

臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第7號

原告 范震霆

訴訟代理人 吳俊昇律師

複代理人 吳孟哲律師

被告 倪晟歲

訴訟代理人 趙友貿律師

被告 聯弘不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 蘇銘聰

法定代理人 楊家松

上列當事人間債務不履行損害賠償事件，本院於115年4月1日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告初係起訴主張被告倪晟歲經由被告聯弘不動產仲介經紀有限公司（下稱聯弘公司）之居間媒合，就原告所出售之買賣標的物乃「凶宅」，兼未具備「出賣人保證之品質、效用」，乃起訴聲明：「1.被告倪晟歲、聯弘公司應給付原告新臺幣（下同）1,651,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.前項所命之給付，其中任一被告已為給付者，其他被告於給付範圍內，免給付之責任。3.被告聯弘公司應給付原告158,000元，及自民國114年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（參見本院卷第9至19頁）；迨本件查「無」足認買賣標的物乃「凶宅」之實據（參見本院卷第51至53頁，基隆市警察局第三分局115年1月12日基警三分偵字第1150300293

號函暨附件；限閱卷內之戶役政紀錄與戶籍謄本；本院卷第141頁，公務電話紀錄；本院卷第114至115頁之筆錄內容），原告方於本院最後一次言詞辯論期日，捨棄本件有關「兇宅」之主張，並將本件應受判決事項之聲明減縮為「1. 被告倪晟歲、聯弘公司應給付原告809,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 前項所命之給付，其中任一被告已為給付者，其他被告於給付範圍內，免給付之責任。3. 被告聯弘公司應給付原告158,000元，及自114年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（參見本院卷第256頁）因原告最終修正之請求內容，尚不影響請求基礎事實之同一，且係應受判決事項聲明之減縮，合於民事訴訟法第255條第1項第2、3款規定，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告經由被告聯弘公司之居間媒合，於114年4月18日，以7,900,000元向被告倪晟歲買受門牌號碼「基隆市○○區○○路000巷0號」房屋（即基隆市○○區○○段000○號建物；下稱系爭房屋）暨其坐落基地；後原告依約付訖買賣價金，被告倪晟歲亦於同年6月30日完成交屋。然原告曾於簽約前，多次詢問而獲被告倪晟歲回覆「系爭房屋已接管至『基隆市污水下水道系統（下稱污水道系統）』」，故「系爭房屋已完成接管」乙事，乃兩造所合意約定之「保證品質與效用」，並為兩造間買賣契約內容之一部；惟系爭房屋事實上並未「接管至污水道系統」，故被告倪晟歲顯然未依債之本旨而為給付（不完全給付），並且違反兩造所約定之「保證品質與效用」，故原告自可依民法第227條、第359條、第360條，請求被告倪晟歲賠償接管支出與租金損失共809,100元。

(二)承前，原告係因被告聯弘公司之居間斡旋，方始買受系爭房屋，惟被告聯弘公司之承辦仲介並未善盡調查義務，故原告自可依民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2第

01 3、4款、第26條等規定，請求被告聯弘公司就原告所蒙受之
02 財產損害，與被告倪晟歲負不真正連帶之賠償責任，暨依民
03 法第544條、第571條、第179條規定，請求被告聯弘公司返
04 還居間報酬共158,000元。

05 (三)基上，爰聲明：

- 06 1.被告倪晟歲、聯弘公司應給付原告809,100元，及自起訴狀
07 繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 08 2.前項所命之給付，其中任一被告已為給付者，其他被告於給
09 付範圍內，免給付之責任。
- 10 3.被告聯弘公司應給付原告158,000元，及自114年4月18日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 12 4.願供擔保，請准宣告假執行。

