

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第504號

原告 古易紘
訴訟代理人 周念暉律師
被告 葉陶宗
訴訟代理人 江銘栗律師
被告 安信建築經理股份有限公司
法定代理人 周俊吉
訴訟代理人 杜中平律師
翁詩淳律師

上一人

複代理人 何佩珊律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國108年8月16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

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依原告與被告葉陶宗簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第14條約定，同意以標的物即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號5樓之5及同段44號房屋（以下併稱系爭房屋）之所在地法院即本院為第一審管轄法院，另依原告、被告葉陶宗、被告安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）及訴外人信義房屋仲介股份有限公司（下稱信義房屋）簽訂之代辦履約保證委任契約書（下稱系爭履約保證契約）第9條第7項約定，亦合意於兩造任一方與安信建經公司間有因該保證書之履約保證事項或其他因居間仲介買賣系爭房屋過程涉訟時，以本院為第一審管轄法院，有系爭買賣契約及系爭履約保證契約影本在

卷可稽（見訴字卷第35、272頁），依上開合意管轄之約定，本院自有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定意旨參照）。查原告起訴時，原僅以葉陶宗為被告，請求被告葉陶宗給付原告新臺幣（下同）100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣於民國108年7月15日以民事陳報暨陳述意見狀，追加安信建經公司為被告，並變更聲明為：被告葉陶宗及安信建經公司應給付原告100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，但其中如有一被告為給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任等語。經核原告上開訴之追加、變更與原訴，均係以原告得否就系爭房屋之漏水及壁癌瑕疵主張撤銷或解除系爭買賣契約並請求返還已支付之簽約款100萬元（下稱系爭價金）為主要核心爭點，先前審理中之訴訟及證據資料均有相當程度範圍內之一體性，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告於107年9月21日與被告葉陶宗簽訂系爭買賣契約，約定被告以總價998萬元出賣系爭房屋予原告，原告另與被告葉陶宗、安信建經公司及信義房屋簽訂系爭履約保證契約，原告並已依系爭履約保證契約第2條第1項約定，將系爭買賣契約約定之簽約款100萬元即系爭價金，支付予安信建經公司代為經收保管。原告於系爭買賣契約簽訂過程中，已多次向信義房屋賣方仲介人員即被告葉陶宗之代理

人楊惠雅表示不買有滲漏水問題之房屋，楊惠雅亦稱系爭房屋除系爭買賣契約第17條第23項約定之冷氣下方排水孔有滲水情形外，並無其他滲漏水及壁癌問題，楊惠雅為被告葉陶宗之代理人，是其所為回覆之行為，應直接對於本人即葉陶宗發生效力，據此，葉陶宗應概括承擔其代理人所為相關法律之承諾及擔保；此外，葉陶宗亦於系爭買賣契約所附之房屋現況說明書（下稱系爭現況說明書）第28項勾選「房屋並無漏水或壁癌」以資擔保，並於簽訂系爭買賣契約當日再次向原告保證系爭房屋除前開冷氣下方漏水問題外，確無其他漏水情形，致原告因此信賴系爭房屋現況而簽約，足見系爭房屋不得有漏水及壁癌情形係屬本件買賣交易上之重要事項。詎原告於簽訂系爭買賣契約後，始發現原於簽約看屋時遭傢俱及鞋櫃所遮蔽處即系爭房屋浴廁外牆兩側，均有嚴重滲漏水及壁癌等情形，與系爭現況說明書所載明顯不符；另經原告聘請之裝潢師傅林偉存到場以合理且恰當之測漏水方式檢測後，其表示前開情形之發生係因「整間浴室都有問題」，須將浴廁之牆壁、磁磚全部刨除，重新作防水層及粉刷，靠近外牆部分亦須作相同之防水工程，始得修繕漏水及壁癌問題等語，堪認前開漏水及壁癌問題屬系爭房屋之結構上重大瑕疵。被告葉陶宗係從事不動產事業，並持有系爭房屋多年，更曾實際居住其中，就系爭房屋有無漏水及壁癌情形，自有詳加調查並負有主動告知義務，不因原告或原告之買方仲介人員看過該屋而免除，亦不因其於簽訂系爭買賣契約當時未居住其內而有影響，且其既已出具系爭現況說明書擔保無漏水或壁癌之情形，卻未將系爭房屋存有瑕疵之實際情況忠實告知，致原告陷於錯誤而簽訂系爭契約，原告自得依民法第92條、第88條規定撤銷簽訂系爭契約之意思表示。再於現今不動產交易市場，漏水或壁癌係屬減損房屋通常效用之情形，則系爭房屋即屬具有減損契約預定效用之瑕疵，葉陶宗顯已違反出賣人之瑕疵擔保責任，並欠缺所保證之品質，原告亦得依民法第354條、第359條規定解除系爭買賣契約。

