臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第579號

原　　告　劉芳琴

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張嘉哲律師

被　　告　林馥婷

000000000000000000

　　捷運讚不動產經紀有限公司

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　張榮隆

被　　告　徐中鼎

　　寶島不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　張榮隆

共　　同

訴訟代理人　陳守文律師

　　郭千華律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國115年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告林馥婷應於原告將如附表一所示不動產，其上抵押權全部塗銷，並將所有權移轉登記並交付予被告林馥婷之同時，給付原告新臺幣（下同）1,220萬元，及自民國114年7月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告林馥婷負擔96%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以410萬元為被告林馥婷供擔保後，得假執行；但被告林馥婷如以1,220萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告與被告林馥婷經由被告住商不動產蘆洲三民捷運加盟店捷運讚不動產經紀有限公司（下稱捷運讚公司）所屬經紀人被告徐中鼎、及被告住商不動產蘆洲佳瑪加盟店寶島不動產經紀有限公司（下稱寶島公司）居間介紹，由原告以買賣總價1,220萬元向被告林馥婷（單一被告逕稱其名，合稱被告）購買坐落於新北市○○區○○段000地號、488地號、493地號、498地號（權利範圍各為1/5、1/140、1/140、1/140）土地（下合稱系爭土地），及其地上同段1771號建號，門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號4樓房屋（系爭系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於113年11月18日與林馥婷簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）。嗣於114年2月19日辦妥系爭房地之所有權移轉登記，同年3月21日系爭房屋完成交屋。原告已給付林馥婷1,220萬元買賣價金，給付捷運讚公司34萬4,000元仲介服務費、給付地政士代辦費5萬4,798元。

㈡、林馥婷明知系爭房屋存有滲漏水、樑柱有諸多間隙等諸多瑕疵。然為求順利出售，在不動產標的現況說明書上勾選無滲漏水之情形及樑、柱部分無顯見間隙裂痕情形，均未誠實告知有滲漏水、樑柱有顯見間隙裂痕等情。原告於點交後之114年3月30日前往系爭房屋進行清理時，竟赫然發現系爭房屋樑柱有間隙嚴重及滲漏水情況，包含（1）「廚房」有天花板裂痕、變形、明顯水痕、廚房樑A面裂開竟達竹籤寬度、廚房梁B面裂開竟有成人一隻手指之寬度；（2）「浴廁」有樑裂痕、樓層版裂痕、明顯水痕；（3）「客廳」有樑裂縫變形裂痕；（4）「前陽台」有樓層版裂痕、漏水；（5）「次臥」有裂痕、漏水；（6）「次臥靠浴廁處」漏水。嗣經原告訪查系爭房屋之樓上鄰居，鄰居表示上開瑕疵係房屋長期漏水，林馥婷居住其中並曾向鄰居反應過系爭房屋漏

水。原告於購買系爭房屋前已存在上開瑕疵，林馥婷故意不告知，竟於系爭買賣契約之標的物現況說明書中，保證並記載系爭房屋無滲漏水之情形，樑、柱無顯見間隙裂痕，致原告陷於錯誤，向林馥婷購買系爭房地。林馥婷為出賣人，本應擔保系爭房屋於危險移轉時，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。原告遂於114年4月18日以律師函通知林馥婷之仲介即寶島公司轉告林馥婷系爭房屋有瑕疵。嗣於114年5月20日再次以存證信函通知林馥婷、捷運讚公司及寶島公司解除系爭房屋買賣契約之意思表示，請求林馥婷回復原狀返還價金，請求仲介公司返還仲介費，然經被告均拒絕返還。原告再以起訴狀繕本送達為解除買賣契約之意思表示，並為撤銷受詐欺之意思表示，系爭買賣契約自因原告依法行使解除權而不存在。

㈢、徐中鼎為不動產經紀人，受雇於捷運讚公司，為捷運讚公司業務履行輔助人。捷運讚公司、寶島公司及徐中鼎，居間系爭房地買賣，負責系爭房地買賣事宜，自應負調查訂約事項即系爭房屋樑、柱部分有無顯見間隙裂痕，滲漏水之義務，並應將調查結果據實報告於原告悉知。詎捷運讚公司、寶島公司及徐中鼎均未誠實告知，並於系爭契約之標的物現況說明書為不實記載以欺瞞原告，捷運讚公司、寶島公司、徐中鼎顯未盡詳細調查及據實報告之義務，違反善良管理人注意義務之行為，致原告陷於錯誤，向林馥婷購買系爭房地，因而支付林馥婷買賣價金1,220萬元，仲介服務費34萬4,000元、地政士代辦費5萬4,798元，買方履約保證費3,660元、結構工程技師初驗費5,000元、銀行信用查詢費300元、銀行系統作業費1萬4,640元、火險及地震險1,728元、房屋稅422、及因漏水而需另覓租屋費用4萬6,000元，合計損害金額1,267萬548元。

