

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度消字第7號

原告 張鈺沛（原名張文獎）

訴訟代理人 詹晉鑒律師

被告 林奕絜

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被告 鴻成不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

白苡琳

上列當事人間請求減少價金等事件，經於民國114年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林奕絜應給付原告新臺幣99萬7,920元，及自民國112年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告鴻成不動產開發有限公司應給付原告新臺幣1萬9,958元，及自民國112年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林奕絜負擔百分之66，由被告鴻成不動產開發有限公司負擔百分之1，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行，但被告鴻成不動產開發有限公司如以新臺幣1萬9,958元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告張鈺沛透過被告鴻成不動產開發有限公司（下稱被告鴻成公司）經營之「幸福家不動產市府加盟店」營業員曾郁晨居間仲介，向被告林奕絜購買坐落臺南市○○區○○段00○○地號、同段35-14土地（應有部分65/1000

0) ，門牌號碼臺南市○○區○○○街000巷0號8樓之11房屋(下稱系爭房屋)，於民國111年11月14日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，約定買賣價金為新臺幣(下同)756萬元，並於111年12月30日完成交屋，嗣原告於112年1月12日委請油漆廠商全屋油漆時，發現系爭房屋之次臥天花板上面係鐵皮屋頂且有多處鏽蝕孔洞後，始知悉該次臥係露台所增建，且增建之建材非鋼筋混凝土，而係以鐵皮浪板等情，爰分別請求如下：

(一)系爭契約固載明有增建部分，然系爭房屋之售屋資料(下稱系爭售屋資料表)已標明建材為鋼筋混凝土，且房仲帶看介紹現況時，原告之訊息為系爭房屋使用之建材為鋼筋混凝土，系爭契約縱約定以現況交屋，雙方真意仍應係以鋼筋混凝土建材現況交屋，則系爭房屋簽約時既已存在之增建部分建材非鋼筋混凝土及鐵皮屋頂滲漏水之瑕疵，爰依民法第359條、第179條及第227條等規定，就露台增建部分為一部請求被告林奕絜給付將前揭增建部分改成鋼筋混凝土之施工費用123萬元(已計算折舊)，及將前揭鏽蝕孔洞修補費用12萬元，共計135萬元。

(二)另因系爭房屋成交，被告鴻成公司已向原告受取仲介費15萬1,200元，然被告鴻成公司之營業員未就系爭房屋現況對原告據實說明，違背原告之委託及信賴，爰依民法第227條、571條及179條等規定，請求被告鴻成公司返還前揭仲介費。

(三)並聲明：被告林奕絜應給付原告135萬元；被告鴻成公司應給付原告15萬1,200元，及各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。

二、被告則以：

(一)被告林奕絜部分：被告林奕絜向前手於購買系爭房屋時，雖已知增建部分之位置，然購入後僅做簡易整理，且居住使用期間未有漏水修繕情形，更未曾更動格局。嗣被告林奕絜委託幸福家房仲銷售系爭房屋時，已在系爭房屋之現況說明書(下稱系爭現況說明書)據實告知系爭房屋增建部分為露台增

01 建及陽台外推，且現況說明書中並未就增建部分之建材為調
02 查詢問，被告林奕絜自購買以來亦不知建材為何，而無從告
03 知，更未曾保證增建部分之建材為水泥磚造或RC結構，況原
04 告購買前對於增建建材為何，復未提出任何疑問，顯見建材
05 為何不影響原告購買意願。至系爭房屋有無滲漏水情形，被
06 告林奕絜係依居住系爭房屋近2年以來之真實經驗感受，在
07 現況說明書據實告知未有漏水情形，是以被告就系爭房屋之
08 現況情形，據實告知，絕無隱匿，則原告請求給付上開費
09 用，應無理由。並聲明：原告之訴駁回。

10 (二)被告鴻成公司部分：原告於111年11月初知悉系爭房屋銷售
11 資訊後，由被告鴻成公司營業員曾郁晨、鄭宇盛分別於同年
12 月5日、8日帶看，並提供系爭房屋之不動產說明及系爭現況
13 說明書詳為解說，亦經原告確認無誤後簽名，之後始簽立不
14 動產買賣意願書，則原告對於系爭房屋之現況格局（含增建
15 部分）應知悉了解。另就增建部分之建材，曾郁晨已就系爭
16 房屋之室內牆壁曾以手觸方式檢查為實牆，至於頂板部分，
17 則因有裝潢包覆，無法以肉眼目視、手觸等方式查知為鐵皮
18 浪板，是被告鴻成公司未違反善良管理人注意義務。又原告
19 自111年11月5日初次看屋至12月29日交屋期間，均未曾對增
20 建部分提出任何詢問，益佐原告對於增建部分建材為何，未
21 認屬交易上重要事項，是原告主張被告鴻成公司有違調查及
22 告知義務，非有理由。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不
23 利判決，願供擔保免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項

