

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度重訴字第48號

原告 沈振興

訴訟代理人 黃教倫律師

被告 葉麗華

訴訟代理人 蔡家豪律師

被告 東勝不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 許崇銘

被告 蔡宜芳

聯弘不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇銘聰

被告 宋秉峰

上四人共同

訴訟代理人 羅一順律師

複代理人 游正霆律師

上列當事人間瑕疵擔保等事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告葉麗華應給付原告新臺幣陸佰萬元，及自民國一百一十一年八月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用由被告葉麗華負擔百分之八十，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰萬元供擔保後得假執行；但被告葉麗華以新臺幣陸佰萬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均駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。查原告起訴時原聲明：「一、先位聲明：(一)被告葉麗華應給付原告新臺幣(下同)666萬5,368元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告葉麗華、聯弘不動產仲介經紀有限公司(下稱聯弘公司)應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告東勝不動產仲介經紀有限公司(下稱東勝公司)應給付原告11萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告葉麗華、蔡宜芳、東勝公司應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。任一被告已為全部或一部給付者，其他被告於給付範圍內，免給付義務。(二)被告東勝公司應給付原告11萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」(頁11至12)；嗣於民國112年6月9日以民事辯論意旨狀變更訴之聲明為：「一、先位聲明：(一)被告葉麗華應給付原告666萬5,368元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告葉麗華、宋秉峰、蔡宜芳、聯弘公司、東勝公司應連帶給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告東勝公司應給付原告11萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告葉麗華應給付原告159萬5,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告宋秉峰、蔡宜芳、聯弘公司、東勝公司應連帶給付原告159萬5,600元，及

01 自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
02 百分之5計算之利息。(三)前兩項所命給付，任一被告已為
03 全部或一部給付者，其他被告於給付範圍內，免給付義務。
04 (四)被告東勝公司應給付原告11萬1,000元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
06 (五)願供擔保，請准宣告假執行。」(頁415至416)。經核原
07 告所為訴之變更，乃為請求之基礎事實同一，且屬擴張、減
08 縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終
09 結，揆諸前揭規定，應予准許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：

12 (一)原告、被告葉麗華於111年1月8日簽訂不動產買賣契約書，
13 約定由原告買受被告葉麗華所有門牌號碼基隆市○○區○○
14 路00巷00號5樓房屋、其上加蓋房屋暨坐落基地（下稱系爭
15 房屋、系爭房地），買賣價金為555萬元（下稱系爭契
16 約）。原告就本件交易委請被告東勝公司所屬不動產經紀人
17 即被告蔡宜芳仲介辦理；被告葉麗華則委請被告聯弘公司所
18 屬不動產經紀人宋秉峰辦理。締約時原告、被告葉麗華、蔡
19 宜芳及宋秉峰均同在現場，被告葉麗華業就系爭房屋之現況
20 說明書記載「是否有龜裂傾斜」、「是否曾發生火災及其他
21 天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形」、
22 「是否有鄰損或鄰損狀況」、「是否有管理組織」、「是否
23 有住戶規約」、「是否有約定公積金之數額、提撥及其運用
24 方式」、「是否有管理費或清潔費」等項目，均勻選
25 「否」；原告則於締約當日付訂金10萬元，復於同年1月10
26 日、2月9日再匯款190萬元、355萬元至系爭房地履約保證專
27 戶，雙方業於同年2月19日完成交屋手續。

28 (二)詎原告入住後，先於111年3月5日發現系爭房屋樓頂平台與
29 鄰棟（同巷20號）共用樑柱有傾斜及裂痕，隨後又發現系爭
30 房屋北側外牆有長達1公尺之裂痕、陽台柱有約50元硬幣寬
31 之裂痕，其會同被告蔡宜芳、宋秉峰至現場勘查，並將此瑕

疵告知被告葉麗華，卻未獲回應。又系爭房地有上開裂痕及建物傾斜之重大瑕疵，已嚴重影響居住安寧暨房屋價值，業經原告自行委請臺灣經濟科技發展研究院進行鑑定，鑑定結果認定系爭房屋之所在有3處傾斜率高於1/200，應依台北市建築工程施工損害鄰房鑑定手冊規定修復；後兩造合意囑請社團法人基隆市建築師公會進行鑑定並作成112年2月7日基建師會鑑字第11202012號函暨檢附鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），亦測得系爭房屋5處測量點之傾斜率高於1/200，影響房屋結構安全屬實。原告已多次向被告葉麗華表示系爭房屋有如上瑕疵，且於111年7月5日發函被告葉麗華於函到7日內修復瑕疵，迄今未獲置理。