㈣、倘認原告不得以系爭瑕疵解除買賣契約（假設語，否認之），然因系爭房屋存有系爭瑕疵，受有交易價值受減損732萬元，應由林馥婷負物之瑕疵擔保責任，而系爭瑕疵需額

外支付修復費用，且縱使修復後仍影響建物結構安全，對於居住安全有重大危害，嚴重貶損系爭房地市值超過732萬元，則以本起訴狀繕本送達向林馥婷為減少732萬元價金之意思表示，系爭買賣契約之買賣價金應減少732萬元，林馥婷就此超額領得之款項，係屬無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，爰依不當得利法律關係，請求林馥婷返還經減少之732萬元價金及遲延利息。而捷運讚公司、寶島公司及徐中鼎居間系爭房地買賣，未善盡詳細調查及據實報告等義務，明知系爭房屋有系爭瑕疵存在，卻與林馥婷共同施以詐術欺瞞原告，於系爭買賣契約之標的物現況說明書為不實記載，使原告陷於錯誤，而以高於實際市場價值732萬元之金額向林馥婷購買系爭房地，致原告受有732萬元之損害，林馥婷、捷運讚公司、寶島公司及徐中鼎等4人共同侵害原告之權利，執行仲介業務之故意或過失，致交易當事人原告受損害，應負連帶賠償之責。

㈤、爰依附表二所示之請求權提起本件訴訟等語。

先位聲明：

1.被告應連帶給付原告1,267萬548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

2.原告倘獲勝訴判決，願供擔保，請准宣告假執行。

備位聲明：

1.被告應連帶給付原告732萬元，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。

2.原告倘獲勝訴判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、林馥婷則以：系爭房屋於交屋時屋況良好，樑柱並無明顯裂痕間隙、亦無滲漏水等情況。不動產委託銷售標的現況說明書僅係林馥婷就己身所瞭解之屋況勾選填寫，其上亦無保證無瑕疵之記載，亦無故意以詐術為不實保證原告之權利。縱系爭房屋縱有瑕疵(僅為假設語氣，林馥婷仍否認之)，惟樑柱有明顯裂痕間隙及滲漏水等情狀亦不可能係出賣人即林馥婷故意為之，自非屬可歸責於出賣人之事由所致，自不得責

令林馥婷負不完全給付之債務不履行責任。系爭房屋自75年4月23日興建完成，迄今已40年，臺灣省結構工程技師公會（下稱臺灣省結構技師公會）之鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)記載系爭房屋梁柱有寬度約為0.1㎜至13.0㎜裂痕，乃多年使用及自然環境影響所致之正常現象，其程度尚在合理範圍內，實難謂係「明顯裂痕間隙」，非屬足以影響通常使用或交易價值之瑕疵。臺灣省結構技師公會僅以「水分計」檢測牆面之含水量即斷言有漏水，顯嫌率斷，實不足以作為認定系爭房屋具漏水瑕疵之依據。退步言之，縱認鑑定時部分牆面含水量偏高，然而該結果亦僅能反映鑑定當下之狀態，尚不足以證明兩造交屋之時即已有漏水情形。至於112年9月5樓住戶滲漏水業經5樓住戶修繕完畢。退步言之，縱系爭房屋於交屋時存有樑柱明顯裂痕間隙、滲漏水之瑕疵(僅為假設語氣，被告仍否認之)，然原告於簽約前已知悉系爭房屋屋況，依民法第355條，原告自不得再據此要求被告付瑕疵擔保責任。其次，樑柱裂痕間隙及滲漏水均非重大不可修繕之瑕疵，原告僅憑系爭房屋存有非重大不可修繕之瑕疵率斷主張解除系爭買賣契約洵屬顯失公平。退萬步言之，如原告主張解除契約為有理由(僅為假設語氣，被告仍否認之)，則林馥婷主張同時履行抗辯，請求原告將系爭房地所有權登記予林馥婷及將系爭房屋點交返還予林馥婷，併塗銷抵押權登記等語，資為抗辯。並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、捷運讚公司、寶島公司及徐中鼎則以：林馥婷委託寶島公司出售其所有系爭房屋時，寶島公司即首就房屋買賣交易常見訂約事項著手調查，其方式亦即提供不動產委託銷售標的現況說明書予出賣人即林馥婷簽署，而林馥婷並就上開說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形？」、第39項「本標的樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」勾選「否」。寶島公司亦派人員至系爭房屋查看屋況，系爭房屋經觀察堪稱良好，樑柱並無明顯裂痕間隙，亦無水痕等滲漏水徵兆之現象發

