

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3900號

原告 史育靜
訴訟代理人 李思樟律師
被告 陳傑婷
訴訟代理人 方振宏
羅永安律師

上列一人

複代理人 簡珣律師
被告 美佳家實業有限公司
法定代理人 陳欣瀚
訴訟代理人 張光宏

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國110年7月21日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告陳傑婷應給付原告新臺幣壹佰柒拾陸萬元，及自民國一〇九年十二月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

確認被告美佳家實業有限公司對原告之居間報酬新臺幣壹拾柒萬陸仟元債權不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳傑婷負擔二分之一，被告美佳家實業有限公司負擔二十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾玖萬元為被告陳傑婷供擔保後，得假執行。但被告陳傑婷如以新臺幣壹佰柒拾陸萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1

項第1款、第2項定有明文。本件原告起訴請求被告各給付新臺幣（下同）176萬元本息，嗣追加請求確認對被告美佳家實業有限公司（下稱美佳家公司）之居間報酬請求權債權額17萬6000元不存在，經被告表示無意見，並為本案之言詞辯論（見本院卷1第529頁），是原告上開訴之追加與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告與被告陳傑婷於民國109年10月1日就坐落臺中市○○區○○段○○號、面積1764.41平方公尺、權利範圍10000分之150，及同段1354建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號6樓房屋（下稱系爭房屋，合稱系爭不動產）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣總價為880萬元。原告簽約本意為系爭不動產價格與附近市場交易價格相差不大，且系爭不動產能向銀行貸款至契約價格880萬元之7-8成，原告方有能力給付尾款，經被告美佳家公司業務人員向原告保證上情，原告始簽訂系爭買賣契約，並交付買賣價金176萬元。簽約前陳傑婷之代理人美佳家公司人員，未曾提供系爭房地實價登錄資料供原告參考，被告亦無告知系爭房地為拍賣取得，更無告知系爭房屋於921地震時遭判定為半倒，嗣原告持系爭不動產相關資料向銀行申請貸款時，因僅能貸得880萬元之5-6成，向銀行探詢原因始知系爭不動產賣價超出市價許多、係向法院拍賣取得、地震遭判定半倒之故，因①被告未提供系爭不動產實價登錄資料致價格高於行情、②未告知系爭不動產取得方式為拍賣取得致影響貸款成數、③未告知系爭不動產為地震時判定為半倒（下稱系爭事由），即未公開系爭不動產交易、相關屋況、附近行情等各種資訊，致原告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約，資訊不對等，違反誠信原則。以系爭不動產總價880萬元，總坪數60.96坪計算，每坪約14萬4357元，較附近實價登錄行情每坪約13萬元高出14,357元，總價差達87萬5203元，又實價查詢實際上不會計

01 入土地持分面積，且系爭不動產有陽台外推、共同使用等不
02 應計入建物面積之情形，扣除虛坪後每坪價格為16萬6793萬
03 元，高於附近行情之價差更達194萬1,199元，系爭不動產合
04 理價格約685萬8,800元，但系爭不動產有上開瑕疵事由，價
05 值減損，市場交易行情必然更低。況陳傑婷於106年4月間向
06 法院拍賣取得系爭不動產，其拍賣取得之價額為427萬2,100
07 元，本件賣出880萬元可獲得之利益為452萬7900元，獲利高
08 達100%，其投資及將不能使用之坪數予以計價，無法落實居
09 住正義，被告未盡告知義務，致原告買受價格高於行情甚多
10 ，價差大於一倍。原告如知該等情事，必然不為系爭不動產
11 買賣之意思表示，爰依民法第88條撤銷錯誤之意思表示。另
12 系爭不動產有上開瑕疵，並依民法第354條、第359條請求解
13 除契約或減少價金，且陳傑婷解除契約不合法，沒收價金作
14 違約金亦過高，為此依民法第179條、第259條第1款，請求
15 陳傑婷返還價金176萬元。而被告美佳家公司為房仲業者，
16 以居間為營業，與原告於109年10月1日簽訂不動產買賣意願
17 書，雙方有居間及委任之契約聯立法律關係，美佳家公司應
18 以善良管理人之注意義務為原告處理委任事務，卻在簽約前
19 未提供系爭不動產之附近實價登錄價格供原告參酌，未揭露
20 價格相關資訊，未調查及誠實告知系爭不動產有系爭事由及
21 瑕疵，導致原告為錯誤之意思表示，以不合理之價格買受有
22 瑕疵之系爭不動產，美佳家公司違反民法第567條之據實報
23 告及調查義務，依民法第571條已喪失報酬請求之權利，為
24 此請求確認原告與美佳家公司間之居間報酬請求權債權額17
25 萬6000元不存在，且原告因此受有本件買賣價差、系爭不動
26 產價值減損及遭扣違約金之損害176萬元，依民法第535條、
27 第544條請求美佳家公司賠償176萬元。

