

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第724號

原告 鄭敏慧

訴訟代理人 黃益祥

謝明澂律師

謝旻宏律師

賴鴻鳴律師

被告 鐘禮棋

陳沛栩

江伯軒

丞鑫不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 林鈺程

上四人共同

訴訟代理人 蘇建榮律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨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)被告鐘禮棋、陳沛栩為被告丞鑫不動產仲介經紀有限公司（下稱丞鑫公司）之專案經理，被告江伯軒則為被告丞鑫公司之店長。原告於民國109年4月14日委託被告丞鑫公司銷售其所有坐落臺南市○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺南市○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭房屋；與系爭土地下合稱系爭房地），原定銷售

01 底價為新臺幣（下同）898萬元，嗣透過被告與訴外人張家
02 睿磋商數次，原告於109年8月20日以總價730萬元將系爭房
03 地出賣予訴外人張家睿，雙方並簽訂不動產買賣契約書（下
04 稱系爭買賣契約）。詎原告出售系爭房地後，訴外人張家睿
05 卻以系爭房屋傾斜為由訴請原告減少價金，經臺灣高等法院
06 臺南分院（下稱臺南高分院）以111年度上字第224號民事判
07 決確定應減少價金1,254,140元。

08 (二)原告與訴外人張家睿簽訂系爭買賣契約前，被告鐘禮棋、陳
09 沛栩曾親自前往系爭房屋勘查屋況數次，亦帶訴外人張家睿
10 前往看屋數次，嗣訴外人張家睿在與原告簽訂系爭買賣契約
11 前曾反應系爭房屋有裂縫，擔心系爭房屋結構安全，故被告
12 江伯軒非但再次帶領訴外人張家睿前往查看該裂縫，更帶領
13 結構技師前往確認系爭房屋結構安全。而被告身為專業房屋
14 仲介，又偕同專業結構技師前往檢查系爭房屋，依常理應立
15 即建議原告與訴外人張家睿對系爭房屋進行結構鑑定，以善
16 盡調查危險之注意義務，或向買賣雙方告知房屋可能存在傾
17 斜疑慮，以善盡預見危險之注意義務，使買賣雙方獲得充分
18 資訊並保障交易安全。豈料，被告卻於已知系爭房屋存在裂
19 縫、有結構安全疑慮之前提下從未檢查房屋是否有傾斜，亦
20 未向原告報告此一疑慮，更未製作不動產說明書供買賣雙方
21 閱覽，僅一味要求原告盡快簽約出賣房屋，明顯係為賺取仲
22 介費用而故意加損害於原告，且縱認被告並無故意加損害於
23 原告，然渠等身為專業人士卻從未向原告提起系爭房屋有傾
24 斜疑慮，亦有重大過失。

25 (三)被告未盡身為受任人之善良管理人注意義務，致原告無法取
26 得全部出賣房地可獲得之利益而受有1,254,140元損害；又
27 被告未善盡預見危險及調查之義務，已違反不動產經紀業管
28 理條例此一保護他人之法律且有過失；另原告基於其議價能
29 力、意思自由與訴外人張家睿約定以總價730萬元出賣系爭
30 房地，因被告故意不告知系爭房屋有傾斜疑慮，導致原告與
31 訴外人張家睿磋商契約時無法對系爭房屋存有傾斜疑慮做出

01 約定，或雙方可留待鑑定房屋是否確實存有傾斜情況後再次
02 議價、簽約，或雙方可對傾斜疑慮之危險負擔作出約定，或
03 原告可決定不出售系爭房地，以上種種原告與訴外人張家睿
04 可能之磋商方法皆因被告隱瞞系爭房屋存有傾斜疑慮而遭到
05 剝奪，致原告無法實現其以730萬元出售系爭房地之意思而
06 受有減價1,254,140元之損失，此一損失係被告侵害原告意
07 思自由所生之損害，爰依(1)民法第567條第2項、第544條、
08 不動產經紀業管理條例第26條第2項規定、(2)民法第184條第
09 2項、第185條第1項、第188條第1項規定、(3)民法第184條第
10 1項前段規定，擇一請求判決被告應連帶賠償原告1,254,140
11 元。

12 (四)被告抗辯系爭房地減少價金1,254,140元係房屋客觀價值，
13 非原告所受損害云云，並不可採：

14 1.締結契約涉及雙方磋商能力，談判技巧，市面上並不存在
15 一客觀、絕對之價值。原告既基於其磋商能力與訴外人張
16 家睿締結以730萬元出售系爭房地之契約，原告本即應依
17 契約獲得730萬元價金，卻因被告於簽約前對原告隱瞞有
18 關係爭房屋之重要事實而導致原告不僅面臨訴訟，更無法
19 依契約獲得全部730萬元價金，此一減少價金1,254,140元
20 之損失自為原告無法圓滿依其意思行使權利所遭受之損
21 失，被告應對其違反善良管理人注意義務、報告義務所生
22 之損害負擔損害賠償責任。

23 2.被告丞鑫公司與被告江伯軒現正以1,250萬元兜售系爭房
24 地（原證8），被告身為專業不動產仲介明顯清楚系爭房
25 屋交易價值，卻一方面對公眾主張系爭房地價值1,250萬
26 元，一方面於本訴訟主張系爭房地價值僅為6,045,860
27 元，兩者價金相差一倍有餘，說詞明顯矛盾且不合常理，
28 由此可知，被告亦明知系爭房地價值遠遠超過6,045,860
29 元甚多，原告請求被告賠償1,254,140元已屬一部請求，
30 甚為合理。

