

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1951號

原告 沈志偉
訴訟代理人 陳昭琦律師
被告 林承亮
宋旻錡

上2人共同

訴訟代理人 王文聖律師
被告 鄧芷涵

當事人間返還價金等事件，本院於中華民國113年10月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告鄧芷涵於民國111年間委託仲介業者即被告林承亮、宋旻錡出售其所有門牌號碼臺中市○○區○○街○段00巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落之土地（與系爭房屋合稱系爭房地）。原告與被告鄧芷涵於112年3月5日簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定原告以總價新臺幣（下同）1,240萬元購買系爭房地。被告鄧芷涵依系爭契約第9第7款及民法第354條對原告負有瑕疵擔保責任，被告鄧芷涵亦曾出具「標的物現況說明書（成屋）」第28項次中保證系爭房屋並無現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事，兩造已依約移轉系爭房地所有權。

(二)原告於112年6月間交屋後，因進行室內裝修及裝潢，陸續發現系爭房屋出現混凝土剝落、牆壁龜裂、嚴重漏水、鋼筋外露等情況，經送請國立檢驗科技股份有限公司（下稱國立檢驗公司）進行鑑定，鑑定結果認為系爭房屋為俗稱之海砂屋，足見系爭房屋存有瑕疵，亦缺乏被告鄧芷涵所保證之品

01 質，且上開瑕疵已嚴重損害房屋結構、居住安全，被告鄧芷
02 涵未據實告知，致原告無法獲知真實屋況而購買系爭房屋，
03 受有財產上損害。原告因系爭房屋為海砂屋而存有價值減
04 損，受有420萬元之價值損失，被告鄧芷涵受領此部分價金
05 應屬無法律上之原因，應返還或予以賠償，原告依系爭契約
06 第9條第7款、民法第359條、第360條前段、第179條規定提
07 起本訴。

08 (三)房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般
09 消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因，而仲介業者針
10 對其所為之仲介行為，既收取高額之酬金，即應就其所從事
11 之業務善盡預見危險及調查之義務。原告購買系爭房屋時，
12 有向被告等人詢問「系爭房屋應該不是輻射屋或是海砂
13 吧？」被告均答「不是」，原告方同意被告等不用提供檢測
14 報告書，而將標的物現況說明書第26、27項次勾「否」。被
15 告林承亮、宋旻錡身為專業之房屋仲介，刻意隱瞞系爭房屋
16 為海砂屋之事實，未善盡預見危險及調查義務，於本件仲介
17 未詳細審酌現況說明書之實質真正，未盡其注意義務，致使
18 原告受有損害，亦應依民法第184條第1項、第185條規定對
19 原告負連帶損害賠償責任。

20 (四)聲明：被告鄧芷涵應給付原告420萬元及自起訴狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告林承
22 亮、宋旻錡應連帶給付原告420萬元及自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上開給付，倘
24 被告任一人為給付，於其給付範圍內，其餘被告同免給付義
25 務；願供擔保，請准予宣告假執行。

26 二、被告鄧芷涵辯稱：

27 (一)系爭契約其他約定事項約明：「簽約時買賣雙方合意，因屋
28 齡老舊，同意依現況點交之，賣方就本物件不負民法物之瑕
29 疵擔保責任」，兩造交易有履保也透過房仲協助，原告也很
30 仔細看屋，交屋前也帶親友陪同驗屋確認後才交屋，交屋後
31 卻主張被告過度裝修隱瞞使原告判斷錯誤，幸經臺灣臺中地

01 方檢察署（下稱臺中地檢署）偵查後確認被告是11年前購買
02 業經整理之中古屋，並無過度裝修惡意詐欺情事而處分不起
03 訴。

04 (二)被告於現況說明書均為誠實勾選，原告將系爭房屋破壞拆除
05 後，自行找人檢測氯離子高即稱系爭房屋為海砂屋，氯離子
06 不等於海砂屋，採樣近水源亦會氯離子高，原告並未舉證確
07 實為海砂屋。系爭房屋所在為125戶大社區，從未聽說任何
08 海砂屋事件，被告買賣時根本不知道系爭房屋是否為海砂
09 屋，被告也是購買二手屋，前屋主並無表示有任何問題，被
10 告購屋後也沒有再裝潢，系爭契約已約定被告不負瑕疵擔保
11 責任，交屋後原告並未通知房屋有瑕疵，被告是被訴詐欺才
12 知道此事，被告否認系爭房屋有瑕疵及故意不告知瑕疵。

13 (三)答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利判決，
14 供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、被告林承亮、宋旻錡辯稱：