13 三、被告答辯：

14 (一)被告倪晟歲部分：

15 系爭房屋接管至污水道系統乙事，原係由被告倪晟歲之父親
16 負責，被告倪晟歲係因「不知內情」以致誤認「接管完
17 成」，而非明知實情猶就原告說謊隱瞞，況「未接管至污水
18 道系統」尚非物之瑕疵，被告倪晟歲亦未「保證系爭房屋具
19 備『已接管至污水道系統』之品質與效用」，尤以被告倪晟
20 歲已依約交屋，故本件自無債務不履行或欠缺保證品質與效
21 用之賠償責任。更何況，基隆市政府雖未製頒「接管施工
22 費」之補助政策，然其將來亦會參考其他縣市給予接管輔導
23 或補助，且有關「不配合接管之行政處罰」，亦不至對於
24 「同意接管戶」發動，故原告自不因將來接管而有任何損
25 害。基上，爰聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔
26 保請准宣告免為假執行。

27 (二)被告聯弘公司：

28 被告聯弘公司已盡調查責任並如實轉達。

29 四、兩造不爭執之事實：（本院卷第256至257頁）

30 (一)原告經由被告聯弘公司之居間媒合，於114年4月18日，以7,
31 900,000元向被告倪晟歲買受系爭房屋暨其坐落基地；後原

告依約付訖買賣價金，被告倪晟歲亦於同年6月30日完成交屋。

(二)原告已就被告聯弘公司付訖仲介服務費（居間報酬）158,000元。

(三)系爭房屋尚未接管至污水道系統。

(四)原告曾於簽約前詢問，被告倪晟歲亦曾肯定回覆「系爭房屋已接管至污水道系統」。

五、本院判斷：

(一)原告經由被告聯弘公司之居間媒合，向被告倪晟歲買受系爭房屋暨其坐落基地，並已付訖買賣價金與居間報酬，惟系爭房屋迄未接管至污水道系統，而被告倪晟歲於簽約前則係回覆「已接管」等客觀事實，固係兩造俱無爭執之前提。惟原告主張被告倪晟歲「保證系爭房屋具備『已接管至污水道系統』之品質與效用」，且「系爭房屋完成接管」乃買賣契約內容之一部，以及被告聯弘公司之承辦仲介未善盡調查義務等情，則據被告悉予否認。故本件糾紛之首要爭議，應為：

①被告倪晟歲曾否保證系爭房屋具備「已接管至污水道系統」之品質或效用？②若認被告倪晟歲並「未」為此保證，則其是否仍應承擔「未依債之本旨」而為給付（不完全給付）之債務不履行損害賠償責任？

(二)承前，「系爭房屋尚未接管至污水道系統」，以及被告倪晟歲曾於簽約前回覆「已接管」等情，固係兩造成認俱無爭執之事實。惟系爭房屋乃62年起造完成之老舊建物（參看本院卷第201、223頁），衡其當時之建築法規與設計規範，「使用化糞池」無疑乃其污水處理之常態方式，且「不影響」房屋之居住效用及其品質，故「系爭房屋迄未接管」乙情，原「非」系爭房屋「物理性或價值、效用上之缺點」，不屬於民法買賣編所規範之「物之瑕疵」。再者，原告雖屢稱被告倪晟歲「保證系爭房屋具備『已接管至污水道系統』之品質、效用」云云，然民法第354條第2項所稱「保證」，乃指買賣雙方已就標的物具備某項特定品質或效用（例如本件原

告主張的污水道系統之接管）達成「特別的約定」，亦即出賣人有「擔保的意思表示」，曾向買方承諾「標的物若未具備此一條件（例如污水道系統之接管），其願負擔賠償責任」；是若出賣人僅止「說明標的物之現況」，在法律上只是「事實陳述」，縱使日後發現其主觀陳述與客觀事實不符（例如本件污水道系統之接管），亦不代表買賣標的物欠缺「出賣人以特約保證之品質、效用」；因系爭房屋之買賣契約，一概未見「已接管至污水道系統」之兩造約定，亦未見被告倪晟歲有何「保證『已接管』至污水道系統」之特約，尤其本件「不動產現況說明書」其中有關「生活便利程度（例如使用自來水廠提供之自來水、有獨立電錶、使用天然瓦斯）」之勾選（參見本院卷第236至237頁），獨缺「污水道系統之接管與否」乙項，是若謂原告簽約特重「污水道系統之接管」，何以重要之書面契據反而就「接管說明」付之闕如？至原告經本院曉諭舉證，雖一再空言推稱「保證品質或效用」祇須雙方合意（諾成契約），不以書面為其生效要件云云。然民法第354條第2項所稱「保證」，在法律性質上屬於「特約」，故其舉證門檻高於一般諾成契約，亦即原告必須證明被告不僅只是「回答問題」，更有「願負損害賠償責任」的法效意思；惟本院細觀原告所執「口頭詢問之對話內容」以及LINE對話截圖（本院卷第247頁），客觀上僅能視為被告倪晟歲基於過去配合政府工程經驗所做的「現況資訊分享」或「事實陳述」，在法理上屬於「觀念通知」而非「意思表示」，更不具備「擔保特定品質或效用」的法拘束力，是原告混淆「口頭詢問」與「法律保證」，一味宣稱被告倪晟歲已「保證品質、效用」云云，不僅邏輯跳躍，亦欠客觀根據，殊無可取。

