臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1244號

原　　告　劉人瑋
訴訟代理人　林明忠律師
複 代理 人　歐苡均律師
被　　告　鄭明志
訴訟代理人　王聖舜律師
　　楊敦元律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
被　　告　吳承叡
　　許國彥
共　　同
訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年2月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而僅補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條分別定有明文。查，原告起訴主張其透過被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）所屬新莊中正直營店仲介人員即被告吳承叡（下稱其名）居間，向被告鄭明志（下稱其名）購買坐落新北市○○區○○段0000地號土地所有權應有部分4分之1（下稱系爭土地）及其上門牌號碼新北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。嗣其發現系爭房屋有漏水之情，以及有「傾斜現象，沿標的物門牌垂直方向T1、T2有明顯之傾斜，最大值為1/157最小值

為1/398；而平行標的物門牌方向V1、V2亦有明顯傾斜，其最大值為1/181最小值為1/214」，且上開傾斜率已超過建築物安全規則所定之規範值之傾斜瑕疵（下稱系爭傾斜瑕疵），永慶房屋、吳承叡與永慶房屋經紀人即被告許國彥（下稱其名，與永慶房屋、吳承叡合稱永慶房屋等3人，與永慶房屋、吳承叡、鄭明志合稱被告等4人）竟未詳實調查、說明系爭房屋有漏水及系爭傾斜瑕疵，已違背居間人義務，永慶房屋自應返還其所給付之居間報酬，永慶房屋等3人亦應依不動產經紀業管理條例規定負連帶賠償責任等情（見本院卷一第11至14頁）。嗣原告表示本件原因事實僅主張系爭房屋具有系爭傾斜瑕疵，不再主張系爭房屋有漏水之情（見本院卷二第308頁、第315頁）。核屬原告確認其所主張原因事實範圍之更正陳述，揆諸前揭規定，應予准許。則原告主張系爭房屋有漏水之情形，已非本院審理範圍，下不贅述。

二、原告主張：原告透過永慶房屋仲介吳承叡居間，於110年12月31日以價金新臺幣（下同）825萬元，向鄭明志購買系爭房地。惟伊於110年12月18日偶見同公寓之3樓住戶，始知系爭房屋有傾斜狀況，伊於系爭房地點交後即於111年2月24日委請社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）對系爭房屋之「傾斜率」、「傾斜率是否已超出建築安全相關規定之規範值」等問題進行鑑定，經新北市土木技師公會以111年4月15日新北土技字第1110001139號鑑定報告書（下稱第1139號鑑定報告）認定系爭房屋有系爭傾斜瑕疵，伊得依民法第359條規定行使減少價金165萬元之形成權，鄭明志就該165萬元屬無法律上原因而受利益，致伊受損，鄭明志自應依不當得利之法則返還伊價金165萬元。又伊為查明系爭房屋具系爭傾斜瑕疵，受有支出鑑定費用4萬6,000元之損害，鄭明志自應依不完全給付之法則，賠償伊4萬6,000元。另永慶房屋為專業不動產仲介業者，許國彥為本件買賣之經紀人，吳承叡為本件買賣之仲介人員，竟未詳實調查系

爭房屋有系爭傾斜瑕疵，已違背居間人之善良管理人義務，永慶房屋依民法第571條規定，不得向伊請求報酬，伊除可主張民法第571條規定外，亦可依不完全給付之法則，解除雙方之居間契約，故永慶房屋受領伊所給付之仲介服務費8萬2,500元，為無法律上之原因，應依不當得利之法則，將8萬2,500元返還予伊。又永慶房屋等3人應依不動產經紀業管理條例（下稱經紀業管理條例）第26條第2項規定，就伊所受損害即減少價金金額165萬、鑑定費4萬6,000元負連帶賠償責任。且被告等4人所負上開賠償169萬6,000責任部分，均係因系爭傾斜瑕疵之同一原因發生，自應負不真正連帶賠償責任等情。爰依民法第359條、第179條、第182條第2項、第227條、第226條第1項、第256條、第571條、經紀業管理條例第26條第2項規定、不真正連帶之法律關係，求為命：㈠鄭明志應給169萬6,000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。㈡永慶房屋等3人應連帶給付169萬6,000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。前二項被告中，如任一項被告已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。㈢永慶房屋應給付8萬2,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

三、鄭明志則以：依新北市土木技師公會以113年1月4日新北土技字第1130000049號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定結論，可知系爭房屋並無原告所稱系爭傾斜瑕疵。縱系爭房屋有系爭鑑定報告所認定傾斜之情，但系爭房屋為40年之中古屋，屋體難免會些微破損、傾斜現象，惟此傾斜程度不影響居住安全，自不能認為有價值或預定效用之瑕疵，原告本件請求並無理由。且原告所提出之第1139號鑑定報告、110年12月26日建築物結構傾斜測量成果表（下稱110年12月26日成果表）、中華民國建築結構非破壞檢測協會房屋品質檢測缺失報告書（下稱系爭檢測報告）、110年10月15日建築

