臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2395號

原　　告　羅玉君
訴訟代理人　賈俊益律師
複　代理人　劉孜育律師
被　　告　楊琮揚
訴訟代理人　陳榮輝律師
被　　告　張瀞予即興旺房屋仲介商行
000000000000000000
訴訟代理人　林更穎律師
複　代理人　宋豐浚律師
　　陳紀雅律師

上列當事人間不當得利事件，本院於民國115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告楊琮揚應給付原告新臺幣60萬8000元及自民國111年8月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
二、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
三、訴訟費用由被告楊琮揚負擔百分之68，其餘由原告負擔。
四、本判決第一項於原告以新臺幣20萬2667元供擔保後，得假執行，被告楊琮揚以新臺幣60萬8000元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明請求被告應給付其新臺幣(下同)150萬元(本院卷第11頁，下以本院卷頁標示)，嗣迭經變更，於民國115年4月7日本院第四次言詞辯論期日減縮金額為90萬元(第533頁)，合於前揭規定，應予准許。
二、本件被告張瀞予即興旺房屋仲介商行(下稱張瀞予)經合法通

知，未於最後辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於110年8月21日經由被告張瀞予居間，與被告楊琮揚簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價880萬元買受楊琮揚所有，門牌號碼臺中市○○區○○○街0巷00號建物（下稱系爭房屋)及其坐落基地（下將房屋、土地合稱為系爭房地），楊琮揚並於「標的物現況說明書」中項次第19項「是否有增建、違建」欄位勾選「否」。詎原告於交屋後之111年5月4日，接獲臺中市政府都市發展局（下稱都發局）函文，通知系爭房屋之客廳有未經核准擅自變更外牆之情事，違反建築法第77條規定，致遭處6萬元罰鍰，系爭房屋既有違建之瑕疵，爰依民法第354條、第359條物之瑕疵擔保規定，向楊琮揚請求減少價金(即系爭建物回復原狀所需費用)90萬元。又系爭房屋存有上開瑕疵，被告張瀞予卻未盡調查、告知義務，致原告受有上開損害，被告張瀞予應依不動產經紀業管理條例第23條第1項、第26條第2項規定，與楊琮揚負不真正連帶給付之責等語。並聲明：(一)楊琮揚應給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日(即111年8月27日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)張瀞予應給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日(即111年8月27日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)前二項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告楊琮揚以：對系爭房屋存在客廳外推違建之客觀事實並不爭執，惟伊自96年6月購入，至110年8月出售予原告之，期間，均未居住系爭房屋內，亦未為任何施工行為，並不知有客廳外推之違建，伊向前手購得時，與交屋予原告之現況相同，且原告於承購系爭房屋前，已至現場察看屋況多次，

當明知客廳外推之情形，依民法第355條第1項規定，伊自無需負瑕疵擔保責任等語置辯。

(二)被告張瀞予雖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾答辯略以：原告所指客廳外推之違建，實為原始起造人於取得使用執照後之二次施工，須調閱系爭房屋竣工圖，並與現況核對，始能判斷，故非一望即知之瑕疵，亦非屬經紀人員應合理查證之範圍，縱認客廳外推之瑕疵一望即知、明顯易見，原告於簽約前，多次前往系爭房屋查看屋況，就系爭房屋現況狀態亦應知悉，且原告於系爭買賣契約同意以「現況交屋」，伊於本件交易過程中，亦未隱瞞系爭房屋狀況，自無因違反居間之調查義務，而有未盡善良管理人注意義務之情形，是不負原告主張之損害賠償責任等語置辯。