01 。又葉陶宗給付之標的物存有漏水及壁癌問題，顯不符合債
02 之本旨，而構成瑕疵給付情形，是原告亦得依民法第254條
03 規定請求解除系爭買賣契約，並依民法第179條或第259條
04 規定、系爭履約保證書第7條約定，請求被告葉陶宗及安信
05 建經公司返還原告已支付之系爭價金100萬元等語。並聲明
06 ：被告葉陶宗及安信建經公司應給付原告100萬元，及自起
07 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
08 之利息，但其中如有一被告為給付時，其餘被告就已給付部
09 分，免其責任；願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告答辯：

11 （一）被告葉陶宗辯以：系爭房屋於出售前伊並未實際居住使用
12 ，該屋之天花板、牆面、地板、浴室未曾發生漏水之情事
13 ，另於系爭買賣契約訂立後至應原告要求於系爭房屋之浴
14 室進行漏水測試前，亦無漏水之情形。而原告起訴時所提
15 之水漬照片，係因於進行漏水測試時，須將浴廁之排水孔
16 堵住，將水注滿浴廁溢過浴室門檻，惟門檻之防水膠條老
17 化，失去防水功能致水由該處溢出，故僅須更換門檻膠條
18 即可復原；就門窗牆角之油漆剝落之狀況，係因年久失修
19 所致，以補土及補漆方式修繕即可復原，亦非屬壁癌。另
20 被告葉陶宗之賣方仲介楊惠雅於前開漏水測試後，系爭房
21 屋之天花板、地板、牆壁、樓下住戶之房屋均無異樣，難
22 認系爭房屋存有足以減少買賣標的物之價值及效用之重大
23 瑕疵，而達不堪原告居住之程度。再以，原告於訂約前至
24 少已進入系爭房屋3次以上，每次至少待半小時，均無發
25 現壁癌或漏水之情形，難認於系爭買賣契約成立時，系爭
26 房屋即有漏水情事。而被告葉陶宗並未實際居住於系爭房
27 屋，且該屋浴室外牆油漆剝落情形又非嚴重，原告所稱壁
28 癌位置更遭傢俱阻擋，葉陶宗未能發現有漏水、壁癌情形
29 顯屬正常，自難僅憑事後對於系爭房屋進行漏水測試時有
30 滲漏之情形，即據認葉陶宗於出售系爭房屋前已知悉浴室
31 漏水之情事，故葉陶宗並無原告所稱隱瞞系爭房屋存有瑕

