

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1316號

原告 廖允捷

訴訟代理人 侯雪芬律師

柳慧謙律師

被告 簡味紅

傑創不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 洪家峻

被告 中信房屋仲介股份有限公司

法定代理人 鄭余正全

訴訟代理人 鍾運凱

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年5月12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、本件原告起訴主張被告簡味紅交付之買賣標的物即門牌號碼臺北市○○區○○路000號0樓房屋（下稱系爭房屋）有傾斜瑕疵，爰依民法第359條規定請求減少價金新臺幣（下同）265萬元，並依民法第179條規定請求返還（見本院卷第11-15頁）。嗣本於同一基礎事實，主張系爭房屋在買賣契約成立前即有傾斜瑕疵，然被告簡味紅於締約時疏未告知原告，應負不完全給付之責，追加依民法第227條第1項準用同法第226條第1項及同法第227條第2項規定為請求權基礎（見本院卷第320-322頁），依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、原告主張：被告傑創不動產仲介經紀有限公司（下稱傑創公司）為被告中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信公司）之加

盟店。伊於民國103年9月26日透過被告傑創公司之仲介簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以2650萬元向被告簡味紅購買系爭房屋及坐落基地（下合稱系爭不動產），被告簡味紅於103年11月12日將系爭不動產所有權移轉登記予伊。伊購買系爭不動產後未實際居住、裝修，嗣於108年5月26日經訴外人信義房屋股份有限公司松仁店（下稱信義房屋松仁店）仲介出售予訴外人張宗旭並於同年7月9日辦妥移轉登記，後張宗旭向伊反應系爭房屋傾斜，經信義房屋松仁店委託訴外人吉林大地土木結構技師事務所測量結果，系爭房屋之最大傾斜率為1/118，已超過結構建議容許值1/200。系爭房屋有傾斜之瑕疵，被告簡味紅應負物之瑕疵擔保責任，又被告簡味紅於締約時疏未告知伊系爭房屋傾斜，致伊不知有瑕疵仍購屋，應負不完全給付責任，爰先順位依民法第359條規定請求減少價金265萬元，並依同法第179條規定請求返還，次順位依民法第227條第1項準用同法第226條第1項及同法第227條第2項規定請求賠償。另被告傑創公司所屬經紀人員未依其仲介專業告知伊應查知之瑕疵應包含傾斜率，亦未協助伊對系爭房屋進行必要之傾斜檢查，未善盡其善良管理人之注意義務，致伊以不合理之高價購入系爭不動產，被告傑創公司、中信公司應依民法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，連帶負賠償責任等語，聲明：(一)被告簡味紅應給付原告265萬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。(二)被告傑創公司、中信公司應連帶給付原告265萬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。(三)前二項任一被告給付後，於該給付範圍內同免責任。(四)第一項及第二項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告簡味紅則以：系爭房屋是由臺北市國宅處興建，結構安全、設計完善，且上下樓連結，不可能唯獨系爭房屋傾斜，若因地震地層震動亦非伊能力所及，又縱有傾斜，亦非瑕疵，更未必減損交易價格，再縱原告請求有理由，亦已罹於時效等語；被告傑創公司則以：否認系爭房屋有傾斜之瑕疵，縱有傾

01 斜，亦不當然視為有瑕疵，又縱系爭房屋確有傾斜且構成瑕  
02 疵，並不當然代表伊為居間媒介當時瑕疵已存在，且房屋傾斜  
03 率並非伊及所屬經紀人員應查知之瑕疵及必要之檢查，難謂伊  
04 有何過失等語；被告中信公司則以：原告未證明系爭房屋於被  
05 告傑創公司居間買賣時即傾斜且屬瑕疵，又房屋傾斜率並非不  
06 動產經紀業者應查知之瑕疵及必要之檢查，難謂被告傑創公司  
07 有何過失，縱被告傑創公司有過失，受原告委任處理仲介事務  
08 之相對人為被告傑創公司而非伊，且相關契約書亦載明加盟店  
09 與加盟總部為不同之法人，法律責任各自獨立，再伊或被告傑  
10 創公司從未有授予代理權或以伊名義為法律行為之表示，伊既  
11 未收取仲介報酬又非本件交易承辦經紀人員之僱用人，並非不  
12 動產經紀業管理條例第26條第2項規定所指需負責之主體，另  
13 原告請求減少價金之計算方式亦不合理等語，資為抗辯，答辯  
14 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，  
15 願供擔保請准宣告免為假執行。