25 (一)原告透過被告鴻成公司之營業員曾郁晨居間仲介，向被告林
26 奕絜購買系爭房屋，於111年11月14日簽訂系爭契約，並於1
27 11年12月30日完成交屋。

28 (二)被告林奕絜於111年7月8日填載系爭現況說明書，於項次15
29 「建物現況是否有漏水情形」及「是否曾在最近一年內修復
30 滲漏水」，勾選「否」；於項次19「是否有增建部分」，勾
31 選「是」，並於備註說明勾選「露台增建、陽台外推」。

01 (三)原告及配偶於111年11月5日參觀系爭房屋，曾郁晨提供系爭
02 售屋資料表予原告，該資料表上建材記載鋼筋混凝土，格局
03 記載3房2廳2衛，格局圖上標示客廳南側及廚房北側陽台外
04 推，售屋資料表上無露台增建標示。

05 (四)曾郁晨及鄭宇盛於111年11月8日帶原告再次查看系爭房屋現
06 況，原告當日有在不動產說明書上簽名。

07 (五)原告與被告林奕絜於111年11月14日當面磋商價格後，達成
08 以756萬元買賣之合意，簽約過程中，原告有在不動產說明
09 書上再次簽名。

10 (六)系爭房屋是次頂樓，其中2間次臥房連接廚房屋頂結構建材
11 為鐵皮浪板。

12 (七)被告鴻成公司已收取居間報酬15萬1,200元。

13 (八)油漆廠商於112年1月12日告知原告，系爭房屋天花板上為
14 鐵皮屋頂，鐵皮浪板有多處鏽蝕孔洞，有滲漏水瑕疵。原告
15 於當日將上情以LINE通訊軟體告知曾郁晨。

16 (九)被告鴻成公司於112年2月1日以112年法字第1120201001號
17 函，回復原告消費申訴內容。

18 (十)原告委託鄭淑子律師於112年4月13日以台南金華郵局71號存
19 證信函請被告林奕絜出面協商減少買賣價金事宜，經被告及
20 被告公司於112年4月14日收受。

21 四、得心證之理由

22 (一)系爭契約第12條文字內容固約定「現況交屋」，然依系爭契
23 約訂立過程，原告與被告林奕絜應係合意以建材為鋼筋混凝
24 土之房屋現況為交屋

25 1. 經查，系爭房屋是次頂樓，其次臥房連接廚房屋頂結構建材
26 則為鐵皮浪板，而系爭房屋於111年11月14日簽訂系爭契約
27 前，被告林奕絜於111年7月8日委託幸福家不動產即訴外人
28 鴻運吉不動產開發有限公司(下稱鴻運吉公司)銷售系爭房屋
29 時，則在系爭現況說明書之項次15「建物現況是否有漏水情
30 形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」，勾選「否」；
31 於該說明書之項次19「是否有增建部分」，勾選「是」，並

於備註說明勾選「露台增建、陽台外推」等情(下合稱系爭文字內容)，業據兩造所不爭執(見不爭執之事項(一)、(二)、(六))，並有系爭契約、系爭房屋相片、委託銷售契約、系爭現況說明書在卷可憑(補字卷第29至47頁、第49至55頁，本院卷一第131至133頁、第135至136頁)，此部分事實堪以認定。

2. 另就系爭契約第12條之特約事項：「依不動產現況說明所載現況交屋」、「賣方以現況交屋不負擔滲漏水保固及其屋況瑕疵擔保責任」等約定內容，原告對此主張：縱約定以現況交屋，雙方真意仍應係以鋼筋混凝土建材之現況交屋等語；被告林奕絜則以：原告未就系爭房屋之增建建材提出任何疑問，顯見建材為何，應不影響原告購買意願等語為抗辯。然查：

(1) 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎(最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照)。又房屋本身所使用之建材、施工品質、內部格局、及就房屋坐落基地位置、與外界交通聯絡便利性等，皆屬購屋者決定購屋與否之重要因素。

