

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第118號

原告 張譯

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 李娜

訴訟代理人 劉文瑞律師

被告 冠京國際地產有限公司

法定代理人 蔣京叡

受告知人 胡學榮

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李娜應給付原告新臺幣參拾貳萬壹仟零陸拾柒元，及自民國一一一年二月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李娜負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告李娜如以新臺幣參拾貳萬壹仟零陸拾柒元為原告預供擔保，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，但被告同意者、請求之基礎事實同一者，抑或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項第1款至第3款自明。本件原告原僅對被告李娜起訴，先位聲明：被告李娜應給付原告新臺幣（下同）730萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，備位聲明：被告李娜應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本翌日起起至清償日止，按年利率5%計算之利息，嗣具狀追加被告冠京國際地產有限公司（下稱冠京公司），另於民

01 國111年2月23日變更聲明（詳後述），核屬基礎事實同一、
02 擴張及減縮應受判決事項聲明之情形，被告李娜亦於程序上
03 表示沒有意見（見本院卷第130 頁），揆諸首開規定，自應
04 准許。

05 貳、實體方面

06 一、原告起訴主張：

07 (一)原告經由被告台灣房屋中和景安特許加盟店（即冠京公司）
08 仲介，於109 年9 月27日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭
09 買賣契約），購買被告李娜所有坐落新北市○○區○○路0
10 段000 巷00號2 樓房地（建號：3563，地號：南勢段1074地
11 號，移轉應有部分5 分之1，下稱系爭房地，僅指房屋時，
12 則稱系爭房屋），買賣價款730 萬元，原告已經付清買賣價
13 金、取得所有權及交屋完竣；惟至110 年1 月經專業技師檢
14 測後始發現系爭房地有傾斜之情事，顯具有重大物之瑕疵，
15 原告隨即將此情形通知被告李娜，並於110 年1 月22日依民
16 法第359 條規定寄發存證信函解除買賣契約及請求被告李娜
17 返還全部買賣價金，被告李娜拒絕返還，故再以本起訴狀繕
18 本送達作為解除契約之意思表示；若認依民法第359 條解除
19 系爭買賣契約顯失公平，則依台灣省土木技師公會鑑定報告
20 （下稱系爭鑑定報告）所示之修繕費用3,210,668元，作為
21 請求減少價金數額之依據。

22 (二)冠京公司疏於善盡調查義務，未能查出系爭房地存有傾斜之
23 瑕疵，致原告購得存在瑕疵之房地，顯已違反對於原告之義
24 務，產生有利於被告之行為，依民法第571 條規定，冠京公
25 司應不得請求報酬，故冠京公司前收受原告給付之居間報酬
26 146,000 元，顯無法律上之原因，屬民法第179 條所定之不
27 當得利，原告依不當得利之法律關係請求冠京公司返還已收
28 取之仲介報酬，自屬有據。

29 (三)綜上，原告依系爭買賣契約第5條第2項、第354條、第259條
30 第1款、第567條第2項、第571條、第179條，提起本件訴
31 訟，先位聲明：1.被告李娜應給付原告730 萬元，及自起訴

01 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5% 計算之利息。

02 2.被告冠京公司應給付原告146,000元，及自追加起訴狀繕
03 本送達之翌日起至清償日止，按年利率5% 計算之利息。3.
04 聲明第一項如獲勝訴之判決，原告願供擔保予以假執行。備
05 位聲明：1.被告李娜應給付原告3,210,668元，及自111 年2
06 月24日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。2.被告冠京
07 公司應給付原告146,000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。3.聲明第一
09 項如獲勝訴之判決，原告願供擔保予以假執行等語。