28 二、聲明：(一)被告陳傑婷應給付原告176萬元及自起訴狀繕本送
29 達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被
30 告美佳家公司應給付原告176萬元及自起訴狀繕本送達之翌
31 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)確認美佳

家公司對於原告之居間報酬請求權債權額17萬6000元不存在。
（四）願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、被告陳傑婷部分：系爭買賣契約第七條第三款約明：如甲方貸款條件不符或貸款金額不足時，屆期除經乙方同意外，甲方仍應以現金一次付清尾款。故系爭不動產貸款成數不足，為系爭買賣契約所預定之正常情形，無意思表示錯誤可言。系爭不動產因陳傑婷維護、整修，其客觀交易價額本較一般未以同等規格維護、整修之中古屋交易價額為高，嗣後據悉系爭不動產得貸款金額達640萬元，已達一般中古屋得申請貸款之比例，足見系爭不動產之客觀價額並無不相當之情形。又921地震之主要震區包括臺中市，為眾所周知之事，原告不得諉為不知，系爭不動產受影響之程度與一般正常中古屋所承受之情形相同，原告就系爭不動產坐落地點既有認識，竟於買賣契約成立後主張系爭不動產為半倒建物，顯非可採。且系爭不動產未經主管機關列為危險建物，銀行亦未將系爭不動產列為不得以不動產擔保授信之標的，原告主張系爭不動產為半倒之危險建物，與事實不符。銀行就系爭不動產願貸款640萬元，足見銀行係認系爭不動產非瑕疵建物。系爭不動產在客觀上之交易價值及使用價值，扣除折舊部分後，既未貶損，不能謂有瑕疵。買賣價金基於不動產個別性之特性，每個不動產皆屬獨一無二，系爭不動產經過裝潢，非一般由法院拍定之中古屋，且地點位於精華地段成功商圈，房價依現今社會經濟發展、景氣程度漲幅自然較大，另就交易行情，被告美佳家公司於雙方簽約前已提供不動產說明書供雙方閱覽，包括成交行情資訊，不動產說明書有原告簽名，政府實價登錄資訊公開已行之有年，各大不動產網站皆有提供上開資訊，一般民眾上網搜尋即可得知系爭不動產之交易行情，非僅賣方始可得知之資訊，未有資訊不對等之狀態，原告難以推諉不知系爭不動產交易行情，原告在未善盡買受人合理之查證義務下，其主張無理由。美佳家公司提供

之不動產說明書所附不動產謄本資料，已記載陳傑婷取得系爭不動產之方式為拍賣，原告難推諉其不知，況系爭不動產之取得方式為何，對原告就系爭不動產使用、收益無任何影響，不具交易重要性，原告不得依民法第88條規定撤銷買受系爭不動產之意思表示。原告上開各項錯誤之撤銷事由，均未列為系爭買賣契約之契約內容，僅係其內心之動機，除涉及交易上重要事項外，原則上不得撤銷，須其主觀上已盡其與處理自己事務同一之注意，且交易上認為重要始得撤銷。系爭不動產無買賣價金不合理、不存在無法正常核貸情事、無半倒之瑕疵，原告惡意違約，陳傑婷已解除契約並沒收原告交付之價金176萬元。

