

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1546號

原告 蔡坤燭

被告 莊佳霖

訴訟代理人 楊啟志律師

林鼎越律師

被告 榮達不動產股份有限公司

法定代理人 呂春榮

兼上 一 人

訴訟代理人 羅國明

上列當事人間請求損害賠償事件，本院民國111年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求權基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴請求：(一)被告莊佳霖應給付原告新臺幣（下同）100萬元。(二)訴訟費用由被告莊佳霖負擔。嗣於訴訟繫屬中，先於民國109年8月4日具狀追加羅國明、台慶不動產高雄女中加盟店、榮達不動產股份有限公司（下稱榮達公司）為被告，復於109年9月3日具狀撤回被告台慶不動產高雄女中加盟店部分，並數度變更聲明後終改為請求：先位聲明：(一)被告莊佳霖應給付原告395萬元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年

01 利率5%計算之利息；(二)被告羅國明、榮達公司應連帶給付
02 原告402萬9,000元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達
03 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)前二項被
04 告莊佳霖、羅國明、榮達公司其中一人如已於395萬元內為
05 給付，則其他被告就其給付數額範圍內免為給付義務；(四)願
06 供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告莊佳霖應給付
07 原告100萬元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告羅國
09 明、榮達公司應連帶給付原告107萬9,000元及自民事變更被
10 告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息；(三)前二項被告莊佳霖、羅國明、榮達公司
12 其中一人如已於100萬元內為給付，則其他被告就其給付數
13 額範圍內免為給付義務；核屬請求權基礎事實同一者，揆諸
14 上開規定，其所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。

15 二、原告主張：原告於108年1月2日透過被告榮達公司之協理即
16 被告羅國明，向被告莊佳霖購買坐落高雄市○○區○○段00
17 0地號土地（應有部分1000分之88）及其上同段2445建號建
18 物（門牌號碼高雄市○○區○○街00號5樓、權利範圍全
19 部，下稱系爭房屋，與上述土地合稱系爭房地），買賣價金
20 為395萬元，雙方有簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
21 契約），原告並支付居間報酬7萬9,000元予被告榮達公司。
22 又系爭買賣契約之標的物現況說明書（下稱系爭說明書）關
23 於「是否有損鄰或鄰損狀況」乙項係勾選「否」。惟原告於
24 系爭房地過戶後，始知系爭房地所在之金賓華廈（下稱系爭
25 大樓）於103年6月間因興總建設股份有限公司（下稱興總公
26 司）在相鄰工地施工，致週邊地段地層下陷、道路住宅嚴重
27 傾斜，系爭大樓1樓因此以鋼柱頂住大樓，以免系爭大樓繼
28 續傾斜，足見系爭房地於系爭買賣契約成立時已存在結構受
29 損之瑕疵，且已影響房屋之通常效用，被告莊佳霖應負出賣
30 人瑕疵擔保責任，原告自得依民法第359條、第259條規定請
31 求解除系爭買賣契約，並得依民法第179條、第182條第2規

