臺灣士林地方法院民事判決

111年度消字第2號

原　　告　陳威廷

000000000000000000

訴訟代理人　劉字靈

　　黃啟銘律師

被　　告　吳羽傑

000000000000000000

訴訟代理人　蘇隆惠律師

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　江彥霆

　　姜忠華

　　陳宏輝

上四人共同

訴訟代理人　邱瑞文

複代理人　　倪華德

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告吳羽傑應於原告將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○號四樓房屋回復原狀之同時，給付原告新臺幣貳仟貳佰伍拾萬元，及自民國一百一十年五月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳羽傑負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰伍拾萬元為被告吳羽傑供擔保後，得假執行；但被告吳羽傑如以新臺幣貳仟貳佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告吳羽傑經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：伊前由被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）士東直營店經紀人員即被告江彥霆、天母圓環直營店經紀人員即被告姜忠華、陳宏輝（下合稱永慶房屋等4人）居間仲介向吳羽傑購買門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋），並與吳羽傑於民國110年2月27日簽訂不動產買賣契約書（含增補契約，下稱系爭契約），約定價金為新臺幣（下同）2,250萬元，迄同年5月間依約給付買賣價金及辦理交屋完畢。嗣伊於裝修時，發現系爭房屋頂板樑柱有多處混凝土掉落，鋼筋裸露、斷裂及嚴重鏽蝕，系爭房屋亦曾有多處滲漏水及頂板大範圍修補痕跡，經台北市結構工程工業技師公會鑑定系爭房屋氯離子含量平均值為1.0748kg/m^3，超出現行國家標準值0.15kg/m^3、系爭契約約定標準值0.6kg/m^{3}甚多。吳羽傑、永慶房屋等4人（下合稱被告，分則逕稱姓名）明知系爭房屋有上開瑕疵，且上開瑕疵已嚴重損害房屋結構、居住安全，渠等竟未據實告知，致伊無法獲知真實屋況而購買系爭房屋，受有財產上損害，嗣伊於110年10月15日以存證信函向吳羽傑為解除系爭契約之意思表示卻未獲置理。爰依系爭契約第12條第1項後段、第13條第2項第1款及第3款約定、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項及第3項、第51條、民法第184條第1項前段、第185條、第188條第1項本文、第227條、第259條第2款、第260條、第359條、第571條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠吳羽傑應給付原告買賣價金2,250萬元及自110年5月26日起至清償日止之遲延利息；㈡吳羽傑應給付原告7萬1,622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；㈢永慶房屋等4人應連帶給付原告4萬元；永慶房屋應給付原告20萬元，及均

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；㈣吳羽傑應給付原告74萬1,500元，永慶房屋等4 人應連帶給付原告74萬1,500元及遲延利息，及均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。如其中任一被告為給付，其他被告於給付範圍內，免除給付責任；㈤願供擔保請准宣告假執行。

三、吳羽傑則以：原告於簽約前已至系爭房屋詳細檢查，並充分了解不動產說明書及產權相關資料，永慶房屋亦主動告知系爭房屋疑似傾斜、外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌等情，原告為此與伊簽訂增補契約，原告同意由其自行修復並負擔修繕費用，免除瑕疵擔保責任；其次，原告雖主張系爭房屋頂板樑柱有多處混凝土掉落，鋼筋裸露、斷裂及嚴重鏽蝕、頂板大範圍修補痕跡等情，然上開瑕疵究否原有存在或裝修拆除工程所造成，已有疑義，且位於室內裝潢頂板內部，肉眼不易查知，並非故意不告知上開瑕疵，況系爭房屋屋齡已40餘年，原告理應知悉應依通常程序從速檢查系爭房屋有無上開瑕疵，惟交屋前伊未曾接獲原告通知，今雙方既已交屋完畢，危險即移轉由原告承擔，伊不負有瑕疵擔保責任；再者，台北市土木技師公會鑑定報告書說明上開瑕疵並未影響結構安全，亦未達立即危險之情況，是系爭房屋不符系爭契約第9條第5項約定，原告不得主張瑕疵擔保責任；又氯離子含量檢測部分，雙方前已共同指定由台北市土木技師公會負責鑑定，鑑定報告書顯示系爭房屋氯離子含量未超過標準值，而原告自行向台北市結構工程工業技師公會申請鑑定一事，乃違反系爭契約約定之檢測程序，原告不得以台北市結構工程工業技師公會出具之鑑定報告書主張解除系爭契約；退步言，倘原告仍執意主張解除系爭契約，須先將系爭房屋回復至交屋前之原狀等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、永慶房屋等4人則以：伊於交屋前已將系爭房屋外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌等情事告知原告，亦數次陪同原告至系