二、被告美佳家公司部分：原告與陳傑婷經美佳家公司居間協商而簽立系爭買賣契約，美佳家公司並未保證系爭不動產可向銀行貸款八成，代書簽約過程有告知貸款不足需現金補足相關細節，並於系爭買賣契約特約條款記載，郭正邦代書已將此案申請承辦貸款，中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中信銀行）核准635萬元25年期本息攤還。美佳家公司於簽約前有提供不動產說明書給雙方，內頁中附有實價登錄成交行情供兩造參考，另附有系爭不動產謄本資料，內容詳盡且有載明前屋主取得方式。美佳家公司於簽委託時有向屋主詢問系爭房屋地震是否受損被判定半倒，屋主回覆為否並記載於現況說明書上，公司業務人員亦向管理員詢問社區有無地震受損，管理員回覆並不知有原告所述半倒情事，業務人員特向市政建管、都計等相關單位查詢，亦無法查詢到任何相關地政判定情事。本物件為設計師設計且裝潢之精裝案，非一般屋況不佳、未裝修之中古屋，且位於大里最熱鬧精華地段成功商圈，房價漲幅自然較大，近期附近預售案皆漲2成，附近房價也履創新高。買屋為人生重要的事情，除參考仲介公司所提供實價行情資訊，本須謹慎參照多方資訊，政府實價登錄資訊公開透明且行之多年，各大不動產網站皆有提供公開成交資訊，民眾隨手查詢即可知曉，原告看屋多時，亦

有看過本社區其他房屋，非無履行能力或無訂約能力之人，價格是由賣方決定，買賣雙方經過仲介居間協商達成共識，非仲介片面所能決定。

三、均答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

叁、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷一第169至170、523、529至530頁，並依卷證資料為文字調整）：

一、兩造不爭執事項：

(一)原告與被告陳傑婷於109年10月1日簽訂不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），由原告以總價880萬元（土地660萬元、房屋220萬元）向陳傑婷買受臺中市○○區○○段○○號土地及其上同段1354建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路○○○號6樓，即系爭不動產，見本院卷一第21至30頁），其標的物現況說明書（見本院卷一第31至32頁）為陳傑婷之代理人方文祥勾選填寫後作為買賣契約附件。

(二)原告與陳傑婷簽訂系爭買賣契約同日，並委由合泰建築經理股份有限公司辦理信託履約保證（詳本院卷一第29至30、37至38頁價金履約保證申請書、價金履約保證書），原告已繳付買賣價金176萬元（簽約款88萬元、備證用印款88萬元）存入合泰建經公司於台新國際商業銀行建北分行「戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶、履保專戶帳號：00000-0000000000」帳戶內。簽約當日原告開立本票1紙交付代書（發票日109年10月1日、金額83萬元，見本院卷一第33頁），作為擔保上開簽約款88萬元（現金5萬元及上開本票83萬元）上開本票仍在代書處。

(三)被告美佳家公司為永慶不動產台中國光加盟店，為系爭不動產買賣之居間人，原告與美佳家公司間成立居間及委任契約（見本院卷一第55頁不動產買賣意願書、第27至28頁為仲介公司及不動產經紀業者並用印）。

(四)原告於109年11月14日，以律師函向被告為民法第88條錯誤撤銷及民法第359條解除系爭買賣契約或減價之意思表示，

被告於同年月17日收受該律師函所為之意思表示（見本院卷一第43至45、49、51頁律師函及回執）。並再以民事起訴狀為上開撤銷、解除、減價之意思表示。

(五)原告與陳傑婷係委託地政士郭正邦辦理所有權移轉登記手續。

二、本件爭點：

(一)原告主張有系爭事由（包括價格、屋況、坪數等，見本院卷一第526至527頁），依民法第88條規定，以不爭執事項(四)撤銷系爭買賣契約，有無理由？

(二)原告主張系爭不動產有上開事由之民法第354條瑕疵，其依民法359條解除系爭買賣契約或減少價金，有無理由？

(三)原告依民法第179條（錯誤撤銷部分、陳傑婷主張解除契約有理由時）及民法第259條第1款、第360條（解約或減少價金部分），請求陳傑婷給付176萬元，有無理由？

