

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2558號

原告 唐宇鑫

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 謝孟高律師

蕭凡森律師

王冠荃

被告 簡淑珠

訴訟代理人 廖奕婷律師

何嘉凌

被告 許巖鎮

訴訟代理人 張嘉麟律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告A 0 3應給付原告新臺幣1,447,000元，及自民國113年9月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告A 0 4應給付原告新臺幣1,447,000元，及自民國113年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告A 0 3、A 0 4其中一人已為給付者，另一人於其履行範圍內，同免給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔88%，餘由原告負擔。

六、本判決於主文第一及第二項於原告以新臺幣482,333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,447,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告經被告A 0 4（下逕稱姓名）仲介，於民國109年10月29日向被告A 0 3（下逕稱姓名）購買坐落臺中市○區○○

○段000000○000000○000000地號權利範圍各8分之1之土地，及其上同段7003建號即門牌號碼臺中市○區○○路000號地下層面積277.43平方公尺、權利範圍全部暨共同使用部分之建物（下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。系爭建物於110年1月14日辦理移轉所有權登記，因被告仍有使用需求，由原告依系爭契約中之買賣契約應注意事項第1項約定另簽立租賃契約（下稱系爭租約）之占有改定方式，交付系爭建物予原告，由原告間接占有。嗣系爭租約屆至，原告再出租與訴外人（下稱租客）使用，卻遭人檢舉，經臺中市政府會勘後，始知系爭建物本設計有防空避難空間，及店鋪設有兩道防火隔間磚牆、防火門皆被破壞打掉，暨系爭建物有部分面積為防空避難空間不得變更營業使用，致遭臺中市政府都市發展局（下稱都發局）處罰，並限原告於113年4月11日前回復原狀。原告因此支出費用將之回復原狀後，經都發局就已完成改善部分發函同意備查。

(二)原告於系爭租約屆期後，將系爭建物出租，遭人檢舉後，始發現系爭建物存有未經誠實告知、無法經合理檢查發現之隱藏性質之瑕疵：

1.系爭建物於原告簽立系爭契約前已存有將原本店房與防空避難室間之牆壁拆除打通，將整個地下室合併作為舞蹈教室使用，違反防空避難空間不可擅自變更營業使用之瑕疵（下稱防空避難空間瑕疵），被告明知防空避難空間不能作為營業使用，並知悉原告係為經營髮廊始購買系爭房地，卻於系爭契約標的物現況說明書（下稱現況說明書）第27項勾選「是」之備註說明欄僅記載「有變電室」，未及「防空避難空間」，亦未提供系爭建物測量成果圖供原告確認系爭建物有包含防空避難空間及屬於大樓公共設施之變電室、機械室、消防水箱、樓梯等公共空間無法使用之瑕疵（與防空避難空間瑕疵合稱部分面積無法使用瑕疵）。

2.原告將系爭建物出租，租客於裝潢店面時，發現變電室樓梯

01 旁的外牆牆面被挖洞（下稱外牆瑕疵），經詢問訴外人即主
02 管系爭房地所在大樓林小姐，始知係被告所為，惟現況說明
03 書第28項及第47項卻均勻選「否」而未據實說明，被告即隱
04 瞞外牆瑕疵。

05 (三)A O 3 出賣之系爭建物面積277.43平方公尺有部分面積無法
06 使用之瑕疵，屬嚴重且無法補正之瑕疵，卻刻意隱瞞，故意
07 不據實告知部分面積無法使用瑕疵面積194.58平方公尺（計
08 算式：地下室面積273.58平方公尺—地政量測店房面積79平
09 方公尺=194.58平方公尺），其中防空避難空間面積128.09
10 平方公尺達近3分之2交易總面積不得作為營業使用之權利瑕
11 疵，已違反公平誠信交易行為，原告真正能使用系爭建物面
12 積僅約3分之1之交易上重要事項，致原告以偏高價格購買而
13 生減損交易價值新臺幣（下同）1,228,300元，又因出租系
14 爭建物經租客裝潢使用，遭檢舉違規而受有處罰及支出回復
15 原狀費用之損害428,200元（計算式：重建防火牆/配電管路
16 費用178,900元++建築師費用8,000元+防火門費用48,300元
17 +拆除費用193,000元=428,200元）。爰依民法第184條、
18 第360條、第227條第1項、第349條、第353條、第359條、第
19 179條，請求A O 3 履行出賣人責任，給付回復原狀費用42
20 8,200元及交易價值減損1,228,300元。

21 (四)A O 4 為專業之不動產經紀人員，明知原告真正購屋需求為
22 開店營業使用，於居間仲介原告買賣系爭房地，本負有解說
23 及調查系爭房地之義務，並有足夠資料及能力判斷系爭建物
24 有屬不得營業之防空避難空間。而A O 4 事前既已知悉系爭
25 建物具有部分面積無法使用瑕疵，卻未盡完整告知及解說義
26 務，隱瞞外觀上無法直接察覺，需經由專業確認，非一般人
27 初步檢視即可完全發現之部分面積無法使用瑕疵之重大瑕
28 疵，甚於現況說明書中未呈現部分面積無法使用瑕疵及外牆
29 瑕疵，致原告未能知悉該等瑕疵而錯誤評估決定買受系爭房
30 地，無法達成原告購屋目的，並受有損害。是A O 4 為有故
31 意或過失，未盡仲介、經紀人員應負之善良管理人注意義

務，造成原告遲於出租系爭建物予租客而遭人檢舉後之113年3月11日始知上情，並未罹於請求權時效。爰依民法第184條第1項後段、第2項、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求A O 4給付回復原狀費用428,200元、交易價值減損1,228,300元。

(五)聲明：

- 1.被告A O 3應給付原告1,640,000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.被告A O 4應給付原告1,640,000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。
- 3.前開第1、2項被告中之一履行給付，他項被告於給付範圍內，同免責任。
- 4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告A O 3則以：

- (一)依都發局113年3月1日函，可知係以系爭建物於裁罰當時之使用用途與使用執照不符，與構造及設備安全與原使用執照核准圖說不符，要求原告改善，並未禁止原告使用防空避難空間，更明指可委託建築師補辦變更使用執照程序。次依內政部頒訂建築技術規則建築設計施工編第142條規定，供防空避難設備使用之樓層地板面積達到200平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達200平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之，可知防空避難空間非不能使用。若原告就系爭建物有其他用途，均可委託建築師變更使用執照，並非絕對不能使用之空間。又系爭建物第一類登記謄本所示主要用途明載為「商業用」，及A O 4所提供系爭建物測量成果圖亦記載主要用途：「店房、避難室」，是系爭建物確實可作為營業使用，及存有避難空間，A O 3並無任何故意不告知瑕疵之情。而原告及A O 3均在訴外人巢氏房屋臺中漢口三信加盟店所製作之不動產說明書（下稱不動產說明書）目錄頁簽名，顯見原告詳閱並知悉不動產說明書在產權相關注意事項第4、10項已明載買