爭房屋勘查，並無故意隱瞞屋況；其次，設計師處理費、拆除費用、浴室漏水修繕費用、鑑定費用、租金等係原告自行與第三人締結法律關係所應負擔之對價，與伊提供之仲介服務行為無相當因果關係；又原告既主張財產權受侵害，則請求精神賠償於法不合等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

五、兩造不爭執事項（見本院卷一第410頁至第411頁）：

㈠原告前由被告永慶房屋等4 人居間仲介向被告吳羽傑購買系爭房屋，原告與吳羽傑並於110年2月27日簽訂系爭契約，約定價金為2,250萬元，迄同年5月間依約給付買賣價金及辦理交屋完畢（本院卷一第28頁至第104頁）。

㈡原告委任律師於110年10月15日寄發存證信函，表明解除系爭契約（本院卷一第130頁至第134頁）。

㈢兩造合意由臺北市土木技師公會鑑定氯離子標準（本院卷一第262頁、第363頁）。

六、得心證之理由：

㈠原告解除系爭契約為合法

1.經查，系爭契約第13條第2項第1款約定：「簽定不動產買賣契約後甲方（即原告）得自費並請求乙方（即吳羽傑）配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指定…檢測結果之平均值符合解約條件，即建物建築完成日期在民國84年6月30日（含）當日以前者，約定為0.6kg/m^3（不含）以上；該日期以後者，約定為0.3kg/m^3（不含）以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應退還甲方已付之買賣價款」（見本院卷一第34頁）。而系爭房屋經台北市結構工程工業技師公會派人取樣，進行混凝土水溶性氯離子含量試驗後，試體平均值為1.0748kg/m^3等情，有該公會鑑定報告書在卷可佐（見本院卷一第106頁至第129頁），已明顯高於系爭契約前開約定數值，則原告以存證信函向吳羽傑解除系爭契約（見本院卷一第130頁至

第134頁），並請求吳羽傑返還買賣價金2,250萬元，自屬合法有據。

2.吳羽傑雖辯稱雙方已指定由台北市土木技師公會負責鑑定，原告卻自行向台北市結構工程工業技師公會申請鑑定，違反系爭契約約定云云，然而，吳羽傑不否認台北市結構工程工業技師公會鑑定時派人到場（見本院卷一第380頁），永慶房屋亦坦認負擔該次鑑定費用（見本院卷一第410頁），更遑論永慶房屋之法務人員向原告以LINE對話明白表示「賣方同意再做檢測，並表示如時間確定煩請提前告知，他會到場」、「我已溝通好費用負擔部分」、「款項屆時我們公司直接會給公會」（見本院卷二第18頁至第20頁），並有永慶房屋負擔鑑定費用之協議書可資為憑（見本院卷二第30頁），足可證明原告、吳羽傑均同意由台北市結構工程工業技師公會進行鑑定，事後卻改稱如上，難認可採。

3.吳羽傑又辯稱原告理應從速檢查系爭房屋有無瑕疵，惟交屋前未曾接獲原告通知，現已交屋完畢，危險移轉由原告承擔云云，惟兩造不爭執系爭房屋於110年5月間交付予原告，嗣後原告因整修系爭房屋，發覺混凝土掉落、鋼筋裸露、斷裂及鏽蝕，遂於同年8月間委由台北市結構工程工業技師公會進行檢測（見本院卷一第115頁），始知系爭房屋有混凝土氯離子超標之瑕疵，嗣後於同年10月15日向吳羽傑寄發存證信函解除契約（見本院卷一第130頁至第134頁）。核以原告於裝修過程中始發覺系爭房屋為海砂屋，距離交屋尚不足4月，並未明顯異於一般購屋常情，且發覺後旋即告知吳羽傑此事，實難認有怠為通知之情形。何況，系爭契約第13條第2項第2款約定：「本買賣標的建物無論甲方於交屋前有無辦理氯離子含量檢測，乙方均應民法負瑕疵擔保責任」（見本院卷一第34頁），可推知縱令原告於交屋後始辦理氯離子含量檢測而得知系爭房屋氯離子超標，吳羽傑仍不能免除瑕疵擔保之責，故其抗辯業已交屋，危險已移轉予原告云云，委無可採。