(三)原告曾簽署增補特約（本院卷第26頁），說明其已「至現場充分查看」而無疑慮，並就被告倪晟歲免除「一般瑕疵（如：滲漏水、壁癌、龜裂…等）」之擔保責任；衡酌「污水道系統之接管與否」，僅止事涉便利程度而「非」物之瑕

疵（同前揭(二)所述，於茲不贅），是予兩相對照，尚非瑕疵之「未接管」乙情，尤應同屬「原告拋棄請求權之免責範圍」。又「物之瑕疵擔保」（民法354條）與「不完全給付」（民法227條）雖係不同之請求權基礎，然原告既以特約明示「拋棄『除重大瑕疵（如兇宅）以外』之其他請求」，則其免責範圍當然包括「基於同一原因」衍生「不完全給付」之損害賠償請求權，是原告主張「被告倪晟歲覆稱『已接管』，卻交付『未接管』之系爭房屋，即應負債務不履行之賠償責任」云云，自與兩造間之免責特約相悖而屬權利濫用。況本院遍觀兩造間之契約紙本，其間俱無「已接管至污水道系統」之兩造約定，被告倪晟歲交付「未接管之系爭房屋」，客觀上原與「兩造約定」查無扞格，尤以民法第227條乃以「債務人可歸責」為其適用前提，然而系爭房屋「迄未接管」則係肇因於「鄰戶不願配合」，考量鄰戶行止尚非被告倪晟歲所能干涉（被告倪晟歲無從強邀鄰戶配合接管），故被告倪晟歲就「系爭房屋迄未接管」原無可責，從而，原告強裁被告倪晟歲以債務不履行云云，尤屬荒謬而無可採。

六、綜上，被告倪晟歲就「污水道系統接管」所為事實陳述，尚與「保證品質或效用」不牟；且被告倪晟歲就系爭房屋「迄未接管」並無可責，其交付「未接管之系爭房屋」亦與「契約內容」查無扞格。是原告援民法瑕疵擔保、債務不履行之法律關係，請求被告倪晟歲賠償損害云云，俱無理由；其本此不存在之前提，主張被告聯弘公司之承辦仲介未盡調查義務，援民法委任、居間、不動產經紀業管理條例之法律關係，請求被告聯弘公司返還居間報酬，並與被告倪晟歲負不真正連帶之賠償責任云云，亦欠適法根據。爰駁回其請求如主文第一項所示。又原告既受敗訴判決，則其假執行之聲請，當亦失所附麗而無依據，爰併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判決結果無影響，

毋庸再予一一審酌。至原告雖曾聲明人證范念慈、李麗秋，欲證「原告詢問『接管與否』之對話內容與其過程」（本院卷第244頁），然原告所執「對話內容」，客觀上僅能視為「觀念通知」，無從引證「被告倪晟歲願負損害賠償責任」的法效意思（詳前□(二)所述，於茲不贅），故人證范念慈、李麗秋之到庭說明，顯然無助於原告本件訴訟之成敗，並且徒增本件訴訟上之勞費，乃不必要調查之證據，不應准許，爰併予駁回。

八、訴訟費用由敗訴之原告負擔。

中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
民事第一庭法 官 王慧惠

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 115 年 4 月 1 日
書記官 劉瑾宸