16 (一)系爭屋房屋有無氯離子超標乙節，係由原告委由國立檢驗公
17 司進行試體採樣，嗣於實驗室中以儀器進行氯離子含量試驗
18 （此部分非經鈞院囑託鑑定，其檢驗取樣過程及檢驗結果是
19 否可採，並非無疑），可見檢測系爭房屋是否為海砂屋，尚
20 需具體專業知識並使用專門設備進行檢測，房屋仲介業係以
21 提供房屋買賣之居間服務為其專業，對於建物是否存有結構
22 問題之察覺能力與一般人無異。依系爭房屋前屋主於臺中地
23 檢署偵查之證述可知被告鄧芷涵購買系爭房屋時即有室內裝
24 潢，且未再重新裝潢，根本無從知悉系爭房屋有海砂屋現
25 象，而房仲業者不具檢測氯離子含量之能力，僅能依賣方對
26 不動產現況之記載，以通常之注意確認現狀，被告2人自更
27 不可能知悉系爭房屋有海砂屋現象。

28 (二)系爭房屋標的物現況說明書上已明確記載系爭房屋「未做過
29 氯離子含量檢測」，買賣雙方並於系爭契約第15條其他約定
30 定事項備註：「一、簽約時買賣雙方合意，因屋齡老舊，同意
31 依現況點交之，賣方就本物件不負民法物之瑕疵擔保責任」

01 等語，堪認原告明知系爭房屋未做過氯離子含量檢測，未要
02 求必先進行氯離子含量檢測後始願買受系爭房屋，並同意放
03 棄被告鄧芷涵出售系爭房屋應負之物之瑕疵擔保責任，負責
04 系爭房屋銷售之經紀人員依被告鄧芷涵所陳述之房屋現況如
05 實轉知原告，難認有違反居間義務所應盡之善良管理人注
06 意義務之處，原告訴請被告2人連帶賠償，並無理由。

07 (三)答辯聲明：原告之訴暨假執行之聲請均駁回；如受不利判決
08 ，願供擔保請准免為假執行。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告主張被告鄧芷涵委託仲介即被告林承亮、宋旻錡出售系
11 爭房地，兩造於112年3月5日簽訂系爭契約，由原告以總價
12 1,240萬元買受系爭房地，並已依約移轉系爭房地所有權等
13 等情，業據原告提出不動產買賣契約書、土地及建物登記第
14 一類謄本等件為證【本院113年度中司調字第612號卷（下稱
15 中司調卷）第19-35頁、第39-45頁】，且為被告所不爭執，
16 此部分事實首堪認定。

17 (二)原告主張買受系爭房屋後，發現系爭房屋有混凝土剝落、牆
18 壁龜裂、嚴重漏水、鋼筋外露等情況，經送請鑑定結果認定
19 為俗稱之海砂屋，系爭房屋屋有瑕疵且缺乏被告鄧芷涵保證
20 之品質，原告得請求減少價金或損害賠償乙情，為被告鄧芷
21 涵所否認，本院判斷如下：

22 1.被告鄧芷涵並未保證系爭房屋之品質：

23 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
24 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第36
25 0條前段定有明文。此所謂缺少出賣人所保證之品質者，係
26 就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定。必出賣人就買賣
27 標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所
28 保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之
29 損害賠償（最高法院71年度台上字第208號裁判見解參
30 照）。而房屋現況說明書之性質，係出賣人就買賣標的物現
31 況之說明記載，如無特別約定保證之意旨者，要難逕以現況

說明書之記載即認為係出賣人對買受人為保證品質之意思表示。準此，被告鄧芷涵固於系爭契約所附標的物現況說明書項次28「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」、項次30「是否有龜裂或傾斜之情形」等欄位，勾選「否」

（中司調卷第35頁、本院卷第91頁），惟未見有何特別約定為保證之記載，依前揭說明，其性質僅屬被告鄧芷涵就系爭房屋現況之說明，並非對原告為房屋品質之保證，原告主張此係被告鄧芷涵就系爭房屋之品質為保證，尚無可採。

2.被告鄧芷涵就出售之系爭房屋不負物之瑕疵擔保責任：

(1)以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。蓋民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號裁判見解參照）。故買賣雙方如有以特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保責任，而出賣人復無故意不告知瑕疵之情形者，其特約自當屬有效。而解釋意思表示應探求當事人之真意，不能拘泥於所用文字，且解釋契約時，如手寫文字與印刷文字表示之內容有出入時，應以手寫文字為準，蓋當事人就某一事項，既特別花費時間精力，以手寫文字方式予以約定時，通常更能反映當事人真實的意思。