生。捷運讚公司及徐中鼎向原告銷售時，原告亦曾多次協同配偶至現場看屋，徐中鼎亦根據上開林馥婷所簽署之說明書及所自身所觀察之現象向原告做屋況解說，依法並無不合之處，況且系爭房屋是否有滲漏水，必須由具有專業知識之技師以儀器檢測，而寶島公司、捷運讚公司僅為一般不動產經紀業者並無如此之設備及檢測能力，寶島公司、捷運讚公司、徐中鼎實已善盡調查及告知之義務並無故意不告知瑕疵等語，資為抗辯。並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（卷一第550頁）：

㈠、原告113年11月18日與林馥婷簽訂不動產買賣契約書，以1,220萬元買受林馥婷所有系爭房地，已於114年3月21日交屋，原告已支付全部買賣價金。

㈡、寶島公司係賣方即林馥婷委託銷售系爭房屋之仲介，捷運讚公司則為買方即原告居間購買系爭房屋之仲介，而徐中鼎任職於捷運讚公司，擔任不動產經紀營業員。

㈢、原告已支付捷運讚公司34萬4,000元服務費，及支出5萬4,798元房地產登記費用。

㈣、被告林馥婷於不動產委託銷售標的現況說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形？」、第39項「本標的樑柱部分是否有顯見間隙裂痕？」勾選「否」。

五、本院之判斷：

原告主張被告明知系爭房屋有滲漏水、樑柱顯見間隙裂痕，卻故意隱匿不告知；捷運讚公司、寶島公司、徐中鼎亦有未盡詳細調查及據實報告之義務等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執事項，論述如下：

㈠、系爭房屋於交付原告時，是否有系爭瑕疵？

1.原告主張系爭房屋於114年3月21日完成交屋，原告於114年3月30日前往系爭房屋進行清理時，發現系爭房屋（1）「廚房」有天花板裂痕、變形、明顯水痕、廚房樑A面裂開達竹籤寬度、廚房梁B面裂開有成人一隻手指之寬度；（2）「浴

廁」有樑裂痕、樓層版裂痕、明顯水痕；（3）「客廳」樑裂縫變形裂痕；（4）「前陽台」樓層版裂痕、漏水；（5）「次臥」有裂痕、漏水；（6）「次臥靠浴廁處」漏水等情，業據原告提出系爭房屋照片為證（本院卷一第99頁至156頁）。復經兩造合意囑託臺灣省結構技師公會進行鑑定，經結構技師至現場以目視方式進行系爭房屋樑、柱是否裂痕評估，以水分計檢測漏水處含水量進行定性評估，鑑定結果系爭房屋樑柱裂痕情形如附表三所示，目前部分梁、柱有產生鋼筋鏽蝕縱向裂縫及混凝土保護層剝落影響結構強度之結構性裂痕；系爭房屋有漏水部分為：次臥頂板、外牆、內牆、浴廁頂板、廚房頂板、主臥外牆等情，臺灣省結構技師公會115年2月11日（115）省結技（113）烈字第4411號函附鑑定報告書（文號：台省結技鑑字第3337號）及附件六相關位置梁、柱裂痕現況勘查成果（含平面位置示意圖及照片）、附件七相關位置漏水處頂板、牆實施含水百分比之水分計檢測成果紀錄（含檢測位置平面示意圖及照片可稽）（函文本院卷一第465頁，鑑定報告書置於卷外，下稱系爭鑑定報告書）。顯見系爭房屋確存有影響結構強度之結構性裂痕性及滲漏水情形，足以減損系爭房屋之利用，依通常交易觀念，顯然不具備應有之價值、效用及品質，屬減少其通常效用之瑕疵。

2.被告雖質疑鑑定人臺灣省結構技師公會單獨以水分計檢測結果判斷系爭房屋存有滲漏水之存在，並非妥適，且牆面含水量偏高，未必等同於存在「滲漏水瑕疵」等語。惟查，臺灣省結構技師公會就上開質疑事項函復：經過多年鑑定所得之工程實務統計結果，在不接近外牆、浴廁、廚房等無可能受漏水影響之內牆位置，以感應式水分計檢測其含水量約介於8%~12%，故一般以含水量約12%作為比較基準值。依照學理及實務依據，牆面含水量需低於4%~6%以下，才可以進行油漆塗裝工作，以避免後續漆面起泡、剝落（俗稱壁癌元凶之一），故牆面不漏水初步標準為4%~6%以下；但由於房屋室

