

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度上字第304號

上訴人 廖彥成
林家年

共 同

訴訟代理人 王瑞甫律師
江佳憶律師

上訴人 羅治平

訴訟代理人 賴盈志律師

被上訴人 百益不動產經紀股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

兼法定代理

人 張玉玲

被上訴人 蔡美玲
陳怡蓁

共 同

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院裁定如下：

主 文

廖彥成、林家年應於收受本裁定正本10日內，向社團法人臺中市建築師公會墊支鑑定費用新臺幣柒萬伍仟元。

理 由

- 一、按訴訟行為須支出費用者，審判長得定期命當事人預納之。當事人不預納者，法院得不為該行為。但其不預納費用致訴訟無從進行，經定期通知他造墊支亦不為墊支時，視為合意停止訴訟程序。前項但書情形，經當事人於四個月內預納或墊支費用者，續行其訴訟程序。其逾四個月未預納或墊支者，視為撤回其訴或上訴，民事訴訟法第94條之1定有明文。

二、本件廖彥成、林家年（本訴）起訴主張其等經百益不動產經紀股份有限公司（下稱百益公司）之仲介人員張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁介紹，於民國110年8月22日向羅治平以新臺幣（下同）688萬元購買臺中市○○區○○段000地號土地（面積2484.25平方公尺、權利範圍100/10000，下稱系爭土地），及其上同段293建號（總面積119.4平方公尺、權利範圍全部）、共同使用部分377建號（面積216.69平方公尺、權利範圍7/1000）、共同使用部分384建號（面積202.19平方公尺、權利範圍22/1000）等建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0弄00號房屋，下稱系爭房屋）、282建號建物（面積2333.92平方公尺、權利範圍56/10000，即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0弄00號地下一層，下稱系爭地下室），並訂立不動產賣契約（下稱系爭買賣契約），惟羅治平於不動產說明書現況調查表未據實填載，隱瞞系爭房屋有滲漏水；鋼筋裸露等情形，並系爭房屋之牆壁、公共樓梯及系爭地下室有樑柱錯位、龜裂，並需以鋼板加強支撐等瑕疵，張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁等人帶看及介紹系爭房屋時，亦故意不帶廖彥成、林家年看系爭房屋之公共樓梯及系爭地下室，嗣廖彥成、林家年於110年10月14日驗屋時始發現前開瑕疵，林家年與羅治平、陳怡蓁經臺中市政府不動產消費爭議案件協調會協調後，合意解除系爭買賣契約，如認合意解除不合法，則依民法第359條、第227條第2項準用同法第256條解除系爭買賣契約，爰依民法第259條、第179條之規定請求羅治平返還買賣價金693萬1373元，並依同法第184條、第185條之規定，請求羅治平、張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁連帶賠償廖彥成、林家年損害71萬5752元，及依同法第188條、不動產經紀管理條例第26條第2項之規定，請求百益公司與張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁負連帶賠償責任。是廖彥成、林家年係主張系爭房屋及地下室有前開物之重大瑕疵，惟羅治平等人否認系爭房屋之龜裂、漏水有影響結構安全，並系爭地下室所設置之鋼板僅為避免地震而設置之預防性措

施，與系爭地下室牆壁承载力無關等語。是廖彥成、林家年（即原告）就系爭房屋及地下室之瑕疵為何？是否重大？並無不能證明或證明顯有重大困難情事。故本件應由廖彥成、林家年以鑑定方式，證明其所主張買受之系爭房屋及地下室瑕疵情形為何？廖彥成、林家年以前開瑕疵為由解除系爭買賣契約是否顯失公平，而僅得請求減少價金。果爾，廖彥成、林家年是否受有損害及其數額，即攸關羅治平、百益公司、張玉玲、蔡美玲、陳怡蓁等人所負賠償責任範圍。本院乃經兩造同意囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定，經該公會通知預納鑑定費8萬元（廖彥成、林家年已繳納初勘費5000元），此為訴訟進行所必要之費用，惟劉彥成、林家年仍未繳納鑑定費用，是依首揭規定，通知於收受本裁定正本10日內向鑑定機關補正其餘鑑定費7萬5000元，並將繳費結果陳報本院，爰裁定如主文。逾期則依同法第94條之1第1項及第2項規定處理。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
民事第六庭 審判長法官 楊熾光
法官 莊宇馨
法官 戴博誠

以上正本係照原本作成。

不得抗告。

書記官 張惠彥
中 華 民 國 113 年 5 月 31 日