01 方就承購本標的物若欲供營業用途時，請務必自行確認本標
02 的是否符合相關法規及主管機關審查標準等之權利及義務。
03 況A O 3與配偶經營極至體能舞蹈團，於86年間尋覓排練工
04 作室，當時訴外人即系爭房地起造人乃前屋主王得林將系爭
05 建物作為佛堂、藝廊使用，A O 3自購買系爭房地起，將系
06 爭房地作為極至體能舞蹈團排練工作室，迄110年間出售系
07 爭房地長達24年從未因使用用途或結構不符使用執照，被檢
08 舉或遭開罰，是A O 3確實不知系爭建物有不合使用執照
09 原核准圖說，原告購買系爭建物欲作為髮廊使用，亦認系爭
10 房地空間格局符合需求。原告既明知系爭建物有防空空間及
11 公共設施，系爭建物確實可作為商業用途，A O 3即無故意
12 隱瞞之情，避難空間復非不得使用，惟原告若欲作營業用
13 途，應自行負責查明及符合相關法令規定，原告卻因出租予
14 租客似為酒店等不符合相關法令之使用，遭人檢舉而受裁
15 罰，乃原告未慎選承租人致生損害。

16 (二)原告於購買系爭房地前已明知系爭房地格局，A O 3無故意
17 不告知瑕疵。且因原告於簽訂系爭契約後，難以如期給付買
18 賣價金，A O 3乃同意以每月租金20,000元回租系爭房地至
19 110年7月31日計5個月，及由原告分35期清償尚未給付剩餘
20 買賣價金1,520,000元。原告與A O 3更因A O 3是否有權
21 搬離原在系爭建物內之大面積鏡子，另簽立買賣契約應注意
22 事項，其中第1、2項均約定現況交屋，係為解決釐清就系爭
23 房地權義而互不再請求，原告再請求A O 3賠償回復原狀損
24 害，有違誠信原則。

25 (三)都發局於113年1月30日會勘系爭建物時之現場裝修並非A O
26 3所為，原告於會勘時亦表示出租時沒有這些設置及設備等
27 語，且對照A O 3交屋與原告時及都發局會勘時之照片，該
28 未經許可擅自室內裝修分間牆均非A O 3所為，又A O 3既
29 不知系爭建物原有防火牆、防火門，並無故意不告知原告，
30 自無要求A O 3回復原狀而負擔拆除費用19,300元。建築師
31 費用係因原告租客違規使用系爭建物致應檢附結構安全證明

01 文件所生費用，亦與A O 3無涉。再系爭契約之買賣契約應
02 注意事項第1項已約定現況交屋，A O 3復不知悉系爭建物
03 原有防火門、防火牆，況有無防火門、防火牆並無減失或減
04 少系爭建物通常效用，A O 3自無瑕疵擔保責任，無由負擔
05 防火門費用48,300元、砌牆費用162,400元。另租客未經許
06 可裝修，原告復自承配電費用係因拆除時電線被剪掉，須自
07 電箱重拉等語，自與A O 3無關，無由A O 3負擔配電費用
08 16,500元。是原告不得請求A O 3給付回復原狀費用。

09 (四)原告購買時已明知系爭房地有防空避難空間，並明知系爭建
10 物可供商業用，更可委託建築師變更使用執照或依相關建築
11 法規使用，非無法利用防空避難空間。縱認無法使用防空避
12 難空間而有使用面積短少，亦與權利瑕疵無涉。至原告主觀
13 購買目的非成立系爭契約之必要之點，A O 3與原告復未就
14 系爭建物約定使用目的為可供營業使用，A O 3更未曾保證
15 或與原告約定系爭建物一定可辦理營業登記及可供營業使
16 用，非認A O 3就出賣系爭房地存有未提供約定使用目的之
17 物之瑕疵責任，無由請求A O 3減少價金。

18 (五)依都發局114年11月10日中市都管字第1140250689號函，可
19 知系爭房地包含「店鋪」、「樓梯」、「防空避難室」、
20 「變電室、機械室」均可合法使用，「變電室、機械室」亦
21 可申請變更用途，不存在不能使用之空間。系爭建物之防空
22 避難空間層樓層地板面積未達200平方公尺，可兼作他種用
23 途，臺中市政府並無訂定使用限制，參照最高法院83年度台
24 上字第1935號裁判要旨，避難空間之使用並無限制，在不取
25 消原始設置功能及目的原則上並不取締，且A O 3長達24年
26 將系爭建物供作舞團使用從未被檢舉取締，足證防空避難空
27 間為屬可合法使用空間。臺中市不動產估價師公會所為不動
28 產估價報告書（下稱估價報告）僅就臺中市中正地政事務所
29 114年3月14日正土測字第34600號土地複丈成果圖中113-10
30 (1)面積44平方公尺及133-44(1)面積35平方公尺，計79平方公
31 尺進行估價，未考慮都發局上函文所指「防空避難室」、

01 「變電室、機械室」均可合法使用，「變電室、機械室」亦
02 可申請變更用途，及臺中市政府未針對供「防空避難設備使
03 用之樓層地板面積未達200平方公尺者」訂定相關使用限制
04 規範等因素，所為估價報告顯未能反映系爭房地全部真實價
05 值，自不足採。是系爭建物全部合計219平方公尺均得合法
06 使用，原告可視需要申請變更用途，就防空避難空間亦無限
07 制使用規範，不存在部分面積無法使用瑕疵，自無生因部分
08 面積無法使用瑕疵所致減少價金之損害。

09 (六)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決願供擔保免為假執
10 行。

11 三、被告A O 4辯以：

12 (一)仲介業所為不動產交易居間及代理行為，對委託人應負擔之
13 責任，係為「報告訂約之機會」或為「訂約之媒介」之地
14 位，及協助買賣雙方為交易上之必要注意行為，與出賣人對
15 買受人所負瑕疵擔保責任有別。又依不動產經紀業管理條例
16 第23條、第24之2條、第26條第2項等規定雖課予不動產經紀
17 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
18 易相對人解說，惟尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人
19 員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因
20 果關係及造成損害數額為何等要件。不動產仲介業之善良管
21 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
22 及誠意之人應盡之注意者而言，故如已施予必要注意，應認
23 已盡善良管理人注意義務而無過失責任，且該調查義務若未
24 特別約定，應以通常所能查證之方法為已足。而A O 4確實
25 於執行本件居間業務中均有持視為系爭契約一部之不動產說
26 明書（包含相關附件資料）向買方之原告解說，並請系爭契
27 約買賣雙方於不動產說明書目錄頁簽名及蓋騎縫章，原告於
28 簽約前確已知悉系爭房地使用用途。

29 (二)原告購買前已知悉系爭建物部分面積為防空避難空間及變電
30 室等公共公設空間，暨系爭建物交付予原告時無牆面破壞之
31 情。A O 4於居間服務期間已提供不動產說明書予原告確

