

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第342號

原告 鄒佩宜
訴訟代理人 洪翰今律師
被告 王佳慧
訴訟代理人 蔣裕仁
被告 仁璽不動產實業有限公司

法定代理人 蔣裕仁

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國114年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王佳慧應給付原告新臺幣672萬元，及自民國112年6月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告仁璽不動產實業有限公司應給付原告新臺幣201,600元，及自民國114年5月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王佳慧負擔78%、被告仁璽不動產實業有限公司負擔2%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告分別以新臺幣224萬元為被告王佳慧、以新臺幣67,200元為被告仁璽不動產實業有限公司，供擔保後，得假執行。但被告王佳慧如以新臺幣672萬元、被告仁璽不動產實業有限公司如以新臺幣201,600元，分別為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告經由被告仁璽不動產實業有限公司（下稱仁璽公司）仲介，與被告王佳慧（下以姓名稱之）於民國112年5月16日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告以買賣價金新臺幣（下同）672萬元，向王佳慧買受門牌號碼臺中市○

01 區○○路000○○號房地(下稱系爭房地)。依王佳慧於現況
02 說明書欄第12項記載系爭房地僅有陽台外推，無其他改建情
03 事，亦未受主管機關查報列管。然原告於113年11月13日收
04 受訴外人臺中市政府都市發展局函，通知系爭房地涉及擅自
05 室內裝修，應補辦程序或回復原狀等情，原告始知系爭房地
06 有改建。且經比對建商完成興建時之格局圖與現存格局圖，
07 可知現存格局與建商興建時格局完全不同，是王佳慧於現況
08 說明書為不實記載，故意隱瞞系爭房地有改建情事。而原告
09 係因系爭房地格局方正適合使用，始購買系爭房地，然系爭
10 房地格局竟均為王佳慧非法改建而成，顯有詐欺原告情事。
11 原告隨即通知王佳慧改善，迄未改善，致原告將遭臺中市政
12 府都市發展局處罰，不得已寄發存證信函通知王佳慧，表示
13 因受詐欺而撤銷購買系爭房屋之意思表示，是系爭契約已因
14 原告撤銷意思表示而不成立，並再次以起訴狀之送達，表示
15 因受詐欺，而撤銷與王佳慧間簽立系爭契約之意思表示。爰
16 先位依民法第92條規定，撤銷意思表示，並依民法第179條
17 規定，請求王佳慧返還買賣價金672萬元，及依民法第182條
18 第2項規定，請求自受領時起算利息部分。

19 (二)縱認原告無受詐欺而為簽立系爭契約之意思表示，原告亦因
20 王佳慧迄未改善系爭房地之物之瑕疵，而解除系爭契約，並
21 再以起訴狀繕本之送達作為通知王佳慧解除系爭契約之意
22 表示。爰備位主張系爭房地有上開物之瑕疵，依民法第359
23 條規定，解除契約，並依民法第259條規定，請求王佳慧返
24 還以受領之價金，及依民法第259條第1項第2款規定，請求
25 自受領時即112年6月30日交屋時起算利息。

26 (三)又原告業對王佳慧撤銷訂約或解除系爭契約，王佳慧依系爭
27 契約第8條第1項賣方未依約履行義務應支付違約金之約定，
28 應給付懲罰性違約金672萬元，爰先予請求150萬元，其餘部
29 分保留請求。再系爭房地移轉所有權登記予原告後，原告為
30 居住系爭房地而裝設冷氣17萬元、廚下型飲水機36,000元、
31 浴室暖風機14,200元，均因可歸責於王佳慧之事由，致系爭

01 契約不成立或被解除，爰依民法第179條規定，請求王佳慧
02 返還上開增加系爭房地價值之費用220,200元。

03 (四)另系爭契約既因原告撤銷意思表示而不成立或解除，則仁璽
04 公司因仲介兩造系爭契約所收取原告支付201,600元仲介費
05 用，亦因未完成仲介事務，應返還予原告。