(2)原告主張被告鄧芷涵依系爭契約第9條第7款及民法第354條規定應負物之瑕疵擔保責任，為被告鄧芷涵所否認，查：系爭契約第9條第7款約定：「乙方（即被告鄧芷涵，以下同）依法對甲方（即原告，以下同）負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交…（略）」等語（中司調卷第23頁）；系爭契約第15條則約定：「其他約定事項（本條款之文字記載應經甲乙雙方用印或簽名確認）一、簽約時買賣雙方合意，因屋齡老舊，同意依

01 現況點交之，賣方就本物件不負民法物之瑕疵擔保責任。…
02 (略)」等語，並有原告之簽名、按捺指印及被告鄧芷涵之
03 簽名、蓋章（中司調卷第25頁、本院卷第81頁）。關於被告
04 鄧芷涵就系爭房屋是否負有物之瑕疵擔保責任，上述約款之
05 記載不一致，本院審酌系爭契約第9條主要係關於買賣標的
06 物點交之約定，且係以印刷文字記載，而系爭契約第15條之
07 其他約定事項則係以手寫方式記載，並經買賣雙方簽名、按
08 捺指印及蓋章確認，依前述解釋契約意思表示之原則，自應
09 以手寫文字為準，況原告就系爭契約有此特約亦未表示爭
10 執，則原告與被告鄧芷涵所簽訂之系爭契約，業經雙方特約
11 免除被告鄧芷涵關於物之瑕疵擔保義務，洵堪認定。

12 (3)原告雖主張於買賣時有詢問被告等系爭房屋是否為海砂屋，
13 被告均稱不是，被告鄧芷涵故意不告知瑕疵云云，業據被告
14 鄧芷涵否認，按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
15 舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文，原告上開主
16 張，既為被告鄧芷涵否認，自應由原告就被告鄧芷涵有故意
17 不告知瑕疵之事實，負舉證之責任。經查：

18 ①系爭契約所附之標的物現況說明書內，已有關於系爭房屋是
19 否曾經做過氯離子含量檢測之項目即項次26，被告鄧芷涵於
20 該項次係勾選「否」，此情亦為原告簽約時即知悉，系爭房
21 屋既未曾做過氯離子含量之檢測，被告鄧芷涵如何能於原告
22 詢問時告知並非海砂屋，原告復未提出其他事證證明被告鄧
23 芷涵確曾告知系爭房屋並非海砂屋，其此部分主張，自難採
24 信。

25 ②系爭房屋為被告鄧芷涵於101年間向訴外人黃綵瑗買受，有
26 臺中市龍井地政事務所112年10月30日函送之土地、建物異
27 動索引【臺中地檢署112年度他字第7656號卷（下稱他字
28 卷）第127-153頁】、同年12月1日函送之系爭房屋101年買
29 賣契約及移轉登記申請書件資料可憑（他字卷第159-173
30 頁）；而黃綵瑗於被告等被訴詐欺一案偵查中到庭證稱：
31 「（問：之前是台中市○○區○○街00巷00弄0號的所有權

人？）是」、「（問：是否於101年將房屋賣給鄧芷涵？）是」、「（問：你把房子賣給鄧芷涵是有裝潢還是沒有？）我自己有裝潢」、「（問：提示39至43頁，是否就是原始裝潢的狀態？）家具不是，木頭地板、牆壁等是」、「（問：當時你出售房屋給鄧芷涵時，有告知房子是海砂屋？）我不曉得房子是不是海砂屋，也沒有人告訴我過」、「（問：所以從你將房屋賣給鄧芷涵，鄧芷涵有無跟你主張房屋是海砂屋的情形？）沒有」、「（問：所以你跟鄧芷涵買賣契約過戶完畢、交付價金後，就沒有再往來？）是」等語（他字卷第179-180頁），而他字卷第39-43頁所示系爭房屋拆除裝潢前照片，係刊登於房屋仲介網路之照片，亦為原告明白陳述（他字卷第34頁），業經本院調取偵查案卷查明無訛。依黃綵瑗偵查中之證述內容並比對偵查卷附照片可知，系爭房屋出售前之實際屋況，其地板、牆壁等裝潢均為黃綵瑗所為，被告鄧芷涵於101年買受後，並未重新裝潢，且未曾自其前手處獲知系爭房屋是否為海砂屋之訊息，是故，被告鄧芷涵辯稱並不知道系爭房屋是否為海砂屋，與上開調查證據之結果相符，自足採信。