10 二、被告答辯主張：

11 (一)被告李娜答辯以：

12 1.依系爭鑑定報告所載，系爭房地各點傾斜率分別為T1傾斜率
13 $1/305$ 、T2傾斜率 $1/60$ 、T3傾斜率 $1/87$ 、T4傾斜率 $1/62$
14 6、T5傾斜率 $1/91$ ，均遠低於「新北市建築物工程施工損壞
15 鄰房鑑定手冊」所建議應予重建房屋之傾斜率即 $1/40$ ，故
16 尚不足以認定有實質上危險或不堪居住。原告已居住於系爭
17 房地，足證縱存有傾斜之情事，亦不影響居住功能、使用目
18 的及建築結構之安全，系爭房地雖有些微傾斜之瑕疵，但房
19 屋價值及通常效用或契約預定效用並無減失或減少之重要情
20 事，依民法第354 條第1 項但書規定不得視為瑕疵。是以，
21 系爭房屋既無瑕疵，原告請求解除系爭買賣契約返還價金或
22 減少價金均無理由。

23 2.系爭買賣契約特別約定事項第8 條約定，乃兩造就系爭房地
24 於交屋「前」發現物之瑕疵，約定以減價為原則處理，基於
25 舉重明輕，系爭房地於交屋「後」發現物之瑕疵，仍應以減
26 少價金方式處理，故原告請求解除契約，為無理由。此外，
27 原告已居住於系爭房地，足證縱有傾斜之情事，亦不影響房
28 屋居住功能、使用目的及建築結構之安全。再者，系爭鑑定
29 報告估算之修繕費用，乃係對「整棟」之傾斜瑕疵為估算，
30 系爭房地與隔壁新北市○○區○○路○段000 巷00號建物，
31 結構上為共用一座樓梯進出之舊式公寓，2 棟建築物每棟分

01 別有5 層樓每層2 戶，合計共10戶，每戶僅需負擔321,067
02 元修繕費，可徵瑕疵微小，原告執之請求解除契約顯失公
03 平，應無理由。

04 3.系爭買賣契約特別約定事項第8 條約定，乃兩造就系爭房地
05 於交屋「前」發現物之瑕疵，約定以減價為原則處理，基於
06 舉重明輕，系爭房地於交屋「後」發現物之瑕疵，自仍應以
07 減少價金方式處理，而減少價金之計算為「其減少數額無法
08 達成共識時，雙方約定以買方、賣方、仲介公司分別對修繕
09 所需費用估價，將費用總除以三為減價標準」，系爭房地經
10 鑑定後，如前所述應分攤之修繕費用為321,067 元，原告請
11 求減少價金3,210,668元，自無理由。

12 4.綜上，原告之請求顯無理由，應予駁回，聲明：原告之訴駁
13 回。如受不利益之判決，被告願供擔保請准免為假執行等
14 語。

15 (二)被告冠京公司答辯以：

16 冠京公司並沒有任何隱匿之行為，且原告與被告李娜的系爭
17 買賣契約目前仍未解除，被告冠京公司受有服務費，自無不
18 當得利之情形。至於原告系爭房地有重大傾斜，但其傾斜程
19 度非肉眼可觀測，也並非內政部規定仲介人員的應記載事
20 項，也沒有規定需先做這方面的鑑定，所以系爭房地是否有
21 重大傾斜，並非仲介人員能力可及。聲明：請求駁回原告先
22 位及備位之訴及其假執行。如受不利之判決，願提供擔保請
23 准宣告免為假執行等語。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)原告與被告冠京公司簽立不動產買賣意願書、權益確認書、
26 要約書等，由被告冠京公司擔任仲介，原告與被告李娜與10
27 9 年9 月27日簽訂系爭買賣契約，購買系爭房地，買賣價款
28 730 萬元，原告已經付清買賣價金、取得所有權及交屋完
29 竣，並給付146,000元仲介費與被告冠京公司等情，被告均
30 不爭執，並有系爭買賣契約書影本、不動產買賣意願書、權
31 益確認書、要約書、發票在卷可稽（見本院卷第17頁至第26

頁、第63頁、第153頁至第155頁），應堪認定。

(二)關於系爭房屋是否有傾斜之情形，及系爭房屋如有傾斜，是否屬民法第354條規定之瑕疵：

1.按民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」。是所謂物之瑕疵，所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。其以公寓大廈之部分為買賣標的者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵，此有最高法院73年度台上字第1173號、90年度台上字第1460號裁判意旨可參。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。