（三）為此，原告自得依法提起本件訴訟：

1. 先位之訴部分：

（1）依系爭契約第9條第5款、第12條第1款、民法第259條、第359條規定向被告葉麗華請求解除契約，並請求返還系爭房地買賣價金555萬元。且系爭房屋有如上瑕疵，係所在社區管理委員會所明知，系爭房屋所在社區尚曾因傾斜之事受鄰屋補償，併以補償金設置公基金等情，迨為全體住戶所知曉，被告葉麗華暨其仲介即被告宋秉峰自無不知之理，對此瑕疵或應揭露之重要事項，自應如實向買受人告知，然渠等卻共同隱匿此節，致原告以高於市價甚鉅之價格購入系爭房地，自屬詐欺行為，原告乃於111年5月23日依民法第92條第1項規定發函向被告葉麗華撤銷系爭契約。系爭契約既經原告撤銷，則被告葉麗華受領買賣價金自屬無法律上原因受有利益，致原告受有損害，原告亦得依民法第179條、第182條第2項規定，向被告葉麗華請求返還已受領之價金555萬元。

（2）又，被告葉麗華係有如系爭契約第12條第3款所示之違約事項致原告解除系爭契約，原告自應依同條規定、系爭契約第12條第4款、民法第184條第1項及第2項、同法第227條第2項等規定，請求被告葉麗華給付100萬元之違約金，並賠償原告11萬5,368元（含購屋代辦費26,000元、規費32,771元、

01 搬遷費35,000元、補貼費1,597元、自行鑑定費2萬元)。

02 (3)再依系爭契約第12條第4款約定、民法第184條第1、2項、同
03 法第185條第1項、第195條第1項、第188條第1項、第227之1
04 規定及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，被告葉麗
05 華、宋秉峰、蔡宜芳、聯弘公司、東勝公司未據實告知原告
06 系爭房屋之屋況或瑕疵，亦未盡善良管理人注意義務、怠於
07 調查確認、隱匿瑕疵且影響原告決定自由、造成原告居住安
08 寧人格法益損害，自應負共同侵權行為責任，連帶賠償原告
09 精神慰撫金50萬元。

10 (4)另依民法第571條、第179條、第182條第2項規定，請求被告
11 東勝公司返還已受領之服務費11萬1,000元。

12 2. 備位之訴部分：

13 (1)系爭房屋確有數處龜裂、建物傾斜等重大瑕疵，不僅造成原
14 告須另行支付費用，更嚴重影響系爭房地交易價值，是倘鈞
15 院認為原告解除契約有失依據或顯失公平，原告亦得依系爭
16 契約第9條第5款、民法第359條、第179條規定，請求被告葉
17 麗華依系爭鑑定報告所示，減少買賣價金（非工程性補償
18 金）159萬5,600元；或依民法第227條第1項、第231條第1項
19 規定，就系爭房地瑕疵，請求被告葉麗華賠償159萬5,600
20 元。

21 (2)又因被告東勝公司及其仲介人員被告蔡宜芳、被告聯弘公司
22 及其仲介人員被告宋秉峰，皆未盡善良管理人注意義務，致
23 原告購入有瑕疵之系爭房地而受減少交易價值之損害159萬
24 5,600元，渠等自應依民法第227條第2項、不動產經紀業管
25 理條例第26條第2項規定，就上開損害159萬5,600元對原告
26 負擔連帶賠償責任。

27 (3)併依民法第571條、第179條、第182條第2項規定請求被告東
28 勝公司返還原告仲介費11萬1,000元。

29 (四)並聲明：

30 1. 先位聲明：

31 (1)被告葉麗華應給付原告666萬5,368元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 (2)被告葉麗華、宋秉峰、蔡宜芳、聯弘公司、東勝公司應連帶
03 給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息百分之5計算之利息。

05 (3)被告東勝公司應給付原告11萬1,000元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 (4)願供擔保，請准宣告假執行。

