

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2842號

原告 李誼璇

黃芷溱

上二人共同

訴訟代理人 李玉海律師

被告 吳鳳英

訴訟代理人 張崇成

被告 蔡奇峰

李俊龍

被告 公和不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 林咏渝

上三人共同

訴訟代理人 黃逸榮

上列當事人間請求減少價金等事件，於民國113年3月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告吳鳳英應給付原告新臺幣肆拾貳萬肆仟肆佰參拾肆元，及自民國一百一十年十二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（包括訴訟費用新臺幣參萬陸仟陸佰肆拾元、台北市土木技師公會鑑定費新臺幣捌萬伍仟元及不動產估價師鑑定費新臺幣貳拾陸萬元）由被告吳鳳英負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹拾肆萬壹仟肆佰柒拾捌元供擔保後，得假執行。但被告吳鳳英如以新臺幣肆拾貳萬肆仟肆佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告同

01 意者，或請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事
02 項之聲明者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款、第7款
04 分別定有明文可參。本件原告起訴時之聲明原為：①被告吳
05 鳳英應給付原告等2人新臺幣(下同)3,000,000元，及自本起
06 訴狀繕本送達被告吳鳳英之翌日起，按年息百分之5計算之
07 利息。②被告萬達不動產仲介經紀有限公司(下稱萬達公
08 司)、林秀英、李俊龍、蔡奇峰等4人應連帶給付原告2人3,0
09 00,000元，及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起，按年息百
10 分之5計算之利息。③前二項請求，如被告有任一人給付
11 者，於其給付範圍內其他被告免給付義務。④被告萬達公司
12 應給付原告等2人600,000元，及自本起訴狀繕本送達被告之
13 翌日起，按年息百分之5計算之利息(見本院卷一第9至10
14 頁)。嗣於民國112年3月1日以民事準備(三)狀撤回對被告
15 萬達公司、林秀英之訴訟(經被告萬達公司、林秀英同意在
16 案)並追加被告公和不動產仲介經紀有限公司(下稱公和公
17 司)，復減縮聲明為：①被告吳鳳英應給付原告等2人2,619,
18 137元及自起訴狀繕本送達被告吳鳳英之翌日起，按年息百
19 分之5計算之利息。②被告公和公司、李俊龍、蔡奇峰等3人
20 應連帶給付原告2人2,619,137元，及自本起訴狀繕本送達被
21 告之翌日起，按年息百分之5計算之利息。③前二項請求，
22 如被告有任一人給付者，於其給付範圍內其他被告免給付義
23 務(見本院卷二第113至118頁)。嗣又於112年11月17日以
24 民事言詞辯論意旨狀減縮請求金額為455,184元(見本院卷
25 二第263頁)，核原告上揭所為，係屬請求之基礎事實同
26 一、減縮應受判決事項之聲明，復經被告李俊龍、蔡奇峰及
27 追加被告公和公司之同意(見本院112年4月12日言詞辯論筆
28 錄，本院卷二第263頁)，揆之前揭規定，即不在禁止之
29 列，皆應准許，合先敘明。

30 貳、實體方面：

31 一、原告2人(下簡稱原告)起訴主張：

01 (一)原告於109年11月21日透過被告公和公司之經紀人即被告蔡
02 奇峰、經紀營業員即被告李俊龍之居間仲介(期間原告亦委
03 託訴外人萬達公司居間專就買賣價格商議)，以1,200萬元向
04 被告吳鳳英購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄0
05 號房屋(下稱系爭房屋)暨所坐落之土地(下稱系爭買賣契
06 約)，已於110年1月8日辦理移轉登記完畢。惟系爭房屋於1
07 10年1月21日交屋後，原告進行整理時將牆角所附之踢腳板
08 拆除後，愕然發現系爭房屋部分牆面與地板接觸部分發生嚴
09 重裂痕陷落而產生超過一指寬的裂縫，經原告至地下室停車
10 場檢視後，才發現系爭房屋下方之梁柱裝設有強化鋼梁之嚴
11 重瑕疵，立即於110年1月30以永和郵局第35號存證信函通知
12 被告吳鳳英。