01 定請求被告莊佳霖返還買賣價金395萬元。再者，被告莊佳
02 霖、羅國明故意隱瞞系爭房地之瑕疵，使原告就系爭房地是
03 否有鄰損發生誤認，因鄰損乃交易上重要之點，原告係受詐
04 欺而為購買系爭房地之意思表示，原告亦得依民法第92條規
05 定撤銷購買之意思表示，並依第179條、第182條第2規定請
06 求被告莊佳霖返還買賣價金395萬元。另被告羅國明仲介買
07 賣系爭房地，本應以其專業知識善盡善良管理人之預見與調
08 查義務，並向原告據實告知，惟其一昧促使成交、故意隱匿
09 系爭房地具有鄰損，未盡民法第567條、不動產經紀業管理
10 條例第24條之2第3、4款所定之調查義務，致原告因資訊不
11 足而購買系爭房地，因而受有給付價金395萬元及房仲費用7
12 萬9,000元之損害，而被告羅國明為被告榮達公司之受僱
13 人，被告榮達公司應與被告羅國明依不動產經紀業管理條例
14 第26條第2項規定、民法第227條規定負連帶賠償責任。又退
15 步言之，縱認原告不得撤銷購屋之意思表示或解除契約，然
16 系爭房地因鄰損之瑕疵已減損其經濟上價值約100萬元，原
17 告自得依民法第359條規定請求減價100萬元，並依民法第17
18 9條前段規定請求被告莊佳霖返還前已受領之價金100萬元。
19 此外，被告羅國明未善盡其預見危險及調查系爭房地現況之
20 義務，致原告購買存在瑕疵之系爭房地，受有溢付價金100
21 萬元及支付房仲費用7萬9,000元之損害，而被告羅國明為被
22 告榮達公司之受僱人，被告榮達公司亦應與被告羅國明依不
23 動產經紀業管理條例第26條第2項規定、民法第227條等規定
24 負連帶原告溢付價金100萬元及給付仲介費7萬9,000元之損
25 害。為此，爰依提起本件訴訟請求被告加計法定遲延利息如
26 數賠償等語，並聲明：(一)先位部分：1. 被告莊佳霖應給付原
27 告395萬元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起
28 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 被告羅國明、
29 榮達公司應連帶給付原告402萬9,000元及自民事變更被告暨
30 訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
31 之利息；3. 前二項被告莊佳霖、羅國明、榮達公司其中一人

如已於395萬元內為給付，則其他被告就其給付數額範圍內免為給付義務；4. 願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位部分：1. 被告莊佳霖應給付原告100萬元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 被告羅國明、榮達公司應連帶給付原告107萬9,000元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3. 前二項被告莊佳霖、羅國明、榮達公司其中一人如已於100萬元內為給付，則其他被告就其給付數額範圍內免為給付義務；4. 願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)、被告羅國明、榮達公司部分：被告羅國明受僱於被告榮達公司擔任協理，前為原告仲介向被告莊佳霖購買系爭房地，於原告購買系爭房地前，雖曾發生系爭房地所在系爭大樓於103年6月間遭興總公司鄰損之情形，但興總公司申請臺灣省土木技師公會就有無鄰損、損害範圍為何，進行鑑定，業經臺灣省土木技師公會研判雖受有鄰損，但無結構安全之虞，系爭房地亦僅有牆面有少數龜裂情形，並經被告莊佳霖修繕完畢，且興總公司業已於系爭房地所在系爭大樓一樓架設鋼樑，以預防損害擴大，經嗣後觀察，臺灣省土木技師公會鑑定亦認為並無結構安全之虞，故被告莊佳霖於系爭說明書關於系爭房地是否有損鄰或鄰損狀況乙項係勾選「否」，亦與系爭房地現況相符，並無原告所指謫故意欺瞞或消極隱匿系爭房地有重大瑕疵之情形。又被告羅國明帶原告看屋時，系爭大樓一樓即有上開輔助鋼樑存在（系爭鋼樑所在位置為系爭大樓大門旁），此為原告於系爭買賣契約成立前即知悉之事實，原告卻於購入系爭房地，並居住近兩年後，再行起訴指謫被告羅國明、莊佳霖有意欺瞞原告系爭房地所在大樓有上開鋼樑存在，及系爭房地有結構性重大瑕疵存在等事實，並稱：購屋時原告未注意鋼樑存在云云，原告此舉顯為臨訟編撰不實指控，自無足採。又被告莊佳霖出售系爭房地時，

01 除出售系爭房地，併將增建之6 樓一併出售，且將屋內家具
02 及家電贈與原告，原告以總價395 萬元向被告莊佳霖購買系
03 爭房地，實已低於市場行情，原告猶以實價登錄查詢結果表
04 示其購買系爭房地之價金高於附近房屋行情，實則，影響房
05 價因素甚多，且房屋間屋況、格局、面積均不一致，自難單
06 以價格衡量，原告此部分主張，亦難認有據等語置辯，並聲
07 明：(一)、原告先備位之訴均駁回；(二)、如受不利判決，願供
08 擔保請准免為假執行宣告。

