臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第206號

上　訴　人　陳佩臻

000000000000000000

訴訟代理人　譚國鳳

被　上訴人　隆桂實業有限公司（即仲介住商公司大里分店）

000000000000000000

法定代理人　林茂禎

被　上訴人　劉妘笙

訴訟代理人　林茂禎

被　上訴人　朱惠禎

上三人共同

訴訟代理人　廖本揚律師

複　代理人　李國源律師（已解除委任）

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國112年12月29日本院臺中簡易庭111年度中簡字第4202號第一審簡易判決提起上訴，並為訴之擴張及追加，本院於民國115年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及擴張、追加之訴均駁回。

第二審(含擴張部分)及追加之訴之訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款定有明文，依同法第436條之1第3項規定，上開規定於簡易訴訟之第二審程序準用之。上訴人陳佩臻（下稱陳佩臻）起訴時聲明請求：被上訴人朱惠禎（下稱朱惠禎）應減少房屋價金新臺幣（下同）20萬元，被上訴人劉妘笙（下稱劉妘笙）、隆桂實業有限公司（下稱隆桂公

司，起訴聲明漏列隆桂公司，惟依起訴意旨，應包括隆桂公司）應減少服務費2萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣提起上訴後，變更聲明請求：㈠朱惠禎應同意陳佩臻向僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）領取履約保證專戶內之款項30萬元（減少之價金），及自起訴狀繕本送達翌日起至上訴人領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡劉妘笙、隆桂實業有限公司（下稱隆桂公司）應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項2萬元（減少之服務費），及自起訴狀繕本送達翌日起至陳佩臻領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢劉妘笙、隆桂公司應給付陳佩臻2000元（減少之服務費），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並追加聲明請求：朱惠禎應給付自民國111年3月15日起至門牌號碼臺中市○區○○路000號7樓之3房屋（下稱系爭房屋）及所坐落臺中市○區○○段00○0地號土地權利範圍1萬分之200（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）之所有權移轉登記予陳佩臻為止，按日以買賣總價金110萬元萬分之2支付違約金。經核陳佩臻所為變更請求減少服務費之金額部分，係屬擴張應受判決事項之聲明，另陳佩臻所為追加聲明請求違約金部分，係屬請求之基礎事實同一，依前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、陳佩臻上訴及擴張、追加之訴主張：

㈠朱惠禎為系爭房地之所有權人，朱惠禎及陳佩臻委由隆桂公司居間仲介系爭房地之買賣事宜，隆桂公司之仲介人員為劉妘笙，嗣陳佩臻與朱惠禎於111年2月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由陳佩臻向朱惠禎購買系爭房地，總價款110萬元，陳佩臻於111年3月14日將110萬元匯入僑馥公司之履約保證專戶，已給付全部買賣價金，並給付仲介服務費2萬2000元，其中2萬元匯入僑馥公司之履約保證專戶，

其餘2000元現金直接交付劉妘笙。

㈡請求減少價金部分：因系爭房屋之熱水器故障無熱水、水管水量太小有堵塞、馬桶水量太小致無法使用、浴室地面有大洞及垃圾、紗窗破損等瑕疵，且陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳於111年3月29日打掃系爭房屋時詢問附近鄰居，始知悉左右鄰居係凶宅。又朱惠禎買受系爭房地之價格僅58萬元，系爭房屋坐落之同棟樓第4層樓，於109年8月之房地出售價格為140萬元，朱惠禎明知系爭房屋有瑕疵，仍以110萬元出售系爭房地予陳佩臻，明顯刻意隱瞞其瑕疵，且朱惠禎、劉妘笙以口頭及標的物現況說明書保證無瑕疵，並與陳佩臻約定於簽約後再行檢視屋況，應負瑕疵擔保責任。爰依物之瑕疵擔保責任，請求減少價金30萬元，朱惠禎應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項30萬元。

㈢請求減少服務費部分：劉妘笙、隆桂公司未協助檢視系爭房屋之屋況有無瑕疵，亦未告知系爭房屋左右鄰居是凶宅，而未提供完全之服務。爰依居間之法律關係，請求減少服務費2萬2000元，劉妘笙、隆桂公司應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項2萬元，劉妘笙、隆桂公司應給付陳佩臻2000元。

