

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5339號

原告 唐翊庭
訴訟代理人 王文宏律師
被告 蕭志強
繆富生
澄心不動產經紀有限公司

法定代理人 王俊凱
被告 王鈞奎
彭銘豐

法定代理人 陳錫琮
上四人共同
訴訟代理人 蘇千祿律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年5月21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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。查本件原告原起訴聲明：(一)先位部分：1.被告應連帶給付原告新臺幣(下同)561萬7,138元，及如附表一之一所示之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行；(二)備位部分：1.被告蕭志強、繆富生應連帶

01 給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執
03 行。嗣迭經更正、追加其聲明，最終於本院民國114年1月8
04 日言詞辯論程序確認其聲明為：(一)先位聲明：1.被告應連帶
05 給付原告675萬8,586元，及如附表一之二所示之利息；2.願
06 供擔保，請准宣告假執行；(二)備位聲明一：1.被告蕭志強、
07 繆富生應連帶給付原告675萬8,586元，及如附表一之二所示
08 之利息；2.被告王鈞奎、彭銘豐、澄心不動產經紀有限公司
09 (下稱澄心公司)、住商實業股份有限公司(下稱住商公
10 司)應連帶給付原告675萬8,586元，及如附表一之二所示之
11 利息；3.第一、二項聲明，如第一項被告為給付，第二項被
12 告於其給付金額範圍內免除給付責任；4.願供擔保，請准宣
13 告假執行；(三)備位聲明二：1.被告蕭志強、繆富生應連帶給
14 付原告300萬元，及其中200萬元自起訴狀繕本送達翌日起，
15 其餘100萬元自民事擴張暨追加狀繕本送達翌日起，均至清
16 償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告王鈞奎、彭銘
17 豐、澄心公司、住商公司應連帶給付原告300萬元，及其中2
18 00萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘100萬元自民事擴張
19 暨追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息；3.第一、二項聲明，如第一項被告為給付，第二
21 項被告於其給付金額範圍內免除給付責任；4.願供擔保，請
22 准宣告假執行(見訴字卷二第325-326頁)。經核原告所為
23 變更，係本於同一買賣契約之基礎事實所為擴張或減縮應受
24 判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許；惟就先備位聲
25 明之順序，係屬更正其事實及法律上陳述，非為訴之變更追
26 加，併此敘明。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：

29 (一)原告前於112年1月12日經被告彭明豐、王鈞奎之居間仲介，
30 與被告蕭志強、繆富生簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買
31 賣契約)，約定以520萬元，購買被告蕭志強所有信託登記

01 於被告繆富生名下之新北市○○區○○路000巷00號5樓房屋
02 (下稱系爭房屋)及坐落新北市○○區○○段000地號土地
03 (下合稱系爭不動產)。原告給付價金完畢後，兩造於112
04 年4月1日完成交屋。詎交屋後，原告委託裝潢施工業者拆除
05 原裝潢時發現系爭房屋有重大瑕疵：1.有二間房間之天花板
06 均以膠帶黏貼塑膠板，再釘木板、油漆之方式，掩飾隱匿頂
07 板有混凝土剝落、鋼筋外露、斷裂及漏水痕跡、裂縫等瑕
08 疵；2.廚房之天花板以釘木板、油漆之方式，掩飾隱匿混凝
09 土剝落、鋼筋外露等瑕疵；3.客廳及餐廳之天花板、牆壁及
10 房間之牆壁以批土油漆之方式，掩飾隱匿鋼筋鏽蝕外露、漏
11 水等瑕疵(下合稱系爭瑕疵)。原告因此通知被告王鈞奎轉
12 知被告蕭志強、繆富生出面處理，然未獲置理，原告乃於11
13 2年8月2日以新店五峰郵局第78號存證信函通知被告蕭志
14 強、繆富生依民法第92條第1項規定撤銷系爭買賣契約之意
15 思表示及依民法第359條規定解除系爭買賣契約。