認，於原告與A 0 3簽立系爭契約時，一併請求買賣雙方於不動產說明書上簽名及蓋騎縫章。不動產說明書第6頁載有產權相關注意事項，原告如為營業用途應自行確認相關法規，並無保證系爭建物一定可以辦理商業登記及符合法規暨主管機關審查標準；系爭契約之買賣雙方約明現況交屋而免除瑕疵擔保責任，不動產說明書內檢附「建物測量成果圖」就「主要用途」明載「店房、避難室」等語，現況說明書第27項亦內容明載「若本委託標的非壹樓時，本欄無須填寫」，足徵原告購買位在集合式住宅社區地下壹樓空間即系爭建物時，本得知悉系爭建物定會包含特定公共公設空間，原告甚於購買前多次協同建築業友人陪同參與購屋詳細檢查系爭建物，並因系爭建物為地下室等特殊因素，有貸款成數較低及拆除地板費用較高等情，多次與A 0 3討論降低買賣價金，並無未提供測量成果圖及未說明現況說明書之未盡善良管理人注意義務之情。且A 0 3出售系爭建物前已有簡易裝潢，A 0 4無從肉眼目視即知所稱外牆瑕疵，況仲介業者就以裝潢屋出售時，僅能依賣方之現況說明書記載據實反應，無逐一拆開裝潢查明之可能。縱原告無法自測量成果圖及現況說明書理解系爭建物部分面積為防空避難空間及有變電室等公共公設空間，原告於取得訴外人地政士（代書）系爭房地所有權狀及登記謄本暨建物測量成果圖，本應依通常程序從速檢查，即不難發現原告本件主張之系爭建物瑕疵，惟原告甚將系爭建物出租他人經營酒吧（或私人招待所），更於113年2月19日覆函都發局，卻稱遲至都發局113年3月11日函始知系爭建物部分面積為防空避難空間及有變電室等公共公設空間，認有部分面積無法使用瑕疵及外牆瑕疵，應認原告未盡從速檢查義務。

(三)不爭執系爭建物涉及擅自變更使用（防火區劃、隔間牆）已完成改善部分之客觀樣態，惟被告出租訴外人租客經營私人招待所、視聽唱歌業及飲酒店類型之商業活動，租客是否擅自破壞室內裝修不明，又系爭建物在住宅區，上開經營類型

01 非住宅區許可範圍，且原告請求回復原狀損失中之拆除費用
02 19,300元、建築師費用8,000元、配電費用16,500元均為其
03 自身或出租後自行變更或改裝所致，與A 0 4是否違反告知
04 義務等節無涉，即無相當因果關係。另因原告本已知悉系爭
05 建物有防空避難空間等，及以現狀交屋免除瑕疵擔保，不得
06 再請求因主管機關裁罰而支出砌磚費用162,000及防火門48,
07 300元。另比較估價報告第21、22頁所列鑑定單位採用比較
08 標的1至6相關交易資訊，與其餘未採用之比較標的，鑑定單
09 位既以比較法評估過程，卻未具體說明其餘未採用之比較標
10 的不可採之理由，且價格檢視與結論內容亦不否認勘估標的
11 近鄰地區建坪單價介於40,000元至120,000元間，縱系爭建
12 物具有避難空間，惟該避難空間嗣並非有向主管機關申請變
13 更使用執照之可能或限制，估價報告所求算之建坪單位趨近
14 該區域行情低標，未考量原告可使用面積以外亦有一定經濟
15 價值，認定價格確實有過低疑慮。

16 (四)不動產經紀業管理條例第1條規定，旨在闡明不動產經紀業
17 管理條例係立法者為建立不動產交易秩序，保障交易者權
18 益，促進不動產交易市場健全發展而制定，係主管機關管理
19 不動產經紀業之行政管制規範，規範目的所直接保護之法益
20 係國家公益或社會秩序，個人或特定範圍之人之利益則不包
21 括在內。同條例第26條第2項更應屬於特殊侵權行為之規
22 定，應審酌侵權行為之構成要件是否成立，非為民法第184
23 條第2項之保護他人法律之性質。而原告於110年1月14日取
24 得系爭房地所有權，並與A 0 3簽立系爭租約，可認最遲應
25 於110年6月30日完成點交程序，觀以系爭建物第一類登記謄
26 本上載原因發生日期109年10月29日、登記日期110年1月14
27 日，縱認A 0 4有侵權行為致原告受損，原告最遲於110年6
28 月30日前可依通常程序從速檢查或知悉損害，原告遲至113
29 年8月2日始為本件請求，已逾2年請求權時效而消滅，A 0
30 4為時效抗辯並拒絕給付。

31 (五)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣

01 告免予假執行。

02 四、得心證之理由：

03 (一)系爭建物確實有原告主張「部分面積無法使用」之瑕疵：

04 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
05 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
06 訴訟法第277條定有明文。次按物之出賣人對於買受人，應
07 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
08 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
09 定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
10 疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責任者，買受人
11 得請求減少價金，固為民法第354條第1項、第359條所規
12 定。惟主張因物之瑕疵而請求減少價金之買受人，應就該瑕
13 疵存在及其如何減少物之價值、通常效用或契約預定效用之
14 情，負舉證責任（最高法院114年度台上字第1322號判決意
15 旨參照）。又行政法上關於物之使用限制，乃國家行使公權
16 力之規制作用，與民法上之權利不同，國家禁止人民就物為
17 某種使用，亦係由行政機關以罰鍰、強制拆除等行政權之方
18 式為之，並非立於平等地位行使私法上權利，故物之使用受
19 有行政法上之限制，尚與民法第349條所稱第三人就買賣標
20 的物主張權利之情形不同，並非權利瑕疵，應屬物之瑕疵，
21 核先敘明。

22 2.經查：系爭建物因(一)未經許可擅自變更使用防空避難室(二)破
23 壞防火區劃(三)未經許可擅自室內裝修分間牆等情，違反建築
24 法第77條第1項未依照使用執照使用系爭建物，致使原告遭
25 都發局裁罰並且遭命回復原狀。都發局並命原告依原使用執
26 照核准圖說恢復原狀，其中包含更換防火門應檢附防火門材
27 料證明、涉及建築物與原核准圖說不符而恢復原狀者，應檢
28 附建築師、結構技師簽證恢復原構造材質之結構安全證明文
29 件或相關技術人員簽證原室內裝修材料之簽證文件，及施工
30 前中後照片數張報都發局備查等事宜。此有臺中市都發局11
31 3年2月6日函、臺中市政府會勘（現勘）紀錄表、113年3月1

