宣　示　判　決　筆　錄

115年度板簡字第942號

原　　告　林嗣鈞

000000000000000000

訴訟代理人　吳佳樺

被　　告　揚生不動產經紀股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李紹偉

000000000000000000

被　　告　葉賢宗

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間115年度板簡字第942號請求損害賠償事件於中華民國115年8月18日辯論終結，於中華民國115年10月13日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪

法院書記官　陳又琳

通　　譯　丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　文

被告葉賢宗應給付原告新臺幣貳拾貳萬伍仟貳佰元，及自民國一百一十五年四月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告揚生不動產經紀股份有限公司應給付原告新臺幣貳拾貳萬伍仟貳佰元，及自民國一百一十五年三月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二項所命給付，如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一、二項得假執行，但被告以新臺幣貳拾貳萬伍仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

㈠原告於民國（下同）114年6月28日透過被告揚生不動產經紀股份有限公司（下稱揚生公司）與都營不動產開發有限公司（下稱都營公司，嗣經原告撤回起訴）仲介，向被告葉賢宗買受坐落新北市○○區○○段0000地號之土地（權利範圍分別為10000分之146），及其上門牌號碼新北市○○區○○路000號六樓建物（下稱系爭建物）欲作住宅使用，並已於同年8月17日完成交屋。詎原告因欲規劃辦理室內裝修，於同年9月23日調閱最新使用執照後發現，系爭建物使用執照於92年間申報變更用途為辦公室，而非集合住宅；原告因此需重新辦理變更後方得進行裝修，且系爭建物因其大門尺寸與原始使用執照所附圖不符，需拆除重作以符合法規之防火門。原告為使系爭建物回復住宅之使用目的及格局，故因此而外支出：1.使用用途變更申請費用新臺幣（下同）38,500元。2.裝修許可申請費99,000元。3.大門及防火門工程費用80,000元。4.廣告布條拆除費用7,700元。原告因此受有合計225,200元之損害。

㈡被告葉賢宗明知系爭建物之使用用途及使用執照所載不符，於交易期間均未告知，系爭建物顯具物之瑕疵，就上開原告所受損害，應負損害賠償之責。

㈢被告揚升公司，就其受雇之經紀人員執行業務有監督管理之責任，並依法查證及據實說明義務。惟其受雇之經紀人員未即時對原告接露系爭建物之使用狀況仍為辦公室等重大事項，未據實告知該瑕疵，並以系爭建物仍為住宅用途為廣告銷售之，有廣告不實等情，顯疏未盡管理監督之責，原告因此對上開損害為負損害賠償之責。

㈣上開被告葉賢宗、被告揚升公司應同構成民法共同侵權責

任，負連帶賠償之責。為此，爰依民法有關物之瑕疵擔保及侵權行為損害賠償之法律關係提起本訴，求為判決，被告應連帶給付原告225,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息等語。

二、被告葉賢宗答辯略以：

伊於系爭建物交易過程中明確告知原告其實際使用狀況，未有任何欺瞞之情，系爭建物一開始就是辦公室，簽約時曾也告知，房屋外牆當時仍懸掛辦公室用途之帆布招牌。並未刻意隱至於廣告刊登是仲介，原告的仲介也是專業人士，伊也是受害者。本件交易全程均有仲介及代書，如原告認有資訊未充分揭露，亦應就仲介是否善盡法定義務釐清，非由被告承擔。被告配偶基於信任代書專業，僅口頭表示願意提供11萬元作為協助解決紛爭之補貼，非承認有任何法律責任，亦非承認原告所稱損害確實存在。願意出5萬元和解各等語。

三、被告揚升公司答辯略以：

依照內政部所公布之不動產說明書應記載及不得記載事項中「二、成屋 ㈠建築改良物（以下簡稱建物）1.建物標示、權利範圍及用途」項次中明定：「⑶建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）；依於系爭建物不動產說明書中已交付系爭建物之第二類謄本、建物測量成果圖，地籍圖本等；參上開事項中並未要求仲介業者調取使用執照及建物謄本。伊業所提供之建物謄本（列印時間：113年7月29日）並附於系爭建物不動產說明書中，該謄本記載系爭建物之主要用途亦為住家用。是伊已盡其查證義務，被告葉賢宗為出賣人就系爭建物之實際使用狀況，及歷次主要用途變更情形較伊更為清楚，倘要求伊將系爭建物歷年變更用途或使用情形逐一追查，已超越被告查證義務之範圍。故本件被告葉賢宗既已於系爭建物之不動產說明書簽名確認所載，加諸上開建物謄本主要目的記載為住宅用，伊對於系爭建物之不動產說明書自有合法信賴，難有任何違反義務之情事各等語。

