

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第8號

原告 王祥安
陳玉玲
陳文福
喬光廷

共同

訴訟代理人 江明軒律師
董子涵律師

被告 鴻寬房地產有限公司

兼

法定代理人 劉威志

共同

訴訟代理人 林晏安律師
陳郁婷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年12月11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、原告主張：被告鴻寬房地產有限公司（下稱鴻寬公司）經營房屋仲介業，為不動產經紀人，負責人為被告劉威志。原告前於民國110年間，委託被告鴻寬公司擔任仲介並簽訂不動產委託銷售契約（下稱系爭委託銷售契約），委託被告鴻寬公司出賣原告坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地，及其上同段建號0000、0000、0000、0000建物即門牌號碼新北市○○○路00巷0號0至0樓房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）。被告2人尋得訴外人林明祥有意願購買系爭房地，然被告2人未據實向林明祥轉達原告之交易條

01 件即：系爭房屋有高度氯離子含量偏高之可能，應買一方須
02 無條件接受原告拋棄一切物之瑕疵擔保責任，然原告得接受
03 如系爭房屋有氯離子含量過高之情形，買方僅能解除契約，
04 不得請求減少價金等語（下稱系爭交易條件）。原告、林明
05 祥已於110年10月21日簽訂系爭房地之買賣契約（下稱系爭
06 買賣契約），然因被告2人未向林明祥告知系爭交易條件，
07 被告2人亦未提醒原告系爭交易條件與公版定型化特約條款
08 有所牴觸，應予刪除劃記，且被告2人於簽約時未全程在場
09 維護原告交易權利義務，致原告嗣後遭林明祥起訴主張系爭
10 房屋氯離子含量過高並請求減少價金，經臺灣高等法院以11
11 3年度上字第375號判決減少系爭房地價金新臺幣（下同）41
12 3萬7,535元。被告2人為追求高額仲介費，棄原告權益不
13 顧，違背房屋仲介之責任義務，未向林明祥告知系爭交易條
14 件，致原告受有損害。爰依系爭委託銷售契約第4條第2項、
15 第4項、民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條第1
16 項、民法第226條第1項、第227條第1項、第2項、民法第571
17 條、第567條第1項、不動產經紀業管理條例第21條第3項、
18 第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項、消費者保護法
19 第26條，類推適用民法第280條、第281條等規定提起本件訴
20 訟等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣400萬元，
21 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之利息；(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告2人則以：原告未曾將系爭交易條件告知被告2人，自未
24 要求被告2人轉知林明祥，原告係親自向林明祥磋商後才簽
25 訂系爭買賣契約，被告2人有無將系爭交易條件告知林明祥
26 與損害結果間無因果關係。原告已對訴外人即系爭房地之前
27 所有人吳蔡素華、楊詠麟起訴請求減少價金，經臺灣高等法
28 院以114年度審上移調字第7號事件調解成立後，原告已實際
29 受領520萬元，原告未受有損害等語，資為抗辯，並聲明：
30 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

31 三、本院之判斷

01 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
02 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主
03 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
04 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
05 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。準
06 此，原告主張：被告2人未據實向林明祥轉達系爭交易條件
07 等語，本件自應由原告就上開主張負舉證責任。

08 (二)原告與林明祥於110年10月21日簽訂系爭買賣契約，第5條第
09 3項後段約定：「檢測結果氬離子含量平均值超過約定標準，
10 除買賣雙方另有約定外，買方得主張減少價金或解除契
11 約…」(本院卷一第59頁)；第12條第3項手寫約定：「本
12 屋況原屋主(賣方)不負擔瑕疵擔保，除了輻射屋、海砂
13 屋、40年內非凶宅的情形時，買方可無條件解除契約」等語
14 (本院卷一第61頁)；另有特別約定事項第9點、第13點分
15 別約定：「九、除本契約另有約定外，賣方保證本建築物未
16 使用未經處理之海砂，氬離子含量是否過高，雙方約定建築
17 完成於87年6月24日(含)以前，氬離子含量標準為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，
18 …以三孔平均值為準，雙方均不得於檢測未逾前述標準
19 時要求任何補償或興訟，違者以違約論」、「十三、雙方約
20 定於移轉所有權並已點交買賣標的後，買方發現有本特約事
21 項第九(指氬離子含量)、十一(指輻射污染)、十二(指
22 非自然死亡)點之重大瑕疵時，買方得要求減少價金或解除
23 契約回復原狀，惟買方僅要求減少價金而其要求價金超過原
24 買價百分之十者，賣方亦得要求解除契約回復原狀，買方不
25 得拒絕」等語，並經原告、林明祥親自簽名確認(本院卷一
26 第61至66頁)。可知原告、林明祥已親自就系爭房地之交易
27 條件進行磋商、確認，並以手寫條款約定「輻射屋、海砂
28 屋、40年內非凶宅」最重可達無條件解除系爭買賣契約之程
29 度，未明示排除林明祥不得行使民法瑕疵擔保責任中之減少
30 價金請求權等事實。而原告既已向林明祥磋商、確認後，方
31 於系爭買賣契約末端簽名，且上開手寫條款亦未明示排除林

