗辯原告亦負有回復原狀之同時履行義務；及原告依土地及建物登記謄本所示內容，校對起訴狀誤寫之處，迭經變更及更正聲明（如本院卷第70-71、106-108、135-137頁所示）。

三、最終聲明為（本院卷第168-171頁）：

㈠、原告劉佩琦與被告陳明達間就系爭土地（權利範圍1783/100000）於107年9月24日所為之買賣債權行為，應予撤銷。

㈡、原告2人與被告陳明達間就系爭土地（權利範圍各1783/200000）於107年11月26日移轉所有權登記之物權行為，應予撤銷。

㈢、原告劉佩琦與被告日新公司間就1337建物（層次面積45.07平方公尺，附屬建物雨遮面積6.97平方公尺，權利範圍全部）於107年9月24日所為之買賣債權行為，應予撤銷。

㈣、原告2人與被告日新公司間就1337建物（權利範圍各1/2）於107年11月26日移轉所有權登記之物權行為，應予撤銷。

㈤、原告劉佩琦與被告日新公司間就1341建物共有部分（權利範圍1940/100000，含停車位編號12，權利範圍496/100000）於107年9月24日所為之買賣債權行為，應予撤銷。

㈥、原告2人與被告日新公司間就1341建物共有部分（權利範圍1940/100000，含停車位編號12，權利範圍496/100000）於107年11月26日移轉所有權登記之物權行為，應予撤銷。

㈦、被告陳明達應於原告2 人將系爭土地（權利範圍各1783/200000 ）移轉登記並交還予被告陳明達，及使前開不動產之新竹市地政事務所107 年11月26日空白字第249870號最高限額抵押權及107 年11月26日空白字第249880號最高限額抵押權登記塗銷之同時，給付原告劉佩琦405 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。

㈧、被告日新公司應於原告2 人將1337建物（權利範圍各1/2 ）及1341建物共有部分（權利範圍1940/100000，含停車位編號12，權利範圍496/100000）移轉登記並交還予被告日新公司，及使前開不動產之新竹市地政事務所107年11月26日空白字第249870號最高限額抵押權及107年11月26日空白字第000000號最高限額抵押權登記塗銷之同時，給付原告劉佩琦405萬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。

㈨、被告陳明達應給付原告劉佩琦19萬7,376 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。

㈩、被告日新公司應給付原告劉佩琦19萬7,376 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。

㈪、前2 項聲明，如其中任一被告已履行給付時，其餘被告於履行給付範圍內免除責任。

㈫、第7 項至第10項聲明，原告2 人願供擔保，請准宣告假執行。

㈬、訴訟費用由被告負擔。

核原告上開所為訴之變更及更正，與其變更前之聲明，均屬請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首揭規定，程序上應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

㈠、原告2 人為夫妻，因有購屋居住之打算，經友人邱麒耘介紹，認識被告日新公司之執行長魏木忠，雙方約定於107 年8、9 月間某周六中午至系爭房屋看屋，當日魏木忠偕同原告

2人、原告劉佩琦之母親林玉蘭共4人在場，林玉蘭當場提出天花板有樑、有消防噴水頭、進入大門即看到廚房等問題，魏木忠則稱均得藉由裝潢解決，並未告知有露台違建之情，此有林玉蘭在庭證詞可證，此次為原告2人唯一一次看屋。

㈡、原告2人於107年9月22日委託仲介刁君豪洽談系爭房地買賣事宜，刁君豪請原告劉佩琦簽具不動產買賣意願書，惟該意願書建物標示僅記載門牌號碼為新竹市○○街○○巷○號11樓之3，其餘空白（本院卷第77頁），故原告2人至此均不知系爭房屋實際坪數為何，刁君豪要求原告2人開具本票3萬元作為斡旋金，以利其與被告2人洽商價金，並表示原告2人已看屋一次，不再帶看屋，亦未告知系爭房屋露台有違建。刁君豪於翌日即107年9月23日，回覆稱系爭房地開價810萬元，原告劉佩琦遂於107年9月24日與被告2人訂定不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告陳明達將系爭土地、被告日新公司將1337建物及1341建物出售予原告劉佩琦。兩造並於107年11月26日辦畢系爭房地所有權移轉登記為原告2人共有（權利範圍各1/2）。