內會有空氣中的濕度，因為環境濕度的影響，實務上以感應式水分計檢測其含水量約介於8%~12%，故當牆面含水量大於12%時，原則上可研判其屬漏水情況；又由於牆面會受下雨天或廚房用水、蒸煮食物（水蒸氣漫佈）等各種影響因素，造成室內濕度較高，而產生比12%稍高之情況，且同一牆面各點因受環境影響程度不同，其含水量亦會不同，鑑定技師會衡量現場情況予以排除；但當其含水量高於約17%時，已不屬該環境濕度之影響範圍，即可研判「牆面含水量偏高，含水量高於約17%即屬漏水」，等同於存在「滲漏水瑕疵」，除非尚有其他環境因素造成此情況，鑑定技師會衡量現場情況再予以排除。本次鑑定所進行水分計檢測處，研判其表面已有產生漏水現象，其檢測含水量因而約介於20.0%~41.5%，已大於17%，故研判其有漏水之情況；並依現場情況研判，其亦無牆面有受下雨天或廚房用水、蒸煮食物（水蒸氣漫佈）等各種影響因素，造成室內濕度較高，而產生比12%稍高之情況，故鑑定技師尚無需衡量現場情況予以排除，並原則上採含水量約12%作為比較基準值。又鑑定會勘當日，鑑定技師有自行就三處無可能受漏水影響之內牆位置進行檢測，牆面含水量數值均約在12%左右，與多年鑑定所得之工程實務統計結果相符，故取12%作為比較基準值，並無不妥。是本案水分計檢測結果足以單獨研判滲漏水存在，尚無疑義。至於灑水試驗、管線加壓測試、紅外線熱像儀檢測或破壞性檢測，雖亦可用於判斷是否有滲漏水，但該等方式之最主要目的是在鑑定漏水原因、牆或地坪漏水位置有無管線漏水情況，此等工作並非屬本案鑑定範圍；一般而言，漏水原因鑑定包括進行漏水測試以找出冷水管、熱水管、排水管、排污管、牆、地坪等何項之漏水因素，一間浴廁鑑定費用約為20萬元上下，本案鑑定旨在確認系爭房屋是否有漏水，採水分計檢測已足夠等語，有結構工程技師公會115年5月14日函文在卷可參（本院卷第667至669頁）。基上，鑑定人就鑑定過程及判斷依據已詳為說明，並依據現場狀排除其

他環境因素造成影響，堪認鑑定人以水分計檢測結果認定系爭房屋有滲漏水情況應有具有相當之可信度。

㈡、原告主張依民法第359條前段規定解除系爭買賣契約有無理由？

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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項本文、第2項、第359條分別定有明文。所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言(最高法院97年度台上字第739號、93年度台上字第1825號判決參照)；所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、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（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。而公寓大廈房屋，其物之通常效用即為供居住、營業使用，倘有漏水、影響結構強度之結構行性裂痕，自足影響居住、營業之目的，而屬物之瑕疵，應不待言。

2.經查，林馥婷於不動產委託銷售標的現況說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形？」、第39項「本標的樑柱部分是否有顯見間隙裂痕？」勾選「否」等情，為兩造所不爭執（詳兩造不爭執事項㈣）。足認林馥婷已保證系爭房屋無滲漏水及顯見間隙裂痕之意，則林馥婷自應以無滲漏水及無顯見間隙裂痕狀況之房屋交付予原告，始符債務本旨。林馥婷交付系爭房屋既存有系爭裂痕及滲漏水瑕疵，顯然不具林馥婷所保證之品質。復審以系爭裂痕為影響結構強度之結構性裂痕，滲漏水範圍遍及主臥室、次臥室、浴廁及廚房，系爭瑕