㈣請求違約金部分：因朱惠禎拒不提供印章給地政士陳章元辦理系爭房地之所有權移轉登記，臺中市大里地政事務所（下稱大里地政事務所）通知朱惠禎之印章模糊不清，應於15日內補正，朱惠禎未補正，遭大里地政事務所駁回系爭房地之登記聲請，致系爭房地迄今未完成所有權移轉登記，可歸責於朱惠禎。又兩造間約定之仲介服務費為2萬元，陳佩臻已匯款至僑馥公司之履約保證專戶，因陳佩臻急著過戶，故於111年3月4日多拿現金2000元給劉妘笙，請劉妘笙快點幫忙處理。另兩造間約定之代書費為5000元，劉妘笙卻稱代書費為1萬2000元，因陳佩臻不願多付7000元，劉妘笙表示將要求地政士陳章元不辦理過戶、朱惠禎不交付印章。爰依系爭契約第9條第5項約定，請求朱惠禎給付自111年3月15日起至

系爭房地之所有權移轉登記予陳佩臻為止，按日以買賣總價金110萬元萬分之2之違約金。

二、朱惠禎、劉妘笙、隆桂公司則以：

㈠朱惠禎於111年8月23日以存證信函催告陳佩臻「應於函到日5日內配合陳章元地政士完成本件房地過戶及點交事宜」，陳佩臻於111年8月24日收到該存證信函後，仍置之不理，並以前述不實事由對朱惠禎提起刑事詐欺告訴，嗣經臺灣臺中地方檢察署以112年度偵字第1818號為不起訴處分確定，及對朱惠禎提起另案訴訟（本院113年中簡字第2213號，下稱另案）請求損害賠償，朱惠禎於113年9月13日另案原審言詞辯論期日當庭以民事答辯㈠暨反訴起訴狀提起反訴，並以該書狀為解除系爭契約之意思表示及請求損害賠償，嗣陳佩臻撤回另案本訴之起訴，另案原審為朱惠禎反訴敗訴之判決，朱惠禎不服提起上訴，嗣朱惠禎於114年9月12日另案二審（本院114年度簡上字第377號）準備程序期日當庭撤回反訴之起訴，並經陳佩臻同意，惟系爭契約業經朱惠禎於113年9月13日合法解除。

㈡關於減少價金部分：否認陳佩臻主張系爭房屋之瑕疵，或朱惠禎、劉妘笙以口頭及標的物現況說明書保證系爭房屋無瑕疵，或與陳佩臻約定於簽約後再行檢視屋況。系爭房屋係中古屋，依系爭契約第9條第3項所載，點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準，陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳於簽約前，已數次至現場查看檢視屋況，陳佩臻仍同意簽訂系爭契約，應視同其已認同或接受系爭房屋之現況。且系爭房屋之熱水器未損壞、有熱水，洗手槽之水龍頭水量正常，馬桶通暢、沖水量正常，紗窗並無破洞，浴室地面是有蓋子之排水孔、順暢可流水、無堵塞情事。又否認陳佩臻主張系爭房屋左右鄰居係凶宅，依陳佩臻之主張，其只是聽聞鄰居傳聞，並無其他事證，事故地點亦非在「屋主持有產權之部分」。再陳佩臻於購屋前本得透過不動產實價登錄查詢系爭房屋鄰近房屋之交易價格與交易日期，作為是否同意賣

方出售條件之簽約參考，且賣方出售建物本有賺取價差以此獲利之主觀心態，自難以朱惠禎得從買賣系爭房屋賺取價差一事，認朱惠禎主觀上刻意隱瞞房屋瑕疵，故陳佩臻請求朱惠禎減少價金為無理由。