疵並出具記載不實資訊之系爭現況說明書等行為。又一般
漏水測試係於乾濕分離之浴室，僅限於將淋浴間之排水
堵住並以水注滿，就衛生間及洗手台部分不會有經常大量
流水之情況，惟原告以蓮蓬頭澆水沖浴室牆壁之方式，導
致有水從壁磚縫隙滲出，並非正常之漏水測試方法，難以
據此認定系爭房屋有漏水之情形。又系爭買賣契約訂立時
，原告並未要求訂定不購買壁癌及漏水房屋之特別約定，
且系爭買賣契約針對簽約後發現之漏水、壁癌問題，亦訂
有第17條第4項由信義房屋委請專業廠商評估修繕、費用
由賣方葉陶宗負擔之特別處理方式，應依該約定方式處理
。再原告先前寄發存證信函表示其認為系爭房屋之買賣價
格過高，貸款過程又遭信義房屋人員刁難，希望被告葉陶
宗同意解約等語，足認原告係因購買價格過高及貸款問題
，認為遭信義房屋人員欺騙而希望解約，與系爭房屋之壁
癌及漏水問題無關。更況，原告主張之壁癌及漏水之瑕疵
，並不嚴重且非不可修繕，被告葉陶宗亦同意依系爭買賣
契約第17條第4項約定派員修繕，則該等瑕疵於交屋時即
可除去，惟原告誤會葉陶宗修繕系爭房屋係為湮滅證據，
不同意信義房屋人員維修該屋，致信義房屋人員迄今未能
完成修繕，足認葉陶宗並無拒絕修繕之情事，是依民法第
359條但書規定，原告不得主張解除系爭契約。另依系爭
履約保證契約第2條約定，雙方同意買賣價金由被告安信
建經公司代為經收保管，由該公司以保證人身分，收取原
告所支付之定金，並存入專戶保管，是被告葉陶宗既未取
得系爭價金，與安信建經公司間亦不存在真正連帶債務
之法律關係，原告自無權依民法第179條規定請求葉陶宗
返還系爭價金100萬元。退步言，縱認葉陶宗與安信建經
公司成立真正連帶債務關係，惟依原告於107年11月22
日與信義房屋另行簽訂之協議書（下稱系爭協議書）第4
條約定，於信義房屋給付原告和解金後，原告即不得再對
信義房屋及包含被告安信建經公司在內之相關企業集團為

其他主張或請求，故如被告葉陶宗與安信建經公司確實成立不真正連帶債務關係，原告亦不得再向葉陶宗提出本件訴訟請求等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二) 被告安信建經公司則以：被告安信建經公司與信義房屋為公司法第369條之1、第369條之2所定之關係企業，依系爭協議書第2條、第4條約定，原告就系爭房屋買賣等一切爭議事宜均由原告自行承擔，除系爭協議書約定內容未履行外，不得再向信義房屋（含關係企業集團及其受僱人）為其他任何主張或請求，故原告應不得就本件爭議再向安信建經公司為任何請求。復依系爭履約保證契約第2條第1項、第7條約定，安信建經公司依買賣雙方契約約定或合意，於交屋程序完成、買賣契約解除或法院判決確定時方將專戶內之款項匯予款項應得之人。本件雖經原告起訴請求解除系爭買賣契約及返還系爭價金，惟於法院判決確定前，原告之契約解除權存否尚未明，不符合將來給付之訴提起之要件；又倘經法院判決確定系爭買賣契約應予解除，並於判決主文諭知被告葉陶宗應給付原告之款項金額，被告安信建經公司本即應依系爭履約保證契約約定內容，將專戶內之款項返還予原告，並無債權不履行之危險，故實無追加安信建經公司為被告之必要。又原告主張被告葉陶宗應負瑕疵擔保責任，係基於買賣關係對價之均衡，不以有可歸責於出賣人之事由為必要，與原告主張被告安信建經公司應依系爭履約保證契約交付款項義務，兩者給付目的、成立要件均屬不同，是被告葉陶宗與安信建經公司間不存在不真正連帶關係，故原告之訴並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查原告與被告葉陶宗在信義房屋之居間仲介下，於107年9月21日簽訂系爭買賣契約，約定被告以總價998萬元出賣系爭房屋予原告，原告另於同日與被告葉陶宗、被告安信建經

公司及信義房屋簽訂系爭履約保證契約，委任被告安信建經公司代為向銀行辦理系爭買賣契約之履約保證事宜；原告已依系爭履約保證契約第2條第1項約定，將系爭買賣契約約定之第一次款即簽約款100萬元即系爭價金，支付予安信建經公司代為經收保管等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約及系爭履約保證契約影本各1份在卷可稽（訴字卷第29至40、271至272頁），自堪信為真正。