1日函在卷可按(本院卷一第351頁、第355至357頁、第55至56頁)。次揆諸系爭建物測量成果圖所示(本院卷一第153頁)，其中「主要用途」欄中記載有「店房、避難室」等字樣，足徵系爭建物部分面積確實受有建築法令限制，應依其使用執照作為防空避難室所用，如不依法令使用，將遭主管機關命回復原狀或罰鍰等情屬實，系爭建物確實受有公法上之使用限制，至為明確。依臺中市都發局所核發之建築圖說資料(本院卷一第75、205頁)，系爭建物總面積為273.58平方公尺，其中有防空避難室128.09平方公尺，另有變電室、機械室等公用設備。另依臺中市中正地政事務所土地複丈成果圖所示店房面積為79平方公尺(本院卷二第52頁，計算式44+35)，故系爭建物中變電室、機械室及走道等公用設施約66.49平方公尺(計算式273.58-128.09-79)。故系爭建物273.58平方公尺中，共有194.58平方公尺(計算式128.09+66.49)即約71.1%無法由原告自由使用，更無可能作為營業使用，自有減少買賣標的物價值及通常效用之瑕疵，合於民法第354條第1項之規定。且不能自由使用比例達71.1%，就建物之總體利用價值而言影響甚鉅，此一物之瑕疵已屬重大。

3. 被告雖抗辯：都發局113年3月1日函未禁止原告使用防空避難空間，更明指可委託建築師補辦變更使用執照程序；依內政部頒訂建築技術規則建築設計施工編第142條規定，供防空避難設備使用之樓層地板面積達到200平方公尺者，以兼作停車空間為限；未達200平方公尺者，得兼作他種用途使用，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之，可知防空避難空間非不能使用。惟查：系爭建物之防空避難空間未達200平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編第142條規定，其使用限制由直轄市、縣（市）政府定之。然臺中市就此尚無相關之自治法規可資依循，兼做他種用途不表示可取消原防空避難設備之原始設置功能及目的等情，業經都發局114年11月10日中市都管字第1140250689號函文載明（見本院卷

二第234至236頁)。而公寓大廈管理條例第16條第2項本文規定「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」，臺中市建築管理自治條例第47條第2項亦明定：「公寓大廈管理委員會或管理負責人不得同意於.....防空避難設備等處所作營業使用」，則系爭建物之防空避難空間顯然不能作為營業使用甚明。足見A O 3之抗辯於法未合，不足為取。

4. A O 3另抗辯以：自購買系爭房地起，將系爭房地作為極至體能舞蹈團排練工作室，迄110年間出售系爭房地長達24年從未因使用用途或結構不符使用執照，被檢舉或遭開罰，是A O 3確實不知系爭建物有不符使用執照原核准圖說，原告購買系爭建物欲作為髮廊使用，亦認系爭房地空間格局符合需求等語。惟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。A O 3所辯，不足採取。

5. 原告起訴理由雖另提及外牆瑕疵部分，但並未敘明就此部分求償，而原告受都發局函令恢復原狀所支出者僅為安置防火牆、防火門、拆除分間牆及配電之費用，再觀原告與訴外人耕園工程股份有限公司所簽定之修繕砌磚合約書之備註欄第1項：「施工工程湯老闆答應：一起幫我們大門旁邊牆上的一大挖洞幫做施工修補好，此項修補施工不再另外收費。」（本院卷二第86頁），亦可見原告並未因此支出額外費用，本院就此外牆瑕疵無庸再予審酌，附此敘明。

(二)原告依民法第184條、第360條、第227條第1項、第349條、第353條、第359條、第179條，請求A O 3給付回復原狀費用218,700元、交易價值減損1,228,300元，為有理由。其餘部分為無理由：

01 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
02 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
03 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第35
04 9條定有明文。次按買賣契約買受人之債權雖係給付特定物
05 之債，惟出賣人所為給付具有瑕疵，經買受人行使請求減少
06 價金之權利，其債權已轉換請求出賣人返還價金或不當得利
07 之金錢債權（最高法院109年度台上字第2822號判決意旨參
08 照）。次按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人
09 依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或
10 請求減少價金。旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人
11 因物有瑕疵而請求減少價金者，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵
12 物之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵物應有價值之
13 比例，計算其應減少之數額（最高法院111年度台上字第558
14 號判決意旨參照）。既所謂應有價值係指假設瑕疵物並無該
15 瑕疵，其真實之市場價格而言，是如瑕疵物之瑕疵可透過修
16 補之方式補正其瑕疵，則買受人為修補瑕疵所支出之費用，
17 自非不得作為計算減少價金之依據（臺灣高等法院110年度
18 上字第501號號、111年度重上字第677號判決意旨均同此見
19 解）。而系爭建物存有部分面積無法使用之瑕疵，業經本院
20 認定如前。

21 2.被告2人均抗辯以：A O 4提供之系爭建物測量成果圖已記
22 載主要用途：「店房、避難室」，是系爭建物確實可作為營
23 業使用，及存有避難空間，原告不可諉為不知；原告既於買
24 受前已知悉此瑕疵之存在，則基於瑕疵相對性之法理，系爭
25 房地之買賣則無瑕疵可言云云。惟查：瑕疵如為買受人所明
26 知而仍願購買，表示買受人已評估並願意承擔此一瑕疵所造
27 成之減損，出賣人自不負瑕疵擔保之責，因此一免負瑕疵擔
28 保責任之法律效果對出賣人為有利，出賣人自應就買受人明
29 知瑕疵存在之事實負舉證責任。而被告主張原告於簽約前已
30 經看過測量成果圖，無非係以A O 4所提出篤行國小英才公
31 園B1舞蹈教室不動產說明書為證（見本院卷一第127至143

頁），然原告主張其並未看過該不動產說明書及所記載附件資料，A04未曾對其解說，不記得曾在不動產說明書上簽名用印，第2頁之目錄頁為何有原告簽名蓋章其也不清楚等語（見本院卷二第208頁），是原告並未否認上開不動產說明書上原告簽名蓋章之真正，僅表示原告無印象曾在其上簽名蓋章等語，則上開不動產說明書應推定為真正，但原告明確否認曾看過測量成果圖，而該不動產說明書第2頁之目錄頁記載「不動產說明書視為買賣契約書之一部分，附件資料若買賣雙方於簽約時有需求時再提供。」、「*產權調查表*買賣雙方應負擔費用項目一覽表*增值稅概算表*附件資料（打勾表示有提供）」，其下則分列土地權狀、建物勘測成果圖等多項資料，每一項資料前方並有方形空格供勾選，但全部都沒有打勾（見本院卷一第129頁），是由此目錄頁之記載文義，僅有產權調查表、買賣雙方應負擔費用項目一覽表、增值稅概算表才有提供，其餘均屬於所謂附件資料，打勾表示有提供，但下方包含建物勘測成果圖在內之方格均無勾選，依文義就是沒有提供，則原告主張其並未看過測量成果圖，並非無據。況依前揭舉證責任分配之說明，當事人應就有利於己之事實負舉證責任，A03主張原告知悉系爭建物有瑕疵，自應就原告確實知悉瑕疵乙事負舉證責任，然卷內已無其他證據以實其說，本院尚難為有利於A03之認定。是A03主張原告知悉系爭建物之瑕疵等語，並不可採。