疵減少之通常效用或契約預定效用之程度，顯非無關重要。是原告依民法第359條之規定，向林馥婷主張解除系爭房地買賣契約，即屬有據。

3.林馥婷雖辯稱系爭房屋於交屋時屋況良好，樑柱並無明顯裂痕間隙、亦無滲漏水等情況，並提出系爭房屋交屋時之屋況照片（本院卷一第257至264頁）。然審以系爭瑕疵係位於牆邊甚或在天花板拆除後之頂板等情，有鑑定報告書附件六、附件七調查會勘紀錄表在卷可佐。系爭瑕疵位置均非位於林馥婷所提出交屋前照片拍照之範圍內。復觀諸林馥婷提出上開交屋前系爭房屋照片，屋內擺桌椅、沙發、床鋪、櫥櫃等傢俱物品，確實不易察覺系爭房屋整體屋情形況。益徵系爭瑕疵並非一望即知，原告於交屋後因屋內傢俱物品搬離清空後詳細查看後始發現等情，屬有據。其次，系爭瑕疵係臺灣省結構技師公會依據原告於114年3月30日（即原證9）及114年4月12日拍攝照片（即原證10）位置，逐一確認有無裂痕或滲漏水情形，參以被告不否認原證9、原證10係交屋時狀況等語（本院卷一第546頁）；系爭瑕疵並亦短時間可達，應係長久累積所致。堪認系爭房屋於114年3月21日交付原告時已存有樑柱裂痕及滲漏水之系爭瑕疵。至於林馥婷辯稱其係就己身了解屋況勾選填寫標的物現況說明書，並無保證無瑕疵之記載等語。惟按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此係根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要，故林馥婷自難以系爭瑕疵為非可歸於己事由所致或其亦不知悉系爭瑕疵存在等節，而免除其瑕疵擔保責任。再者，一般買賣房屋之交易習慣，買屋者所期待者，係買受無樑柱裂痕或漏水之虞之房屋，屋齡之多寡與樑柱有無裂痕間隙或有無漏水乃分屬兩事，尚難以買受人明知買受中古屋，價格遠低於新建房屋，即認買受人應接受所買受者為樑柱有間隙裂痕或有漏水問題之房屋，而不能

對中古屋之出賣人主張負樑柱間隙裂痕及漏水瑕疵之擔保責任。林馥婷既已擔保其所出賣之系爭房屋樑柱無顯見間隙裂痕及無滲漏水情形，且難認原告於系爭房地買賣契約成立時，已知系爭房屋有顯見間隙裂痕及滲漏水瑕疵仍為購買，而系爭房屋於交付時確有顯見間隙裂痕及滲漏水瑕疵存在，已如前述，系爭房屋顯未具備其通常之價值、效用及保證品質，林馥婷應就系爭房屋之系爭瑕疵負物之瑕疵擔保責任，自屬無誤。

4.林馥婷復抗辯系爭瑕疵非重大，非不可修繕之瑕疵，原告逕行主張解除契約，對林馥婷顯失公允等語。經查，系爭房屋樑柱裂痕處共計12處，裂痕寬度為自0.1mm至13.0mm不等，其中寬度達13.0mm之裂痕有3處，均位於廚房梁等情，有系爭鑑定報告在卷可參。又系爭房屋因梁柱已產生鋼筋鏽蝕所造成之縱向裂縫，由於該鋼筋鏽蝕已使鋼筋強度折損，而梁柱之抗剪及抗彎兩項結構強度主要靠鋼筋提供，鋼筋鏽蝕自然會降低梁柱之抗剪及抗彎結構強度，系爭裂痕屬影響結構強度之結構性裂痕等情，業經臺灣省結構技師公會說明如上。系爭房屋經鑑定人以水分計檢測牆面及頂板，含水量大於12%以上共有10處，分別介於28.0%至41.0%，顯非無關通常價值或使用之細微滲漏水狀況。益徵林馥婷抗辯系爭瑕疵並非重大，洵屬無據，不足採信。林馥婷固辯稱系爭瑕疵非不可修繕。然原告於發現系爭瑕疵即通知林馥婷處理等情，有Line對話紀錄附卷可佐（本院卷二第83頁）。惟林馥婷迄今仍無為原告修繕之意願，顯見林馥婷並無為原告修繕系爭瑕疵意願，系爭瑕疵是否可修繕及修繕額是否重大，均未見林馥婷提出具體事證供本院審酌，本院自無認定真實性。至於民法第359條規定所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院93年度台上字第1825 號民事判決意旨參照）。林馥婷抗辯解除系爭買賣契約，其將損失已支付仲介費30萬元、土地增值稅2萬4,982元、代書費7,000元及履約

保證費3,660元等交易成本，並承擔房屋折舊價值減損及不動產市場波動價差之風險。然審以林馥婷所稱交易成本之損失，本即買賣不動產商業行為所需負擔之交易成本，況且本件原告得解除契約係因林馥婷負瑕疵擔保責任所導致。其次，原告於發現系爭瑕疵即於114年5月20日通知林馥婷解除契約，距離系爭房屋點交日僅相距2月，出賣人即林馥婷需承擔房屋折舊金額或不動產市價變動均極為輕微。反觀系爭房屋樑柱裂痕屬影響結構強度之結構性裂痕，系爭房屋結構上是否仍具有安全性已有疑慮。倘不許原告解除系爭房地買賣契約，而使原告依約受領系爭房屋，則對原告而言，將導致其必須蒙受無法居住安全、使用系爭房屋之危險性，且恐有日後進一步使原告承擔生命、身體、財產上重大損害之疑慮，實無法強令原告居住其內，負擔不定時危害發生之風險。從而，林馥婷抗辯准許原告解除系爭不動產買賣契約對其顯失公允等情，自屬無據。