四、得心證之理由

（一）原告得否以受被告葉陶宗詐欺或錯誤而撤銷系爭買賣契約？

1. 被告葉陶宗應無隱匿滲漏水或壁癌之詐欺故意

（1）按因被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項規定，表意人固得撤銷其意思表示，然為表示之當事人，應就受詐欺之事實負舉證之責。且民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之（最高法院98年度台上字第171號裁判意旨參照）。本件原告主張被告葉陶宗有故意隱匿系爭房屋滲漏水、壁癌瑕疵之情，既為被告葉陶宗所否認，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。經查，被告葉陶宗雖於系爭買賣契約所附之系爭現況說明書中之「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」欄位，勾選「無」（訴字卷第413頁）。然本件原告主張其於簽約後發現系爭房屋浴廁之滲漏水情形，係原告於簽約完後，經所委任之室內裝修業者林偉存至現場勘查表示，浴廁內側牆壁磁磚有裂痕突起，可能表示有漏水，為確認此情，原告乃於107年10月間，與林偉存、信義房屋就本件買賣之買方仲介人員蔡佳宏、賣方仲介人員楊惠雅、信義房屋合作之房屋漏水修繕業者即金鑫工程顧問有限公司（下稱金鑫公司）負責人楊運河至系爭房屋現場勘查時，針對浴廁特別進行將所有排水孔刻意堵塞、全數水龍頭放流，使浴廁地面產生數公分高之

01 積水，並對浴廁內牆面之磁磚縫隙處持續以蓮蓬頭沖水之
02 滲漏水測試方式下，始發現有水從浴廁門框滲出至浴廁外
03 地面之情形，業據證人蔡佳宏於108年4月22日到庭結證
04 屬實（訴字卷第290至292頁），核與證人楊運河結證：
05 當天係目視檢查後，於浴廁內壁磚縫隙多的地方及壁磚鼓
06 起來的地方用蓮蓬頭開中段水量澆水持續10分鐘，始發生
07 滲水至浴廁外地面之情形等語（訴字卷第431至432），
08 均合相符，並有當時測試過程中之滲水照片可參（訴字卷
09 第43至53頁）。至證人林偉存、楊惠雅於證述中，雖未特
10 別提及有以蓮蓬頭朝壁磚縫隙處沖水乙情，然亦皆同證稱
11 確實係有將所有排水孔堵塞、全數水龍頭放流，使浴廁地
12 面產生積水之測試方式（訴字卷第285至286、299頁）
13 。堪認當時應確係以刻意堵住排水孔、放流全數水龍頭使
14 地面積水數公分，並對牆面磁磚縫隙以蓮蓬頭沖水之測試
15 方式，始發生滲水至浴廁外之情形無訛。而此一滲漏水之
16 原因，依證人即有20餘年房屋修繕經驗、經營具有需每年
17 定期更新之防水證照之金鑫公司之楊運河證稱：這應該是
18 浴廁磁磚沒有貼好的問題，當時我們敲磁磚，有一些地方
19 敲出來的聲音是空心的，表示磁磚裡面的空間很大，磁磚
20 會鼓起來，而且磁磚的溝縫很多，所以水會進入磁磚裡面
21 ，再流到門框邊滲出浴廁等語（訴字卷第433、438頁）
22 ，此與證人林偉存於證述上開滲漏水修繕可行方式時提及
23 ，其勘查時發現浴廁內牆面磁磚有部分隆起，顯示內部水
24 泥與磁磚間已無黏著度一節（訴字卷第287頁），亦稱相
25 符。而系爭浴廁為設有淋浴間之乾溼分離浴廁，為兩造所
26 不爭執，並有浴廁照片可佐（訴字卷第449至459頁），
27 是於一般正常使用場合，縱有大量沖水需求，通常僅會於
28 淋浴間內進行，且不會刻意朝磁磚縫隙長時間持續大量沖
29 水。縱使清洗浴廁，亦得以擦拭之方式進行，不一定係直
30 接朝磁磚沖水。再者，林偉存等人以上開方式測試時，並
31 未發生滲漏水至樓下住戶一節，為證人楊惠雅、蔡佳宏結