08 2. 備位聲明：

09 (1)被告葉麗華應給付原告159萬5,600元，及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

11 (2)被告宋秉峰、蔡宜芳、聯弘公司、東勝公司應連帶給付原告
12 159萬5,600元，及自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

14 (3)前兩項所命給付，任一被告已為全部或一部給付者，其他被
15 告於給付範圍內，免給付義務。

16 (4)被告東勝公司應給付原告11萬1,000元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 (5)願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：

20 (一)被告葉麗華：

21 1. 被告葉麗華確與原告訂定系爭契約，將系爭房地出賣予伊，
22 然被告葉麗華對於房屋是否傾斜，完全不知情，並未對原告
23 施以詐術，亦無違約情事，被告葉麗華係依一般行情，參酌
24 系爭房地係電梯大廈等因素，方以555萬元出售系爭房地。
25 至於原告提出與鄰居對話之內容，係對方不知情之錄音，不
26 得作為證明系爭房屋有傾斜或裂縫之證據。

27 2. 系爭房地係屬陳年舊屋之客觀事實，為原告所明知，且鈞院
28 囑請基隆市建築師公會至房址現場勘查，鑑定結果亦表明僅
29 其中「點號一部分為1/80」，其餘傾斜率均小於1/200，並
30 無安全疑慮，房屋之傾斜率尚在安全範圍。是系爭房屋既無
31 安全疑慮，自難認有何瑕疵存在。

01 3. 鑑定報告之客觀數據中，僅有一處斜率1/80屬有安全疑慮之
02 數值，則鑑定機關逕認定非工程性補償率為28.78%，以系爭
03 房地成交總價之1/4作為補償金額，實屬顯失公平之計算標
04 準。又系爭房地並非因任何工程施作後發生房屋傾斜，則鑑
05 定機關以新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊標準作為
06 補償金額計算之基準，亦不具專業鑑定價格能力。況且扣除
07 土地價格逕以公告現值計算，亦與交易市價不符，而不得作
08 為系爭房屋價值減損之標準。是如鈞院認系爭房地有減少價
09 金之情形，不能逕以系爭房地總價之28%計算自明，被告葉
10 麗華並聲請不動產估價師鑑定。

11 4. 此外，被告葉麗華與原告已於系爭契約第17條第4項約明
12 「賣方就頂樓增建部分不負瑕疵擔保責任」，原告主張裂
13 縫、傾斜等範圍，不能及於頂樓增建部分，併此敘明。

14 5. 並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 (二)被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司、宋秉峰：

16 1. 就原告先位聲明請求被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司、宋
17 秉峰應與被告葉麗華依侵權行為規定連帶負責部分：

18 客觀上，原告就侵權行為、共同侵權行為之各項請求權法律
19 要件事實不明，被告無從答辯；另就主觀要件上，被告東勝
20 公司、蔡宜芳、聯弘公司、宋秉峰不知系爭房屋有傾斜瑕
21 疵，無故意、過失，應不構成侵權責任。原告雖主張系爭房
22 屋傾斜問題顯著，鄰居盡知此事，然有關房屋傾斜度之問
23 題，本非通常現況說明書臚列一般可能之鑑定事項，亦不足
24 課以不具建物專業知識之仲介人員預期有此問題，而負有事
25 先鑑定瞭解之義務，是既無足認被告東勝公司、蔡宜芳、聯
26 弘公司、宋秉峰確有明知傾斜瑕疵而故意不告或過失未告知
27 之情，自未構成侵權行為，而無由連帶負責。又縱系爭房屋
28 可能有傾斜情事，至多僅構成原告財產上損害，原告自無請
29 求精神慰撫金（或替配偶請求精神慰撫金）之可能。