5.另按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，此觀民法第259條第1款規定甚明。依同法第261條準用第264條規定，當事人因契約解除而生之相互義務，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。系爭不動產買賣契約既經原告合法解除，依上說明，林馥婷負有返還價金1,220萬元及遲延利息之義務，而原告負有塗銷系爭房地其上全部抵押權設定、移轉系爭房地所有權登記及交付系爭房地之義務，並與林馥婷所負返還價金義務，互為對待給付關係。是以林馥婷以原告需將系爭房地所有權移轉登記並返還予林馥婷，併塗銷系爭房地抵押權登記之義務為同時履行之抗辯，應為可取。

6.綜上，原告對於林馥婷主張依民法第359條規定主張解除系爭不動產買賣契約後，依據民法第259條第1款規定，請求林馥婷返還價金1,220萬元為有理由。故就原告另依民法第179條、第184條、第227條規定，就同一請求是否有理由，自無

論述之必要，附此敘明。

㈢、原告主張依據民法第347條準用第359條瑕疵擔保規定解除與捷運讚公司及寶島公司間仲介契約，有無理由？

1.按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限；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少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第347條、第359條分別定有明文。次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條分別定有明文。

2.經查，寶島公司為賣方即林馥婷委託銷售房屋之仲介公司，捷運讚公司為買方即原告居間購買系爭房屋之仲介公司等情，為兩造所不爭執（詳不爭執事項㈡）。基上，原告與捷運讚公司固成立「居間」有償契約關係。惟審以居間契約係提供他造報告訂約機會或媒介之勞務給付契約，應履行義務為據實報告、媒介妥適相對人及調查履行能力及訂約能力，並未涉及標的物之交付。與買賣契約因需移轉買賣標的，就移轉標的有無瑕疵，出賣人是否需負瑕疵擔保責任，性質上顯有不同。況捷運讚公司與原告居間之契約並無任何擔保事項。從而，原告主張依據民法第347條準用第359條瑕疵擔保規定，解除與捷運讚公司間居間契約乙節，顯屬無據。其次，寶島公司為林馥婷委託銷售系爭房地之仲介公司，雙方成立「居間」契約關係。然原告並未舉證其與寶島公司成立之契約內容為何，或有因契約關係而給付寶島公司對價。原告與寶島公司間既無契約關係，益徵原告主張依據民法第347條準用第359條規定，解除其與寶島公司間之契約關係等

情，實乏所據，要難採信。

㈣、原告依據民法第227條、第184條、不動產經紀管理條例第26條第2項規定，請求捷運讚公司、寶島公司、徐中鼎應負賠償責任，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條定有明文。因侵權行為所生之損害賠償請求權，以有損害之發生，及行為人有故意或過失不法侵害他人權利之事實外，並以二者之間有相當因果關係為其成立要件，若其行為並無不法，或其行為並無故意或過失，即無賠償之可言（參照最高法院49年台上字第2323號判例意旨）。次按民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，或依侵權行為之規定，請求賠償被詐欺而受之損害，然為表示之當事人，應就受詐欺之事實負舉證之責任。最高法院18年上字第371號判例、44年台上字第75號判例參照。故所謂詐欺行為，必行為人主觀上有欲陷相對人於錯誤之故意，始足當之。申言之，行為人對於陷表意人於錯誤之不實事項，不但主觀上須有認知，且有以此不實事項陷表意人於錯誤之意欲。若行為人對表意人所指之不實事項，事前先無主觀認識，縱客觀事實與行為對表意人所為之表示確有不符，亦難謂有何詐術行為。原告主張林馥婷明知系爭房屋有滲漏水及樑柱有顯見間隙裂痕，仍然於不動現況說明書勾選未有滲漏水、未有顯見間隙裂痕，捷運讚公司、寶島公司、徐中鼎身為仲介，亦知悉有滲漏水及顯見間隙裂痕情況而不告知原告，有惡意隱匿之情，應負連帶賠償之責等語，既為被告所否認，自應由原告就被告明知系爭房屋有系爭瑕疵，卻故意隱瞞不告知原告，構成詐欺一事，負舉證之責任。