13 (二)嗣原告經聲請法院囑託台北市土木技師公會鑑定後，確認系
14 爭房屋有鑑定報告書附件3圖示位置部分裂痕、裂縫之情
15 形。又被告吳鳳英係於89年7月19日向前手購入，並陳述這
16 些補強是先前921地震時，因管委會發現梁柱有部分受到損
17 害，因此由管委會對損害處作了鋼板補強等語，可證被告吳
18 鳳英係故意詐欺原告，原告遂對被告吳鳳英、李俊龍提起詐
19 欺告訴，經臺灣新北地方檢察署(下稱新北檢)於111年5月
20 12日以110年度偵字第27680號處分不起訴結案。

21 (三)承前所述，系爭房屋瑕疵早已存在，原告將來出售系爭房屋
22 必定有所謂的污名化損失，故原告聲請台北市不動產估價師
23 公會鑑定後，系爭房屋裂縫瑕疵存在時所減少之交易價值為
24 455,184元(包括修復費用及汙名價值減損等)，並以此為請
25 求之數額。又不動產仲介業及經紀人員執行業務未盡善良管
26 理人之注意義務，致交易當事人受有損害者，均應負連帶賠
27 償責，是本件不動產仲介業務之實際執行人員為被告蔡奇
28 峰，被告李俊龍則協助執行業務，然被告蔡奇峰根本未至現
29 場調查系爭房屋現況，竟直接在不動產說明書上用印，可見
30 其疏失之嚴重，致原告無法及時察覺系爭房屋之瑕疵而受有
31 損害。

01 (四)為此，爰依民法第179條、第359條及不動產經紀業管理條例
02 第26條第2項規定，提起本件訴訟，請求被告吳鳳英應給
03 付原告455,184元及自起訴狀繕本送達被告吳鳳英之翌日
04 起，按年息百分之5計算之利息；被告公和公司、李俊龍、
05 蔡奇峰等3人應連帶給付原告455,184元，及自本起訴狀繕本
06 送達被告之翌日起，按年息百分之5計算之利息；前二項請
07 求，如被告有任一人給付者，於其給付範圍內其他被告免給
08 付義務。

09 二、被告吳鳳英則以：伊於89年向前手購得系爭房屋後，僅有裝
10 修和室地板，此後自住20年才賣給原告，伊出售系爭房屋
11 時，系爭房屋所在之社區並無地層下陷問題，伊不知系爭房
12 屋有如原告所述之瑕疵存在，且踢腳板有裂痕所在牆面屬隔
13 間牆，並不妨害整體結構。況伊沒有地下室之所有權，亦無
14 承租車位使用，地下室之瑕疵與伊無關等語資為抗辯，併為
15 答辯聲明：請求駁回原告之訴。

16 三、被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍則以：

17 (一)本件系爭房屋裂痕，係發生於隔間牆靠近水平地面位置，並
18 由踢腳板所覆蓋遮擋而無法察覺，與不動產委託銷售標的現
19 況說明書所述「系爭房屋梁、柱上顯見之間隙或裂痕」情形
20 不同；另出賣人即被告吳鳳英未曾向被告等說明該社區曾因
21 921震災之影響而成為危樓一事，被告等人根本無從隱匿、
22 放任或有未盡調查義務之故意或過失情事，從而不動產委託
23 銷售標的現況說明書第36項欄：「是否曾因火災及其他天然
24 災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形？」出賣人
25 勾選「否」，即無任何不當或疏失之處，進而損害原告利
26 益；又本件買賣成交前，被告公和公司未曾取得任何有關之
27 檢測報告或獲取相關數值，以得知相關影響房屋結構安全之
28 情事，證實房屋存在上開問題。再者，被告公和公司人員與
29 原告於帶看系爭房屋現場時，均無法直接察知顯見之間隙裂
30 痕存在，俟必須系爭房屋進行舊裝潢拆除工程之際，卸除全
31 室地面之踢腳板後，始可能發現上開顯見間隙裂痕之情形，