30 2. 就原告先位聲明請求被告東勝公司返還仲介費部分：

31 居間人因媒介契約成立所取得之報酬並非得逕依民法第571

條請求返還，此參最高法院49年台上字第1646號判例、臺灣高等法院99年度上字第647號民事判決即明，況被告東勝公司係依與原告間居間契約受領報酬，係有法律上原因，原告與被告東勝公司居間契約亦未因解除或其他事由而消滅，則原告依民法第179條規定請求返還報酬，亦屬無據。至被告東勝公司所屬仲介人員被告蔡宜芳，已於系爭房地交易期間按通常交易習慣執行業務、依不動產現況說明書向原告說明及介紹屋況，亦多次偕原告至現場查勘，蓋系爭房屋之傾斜問題對安全之影響，非一般人得以肉眼觀察或感知得悉，應由專業精密儀器檢測鑑定始能明瞭，自難苛責被告東勝公司所屬仲介人員有未盡或違反仲介義務之情事，更無從請求被告東勝公司返還仲介費。再依現今實務見解可知，系爭房屋傾斜係屬肉眼無法辨識而知瑕疵損害，且經買受人親自點交且尚可供居住，則系爭房屋之傾斜瑕疵，應由出賣人負瑕疵擔保責任，而與被告東勝公司未告知瑕疵無關。況參依內政部108年最新公告修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，未將成屋有無傾斜列為應記載「建物瑕疵情形」之事項，此即係考量仲介業者不具判斷房屋是否傾斜之專業知識及能力，故被告東勝公司自未提供確認系爭房地是否傾斜之服務，亦非消費者保護法上不具通常可合理期待之安全事項，而無提供該項調查之義務。

3. 原告備位請求被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司、宋秉峰連帶賠償系爭房地減少價金之損害部分：

系爭房屋傾斜對於居住安全之影響，非一般人得以肉眼觀察，業如前述，則就主觀要件而言，此等瑕疵更非被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司、宋秉峰得由系爭房地既存權利、建築及地籍文件之審視及對系爭房地目測觀察等合理調查結果所得知悉，是其未發現系爭房屋傾斜而告知原告，殊難認有故意或過失，則原告請求被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司、宋秉峰負連帶賠償責任，均屬無據。至於減少價金請求權係發生原告給付義務之縮減，原告既得依法請求出賣人即

01 被告葉麗華返還此部分價金因而對此取得債權，則其財產總
02 額並未減少，於其證明就該債權向被告葉麗華追償無效果
03 前，自未受有損害，而不得請求被告東勝公司、蔡宜芳、聯
04 弘公司、宋秉峰賠償至明。

05 4. 先、備位均聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准宣告免為
06 假執行。

07 三、本件行集中審理，協同兩造協議簡化不爭執事項如下（頁16
08 7至168）：

09 （一）原告與被告葉麗華於111年1月8日就系爭房地簽訂買賣契
10 約，價金為555萬元，記載之交屋日為111年3月30日（按：
11 被告葉麗華陳稱實際之交屋日為111年1月16日，然此部分並
12 不影響本院之判斷）。

13 （二）原告於591售屋網得知系爭房地有意出售之訊息，係聯繫被
14 告蔡宜芳，由被告蔡宜芳與原告聯繫看屋及購屋事宜。

15 （三）被告蔡宜芳為被告東勝公司所屬之仲介經紀人。

16 （四）被告聯弘公司係由被告葉麗華所委託。

17 （五）被告宋秉峰係被告聯弘公司所屬之仲介經紀人。

18 （六）原告於簽約時支付10萬元，再於111年1月10日、2月9日分別
19 匯款190萬元、355萬元至履保專戶。

20 （七）原告於111年3月12日會同原告之子、被告蔡宜芳、被告宋秉
21 峰會勘系爭房地，被告蔡宜芳、被告宋秉峰並表示會告知被
22 告葉麗華。

23 （八）原告與被告葉麗華、宋秉峰於111年4月下旬在被告聯弘公司
24 之營業處所進行協調。

25 四、本院之判斷：

26 （一）原告先位主張系爭房屋有重大瑕疵，其得依系爭契約第9條
27 第5款及第12條第1款之約定、民法第359條及第259條（第1
28 款）之規定，抑或同法第92條第1項及第179條、第182條第2
29 項之規定，解除系爭契約，抑或撤銷意思表示，而請求被告
30 葉麗華返還價金555萬元；依系爭契約第12條第3款及第4款
31 之約定、民法第184條第1項及第2項、第227條第2項之規