㈢、簽約當日，代理被告2人簽約之王益軒、仲介刁君豪、地政士蘇湘羚，仍未告知系爭房屋之露台經增建為室內空間，且上列王益軒、刁君豪、蘇湘羚3人均未於系爭契約第2條第1項「增建或占用範圍」欄之「露台」勾選註明為增建部分，原告2人亦係於此時始知系爭房屋面積為45.07平方公尺，惟原告2人為第一次購屋，對系爭契約記載之面積並無概念，僅相信系爭房屋為「3房2衛1大廳」。迄至原告2人被社區管理委員會通知，因露台增建為室內空間故須增收管理費，而向新竹市政府調閱系爭房屋使用執照，始確認系爭房屋「露台」遭增建為室內空間，即系爭房屋實際上係「1房1衛1大廳」，而非「3房2衛1大廳」。

㈣、依內政部實價登錄網站，此社區第4、6、10層原始起造未有露台違建建物，平均單價為每坪30萬元至31.2萬元；系爭

房屋為有露台外推違建之第11層建物，總價810 萬元，坪數15.74 坪，每坪單價51萬4,612 元，明顯高於此社區第4 、6 、10層原始起造未有露台違建建物之平均單價，可見原告2 人受有損害。

㈤、綜上，被告2 人明知系爭房屋法定面積為何，卻蓄意違法增建「露台」室內面積，增生1 主臥室及1 次臥室，使原告2 人誤信向被告日新公司所承購者為「3 房2 衛1 大廳」之現狀，且該違法增建部分，面積過大已佔法定面積之一半，除原告2 人權益受損外，亦無法藉由修繕或其他作為補正為合法建物，原告2 人乃於108 年9 月5 日委請律師發函予被告2 人為撤銷及解除系爭不動產買賣契約之意思表示，並提起本件訴訟。

㈥、爰依民法第92條第1 項、第113 條、第114 條、第179 條、第182 條第2 項（撤銷被詐欺之意思表示）；民法第227 條、第256 條、第259 條第1 、2 、5 款、第260 條、第354 條、第359 條（因物之瑕疵擔保之解除契約）提起本件訴訟，請求被告2 人返還系爭房地買賣價金、稅金、規費、貸款利息及損害賠償。並聲明：如壹、程序事項第三點最終聲明所示。

二、被告則答辯以：

㈠、依系爭房屋之建物所有權狀及建物登記第一類謄本所示，系爭房屋之層次面積為45.07 平方公尺、雨遮面積為6.97平方公尺，二者合計52.04 平方公尺（折合15.74 坪），系爭契約第1 條之建物標示亦如是記載，以如此面積，豈可能室內會有「3 房2 衛1 大廳」？且建物所有權狀既已載明「附屬建物：雨遮，面積6.97平方公尺」，並無陽台，然系爭房屋交屋現況之主臥及廚房旁邊均有陽台，有現場照片及證人林玉蘭之證述可稽（本院卷第57、58、118 頁），以目視即可輕易發現。衡酌房屋價值不菲，一般人購買房屋無不極其慎重，仔細核對交屋現況與買賣契約之約定是否相符，則對於交屋現況與所有權狀之記載不符，豈可能不知？參以證人刁

君豪證稱有告知原告2人系爭房屋使用空間與權狀空間不符合，係因有二次增建，且原告2人驗屋時，有看到二次施工的部分等語（本院卷第125頁），足證原告劉佩琦簽訂系爭契約時，確已知悉系爭房屋有二次增建之情。此外，系爭契約之內容係由代書蘇湘羚向買方陳述，並由蘇湘羚進行簽約，而蘇湘羚係受原告2人及被告2人共同委任，此觀系爭契約第5條第1項即明，是縱蘇湘羚未於系爭契約第2條第1項「增建或占用範圍」欄勾選「露台」之增建範圍，尚難遽謂被告2人即有施用詐術之情事，且原告2人亦未舉證蘇湘羚係「明知系爭房屋有露台增建而故意填載不實」，故被告2人並未故意隱匿上情而詐欺原告2人，則原告劉佩琦依民法第92條第1項規定，撤銷系爭契約之意思表示，並無理由。