(2) 系爭契約第12條文字內容固約定「現況交屋」，然原告與被告林奕絜對該契約文字之真意已有前述之爭執，依前揭說明，確認前揭契約文字之真意，不得拘泥於文字，尤其不能僅觀察部分文字，應以整體加以判斷。而觀諸系爭售屋資料表上建材記載鋼筋混凝土，格局圖上僅有標示客廳南側及廚房北側陽台外推，雖無露台增建標示，但有於該格局圖上記載「斜線部分為增建」文字內容等情，業據兩造不爭執(見不爭執之事項(三))，並有系爭售屋資料表可憑(本院卷一第99頁)；另依原告與被告林奕絜就系爭房屋之交易過程，被告林奕絜於111年7月8日委託鴻運吉公司銷售系爭房屋時，就

該屋之現況，被告林奕絜除於系爭現況說明書填載系爭文字內容，與鴻運吉公司簽訂委託銷售契約書之「建物標示」欄亦記載「依謄本所示」文字內容，有系爭說明書、前揭委託銷售契約可憑；再觀諸系爭房屋之建物謄本更僅記載「主要建材：鋼筋混凝土造」等文字明確(本院卷一第55頁)，足認鴻運吉公司係依被告林奕絜所提供上開售屋資料，據以製作系爭售屋資料表。

(3)又系爭售屋資料雖屬要約引誘性質，然原告及配偶於111年1月5日參觀系爭房屋時，被告鴻成公司之營業員曾郁晨供系爭售屋資料表予原告等情，業據兩造不爭執(見不爭執之事項(三))，衡以一般消費者均係依廣告內容所表示標的物之明晰印象，而非悉依賣方預先擬具且複雜專業之契約文字，以決定其買受意思表示，堪認系爭售屋資料即使未引用而為系爭契約內容，惟不應因此影響於訂約過程中，系爭售屋資料之記載已成為交易之重要內容之事實。從而，原告與被告林奕絜簽訂系爭契約前，原告既因系爭售屋資料上建材記載鋼筋混凝土，而決定買受，且被告林奕絜於委託銷售時所提供售屋資料，除建材僅有記載鋼筋混凝土外，未有任何與鐵皮屋頂、鐵皮浪板等相關記載，已如前述，認原告與被告林奕絜間就系爭契約第12條約定之「現況交屋」真意，應係合意以建材為鋼筋混凝土之房屋現況為交屋至明。

(二)被告林奕絜以系爭房屋之增建部分建材非鋼筋混凝土為交付，已屬不完全給付，則原告就該屋之露台增建部分，依民法第227條第1項規定，一部請求被告林奕絜給付99萬7,920元之損害賠償，為有理由

1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。又債務人應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免責，乃債法之大原則；苟債務人之給付與債之內容不符，而主張免責者，自應就其歸責事由不存在負舉證責任。是於債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，

01 係以有可歸責之事由存在為要件。故債權人苟證明債之關係
02 存在，債權人因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務
03 人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責
04 於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證
05 明，自不能免責(最高法院89年度台上字第2097號、108年度
06 台上字第2270號判決意旨參照)。

07 2. 經查，系爭房屋之次臥房連接廚房屋頂結構建材為鐵皮浪板
08 等情，業據兩造不爭執(見不爭執之事項(六))，而原告與被告
09 林奕絜就係合意以建材為鋼筋混凝土之房屋現況為交屋，已
10 如前述，則被告林奕絜以系爭房屋之增建部分建材非鋼筋混
11 凝土為交付，其給付已不符債之本旨，而屬不完全給付，被
12 告林奕絜即應負民法第227條第1項之債務不履行責任。至於
13 被告林奕絜固以：其不知系爭房屋建材為何，而無從告知等
14 等不可歸責之事由為抗辯，然系爭房屋之增建部分之外觀明
15 顯與系爭房屋不同等情，有被告鴻成公司提出之系爭房屋照
16 片可憑(本院卷一第101頁、第105頁)，被告林奕絜亦自承其
17 自前手取得系爭房屋後，已居住使用近2年等情(本院卷第11
18 1頁)，衡以被告林奕絜居住使用期間非短，亦可於提供前揭
19 售屋資料前，向前手詢問系爭房屋增建部分之建材為何，自
20 難推諉稱其對該屋增建部分之建材不知情，被告林奕絜復未
21 舉證證明上開不完全給付之債務不履行非可歸責於已，則原
22 告依民法第227條第1項規定一部請求被告林奕絜因系爭房屋
23 露台增建部分之建材非鋼筋混凝土所生損害負賠償責任，核
24 屬有據。