01 定，請求被告葉麗華應給付100萬元違約金、11萬5,368元損
02 害賠償（含購屋代辦費26,000元、規費32,771元、搬遷費3
03 5,000元、補貼費1,597元、鑑定費2萬元）；依系爭契約第1
04 2條第4款之約定、民法第184條第1項及第2項、第185條第1
05 項、第195條第1項、第188條第1項、第227條之1之規定、不
06 動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告連帶賠
07 償精神慰撫金50萬元；依民法第571條、第179條、第182條
08 第2項之規定，請求被告東勝公司返還服務費11萬1,000元。
09 原告備位主張其得依系爭契約第9條第5款及民法第359條、
10 第179條之規定，抑或依同法第227條第1項、第231條第1項
11 之規定，請求被告葉麗華給付減少之價金159萬5,600元，抑
12 或損害賠償159萬5,600元；依民法第227條第2項之規定、不
13 動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告東勝公
14 司、蔡宜芳、聯弘公司及宋秉峰連帶賠償159萬5,600元；依
15 民法第571條、第179條、第182條第2項之規定，請求被告東
16 勝公司返還仲介費11萬1,000元等語，則為被告所否認，並
17 以前詞置辯。是本件之爭點為：系爭房屋有無重大瑕疵？原
18 告先位主張解除系爭契約或撤銷意思表示，而請求被告葉麗
19 華返還價金555萬元；請求被告葉麗華應給付100萬元違約
20 金、11萬5,368元損害賠償；請求被告連帶賠償精神慰撫金5
21 0萬元；請求被告東勝公司返還服務費11萬1,000元等語，有
22 無理由？原告備位主張請求被告葉麗華給付減少之價金159
23 萬5,600元或損害賠償159萬5,600元；請求被告東勝公司、
24 蔡宜芳、聯弘公司及宋秉峰連帶賠償159萬5,600元；請求被
25 告東勝公司返還仲介費11萬1,000元等語，有無理由？現判
26 斷如下。

27 （二）系爭房屋有重大瑕疵，原告先位主張解除系爭契約，而請求
28 被告葉麗華返還價金555萬元等語，應有理由：

- 29 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
30 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其

01 物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，
02 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
03 其契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律
04 另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所
05 受領之給付物，應返還之，民法第354條第1項前段、第2
06 項、第359條前段、第259條第1款定有明文。又所謂物之瑕
07 疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事
08 人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，
09 即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年
10 台上字第1173號判例意旨參照）。又物之瑕疵擔保責任無須
11 可歸責於出賣人之事由此要件（最高法院94年度台上字第23
12 52號裁判意旨參照）。

13 2. 系爭契約第9條第5款約定：乙方（按：被告葉麗華）保證本
14 買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影
15 響結構安全或滲漏水、海砂星、輻射屋...等瑕疵）如有上
16 述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。第
17 12條第1款約定：甲（按：原告）乙雙方其中之一方如未按
18 本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催
19 告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。又被告葉麗
20 華於系爭契約現況說明書之「是否有龜裂傾斜之情形」欄
21 位，勾選「否」欄位。

22 3. 查系爭房地經本院履勘（見勘驗筆錄及勘驗照片），並囑託
23 基隆市建築師公會鑑定後，系爭鑑定報告記載：基隆市○○
24 區○○路00巷00號5樓房屋有無裂縫、傾斜等情形？本棟建
25 築經測量傾斜垂直向，全棟建築物外觀有傾斜，4F室內牆壁
26 有傾斜等問題，數據如附件。有關傾斜情形，能否修復至不
27 傾斜之狀態？倘未進行修復，有無持續傾斜之可能？是否可
28 進行修復需另請結構相關技師建議，倘若未進行修復，請採
29 取傾斜監測，觀測是否持續傾斜。基隆市○○區○○路00巷
30 00號5樓其上之加蓋房屋有無裂縫、傾斜等情形？本棟建築
31 經測量傾斜垂直向，全棟建築物外觀有傾斜，5F室內牆壁有