16 (二)就先位聲明部分，被告應就以下事實依附表二所示之請求賠
17 償：

18 1.被告蕭志強、繆富生明知系爭房屋有系爭瑕疵，卻以木板、
19 批土、油漆粉飾覆蓋等方式隱匿，且與被告王鈞奎、彭銘豐
20 配合，共同於系爭買賣契約之房屋「標的物現況」表中「本
21 標的房屋鋼筋是否裸露」項目欄勾記「否」，向原告偽稱系
22 爭不動產無鋼筋裸露，被告王鈞奎並向原告偽稱漏水已處理
23 修復；是被告蕭志強、繆富生、王鈞奎、彭銘豐共同為前開
24 施詐行為，致原告陷於錯誤，與被告蕭志強、繆富生簽立系
25 爭買賣契約。被告蕭志強、繆富生、王鈞奎、彭銘豐前開共
26 同侵權行為，致原告受有財產損害，並致原告人格權受創，
27 應連帶負侵權行為損害賠償責任。又被告蕭志強、繆富生、
28 王鈞奎、彭銘豐之上開詐欺方法以損害原告權益為主要目
29 的，被告蕭志強、繆富生、王鈞奎、彭銘豐違反誠實信用原
30 則，均未依債之本旨履約，違反民法第148條、第567條及不
31 動產經紀業管理條例等法律規定，依民法第184條第2項、第

01 195條規定，亦應連帶負侵權行為損害賠償責任。

02 2.被告澄心公司、住商公司為被告王鈞奎、彭銘豐之僱用人，
03 應連帶負損害賠償責任。又被告王鈞奎、彭銘豐為被告住商
04 公司、澄心公司之使用人、代理人，關於債之履行有故意、
05 過失，依民法第224條規定，被告住商公司、澄心公司應與
06 自己之故意過失負同一責任。

07 (三)就備位聲明一部分，被告應就以下事實依如附表三所示之請
08 求賠償：

09 1.被告蕭志強、繆富生明知系爭不動產有系爭瑕疵，竟故意不
10 告知，並加以隱匿，並與被告王鈞奎、彭銘豐配合共同於系
11 爭買賣契約之房屋「標的物現況」表中「本標的房屋鋼筋是
12 否裸露」項目欄勾記「否」，及向原告偽稱系爭不動產
13 「無」鋼筋裸露之瑕疵、漏水已處理修繕好了等語，以保證
14 系爭不動產無系爭瑕疵，被告蕭志強、繆富生應依民法第35
15 4條第1項、第2項規定負瑕疵擔保責任，並擔保具有其所保
16 證之品質。又系爭不動產有系爭瑕疵，業經原告以存證信函
17 解除系爭買賣契約，被告蕭志強、繆富生應負返還價金、回
18 復原狀及損害賠償責任。

19 2.被告王鈞奎、彭銘豐為住商不動產安祥店之仲介營業員及經
20 紀人員，依被告住商公司之授權，對外以住商公司之名義、
21 商標執行被告住商公司所授權之仲介、經紀業務，且被告王
22 鈞奎當初告知原告本件買賣之仲介公司為住商公司，則本件
23 買賣之居間契約存在於原告與被告住商公司間。被告王鈞
24 奎、彭銘豐明知渠等未調查系爭不動產是否有「鋼筋裸露」
25 之情狀，卻違反善良管理人之義務，不僅隱瞞、未據實告知
26 其未調查之事實及未調查之原因，更配合被告蕭志強、繆富
27 生於系爭不動產「標的物現況」表為不實之勾選，詐欺原
28 告；而被告王鈞奎、彭銘豐為被告住商公司、澄心公司之受
29 僱人、使用人，依民法第224條規定，被告住商公司、澄心
30 公司就被告王鈞奎、彭銘豐之故意過失應負同一責任；且被
31 告王鈞奎、彭銘豐受被告住商公司授權執行不動產仲介、經

01 紀職務，被告住商公司為授權人，就被告澄心公司、王鈞
02 奎、彭銘豐所執行之仲介、經紀業務，自應負授權人之責
03 任，至少亦應負表見代理之授權人責任。依上，被告王鈞
04 奎、彭銘豐、住商公司、澄心公司顯未依債務本旨履行債
05 務，並違反民法誠實信用原則、居間義務及不動產經紀業管
06 理條例等規定，不得請求報酬，並應連帶負返還不當得利及
07 損害賠償責任。