06 (五)聲明：1.王佳慧應給付原告8,440,200元，其中672萬元自11
07 2年6月20日起，其餘1,720,200元自起訴狀繕本送達翌日起，
08 均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.仁璽公司應給付原
09 告201,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
10 年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)王佳慧自前手買受系爭房地時，因屋況、格局，及2間臥室
13 隔間不正，乃委請專業工程團隊，修改格局予以整新，曾聘
14 請建築師申請室內裝修許可，僅完工後未依法申報竣工。而
15 原告購買系爭房地係為自住使用，並滿意系爭房地之格局、
16 屋況等客觀條件及生活機能，系爭房地未出現漏水或結構性
17 瑕疵，僅涉及變動隔間牆，該隔間牆非系爭房地之承重牆，
18 未影響系爭房地結構及穩固、安全可靠之形體，單純未申
19 報室內裝修許可竣工乙事，非屬原告決定購買系爭房地時屬
20 於重要且有影響之要素，原告復就買賣系爭房地最重要部分
21 即價格、地段、格局等，未陷入任何錯誤，況原告與王佳慧
22 於112年5月16日簽立系爭契約買受系爭房地，迄至原告114
23 年3月31日寄送臺中雙十路郵局000087號存證信函予王佳慧
24 日止，已逾1年10個月期間，自不得爰引民法第92條規定，
25 主張撤銷受王佳慧詐欺所為之意思表示。

26 (二)依臺中市政府都發局113年12月24日中市都管字第113029823
27 0號函認定系爭房屋之違規事實為「(編號3C)未經許可擅
28 自室內裝修(分間牆)」，其後註明之行政指導問三之改善
29 方案2為委託建築師補辦建築物變更使用執照程序等語。次
30 依臺中市政府114年2月25日中市都管字第1140030976號函說
31 明三、(二)關於後續改善方式，函文亦表示原告得委託建築

01 師、營造業或室內裝修業完成補辦室內裝修審查許可程序等
02 語。可知系爭房地變更原始隔間之現狀，得經由建築師補辦
03 程序後，補正其行政流程，客觀上具有可行性。則系爭房地
04 本身即隔間等裝潢，並無使用功能上問題，僅係室內裝修行
05 政流程未完足，自無物之瑕疵，原告即不得主張民法第359
06 條解除契約。況上開違反行政法義務情形，得經相當程序後
07 補正，以原告已居住系爭房地長達1年10個月，據悉補正所
08 需建築師費用約10萬元，如許原告恣意解除系爭契約，顯失
09 公平，原告至多僅得主張減少價金。甚如許原告解除系爭契
10 約，原告於買受系爭房地後已居住1年又10個月事實，將為
11 無法律上原因，王佳慧另須處理原告返還居住使用1年10個
12 月之不當得利，無端耗損司法資源。

13 (三)再原告稱其在收受臺中市政府都發局114年2中市都管字第11
14 40030976號函後，始明確知悉系爭房地未辦理竣工，及可補
15 辦許可程序作為補正，則依系爭契約第7條第6項及同條第7
16 項第1款約定，王佳慧至多僅需負擔減少價金、鑑價費用及
17 必要之損害賠償，無須另給付違約金。且系爭房地非客觀上
18 難以補正或所費甚鉅，僅需給付一些費用及建築師申辦程
19 序，即可將目前違反行政法上義務之現狀予以補正，則修繕
20 補正金額與買賣價金比例顯不相當，原告自不得請求解除契
21 約。且王佳慧於系爭房屋交屋前，僅收到臺中市政府都發局
22 來函，要求申請室內裝修許可之情形，顯較系爭契約第7條
23 第6項約定以「賣方在交屋前已收到相關單位之查報、拆除
24 通知而故意未告知者」為前提更輕微，應比照相同方式處
25 理，即王佳慧至多僅需負擔鑑價費用及系爭房地價值減損金
26 額。另系爭契約第7條第7項第1款固約定以「點交前」為前
27 提，惟行政程序未竣工完備之瑕疵，應不分點交前後，皆應
28 適用相同之法律效果，亦即因補正行政流程金額與系爭房地
29 價款顯不相當，原告即無權請求解約，而原告解約既不合
30 法，自無從請求王佳慧給付違約金，或賠償原告已安裝在系
31 爭房地相關設備之費用，亦無從請求仁璽公司返還仲介費。

01 (四)原告實際上已安穩居住在系爭房地1年又10個月，系爭房地
02 之格局、裝潢、坐落地點等客觀條件皆符合原告需求，並無
03 漏水等結構性瑕疵，現僅因王佳慧先前裝潢時之行政流程未
04 完善，於花費約10萬元請建築師補辦行政流程下，原告要求
05 解約，已顯失公平。惟如認王佳違約，請酌量系爭房地客觀
06 事實，王佳慧實際上未履行僅有未辦妥室內裝修之竣工程
07 序，原告因室內裝修遭罰鍰僅6萬元，情節輕微，非惡意或
08 重大違約，況王佳慧已繳納上開6萬元罰鍰，亦見王佳慧願
09 意負責處理，非置之不理，請予以酌減違約金，以符事理之
10 平。