㈡、原告2人於簽訂系爭契約時，確已知悉系爭房屋有二次增建，依民法第355條第1項規定，被告即不負物之瑕疵擔保之責。又系爭房屋縱有露台增建，與房屋之結構安全無涉，且露台增建變作室內空間，可以增加室內使用之面積，此即俗稱之二次施工，為社會常見現象，此究為增加物之價值或減損物之價值而具瑕疵，因人而異，尚難一概而論，況該增建部分並未遭拆除或通知執行拆除，原告2人實際上並未受有任何損害。至原告2人雖舉內政部實價登錄資料，主張系爭房屋有露台外推違建之每坪單價為51萬4,612元，明顯高於同社區第4、6、10層原始起造未有露台違建建物平均單價每坪30萬元至31.2萬元等語，惟原告2人就系爭房屋單價之計算式係以總價除以主建物及附屬建物登記坪數，並未將共有部分及車位之登記面積計算在內，而其提供之同社區第4、6、10層房屋之實價登錄資料所載總面積，卻有包含共有部分及車位之登記面積，依內政部實價登錄不動產買賣資料所載系爭房屋之總面積應為「28.75坪」，換算單價為每坪28萬1,739元，在不含露台增建面積情況下，還比同社區第4、6、10層房屋之單價更低，是其瑕疵尚非重大，對系爭

房屋整體效用亦無影響，對原告2人造成之損害應屬輕微；而被告日新公司交付之系爭房屋為全新房屋，原告2人自107年12月13日交屋後即占有、使用系爭房屋，迄今已使用1年餘，房屋已有損耗、折舊，對於被告2人而言，若准許原告劉佩琦解除契約，則被告2人尚須負擔房屋、土地及營建成本利息、房屋折舊及轉售滯銷等不利益，兩相比較結果，原告劉佩琦主張依民法第359條規定解除契約，顯失公平。

㈢、原告劉佩琦簽訂之系爭契約係購買成屋，買受時已有建物所有權狀及謄本可參，是縱有露台增建情事，亦於契約成立時即已存在，自不構成不完全給付。且系爭契約並未就露台增建部分之面積為約定，依系爭契約第10條第1項約定，買賣標的之點交應以簽約時之現狀或本約之約定為準，則被告日新公司所交付之物，既與簽約時之現狀及系爭契約之約定相同，即應認被告日新公司已依債務本旨而為給付，不構成不完全給付。是原告劉佩琦主張被告2人有可歸責之事由，而未依債之本旨履行之不完全給付情事，得依民法第227條第1項、第256條據以解除系爭契約，亦屬無據。

㈣、既原告2人撤銷意思表示及解除契約，均乏所據，則原告2人請求返還買賣價金、稅金、規費、管理費、貸款利息及損害賠償等，即無理由。

㈤、退步言之，倘認原告2人解除契約有理由（假設語氣），被告2人茲為下列抗辯：

1.原告2人自107年12月13日起即占有、使用系爭房屋，迄今已1年餘，致被告日新公司受有房屋折舊之損害，自應從原告請求之房屋價金405萬元中予以扣除，方能回復未訂契約前之原狀。依新竹市各類房屋折舊標準表，鋼筋混凝土造房屋之年折舊率為1.17%（本院卷第177頁），故系爭房屋之折舊金額為4萬7,385元（計算式：4,050,000×1.17%＝47,385），扣除折舊後，原告劉佩琦得請求被告日新公司返還之房屋價金為400萬2,615元（計算式：4,050,000－47,385＝4,002,615）。