09 (二)、被告莊佳霖部分：伊與原告簽立系爭買賣契約，由伊將系爭
10 房地以395 萬元出賣予原告，而興總公司在高雄市○○區○
11 ○段000 地號土地興建房屋時，固於103年6月間使系爭房地
12 受有鄰損，惟僅屬輕微牆面裂縫，事後伊與興總公司以5 萬
13 餘元達成和解，並完成修復。又系爭說明書主要係調查買賣
14 標的物之現況，而伊出售系爭房地時，房屋牆面受損情況既
15 已修復完畢，就房屋現況而言即無鄰損，故系爭說明書上
16 「是否有損鄰或鄰損狀況」乙項勾選「無」，並無不實，原
17 告所稱其受伊詐欺云云，顯非事實。另系爭買賣契約訂立
18 時，系爭房地牆面裂縫早已修復，伊交付系爭房地予原告
19 時，並無原告所稱之瑕疵，原告請求解除契約及減少價金，
20 自不足採，此外，原告雖一再以「系爭房地所在系爭大樓公
21 共區域架設鋼樑」來佐證鄰損存在，惟經臺灣省土木技師公
22 會鑑定結果，最大傾斜率僅有1/11160小於規範標準1/200，
23 實際傾斜度僅0.1公分，並無結構上安全問題，原告猶以上
24 開鋼樑存在主張系爭房地具結構性安全重大瑕疵，核與上開
25 專業鑑定結果不符，不足採信，則原告另以被告莊佳霖有意
26 欺瞞系爭房地具重大瑕疵為由，主張遭詐欺請求撤銷購屋之
27 意思表示、或以系爭房地具重大瑕疵要求解約云云，亦屬無
28 據等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

29 四、兩造不爭執事項：

30 (一)、被告羅國明為被告榮達公司之員工，擔任協理一職。

31 (二)、原告透過被告羅國明之居間仲介，向被告莊佳霖購買系爭房

01 地，原告於108 年1 月2 日，與被告莊佳霖簽訂系爭房地買
02 賣契約，約定價金為395 萬元，並於現況說明書載明系爭房
03 地無損鄰或鄰損狀況。

04 (三)、系爭房地於108年1月24日移轉登記為原告所有。

05 五、本件之爭點為：(一)、系爭房地有無受有鄰損？倘有，是否使
06 系爭房地之瑕疵達於重大？(二)、原告就系爭房地買賣契約所
07 為之意思表示有無受詐欺之情事？原告得否主張撤銷買賣之
08 意思表示？倘可，原告得否請求被告莊佳霖返還價金395 萬
09 元？(三)、原告得否以系爭房地受有鄰損為由主張解除系爭買
10 賣契約？倘可，原告得否請求被告莊佳霖返還價金395萬
11 元？(四)、原告若無法主張撤銷或解除系爭房地買賣契約，得
12 否對被告莊佳霖請求減少買賣價金，金額以若干為適當？
13 (五)、原告得否依不動產經紀業管理條例第26條第1 項及民法
14 第227 條等規定請求被告羅國明、榮達公司連帶賠償，金額
15 以若干為適當？茲分別論述如下：

16 (一)、系爭房地有無受有鄰損？倘有，是否使系爭房地之瑕疵達於
17 重大？

18 原告主張：系爭房地於103年6月7日遭第三人興總公司施工
19 造成鄰損以致結構安全嚴重受影響，具重大瑕疵云云，惟為
20 被告所否認，並以前詞置辯，經查：

- 21 1. 就系爭房地及所在系爭大樓有無因103年間第三人興總公司
22 施工所造成之鄰損，以致結構安全受影響一事，業據第三人
23 興總公司於106年9月1日申請由臺灣省土木技師公會進行鑑
24 定，其鑑定結果指出：「四、鑑定要旨：申請單位興建高雄
25 市○○區○○段000地號等1筆新建工程，疑因工程施工造成
26 鄰房受損情形，申請單位及標的物所有權人為確認鑑定標的
27 物損害之修復建議，以作為責任釐清與協商調解之參考，遂
28 於民國106年9月1日函請本工會進行鑑定」「20. 鑑定標的物
29 座落：高雄市○○區○○街00號5F（按即系爭房地），構
30 造：B1F-5F、RC構造，用途：公寓住宅使用，現況：1. 屋主
31 表示標的物已重新進行整修。2. 5F及RF部分牆面有寬約0.1-