11 (五)聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願供擔保，請准宣告
12 免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)原告與王佳慧經由仁璽公司仲介於112年5月16日簽立系爭契
15 約，由原告以買賣總價款672萬元向王佳慧購買系爭房地，
16 系爭房地於112年6月30日交屋，原告已給付王佳慧買賣總價
17 款672萬元，給付仁璽公司仲介服務費201,600元。嗣原告於
18 114年3月31日以臺中雙十郵局存證號碼000087號存證信函通
19 知王佳慧，撤銷受詐欺購買系爭房地之意思表示，及催告王
20 佳慧限期修補，否則逕予解約等情，有不動產買賣契約書、
21 不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）、統一發票、存證
22 信函及郵件收件回執等件在卷可稽（本院卷第16至58、84至
23 92頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

24 (二)按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
25 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意
26 思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意
27 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
28 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言（最
29 高法院100年度台上字第858號民事判決意旨參照）。本件出
30 賣人王佳慧於系爭契約第1條第1項勾選本件買賣的包括現有
31 依法申請增建（外推）之違章建築物，賣方保證有權處分且

01 隨同主建物移轉區在陽台外推等語（本院卷第24頁）。次於
02 不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）建物管理現況欄第
03 12項「是否有違建、改建、禁建或增建之情事？」，勾選
04 「是」，說明欄則僅勾選「陽台外推」；否受主管機關查報
05 列管？」，勾選「否」，說明欄就「已接獲」或「未接獲」
06 則均未勾選等語（本院卷第52頁），並經原告與王佳慧在上
07 開各該勾選處簽認，足認原告與王佳慧就系爭房地交易曾確
08 認系爭房地相關改建狀況及查報列管情形，王佳慧僅告知系
09 爭房地有陽台外推之改建，而未及隔間牆變更。嗣原告於11
10 3年11月間收悉臺中市政府都市發展局113年11月6日中市都
11 管字第1130250080號函知定期於113年12月13日現場會勘檢
12 查系爭房地；於113年12月間收悉臺中市政府都市發展局113
13 年12月24日中市都管字第1130298230號函知就系爭房地未經
14 許可擅自變更分間牆，涉違建築法規定，定期於114年1月20
15 日前陳述意見；於114年2月間收悉臺中市政府都市發展局11
16 4年2月25日中市都管字第1140030976號函檢送系爭房地違反建
17 築法第77條之2規定之行政處分書及行政罰鍰6萬元之繳費單
18 等情，有上開函文在卷可稽（本院卷第60至80頁），王佳慧
19 復對依規定可以連續裁罰無意見（本院卷144頁）。衡情倘
20 王佳慧出售系爭房地之初，即充分告知原告改建變更分間
21 牆，涉違建築法規定，原告即可於應買前自得以自行評估而
22 決定是否買受及價格之高低，蓋購買系爭房屋有遭行政機關
23 連續裁罰之風險，亦有可能必須更改室內格局，是此有關交
24 易標的物品質之資訊對原告而言，自屬不動產交易之重要事
25 項，王佳慧即有告知義務，惟王佳慧既隱匿上開交易之重要
26 資訊，則原告在未充分掌握交易資訊之前，即為買受系爭房
27 地之意思表示，實乃王佳慧蓄意隱匿上開重要交易資訊所
28 致。換言之，原告之所以為系爭房地買賣之意思表示，乃受
29 王佳慧不告知上開交易重要資訊之不作為詐術所誤導，於應
30 買系爭房地之際，意思表示形成過程之自由受王佳慧隱瞞上
31 開事實之干擾而陷於錯誤，應認原告主張王佳慧有上開詐欺