3.被告另抗辯以：當初買賣時並未保證系爭建物可以作為營業使用，原告於上開不動產說明書目錄頁簽名，顯見原告詳閱並知悉不動產說明書在產權相關注意事項第4、10項已明載買方就承購本標的物若欲供營業用途時，請務必自行確認本標的是否符合相關法規及主管機關審查標準等之權利及義務，且系爭契約之附件即買賣契約應注意事項已約明現況交屋而免除瑕疵擔保責任云云。惟查：

(1)按契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，

01 在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之
02 契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契
03 約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文
04 義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作
05 為判斷當事人間權利義務之依據（最高法院103年度台上字
06 第713號判決意旨參照）。

07 (2)依前所述，上開不動產說明書之記載文義，僅能證明曾提供
08 產權調查表、買賣雙方應負擔費用項目一覽表、增值稅概算
09 表，該不動產說明書後附文件依序為產權調查表、買賣雙方
10 應負擔費用項目一覽表、增值稅概算表，被告抗辯之「產權
11 相關注意事項」係在增值稅概算表之後，依其內容顯然與增
12 值稅無關而非增值稅概算表之一部分，則此一文件即不在上
13 開曾提供之文件範圍內，是否確實已經提供給原告而為原告
14 所理解並知悉，顯有可疑。況當初銷售時之售屋廣告標題記
15 載「篤行國小英才公園多功能商業用地下室」，所附的照片
16 為A03當時將系爭建物作為舞蹈教室使用，全部地下室均
17 打通鋪設木地板之景象，有網頁截圖附卷可按（見本院卷二
18 第202至204頁），任何人見此廣告記載「商業用」，所附照
19 片又是整個地下室均做舞蹈教室使用，必然會認為系爭建物
20 可以作為營業使用，此亦應為雙方交易時之認知。上開不動
21 產說明書中「產權相關注意事項」第4項雖記載：「買方就
22 承購本標的物若欲供營業用途時，請務必自行確認本標的是
23 否符合相關法規及主管機關包括但不限於辦理公司、商業及
24 其他工商、營業登記等相關單位（例：稅捐、都市計畫、建
25 築、商業、消防、衛生等...會辦單位）所定應審查事項
26 （例：營業場所土地使用分區管制、道路臨接寬度等...）
27 及相關法令。不保證本標的物一定可辦理公司、商業及其他
28 工商、營業登記等，且符合各相關法規及主管機關單位之審
29 查標準」（本院卷一第143頁）。考量各種行業之主管機關未
30 必相同，對於營業場所之要求各異，相關行政管理規定甚
31 多，恐非仲介及屋主所能盡知，本於誠信及公平原則解釋該

01 條款，其真意應係在曉諭買受人系爭建物辦理特定行業之工
02 商或營業登記之規定及限制，應自行釐清，賣方無法保證一
03 定可以經營買方預定之行業。此與本件爭議中部分面積因系
04 爭建物受法規限制而全然不得營業甚且將遭主管機關命回復
05 原狀之情形，在事實情狀、行使權利受影響之重大程度、買
06 受人所應負之後續責任等因素，均有重大不同，是被告執此
07 條款抗辯原告應自負調查及確認是否合於營業規範之義務，
08 顯然失於公平亦不符於文義，不足採取。至於產權相關注意
09 事項第10項全文係：「建物現況使用須與建物登記用途、使
10 用執照、使用分區等規定或住戶規約相符，若有不符時，日
11 後恐遭檢舉或主管機關稽查而受罰鍰及要求強制拆除回復原
12 狀等處分之虞，買方確已知悉相關權利義務。」（本院卷一
13 第143頁）。其開宗明義強調「建物『現況使用』須與建物
14 登記用途、使用執照、使用分區等規定或住戶規約相符」，
15 而尚未出賣前所稱之現況即為A 0 3使用之狀況，揆諸其文
16 義，反而應該認為兩造約定A 0 3所使用之狀況需與登記用
17 途等規範相符，原告擅自變更恐遭檢舉等不利後果，被告以
18 此作為免責之約定，容有誤會。

19 (3)系爭契約之附件即買賣契約應注意事項其中第1點約定：

20 「房屋以現況交屋，屋主不負瑕疵擔保責任。」、第2點：
21 「租約到期後，賣方清空現場所有可移動之遺留物及廢棄
22 物，以現有格局及現況交屋。」（見本院卷一第36頁），但
23 同時約定過戶後房屋將由A 0 3承租，另據A 0 3於113年1
24 0月28日民事答辯暨調查證據聲請狀自陳：原告尚曾因被告
25 是否有權搬離房地內原作為舞蹈工作室使用之大面積鏡子一
26 事而有爭執，為此雙方另有簽署一份「買賣契約應注意事
27 項」等語（本院卷一第237至238頁），故簽訂此注意事項之
28 背景，應係因為系爭建物無法立刻交到被告手上，且有是否
29 得搬離系爭建物中落地鏡之糾紛，為解決此段期間建物狀況
30 變化而設，當時兩造之重點應係針對交屋時建物現場之狀
31 況，故一再強調以現有格局及現況交屋，賣方應清空遺留物

等，可見以現況交與原告使用乃是簽訂此份約定時關心之重點，雖約定A03不負擔保責任，文義上似乎將所有擔保責任均排除在外，但一般人在訂立此約定時所想像的瑕疵可能性應該是漏水、裂痕等情況，無論花費多少，至少是可以修復的情形，但應無從預料系爭建物因違反建築法規致令超過一半面積無法作為營業使用且無法回復此等重大瑕疵，且本件並無任何證據證明兩造於簽約時已經知悉有部分面積無法使用之瑕疵，倘若此部分為兩造知悉之事實，衡情應將之明確記載於系爭契約內，然原告與A03既然不知系爭房屋有部分面積無法使用之瑕疵，此一狀況又明顯違反要以現況交給原告使用之簽約重點，衡諸當事人之真意，並本於誠信原則而為契約條文之解釋，應認此一瑕疵不在上開約定排除之範圍（臺灣高等法院103年度上字第1289號民事判決意旨參照），A03執此抗辯其不負瑕疵擔保責任，亦非可採。

4.由上所述，A03應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求之金額分別認定如下：

- (1)部分面積無法使用瑕疵對系爭房地之價值影響為何，揆諸臺中市不動產估價師公會所出具中估字第114015號不動產估價報告書之鑑定結果顯示：經估價師訪查勘估標的近鄰地區可建築用地之價格水準，及依其使用強度、臨路條件、面積等不同影響市場價格之因素，審酌系爭房地座落之地段鄰近篤行國小、英才公園及國立自然科學博物館，區位環境尚佳、因包含防空避難室空間，實際可使用面積僅約23餘坪等個別因素分析；佐以鑑價專業及不動產估價技術規則所採納之「比較法」及「收益法」，前者以鄰近勘估標的即系爭房地之類似物件3件佐以交通運輸、道路條件、自然條件、公共設施、發展潛力等一切因素作為價格調整率之依據評估系爭房地之價值，計算後得出系爭房地之每坪合理單價為46,900元；後者則以同一供需圈內支出租收益情形，同以地下1層出租之比較標的，計算系爭房地合理之每坪每月收益租金水準，藉以推算系爭房地之收益價格，據此計算系爭房地每坪