2.再者，原告劉佩琦前已交付買賣價金予被告2 人，被告2 人則已依約完成系爭房地所有權移轉登記及交屋予原告2 人，且系爭房地亦有設定第一、二順位最高限額抵押權（總金額893 萬元）。是上開所有權移轉登記、塗銷抵押權登記、返還系爭房地及買賣價金之回復原狀義務，均屬兩造於解除契約後互負之債務，且具對待給付關係，應同時為之。是倘認原告劉佩琦解約有理由，被告2 人就原告劉佩琦返還買賣價金810 萬元之請求為同時履行抗辯，即原告2 人亦應將系爭房地所有權移轉登記並返還予被告2 人，及塗銷系爭房地所設定之第一、二順位最高限額抵押權。

3.又縱認原告劉佩琦得合法解除系爭契約，然原告2 人主張之房屋稅、管理費、規費、代書服務費、交屋雜費，均係原告2 人履行系爭契約依法令、契約或交易慣例所應支出之稅負、費用，支付對象為稅捐機關、社區管理委員會、代書，均非因系爭房屋瑕疵所生之損害；另就貸款利息而言，買方支付價金並不一定要向銀行貸款，原告2 人亦未舉證該費用之支出與被告2 人之債務不履行有何因果關係存在。再者，上開費用之支出本即為原告2 人自己公法上之義務或私法上之債務，並非為系爭房地支出必要費用或有益費用，被告2 人亦未因此受何利益，自不得請求被告2 人返還。從而，原告劉佩琦此部分依民法第259 條第5 款規定請求返還利益，或依同法第260 條規定請求損害賠償，均無理由。

㈥、答辯聲明：⑴原告之訴駁回；⑵訴訟費用由原告負擔；⑶如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告2 人為夫妻，原告劉佩琦於107 年9 月24日與被告2 人訂定系爭契約，約定被告陳明達應將系爭土地（面積617 平方公尺，權利範圍1783/100000 ）；被告日新公司應將1337建物（層次面積45.07 平方公尺，附屬建物雨遮面積6.97平方公尺，權利範圍全部）及1341建物共有部分（面積：2,217.03平方公尺，權利範圍1940/100000 ，含停車位編號12，

權利範圍496/100000）出售予原告劉佩琦，總價金共計810萬元，兩造並於107 年11月26日辦畢系爭房地所有權移轉登記為原告2 人共有（權利範圍各1/2 ）（本院卷第10-28 頁）。被告2人已受領買賣價金810萬元各半數即405萬元。

㈡、依新竹市政府核發系爭房屋使用執照，系爭房屋之「露台」經增建為室內空間（本院卷第34-35頁）。

㈢、地政士蘇湘羚受原告2 人及被告2 人共同委任辦理系爭契約之簽訂、產權移轉登記、抵押權設定作業（本院卷第12頁）。

㈣、被告2 人未於系爭契約書第2 條第1 項「增建占用、出租及特約」欄之「露台」勾選增建及範圍。「增建占用、出租及特約」欄全數空白（本院卷第11頁）。

㈤、原告2 人於108 年9 月5 日委請律師發函予被告2 人，主張依民法第92條第1 項規定，向被告2 人為撤銷受詐欺而簽訂系爭契約之意思表示，及以系爭房地存有物之瑕疵，且屬不完全給付為由，依同法第227 條第1 項、第256 條、第354 條第1 項前段、第359 條等規定，解除系爭契約（本院卷第36-39 頁）。

㈥、依新竹市各類房屋折舊標準表，鋼筋混凝土造房屋之年折舊率為1.17%（本院卷第177 、183 頁）。

四、本件爭點：

㈠、被告日新公司就系爭房屋之露台增建為室內空間乙節，是否未告知原告2 人？若是，是否為故意詐欺原告2 人？原告劉佩琦因此撤銷系爭房地買賣債權行為、原告2 人因此撤銷系爭房地所有權移轉登記之物權行為，是否合法？

㈡、系爭房屋之露台增建，是否為非重要之物之瑕疵？原告劉佩琦買受時是否已知露台增建之瑕疵？原告劉佩琦是否無解除權？若有解除權，則解除系爭契約是否顯失公平？

㈢、被告2 人所為回復原狀同時履行抗辯，是否有理由？

㈣、原告2 人請求被告2 人賠償因系爭房地買賣、所有權移轉登記所生之108 年度房屋稅5,304 元，108 年4 月至9 月管理

費11,550元，規費55,759元，代書服務費24,200元，交屋雜費6,125 元，貸款開辦費5,000 元，108 年1 月至8 月貸款利息87,594元，房屋火災地震險1,844 元【以上合計197,376 元】，是否有理由？