㈢關於減少服務費部分：劉妘笙、隆桂公司數度配合陳佩臻前往系爭房屋看屋，已提供完全之服務，依陳佩臻與隆桂公司簽訂之確認書及買賣議價委託書，隆桂公司之委任報酬是系爭房地總價額百分之2，系爭房地買賣總價是110萬元，委任報酬即2萬2000元，故陳佩臻請求劉妘笙、隆桂公司減少服務費為無理由。

㈣關於違約金部分：隆桂公司之委任報酬本即為2萬2000元，陳佩臻並非其為了急著過戶才交付現金2000元給劉妘笙，另劉妘笙亦未表示如陳佩臻不支付1萬2000元，將要求地政士陳章元不辦理過戶、朱惠禎不交付印章。陳佩臻於簽訂系爭契約後，羅織前述瑕疵、凶宅之不實事由，欲迫使朱惠禎減少或退還買賣價金，並以此為由要求地政士陳章元停止辦理產權移轉登記及點交程序，不讓朱惠禎受領履約保證專戶內之買賣價金，造成系爭房地無法過戶、點交、僑馥公司無法結算撥款。依地政士陳章元之證詞，可證陳佩臻要求地政士陳章元暫停辦理系爭房地之移轉登記，地政士陳章元因而於111年3月16日請大里地政事務所找個理由便宜行事，由大里地政事務所先開立補正文以「朱惠禎印鑑章模糊不清」為理由暫緩過戶（惟系爭房地買賣移轉契約書上「朱惠禎印章」十分清晰，並無模糊不清之事），如補正期間陳佩臻有停止爭訟及撤回停止過戶之意思表示者，兩造就可以繼續過戶，反之就讓大里地政事務所駁回，嗣兩造爭端解決後再送件過戶。再依僑馥公司114年11月4日僑馥(114)字第1202號函，可證是陳佩臻故意拒絕過戶、點交及阻止僑馥公司撥款，故陳佩臻請求朱惠禎給付違約金為無理由。

三、原審就陳佩臻起訴時聲明之請求為陳佩臻敗訴之判決，陳佩臻不服，提起上訴，且為訴之擴張及追加，並聲明：㈠原判

決廢棄；㈡朱惠禎應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項30萬元（減少之價金），及自起訴狀繕本送達翌日起至陳佩臻領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢劉妘笙、隆桂公司應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項2萬元（減少之服務費），及自起訴狀繕本送達翌日起至陳佩臻領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈣劉妘笙、隆桂公司應給付陳佩臻2000元（減少之服務費），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈤朱惠禎應給付自111年3月15日起至系爭房地之所有權移轉登記予陳佩臻為止，按日以買賣總價金110萬元萬分之2支付違約金。㈥願供擔保，請准宣告假執行。朱惠禎、劉妘笙、隆桂公司答辯聲明則以：㈠上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

四、兩造不爭執之事項

㈠朱惠禎為系爭房屋及系爭土地之所有權人，朱惠禎及陳佩臻委由隆桂公司居間仲介系爭房地之買賣事宜，隆桂公司之仲介人員為劉妘笙，嗣陳佩臻與朱惠禎於111年2月26日簽訂系爭契約，由陳佩臻向朱惠禎購買系爭房屋，總價款110萬元，陳佩臻於111年3月14日將110萬元匯入僑馥公司之履約保證專戶，已給付全部買賣價金，並給付仲介服務費2萬2000元，其中2萬元匯入僑馥公司之履約保證專戶，其餘2000元現金直接交付劉妘笙，系爭房地迄今未完成所有權移轉登記。

㈡地政士陳章元為兩造共同委任辦理系爭房地所有權移轉登記事宜之地政士。

五、兩造爭執之事項

㈠陳佩臻主張系爭房屋存在熱水器故障無熱水、水管水量太小有堵塞、馬桶水量太小致無法使用、浴室地面有大洞及垃圾、紗窗破損等瑕疵，且系爭房屋左右鄰居係凶宅，依物之瑕疵擔保責任請求朱惠禎減少價金30萬元，有無理由？