01 明祥之減少價金請求權，原告未將系爭交易條件納入系爭買
02 賣契約中，自難認原告將系爭交易條件作為買賣條件。原告
03 不得因遭另案判決減少系爭房地之買賣價金後，方更易其詞
04 稱有將系爭交易條件告知被告2人。本院無從認定被告2人有
05 何未向林明祥告知系爭交易條件之侵權行為或債務不履行情
06 事。

07 (三)證人即被告鴻寬公司前員工陳君亮於另案證稱：我是原告的
08 仲介，當初原告委託我時，原告說他沒有居住在系爭房屋
09 內，我去現場看系爭房屋有剝落、鋼筋裸露情況，原告說不
10 負擔保責任，主要是針對海砂部分，因為輻射跟凶宅的機會
11 較小，後來林明祥在簽訂系爭買賣契約時，有提到說若系爭
12 房屋有海砂、輻射跟凶宅情形就不購買，但簽約時原告跟林
13 明祥沒有提到能否要求減價等語（本院卷一第116、119
14 頁）。可證原告與林明祥簽訂系爭買賣契約時，並未提及是
15 否排除減少價金請求權之事實。本院審酌不動產買賣多涉及
16 高額資金流動，需審慎考量各項因素，包括價格、契約內
17 容、法律責任等事項，買賣雙方之磋商過程中，亦可能隨時
18 修改價金或其他交易條件，契約內容隨之更改、修正。是原
19 告雖前曾與仲介陳君亮提及不願負擔保責任，然原告於110
20 年10月21日與林明祥磋商、手寫約定條款後，方簽訂系爭買
21 賣契約，堪認原告最終並未以系爭交易條件作為買賣系爭房
22 地之要件，故原告稱將系爭交易條件作為買賣條件、已告知
23 被告2人系爭交易條件等情，是否屬實，顯有疑義。

24 (四)證人即被告鴻寬公司員工湛荏棋於另案證稱：我是林明祥的
25 仲介，當時我有向林明祥報告原告不負海砂責任，林明祥如
26 有發現海砂問題就解除買賣契約，以現況交屋，原告不負修
27 繕責任，但沒有提到不解約減少價金的問題等語（本院卷一
28 第99、104至105頁）；復旋即改稱：原告有說不負任何瑕疵
29 擔保責任，包含鋼筋裸露、氬離子偏高或房屋龜裂、海砂等
30 一切都不負責，簽約時有特別約定海砂、凶宅跟輻射屋可以
31 解約，只能選擇解約或買下系爭房地，不能選擇不解約而減

01 價等語（本院卷一第106至108頁），可知湛荏棋前稱原告、
02 林明祥簽訂系爭買賣契約時未提及能否減少價金一事，復改
03 稱有特別約定不得請求減少價金，前後證詞內容矛盾等事
04 實。故湛荏棋上開證詞是否可信，已生疑義，不足引為有利
05 原告之認定。

06 (五)原告主張：本件原告損害為遭臺灣高等法院113年度上字第3
07 75號判決減少之價金413萬7,535元等語。然原告已對系爭房
08 地之前所有人吳蔡素華、楊詠麟起訴請求減少價金，經臺灣
09 高等法院以114年度審上移調字第7號事件調解成立，調解內
10 容為：吳蔡素華、楊詠麟願給付原告520萬元等情，有本院1
11 11年度訴字第1390號判決（本院卷一第307至311頁）、臺灣
12 高等法院114年度審上移調字第7號民事調解筆錄（本院卷一
13 第397至398頁）在卷可參，且原告已陳報：原告已拿到前手
14 之補償等語（本院卷一第371頁）。是原告既已實際受領吳
15 蔡素華、楊詠麟所給付之520萬元，原告損害已獲填補，原
16 告起訴請求被告2人負損害賠償責任，自屬無據。

17 四、綜上所述，原告未舉證證明有何以系爭交易條件作為買賣系
18 爭房地之要件，亦未舉證證明原告已告知被告2人系爭交易
19 條件，且原告並未受有損害，是原告依系爭委託銷售契約第
20 4條第2項、第4項、民法第184條第1項、第2項、第185條、
21 第188條第1項、民法第226條第1項、第227條第1項、第2
22 項、民法第571條、第567條第1項、不動產經紀業管理條例
23 第21條第3項、第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項、
24 消費者保護法第26條，類推適用民法第280條、第281條等規
25 定，請求被告2人連帶給付400萬元，為無理由，應予駁回。
26 其訴既經駁回，假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

27 五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
28 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日
31 民事第七庭 法官 羅羽媛

01 以上正本係照原本作成。

02 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，並
03 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
04 裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日

06 書記官 張又勻