證明確（訴字卷第292、299頁），且為兩造所均不爭執。參諸證人楊惠雅證稱：被告葉陶宗於本件買賣前，已有一段時間並未實際居住於系爭房屋，在他委任出售簽立系爭現況說明書時，我有問他系爭房屋是否有漏水或壁癌，他們說沒有印象等語（訴字卷第298頁），衡以系爭浴廁照片亦顯示該浴廁應有一段期間未經實際使用之情（訴字卷第449至459頁）。綜合上情以觀，已長期未實際居住系爭房屋使用浴廁之被告葉陶宗，其於本件買賣時，對於係因浴廁磁磚與水泥牆面間存有縫隙，須特意進行上開將排水孔堵塞、水龍頭放流積水及朝磁磚縫隙持續沖水數分鐘之非屬浴廁一般正常使用之行為後始會發生，且未影響至樓下住戶從而亦無法經由其他住戶反映而獲悉之上開滲漏水情形，尚難認其確有知情。其基於此情，於系爭現況說明書以「上下樓層住戶漏水」情形為例示之「標的物現況有無滲漏水或壁癌情形」欄位勾選「無」，應不對原告構成詐欺之故意。

（2）繼查，原告所指之壁癌位置，係位於浴廁L牆面外牆與地板交界處，及與該L牆面垂直相鄰牆面與地板交界處，為證人林偉存、楊運河證述在卷（訴字卷第287、436、439頁），而依原告於起訴時提出之該等壁癌照片（訴字卷第43至51頁），該等壁癌均未經塗漆處理，係屬肉眼目視即可看出之情，此亦有證人林偉存證稱：我在第一次至系爭房屋現場勘查，與原告方面在討論臥室木地板裝潢時，就有看到上開壁癌狀況等語（訴字卷第287頁），及證人楊運河亦稱其於現場發現的壁癌，均是目視即可發現等情可佐（訴字卷第438頁）。而證人蔡佳宏經提示上開壁癌照片後亦證稱：原告本人於簽約前，已親自至系爭房屋去現場看屋多次，每次均看屋半小時至一小時以上的時間，有看了夾層、廚房、浴廁、臥室、客廳，基本上幾乎每個地方都算有仔細看過。上開照片所示的壁癌並未被掩蓋，但當時我和原告方面都沒有發現上開照片所示之壁癌等情

(訴字卷第289、293至295頁)，參以證人楊惠雅亦稱：在被告葉陶宗委任出賣時，我有到系爭房屋現場看，當時我肉眼看是沒有壁癌。我也有帶原告至現場看屋，上開照片中的壁癌，有一處是位於鞋櫃下方，視線被擋住，除非你要趴在地上往鞋櫃上看才會發現，有一處則是被沙發擋住，另一處浴廁門框邊的壁癌是沒有被東西擋住，但我們當時沒有看那麼細，所以沒有看到等語(訴字卷第296至298頁)。足見上開原告所指之壁癌，並未經被告葉陶宗於出賣時刻意塗漆掩飾，係因壁癌所處位置本身受家具遮擋，衡以被告葉陶宗已未實際居住使用一段期間乙節，至多僅能認其或有未審慎查悉屋況之過失，此由已多次詳細現場看屋之原告，亦未能發現上開壁癌存在一節，亦可參佐。是本件尚難認定被告葉陶宗有刻意隱匿壁癌存在之故意。

(3) 依上，被告葉陶宗並無隱匿滲漏水或壁癌之詐欺故意，原告不得以意思表示受詐欺為由撤銷系爭買賣契約。

2. 原告簽立系爭買賣契約應無意思表示錯誤之情

(1) 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。意思表示，因傳達人或傳達機關傳達不實者，得比照前條之規定撤銷之。民法第88條、第89條分別定有明文。本件原告主張其於買賣時已透過仲介蔡佳宏、楊惠雅向被告葉陶宗表示絕不買有滲漏水、壁癌之房屋，且被告葉陶宗亦透過仲介楊惠雅表示除系爭買賣契約第17條第23項約定之冷氣下方排水孔有滲水情形外，並無其他滲漏水及壁癌問題，原告於系爭買賣契約簽約當日，亦有再向葉陶宗本人確認系爭房屋無其他滲漏水或壁癌等語，為被告所否認，此部分事實自亦應由原告盡舉證責任。經查，依證人蔡佳宏證述：原告於帶看房屋時表示絕不接受