0.2mm不等之裂縫，詳如附件六P6-21-1。」「鑑定標的物損壞調查比對結果：鑑定標的物於施工前鄰房現況鑑定（民國102年5月）至本次損壞鑑定（民國106年9月）期間，標的物曾於民國105年2月6日遭遇發生於高雄市美濃區芮氏規模6.6地震，標的物座落之地區其最大震度已達四級，有鑑於四級以上地震劇烈之震動可能對混凝土構件產生龜裂、剝落或鋼筋握裹力不足等潛在質變，考量除施工外力外，該地震應為造成標的物發生損壞原因之一。」「昇平街60號（按即系爭房地所在大樓）經測量結果有傾斜及沉陷情形，另損壞現況調查結果，主要損壞為部分地版及牆有結構性裂損，...，經整體考量研判標的物應無結構安全之虞，結構性裂損部份經修復後應可回復原結構安全性。」「鑑定標的物損壞修復建議：至於裂寬度小於0.3mm以下者之梁、柱、版及牆面等之修復：建議將表面裂紋切挖成V字溝，而填充樹脂鋪裝料或彈性填充材處理；或僅以批土、刷漆恢復外觀。」有臺灣省土木技師公會107年9月1日（107）省土技字第中0027號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）在卷可稽（參見本院卷第37-38頁所附鑑定報告書光碟），以此觀之，系爭房地暨所在大樓雖曾於103年6月間因興總公司於鄰地施工受損、105年間又因地震受損，但依上開鑑定結果，上開損壞並無對系爭房地及所在大樓造成結構安全性之虞，且結構性裂損經修復即可回復。又依被告所提出之系爭房地出售予原告前之現場照片所示：系爭房地之地板、牆面均已無裂縫之情形，有該現況照片在卷可稽（見本院卷第205頁至第247頁）。又審酌原告於108年間購買系爭房地前位於系爭房地所在大樓一樓之鋼樑本即存在，此事實為兩造所不爭執（見本院卷第154頁），且依被告所提出之系爭大樓照片所示：該鋼樑為H型鋼樑大小與大樓樑柱相當，有該照片附卷可稽（見本院卷第201頁）。由前揭鑑定報告、現場照片，參互以觀，系爭房地於108年間出售於原告前之103年間雖曾因施工受損、105年間另因地震受損，於106年9月間進行鑑定，鑑定結果為受

01 損並不嚴重可修補，且損害不影響結構安全。且依被告告所
02 提出上開系爭房地現況照片所示：系爭大樓已有上開鋼樑進
03 行補強，系爭房屋內之寬約0.1-0.2mm不等之裂縫裂縫部分
04 亦已修補完畢（見本院卷第205頁至第247頁）。足見，系爭
05 房地於108年間由被告莊佳霖出售予原告時，系爭房地所受
06 鄰損、地震損害均已修補完畢，經修補後已無結構安全之疑
07 慮，則被告莊佳霖辯稱：其於出售系爭房地予原告時，鄰損
08 所造成之瑕疵均已修補完畢，故於系爭房地現況說明書載明
09 系爭房地無損鄰或鄰損狀況等語，並無故意欺瞞，系爭房地
10 亦無因鄰損具重大瑕疵等語，亦堪信為實在。