⑴系爭房屋有無存在熱水器故障無熱水、水管水量太小有堵塞、馬桶水量太小致無法使用、浴室地面有大洞及垃圾、紗窗破損等瑕疵？

⑵系爭房屋之左右鄰居是否係凶宅？如是，是否為物之瑕疵？

⑶陳佩臻主張朱惠禎、劉妘笙以口頭及標的物現況說明書保證無瑕疵，並與陳佩臻約定於簽約後再行檢視屋況，應負瑕疵擔保責任。朱惠禎、劉妘笙抗辯陳佩臻已於簽約前檢視屋況，且系爭契約第9條約定以簽約時之現況點交，並無與陳佩臻約定於簽約後再行檢視屋況，不負瑕疵擔保責任。何者可採？

㈡陳佩臻主張劉妘笙、隆桂公司未協助檢視系爭房屋之屋況有無瑕疵，亦未告知系爭房屋左右鄰居是凶宅，而未提供完全之服務，請求減少服務費2萬2000元，有無理由？

㈢陳佩臻主張朱惠禎拒不提供印章配合辦理系爭房地之所有權移轉登記，依系爭契約第9條第5項約定，請求朱惠禎給付自111年3月15日起至系爭房地之所有權移轉登記予陳佩臻為止，按日以買賣總價金110萬元萬分之2支付違約金，有無理由？

⑴朱惠禎有無拒不提供印章配合辦理系爭房地所有權移轉登記之情事？

⑵陳佩臻有無要求地政士陳章元暫停辦理系爭房地所有權移轉登記之情事？

六、本院之判斷

㈠查陳佩臻與朱惠禎簽訂系爭契約，由陳佩臻以110萬元向朱惠禎購買系爭房屋，此有系爭契約在卷可稽(見原審卷第53至59頁)，且為兩造所不爭執，則兩造間就系爭房地成立買賣契約。朱惠禎雖抗辯陳佩臻對其提起另案訴訟（本院113年度中簡第2213號）請求損害賠償，朱惠禎於另案原審113年9月13日言詞辯論期日當庭以民事答辯㈠暨反訴起訴狀提起反訴，並以該書狀為解除系爭契約之意思表示及請求損害賠償，嗣陳佩臻撤回另案本訴之起訴，另案原審為朱惠禎反

訴敗訴之判決，朱惠禎不服提起上訴，嗣朱惠禎於114年9月12日另案二審（本院114年度簡上字第377號）準備程序期日當庭撤回反訴之起訴，並經陳佩臻同意，惟系爭契約業經朱惠禎於113年9月13日合法解除等語，並提出另案原審113年9月13日言詞辯論筆錄、民事答辯㈠暨反訴起訴狀為證（見本院卷一第285至301頁）。然朱惠禎於本院114年度簡上字第377號訴訟程序中既已撤回反訴之起訴，並經陳佩臻同意，已生反訴撤回起訴之效力，依民事訴訟法第263條規定，反訴視同未起訴，則朱惠禎於本院113年度中簡第2213號訴訟程序中以民事答辯㈠暨反訴起訴狀所為解除系爭契約之訴訟行為，自亦視同未曾主張，是朱惠禎抗辯系爭契約業於113年9月13日合法解除，尚無足採，先予敘明。

㈡陳佩臻依物之瑕疵擔保責任，請求朱惠禎減少價金，為無理由

1.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；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限；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355條、第359條分別定有明文。又買受人受領買賣標的物後，主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任，而為出賣人所否認時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉證責任，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始應負證明之責（最高法院104年度台再字第20號判決意旨參照）。

⑴陳佩臻主張系爭房屋之水管水量太小有堵塞、馬桶水量太小致無法使用、浴室地面有大洞及垃圾、紗窗破損等瑕疵，朱惠禎應負物之瑕疵擔保責任，此為朱惠禎所否認，依舉證責任分配法則，自應先由陳佩臻就上開瑕疵存在之事實，負舉證責任。