物結構傾斜測量成果表（下稱110年10月15日成果表），均屬原告自行委請他人所製作，亦無賦予鄭明志提供意見、發問及到場說明之程序保障，自不得採為本件裁判的基礎，甚至上開書證之測量方法亦有違誤，不能用以認為系爭房屋具有原告所稱系爭傾斜瑕疵等語，資為抗辯。

四、永慶房屋等3人則以：經法院囑託新北市土木技師公會鑑定後，系爭鑑定報告表示系爭房屋固有傾斜，但依鑑定手冊規定，各測向均未超過1/200傾斜率，未超過建築安全相關法規所規定之規範值，對系爭房屋之結構與使用上之安全並無影響，故系爭房屋無系爭傾斜瑕疵。且系爭房屋有無傾斜之問題及對於結構安全有無影響，並非一般人得以肉眼或個人感受察覺得知，須經由專業人員以精密儀器檢測鑑定始得知悉，房屋仲介業係以提供房屋買賣之居間服務為其專業，對於建物是否存有結構問題之察覺能力與常人無異，系爭房屋有無系爭傾斜瑕疵非仲介得自相關地籍文件之審視及對系爭房地目測觀察等合理調查所得知悉，永慶房屋等3人並無違反民法第567條第2項規定之情，原告請求永慶房屋返還居間服務報酬8萬2,500元，以及請求，永慶房屋等3人應依經紀業管理條例第26條第2項規定，連帶賠償原告所受損害169萬6,000元，並無理由等語，資為抗辯。

五、得心證之理由：

㈠原告於110年10月31日透過永慶房屋仲介吳承叡居間，於110年12月31日以價金825萬元向鄭明志購買系爭房地，於111年1月28日完成點交，並給付居間服務報酬8萬2,500元予永慶房屋。又原告於111年1月10日寄發律師函予鄭明志，於111年1月17日寄發新莊幸福郵局存證號碼000021號存證信函予鄭明志，鄭明志於111年1月17日委請律師寄發時律函字第000000000號律師函予原告等情，有不動產買賣契約書、上開律師函、存證信函可稽（見本院卷一第31至40頁、第45至62頁），應堪認定。

㈡原告主張系爭房屋有系爭傾斜瑕疵，鄭明志應負物之瑕疵

擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，自應返還其減少價金金額165萬，以及賠償其鑑定費4萬6,000元云云，無非係110年12月26日成果表、第1139號鑑定報告、系爭檢測報告、110年10月15日成果表為據，為鄭明志所否認，並以前詞置辯。經查：

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，民法第354條定有明文。是前開所謂之「瑕疵」，乃指物之通常效用、契約預定效用，或其經濟價值之減少或滅失而言，且如其減少之程度無關重要者，亦不得視為瑕疵。次按依一般經驗法則及社會常情判斷，中古房屋因長期居住使用及氣候、地層變動（例如地震、鄰地開挖建築等），屋體難免有破損、傾斜之現象，其價格即因此折舊而遠低於新建房屋，此應為房屋買賣之當事人所明知。是中古房屋倘仍可居住使用，即已具備其通常效用；縱有屋體破損、些微傾斜現象，惟買賣雙方於洽商價格時應已列入考量，即屬於減損程度無關重要，自不能認為係減少房屋價值或買賣契約預定效用之瑕疵，亦不能認為出賣人未依債之本旨提出給付。

2.經本院囑託新北市土木技師公會就系爭房屋有無系爭傾斜瑕疵存在，系爭鑑定報告認定系爭房屋有傾斜之情（見系爭鑑定報告第8頁暨其附件五），惟系爭鑑定報告亦認定：「依鑑定手冊規定，各測向均並未超過1/200傾斜率」、「本次鑑定傾斜測量所測得各測向之傾斜率，均未超過鑑定手冊中之傾斜增量所引致建物基礎或結構之強度損失上限值（即1/200），若鑑定物在原法定核准條件下使用，目前所測量得到之各測向傾斜率對系爭不動產結構與使用安全應無影響。」（見系爭鑑定報告第8頁），足見系爭房屋並不具有原告所主張之系爭傾斜瑕疵存在，則

原告主張系爭房屋有系爭傾斜瑕疵云云，自不可取。又縱使系爭房屋有系爭鑑定報告所認定之傾斜情況，但系爭房屋屋齡約40年（見本院卷二第397頁），屬於中古房屋，歷經長期居住使用及地層變動（例如921地震等），屋體難免有傾斜之現象，且系爭鑑定報告亦認為不會影響一般人之日常生活起居及使用安全，自應認系爭房屋之傾斜程度尚稱輕微，並未達減少房屋價值或效用之重要程度，則系爭房屋雖有系爭鑑定報告所認定之傾斜狀況，但仍屬於減損程度無關重要，自不能認為係減少房屋價值或買賣契約預定效用之瑕疵，亦不能認為鄭明志有未依債之本旨提出給付。