- 11 2. 至原告主張：原告購屋時未注意到上開補強鋼樑存在，被告
12 羅國明又刻意隱瞞鄰損，只要該鋼樑存在即可證明系爭房地
13 存有結構上重大瑕疵，且證人即同大樓住戶吳承翰亦證稱：
14 系爭大樓目前仍有傾斜之情形，足認系爭房地仍存有鄰損之
15 重大瑕疵，是被告刻意隱匿云云，惟查：原告於108年間購
16 買系爭房地前位於系爭房地所在大樓一樓之鋼樑本即存在，
17 此事實為兩造所不爭執（見本院卷第154頁），且依被告所
18 提出之系爭大樓照片所示：該鋼樑為H型鋼樑大小與大樓樑
19 柱相當，有該照片附卷可稽（見本院卷第201頁），殊難想
20 像原告購屋前由被告羅國明帶領看屋時，原告有可能未注意
21 到位於系爭大樓門口旁、與樑柱同樣大小之鋼樑存在，是原
22 告主張其購屋時未注意上開補強鋼樑存在云云，實非無疑。
23 至證人吳承翰雖於本院證稱：系爭大樓鄰損仍然存在，且目
24 前尚有傾斜之情形，故仍有結構上之損害存在等語（見本院
25 卷第353頁），惟證人吳承翰之證詞核與前揭土木技師公會
26 之鑑定結論所示「昇平街60號（測點T4）施工後最大傾斜率
27 為 $T4=1/11160$ ，小於規範標準 $1/200$ 。昇平街60號經測量結
28 果，研判有下陷及傾斜情形，傾斜率小於規範標準 $1/200$ 。
29 整體考量研判標的物應無結構安全之虞」不符，尚難以一般
30 住戶即證人吳承翰之肉眼判斷結果，取代專業土木技師以儀
31 器測量後之鑑定意見，衡酌上情，本院因認證人吳承翰之前

01 揭證詞尚難認為可採。

02 3. 綜上所述，系爭房地雖曾於103年間因興總公司施工、105年
03 間因震災受損，惟依系爭鑑定報告指出系爭房地雖受有損
04 壞，並無結構安全之虞，且系爭房地於108年間出售予原告
05 時，系爭房地所受損害業經修復，故應認系爭房地於108年
06 間出售予原告時，已無鄰損所造成之瑕疵存在。

07 (二)、原告就系爭房地買賣契約所為之意思表示有無受詐欺之情
08 事？原告得否主張撤銷買賣之意思表示？倘可，原告得否請
09 求被告莊佳霖返還價金395 萬元？

10 1. 按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
11 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
12 人，應就此項事實負舉證之責任。有最高法院44年台上字第
13 75號判例要旨可資參照。又民法上之詐欺，必詐欺行為人有
14 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
15 意思表示者始足當之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該
16 他人或不免為錯誤之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無
17 容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地。最高法
18 院著有98年度台上字第171號判決要旨足參。

19 2. 原告主張：被告莊佳霖、羅國明故意隱瞞系爭房地因鄰損，
20 而具重大結構上瑕疵之事實，致原告不察，進而同意簽立系
21 爭買賣契約，倘原告於締約之初即知悉上情，當無可能同意
22 締約云云。被告並否認之，並辯稱：系爭房地雖曾於103年
23 間遭鄰損，但不嚴重且已修復，故被告莊佳霖於現況說明書
24 載明系爭房地無損鄰或鄰損狀況，核與系爭房地出售時現況
25 相符，況系爭房地所在大樓一樓有補強鋼樑，於簽約前至系
26 爭房地處看屋時，即可看見系爭鋼樑，被告羅國明、莊佳霖
27 自無必要，也無從隱瞞上情，更遑論詐欺原告等語，經查：
28 系爭房地雖曾於103年間因興總公司施工、105年間因震災受
29 損，惟依系爭鑑定報告雖受有損壞，並無結構安全之虞，且
30 系爭房地於108年間出售予原告時，系爭房地所受損害業經
31 修復，故應認系爭房地於108年間出售予原告時，已無鄰損

01 所造成之瑕疵存在。故應認系爭房地於108年間出售予原告
02 時，已無重大瑕疵存在等事實，已如前述，則被告莊佳霖、
03 羅國明既無故意隱瞞系爭房地因鄰損，而具重大結構上瑕疵
04 之事實，被告羅國明、莊佳霖自始不具備以不實之事實欺騙
05 原告之詐欺故意，原告就系爭房地買賣契約所為之意思表示
06 自無受詐欺之情事。則原告既不能舉證證明原告與被告莊佳
07 霖簽立系爭買賣契約之過程中，因遭被告莊佳霖、羅國明詐
08 欺，致其簽立系爭買賣契約之效力受影響，揆諸前引規定及
09 說明，其主張核與民法第92條第1項規定有間，自無容許原
10 告執此撤銷系爭買賣契約之餘地。原告於本件起訴狀以遭詐
11 欺締約為由，以起訴狀繕本送達向被告莊佳霖為撤銷系爭買
12 賣契約之意思表示（見審卷第13-15頁），於法尚有未合，
13 自不生撤銷系爭買賣契約之效力。