25 3. 次按建物之使用與土地之使用不可分離，於集合住宅式之建
26 物，因使用年限甚長，所有權人眾多，改建不易，其土地之
27 使用本受有相當之限制，故土地價值實難與其上建物價值完
28 全割裂而獨立認定(最高法院95年度台上字第625號判決、9
29 3年度台上字第381號判決參照)。又目前社會實態，集合式
30 住宅房屋之交易恆與土地併同為之，並無分別交易之情形，
31 房屋部分受損，自亦影響土地部分之交易價值，因此，集合

01 式住宅房屋受損而致其交易價值貶損，其貶損範圍自應包含
02 土地部分。經查，原告與被告林奕絜就系爭房屋及坐落基地
03 以756萬元達成買賣合意，且露台增建部分占系爭房屋面積
04 約百分之22等情，為兩造不爭執(見不爭執之事項(五)，本院
05 卷二第54頁)，又系爭房屋之露台增建部分建材為鐵皮浪
06 板，非鋼筋混凝土等情，已如前述，依固定資耐用年數表，
07 金屬建造之住宅(有批覆處理)之住宅耐用年限為20年，相較
08 鋼筋混凝土建造之住宅耐用年限為50年，其耐用年限減少約
09 百分之60，則被告林奕絜以系爭房屋之露台增建部分建材非
10 鋼筋混凝土為交付，已致原告受有耐用年限減少之價值損
11 害，則原告依民法第227條第1項規定請求被告林奕絜給付耐
12 用年限減少之價值損害99萬7,920元(計算式：全部買賣價金
13 756萬元×露台增建面積占比0.22×減少耐用年限比例0.6＝99
14 萬7,920元)，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無
15 理由，應予駁回。

16 (三)被告鴻成公司就系爭房屋露台增建部分建材非鋼筋混凝土，
17 有未盡調查義務之債務不履行情事，則原告依民法第227條
18 第1項規定請求被告鴻成公司給付1萬9,958元損害賠償，為
19 有理由

- 20 1. 按房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一
21 般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者
22 針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應
23 就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其
24 所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於各當事人
25 (最高法院91年度臺上字第1660號民事判決意旨可參)
- 26 2. 經查，被告鴻成公司已按系爭契約之買賣價金數額756萬元
27 之百分之2，收取居間報酬15萬1,200元(756萬元×0.02＝1
28 5萬1,200元)，依上揭說明，自應就系爭房屋買賣事宜，為
29 原告盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，而系爭房屋
30 露台增建部分建材為鐵皮浪板，非鋼筋混凝土，該屋之交付
31 未符合系爭契約之本旨等情，已如前述，且觀諸前揭被告鴻

成公司提出之系爭房屋照片，該屋增建部分之外觀明顯與系爭房屋不同，亦可以肉眼看出該增建部分屋頂結構建材為鐵皮浪板，顯然系爭售屋資料記載建材為鋼筋混凝土之情形不同等情，有前揭房屋照片可憑，然被告鴻成公司卻疏未將上情告知原告，顯有未盡調查義務之債務不履行情事，導致原告因此受有前揭價值減少之損害，則原告依民法第227條第1項請求被告鴻成公司給付1萬9,958元損害賠償(計算式：居間報酬15萬1,200元×露台增建面積占比0.22×減少耐用年限比例0.6＝1萬9,958元)，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(四)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，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5，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。查原告請求被告2人分別給付前開金額，並未定有給付期限，其等應自受催告而未為賠償時起，始負遲延責任，而本件民事起訴狀繕本於112年8月16日送達被告2人，有本院送達證書在卷可憑（本院卷第17頁、第19頁），是原告請求被告2人均自112年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定，分別請求被告林奕絜應給付99萬7,920元、被告鴻成公司應給付1萬9,958元，及均自112年8月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。又本院已依前揭規定准許原告之請求，即毋庸審究其餘請求權存在與否，併此敘明。

六、本判決第二項所命被告鴻成公司給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執

01 行。另被告鴻成公司陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行宣
02 告，經核無不合，爰酌定被告鴻成公司免為假執行宣告之擔
03 保金額。

04 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
05 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

06 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
07 段。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日
09 民事第二庭 法 官 姚亞儒

10 以上正本證明與原本無異。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日
16 書記官 林幸萱