01 故而，被告等人顯然無法於本件交屋前（尚未卸除全室踢腳
02 板前）知悉裂痕存在，故被告等人否認於受託仲介銷售系爭
03 房屋時，未善盡調查義務，而違反不動產經紀業管理條例第
04 26條第2項之規定。

05 (二)系爭房屋究否存在顯見間隙裂痕或影響建築結構而成為危樓
06 等事，並非得僅憑一般人(包含房仲經紀人員)肉體五官觀察
07 即知能判定，且依內政部訂頒不動產說明書應記載及不得記
08 載事項規定，關於成屋應記載建物瑕疵情形，僅就系爭房屋
09 中梁、柱之處發現顯見間隙裂痕之情事進行屋況調查，並未
10 就其他僅屬細微或顯不影響結構安全之裂痕情形，課以業者
11 調查之責。又鑑定報告書中附件3平面圖中編號第1、3及4點
12 所示之處，係發生於房屋牆面與水平地面相接之處，且受託
13 銷售當時全室屋內均有裝設踢腳板遮蓋，因一般居家屋內常
14 以此作為裝潢造型之用，係屬一般公寓常見之裝潢，本件並
15 無特別之處，又踢腳板之裝潢，非經使用工具破壞拆除，被
16 告等並無法查知該處存在裂痕之情形，另編號第5至13點所
17 示之處，均屬於牆面細微裂痕，且裂痕細微不易察知，是否
18 為系爭房屋點交前所存在之瑕疵，不得而知，一般二手屋交
19 易常視其為中古屋正常使用之痕跡，況原告點交房屋後應從
20 速進行檢查即可發現之牆面細微裂痕瑕疵，否則違反民法第
21 356條第1項及第2項定，應不許再執為物之瑕疵而請求。

22 (三)原告所指地下室梁柱部分，並非本件買賣標的之範圍，原告
23 所指地下室未取得不動產所有權登記，亦未登記於公設部分
24 由原告等持有，一般該社區買賣交易如未附帶此類自設地下
25 停車位者，房仲人員帶看時根本不會繞去斜坡下方私設通道
26 內，再進入地下室中帶看停車位，且系爭房屋也未設置樓梯
27 進入地下室，從而，自一般不動產交易實務以觀，本件系爭
28 房屋居間介紹過程中，確實無必要帶看原告所稱地下室區
29 域。

30 (四)綜上所述，原告依民法567條及不動產經紀業管理條例第26
31 條第2項等規定，請求被告3人連帶給付原告455,184元及其

01 法定利息，於法無據等語，資為抗辯，併為答辯聲明：原告
02 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免除假執行。

03 四、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
04 堪認定：

05 (一)原告和被告吳鳳英分別經由訴外人萬達公司、被告公和公司
06 居間，於109年11月21日就系爭房屋簽訂系爭買賣契約，由
07 原告以總價1,200萬元向被告吳鳳英購買系爭房屋暨所坐落
08 之土地，原告已付清全部價金予被告吳鳳英，並於110年1月
09 8日辦理所有權移轉登記與原告。以上事實，有被告吳鳳英
10 與被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍經紀人員所簽訂一般委託
11 銷售契約書影本（見本院卷二第99至101頁）、原告李誼璇
12 與訴外人萬達公司所簽訂買賣議價委託書影本（見本院卷二
13 第103至105頁）、兩造所簽訂不動產買賣契約書影本（見本
14 院卷一第19至33頁）、系爭房屋第一類登記謄本（見本院卷
15 一第49至55頁）附卷可稽。

16 (二)原告因裂縫瑕疵於110年1月30日寄發永和郵局000035號存證
17 信函予被告吳鳳英，有上開存證信函影本（見本院卷一第77
18 至81頁）附卷可稽。

19 (三)被告吳鳳英係於89年7月19日以買賣為原因自訴外人黃○○
20 處移轉登記取得系爭房屋所有權，並有原告所提新北市地籍
21 異動索引影本（見本院卷一第83至87頁）附卷可證。

22 (四)原告曾以被告吳鳳英、李俊龍詐欺為由，提出刑事告訴，經
23 新北檢檢察官認被告罪嫌不足，以110年度偵字第27680號為
24 不起訴處分結案（見本院卷一第311至314頁）。