- 14 3. 末按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
15 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。當事人之資格或
16 物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤視為意思表示內容
17 之錯誤。民法第88條第1項前段、第2項固有明定。惟該條項
18 所謂「表意人若知其情事即不為意思表示」，係指表意人雖
19 知表示行為之客觀意義，但於行為時，誤用其表示方法之
20 謂。亦即表示方法有所錯誤，以致與其內心之效果意思不一
21 致，如欲寫千公斤，誤為千台斤是（參見最高法院81年度台
22 上字第322號判決要旨）。查原告於締約時，系爭房地內因
23 鄰損所造成之少部分牆面龜裂，業已修繕完畢，構造上可能
24 造成之傾斜，也已透過鋼樑補強完成，經鑑定系爭房地結構
25 上並無安全之虞，已如前述，則系爭房地既係於鄰損已修復
26 後，再出售原告，亦如前述，要難謂原告所為買受系爭房地
27 之意思表示內容，有何錯誤可言。況原告並未主張其於簽立
28 系爭買賣契約時，就買賣標的之表示方法有上開誤寫情形，
29 而是主張遭被告羅國明、莊佳霖以故意隱瞞前述事實之手法
30 詐騙，依前引規定，自不得許其援用民法第88條撤銷系爭買
31 賣契約，併此敘明。

01 (三)、原告得否以系爭房地受有鄰損為由主張解除系爭買賣契約？
02 尚可，原告得否請求被告莊佳霖返還價金395萬元？

03 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
04 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
05 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
06 9條定有明文。

07 2. 原告以其向被告莊佳霖購買之系爭房地具有鄰損之瑕疵，即
08 系爭房地欠缺約定之品質為由，請求解除契約云云，惟系爭
09 房地出售原告時，鄰損業經被告莊佳霖修繕完成，已無原告
10 所指謫欠缺約定品質之瑕疵，已如前述，則原告猶以系爭房
11 地具有欠缺約定品質之瑕疵為由，請求解除系爭買賣契約，
12 於法自有未合，是原告主張：系爭買賣契約業經合法解除，
13 原告得請求被告莊佳霖返還價金395萬元云云，亦屬無據。

14 (四)、原告若無法主張撤銷或解除系爭房地買賣契約，得否對被告
15 莊佳霖請求減少買賣價金，金額以若干為適當？

16 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
17 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
18 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
19 9條定有明文。

20 2. 原告提出之上開證據資料，均不足以證明系爭房地曾有鄰損
21 以致具有結構上之重大瑕疵，不符合一般房地之使用收益，
22 得以解除契約已如前述，原告另以系爭房地曾經鄰損，縱未
23 達於解約之重大瑕疵，亦具有欠缺約定無鄰損之瑕疵存在，
24 且系爭房地之售價亦高於鄰近同條件之房屋，自得依前揭規
25 定，請求減價100萬元云云，惟查：

26 ①系爭房地雖曾於103年間因興總公司施工、105年間因震災受
27 損，但於108年間出售予原告時，屋齡已高達31年（有原告
28 提出之系爭房地實價登錄資料可參，見審卷第33頁），系爭
29 房地所受損害業經修復，依系爭鑑定報告並無結構安全之
30 虞，亦如前述，故應認系爭房地於108年間出售予原告時，
31 已無欠缺約定品質之瑕疵存在，況被告所出具之標的物「現

01 況」說明書雖經被告莊佳霖填載為「無鄰損」等語，有該標
02 的物現況說明書在卷可稽（見審卷第29頁），以此文義解
03 釋，應僅要求系爭房地於108年間出售予原告時現況無鄰損
04 存在即為已足，故應包括曾有鄰損但出售時已修復之狀態，
05 仍屬符合上開約定之品質，則系爭房地出售於原告時，既已
06 具備約定之品質，原告依前揭民法第359條規定請求減價，
07 即屬無據。