⑵查陳佩臻之訴訟代理人譚國鳳，為系爭契約之代理人，此觀之系爭契約立契約書人欄即明（見原審卷第59頁），而譚國鳳於代理陳佩臻簽訂系爭契約前，曾至系爭房屋看屋，此據陳佩臻之訴訟代理人譚國鳳供述在卷（見本院卷一第84頁），是陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳，於簽訂系爭契約前既已至現場查看屋況，並知悉系爭房屋係中古屋，且有關水管或馬桶之水量大小、紗窗有無破損，浴室地面有無坑洞及垃圾等，均係現場以簡易目視或單純開啟水流檢查即足以查悉之狀態，則陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳於檢視屋況後，仍同意簽訂系爭契約，並於系爭契約第9條第3項明文約定：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」（見原審卷第57頁），自堪認其已接受系爭房屋當時之現況，並同意以系爭房屋之現況作為買賣契約之標的，陳佩臻自應受系爭契約之拘束，不得再主張簽約前業經檢視知悉之上述房屋現況為物之瑕疵。

⑶又陳佩臻主張朱惠禎、劉妘笙與其約定於簽約後再行檢視屋況等語，並提出111年2月26日簽訂系爭契約時之錄音檔案為證（見本院卷一第247頁）。然觀之本院勘驗上開錄音檔案之勘驗譯文所示（見本院卷二第38至39頁），可知簽訂系爭契約時，在場者有陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳、劉妘笙、地政士陳章元、譚國鳳之友人「林代書」、隆桂公司員工「江先生」等人，朱惠禎本人則未在場，而當時劉妘笙並未提及簽約後再行檢視屋況之事，至於其餘之在場人縱有提及交屋時尚可至現場檢視屋況，然尚非朱惠禎本人之陳述，亦無證據證明係受朱惠禎之委任到場陳述，自無從憑此認定朱惠禎有與陳佩臻約定於簽約後再行檢視屋況之情。

⑷另陳佩臻主張朱惠禎、劉妘笙以口頭及標的物現況說明書保證系爭房屋無瑕疵等語，並提出朱惠禎書立之不動產委託銷售標的現況說明書及111年2月26日簽訂系爭契約時之錄音檔案為證（見本院卷一第145、247頁）。而觀之上開不動產委託銷售標的現況說明書所示（見本院卷一第145頁），其中第23項記載「水管、馬桶及各項排水設施是否可正常使用？是。」，復觀之本院勘驗上開錄音檔案之勘驗譯文所示（見本院卷二第38至39頁），可知簽訂系爭契約當時劉妘笙亦有提及馬桶及各項排水設施可正常使用等語，堪認朱惠禎確有保證系爭房屋之現況為水管、馬桶及各項排水設施可正常使用。然陳佩臻主張系爭房屋之水管水量太小有堵塞、馬桶水量太小致無法使用，其中有關水管或馬桶水量之大小，因涉及當事人之主觀判斷，且此為陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳於簽約前檢視屋況時即得以查悉，陳佩臻自不得再主張此為物之瑕疵，業如前述。至於系爭房屋之水管或馬桶有無阻塞或水壓不足等無法透過簡易目視或單純開啟水流檢查即知之瑕疵，經原審曉諭陳佩臻是否聲請送專業機構進行鑑定，陳佩臻已表明無意送請專業機構進行鑑定（見原審卷第219頁），僅提出估價單為證（見原審卷第215頁），並聲請傳訊估價員作證（見原審卷第217頁），惟有關水管或馬桶有無阻塞或水壓不足之瑕疵，非委請專業機構鑑定實難以查明，尚無從逕以估價單之記載或估價員之陳述而為認定，是難認陳佩臻就此部分之瑕疵存在已盡其舉證責任。

⑸況陳佩臻之訴訟代理人譚國鳳與劉妘笙於原審審理期間之112年3月7日，再次前往系爭房屋檢視屋況，並經劉妘笙拍攝現場錄影檔案(見本院卷二第405頁)。而觀之上開錄影檔案之擷取照片所示（見原審卷第105至107頁），未見紗窗有明顯破損情形，且浴室內之洗手臺水龍頭及馬桶均呈現正常開啟水流或沖水之狀態。復觀之本院勘驗上開錄影檔案之勘驗譯文所示(見本院卷三第45至55頁)，可知浴室內之蓮蓬頭、洗手臺之水龍頭及馬桶亦均得操作開啟水流或沖水；至其餘