有漏水或壁癌的房子，我們這邊的回應是現況就我們調查是沒有漏水或壁癌，只有在冷氣機的出風口下方牆面有一小塊水痕，但是已經處理了，所以現況已經沒有潮濕了。但我沒有跟葉陶宗說原告表示絕不買有漏水或壁癌的房子，我只有跟葉陶宗的仲介楊惠雅說，原告知道有冷氣機下方的水痕一事，而且原告對於滲漏水有疑義，所以我有跟楊惠雅再次確認確定其他地方沒有滲漏水，楊惠雅跟我說是確定其他地方沒有滲漏水，我有跟原告轉知這件事。我是在帶原告看完房屋、離開現場後，去電楊惠雅詢問除了冷氣下方的水痕外，沒有其他的滲漏水問題等語（訴字卷第290、499至500頁）；證人楊惠雅則證稱：當時我帶看房屋時，有提到冷氣機出風口下方處水痕的事，因為它會接排水的管子，而且有釘木板，所以木板上有水痕，但當時是乾的，但還是有水的痕跡在上面。（當時原告方面或買方仲介蔡佳宏是否有特別跟你再次確認，除了上開冷氣機下方的水痕外，系爭房屋沒有其他的滲漏水狀況？）我沒有辦法準確得回答當時有沒有問我這件事等語（訴字卷第297至298頁）。由上開二人證述情節可知，本件買賣時，原告固有向其賣方仲介蔡佳宏告知不買滲漏水或壁癌之房屋，然蔡佳宏並未將「原告絕對不買滲漏水或壁癌之房屋」一節，明確告知被告葉陶宗或其賣方仲介楊惠雅，僅係向楊惠雅再行詢問確認除上述冷氣機下方滲水外，無其他滲漏水或壁癌情形，楊惠雅並基於其前述肉眼觀察之結果，告知並無其他滲漏水或壁癌情形，亦即：此部分僅係買賣雙方就系爭房屋是否有除冷氣機下方滲水外之其他漏水、壁癌等現況，進行確認，難認原告已於此明確告知賣方葉陶宗絕不買漏水屋之情。再依證人蔡佳宏所述：簽約當日，原告亦僅係與被告葉陶宗確認冷氣下方已無水漬，沒有印象原告有特別向葉陶宗詢問、確認除此之外有無其他滲漏水或壁癌，也沒有印象簽約當天原告有表示如果有漏水、壁癌的問題就不願購買等語（訴字卷第496至49

7 頁）。衡諸原告於看屋時，即已發現前述冷氣機下方存有水痕一事，原告仍決意與被告葉陶宗簽立系爭買賣契約買受系爭房屋，且於系爭買賣契約第23條特別約定：系爭房屋現況窗戶冷氣下方木板排水孔，有滲水之情形，雙方合意賣方除就該瑕疵不負物之瑕疵擔保責任外，房屋現況仍應比照契約第9條第8項及第17條第4項約定方式辦理。又依原告到庭自陳：簽約當天有將系爭買賣契約以及現況說明書的內容都投影在投影幕上，由買賣雙方與仲介逐條一一確認內容，我有問第17條第4項約定是什麼意思，他們說如果冷氣的部分之後還有再滲漏，他們就會依據該第17條約定負責到底，但他們說其他地方是沒有問題的等語（訴字卷第601至602頁）。此有證人蔡佳宏結證：簽約當天，是賣方仲介將冷氣下方水漬這一點提出來，並跟買賣雙方確認後，請代書加註於特約。賣方仲介講完上開特約後，有說如果後續有漏水、壁癌的情況產生，買賣雙方依合約約定處理方式來辦理。當天代書有將系爭買賣契約透過電腦投投影幕，跟買賣雙方當事人確認，才印出來讓雙方簽約等語（訴字卷第498至499頁），可資佐證。可見原告係在明瞭系爭買賣契約各項條款約定內容後，仍同意買受冷氣下方曾發生滲漏水問題，且賣方就此僅負修繕之責、不負物之瑕疵擔保責任之系爭房屋，並非如原告所述其絕不買有漏水問題之房屋。