3.雖原告執110年12月26日成果表、第1139號鑑定報告、系爭檢測報告、110年10月15日成果表為據為前述主張，然110年12月26日成果表、第1139號鑑定報告、系爭檢測報告、110年10月15日成果表（見本院卷一第43至44頁、第63至129頁、第275頁），均非於本件訴訟進行中由法院囑託鑑定，不符民事訴訟法第326條規定之鑑定要件，且上開書證均由原告單方所委託鑑定，被告等4人均未參與鑑定程序及表達意見，顯非屬經兩造合意選任之鑑定人，自難執此認定系爭房屋具有原告所主張之系爭傾斜瑕疵可言。雖原告聲請傳喚製作第1139號鑑定報告之技師曹福成，以及聲請傳喚製作110年12月26日成果表、110年10月15日成果表之技師賴尚賢到庭作證，以證明系爭房屋有系爭傾斜瑕疵云云，惟本件既已囑託新北市土木技師公會進行鑑定，有關系爭房屋有無系爭傾斜瑕疵之事實，已臻明確，況上開書證既有不符合民事訴訟法第326條規定之情，自無傳喚製作上開書證之曾福成、賴尚賢到庭作證說明之必要。

4.準此，原告主張系爭房屋具有系爭傾斜瑕疵，鄭明志應負物之瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，其得依民法第359條、第179條、第182條第2項、第227條、第2

26條第1項、不真正連帶之法律關係，請求鄭明志應返還減少價金金額165萬及賠償鑑定費4萬6,000元（共計169萬6,000元）本息，自屬無據。雖原告聲請就系爭房地減少價金金額進行鑑定，惟系爭房屋既無瑕疵，鄭明志無庸負物之瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，已如前述，則本件應無送鑑定減少價金金額之必要，併此敘明。

㈢原告主張系爭房屋有系爭傾斜瑕疵，永慶房屋有未盡居間人之善良管理人責任，自不得領取居間報酬，且應負不完全給付之債務不履行責任，經其解除契約後，應將報酬仲介服務費8萬2,500元返還予其，另依經紀業管理條例第26條第2項規定，永慶房屋等3人應連帶賠償其減少價金金額165萬及鑑定費4萬6,000元云云，為永慶房屋等3人所否認，並以前詞置辯。經查，系爭房屋並無系爭傾斜瑕疵存在乙節，業經認定如前。況系爭房地有無傾斜之問題及對於結構安全有無影響，並非一般人得以肉眼或個人感受察覺得知，須經由專業人員以精密儀器檢測鑑定始得知悉，而房屋仲介業係以提供房屋買賣之居間服務為其專業，對於建物是否存有結構問題之察覺能力與常人無異，系爭房屋有無系爭傾斜瑕疵，自非永慶房屋等3人得自相關地籍文件之審視及對系爭房地目測觀察等合理調查所得知悉。是系爭房地於買賣雙方締約時，雙方並無就系爭房屋有無傾斜問題進行專業上鑑定，吳承叡雖以不動產仲介為營業，但未具土木或水電之相關專業，實難苛責吳承叡加以檢查，經詢問鄭明志、現場查看之方式調查系爭房地，即難認其有何未依民法第567條第2項規定未善盡調查義務之情。雖原告提其與吳承叡間之LINE對話訊息截圖，主張吳承叡對於原告就屋況瑕疵之指摘並無反駁，認吳承叡未盡調查義務云云。惟從原告與吳承叡間之LINE對話訊息截圖以觀（見本院卷一第131至132頁），並無提及傾斜瑕疵之情，且屬原告單方面指摘，自無從有利原告之認定。是原

告所舉證據並無從證明永慶房屋有何違反民法第567條第2項規定或應符合經紀業管理條例第26條第2項規定之情，則其依不當得利之法則、經紀業管理條例第26條第2項規定，請求永慶房屋應返還其所受領之報酬仲介服務費8萬2,500元，以及永慶房屋等3人應連帶賠償其169萬6,000元本息，即屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第182條第2項、第227條、第226條第1項、第256條、第571條、經紀業管理條例第26條第2項規定、不真正連帶之法律關係，請求：㈠鄭明志應給169萬6,000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。㈡永慶房屋等3人應連帶給付169萬6,000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。前二項被告中，如任一項被告已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。㈢永慶房屋應給付8萬2,500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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　27　　日

民事第四庭　法　官　趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　康閔雄