內容僅係劉妘笙與譚國鳳就系爭房屋之蓮蓬頭、洗手臺及馬桶之出水量或沖水量大小、紗窗有無破損、浴室地面有無坑洞及垃圾等事項於現場再行爭執，尚無從證明系爭房屋確有陳佩臻主張之瑕疵存在。

⑹再陳佩臻主張系爭契約之代理人譚國鳳打掃系爭房屋時問附近鄰居，始知悉左右鄰居係凶宅等語。惟依陳佩臻之主張，系爭契約之代理人譚國鳳僅係聽聞附近鄰居轉述系爭房屋之左右鄰居為凶宅，並未提出其他客觀事證佐證；況陳佩臻主張系爭房屋之左右鄰居為凶宅，並非系爭房屋為凶宅，則既非系爭房屋之專有部分發生非自然死亡之事故，即難認系爭房屋有何瑕疵之存在。

⑺至陳佩臻主張朱惠禎買受系爭房地之價格僅58萬元，系爭房屋坐落之同棟樓第4層樓，於109年8月之房地出售價格為140萬元，朱惠禎明知系爭房屋有瑕疵，仍以110萬元出售系爭房地予陳佩臻，明顯係刻意隱瞞其瑕疵等語，並提出朱惠禎買受系爭房地之實價查詢資料為證（見原審卷第169頁）。惟陳佩臻於購買系爭房地之前，本得自行上網查詢系爭房地或鄰近房地之交易價格或交易日期，以評估系爭房地之出售價格是否合理，況賣方出售房地本有賺取價差以此獲利之主觀心態，尚無從以朱惠禎得於系爭房地之買賣中賺取價差一事，反推系爭房屋客觀上存有陳佩臻主張之瑕疵或朱惠禎主觀上有隱瞞屋況瑕疵之故意。

⑻從而，陳佩臻未能舉證證明系爭房屋存在水管水量太小有堵塞、馬桶水量太小致無法使用、浴室地面有大洞及垃圾、紗窗破損，及系爭房屋之左右鄰居為凶宅之瑕疵，則其依物之瑕疵擔保責任，請求朱惠禎減少價金，自屬無據。

2.按贈與之物或權利如有瑕疵，贈與人不負擔保責任。但贈與人故意不告知其瑕疵或保證其無瑕疵者，對於受贈人因瑕疵所生之損害，負賠償之義務，民法第411條定有明文。陳佩臻主張系爭房屋存在熱水器故障無熱水之瑕疵，朱惠禎應負物之瑕疵擔保責任等語，並提出熱水器之照片為證（見本院

卷三第107至111頁）。惟依系爭契約第13條約定，熱水器為朱惠禎願意附贈陳佩臻之設備項目（以簽約現況為主），則兩造間就系爭房屋之熱水器成立贈與契約，依民法第411條規定，縱該熱水器存有瑕疵，朱惠禎亦不負瑕疵擔保責任，則陳佩臻主張系爭房屋之熱水器故障無熱水，依物之瑕疵擔保責任，請求朱惠禎減少價金，難認有據。

㈢陳佩臻依居間之法律關係，請求劉妘笙、隆桂公司減少服務費為無理由

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565條、第571條分別定有明文。查陳佩臻委由隆桂公司居間仲介系爭房地之買賣事宜，隆桂公司之仲介人員為劉妘笙，此有買賣議價委託書附卷足憑(見本院卷二第139頁)，且為兩造所不爭執，則陳佩臻與隆桂公司間成立居間契約。陳佩臻雖主張劉妘笙、隆桂公司未協助檢視系爭房屋之屋況有無瑕疵，亦未告知系爭房屋左右鄰居是凶宅，未提供完全之服務等語。惟陳佩臻未能舉證證明系爭房屋存在其主張之上開瑕疵，已如前述，即難認劉妘笙或隆桂公司有何違反其對於陳佩臻委託義務之情事，則陳佩臻依居間之法律關係，請求劉妘笙、隆桂公司減少服務費，洵屬無據。