月租金單價為448元每坪，扣除保險、稅賦、維修費、管理費及折舊提存費等支出及資產價額減損，系爭房地每年淨收益為127,725元，以加權平均資金成本法，收益資本化率為百分之3.1計算後得出系爭房地每坪合理單價為47,900元。將「比較法」及「收益法」各以百分之55及45加權計算後乘以系爭房地面積86.0544坪，得出評定總價為4,080,000元。又系爭房地出售時之價額為5,500,000元，此有系爭房地不動產買賣契約書附卷可考(本院卷一第29頁)，是原告請求減少價金並依民法第179條請求A O 3返還1,228,300，並無逾越原告與A O 3於系爭契約訂定之價金減去本件鑑定所認定之交易價值之差價1,420,000元，故原告此部分之請求為有理由，應予准許。

(2)A O 3另抗辯以：臺中市不動產估價師公會所為不動產估價報告書僅就臺中市中正地政事務所114年3月14日正土測字第34600號土地複丈成果圖中113-10(1)面積44平方公尺及133-44(1)面積35平方公尺，計79平方公尺進行估價，未考慮都發局上函文所指「防空避難室」、「變電室、機械室」均可合法使用，「變電室、機械室」亦可申請變更用途，及臺中市政府未針對供「防空避難設備使用之樓層地板面積未達200平方公尺者」訂定相關使用限制規範等因素，所為估價報告顯未能反映系爭房地全部真實價值等語。惟防空避難室無可能作為營業使用，業經本院論述如前，至於「變電室、機械室」乃大樓共用之設備，若要變更用途，則大樓如何運行？A O 3此部分抗辯顯無可行性，可知本件估價報告並無原告所指摘之違誤。A O 3所辯並非可採。

(3)原告主張系爭建物因受有法令限制，原告需額外支出428,200元用於裝設防火牆、防火門，並拆除隔間之回復原狀費用部分。經查：系爭建物因(一)未經許可擅自變更使用防空避難室(二)破壞防火區劃(三)未經許可擅自室內裝修分間牆等情，違反建築法第77條第1項未依照使用執照使用系爭建物，致使原告遭都發局裁罰並且遭命回復原狀。都發局並命原告依原

01 使用執照核准圖說恢復原狀，其中包含更換防火門應檢附防
02 火門材料證明、涉及建築物與原核准圖說不符而恢復原狀
03 者，應檢附建築師、結構技師簽證恢復原構造材質之結構安
04 全證明文件或相關技術人員簽證原室內裝修材料之簽證文
05 件，及施工前中後照片數張報都發局備查等事宜。此有臺中
06 市都發局113年2月6日函、臺中市政府會勘（現勘）紀錄
07 表、113年3月11日函在卷可按（本院卷一第351頁、第355至3
08 57頁、第55至56頁）。次查：原告於收受上揭函文後，即依
09 照都發局之指示拆除違法之隔間及設施、安裝防火牆及防火
10 門，並且因為拆除違法隔間需要把電線都剪掉而另外配電，
11 支出拆除隔間費用193,000元、用於防火牆之砌磚費用162,4
12 00元、防火門之價金48,300元、建築師費用8,000元、配電
13 費用16,500元。此有原告所提出之修繕砌磚合約書、水電合
14 約書、藍天工程行出具之收據、原告轉帳至工程行中國信託
15 商業銀行000000000000號銀行帳戶、三信商業銀行00000000
16 0號銀行帳戶、臺灣新光商業銀行000000000000號銀行帳戶
17 轉帳記錄附卷可按（見本院卷二第83至89頁）。被告雖否認
18 上開文書真正，本院審酌上開合約書、收據均有施工者簽名
19 或用印，原告確已回復原狀完畢經都發局准予備查，本院至
20 現場履勘時亦可見原本隔間已經恢復，新裝設的門上還有塑
21 膠套尚未拆除，有履勘照片存卷可查（見本院卷二第68至74
22 頁），均可證明原告確實有委請他人施作上開工程，所約定
23 之價格並未明顯偏離市場行情，並有相關匯款金流可資佐
24 證，應認上開文書已可證明為真，此部分事實首堪認定。

25 (4)原告請求被告返還防火牆之砌磚費用162,400元、防火門之
26 價金48,300元、建築師費用8,000元為有理由：

27 ①經查：都發局中市都管字第1130031274號函認定系爭建物之
28 內部裝修情形有未經許可擅自變更使用、破壞防火區劃等
29 情，並負有狀態責任應將系爭建物按最後一次變更使用執照
30 原核准圖說恢復原狀（本院卷一第351頁）。又A03於本件
31 訴訟程序中亦以114年7月31日民事爭點整理狀陳稱：被告並

01 不知悉系爭建物裡原有防火門及防火牆，系爭建物は現況交
02 屋，其並不負何責任等語(本院卷二第151頁)。可認A 0 3
03 出賣系爭建物時，即已沒有防火門及防火牆。而依臺中市都
04 發局前揭函文意旨，可知系爭建物缺乏防火門及防火牆之情
05 形是為違章，是原告依循都發局及建築師之指示而設置前揭
06 之防火門與防火牆，均可認為是恢復系爭建物至合於現行建
07 築法規而堪於使用所必須，如未依照都發局及建築師指示修
08 復，則系爭建物仍罹於違章而隨時有遭到裁罰及受行政執行
09 之危險，原告為補正此瑕疵而支出防火牆之砌磚費用162,40
10 0元、防火門之價金48,300元、建築師費用8,000元，均為修
11 復系爭瑕疵使其回復至應有狀態所必要支出者，依前開說
12 明，修復瑕疵費用亦得作為減少價金之依據，原告請求減少
13 此部分價金並請求A 0 3返還，即有理由。A 0 3抗辯：有
14 無防火門、防火牆並無滅失或減少系爭建物通常效用等語，
15 自難謂為有理由，不足採取。

16 ②A 0 3固另抗辯：建築師費用為原告或他人違法裝修系爭建
17 物所衍生之費用與其無關；且買賣契約應注意事項第1項已
18 約定現況交屋。惟查：都發局中市都管字第1130031274號函
19 明示：「四、行政指導：後續改善部分，按建築法規定臺端
20 應依原使用執照或最後一次變更使用執照原核准圖說恢復原
21 狀（應檢附建築師、結構技師簽證恢復原構造材質之結構安
22 全證明文件或相關技術人員簽證原室內裝修材料之簽證文
23 件，.....）」。可知建築師費用係源於系爭建物未依照使
24 用執照為使用，即系爭建物未依規定設置防空避難室且有破
25 壞防火區劃，經回復原狀後須由建築師勘查確認與原使用執
26 照相符所支出之費用，此部分之費用與移轉標的物後疑有違
27 法裝修之情事無關。原告請求防火牆之砌磚費用162,400
28 元、防火門之價金48,300元、建築師費用8,000元為有理由。
29