㈤、被告日新公司主張系爭房屋業經交付原告2 人占有使用1 年餘，折舊金額4 萬7,385 元，是否應自原告劉佩琦所請求返還房屋價金405萬元予以扣除？

五、本院之判斷：

㈠、按民法第92條第1 項所謂詐欺，不以積極之欺罔行為為限，於法律上、契約上或交易上之習慣上就某事項負有告知之義務者，消極不作為隱匿、掩飾事實之行為，與單純之沉默不同，故意不為告知，仍構成消極詐欺行為（最高法院33年度上字第884 號判例意旨反面解釋）。查被告日新公司所屬之日新建築團隊，自向新竹市政府聲請使用執照開始，即故意不登記露台，使不知情之人無從自建物登記謄本（公示資料）察覺露台之存在。在領得使用執照後，擅自違法將露台增建為室內空間，但未經主管機關查驗，該部分安全性無從確保，又露台增建面積之大，幾乎達到使用執照登記層次面積的1/2 ，意即系爭房屋室內空間有1/3 是露台違建。被告日新公司委任之代理人王益軒，未曾主動告知原告劉佩琦露台增建之事實，故意不告知應告知之重要交易事項，構成消極詐欺。緣以：

1.依原告提出而被告不爭執真正之新竹市政府工務處建築管理科使用執照（106 府工使字第00107 號）暨1337建物測量成果圖、十一層平面圖、1337建物所有權狀（本院卷第29-35、19-20 頁）所示：

⑴十一層平面圖標示系爭房屋進入大門後，面對一字型之廚房流理台，廚房流理台邊緣即為房屋牆壁，牆壁外為雨遮，雨遮更外為露台，露台標示「洩水坡度1/100 ，739 」但未計算面積。單以肉眼觀察，即可知露台面積之大，幾乎達到使用執照登記層次面積的1/2。

⑵1337建物測量成果圖，僅測量兩處，即室內面積45.07平方公尺、雨遮面積6.97平方公尺，未測量露台面積。對照於建物所有權狀，亦無露台之存在。由是可知，被告日新公司自始無意登記露台，不知情之人無從自建物登記謄本（公示資料）察覺露台之存在。

2.不在建造執照、使用執照查驗範圍內之露台增建，難以確保其安全性（例如結構、支撐、鋼筋水泥之級配、承重、耐震係數等）；又露台增建面積之大，幾乎達到使用執照登記層次面積的1/ 2，又經被告日新公司規劃為主臥室及次臥室，乃購屋居住者日常生活重心所在區域，又有洩水坡度1/100，地坪並非水平，若未加強結構及支撐，入住之後安全堪慮。此亦為政府禁止違建以保障人民生命財產安全之寓意，系爭房屋使用執照核發日期為106年6月9日，為新成屋，可見被告日新公司明知故犯。

3.系爭契約第2條第2項明定「買賣標的物如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分，乙方應誠實告知。」即已課以被告日新公司有主動誠實告知露台增建之義務，惟查：

⑴被告日新公司在系爭契約第2條第1項「增建或占用範圍：□地下室□壹樓空地□平台□頂樓□露台□夾層□防火巷□天井□其他」應勾選處全然空白，未為任何勾選（本院卷第11頁），顯然被告日新公司違反契約義務，未誠實告知原告劉佩琦關於露台增建之事。

⑵證人王益軒為賣方即被告2人之代理人，此觀系爭契約第6頁「立契約書人」欄即明（本院卷第15頁）。王益軒到庭具結證稱：我不認識原告，他們找到仲介刁君豪，刁君豪再詢問我多少錢可以買到？請我去接洽日新公司，接洽結果我可以達到原告的要求。我只負責詢問價錢，除了喬價格以外，沒有洽談其他事情，我從頭到尾都沒有帶看房屋，我算是中間人，有收到10萬元佣金。我沒有帶看房屋，也沒有跟他們談坪數及增建的情形。我有參與簽約的過程，但我沒有跟原