㈣陳佩臻依系爭契約第9條第5項約定，請求朱惠禎給付違約金為無理由

1.查系爭契約第9條第5項約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾111年3月14日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶），如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾

一日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲方。」。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

2.陳佩臻主張朱惠禎拒不提供印章給地政士陳章元辦理系爭房地之所有權移轉登記，致系爭房地迄今未完成所有權移轉登記，可歸責於朱惠禎，依系爭契約第9條第5項約定，請求朱惠禎給付違約金等語，此為朱惠禎所否認，依舉證責任分配法則，自應先由陳佩臻就朱惠禎拒不提供印章辦理系爭房地移轉登記之事實，負舉證責任。

3.觀之陳佩臻所提出大里地政事務所土地登記案件補正通知書稿、駁回通知書稿所示(見本院卷二第241至243頁)，其上固記載地政士陳章元代理陳佩臻於111年3月14日申請辦理系爭房地所有權移轉登記，經大里地政事務所通知陳佩臻「案附契約義務人（即朱惠禎）印章模糊或不清晰，請重新用印」，經查尚須補正，應於接到通知之日起15日內補正，因地政士陳章元逾15日未補正，大里地政事務所於111年3月31日依土地登記規則第57條第1項第4款規定予以駁回等情。惟據證人陳章元於另案（本院113年度中簡第2213號）證稱：（問：系爭房地你有無送是否完成過戶程序？為何迄今仍未完成過戶？反訴被告〈即陳佩臻〉有無要求你不准過戶？）答：到現在都沒有完成過戶，因為反訴被告111年3月15日說有兇宅問題，他不想買。反訴被告於111年3月15日有要求我暫停過戶，所以我111年3月16日就向地政機關要求暫停過戶等語(見本院卷一第299頁)：及於本案證稱：（問：你當時如何處理暫停過戶的動作？）答：我請地政機關初審的審查人員先找個理由暫停移轉。（問：該送件文件有無帶正本到庭？）答：有。（問：該送件文件正本上「朱惠禎」的印章是清晰，並無模糊不清的情形？）答：沒有模糊不清。（問：當時為何要用這種方法處理？）答：買方提出是凶宅、不想買，希望暫停過戶，我請地政事務所便宜行事。（問：為何不直接撤回申請，而要「暫停過戶」？）答：我

請仲介跟雙方協調後續要怎麼處理，如果要繼續過戶的話，就不需要撤回，超過15天沒有補正的話一樣是撤回，所以暫停跟撤回差不多意思等語(見本院卷二第42至43頁)，經對照地政士陳章元於111年3月14日申請辦理系爭房地所有權移轉登記提出之土地所有權買賣移轉契約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書(見本院卷一第385至396頁)，顯示其上「朱惠禎」之印章確屬清晰，並無模糊不清之情形，此與上開補正通知書稿所載「案附契約義務人（即朱惠禎）印章模糊或不清晰」一情客觀上即不相符，堪認證人陳章元所證大里地政事務所以朱惠禎之印章模糊或不清晰為由通知補正朱惠禎之用印，係因陳佩臻表示系爭房屋為凶宅、無意購買、希望暫停過戶，故其請地政事務所人員便宜行事找理由暫停過戶，後續再與買賣雙方協調如何處理等語，尚非全然無據，是難遽認朱惠禎確有拒不提供印章予地政士陳章元辦理系爭房地之所有權移轉登記，致違反系爭契約第9條第5項約定移轉或點交系爭房地義務之情事，則陳佩臻依系爭契約第9條第5項約定，請求朱惠禎給付違約金，即非有據。