30 (5)原告請求被告返還拆除隔間費用193,000元、配電費用16,50
31 0元為無理由：

01 ①A O 3 抗辯：都發局於113年1月30日會勘系爭建物時之現場
02 裝修並非A O 3 所為，原告於會勘時亦表示出租時沒有這些
03 設置及設備等語。

04 ②經查：本院調取都發局中市都管字第1130046536及00000000
05 00號函卷宗，其中原告於113年2月19日函文都發局稱：「(三)
06 未經許可擅自室內裝修（分間牆）：本人只是一般民眾，對
07 於裝潢和裝修的部分一無所知，真的不知道房屋裝修需要做
08 申請。再加上本人的房屋出租都是交由仲介的吳綦俊先生幫
09 忙代理.....還有承租人以及專業的裝潢裝修的從業人員也
10 都不知道。實在是因無知所導致的過失，敬請市府承辦人員
11 見諒。」等語明確(本院卷一第387頁)。足見原告就系爭建
12 物內之違章分間牆並非被告所建築之事實知之甚詳。依原告
13 前揭陳述都發局會勘時系爭建物中之隔間牆應係由訴外人即
14 系爭建物租客方志彬所建築(房屋租賃契約書見本院卷一第4
15 05至407頁)。另卷內有數張都發局會勘時之系爭建物內部
16 狀況之黑白相片及原告驗屋時之彩色相片可參(本院卷一第
17 第71至72頁、第363至369頁)，A O 3 交屋時之照片為一片
18 空曠之舞蹈教室，與原告及都發局會勘時之照片內部為類似
19 餐廳或招待所之狀況顯然不同，足見原告驗屋時並無何隔間
20 可言，系爭建物中之分間牆確非A O 3 設置，亦非交屋時已
21 經存在之瑕疵。原告主張A O 3 應返還拆除分間牆之費用，
22 即為無理由。配電費用既係緣由拆除分間牆而來，自同不應
23 准許原告請求。

24 5.由上所述，原告依民法第359條請求減少價金1,447,000元
25 (含修復瑕疵費用218,700元、交易價值減損1,228,300
26 元)，並依民法第179條請求A O 3 返還，為有理由。其餘
27 部分既非物之瑕疵所致，原告依民法第359條、第360條、第
28 179條請求，均為無理由。

29 6.原告另主張依民法第184條、第227條第1項、第349條、第35
30 3條，請求A O 3 賠償。惟部分面積無法使用之瑕疵為物之
31 瑕疵而非權利瑕疵，已如前述，原告主張民法第349條、第3

53條自無理由。而原告主張第184條、第227條第1項部分，需A O 3有過失或可歸責方得請求，然A O 3業已陳述其將系爭建物作為舞蹈教室使用二十餘年均未曾發生任何問題等語，衡以原告於109年購買系爭建物後，亦未發現有任何問題，係遭檢舉才知悉系爭建物有部分面積無法使用之瑕疵，A O 3並非從事不動產相關行業之人，原告復未舉證A O 3曾遭他人檢舉或有其他情事可知悉系爭建物有部分面積無法使用之瑕疵，難認A O 3就此交易有過失或有何種可歸責事由，原告此部分主張，亦無理由。

(三)原告依民法第184條第1項後段、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求A O 4給付回復原狀費用218,700元、交易價值減損1,228,300元為有理由。其餘部分為無理由：

1.按以居間為營業者，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。關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。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。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。民法第567條第2項、第529條、第544條、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條之2第3、4款定有明文。次按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 (一)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：

「(3)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）。(4)建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。」。

2.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，合先敘明。

3.原告主張A 0 4違反作為不動產經紀人之居間人注意義務，而未據實告知系爭建物受有法令使用限制，即使用執照及測量成果圖上明載用途為「店房、避難室」，而有受主管機關命恢復原狀及罰鍰之可能，為被告所否認。經查：

(1)A 0 4確實為系爭契約之仲介，並居間介紹原告及A 0 3簽定系爭契約。雖系爭契約之不動產經紀人印文非以A 0 4本人之名義所刻製，惟考量不動產交易實務上不動產經紀業者多以具備不動產經紀人執照之人列名為經紀人；系爭契約上亦有A 0 4所任店長之奕筑興業有限公司即有巢氏房屋台中漢口三信加盟店之印文(本院卷一第33頁、第77頁)；末A 0 4亦不爭執有擔任系爭契約居間人之事實。是此部分事實首堪認定。

(2)次查：系爭契約檢附之現況說明書第27項「現況賣方單獨所有或使用之地下室或庭院是否有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設施、電信設備或其他公共設施」勾選「是」，並以手寫方式標註「有變電室」，就地下室有防空避難空間乙情則全無提及(本院卷一第40頁)，亦無任何文件足以證明A 0 4曾告知原告地下室有防空避難空間，A 0 4所提出篤行國小英才公園B1舞蹈教室不動產說明書不足以證明原告曾看過建物測量成果圖，亦如前述。且系爭建物含有防空避難空間

01 不能作為營業使用，對系爭建物之價值影響巨大，依前揭不
02 動產估價師鑑價價差將近150萬元，若A 0 4已經告知原告
03 有此事實，則原告及A 0 3必定會就此磋商且載明在系爭契
04 約上，但系爭契約就此一影響重大事項全無提及，則原告主
05 張A 0 4並未告知此事方符合常情。A 0 4抗辯以：不動產
06 經紀業管理條例第23條、第24之2條等規定雖課予不動產經
07 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
08 交易相對人解說，原告於簽約前確已知悉系爭房地使用用
09 途，及系爭建物部分面積為防空避難空間及變電室等公共公
10 設空間等情，並非實在。

11 (3)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
12 之各種需知事項為詳細之調查，俾使交易之雙方均有所知
13 悉，此乃不動產交易所涉及之實體、程序及稅務之法令繁
14 多，非專業者難以輕易理解之故也。為以免日後肇生訟端，
15 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
16 條第1項以不動產說明書妥善向買受人解說；更況此類注意
17 義務並非漫無邊界，而有內政部所公布之不動產說明書應記
18 載及不得記載事項可資參照。不動產經紀業管理條例第24條
19 之2第3、4款亦規定需告知不動產必要之資訊及瑕疵，A 0
20 4為專業之不動產經紀人，竟仍疏未注意及此，逕未檢附系
21 爭建物之測量成果圖及使用執照，亦無在標的物現況說明書
22 或其他文件中明載系爭建物受法令限制使用之情形，顯然違
23 背於其身為不動產經紀人所應善盡之調查義務，而違反不動
24 產經紀業管理條例第23條、第24之2條等規定所課予之調查
25 及說明之義務，而有過失。

26 4.本件原告因系爭建物交易所受損害共1,447,000元（含修復
27 瑕疵費用218,700元、交易價值減損1,228,300元），其餘損
28 害無理由，理由已詳如上開A 0 3部分所述，此損害係因A
29 0 4違反上開不動產經紀業管理條例第23條、第24之2條等
30 規定所導致，上開規定應屬保護他人之法律，則原告依民法
31 第184條第2項請求A 0 4賠償，即屬有據。至不動產經紀業