(三)均聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、本院得心證之理由：

一、原告主張透過被告張瀞予居間，於110年8月21日與被告楊琮揚簽立系爭買賣契約，由原告以總價880萬元向被告楊琮揚購買系爭房地，被告楊琮揚在「標的物現況說明書」項次第19項「是否有增建、違建」欄位勾選「否」，嗣原告遭都發局於111年5月4日以中市都管字第1110097106號函，以建築物未經核准擅自變更使用(外牆變更)，違反建築法第77條第1項規定，依同法第91條之1第1項規定處以罰鍰等情，業據提出與其所述相符之不動產買賣契約書、增補契約（第15~27頁）、標的物現況說明書（第29~31頁）、建物及土地所有權狀（第33~37頁）、建物及土地登記第一類謄本（第39~45頁）、都發局111年5月4日行政處分書(內容記載「建築物未經核准，擅自變更使用，外牆變更」，罰鍰6萬元，第47頁)、都發局111年6月15日行政罰鍰催繳通知(第51頁)、系爭房屋照片(第53頁)為證，並有都發局111年10月5日中市都管字第1110214117號函及其檢送之違章認定通知書暨裁處書資料影本在卷可稽(第151~191頁)，且為兩造所不爭執(第23

1、535頁)，首堪信為真實。

二、被告楊琮揚應負物之瑕疵擔保責任：

(一)按系爭買賣契約第9條第5項約定：「乙方(即楊琮揚，下同)保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵），如有上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」。次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。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，而出賣人依前5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359條分別定有明文。又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年度台上字第1173號判決參照）。

(二)本件原告與楊琮揚所簽訂之系爭買賣契約第9條第5項及檢附之「標的物現況說明書」，既經被告楊琮揚以勾選方式說明系爭房屋現況並「無增建、違建」情形，並親自簽名確認（第31頁），足證楊琮揚於簽約時，已向原告保證系爭房屋「無增建、違建情形」之瑕疵，依上開說明，其自應擔保系爭房屋於交付原告時，具有所保證之上述品質。然系爭房屋有客廳增建情形，且於交屋時即已存在，有都發局111年10月5日函附違章建築認定通知書及照片在卷可佐(第151~155頁)，顯不具楊琮揚所保證之品質，至原告雖於買賣契約訂立前，曾至現場檢視系爭房屋，惟「是否屬違章建築及其範圍為何」，非經建築主管機關查核有無按圖施工之情形無從得知，殊難僅因原告曾於締約前看屋，即遽認其於買賣契約成立時知有瑕疵，況被告張瀞予辯稱：「原告所指客廳外推

之違建，實為原始起造人於取得使用執照後之二次施工，須調閱系爭房屋竣工圖，並與現況核對，始能判斷，故非一望即知之瑕疵」，故原告依民法第354條、第359條規定，請求出賣人即楊琮揚負物之瑕疵擔保責任，就違建瑕疵減少價金，自屬有據。

(三)又楊琮揚雖辯稱，其於系爭房屋買賣時，並未隱瞞系爭房屋現況等語，惟系爭買賣契約成立時，系爭房屋存在增建瑕疵，且經楊琮揚保證，而物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之「法定無過失責任」，買賣標的物倘於移轉時具有瑕疵，出賣人即應負責，與其是否故意隱匿無涉，其若不確定有無違建、增建，就更不應該任意勾選系爭房屋現況並「無增建、違建」情形，故楊琮揚前開抗辯，無從解免其應負之瑕疵擔保責任。

三、原告得請求楊琮揚返還減少之價金為60萬8000元：

(一)按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引之「壹、名詞定義」第三、四、五、六點分別規定如下：三、瑕疵價值減損：瑕疵價值減損指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」。四、修復費用：修復費用指修復瑕疵問題，所必須支付之費用，包含檢測、修復、補強、維護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。五、污名價值減損：污名價值減損指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。六、污名效果：污名效果產生係基於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性。

(二)本件系爭房屋既有客廳外推之違建瑕疵，依上說明，其價值減損之評估自應包含「修復費用」，修復費用經兩造合意由本院囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定「拆除違建部分並