(四)原告主張美佳家公司因上開事由而違反居間及委任契約，其依民法第535條、第544條請求美佳家公司給付損害賠償176萬元，有無理由？

(五)原告主張美佳家公司因上開事由違反委任義務，其依民法第571條，請求確認美佳家公司與原告間之居間報酬請求權債權額17萬6000元不存在，有無理由？

肆、本院判斷：

一、原告依民法第88條撤銷系爭買賣契約，有理由：

(一)按意思表示之內容有錯誤，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。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。第一項係分別就意思表示內容之錯誤或表示行為之錯誤而為規定，第二項當事人之資格或物之性質之錯誤，原屬動機錯誤，本不影響意思表示之效力，但法律為保護表意人之利益，特例外將其擬制視為意思表示內容錯誤，使表意人亦得撤銷。所謂物之性質，指足以影

響物的使用及價值的事實或法律關係而言。又當事人之資格或物之性質，須交易上認為重要，目的在適當維護交易安全，交易上是否重要，應依此目的就各該法律行為綜合判斷加以認定，而買賣契約之標的物及價格均屬契約要素，此契約要素之交易資訊如未揭露，通常會影響買賣契約之成立，即難謂非重要。且憲法第一條揭示我國基於三民主義，為民有、民治、民享之民主共和國。三民主義之民生主義，以養民為目的、以均富為原則、以和平為方法、以自由安全社會為理想。住以安居為根本，以合理價格住者適其屋，是為國本，不動產雖可私有自由買賣，其交易仍須符合居住正義及誠實信用原則，不能等同一般商品，任何利用房產投資之炒房行為，均非法之所許。

(二)查系爭不動產本屬紀豐富即紀榮豐所有，因積欠合作金庫商業銀行股份有限公司等多名債權人債務，遭債權人聲請以本院105年度司執字第47451號強制執行事件拍賣，由陳傑婷於106年4月25日以拍定價格4,272,100元（土地價格1,202,100元＋房屋價格3,070,000元＝4,272,100元）取得所有權，有臺中市中山地政事務所110年3月23日中山地所一字第1100002818號函附登記資料之本院民事執行處函及不動產權利移轉證書在卷足憑（見本院卷一第369至375頁），並經本院調閱上開執行卷宗核對無訛。原告主張陳傑婷以兩倍價差之高價880萬元，屬不合理價格出賣系爭不動產予原告，堪信為真。又陳傑婷拍定取得之系爭不動產，本院核發之權利移轉證書並未包含車位（見本院卷1第375頁），上開執行事件之拍賣公告備註記載系爭房屋與同社區499號5樓建物打通使用，大門已封閉，須透過同社區499號5樓建物出入，且據債務人陳報因建物打通使用，有漏水、水管破裂、水管阻塞、污水滴露及壁癌等瑕疵；建物公設持分部分，如騰本上未能明確載明由債務人分管使用，均不點交（見上開執行卷二106年3月17日特別變賣程序後之減價拍賣公告，影印附本院卷一第533至535頁）。陳傑婷與原告簽立之系爭買賣契約記載買賣

01 標的包括地下第一層車位、有建物產權持分、固定位置使用
02 、車位編號B 1-20號（見本院卷一第23頁），陳傑婷之訴訟
03 代理人即其夫方振宏自承本件交易標的超越拍賣標的等語（
04 見本院卷1第407頁），雖稱已經由訴訟取得車位，然迄未提
05 出任何上開車位合法產權證明文件，上開地政事務所檢送之
06 登記資料及系爭房屋之建物所有權狀（見本院卷一第35頁）
07 ，僅記載共有部分為同段1383建號、面積 3031.73平方公尺
08 、權利範圍10000分之179，均無陳傑婷取得建物共用部分之
09 特定位置分管使用權之記載，另經本院查詢前案結果（見本
10 院卷1第441頁），關於車位訴訟，僅陳傑婷對紀獻欽提起確
11 認車位使用權事件，但已撤回訴訟（本院107年度訴字第960
12 號），以上均難認陳傑婷確有出賣特定使用車位之權利。況
13 被告不爭執系爭不動產之標的物現況說明書為陳傑婷之代理
14 人方文祥勾選填寫後作為買賣契約附件（見不爭執事項(一)）
15 ，其中車位管理費及分管契約：「☐有停車位之使用權約定
16 或管委會、住戶約定證明文件，應一併檢附書面文件供承辦
17 人簽收；☐無以上證明文件，委託人應於簽立買賣契約時協
18 同買方現場向管委會、管理員或其他住戶確認」各欄位均空
19 白未勾選；「建物現況是否有滲漏水情形、是否現有或曾有
20 鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」之內容，填載「現況」；「
21 是否曾在最近一年內修復滲漏水、是否曾經發生…人為破壞
22 ，造成建築物損害及其修繕情形、其他重要事項針對屋況、
23 產權、使用權等有任何補充」均勻選「否」（見本院卷一第
24 31至32頁），明顯與上開拍賣公告諸多內容不符。而系爭房
25 屋位於6樓，與樓下房屋打通使用，僅留5樓為出入口，樓板
26 結構必然遭破壞，陳傑婷在標的物現況說明書上為相反表示
27 ，並稱系爭房屋未曾進行相關修繕，足見系爭房屋上開拍賣
28 公告記載之損壞現況無修復之實。且房屋裝潢與修繕不同，
29 系爭房屋上開損壞情形，非重大修繕難以復原，陳傑婷未提
30 出修繕明細證明，美佳家公司所提系爭房屋裝潢後之照片（
31 見本院卷1第121頁），則顯示系爭房屋遭裝潢粉飾，相關結