2.原告主張系爭房屋有傾斜之重大瑕疵等情，經本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定「系爭房屋有無傾斜之情形？如有，是否已超過正常標準？是否得以修復？修復費用為多少？系爭房屋可能造成傾斜的原因為何？其狀態是否在109年11月15日（點交日）前已存在？」等項，該公會於110年12月27日出具鑑定報告書，記載：經以經緯儀（TOPCON）實施鑑定標的物房屋牆柱角傾斜測量之成果報告詳如該鑑定報告之附件四，標的物最大傾斜率1/60；鑑定結論略為：「(一)系爭房屋有無傾斜之情形？如有，是否已超過正常標準？是否得以修復？修復費用為多少？1.系爭房屋有傾斜，其最大斜率為T2測線1/60。2.有關建築物傾斜標準，依據新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊之規定，……建物最大斜率超過1/200，但未達1/40者，應評估工地施工對建物結構安全所造成之影響，並依評估結果列建物損害部分之修復補強費用，其中補強應考慮因傾斜增量所引致建物基礎或結構

之強度損失。.....依據上述規定系爭建物傾斜率已超過正常標準。3.系爭房屋傾斜不易修復，一般以灌漿抬昇及扶正工法來恢復建物傾斜率.....本案系爭房屋灌漿抬昇及扶正工程費用估算原則及單價，悉依新北市政府工務局109年2月14日修訂新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊估算....總計0000000元」「(二)系爭房屋可能造成傾斜的原因為何？其狀態是否在109年11月15日前已存在？1...研判系爭房屋可能造成傾斜的原因為靠近山邊之地質軟弱緣故。2...應屬長期漸進式發生系爭房屋傾斜現象，故其傾斜應再109年11月15日以前存在。」。是系爭房屋確有傾斜之情形，且於點交日前已存在，其傾斜率最大為1/60，已超過正常標準，對於該房屋居住使用之效用已有一定影響，且足使交易價值減損，應屬物之瑕疵，原告主張系爭房屋有物之瑕疵存在等情，即屬可採。

3.被告李娜雖抗辯：前開鑑定報告書是指系爭建物最大傾斜率為1/60，但並非測量系爭房屋內部，且不可歸責於被告李娜等語。然系爭房屋所在於該棟建築物之2樓，以公寓大廈之部分為買賣標的者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵，是鑑定機關於系爭房屋所在之建築物外之測點所為之傾斜測量成果，自與系爭房屋是否具有傾斜瑕疵關係重大，被告李娜辯稱上開鑑定報告書關於並未測量房屋內部等語，欲以此認與系爭房屋是否有傾斜瑕疵無關，洵屬無據，且被告李娜將系爭房屋出售與原告，則於其交付系爭房屋與原告當時，系爭房屋如有傾斜之情形，被告李娜不能解免其所應負之出賣人之瑕疵擔保責任，是被告李娜上開所辯亦屬無據。

(三)原告先位主張解除與被告李娜間系爭買賣契約並請求返還全部價金部分：

1.按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減

01 少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請
02 求減少價金。」而上開規定但書所稱依情形解除契約，顯失
03 公平，係謂瑕疵對於買受人所生之損害，與解除對於出賣人
04 所生之損害，有失平衡而言，此有最高法院93年度台上字第
05 1825號、88年度台上字第711號、73年度台上字第4360號裁
06 判意旨可參。又系爭買賣契約第5條第2項：「賣方保證本買
07 賣標得交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有
08 約定外，賣方應負瑕疵擔保責任，本項瑕疵非屬重大瑕疵
09 者，買方不得解除契約，僅得請求減少價金。」，是依原告
10 與被告李娜間契約約定，僅有重大物之瑕疵時，原告始得解
11 除契約。