31 (五)並聲明：

01 1.被告應連帶給付原告1,254,140元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告辯稱：

05 (一)原告以價金730萬元出售系爭房地係出於自由意志所為：本
06 院另案兩造（即訴外人張家睿、原告）發生房地傾斜瑕疵糾
07 紛調解時，訴外人張家睿要求無條件解除系爭房地買賣契
08 約，惟原告仍堅持訴外人張家睿應履行系爭房地買賣契約，
09 不同意解除契約，足證原告是在知有房地傾斜瑕疵糾紛之情
10 況下，仍要求訴外人張家睿繼續履約以價金730萬元買受系
11 爭房地，是原告主張開價、議價之自由受有影響、或原告知
12 到系爭房屋有傾斜瑕疵，可以決定不出售系爭房地等等，均
13 核不足採。

14 (二)系爭房地買賣價金經臺南高分院判決減少價金1,254,140
15 元，乃不可歸責被告：臺南高分院判決確定系爭房地應減少
16 價金1,254,140元，乃系爭房屋有傾斜瑕疵之價值損失所
17 致，而系爭房屋之傾斜瑕疵並非可歸責於被告，故原告以系
18 爭房地遭臺南高分院判決減少價金1,254,140元為由，向被
19 告請求賠償，顯無理由。

20 (三)系爭房地買賣價金遭臺南高分院判決減少1,254,140元，對
21 原告而言並非損害：減少價金幣1,254,140元乃系爭房屋有
22 傾斜瑕疵之價值損失所致，換言之，原告之系爭房地因具有
23 傾斜瑕疵，本不具有原出售訴外人張家睿730萬元之價值，
24 而實際價值應減少1,254,140元，為6,045,860元。基此，原
25 告以本不具有730萬元價值之系爭房地，對被告主張其受有
26 判決減少價金1,254,140元之損害，反而將使原告更受有不
27 當得利1,254,140元，顯非可採。

28 (四)並聲明：

29 1.原告之訴駁回。

30 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一)原告主張：其於109年4月14日委託被告丞鑫公司銷售其所有
02 系爭房地，原定銷售底價為898萬元，嗣透過被告與訴外人
03 張家睿磋商數次，原告於109年8月20日以總價730萬元將系
04 爭房地出賣予訴外人張家睿，雙方並簽訂系爭買賣契約，詎
05 原告出售系爭房地後，訴外人張家睿以系爭房屋傾斜為由訴
06 請原告減少價金，經臺南高分院以111年度上字第224號民事
07 判決確定應減少價金1,254,140元等情，為被告所不爭執，
08 並有前開確定判決在卷可稽，堪認為真實。

09 (二)原告又主張因其無法實現其以730萬元出售系爭房地之意思
10 而受有減價1,254,140元之損失，此一損失係被告侵害原告
11 意思自由所生之損害，依(1)民法第567條第2項、第544條、
12 不動產經紀業管理條例第26條第2項規定；(2)民法第184條第
13 2項、第185條第1項、第188條第1項規定；(3)民法第184條第
14 1項前段規定，擇一請求判決被告應連帶賠償原告1,254,140
15 元云云，惟為被告所否認，並以前開情詞置辯。查：

16 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須
17 填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所
18 受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。故損害
19 賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡（最高法院97
20 年度台上字第2601號民事裁判參照），即損害賠償之債，
21 以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償
22 問題；被害人實際上有否受損害，應視其財產總額有無減
23 少而定。

24 2.本件原告主張其受有減價1,254,140元之損失，無非以其
25 無法實現以730萬元出售系爭房地為憑，然臺南高分院以1
26 111年度上字第224號判決係認定：「系爭房地於原告與訴
27 外人張家睿買賣時，無傾斜瑕疵之市場合理交易價格為7,
28 746,900元，惟兩造買賣之實際價格僅為7,300,000元，…
29 如仍以市價扣除瑕疵物品之實際價值以為計算其減少之價
30 值損失數額，實失諸公平，故應以雙方實際買賣價格為計
31 算，準此，系爭房地價格因傾斜瑕疵而減損之金額應為1,

254,126元（7,300,000-6,045,874），價格減損比例為17.18%（計算式： $1,254,126 \div 7,300,000 = 0.1718$ ，小數點第4位以下四捨五入），則訴外人張家睿得請求減少之價金為1,254,140元（ $7,300,000 \times 17.18\%$ ）。」此有該判決書在卷可稽，足認該減少之價金係因房屋傾斜瑕疵之減損價值，即減少價金後之價格即為系爭房地之市場合理交易價格，原告並未因此而受有實際上之損失，是原告主張其受有損失，尚難憑採。

3.至原告主張被告丞鑫公司與被告江伯軒現正以1,250萬元兜售系爭房地云云，並提出系爭房地出售之網路資料（原證8）為憑，惟此為房地市場交易之正常行為，只要出賣人於出售時已明白告知系爭房地之瑕疵，而買受人於明知瑕疵存在而仍願買受，不論交易價格為何，均為該買賣雙方之自由意思決定，然該交易價格並不必然等同系爭房地之市場合理交易價格，是原告以此主張其受有損失，亦難憑採。

四、綜上所述，原告既未能舉證證明其受有實際之損失，從而，原告主張依(1)民法第567條第2項、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定；(2)民法第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項規定；(3)民法第184條第1項前段規定，請求被告應連帶給付原告1,254,140元，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。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核均無礙於判決之結果，爰不予逐一論駁，附此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 113 年 9 月 20 日

民事第二庭 法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

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

03 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

04 書記官 林政良