2.經查，依據系爭鑑定報告書所附會勘調查紀錄表顯示漏水及

裂痕大部分位於天花板上方之頂板，或為物品所遮掩，並非一望即知之瑕疵，在未拆除天花板或移動遮掩物品查看前，難認林馥婷對於系爭房屋之系爭瑕疵必詳為知悉，其於現況說明書有關無滲漏水及無顯見間隙裂痕之記載，係刻意隱瞞或詐欺之情事。其次，林馥婷未告知瑕疵，僅係其應依買賣契約法律關係負擔瑕疵擔保責任，尚難認有何背於善良風俗之處，或有違反保護他人之法律之情事。是原告主張林馥婷明知系爭房屋有系爭瑕疵，卻詐稱無瑕疵，已構成民法第184條侵權行為乙節，難認有據。

3.次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項分別定有明文。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例要旨），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失之情形。

4.經查，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；又雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條分別定有明文。準此，不動產說明書係經紀人依委託人提供之資料作成，供為仲介案件解說文件及交易契約之一部分，應先由委託人簽章確認後，始提供經紀人員在執行業務過程中向相對人解說，因此，不動產說明書是否詳盡完整，需賴委託人之協力配合。又不動產經紀人在執行不動產買賣仲介

之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失。原告未否認於購買系爭房屋前有至系爭房屋現場查看，原告於購買系爭房屋前既曾至現場查看而未發現系爭瑕疵，顯見系爭瑕疵並非一望即知之明顯瑕疵。復審以系爭鑑定報告書所附會勘調查紀錄表顯示漏水及裂痕位置大都位於天花板上方之頂板或為傢俱物品所遮掩，需拆卸天花板或傢俱搬離後，始有可能發現系爭房屋存有系爭瑕疵。仲介業者至現場勘查，至多亦係從外觀觀之，不可能拆除天花板探看內部或隨意移動屋主傢俱物品。基上，系爭房屋雖存有系爭瑕疵，然系爭瑕疵究非一望即可查得知，徐中鼎已帶原告至系爭房屋查看，寶島公司復提出現況說明書由林馥婷填寫系爭房屋現況，並觀察系爭房屋外觀認不動產現況說明書應符合現實狀態，應認已合理調查，並無未盡據實說明、惡意隱匿、未盡調查義務之情事，而無不完全給付之情形，亦無故意或過失侵害原告權益或違反保護他人法律之情事。從而，原告以捷運讚公司、徐中鼎於銷售系爭房地期間故意隱匿未告知系爭房屋存有系爭瑕疵等事項，已屬詐欺原告行為，且違反民法第567條規定據實告知及調查之義務，並依民法第227條、第184條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求捷運讚公司、徐中鼎負損害賠償責任，皆屬無據。至於原告主張捷運讚公司、徐中鼎有違反不動產經紀業管理條例第24之2條規定，惟上開規定是規範經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並需依該條各款規定辦理。然本件系爭房地買賣雙方委託之仲介業者，並不相同（詳兩造不爭執事項㈡），捷運讚公司並非同時代理買賣雙方，自無該條之適用，原告上開主張，顯屬有誤。

5.次查，原告與寶島公司間並無契約關係等情，業經本院說明

如上。兩造既無契約關係，寶島公司對於原告即無任何給付義務，原告主張寶島公司有不完全給付並請求損害賠償，洵屬無據，不足採信。其次，本件仲介人員對於系爭房屋現況已為合理調查，並無詐欺或故意隱匿原告有關系爭房屋存有系爭瑕疵之情事，業經本院說明如上。則原告主張寶島公司擔任林馥婷仲介人員，居間銷售系爭房地時，未告知系爭房屋存有系爭瑕疵等事項，已屬詐欺原告行為，且違反不動產經紀管理條例第26條第2項、民法第567條第1項前段，依據民法第184條規定，請求寶島公司負損害賠償責任等情，即屬無據，不應准許。其次，本件系爭房地買賣雙方委託之仲介業者，並不相同，原告主張寶島公司有違反不動產經紀管理條例第24條之2規定乙節，如上所述，亦為無理由。

㈤、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求林馥婷返還價金，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自起訴狀繕本送達林馥婷翌日即114年7月4日（本院卷第27頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

六、綜上所述，原告先位主張依據民法第359條、第259條第1款規定，請求林馥婷應給付1,220萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。林馥婷就前開應給付義務，與原告應塗銷系爭房地抵押權設定、移轉系爭房地所有權及返還予林馥婷之義務，為同時履行抗辯，亦有理由，爰判決如主文第一項所示。至於原