（2）至被告葉陶宗固於系爭買賣契約所附之系爭現況說明書中之「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」欄位，勾選「無」（訴字卷第413頁）。然本件難認其於本件買賣時對於系爭房屋有前開原告指稱之浴廁滲漏水、壁癌情形有所知情，業如前開認定明確。而此一現況說明書，僅係買賣雙方就雙方於簽約時對系爭房屋「現況」之認知進行確認。針對有關滲漏水、壁癌部分，本件買賣雙方於系爭買賣契約除有前開第23條特別約定外，別無其他保證系爭房屋無滲漏水、壁癌

01 或原告絕不買漏水屋之特別約款。且依該第23條約定，除
02 冷氣下方滲水之部分外，「房屋現況仍應比照契約第9條
03 第8項、第17條第4項約定方式辦理」。而系爭買賣契約
04 第17條第4項係約定：「簽約後，如發現本標的物有漏水
05 、壁癌、管路堵塞、蟲害、混凝土剝落（氣離子未超過標
06 準時適用）、樓地板及地壁磚異常等狀況，買賣雙方同意
07 以下列方式處理：由信義房屋委請專業廠商評估修繕，費
08 用由賣方負擔。依本項約定後，雙方同意按約定方式辦理
09 ，不得藉故拒絕付款或點交。」第9條第8項則係約定，
10 除第17條已有特別約定情形外，房地點交前，如發現買賣
11 標的物有物或權利等瑕疵時之處理方式。可見系爭買賣契
12 約並不排除「系爭房屋於簽約時之現況，仍可能有嗣後發
13 現有漏水、壁癌或其他物或權利之瑕疵」之情形，並分別
14 約定有第9條第8項或第17條第4項相關處理方式之適用
15 （即上開第23條約定）。原告亦稱其係經一一提示、確認
16 契約內容後，始同意簽立系爭買賣契約。益徵原告並非絕
17 不買漏水屋，被告亦無保證房屋絕無滲漏水或壁癌之情，
18 否則雙方何以有仍為上開第9條第8項、第17條第4項及
19 第23條規定之必要。

20 (3) 更況，觀諸原告提出之系爭房屋室內格局照片以及平面示
21 意圖（訴字卷第153至154頁），系爭房屋包括客廳、廚
22 房、浴廁、陽台以及夾層加蓋之臥室，原告本件主張有滲
23 漏水及壁癌問題之浴廁，所占系爭房屋全部之面積比例範
24 圍不大。而針對原告所指上開浴廁滲漏水、壁癌之修繕，
25 依證人楊運河證述及其所提出之金鑫公司分別於107年10
26 月3、8、16日針對不同修繕範圍、方式出具之估價單（
27 訴字卷第433至442、449至459頁），以「將浴廁全部
28 磁磚（包含壁磚、地磚）拆除，連同防水一起重新施作，
29 並將可能受壁磚拆除影響之天花板亦一併拆除更新」（下
30 稱A部分），以及針對係因本件浴廁滲漏水所造成之浴廁
31 L牆面外牆與地板交界處壁癌，以刨除、負壓防水施作（