恢復原狀所需之費用為何?」、「系爭房屋客廳外牆外推之違建，拆除違建部分並恢復原狀所需之費用，如核算建物耐用年數折舊金額為何?」、「上開房屋拆除違建部分恢復原狀所需之費用，核算耐用年數折舊後之金額，嗣後每年折舊率為何?」等事項，經鑑定人林朝國建築師至現場會勘，並製成鑑定報告書（第363~419頁）及補充鑑定報告書(第539~553頁)，認定拆除違建外牆工資10萬元、恢復原狀工資15萬元，恢復原狀建材扣除折舊35萬8000元，三項合計60萬8000元。原告雖主張建材部分不應扣除折舊金額等語，惟系爭房屋自興建完成日期86年6月2日起（見第33頁之建物所有權狀上所載建築完成日期），至原告111年8月18日起訴時，已逾25年，而房屋因長期使用所致之折舊，本屬中古屋買賣交易中影響價格之因素，買賣雙方磋商價金時，亦會加以考量，如以新建材重新修復，以新換舊，自應將建材折舊予以扣除，方屬合理，且鑑定人就修復費用之估算方式，已清楚說明計算方法及過程等細節(第542頁)，復無違反經驗法則之違誤，是其鑑估及價額之核算，應堪採為系爭房屋價值減損之根據，原告主張毋庸扣除折舊，自無可取。

(三)綜上，原告依民法第359條規定，得請求被告返還已受領而應減少之價金為60萬8000元，即屬有據，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

四、原告依不動產經紀業管理條例第23條、第26條第1項規定，請求被告張瀞予負連帶損害賠償責任，並不可採：

(一)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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；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26條第2項定有明文。又前開雖規定課予不動產經紀業者有就訂約事項有調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，惟並非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經

紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。

(二)原告雖主張張瀞予所屬不詳經紀人員於110年8月21日簽訂系爭買賣契約前，未據實告知系爭房屋之客廳外牆增建情形，然原告自起訴迄至言詞辯論終結前，均無法特定承辦人身分，更未舉證證明該不詳身分人，在該時點前，業已知情而有所認識，且該客廳外牆是否屬違建，於未經主管機關即都發局於110年11月1日審查認定前，有無如原告所稱違反建築法相關規定之情形，尚屬不明，此有前開都發局111年10月5日中市都管字第1110214117號函、違章認定通知書及建築圖說(第151~191頁)在卷可佐，原告並未舉證增建屬於肉眼所能輕易辨識之瑕疵，若確屬「一望即知」之瑕疵，則原告到現場賞屋時，為何沒有「一望即知」?是原告未能舉證張瀞予或其所屬經紀人員知悉系爭房屋存有客廳增建之違建事實，未盡查證之責，應先認定。

(三)而不動產經紀業管理條例第26條第2項規定僅在於強調經紀業與經紀人員於構成侵權行為時，應負連帶責任，非屬獨立之侵權行為類型，於適用該條規定時，仍應審酌侵權行為之構成要件是否成立，亦即須經紀人員於執行仲介業務具有故意或過失，惟原告自111年8月18日起訴至本院115年4月7日言詞辯論終結時，已逾3年，均無法具體指明居間原告與楊琮揚締結系爭買賣契約之經紀人員為何人(第534頁筆錄)，雖系爭買賣契約之經紀人簽章欄位蓋有「經紀人黃弼暄」之印文(第25頁)，惟原告亦不確定黃弼暄是否確實為本件居間人員，亦未具體陳明該人於本件居間媒介過程中有何具體侵權行為，則原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，直接請求被告張瀞予與不詳人連帶負損害賠償責任，尚屬無據。

五、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。本件原告起訴請求楊琮揚應返還減少之價金60萬8000元，屬無確定期限之給付，且係以支付金錢為標的，而起訴狀係於111年8月26日送達楊琮揚，有本院送達證書在卷可稽（第75頁），故原告併請求自起訴狀送達翌日即111年8月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

肆、綜上所述，原告依照民法第354條、第359條瑕疵擔保規定據以提起本訴，請求楊琮揚給付減少之價金60萬8000元及其法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，不應准許。

伍、假執行之宣告：原告勝訴部分，其與楊琮揚均陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

陸、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

柒、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　蕭一弘

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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　　6　　月　　8　　日

書記官　林佩萱