4.又陳佩臻主張兩造間約定之仲介服務費為2萬元，陳佩臻已匯款至僑馥公司之履約保證專戶，因陳佩臻急著過戶，於111年3月4日多拿現金2000元給劉妘笙，請劉妘笙快點幫忙處理等語，並提出劉妘笙簽收之收據為證（本院卷二第209頁）。惟依陳佩臻之系爭契約代理人譚國鳳與隆桂公司於111年1月21日簽立之確認書所示(見本院卷二第137頁)，陳佩臻與隆桂公司約定系爭房地之服務費為購屋總價額百分之2即為2萬2000元（計算式：110萬元x2%＝2萬2000元），足見陳佩臻並無多付2000元予劉妘笙之情形，況僅憑陳佩臻給付2000元予劉妘笙一事，亦無從證明係因朱惠禎拒不提供印章辦理系爭房屋之過戶而為給付。另陳佩臻主張兩造間約定之代書費為5000元，劉妘笙卻稱代書費為1萬2000元，因陳佩臻不願多付7000元，劉妘笙表示將要求代書陳章元不辦理過戶、朱惠禎不交付印章等語，並提出隆桂公司用印之手寫

收費明細、劉妘笙用印之手寫收費明細、地政士陳章元之簽收紀錄單為證（見本院卷二第211至215頁），然上開收費明細或簽收紀錄單所載代書費縱有7000元之差額，此亦無從證明該差額之計算與朱惠禎是否交付印章或地政士陳章元是否辦理系爭房地之過戶登記有關，又劉妘笙為本件之當事人，並已否認陳佩臻此部分之主張，陳佩臻聲請傳訊劉妘笙為證人，欲證明其此部分之主張，經核亦無必要，附此敘明。

5.再陳佩臻所提出系爭契約代理人譚國鳳與地政士陳章元之LINE對話紀錄（見本院卷一第169至175頁；本院卷二第63至71頁），固有譚國鳳要求地政士陳章元辦理系爭房地過戶之情，然各該對話均屬片段擷取，且除其中一則對話之顯示日期111年10月17日，已在111年3月14日之後約7個月，其餘對話均未顯示完整年份日期，而無法得知或依對話內容推知各該對話之日期，自無從佐證陳佩臻有於111年3月14日之前後期間要求陳章元辦理系爭房地之移轉過戶事宜。至陳佩臻於本院審理期間陸續提出其所稱譚國鳳與劉妘笙、陳章元之配偶、洪秀雲（隆桂公司之科長）、朱惠禎之鄰居、譚國鳳之友人「林代書」、隆桂公司員工「江先生」等人之錄音檔案，除有部分未能證明其錄製日期或受錄製者真實身分之情形外，其中部分經本院勘驗之錄音檔案，亦存在錄音不連續、伴隨雜音不清晰等情事，且依陳佩臻所提出之手寫譯文或本院之勘驗譯文內容（見本院卷二第111至113頁；本院卷三第43至44、55至59、85至87頁），該等對話內容多屬片段擷取，其證明力薄弱，本院不予採納，併予敘明。

七、綜上所述，陳佩臻依物之瑕疵擔保責任及居間之法律關係，請求㈠朱惠禎應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項30萬元（減少之價金），及自起訴狀繕本送達翌日起至陳佩臻領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息，㈡劉妘笙、隆桂公司應同意陳佩臻向僑馥公司領取履約保證專戶內之款項2萬元（減少之服務費），及自起訴狀繕本送達翌日起至陳佩臻領取之日止，按週年利率百分之5計算之利

息，㈢劉妘笙、隆桂公司應給付陳佩臻2000元（減少之服務費），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。原審就陳佩臻請求朱惠禎減少上開價金其中20萬元及請求劉妘笙、隆桂公司減少上開服務費其中2萬元之本息為陳佩臻敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另陳佩臻於本院為訴之擴張，請求朱惠禎減少上開價金其中10萬元及請求劉妘笙、隆桂公司減少上開服務費其中2000元之本息，並為訴之追加，依系爭契約第9條第5項約定，請求朱惠禎應給付自111年3月15日起至系爭房地之所有權移轉登記予陳佩臻為止，按日以買賣總價金110萬元萬分之2支付違約金，亦為無理由，應予駁回。又陳佩臻之上訴及擴張、追加之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，另此敘明。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　17　　日

民事第四庭　　審判長法　官　王怡菁

法　官　吳金玫

法　官　林依蓉

上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　陳宇萱