告說明建物及土地謄本的登記內容，通常是代書蘇湘羚說明的。我知道系爭房屋露台有外推的情形，所以價錢比較便宜，我不會去跟原告陳述露台外推的情形。（原告訴訟代理人問：依照不動產經紀業管理條例規定，證人可能是仲介人員，沒有提醒原告有露台外推情形，已違反該條例第23條第1項經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向委託交易的相對人解說的規定，有何意見？）我不回答這個問題，因為刁君豪才是仲介，所以我沒有必要跟原告解釋露台有無外推的情形等語（本院卷第121-123 頁）。由是可知，身為賣方代理人之證人王益軒，沒有告知原告2 人露台增建之事，甚至認為自己根本沒有告知之必要。

⑶原告委託之仲介人員刁君豪具結證述：我是在台慶不動產服務，這個案件公司知道，仲介費是公司收的。我與原告2 人見面時，或簽約當日，沒有明確告知原告2 人系爭房屋有露台外推違建之情形。我是告知原告2 人，使用空間和權狀空間不符合的地方，是因為有二次增建的關係。這個案件我從頭到尾沒有做過不動產產權調查，之所以會告訴原告有二次增建，是以經驗判斷，我的經驗判斷是指可能我初期透過王益軒告知坪數的問題，我只有跟買方講『有二次增建』這5個字，但沒有跟買方說明二次增建的具體內容。當初簽約狀況，完全是蘇湘羚代書做簽約的動作。我要重申是原告希望我促成價金的部分，而且我也沒有收取買方的仲介費用等語（本院卷第125-128 頁）。基上可知，證人刁君豪充其量只有口述『有二次增建』，但並未告知是露台增建，遑論告知是露台大面積的增建；再觀之系爭房屋登記「雨遮面積6.97平方公尺」及1337建物測量成果圖雨遮呈狹長條形，對照於露台增建後主臥室外陽台照片（本院卷第57-58 頁），該主臥室外陽台亦呈狹長條形，極易使人誤解只是將雨遮增建為陽台，難以想像是露台大面積的增建成室內空間。

⑷被告日新公司執行長魏木忠帶原告2 人及原告劉佩琦之母親林玉蘭看屋時，亦未告知有露台增建情事，此觀證人林玉蘭

具結證述內容亦明（本院卷第118頁）。

⑸據上情節，可知賣方執行長魏木忠、賣方代理人王益軒，以及本應為原告利益妥善調查不動產產權狀況之仲介刁君豪，均有意識地迴避告知原告2人關於露台大面積增建之事實，只在乎能順利賣出系爭房屋及向被告2人收取佣金。綜上，系爭契約已課以被告日新公司有主動誠實告知露台增建之義務，然被告日新公司在簽約之前隱瞞未告知，簽約時更在應勾選處以空白代之，佐以被告日新公司自始不登記露台，使第三人無從自公示資料察覺有異，足證被告日新公司故意消極詐欺原告劉佩琦無誤。

⑹被告日新公司雖以：依系爭房屋之建物所有權狀及建物登記第一類謄本所示，系爭房屋之層次面積為45.07平方公尺、雨遮面積為6.97平方公尺，二者合計52.04平方公尺（折合15.74坪），以如此面積，豈可能室內會有「3房2衛1大廳」云云置辯，此情縱認為真，亦不過是促使具有敏感度之消費者進一步查證而已，並不能因此卸免出賣人之主動誠實告知義務。被告日新公司又另辯以：系爭契約之內容係由代書蘇湘羚向買方說明，並由蘇湘羚進行簽約，而蘇湘羚係受兩造共同委任，是縱蘇湘羚未於系爭契約第2條第1項「增建或占用範圍」欄勾選「露台」之增建範圍，難遽謂被告2人即有施用詐術之情事云云，惟查：地政士為代理雙方辦理簽約、產權過戶之人，地政士本身並非出賣人，須經出賣人先行告知有系爭契約第2條第1項露台增建情事，地政士方能依據系爭契約第2條第2項後段，進一步向買賣雙方說明「在簽約後至交屋前被舉報須拆除（或被拆除）者，雙方同意就拆除部分辦理鑑價，減少價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）者，由甲方承擔風險。」（本院卷第11頁）。從而，被告日新公司未誠實告知露台增建在先，發生本件爭執訴訟後，又意圖卸責於地政士未勾選，實無誠信，所辯並不可採。