01 傾斜等問題，數據如附件。基隆市○○區○○路00巷00號5
02 樓房屋及其上之加蓋房屋所在之建物全棟，有無傾斜情形？
03 本棟建築經測量傾斜垂直向，全棟建築物外觀有傾斜，5F室
04 內牆壁有傾斜等問題，數據如附件等語。又基隆市建築師公
05 會以112年4月7日基建師會鑑字第11202027號函補充說明：
06 建築傾斜因素多樣，但與屋齡無關等語。另系爭房屋亦經財
07 團法人臺灣經濟科技發展研究院鑑定後，鑑定研究報告書記
08 載：壹、量測之目的及方法：本案目的為量測整棟標的建物
09 是否有呈現傾斜之情況。貳、傾斜量測方法之選用：由於建
10 物傾斜量測可區分成垂直量測及水平量測，而二者除量測方
11 法有所不同外，其最主要差異在於水平量測方法為量測單一
12 戶室內是否有呈現下陷或隆起之情況，以計算傾斜程度；而
13 垂直量測法則直接量測整棟建物傾斜之情況。由於本案委託
14 係針對整棟建物之傾斜程度確認，故本案量測方法採用垂直
15 量測方法。參、垂直量測方式及判斷準：一、經緯儀觀測
16 法：首先在鑑定標的物結構體之牆柱角正面延伸線上設一定
17 點，以擺設儀器。經緯儀擇一定點定平後，以望遠鏡十字絲
18 對準柱角頂端及下端，由上往下順柱角邊緣線觀測。如柱緣
19 與十字絲重合一直線表示柱角無傾斜，如柱緣與十字絲不重
20 合即知柱角傾斜，經緯儀使用精度較高之TOPCON GPT-3002L
21 N型免菱鏡光波經緯儀。傾斜方向簡化使用local座標（面
22 對測點方向為前方，其垂直方向為左右）。觀測之測回誤差
23 在 $t3\text{mm}$ 以內為限，採二次平均值為準。樓高差值之計算應
24 考慮水平兩向傾斜之影響，準確計算。二、傾斜程度判斷標
25 準：參考台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊規定如
26 下：（一）傾斜率 $<1/200$ ：修復。（二） $1/200 \leq \text{傾斜率} \leq 1/4$
27 0 ：結構安全影響評估及修復補強。（三）傾斜率 $>1/40$ ：重
28 建。鑑定結果：依據本院於民國111年04月08日派員實地量
29 測結果，並參照台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊之
30 規定，本案鑑定結果如座落於「基隆市○○區○○路00巷00
31 號」之建物，經現場選取8個點以垂直量測之方法量測建物

01 傾斜程度，量測結果有3處之傾斜率程度高於1/200，若依台
02 北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊之規定，需進行修復
03 等語。

04 4. 再者，經本院調取臺灣基隆地方檢察署112年度偵續字第3號
05 卷宗後發現，證人即系爭房屋之鄰居盧阿萬具結證稱：約8
06 9、90年時，隔壁有建案，因此造成包括系爭房屋在內之大
07 樓傾斜、龜裂；我於89年搬進去，被告葉麗華跟我同期去買
08 的，我4樓，她5樓，但她沒有住多久就搬走了；她當時就知
09 道房子有傾斜龜裂；我說的麗華是賣房子給原告的被告葉麗
10 華等語；證人即系爭房屋之鄰居闕美鳳亦具結證稱：包括系
11 爭房屋在內之大樓龜裂傾斜是因為前面靠馬路的建商蓋房子
12 導致的，建商於88年有賠償等語，並提出日期自88年起至92
13 年止之相關帳務資料等件為證。

14 5. 由上可知，包括系爭房屋在內之全棟大樓業已發生傾斜之情
15 形，且傾斜率程度高於1/200，需進行修復，否則即須採取
16 傾斜監測而觀測是否持續傾斜；再者，包括系爭房屋在內之
17 全棟大樓發生傾斜之情形，最早可回溯至88年間；進者，此
18 瑕疵需進行修復，然因該瑕疵存在於包括系爭房屋在內之全
19 棟大樓，故修復有相當之困難度（按：此由瑕疵最早可回溯
20 至88年間，然迄今仍未修繕，益徵修復有相當之困難度），
21 而若未進行修復，須採取傾斜監測，觀測是否持續傾斜，換
22 言之，居住其內之人終將每日惶惶不安，擔憂隨時會發生意
23 外。從而，系爭房屋於111年初兩造交付時，具有減少價值
24 之瑕疵、減少通常效用及契約預定效用之瑕疵，亦缺少被告
25 葉麗華所保證之品質，且此瑕疵顯有程度重大之情形（按：
26 殊難想像何人可安心居住其內），則原告據此主張解除契
27 約，而請求被告葉麗華返還價金555萬元，不僅於法有據，
28 且未顯失公平；遑論，依系爭契約第12條第1款之約定，被
29 告葉麗華未按本契約條款履行，即為違約，且業經原告屢次
30 以存證信函（頁179至184）、協調程序（見不爭執事項），
31 催告被告葉麗華履行，然其仍不履行，期間亦逾7日以上之1