四、經查：

㈠原告所主張之事實，業據所提出臺北縣政府工務局使用執照83使字第179號存根（下稱83年使用執照）、臺北縣政府工務局使用執照92中變使字第032號存根暨竣工圖照片（下稱92年使用執照）、系爭建物刊登廣告、林建廷建築師事務所說明書、系爭建物買賣不動產契約書（下稱系爭買賣契約書）、新向室內裝修設計工程有限公司出具之估價單、國堡門國際金屬有限公司出具之訂購單、通訊軟體LINE對話記錄截圖、系爭建物第一類謄本、新北市政府工務局81年字第740號建造執照、新北市政府一定規模以下變更使用執照號碼0000000號證明書（下稱新北市第0000000號變更使用執照證明書）、新北市簡易室內裝修施工許可證（核准號字號A0000000）、新北市政府工務局建築物室內裝修115中裝修(使)第1442號合格證明等件為證。而系爭建物依上開83年使用執照照記載各層用途：地下層為防空避難室、停車場，第一層為店鋪，第二至十二層為集合住宅；依92年使用執照則系爭建物之原有用途變更為辦公室；依新北市第0000000號變更使用執照證明書將系爭建物之使用用途辦公室使用用途改為集合住宅；系爭建物現狀之住宅格局施工，為被告揚生不動產經紀股份有限公司之工班施作完成，為兩造所不爭，合先敘明。

㈡按建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其

於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。建築法第73條第1項前段、第2項，同法第77條第1項，第91條第1項分別訂有規定。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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責任者，買受人得請求減少價金，固為民法第354條第1項、第359條所規定。又行政法上關於物之使用限制，乃國家行使公權力之規制作用，與民法上之權利不同，國家禁止人民就物為某種使用，亦係由行政機關以罰鍰、強制拆除等行政權之方式為之，並非立於平等地位行使私法上權利，故物之使用受有行政法上之限制，尚與民法第349條所稱第三人就買賣標的物主張權利之情形不同，並非權利瑕疵，應屬物之瑕疵，併予敘明。本件系爭建物依92年使用執照變更用途為辦公室，而被告葉賢宗不爭執其知系爭建物作為辦公室使用，惟其先稱沒向原告表示系爭建物為住宅，又再稱被告揚生不動產經紀股份有限公司介紹之裝修公司為格局三房之住房格局係因較好出售，有本院115年8月18日言詞辯論筆錄可稽。原告雖不否認系爭建物經被告告知其曾作為辦公室使用，然依原告所上開系爭建物刊登廣告，林建廷建築師事務所說明書所附照片，系爭建物除標註「三房兩廳兩衛」、「法定用途為住宅」等文字，系爭建物之室內格局依照片顯區分為不同之房間，與系爭建物92年使用執照內之竣工圖、照片所示系爭建物無任何房間格局之辦公室不同；而按上開廣告內容文字、說明書照片所示，衡情一般理性之買受人均可信任系爭建物現為住宅使用。是被告葉賢宗明知系爭建物作為辦公室使用，然將系爭建物改為現有之三房兩廳之格局，可使買受人足以信任系爭建物亦可作為住宅使用，增加其出售之可能，被告縱一再辯稱已告知系爭建物可為辦公室用，然其仍以上開方式使原告相信系

爭建物作為住宅使用，顯有不告知與92年使用執照所載用途不同，屬對系爭建物使用之限制，致原告無法進行裝修，缺少其效用。且物之瑕疵擔保責任為無過失責任，與買賣契約之當事人是否知悉、可否歸責並無關係，出賣人就瑕疵存否之認知及過失有無，俱屬認定出賣人不完全給付責任時所應審認者，與瑕疵是否存在及出賣人應否負擔保責任並無關連，被告葉賢宗所辯，不足採取。

㈢被告葉賢宗應負物之瑕疵擔保責任；而系爭房屋於交屋時既已存在前述瑕疵，自屬欠缺被告所保證之效用。依民法第360條規定，原告自得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。故參原告所提林建廷建築師事務所說明書、新向室內裝修設計工程有限公司出具之估價單、國堡門國際金屬有限公司出具之訂購單所載，原告因此所支出之：1.使用用途變更申請費用35,000元。2.裝修許可申請費90,000元。3.大門及防火門工程費用80,000元。4.廣告拆除工程費用7,000元，合計（工程管理費）225,200元，均應屬瑕疵所至之損害，依前開說明，原告請求被告葉賢宗應為此負損害賠償任，即屬有據，為可採取。