01 構安全、管線、滲漏水情形，非經破壞方式鑑定，一般人難
02 以檢視發現，益徵系爭房屋存有價值貶損之瑕疵。綜上可認
03 陳傑婷未誠實揭露車位使用權糾紛，及系爭房屋曾遭破壞結
04 構打通使用，致有漏水、水管破裂、水管阻塞、污水滴露及
05 壁癌等瑕疵，而此等事項勢必影響買賣價格判斷，屬物之性
06 質在交易上認為重要者，足使原告對於買賣標的物之系爭不
07 動產之價值發生誤認。

08 (三)陳傑婷明知106年4月間其買受系爭不動產之價格為427萬210
09 0元，且系爭房屋有上開重大瑕疵，卻隱而不宣，於109年10
10 月1日以880萬元出售予原告，短短3年價差高達452萬7900元
11 (計算式： $8,800,000 - 4,272,100 = 4,527,900$)，明顯不
12 合理，原告主張因此誤認系爭不動產之價值，以顯不相當之
13 價格而為買受之錯誤意思表示，自屬可信。且被告均陳稱系
14 爭房屋係裝潢後出賣予原告，美佳家公司更直言本物件為設
15 計師設計且裝潢之精裝案，經核系爭房屋裝潢後之上開照片
16 (見本院卷1第121頁)，符合買房投資之商品包裝手法，參
17 以陳傑婷在同社區即擁有3間房屋，並另有11筆房屋、13筆
18 土地(見證物袋內附陳傑婷稅務電子闡門財產調件明細表)
19 ，其與其夫方振宏在本院亦有諸多民事及執行事件(見本院
20 卷一第441至468頁)，及價差顯示之3年獲利452萬7900元等
21 情，堪認本件買賣已發生鉅額推升房價之炒房結果，屬國家
22 政策及法令所不許，陳傑婷為出賣人，有義務揭示系爭不動
23 產上開相關減損價值資訊，明知而違反，無交易安全保護必
24 要，其抗辯原告應自行查詢實價登錄明瞭交易行情，係利用
25 資訊不對等轉嫁責任之託詞，要不可取。況實價登錄系統有
26 諸多缺失，難以反應真實交易行情，持續遭民眾質疑並由政
27 府努力改善中，不足為憑。又不動產非一般商品，存有基本
28 國策及社會責任之考量，須防止其商品化、金融化，更不能
29 讓房產交易淪為金錢遊戲，陳傑婷抗辯進行訴訟及裝潢均為
30 其成本(見本院卷一第407至408頁)，即屬違反上開原則之
31 說詞，益顯本件買賣於法不合。又住宅房屋既以居住為本，