㈡、按「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。」「前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。」「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」「撤銷及承認，應以意思表示為之。」民法第92條第1項、第93條、第95條第1項前段、第116條第1項定有明文。

1.原告劉佩琦因受被告日新公司詐欺而於107年9月24日與被告2人為買賣系爭房地之債權行為；原告2人因受被告日新公司詐欺而於107年11月26日與被告2人為系爭房地之所有權移轉登記之物權行為。原告2人發覺詐欺後，於108年9月5日委任律師寄發律師函予被告2人，表明撤銷因受詐欺所為意思表示（同時亦為解除契約之意思表示），該撤銷通知已於108年9月6日到達被告2人，此有蔡甫欣律師事務所108法所字第91號函影本2份、中華郵政全球資訊網郵件查詢投遞成功列印畫面2份在卷可稽（本院卷第38-41頁），是原告2人所為撤銷已於108年9月6日發生撤銷效力。

2.系爭土地與系爭房屋雖為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，然房屋性質上不能與土地分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋坐落之土地，故而原告劉佩琦同時與被告2人訂立系爭房地買賣契約，此二個買賣契約之關係，依當事人意思，具有一定依存關係結合，即一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其效力。準此，被告陳明達就所出賣系爭土地部分，雖未詐欺原告2人，依上開說明，就系爭土地買賣之債權行為、物權行為，亦應同時因撤銷而無效。

3.民法第92條規定之撤銷，依同法第116條，由撤銷權人向他方以意思表示為之，即生撤銷效力，不以經裁判上之宣告為必要，法院亦毋須為宣告撤銷之形成判決。此觀民法第244條第1條「因債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。」須經訴訟聲請法院撤銷之，規定不同自明。原告2人所為撤銷已於108年9月6日發生效力，

使系爭房地之買賣債權行為、移轉登記物權行為，均視為自始無效。本件自無再經本院以形成判決予以撤銷之必要，是原告2人所為訴之聲明第㈠至㈥項，應予駁回。

㈢、再按「無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。」「法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定。」民法第113條、第114條規定甚明。經查：

1.系爭房地業已於107年11月26日移轉登記予原告2人名下；系爭房地業已於107年12月13日點交予原告2人；系爭房地在被告2人名下當時並無設定第一、二順位之最高限額抵押權；系爭房地總價金810萬元，房、地各占半數價金即405萬元，被告2人已全額受領，上情為兩造所不爭執。而本件買賣為雙務契約，被告依民法第264條第1項前段規定「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。」為同時履行抗辯，為有理由。本件兩造互負回復原狀義務，被告2人義務為各返還價金405萬元，原告2人義務則為所有權移轉登記返還、房屋及土地點交返還、塗銷第一、二順位最高限額抵押權。是以，爰判決如主文第一、二項所示。

2.至被告日新公司抗辯系爭房屋自107年12月13日點交予原告，原告占有使用1年餘，致被告日新公司受有房屋折舊損害47,385元，應自系爭房屋405萬元價金中予以扣除乙節。查系爭房屋自107年12月13日點交予原告為原告所不爭執，然原告並未實際使用，業據原告提出109年3月19日房屋現況照片為證（本院卷第187-192頁），顯示屋內空無一物，廚房流理台及浴廁保護膠膜仍在，堪信原告並未實際使用。而回復原狀即應回復至如同未受詐欺前之原狀，系爭房屋因時間經過之折舊，本即應由被告日新公司承擔。