01 年餘，則原告即得逕行解除系爭契約，而請求被告葉麗華返
02 還價金555萬元。

03 6. 被告葉麗華雖答辯其對於系爭房屋是否傾斜，完全不知情等
04 語，然物之瑕疵擔保責任無須可歸責於出賣人之事由此要件，業如前述。進者，觀諸證人盧阿萬之上開證詞，被告葉
05 麗華對於系爭房屋之瑕疵，實難推諉為不知。又被告葉麗華
06 雖稱證人盧阿萬所指之人為被告葉麗華之前手曾麗華云云，
07 然觀諸系爭房屋之登記謄本、異動索引、手抄登記簿，曾麗
08 華取得系爭房屋之日期為80年間，被告葉麗華取得系爭房屋
09 之日期為91年間，經比對證人盧阿萬之上開證詞，明確可徵
10 盧阿萬所指之人為被告葉麗華無誤。遑論，被告葉麗華就其
11 所辯對於系爭房屋是否傾斜乙事完全不知情等語，並未舉證
12 以實其說，即難信實。職故，被告葉麗華此部分之答辯，應
13 不可採。
14

15 7. 被告葉麗華雖又答辯系爭契約第17條第4項約明「賣方就頂
16 樓增建部分不負瑕疵擔保責任」，故原告主張裂縫、傾斜等
17 範圍，不能及於頂樓增建部分等語，然包括系爭房屋在內之
18 全棟大樓業已發生傾斜之情形，亦即此瑕疵乃及於全棟大
19 樓，包括系爭房屋在內，且無論5樓或頂樓加蓋均在其中，
20 顯然無法強加區分，則探求當事人之真意，自難認有上開約
21 款之適用，故被告葉麗華此部分之答辯，亦不可採（按：遑
22 論被告葉麗華對於系爭房屋之瑕疵，實難推諉為不知）。

23 (三)原告先位請求被告葉麗華應給付45萬元違約金等語，應有理
24 由：

25 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
26 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
27 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
28 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
29 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
30 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
31 額，民法第250條第1項、第2項、第252條定有明文。又當事

01 人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀
02 況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人
03 可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得
04 比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總
05 額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消
06 極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度
07 台上字第107號判決意旨參照）。又債權人已證明有債之關
08 係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務
09 人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責
10 於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證
11 明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號裁判意旨
12 參照）。

13 2. 系爭契約第12條第3款約定：乙方若有遲延給付之情形，如
14 遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方
15 自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違
16 約金至乙方完全給付時止。如乙方毀約不賣或給付不能或不
17 為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方
18 應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲
19 方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲
20 方，以為違約損害賠償等語。準此，上開約款係原告與被告
21 葉麗華約定債務人於債務不履行時，應支付之違約金，且原
22 告與被告葉麗華無另有訂定，揆諸上開規定，應視為因不履
23 行而生損害之賠償總額，亦即，如債務人不於適當時期或不
24 依適當方法履行債務時，所須支付之違約金視為因不於適當
25 時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。

26 3. 原告雖主張依系爭契約第12條第3款之約定，被告葉麗華應
27 給付違約金100萬元等語，然經本院審酌系爭房屋之位置及
28 價金、原告買受系爭房屋之日期、系爭房屋瑕疵之情形及程
29 度、原告得解除系爭契約而請求被告葉麗華返還價金555萬
30 元、原告所受之損害情形、被告葉麗華如能依約履行時原告
31 可享受之一切利益等衡量標準，依一般客觀事實、社會經濟

01 狀況，上開約款約定之違約金額過高，應減至相當之數額即
02 45萬元。從而，原告請求被告葉麗華給付45萬元違約金等
03 語，應有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