01 應由進住之人自行規劃裝潢，方屬合理，出賣人裝潢房屋出
02 售徒增買受人之困擾，並導致檢示房屋有無瑕疵、是否修繕
03 等困難，滋生諸多法律糾紛，容非正理，若將裝潢視為成本
04 再提高售價，更屬無理，凡此均為民間積非成是之說，不能
05 採用。故兩造關於系爭不動產附近交易行情之爭執，依上開
06 說明實不影響本院判斷結果。且本院函詢系爭不動產相關貸
07 款額度結果，大里區農會覆稱：經勘查該社區（元百天廈）
08 依不動產實價登錄平台近年每建坪成交單價介於7.6萬元至1
09 3.3萬元（本買賣案件每坪單價為16.62萬元）該會鑑估以每
10 建坪13.1萬元鑑價，其鑑價淨值為6,920,799元，鑑價淨值8
11 成可放款值為5,536,639元，與申貸金額704萬元落差150萬
12 元左右等語（見本院卷1第345頁），中信銀行覆稱：系爭不
13 動產可貸額度為635萬元等語（見本院卷一第347頁），兩者
14 意見歧異，本難為系爭不動產確有880萬元價值之有利證明
15 。況中信銀行上開回函並表示該貸款額是經由代書向該行申
16 請等語，其估價額度無法排除特定人情因素，其函文又未如
17 大里區農會回函詳列估款說明，基於貸款債務最終仍由買受
18 人負擔，銀行高估價格之危險，將導致買受人負擔多餘債務
19 ，出賣人獲得較高利益，是中信銀行所列可貸額度，難以憑
20 採。又原告主張系爭房屋有陽台外推、共同使用等不應計入
21 建物面積之情形等節，依系爭房屋所有權狀記載：六層面積
22 102.13平方公尺、附屬建物陽台18平方公尺，共有部分權利
23 範圍10000分之179（見本院卷一第35頁），可知系爭房屋有
24 俗稱室內、室外、公共坪數，而該建物所有權狀影本右下側
25 有手寫坪數：六層120.13m²、外26m²、共47.3坪、+陽台5.
26 4坪、共52.7坪等記載，參以系爭買賣契約以房屋總價220萬
27 元計價（見不爭執事項(一)），堪信原告主張本件有虛坪高價
28 出售情節為真。而居住者專有使用坪數之價值確實較非專用
29 部分為高，房屋售價未區分專用、公設、車位各別標價，甚
30 至全部加總標示為出售之不動產坪數，混淆交易市場，誤導
31 消費，並形成壟斷壓力，悖離常理，顯然不符居住正義。基

上足認陳傑婷未揭露之上開事項均屬交易上認為重要者，且陳傑婷明知其情，本可誠實說明或自行評估降價求售，卻隱瞞抬價出售，顯無交易安全之保護必要，而該等事項均非買方之原告能輕易查得之事項，陳傑婷應說明而不說明，難認原告有何過失。至原告主張系爭房屋曾因 921 地震判定半倒乙節，經函詢臺中市政府覆稱：依大里區公所函說明，該所並無 921 震災危險建築物之列管資料，按提供之 921 慰助金核發清冊所示，旨揭場址未有列冊受災建物資訊等語，有該府 110 年 3 月 16 日府授都管字第 1100059770 號函附卷可稽（見本院卷 1 第 195 頁），無法證明原告此部分主張為真，惟不影響本院上開判斷，附此敘明。

(四) 綜上，系爭不動產有上開減損價值之事由及瑕疵，陳傑婷未予揭示，足使原告誤認系爭不動產之價格，可斷言原告若知其情事，必不致支付上述高價購買，且陳傑婷刻意裝潢系爭房屋出售，又委託雙方代理致有利益衝突，復未盡居間業者查證並公開交易資訊義務之美家佳公司（詳下述）仲介買賣，足造成原告對於系爭不動產無瑕疵、無產權法律問題、價值 880 萬元之確信，以此，凡一般人若處於原告之表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，該買賣標的物之性質，在交易上確屬重要，且原告就此錯誤之發生尚無過失，原告主張依民法第 88 條第 2 項規定，以不爭執事項(四)之律師函，撤銷系爭買賣契約，為有理由。至於陳傑婷抗辯原告遲延給付價金，伊以被證 2 存證信函解約系爭買賣契約，沒收 176 萬元充作違約金等語，核該存證信函（見本院卷 1 第 502 頁）係於 109 年 11 月 17 日寄發，斯時原告已寄發不爭執事項(四)之律師函撤銷系爭買賣契約並到達陳傑婷，陳傑婷無從再為解除契約，且原告爭執系爭不動產有上開錯誤及瑕疵事由，於法有據，陳傑婷上開解除契約即不合法。