告對林馥婷提起備位聲明部分，因原告先位之訴為有理由，本院自無庸再為論斷、裁判，併此敘明。

七、原告及林馥婷均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結：原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第七庭　　法　官　王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　張育慈

附表一：

土地部分					
土　　地　　坐　　落				面積	權　利　範　圍
縣　市	鄉鎮市區	段	地　號	平方公尺	
新北市	蘆洲	信義	505	94.96	1/5
新北市	蘆洲	信義	488	203.54	1/140
新北市	蘆洲	信義	493	205.49	1/140
新北市	蘆洲	信義	498	111.23	1/140

房屋部分				
建　號	坐落地號	門牌號碼	建物面積（平方公尺）	權利

			樓層面積	附屬建物	範圍
1771	新北市蘆洲區信義段505、488、493、498	新北市○○區○○路0巷0號4樓	四層：71.99	陽台：4.46	全部

附表二：

先位聲明		
被告	請求權基礎（擇一）	請求金額
林馥婷	民法第259條第1款	12,200,000元
	民法第179條	12,200,000元
	民法第184條第1項前段	12,670,548元
	民法第184條第1項後段	12,670,548元
	民法第184條第2項	12,670,548元
	民法第227條	12,670,548元
捷運讚公司	民法第259條第1款	344,000元
	不動產經紀業管理條例第26條第2項	12,670,548元
	民法第277條	12,670,548元
	民法第184條第2項	12,670,548元
寶島公司	民法第259條第1款	344,000元
	不動產經紀業管理條例第26條第2項	12,670,548元
	民法第277條	12,670,548元
	民法第184條第2項	12,670,548元
徐中鼎	民法第184條第2項	12,670,548元
	不動產經紀管理條例第2	12,670,548元

	4條之2	
備位聲明		
被告	請求權基礎（擇一）	請求金額
林馥婷	民法第359條	7,320,000元
	民法第184條第1項前段	7,320,000元
	民法第184條第1項後段	7,320,000元
	民法第184條第2項	7,320,000元
	民法第227條	7,320,000元
捷運讚公司	不動產經紀業管理條例第26條第2項	7,320,000元
	民法第227條	7,320,000元
	民法第184條第1項前段	7,320,000元
	民法第184條第1項後段	7,320,000元
	民法第184條第2項	7,320,000元
寶島公司	不動產經紀業管理條例第26條第2項	7,320,000元
	民法第227條	7,320,000元
	民法第184條第1項前段	7,320,000元
	民法第184條第1項後段	7,320,000元
	民法第184條第2項	7,320,000元
徐中鼎	不動產經紀業管理條例第26條第2項	7,320,000元
	民法第227條	7,320,000元
	民法第184條第1項前段	7,320,000元
	民法第184條第1項後段	7,320,000元
	民法第184條第2項	7,320,000元

附表三：

檢測位置	現場勘查樑柱裂痕結果	鑑定報告卷證頁碼
臥房（次臥）	梁網狀裂縫：長約1.1m，寬約0.1～0.4mm；上鋁窗框受梁變形下壓致不易開啟，研判梁有產生裂痕及變形情況。	第134頁
臥房（次臥）	柱裂縫：長約1.0m，寬約0.1～0.4mm，研判柱有產生裂痕及變形情況。	第135頁
臥房（次臥）	柱裂縫：長約0.75m，寬約0.1～0.5mm，研判柱有產生裂痕情況。	第135頁
臥房（次臥）	柱網狀裂縫：長約0.3m，寬約0.1～0.3mm，研判柱有產生裂痕情況。	第136頁
臥房（主臥）	梁網狀裂縫：寬約0.1～0.6mm，研判梁有產生裂痕情況。	第136頁
浴廁	梁網狀裂縫：長約1.6m，寬約0.1～3.0mm，研判梁有產生裂痕情況。	第137頁
廚房	頂板，梁網狀裂縫：長約全長，寬約0.1～13.0mm，研判頂板、梁有產生裂痕情況。	第137頁
廚房	頂板，梁網狀裂縫：長約全長，寬約0.1～13.0mm，研判頂板、梁有產生裂痕情況。	第138頁
廚房	梁網狀裂縫：長約全長，寬約0.1～3.0mm，研判梁有產生裂痕情況。	第138頁
後陽台	柱裂縫：長約全高，寬約0.1～0.45mm，研判柱有產生裂痕情況。	第139頁
後陽台	柱裂縫：長約全高，寬約0.1～4.5mm，研判柱有產生裂痕情況。	第139頁
浴廁	梁裂縫：長約全長，寬約0.1～0.3mm，研判梁有產生裂痕情況。	第140頁