#### 16 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第223-224頁、第272頁）：

17 原告於103年9月26日透過被告傑創公司即被告中信公司加盟店  
18 之仲介與被告簡味紅簽訂系爭買賣契約，由原告以2650萬元向  
19 被告簡味紅購買系爭不動產，被告簡味紅於103年11月12日將  
20 系爭不動產所有權移轉登記予原告，嗣原告於108年5月26日出  
21 售系爭不動產予張宗旭並於同年7月9日辦妥所有權移轉登記。

#### 22 五、本院之判斷：

23 (一)系爭房屋存在傾斜之瑕疵，被告簡味紅就系爭房屋之傾斜瑕疵  
24 應負瑕疵擔保責任：

- 25 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定  
26 危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失  
27 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，並應擔保其物於  
28 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項本文、  
29 第2項分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而  
30 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之  
31 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年

台上字第1173號判例參照)。

2.原告主張系爭房屋有傾斜之瑕疵，業據提出信義房屋松仁店委託吉林大地土木結構技師事務所測量所製作之建築物結構傾斜測量成果表為證（下稱系爭成果表，見本院卷第45頁），依系爭成果表顯示系爭房屋經技師施作建築物傾斜測量，發現系爭房屋外牆最大傾斜率為1/118（向南傾斜）。又證人即吉林大地土木結構技師事務所負責人賴尚賢到庭證稱：我是營建工程碩士畢業，有大地技師、土木技師、結構技師的專業證照，曾受過法院囑託進行減少價金、工程損失之鑑定，鑑定過程中也有針對房屋傾斜做鑑定。系爭成果表為我製作，其上所載「外牆傾斜率」，依據技師公會鑑定手冊，是指牆面高度跟上下點水平位移量的比值，傾斜測量紀錄表上有紀錄我當時測量的過程，還有使用的儀器，使用的測量儀器名稱叫做全站儀，可以測量距離與角度，測量牆面上下點的水平距離及高度作為傾斜值的計算，這樣可以算出每一個方向的傾斜率。系爭成果表所載外牆傾斜率，就是臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所指之「房屋傾斜率」等語明確（見本院卷第466-467頁），證人賴尚賢並當庭提出傾斜測量紀錄表1紙為佐（見本院卷第479頁）。堪認證人賴尚賢技師之測量經過、採用之測量方法及結果均無疑義，被告又未指摘系爭成果表有何不可採之處，空言辯稱系爭房屋並無傾斜之情云云，即無足取。被告雖又辯稱原告並未證明系爭房屋於系爭買賣契約成立時即存在傾斜瑕疵云云，然原告主張系爭不動產所在地區為土壤液化低潛勢區，土壤地質穩定，不會因地震而受影響，亦不會因此而建築物下陷或傾斜，是系爭房屋於被告簡味紅出售予原告時即存在傾斜瑕疵等語，亦據提出臺北市政府土壤液化潛勢查詢資料結果為憑（見本院卷第261-265頁），被告復未提出證據證明於原告發現系爭房屋傾斜前，系爭房屋所在地區有重大地震，或毗鄰土地或地下有何整建開挖施工，足以造成系爭房屋傾斜之情事，所辯自非可採。是依系爭成果表之結論，堪認系爭房屋確有傾斜之情事。

01 3.至原告雖未舉證證明系爭房屋之傾斜影響結構安全，然傾斜瑕  
02 疵足引起一般人對於系爭房屋安全有所疑慮，構成交易價格之  
03 負面因素。觀諸臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊中關  
04 於標的物傾斜之補償費用估算原則：房屋傾斜率低於1/200  
05 者，應估列標的物損害部分之修復費用；超過1/200，但未達  
06 1/40者，應評估工地施工對標的物結構安全所造成之影響，並  
07 依評估結果估列標的物損害部分之修復補強費用，除應依前述  
08 評估工程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折損之程  
09 度，額外估列非工程性補償金額（見本院卷第343-344頁），  
10 足見房屋傾斜率如高於1/200者，於社會通常交易觀念及土木  
11 專業標準上，應即可認該房屋具交換價值、通常效用之瑕疵。  
12 是被告辯稱系爭房屋縱有傾斜亦不得視為瑕疵云云，要無可  
13 採。