③原告復未再提出其證據證明被告鄧芷涵有告知系爭房屋非海砂屋或明知為海砂屋而隱瞞之行為，自難認被告鄧芷涵有故意不告知瑕疵情事，準此，兩造就系爭房屋買賣契約以特約免除被告鄧芷涵關於物之瑕疵義務，自屬有效。

3.被告鄧芷涵並未於系爭契約對原告保證系爭房屋之品質，且經特約免除物之瑕疵擔保責任，從而，原告依系爭契約之約定及民法物之瑕疵擔保、不當得利等規定，對被告鄧芷涵請求減少並返還價金及損害賠償，均無理由。

(三)原告主張被告林承亮、宋旻錡隱瞞系爭房屋為海砂屋之事實及未盡善良管理人之注意，致原告受有損害，應連帶負損害賠償責任乙情，為被告林承亮、宋旻錡所否認，本院判斷如下：

1.原告主張被告林承亮、宋旻錡刻意隱瞞系爭房屋為海砂屋乙

01 情，為被告林承亮、宋旻錡否認，而系爭房屋之前手及被告
02 鄧芷涵均不知道系爭房屋是否為海砂屋，業如前述，被告林
03 承亮、宋旻錡僅為房屋仲介經紀人員，更無可能明確知悉系
04 爭房屋為海砂屋，則原告主張被告林承亮、宋旻錡有刻意隱
05 瞞之行為，要無可採。

06 2.居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，
07 對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得
08 得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履
09 行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定
10 有明文。又經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書
11 向與委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第
12 23條第1項亦有明定。不動產仲介業之業務，涉及房地買賣
13 之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而
14 仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣
15 金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理
16 人注意義務，即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及
17 誠意之人應盡之注意而言，如已盡此必要之注意者，即難認
18 有未盡善良管理人注意義務之過失。

19 3.原告向被告鄧芷涵購買系爭房屋時，系爭房屋未曾做過氬離
20 子含量之檢測，並經被告鄧芷涵記載於標的物現況說明書，
21 及仲介網站上所附照片所示之裝潢為系爭房前手所施作，被
22 告鄧芷涵買受後未重新裝潢暨被告鄧芷涵並不知道系爭房屋
23 是否為海砂屋等情，均經本院認定如前。而原告主張系爭房
24 屋為海砂屋，係以原告交屋並拆除裝潢後委由國立檢驗公司
25 採樣後檢測所得試驗報告為據，顯見關於檢測房屋是否為海
26 砂屋，需具備專業知識與設備，非一般人均能輕易辨識。被
27 告林承亮、宋旻錡僅為不動產仲介經紀人員，並不具備檢測
28 海砂屋所需專業能力及設備，被告鄧芷涵既已於標的物現況
29 說明書26項次欄位勾選「否」，亦為原告訂約時所明知，且
30 系爭房屋出售時，房屋現況已有前手施作之裝潢，無從僅憑
31 外觀目視之方式即查知是否有水泥剝落、鋼筋外露等情狀，

則依交易上一般觀念，當時既無任何跡象得以推認或預見系爭房屋可能為海砂屋，自難認被告林承亮、宋旻錡應負有破壞房屋原始裝潢結構始能知悉瑕疵之調查義務。則被告林承亮、宋旻錡，以目視方式觀察系爭房屋外觀並無符合海砂屋之現象，與標的物現況說明書之記載相符，並依據標的物現況說明書所載向原告為解說，足認為已盡其從事房屋買賣仲介應負之善良管理人注意義務，並無未盡注意義務之過失甚明。

4.原告未能舉證證明被告林承亮、宋旻錡明知而隱瞞系爭房屋為海砂屋之故意或未盡房屋仲介善良管理人注意義務之過失，則其依民法第184條第1項、第185條侵權行為之規定，請求被告林承亮、宋旻錡負連帶賠償損害，要屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第7款、民法第359條、第360條前段、第179條規定，主張被告鄧芷涵應負物之瑕疵擔保及損害賠償責，請求被告鄧芷涵返還420萬元本息；依民法第184條第1項、第185條規定，主張被告林承亮、宋旻錡應連帶負侵權行為之損害賠償責任，請求被告林承亮、宋旻錡連帶給付420萬元本息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依據，應併予駁回。

六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提出之證據，經核均與判決結果無影響，爰不逐一論駁；另原告請求鑑定系爭房屋減損之價值，惟本院既認原告對被告等之請求均無理由，核無再為囑託鑑價之必要，均附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

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。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 113 年 11 月 15 日
書記官 陳建分