㈣次按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。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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，不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第1、2項分定有明文。而內政部所公布之不動產說明書應記載及不得記載事項係經由不動產經紀業管理條例第22條第3項授權制定，且不動產經紀業管理條例第23條第1項業將以不動產說明書向相對人解說定為不動產經紀人所應盡之義務，則其中不動產說明書之事項即應至少按照內政部所訂定之不動產說明書應記載及不得記載事項為說明，以為維繫不動產交易之秩序，並使不動產經紀人就交易之標的物就不動產說明書之應記載

事項有一定之調查瞭解，否則不動產經紀業管理條例第23條第1項之規定將流為形式，無從保障標的買受人委由具有專業知識之不動產經紀人居間而為交易之信賴，自得以此作為認定不動產經紀人是否善盡其注意義務以處理居間事務之據。是不動產經紀人本於其職務之性質，理應就交易之不動產標的之各種需知事項為詳細之調查，俾使交易之雙方均有所知悉，此乃不動產交易所涉及之實體、程序及稅務之法令繁多，非專業者難以輕易理解之故也。為以免日後肇生訟端，不動產經紀人自應就其所知，依不動產經紀業管理條例第23條第1項以不動產說明書妥善向買受人解說，應予敘明。

㈤另建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。建築法第77條之2第1項第1款、同條第2項、第4項另有明文。而依建築法第77條之二第4項授權規定訂定，其中本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變更。供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他種供公眾使用，應辦理變更使用執照涉室內裝修者，室內裝修部分應併同變更使用執照辦理。申請室內裝修

審核時，應檢附下列圖說文件：一、申請書。二、建築物權利證明文件。三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。四、室內裝修圖說。但經直轄市、縣（市）主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。建築物室內裝修管理辦法第1條、第3條、第22條、第23條第1項、第32條均有明文。

㈥被告揚生公司就系爭建物係由其雇員所仲介等情已不爭執；然其亦不爭執被告葉賢宗告知其系爭建物作為辦公室使用之，且系爭建物住宅格局施工為被告揚生公司所介紹之第三人施作完成。是被告揚生公司作為專業之不動產經紀人，雖辯稱已提供系爭建物建物謄本，並信任建物謄本上所載系爭建物作為住家用途云云；然被告葉賢宗暨已明確告知其系爭建物為辦公室使用，顯與建物謄本、建物測量成果圖所載主要用途不同。再者，依92年使用執照所示竣工圖照片，系爭建物為無任何房間之辦公室，被告葉賢宗、揚生公司就系爭建物進行室內格局施作時，因施工工法涉及內部牆面裝修等，依上開管理辦法規定，於施工前須申請取得經主管建築機關審核合格所發給之室內裝修許可證，而申請文件中本要求提供使用執照，必要時應辦理變更。是以，系爭建物之裝修縱為被告揚生公司所介紹之第三方公司施作，然被告葉賢宗既一再告知系爭建物作為辦公室使用，被告揚生公司對此與建物謄本、建物測量成果圖所載不符均未加以懷疑，竟仍疏未注意及此，顯然違背於其身為不動產經紀人所應善盡之調查義務，而應以過失論。

㈦被告揚生公司因未盡其調查義務及說明義務之過失，致原告因此另支出之：1.使用用途變更申請費用35,000元。2.裝修

許可申請費90,000元。3.大門及防火門工程費用80,000元。4.廣告拆除工程費用7,000元，合計（工程管理費）225,200元之損害，屬可歸責於被告被告揚生不動產經紀股份有限公司事由，原告據此依不動產經紀業管理條例第26條之規定請求被告被告揚生不動產經紀股份有限公司賠償責任，亦屬有據，為可採取。

㈧末按不真正連帶債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度臺上字第453號判決意旨參照）。經查，被告2人前開給付責任依據不同，並未成立連帶責任，惟其給付目的同一，均在填補同一交易行為所生損害，揆諸前揭說明，被告2人間，應為不真正連帶債務，是前揭任一被告已為全部給付或一部給付者，其餘被告就其已履行之範圍內，同免給付義務。

五、從而，原告依民法有關物之瑕疵擔保、不動產經紀業管理條例等法律關係訴請①被告葉賢宗給付225,200元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年4月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。②被告揚生公司給付225,200元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年3月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。③前二項所命給付，如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許；至逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

七、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　13　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　13　　日

書　記　官　陳又琳