14 (二)原告請求減少價金265萬元本息為無理由：

15 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條，應負擔保之責  
16 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條定  
17 有明文，該規定旨在兼顧買賣雙方之利益與損失，是買受人請  
18 求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵  
19 物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基  
20 準；即應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按  
21 二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數  
22 額，不得任意酌定（最高法院107年度台上字第2295號、109年  
23 度台上字第205號判決意旨參照）。而原告既請求減少價金，  
24 即應就系爭不動產之市場價值負舉證責任。詎本院闡明原告舉  
25 證後，原告表明不聲請鑑定（見本院卷第317頁），僅提出其  
26 與張宗旭約定系爭房屋因傾斜之瑕疵減少價金80萬元之協議書  
27 （見本院卷第266頁），及另案即臺灣士林地方法院109年度訴  
28 字第1439號請求減少買賣價金事件送鑑之鑑定報告（見本院卷  
29 第447-461頁），主張依中華民國全國建築師公會2019鑑定案  
30 例彙編所載「不同傾斜率對應房屋交易價值之減損高低」之建  
31 議，系爭房屋之最大傾斜率為1/118，位於1/100至1/124之級

距，系爭房屋之交易價值有14%之減損，而被告簡味紅出售系爭不動產予原告之價格為2650萬元，故系爭房屋因傾斜之瑕疵減損為371萬元，且原告與張宗旭達成協議，確認系爭房屋因傾斜瑕疵減少買賣價金80萬元，是系爭房屋確因傾斜瑕疵減損價值265萬元云云。然原告所舉上開證據，無從證明「系爭不動產無瑕疵時之市場應有價格」及「有傾斜瑕疵時之市場價格」為何，是依前開說明，原告既未舉證證明系爭不動產有傾斜瑕疵及無傾斜瑕疵之市場應有價值，本院自不能認定原告與被告簡味紅買賣當時之買賣價金與市價是否相當，不能單憑原告之主張，逕認原告請求減少價金265萬元為有理由。從而，原告先順位依民法第359條規定請求減少價金265萬元，並依同法第179條規定請求被告簡味紅返還，並不可採。

(三)原告請求被告簡味紅負不完全給付損害賠償責任為無理由：

按物之出賣人就買賣標的之給付有瑕疵，致買受人之履行利益未能獲得滿足，而無加害給付（即因給付有瑕疵或不完全，致買受人之固有利益受有損害）之情形，由於民法第354條以下已就出賣人所負物之瑕疵擔保責任為特別規定，原則上自應優先於民法第227條關於債務不履行之一般規定而為適用。倘該瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認出賣人應同時負不完全給付之債務不履行責任（最高法院93年度台上字第695號判決參照）。本件原告既然係主張系爭房屋在系爭買賣契約成立前即有傾斜瑕疵，揆諸上揭說明，自不得依不完全給付之相關規定，請求被告簡味紅負損害賠償責任，是原告次順位依民法第227條第1項準用同法第226條第1項及同法第227條第2項規定，請求被告簡味紅賠償265萬元，於法未合，亦不可採。

(四)原告請求被告傑創公司、中信公司負連帶賠償責任為無理由：

接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；經紀業因經紀人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者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第544條、不動產經紀業管

理條例第26條第2項固定有明文。惟查：

- 1.系爭房屋屬於連棟式建築第5層，整棟樓高7層，橫排左右各有房屋相連，仍有其他住戶居住使用，此有系爭成果表所附照片可參（見本院卷第45頁），兩造對此部分亦無爭執，是系爭房屋之傾斜現象並非目視即可發現。則被告傑創公司所屬經紀人員未協助原告對系爭房屋進行傾斜檢查，並無違反何注意義務可言。
- 2.再者，兩造均不爭執原告與被告簡味紅簽訂系爭買賣契約時，內政部公告修正之「成屋買賣契約書範本」未將建物有無傾斜之情形列為建物現況確認書之應記載事項（見本院卷第466頁），又內政部於101年公告修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，亦未將成屋有無傾斜乙項列為應記載「建築改良物瑕疵情形」之事項（見本院卷第252頁）。是被告傑創公司所屬經紀人員於仲介系爭不動產成立系爭買賣契約時，未告知原告尚應檢查傾斜率、未協助原告對系爭房屋進行傾斜檢測，難謂有何過失。
- 3.況且，原告雖主張其以不合理之高價購入系爭不動產，受有265萬元之損害云云，惟原告並未舉證證明系爭不動產有傾斜瑕疵及無傾斜瑕疵之市場應有價值，業如前述，自難認原告係以不合於市場價格之高價購入系爭不動產而受有265萬元之損害。
- 4.從而，原告主張被告傑創公司、中信公司應依民法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，連帶賠償265萬元云云，應屬無據。

六、綜上所述，原告本件請求，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 6 月 3 日  
民事第八庭 法 官 陳筠譔

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 6 月 3 日

05 書記官 施盈如