二、原告依民法第 179 條請求陳傑婷給付 176 萬元，有理由：

原告得依民法第 88 條第 2 項規定撤銷系爭買賣契約，認定如前，而意思表示經撤銷者，依民法第 114 條第 1 項規定，視為

01 自始無效，因此，原告依民法第 179 條不當得利之法律關係
02 ，請求陳傑婷如數返還已支付之買賣價金 176 萬元，於法自
03 無不合，應予准許。又系爭不動產具有瑕疵，該項瑕疵並涉
04 及物之性質，且在交易上認為重要，於此情形，原告除得主
05 張民法第 88 條第 2 項之錯誤撤銷其意思表示外，併得行使物
06 之瑕疵擔保權利，惟本院既就錯誤撤銷部分為原告勝訴判決
07 ，爰不再就爭點(二)(三)關於買賣瑕疵解除契約或減少價金部分
08 為審酌。

09 三、原告請求美佳家公司給付損害賠償 176 萬元，無理由：

10 (一)受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事
11 務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為
12 之。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
13 生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第 535 條、第 544
14 條固有明文。原告雖主張美佳家公司因上開事由而違反居間
15 及委任契約，故請求美佳家公司賠償 176 萬元，惟就 176 萬元
16 之損害賠償內容及因果關係為何？原告稱：本項請求以陳傑
17 婷可合法解除契約並沒收 176 萬元作違約金為前提等語（見
18 本院卷 1 第 527 頁），此外即無說明及舉證，本院既認陳傑婷
19 應返還價金 176 萬元，則原告此部分請求無法准許。

20 (二)綜上，原告主張美佳家公司因上開事由而違反居間及委任契
21 約，其依民法第 535 條、第 544 條請求美佳家公司給付損害賠
22 償 176 萬元，為無理由。

23 四、原告與美佳家公司間之居間報酬 17 萬 6000 元債權不存在：

24 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人
25 。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不
26 得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履
27 行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。居間人違反其對
28 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反
29 誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求
30 報酬及償還費用。民法第 567 條、第 571 條定有明文。

31 (二)被告美佳家公司為永慶不動產台中國光加盟店，為系爭不動

01 產買賣之居間人，原告與美佳家公司間成立居間及委任契約
02 等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。原告主張美佳
03 家公司因上開事由違反委任義務，美佳家公司固以前詞置辯
04 ，惟系爭買賣契約之買方及賣方居間報酬高達17萬6000元及
05 34萬元，總計51萬6000元，美佳家公司究竟提供何居間服務
06 ，美佳家公司無法具體列舉說明（見本院卷1第523頁）。且
07 美佳家公司身兼原告與被告陳傑婷即買方與賣方之代理人，
08 居間商談本件買賣，利益衝突，未見制衡作為，甚至標的物
09 現況說明書係交由陳傑婷一方自行填寫，無何檢驗機制，致
10 出賣人陳傑婷未確實揭露甚或隱瞞系爭不動產之重要交易資
11 訊，而有原告上開錯誤撤銷及解除契約之事由發生，美佳家
12 公司亦表示如法院認為合約不存在，伊也不會請求居間報酬
13 （見本院卷1第529頁），反是陳傑婷之訴訟代理人對美佳家
14 公司得請求居間報酬有諸多迴護之說詞（見本院卷1第524頁
15 ）。衡諸上情足認美佳家公司未盡居間人據實報告之責，違
16 反居間營業者關於訂約事項之調查義務，亦以違反誠實及信
17 用方法自賣方陳傑婷處收受居間報酬利益，揆諸前揭規定，
18 原告主張美佳家公司不得對其請求居間報酬，於法有據。至
19 美佳家公司提出其附件(二)「永慶不動產目錄」，抗辯打勾資
20 料「土地及建物權狀（影本）、土地及建物（謄）影本、建
21 物勘測成果圖、物件現況說明書、成交行情資料、收費標準
22 及款項」（見本院卷1第109頁）均有交付原告等語。查該附
23 件(二)目錄下方買方簽名處雖有原告簽名，但美佳家公司主張
24 所交付之資料為其附件(二)(三)（見本院卷一第111至115頁），
25 為原告所否認，而此附件(二)(三)均屬訴訟中提出之資料，經本
26 院請原告與美佳家公司提出原本，原告所提買賣契約書整份
27 資料，卷面訂有「永慶不動產特約地政士郭正邦」名片、買
28 賣價款匯款說明及帳號，內頁僅有系爭買賣契約、價金履約
29 保證申請書、標的物現況說明書、本票影本、土地及建物所
30 有權狀、應付稅費代書費、價金履約保證書（原本外放證物
31 袋，內容同原告起訴狀所附即本院卷一第21至38頁資料），