04 (四)原告先位請求被告葉麗華給付11萬5,368元損害賠償等語，
05 應無理由：

06 1. 按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請
07 求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已
08 發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故因契約
09 消滅所生之損害，並不包括在內，因此該條所規定之損害賠
10 償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言（最高法院
11 55年台上字第2727號判例意旨參照）。

12 2. 原告雖請求被告葉麗華給付11萬5,368元損害賠償等語，然
13 其中之購屋代辦費26,000元、規費32,771元、搬遷費35,000
14 元、補貼費1,597元，本係原告為購買系爭房屋所支出之費
15 用，而現因原告解除系爭契約，始為無益之費用支出，揆諸
16 上開說明，即屬因系爭契約消滅所生之損害，從而，原告此
17 部分之主張，難認有據。又原告雖請求被告葉麗華給付鑑定
18 費2萬元等語，然鑑定費2萬元核係訴訟費用，並經本院諭知
19 如主文第3項所示，從而，原告此部分之請求，亦難認有
20 據。

21 (五)原告先位請求被告連帶賠償精神慰撫金50萬元等語，應無理
22 由：

23 原告雖請求被告連帶賠償精神慰撫金50萬元云云，然觀諸原
24 告所提出之診斷證明書、身心障礙證明及全民健康保險卡，
25 均係原告配偶之病況，核與原告無涉，況且，系爭房屋之瑕
26 疵與原告配偶之病況間有無相當因果關係，原告亦未舉證以
27 實其說，故原告此部分之請求，亦難認有據。

28 (六)原告先位請求被告東勝公司返還服務費11萬1,000元等語，
29 應無理由：

30 原告先位主張雖依民法第571條、第179條、第182條第2項之
31 規定，請求被告東勝公司返還服務費11萬1,000元云云，然

01 系爭房屋之上開瑕疵須經鑑定後始得知悉，且被告東勝公司
02 有無從被告葉麗華或其餘鄰居處而得悉系爭房屋之上開瑕
03 疵，原告亦未舉證以實其說，則實難認被告東勝公司有何違
04 反對於原告之義務或違反誠實及信用方法等節，更難認被告
05 東勝公司有何不當得利可言，故原告此部分之請求，亦難認
06 有據（按：原告備位主張雖依民法第227條第2項、不動產經
07 紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告東勝公司、蔡
08 宜芳、聯弘公司及宋秉峰連帶賠償159萬5,600元云云，然同
09 前所述，實難認被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司及宋秉峰
10 有何不完全給付之情形，亦難認被告東勝公司、蔡宜芳、聯
11 弘公司及宋秉峰有何故意或過失可言，故原告此部分之請
12 求，亦難認有據）。

13 五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第5款及第12條第1款之約
14 定、民法第359條前段、第259條（第1款）之規定，暨系爭
15 契約第12條第3款之約定，請求被告葉麗華應給付原告600萬
16 元（計算式：555萬元+45萬元），及自民事起訴狀繕本送
17 達翌日即111年8月25日（頁133）起至清償日止，按年息百
18 分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
19 求，即乏所據，應予駁回。至原告以備位之訴依系爭契約第
20 9條第5款之約定、民法第359條、第179條之規定，抑或民法
21 第227條第1項之規定，請求被告葉麗華返還減少價金或給付
22 賠償159萬5,600元，因原告以先位之訴請求被告葉麗華返還
23 價金、給付違約金，均業經認定有理由，故此部分備位之訴
24 無庸再為審酌論述；另原告以備位之訴依民法第227條第2
25 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告
26 東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司及宋秉峰連帶賠償159萬5,600
27 元，併依民法第571條、第179條、第182條第2項之規定，請
28 求被告東勝公司返還仲介費11萬1,000元，因原告以先位之
29 訴請求被告東勝公司、蔡宜芳、聯弘公司及宋秉峰連帶賠
30 償，併請求被告東勝公司返還仲介費，均業經認定無理由，
31 且此部分備位之訴同先位之訴之論述，即亦應認於法無據。

01 六、原告及被告葉麗華均陳明願供擔保，分別聲請宣告就勝訴部
02 分假執行或就敗訴部分免為假執行，經核皆無不合，爰依其
03 等聲請宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失
04 所依附，不予准許。

05 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
06 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日
09 民事庭法 官 曹庭毓

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴聲明（須按他造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日
15 書 記 官 羅惠琳