25 (五)系爭房屋曾經台北市土木技師公會莊忠鵬、林輝雄技師所為
26 鑑定，有台北市土木技師公會111年10月27日北土技字第111
27 2004672號損害鑑定報告書在卷可佐。

28 (六)系爭房屋曾經元宏不動產估價師聯合事務所鄭義嚴估價師所
29 為估價，有元宏不動產估價師聯合事務所價格日期109年11
30 月21日不動產估價報告書在卷可佐。

31 五、本院之判斷：

01 (一) 被告吳鳳英部分：

02 原告主張系爭房屋因921地震發生裂損，認系爭房屋有裂痕
03 、裂縫等瑕疵，依民法第359條、第179條請求被告吳鳳英給
04 付455, 184元及法定遲延利息，被告吳鳳英則以上揭情詞置
05 辯，則本件兩造間有爭執，應予以審究者，在於：(一)原告主
06 張其買受之系爭房屋有減少價值之瑕疵（地震後產生裂痕、
07 裂縫等）是否有理由？(二)如認瑕疵存在，原告得請求減少價
08 金之數額為何？茲析述如下：

09 (1)原告主張系爭房屋有減少價值之物之瑕疵，應有理由：

10 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
11 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
12 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354
13 條第1項前段定有明文。次按所謂物之瑕疵，係指存在於物
14 之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認
15 為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
16 疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1
17 173號判例意旨參照）。又按買受人應按物之性質，依通常
18 程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保
19 責任之瑕疵時，應即通知出賣人。不能即知之瑕疵，至日
20 後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
21 所受領之物，同法第356條第1項、第3項亦有規定。

22 2. 查系爭房屋有裂縫瑕疵之情形，經原告聲請囑託台北市土
23 木技師公會鑑定結果略為：「系爭房屋的牆面與地板觸部
24 分，確實有裂痕、裂縫。其位置在客廳與廚房旁之房間的
25 牆壁，裂縫寬度並非均勻，由大到小都有，裂縫寬度最大
26 約2.2公分左右，主要為靠近客廳那面牆。因為裂縫為房屋
27 四周牆面的下方為沿著水平方向產生，其裂縫寬度最大可
28 達2.2公分左右，這樣的裂縫，以結構力學原理推估，應該
29 是房間的地板有錯動或下陷造成的，但因房間地板下方為
30 銅筋混凝土的構造，所以研判應該是地下層的梁有錯動受
31 損才會造成房間地板有錯動或下陷而產生牆壁裂縫。一般

01 牆壁裂縫是無法確定其產生的時間，但本案研判牆壁裂縫
02 是下方梁受損引起，所以裂縫產生的時間可能是在921地震
03 時發生的。系爭房屋確實有上述牆壁裂痕、裂縫的損害，
04 但是損害的牆壁是可以進行修復的。修復之方法如果房間
05 牆壁裂縫超過1公分寬度者是以復原到如原本完整的牆壁，
06 所以房間與客廳及房間與廚房是以拆除現有損害之牆壁重
07 新砌磚，其餘牆面較細微裂縫採用裂縫填補樹酯砂漿作修
08 復，如此支修復費用估算約為219,137元。」等情，有該公
09 會於000年00月00日出具之損害鑑定報告書第5至6頁可佐。

10 3. 被告吳鳳英雖辯稱：裂痕所在牆面屬隔間牆，並不妨害整
11 體結構，且不知有原告所述之瑕疵存在云云，惟參照民法
12 買賣瑕疵擔保義務規定及上開最高法院73年台上字第1173
13 號民事裁判意旨所示，出賣人應負之瑕疵擔保責任，係法
14 定無過失責任，無論出賣人是否有過失，均應對買受人負
15 責，從而被告吳鳳英是否知悉系爭房屋有裂痕、裂縫，或
16 有無隱瞞不告知情事，均無礙於原告行使瑕疵擔保請求
17 權。堪認系爭房屋裂縫瑕疵之情形，確有減少其價值及通
18 常效用之瑕疵，已構成民法第354條第1項規定之物之瑕疵
19 甚明。