08 ②至原告另以：系爭房地之售價高於鄰近地點條件相似之房
09 地，故請求減價云云，惟原告與被告莊佳霖所簽立之系爭買
10 賣契約，並無約定原告所購買系爭房地必須與附近房地價格
11 相同或相近，有系爭買賣契約在卷可稽（見審卷第17-31
12 頁），原告猶以系爭房地售價高於附近條件相似房地請求減
13 價為由，既不符系爭買賣契約之約定，於法亦有未合，應無
14 可採。

15 (五)、原告得否依不動產經紀業管理條例第26條第1項及民法第227
16 條等規定請求被告羅國明、榮達公司連帶賠償，金額以若干
17 為適當？

18 1. 按「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
19 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
20 不得為其媒介。」、「以居間為營業者，關於訂約事項及當
21 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」，民
22 法第567條定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代
23 銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與
24 經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第
25 2項亦有明文。再按「當事人主張有利於己之事實者，就其
26 事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平
27 者，不在此限。」，民事訴訟法第277條亦有明確之規定。
28 而於債權人主張債務不履行之場合，債權人若能證明其因債
29 務人關於債之履行而受損害，即得請求債務人負債務不履行之
30 損害賠償責任，如債務人主張損害之發生為不可歸責於債
31 務人之事由所致，應由其負舉證責任，雖為民事債務不履行

損害賠償訴訟之基本法理；然此項舉證責任轉換之前提，仍然必須是在債權人已經舉證損害之發生係由債務人債務不履行之行為所致，亦即損害乃因債務人未依債務本旨為給付之行為所造成，始得責由債務人負擔證明其於該項債務不履行之行為並無可歸責事由（故意、過失）之舉證責任；否則若債權人未能證明所主張之損害確因債務人之債務不履行行為所造成，亦即未能使法院產生所主張損害係因債務人債務不履行行為所致之心證，債務人當然毋庸對於此項損害負擔債務不履行之損害賠償責任，而無再舉證證明其於此項損害並無可歸責事由（故意、過失）之必要。

2. 查原告主張：被告羅國明未善盡其預見危險及調查系爭房地現況之義務，致原告購買存在瑕疵之系爭房地，受有溢付房價及支付房仲費用7萬9,000元之損害，而被告羅國明為被告榮達公司之受僱人，被告榮達公司亦應與被告羅國明依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定、民法第227條規定負連帶原告溢付房價及給付仲介費7萬9,000元之損害云云，惟查：系爭房地於108年間出售予原告時，曾存在之鄰損瑕疵，業經修繕而不存在，已如前述，則系爭房地既無欠缺約定品質之瑕疵，原告自無受有溢付房價、房仲費用7萬9,000元之損害，原告猶以此為由，主張依依不動產經紀業管理條例第26條第1項及民法第227條等規定請求被告羅國明、榮達公司連帶賠償溢付房價、房仲費用7萬9,000元之損害，亦屬無據。

六、綜上所述，原告以系爭房地欠缺約定品質為由，依民法第359條、第259條規定、第179條規定，請求被告莊佳霖解除契約，或減少價金，均屬無據，併依不動產經紀業管理條例第26條第1項及民法第227條等規定請求被告羅國明、榮達公司連帶賠償因解除契約或減少價金所生含仲介費用之損害，亦屬無據。從而，原告依前揭規定，請求(一)先位部分：1. 被告莊佳霖應給付原告395萬元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息；2. 被告羅國明、榮達公司應連帶給付原告402萬9,000元
02 及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息；(二)備位部分：1. 被告莊佳霖
04 應給付原告100萬元及自民事變更被告暨訴之聲明狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2. 被告
06 羅國明、榮達公司應連帶給付原告107萬9,000元及自民事變
07 更被告暨訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
08 率5%計算之利息，均屬無據，應予駁回，其假執行之聲
09 請，亦失所附麗，應併予駁回。

10 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
11 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

12 八、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日
15 民事第六庭法 官 林綉君

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日
20 書記官 羅崔萍