並無美佳家公司上開附件(二)(三)資料，而美佳家公司提出之「永慶不動產109-~~(48)~~109.10.1」資料夾原本（外放證物袋），屬其內部檔案資料，上開有原告簽名之附件(二)目錄附在該檔案夾第4張，其前其後均有諸多資料，係至第16、18、20張始為上開附件(二)(三)之成交行情、土地及建物電傳資訊資料（見本院卷1第111、113、115頁），就資料之排序，被告所稱有交付原告之附件(二)(三)，在美佳家公司內部資料夾中非接續於附件(二)目錄之後，係選擇性提出之證據，且該附件(二)即本院卷1第111頁成交行情資料，僅有陳傑婷簽名，無原告簽名，附件(三)即本院卷一第113、115頁載有土地及建物登記原因「拍賣」之資料，則均無何人簽名，以美佳家公司會請買賣雙方簽署文件之處理模式，卻欠缺原告簽名，併衡酌上開資料排序之疑異，被告主張有交付上開附件(二)(三)之成交行情及陳傑婷係拍賣取得系爭不動產之資料予原告，無法採信。況不動產交易首重價格及產權屋況，房屋住宅既以供居住為本，中古屋歷經多年諸人使用後，必定舊損，買賣重點在使買受人清楚明瞭現有屋況，在資訊透明可評估風險之情形下買受，由其自行修繕裝潢，才能安心居住，再以相同機制換房流通，基本上中古屋只可能是持平及向下走勢之價格，徒以裝潢粉飾圖求高價賣屋，將動搖國本，應予禁止。而前揭民法規定賦予居間業者以誠實信用方法善盡調查義務，始能請求居間報酬，復就不動產經紀業者訂立各種管理法令及政策，目的均在抑制不合理房價及交易亂象，實踐住者有其屋，是評價居間人是否違反民法第567條、第571條所列義務，自須考量上開國策，檢示居間人關於不動產交易之專業能力，在具體個案，必須精準掌握各種影響交易之資訊，並確實向委託人公開資訊，平時建立不動產履歷，要屬關鍵。美佳家公司對原告之居間報酬，係以所交付價金之10%計算，依原告與美佳家公司簽立之不動產買賣意願書、服務費確認單（見本院卷1第55、435頁），均無具體居間服務項目約定，不動產買賣意願書係與系爭買賣契約同日簽立，服務費確認單

則無簽立日期，明顯草率，與坊間僅以交易價格百分比支付居間報酬相仿，益徵原告主張美佳家公司未盡居間人及受任人之注意義務，可予採信。

(三)綜上，美佳家公司係居間營業者，因上開買賣契約錯誤撤銷及系爭不動產瑕疵之事由，有未盡調查及報告義務，亦違反誠實信用原則收受利益，違反民法第567條、第571條規定，原告依民法第571條請求確認與美佳家公司間之居間報酬17萬6000元債權不存在，為有理由。

五、綜上所述，原告依民法第88條第2項撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條請求被告陳傑婷給付176萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109年12月15日（同年月14日送達，見本院卷1第137頁送達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨請求確認被告美佳家公司對原告之居間報酬17萬6000元債權不存在，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原告勝訴部分，原告與陳傑婷均陳明願供擔保請准、免假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 110 年 8 月 11 日
民 事 第 五 庭 法 官 黃 綵 君

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 110 年 8 月 11 日
書 記 官 楊 玉 華