㈣、原告劉佩琦請求被告日新公司賠償損害19萬7,376元部分：

1.原告劉佩琦主張其因受被告日新公司詐欺而同意買受系爭房

地，進而支出108 年度房屋稅5,304 元，108 年4 月至9 月管理費11,550元，規費55,759元，代書服務費24,200元，交屋雜費6,125 元，貸款開辦費5,000 元，108 年1 月至8 月貸款利息87,594元，房屋火災地震險1,844 元【以上合計197,376 元】，除據原告提出明細表外（本院卷第42頁），並有貸款繳息存簿影本、房屋稅繳款書、水電瓦斯費收據、社區管委會收據、日新建築團隊出具之費用表、蘇湘羚地政士所屬地政士事務所出具之費用明細表、原告羅子翔名下臺灣土地銀行東新竹分行帳戶繳息明細查詢表等在卷可稽（本院卷第43、78-97 頁），被告日新公司就上列單據及金額計算式亦未爭執，是原告劉佩琦因買受、移轉登記、受領點交系爭房地，因此支出費用19萬7,376 元之事實，應堪先予認定。

2.無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第113 條規定甚明。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係，即足成立，並不以無效法律行為之當事人受有利益為限。被告日新公司消極詐欺原告劉佩琦，業經本院審認如上，被告日新公司於行為時明知系爭契約將因撤銷而無效，依前引規定，自應負損害賠償之責。是原告劉佩琦請求被告日新公司賠償損害19萬7,376 元，為有理由，應予准許。被告日新公司抗辯上列費用支付對象為稅捐機關、社區管理委員會、代書等人，非因系爭房屋瑕疵所生之損害、被告日新公司未受利益云云，並無足取。

3.至原告劉佩琦另主張被告陳明達亦應賠償損害19萬7,376 元，若被告2 人任一人給付後，另一人免除給付責任（如原告訴之聲明㈨及㈩所示）。惟查系爭房屋露台增建與被告陳明達出售系爭土地權利範圍無涉，原告劉佩琦亦未舉證被告陳明達與被告日新公司共同詐欺原告，是原告劉佩琦此部分請求尚嫌無據，應予駁回。

㈤、綜上，原告劉佩琦業已合法撤銷系爭房地之買賣債權行為、

原告2人業已合法撤銷系爭房地之所有權移轉登記物權行為，均應視為自始無效。原告劉佩琦依據系爭契約、民法第113條、第114條請求返還價金並法定遲延利息，為有理由；被告2人依民法第264條第1項前段為同時履行抗辯，亦為有理由，兩造各負有回復原狀義務，爰判決如主文第一、二項所示。另者，原告劉佩琦依民法第113條請求被告日新公司賠償損害19萬7,376元並法定遲延利息，亦為有理由，爰判決如主文第三項所示。至原告2人請求本院以判決撤銷業已視為自始無效之債權行為、物權行為；及原告劉佩琦另請求被告陳明達亦應賠償損害19萬7,376元，若被告2人中任一人給付後，另一人免除給付責任，均屬無據，均應予駁回，爰判決如主文第四項所示。

㈥、按原告2人以單一之聲明，主張數項訴訟標的法律關係（撤銷受詐欺之意思表示、因物之瑕疵解除契約），為客觀訴之合併，民事訴訟法就此並未設有合併型態及種類之限制，基於原告程序處分權之行使，為客觀訴之合併中之選擇合併，請求本院先審酌撤銷、次審酌解除，並擇一為有利於原告之判決（本院卷第142-143頁），本件業經本院判決原告2人撤銷受詐欺所為意思表示有理由，自毋庸續行審究原告2人解除契約是否亦有理由，附此敘明。

六、就原告2人勝訴部分，固據兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行。然本院審酌原告勝訴部分涉及不動產物權登記，一經登記即生不動產物權得、喪、變更之效力，登記有絕對效力故又生第三人善意信賴登記之問題，故本件不適宜為假執行，原告2人之聲請應予駁回。就原告2人敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條，由本院酌量情形，命被告一造負擔；及依同法第85條第1項但書，由本院酌量共同訴訟之被告2人，於訴訟之利害關係顯有差異，命分別比例負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　陳麗芬

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　　4　　月　　9　　日

書記官　曾煜智