20 (2)若瑕疵存在，原告得請求減少價金之數額為何？

21 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得
22 解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失
23 公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明
24 文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求
25 權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價
26 金，即於應減少之範圍內縮減之。查本件系爭房屋有應由
27 被告吳鳳英負瑕疵擔保責任之事由存在，又原告已於110年
28 1月21日交屋後進行整理時將牆角所附之踢腳板拆除時發現
29 瑕疵，復於同年月30日寄發存證信函（見本院卷一第77至8
30 1頁）通知被告吳鳳英等情，已如上述，原告自得依民法第
31 359條前段之規定，行使減少價金之權利甚明。

01 2. 至原告得減少價金之數額，參諸元宏不動產估價師聯合事
02 務所之鄭義嚴不動產估價師估價，其估價結果記載：依據
03 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不
04 動產污名價值減損估價指引，瑕疵價值減損可分為修復費
05 用及污名價值減損，二者相加即為不動產受到瑕疵問題影
06 響下，所造成的瑕疵價值減損。本案勘估標的(即系爭房
07 屋)裂縫瑕疵情況價值減損額度為446,974元，修復費用為2
08 19,137元，勘估標的污名價值減損(即瑕疵情況修復後之瑕
09 疵價損)為227,837元(見不動產估價報告書第75頁)，另
10 因系爭買賣契約第9條第3項約定點交之買賣標的應以簽約
11 時之現況或本約之約定為準，此為兩造所不否認，而鑑定
12 報告書附件3 平面圖所示編號第6、7、8、11、12、13之
13 瑕疵屬於牆面細微裂縫，於原告看屋時並無遮蔽，原告稍
14 加注意即可察覺，此部分之修復費用合計為30,750元一
15 節，此為原告所不爭，依民法第355條第1項「買受人於契
16 約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負
17 擔保之責。」規定，出賣人即被告吳鳳英即不負擔保之
18 責，原告並表示(30,750元)我們同意吸收等語不諱(見
19 本院113年1月24日言詞辯論筆錄，本院卷二第293頁)，從
20 而，原告主張因修復瑕疵受有455,184元之損害自應扣除3
21 0,750元，扣除後，原告得請求減少之價金數額為424,434
22 元(計算式：455,184元－30,750元＝424,434元)，原告
23 之請求，於此範圍內應予准許。

24 (二) 被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍部分：

25 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
26 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
27 責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又
28 按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
29 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約
30 因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第
31 565條、第568條之規定甚明。原告主張被告公和公司及及

經紀人員被告蔡奇峰、李俊龍執行仲介業務未盡善良管理人之注意義務，致交易當事人受有損害，均應負連帶賠償責任云云。然查，本件系爭房屋牆面下方裂縫情形為原告於交屋後拆開踢腳板才發現，非仲介即被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍於執行仲介或代銷業務時可查知，此情顯非被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍可事先發現，且仲介人員並無以專業機具設備於交屋前測試系爭房屋有無裂痕、裂縫之義務，倘肉眼可見之處並無裂痕、裂縫情形，自難謂被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍有何故意、過失致原告受有損害，況被告公和公司並非原告方之仲介公司，雙方並無居間契約之成立，原告居間報酬之仲介服務費係給付予訴外人萬達公司（見本院卷二第107頁），而被告公和公司並無未盡調查、告知義務之情事，業如前述，故原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍負連帶賠償責任，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，原告以系爭房屋有裂痕、裂縫之瑕疵，被告吳鳳英就此瑕疵應負擔擔保責任，而依民法第359條請求減少價金後，依民法第179條請求被告吳鳳英給付455,184元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於上開424,434元及自110年12月3日起（見本院卷一第173頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。至逾此之請求及請求被告公和公司、蔡奇峰、李俊龍連帶賠償部分，均屬無據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分核無不合，而被告吳鳳英雖未陳明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定兩造應供擔保金額如主文第四項所示。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、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，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅

01 列，附此敘明。

02 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

04 民事第七庭 法 官 李昭融

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
09 應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

11 書記官 李淑卿