下稱B部分)之最為治本修繕方式，共計修繕費用僅須11萬8,230元(即：針對A部分之107年10月8日估價單含稅金額10萬7,205元+針對B部分之同年月16日估價單中「貳」部分之含稅金額1萬1,025)，工期約13日(即：針對A部分之107年10月8日估價單之10日+針對B部分之同年月16日估價單之3日)。此與原告委任之林偉存之證稱：針對浴廁滲漏水以及浴廁L牆面外牆壁癌部分，將浴廁磁磚並再包含浴廁外牆面重新刨除、鋪設之根治工程，亦僅須12萬至13萬元之修繕費用、工期約12日一節(訴字卷第287至288頁)，亦核相符。而針對與浴廁L牆面垂直相鄰牆面與地板交界處之壁癌，依證人林偉存證述之重新刨除、鋪設之根治修繕方式，亦僅須5、6萬元費用，與上開其他部分之修繕工程同時進行下，只須多2、3天工期。基此，修繕本件原告所指浴廁滲漏水、壁癌瑕疵，至多總計不超過20萬元之修繕費用，與系爭買賣契約總價998萬元相較甚低，難認上開瑕疵屬交易上認為重要性質。準此，原告自不得以意思表示錯誤請求撤銷系爭買賣契約。

(二)原告得否以系爭房屋有浴廁滲漏水、壁癌之瑕疵，依民法第354條、第359條規定、第254條規定，解除系爭買賣契約，而請求返還已付之系爭價金？

按民法第254條、第354條及第359條固有分別對於契約當事人遲延給付、買賣標的存有物之瑕疵時之買受人主張解除契約之規定，然此等規定並非強制規定，仍容許契約當事人特約為有別於該等一般規定之約定。經查，系爭房屋之浴廁固確實存有滲漏水、壁癌之問題，然原告與被告葉陶宗業於系爭買賣契約第23條及相應之第9條第8項、第17條第4項，針對此等「於簽約後、點交前」發現之物之瑕疵，有特別約定之處理方式，此業經上開「(一)、2、(2)」部分認定明確。又被告葉陶宗針對上開瑕疵尚無故意隱匿之情，亦如前述，是本件亦無民法第366條

規定之「出賣人若故意不告知瑕疵，特約無效」之適用。基此，本件依第17條第4項約定，針對漏水、壁癌狀況，應以「由信義房屋委請專業廠商評估修繕，費用由賣方即被告葉陶宗負擔」之方式處理。且特別註明，依本項約定後，買賣雙方同意即按此約定方式辦理，不得藉故拒絕付款或點交等語明確。而本件於原告向信義房屋仲介人員反映有浴廁滲漏水、壁癌狀況後，信義房屋即已委請專業廠商即金鑫公司楊運河前往現場勘查評估，作成前開針對不修繕範圍、方式之三份估價單，被告葉陶宗亦表達願支費用進行修繕之意（訴字卷第507頁），是本件自應依系爭買賣契約第17條第4項特別約定之處理方式處理，由原告與被告葉陶宗針對信義房屋委請專業廠商評估而開立前開估價單所示之修繕工程，進行具體修繕方式之後續討論，原告捨此未為，逕依民法第354條、第359條規定、第254條規定，主張解除系爭買賣契約，並非有理。再者，縱認本件浴廁滲漏水、壁癌非屬系爭買賣契約第17條第4項約定之特殊情形，而回歸系爭買賣契約第9條第8項一般物或權利瑕疵處理方式之約定，依該第9條第8項約定「買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平，或修繕補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解除契約」。而本件已由信義房屋委請專業廠商評估作成前開修繕工程之估價單，被告葉陶宗並無拒絕進行修繕即補正之情，客觀上亦無難以補正之狀況，且本件所需修繕費用至多僅約20萬元，與系爭買賣契約買賣總價近千萬元相較，比例顯不相當，是原告自亦不得依該第9條第8項約定，主張解除系爭買賣契約。

五、綜上所述，原告不得依民法第88條、第92條撤銷簽立系爭買賣契約之意思表示，亦不得依民法第254條、第354條、第359條規定請求解除系爭買賣契約。從而，原告依民法第179條、第259條規定、系爭履約保證書第7條約定，請求被

01 告葉陶宗及安信建經公司返還原告已支付之系爭價金100萬
02 元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執
03 行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
05 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
06 明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 108 年 10 月 18 日
09 民事第二庭 法 官 林伊倫

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 10 月 18 日
14 書記官 黃品蓉