12 2.依原告居住於系爭房屋1個月始發現有傾斜，方請土木技師
13 公會進行傾斜度鑑定等情，有存證信函在卷可查（見本院卷
14 第39頁），可見系爭房屋傾斜問題非是可立即查見，再者，
15 其最大傾斜度亦為未超過1/40，而不屬於新北市建築物工程
16 施工損壞鄰房鑑定手冊中應依建物拆除建造價估算費用之情
17 形，因此，本院審酌系爭房屋傾斜瑕疵對於買受人即原告所
18 生之損害尚非重大，難認屬與重大物之瑕疵，且解除系爭買
19 賣契約對於出賣人即被告可能產生稅金、仲介費等損失，其
20 所生之損害則非輕，有失平衡。是以，系爭買賣契約之買賣
21 標的即系爭房屋雖有傾斜瑕疵，且被告應負瑕疵擔保之責，
22 但依上開情形，原告解除契約顯失公平，依系爭買賣契約第
23 5條第2項、民法第359條規定，原告應僅得請求減少價金，
24 方為適當。故原告先位之訴主張解除系爭買賣契約，並依民
25 法第259條第1、2款規定請求被告李娜返還全部價金730萬元
26 及利息，即無從准許，應予駁回。

27 (四)原告備位主張減少價金，並依民法第179條請求被告李娜返
28 還3,210,668元及利息部分：

29 1.本件原告就系爭房屋之傾斜瑕疵，依系爭契約第5條第2項、
30 民法第359條規定，僅得請求減少價金，已如前述。而按買
31 受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕

疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算，此有最高法院99年度台上字第1972號裁判意旨可參。

2. 本件原告請求被告李娜返還3,210,668元，原告稱此包含修繕費用及交易價值之減損，然該金額係前開鑑定報告估計修繕傾斜之費用，此並非當然等於系爭房屋減損之價額，原告迄未就此提出任何證明，又系爭房屋所在公寓共5層，每層2戶，共計10戶，而鑑定報告既是以整棟建物估算灌漿抬昇及扶正工程費用，是系爭房屋應負擔之修繕費用應為321,067元（ $3,210,668/10=321,067$ ，小數點以下四捨五入），是原告若欲轉售系爭房屋，應修繕系爭房屋瑕疵所應支出之金額，應可認交易價值之減損，則原告請求減少價金，並依不當得利之法則請求被告返還該減少之價金，於321,067元之範圍內即無不合，應予准許；逾此範圍之請求，即難認有理由。

3. 又買受人因買賣標的有瑕疵，經買受人向出賣人以意思表示為減少價金請求權之行使，就該減少部分，出賣人受領之法律上原因即已失其存在，自應依民法第179條、第182條第2項之規定將該減少部分附加利息一併償還。本件被告就系爭房屋之傾斜應負物之瑕疵擔保責任，業如前述，則原告備位以起訴狀繕本送達作為減少價金意思表示之送達，並依不當得利之法律關係請求被告返還321,067元，及111年2月24日至清償日止按年息5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

(五) 原告主張被告冠京公司應依民法第567條第2項、第571條第1項、第179條規定，返還146,000元及法定遲延利息部分：按「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」、「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用」，民法第568條第1項、第571條定有明文。依原告與被告冠京公司間之不

動產買賣意願書、權益確認書、要約書，並未約定被告冠京公司對系爭房地有瑕疵查證義務，亦未具體約定被告負有查證系爭房屋是否傾斜之義務，自難認被告冠京公司就系爭房地是傾斜，負有查證判斷之義務，已如前述；況且原告係居住於系爭房屋1個月後發現有傾斜之情形，並非可肉眼目測判斷，且被告冠京公司所僱用之不動產經紀人亦無從依目測即可發現系爭房屋傾斜之情形，難認未盡善良管理人注意義務。況且，原告自始並未舉證說明被告冠京公司究竟係為何種有利於被告李娜之行為，或違反誠實及信用方法，而被告李娜收受利益之情形，故原告請求被告冠京公司返還仲介報酬，要無理由。

四、綜上所述，原告先位主張解除系爭買賣契約，請求被告李娜應給付原告730萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其此部分假執行，失所附麗，應併駁回。原告備位之訴主張減少價金聲明請求被告李娜應給付原告321,067元，及自起訴狀繕本送達之翌日即110年4月2日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；被告李娜就原告勝訴部分，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰併酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條

中 華 民 國 111 年 3 月 25 日
民事第六庭 法 官 宋家瑋

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
02 書記官 洪愷翎