01 管理條例第26條第2項部分，係規範經紀業需與經紀人員負
02 連帶責任，原告以之作為對經紀人員A O 4之請求權基礎，
03 尚有誤會。

04 5. A O 4 雖抗辯不動產經紀業管理條例並非保護他人之法律云
05 云。然該條例第1條即規定「為管理不動產經紀業（以下簡
06 稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進
07 不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」，足見保障交
08 易者權益為該條例規定目的之一，且該條例經紀業因經紀人
09 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
10 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。且該條例中多
11 有各種為保護交易者而設立之規定，如前揭調查告知義務
12 等，第26條更明定經紀業應負賠償責任之情形，在在可見該
13 條例確實為保護他人之法律，A O 4 此部分抗辯，不足採
14 取。

15 6. A O 4 抗辯：於居間服務期間已提供不動產說明書予原告確
16 認，於原告與A O 3 簽立系爭契約時，一併請求買賣雙方於
17 不動產說明書上簽名及蓋騎縫章，不動產說明書第6頁載有
18 產權相關注意事項，原告如為營業用途應自行確認相關法
19 規，並無保證系爭建物一定可以辦理商業登記及符合法規暨
20 主管機關審查標準符合法規暨主管機關審查標準；且原告已
21 經與A O 3 約定以現狀交屋免除瑕疵擔保部分。已如前開A
22 O 3 部分所述，此部分抗辯不足採取。

23 7. A O 4 再抗辯以：原告於取得訴外人地政士（代書）系爭房
24 地所有權狀及登記謄本暨建物測量成果圖，本應依通常程序
25 從速檢查，即不難發現原告本件主張之系爭建物瑕疵，惟原
26 告甚將系爭建物出租他人經營酒吧（或私人招待所），更於
27 113年2月19日覆函都發局，卻稱遲至都發局113年3月11日函
28 始知系爭建物部分面積為防空避難空間及有變電室等公共公
29 設空間，認有部分面積無法使用瑕疵及外牆瑕疵，應認原告
30 未盡從速檢查義務云云。惟查：民法第356條第1項固然規
31 定：買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之

01 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
02 賣人。然法條明文既謂係依通常程序從速檢查，在建築改良
03 物之買賣中，應係指在外觀上能夠僅以肉眼目視即能得知之
04 瑕疵為限。因法令限制而有部分面積不能使用之瑕疵，若非
05 對法令有相當瞭解，有時難以得知，自非一般不動產交易市
06 場之買受人能夠以通常程序所得知者。A 0 4 之抗辯當非可
07 採。

08 8. A 0 4 另抗辯以：估價報告第21、22頁所列鑑定單位採用比
09 較標的1至6相關交易資訊，與其餘未採用之比較標的，鑑定
10 單位既以比較法評估過程，卻未具體說明其餘未採用之比較
11 標的不可採之理由，且價格檢視與結論內容亦不否認勘估標
12 的近鄰地區建坪單價介於40,000元至120,000元間，縱系爭
13 建物具有避難空間，惟該避難空間嗣並非有向主管機關申請
14 變更使用執照之可能或限制，估價報告所求算之建坪單位趨
15 近該區域行情低標，未考量原告可使用面積以外亦有一定經
16 濟價值，認定價格確實有過低疑慮。

17 (1)惟查：不動產估價師應於蒐集並查證比較標的相關資料後，
18 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的，嗣再為其他估
19 價所應行之程序。此為不動產估價技術規則第21條所明定。
20 是蒐集、查證比較標的之資料以選擇與勘估標的條件相同或
21 相似之比較標的為不動產估價師鑑定專業之核心內容，本件
22 爭議本院委由臺中市不動產估價師公會鑑定估價，此為臺中
23 地區素有聲譽之估價單位，A 0 4 既認本件不動產估價師有
24 比價標的擇採之不當，卻未敘明本件比較標的之何者不當、
25 有何不當，況且不動產交易為公開資訊，果真有如A 0 4 所
26 述較為適切之標的，A 0 4 自可透過實價登錄系統自行查詢
27 提出，今A 0 4 僅以空言指摘本件鑑定結果之不當，自難採
28 認。

29 (2)次查：被告雖抗辯避難空間有向主管機關申請變更使用執照
30 之可能，不動產估價師未注意及此而為較為低價之認定。此
31 部分不足採取，亦如前揭A 0 3 部分所述。

01 9.綜合上述，原告主張A O 4因違反不動產經紀業管理條例調
02 查及注意義務，應依民法第184條第2項，賠償原告所受之損
03 害合計1,447,000元為有理由，其餘部分則無理由。

04 (四)A O 4抗辯原告之請求權業已罹於時效為無理由：

05 1.A O 4抗辯稱：原告於110年1月14日取得系爭房地所有權，
06 並與A O 3簽立系爭租約，可認最遲應於110年6月30日完成
07 點交程序，觀以系爭建物第一類登記謄本上載原因發生日期
08 109年10月29日、登記日期110年1月14日，縱認A O 4有侵
09 權行為致原告受損，原告最遲於110年6月30日前可依通常程
10 序從速檢查或知悉損害，原告遲至113年8月2日始為本件請
11 求，已逾2年請求權時效而消滅云云。

12 2.依民法第197條第1項，因侵權行為所生之損害賠償請求權，
13 自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消
14 滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。本件之瑕疵非原告
15 依通常檢查所能發現，已如前述，被告亦未舉證證明原告於
16 交屋時已經知悉此瑕疵，則應認為原告於收受都發局113年2
17 月6日函(本院卷一第351頁)之日為原告知悉損害發生時，
18 雖卷內查無前揭函文何時送達於原告，然本件於113年8月2
19 日起訴，自無可能有請求權罹於時效之問題，此部分抗辯亦
20 不足採。

21 (五)又不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所
22 致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各
23 負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付
24 者，他債務人亦同免其責任(最高法院97年度臺上字第453
25 號判決意旨參照)。經查，被告2人前開給付責任依據不
26 同，並未成立連帶責任，惟其給付目的同一，均在填補同一
27 交易行為所生損害，揆諸前揭說明，被告2人間，應為不真
28 正連帶債務，是前揭任一被告已為全部給付或一部給付者，
29 其餘被告就其已履行之範圍內，即可免給付義務。

30 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條請求被告A O 3應
31 給付原告1,447,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起即113年

01 9月14日（送達證書見本院卷一第91頁）至清償日止按年息
02 5%計算之利息；及民法第184條第2項，請求被告A O 4應給
03 付原告1,447,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月1
04 3日（送達證書見本院卷一第93頁）起至清償日止按年息5%
05 計算之利息；並於前開聲明被告中之一履行給付，他項被告
06 於給付範圍內，同免責任，為有理由，應予准許；逾此範圍
07 之請求，即屬無據，應予駁回。

08 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
09 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
10 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
11 駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
15 段。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
17 民事第五庭 法 官 王奕勳

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
20 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
22 書記官 簡芳敏