01 情事，使原告陷於錯誤，而與之締結系爭契約，核屬有據。

02 (三)又原告已依民法第92條第1項前段之規定，於114年3月31日
03 以臺中雙十郵局存證號碼000087號存證信函通知王佳慧，撤
04 銷受詐欺購買系爭房地之意思表示（本院卷第84至87頁），
05 而該函於114年4月1日送達王佳慧，有送達回執在卷可考
06 （本院卷第88頁），自己生撤銷系爭契約意思表示之效力，
07 則依民法第114條之規定，原告所為應買之意思表示即視為
08 自始無效，系爭契約即當然不成立，從而王佳慧保有系爭契
09 約買賣價金之給付利益，因系爭契約不成立即屬不當得利，
10 故原告依民法第179條不當得利規定，請求王佳慧將已受領
11 買賣價金672萬元返還，即屬有據，應予准許。至被告雖抗
12 辯原告撤銷已逾越除斥期間云云，然原告係於114年2月間收
13 悉臺中市政府都市發展局114年2月25日中市都管字第114003
14 0976號函檢送爭房地違反建築法第77條之2規定之行政處分
15 書及行政罰鍰6萬元之繳費單，方能確認其受詐欺，除斥期
16 間應自當時起算，至原告上開撤銷之時尚未滿一年，距離簽
17 約時亦未超過十年，自無超過除斥期間之問題。

18 (四)系爭契約為自始不成立，則無契約可遵守，原告即無由主張
19 王佳慧違約，且違約金之條款同為契約之一部份而不成立，
20 原告亦不能再據此請求違約金。況系爭契約既經原告於114
21 年3月31日為上開撤銷意思表示而不成立，原告自不得再行
22 解除系爭契約，系爭契約即無從發生解除之效力，王佳慧亦
23 無違約可言。由上，原告以王佳慧違約為由，請求王佳慧依
24 系爭契約給付違約金，自無理由。

25 (五)原告復主張為居住系爭房地而裝設冷氣17萬元、廚下型飲水
26 機36,000元、浴室暖風機14,200元，因可歸責於王佳慧之事
27 由，致系爭契約不成立，依民法第179條規定，請求王佳慧
28 返還上開增加系爭房地價值之費用220,200元云云。然上開
29 電器設備現在固經裝設在系爭房地內而為原告使用，然一般
30 電器設備與建築材料或裝潢不同，並無附合於建築物、拆卸
31 即導致毀損之狀況，原告本得於搬離系爭房地之同時，自行

01 拆卸帶走而另為使用，自非受有損害或不當得利之範疇，則
02 原告請求王佳慧返還購置上開電器設備費用，即屬無由。

03 (六)另按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
04 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因
05 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條
06 件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。民法第565
07 條、第568條分別定有明文。依上開規定，居間分為報告居
08 間與媒介居間，居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即
09 得請求報酬。本件原告與王佳慧經仁璽公司仲介而簽立系爭
10 契約既經原告撤銷而不成立，已如前述，仁璽公司收取原告
11 前支付201,600元仲介費用而受有利益，即屬無法律上原因
12 而受有利益，並致原告受有上開費用損害，原告依民法第17
13 9條規定，請求仁璽公司返還為仲介費，亦屬有據。

14 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告
16 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債
17 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
18 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
19 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
20 分之5，民法第229條第2項前段、第3項、第233條第1項及第
21 203條分別定有明文。又查受領人於受領時知無法律上之原
22 因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法律上之原
23 因時所現存之利益，附加利息，一併償還，為民法第182條
24 第2項前段所明定，此係課予惡意受領人附加利息返還不當
25 得利之責任，此項附加之利息應自受領時或知無法律上之原
26 因時起算，與民法第233條規定法定遲延利息所不同（最高
27 法院72年度台上字第2473號判決意旨參照）。查系爭契約經
28 原告撤銷承買意思表示而不成立，原告自得請求王佳慧及仁
29 璽公司分別返還買賣價金、仲介費之不當得利，已如前述，
30 而原告對被告王佳慧之前揭不當得利債權，應自本件交屋時
31 即112年6月30日（本院卷第20頁）起算利息。令原告以起訴

01 狀繕本之送達而對仁璽公司為請求，經仁璽公司於114年5月
02 13日收受（本院卷第108頁），然迄未給付，自應負遲延責
03 任。從而，原告請求王佳慧自112年6月30日起、仁璽公司自
04 114年5月14日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
05 利息，核無不合，應予准許。

06 (八)綜上所述，原告主張依民法第92條撤銷其應買系爭房地之意
07 思表示，而依民法第179條，分別請求王佳慧返還672萬元及
08 自112年6月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及仁
09 璽公司返還201,600元及自114年5月14日起至清償日止，按
10 年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請
11 求，則無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明
12 願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰
13 分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，
14 其假執行之聲請失其宣告之依據，應予駁回。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
16 不生影響，爰不逐一論述。兩造

17 五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日

19 民事第五庭 法官 王奕勳

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日

24 書記官 簡芳敏