4.另按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受領之物，應返還之，為民法259條第1款所明定。而當事人因契約解除而生之相互義務，依民法第261條準用同法第264條規定，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。吳羽傑抗辯系爭房屋業已交付予原告，屋內設備亦遭拆除，原告如解約應回復原狀等語（見本院卷一第270頁），查系爭契約既經原告合法解除，揆諸前開說明，原告亦負有回復原狀之義務，且與吳羽傑所負返還買賣價金2,250萬元之義務，互為對待給付之關係。是以，吳羽傑以原告上述回復原狀返還之義務主張同時履行之抗辯乙節，即屬有據。

㈡原告不得請求吳羽傑給付7萬1,622元

原告固請求吳羽傑返還原告已給付7萬1,622元（含規費5萬2,648元、業務費用1萬7,000元、保險費1,974元），並提出地政士聯合事務所客戶核對明細清單為憑（見本院卷一第136頁），然而，系爭契約第12條第1項係約定「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費」（見本院卷一第33頁）。是以，吳羽傑負責賠償範圍應僅限「稅費」而已，不包含其他費用，原告前開請求已屬有疑。何況，原告所提出證據為影本，惟遭吳羽傑爭執形式上真正（見本院卷一第407頁），原告又未能提出原本佐證，則其前開請求，尚難准許。

㈢原告不得請求永慶房屋等4人連帶返還仲介報酬4萬元

按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26條第2項定有明文。次按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571條亦有明文。原告主張永慶房屋等4人故意隱瞞除外牆部分外，系爭房屋尚

有多處滲漏水情事，而應返還仲介報酬云云（見本院卷一第18頁），並提出LINE對話紀錄為憑（見本院卷一第308頁至第314頁），然遭永慶房屋等4人否認，並爭執LINE對話紀錄之形式上真正，亦質疑無從判斷對話對象及時間（見本院卷一第399頁、第409頁），細繹前開LINE對話紀錄內容，確實無法知悉該等對話之對象及時間，而難以證明原告主張為真，況且，該LINE對話紀錄亦為影本，原告並未提出原本佐證，則其請求返還仲介報酬，自難認有據。

㈣原告不得請求永慶房屋給付懲罰性賠償金20萬元

按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條前段定有明文。原告主張永慶房屋故意隱瞞系爭房屋滲漏水瑕疵，而應給付5倍懲罰性賠償金云云（見本院卷一第19頁），惟原告無法證明永慶房屋故意不告知漏水情事，已如前所述，自不能依照前開規定請求懲罰性賠償金。

㈤原告不得請求被告給付74萬1,500元

原告雖主張依民法第184條第1項前段、第185條、第188條第1項本文、第227條、第260條規定，吳羽傑與永慶房屋等4人為不真正連帶，應給付71萬4,000元云云（見本院卷一第20頁、第22頁），然侵權行為及不完全給付均以債務人可歸責為前提，而原告不能證明永慶房屋等4人係故意或過失，詳述如前；又瑕疵擔保責任不以出賣人有故意或過失為必要，故吳羽傑雖應就氯離子超標一事負瑕疵擔保責任，不代表其具有故意或過失，原告仍應舉證以實其說，今既未證明吳羽傑主觀上有故意或過失，自難令其負不完全給付之責。是以，原告前開請求，已乏憑據。況且，細繹其中原告所請求浴室漏水修繕費用，依照增補契約第4條約定，本應由原告自行修繕（見本院卷一第276頁）；而土木技師公會鑑定費用、氯離子鑑定費，依照系爭契約第13條第2項第1款約定，理應由原告自費支出（見本院卷一第34頁）；至於原告主張為解決系爭房屋瑕疵，造成生活及工作上困擾，致生精神上

損害云云，惟此僅屬原告個人主觀上感受，其並未能舉證證明其身體、健康等人格權因此遭受侵害。從而，原告主張被告應給付74萬1,500元，並負有不真正連帶之責，即非法所許，自不能准。

七、綜上所述，原告依據民法第259條、第359條規定及系爭契約約定，請求吳羽傑返還買賣價金2,250萬元，及自受領買賣價金之日即110年5月26日（見本院卷一第31頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又吳羽傑就上開請求為同時履行之抗辯亦屬有據，爰判決如主文第一項所示。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、又，原告、吳羽傑陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告之訴駁回部分，假執行之聲請失其附麗，併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

民事第三庭　法　官　劉育琳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　邱勃英