08 (四)就備位聲明二部分，被告應就以下事實依如附表四所示之請
09 求賠償：

10 1.系爭不動產有系爭瑕疵，減損價值含修繕補強費用、價值減
11 損、交易性貶值等，應減少價金200萬元；又被告蕭志強、
12 繆富生之侵害行為、債務不履行，使原告人格權受有嚴重侵
13 害，應連帶賠償原告非財產上損害100萬元。

14 2.被告王鈞奎、彭銘豐、住商公司、澄心公司未依債務本旨履
15 行債務，並違反民法誠實信用原則、居間義務及不動產經紀
16 業管理條例等規定，不得請求報酬，且被告之債務不履行，
17 致原告受有財產上損害及致原告之人格權受有侵害，應連帶
18 負返還不當得利及損害賠償責任。

19 (五)並聲明：

20 1.先位部分：

21 (1)被告應連帶給付原告675萬8,586元，及如附表一之二所示之
22 利息。

23 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

24 2.備位部分：

25 (1)備位聲明一：

26 ①被告蕭志強、繆富生應連帶給付原告675萬8,586元，及如附
27 表一之二所示之利息。

28 ②被告王鈞奎、彭銘豐、澄心公司、住商公司應連帶給付原告
29 675萬8,586元，及如附表一之二所示之利息。

30 ③第一、二項聲明，如第一項被告為給付，第二項被告於其給
31 付金額範圍內免除給付責任。

01 ④願供擔保，請准宣告假執行。

02 (2)備位聲明二：

03 ①被告蕭志強、繆富生應連帶給付原告300萬元，及其中200萬
04 元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘100萬元自民事擴張暨追
05 加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息。

07 ②被告王鈞奎、彭銘豐、澄心公司、住商公司應連帶給付原告
08 300萬元，及其中200萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘10
09 0萬元自民事擴張暨追加狀繕本送達翌日起，均至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息。

11 ③第一、二項聲明，如第一項被告為給付，第二項被告於其給
12 付金額範圍內免除給付責任。

13 ④願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)被告王鈞奎、彭銘豐、住商公司、澄心公司部分：

16 1.原告先位聲明部分引用民法第185條、第188條、不動產經紀
17 業管理條例第26條第2項等請求權基礎，均未能涵蓋所有被
18 告在內，且適用完全矛盾及錯誤。再者，契約責任、侵權責
19 任及不當得利之請求權皆不同，且契約責任及不當得利並無
20 連帶賠償責任存在，原告主張顯然有誤。

21 2.原告備位聲明一部分，被告住商公司並無所謂使用人或表見
22 代理授權人之適用。原告雖引用民法第359條、第227條、第
23 227條之1、第226條、第259條、第260條、第179條等請求權
24 基礎，卻皆非法定連帶賠償責任，適用法條顯有嚴重錯誤及
25 矛盾。

26 3.原告備位聲明二部分，其引用民法第359條、第179條、第26
27 0條、第227條、第227條之1、第226條、第571條等請求權基
28 礎，皆無法定連帶賠償責任，適用顯有嚴重錯誤及矛盾。

29 4.原告請求買賣價金520萬元部分，確實已由被告蕭志強、繆
30 富生領取，而原告主張瑕疵擔保責任解除系爭買賣契約，對
31 象應為被告蕭志強、繆富生，而非被告住商公司、澄心公

01 司，故原告請求無理由。

02 5.就原告請求仲介費10萬元部分，原告並不否認系爭不動產之
03 買賣已完成契約簽訂、移轉登記並點交完畢，現由原告占有
04 使用中，則被告澄心公司自可依約取得仲介費10萬元，而無
05 不當得利之適用。又被告澄心公司並無違反告知義務，原告
06 請求不當得利損害賠償，顯然有誤。

07 6.就原告請求代書費、登記規費、履約等費用6萬6,284元部
08 分，本件買賣係為「現況交屋」，且原告明知系爭房屋有漏
09 水現象，仍執意購買，現卻以漏水為由主張解除契約，況漏
10 水是否為重大瑕疵而得構成解約原因仍有疑義，而原告提出
11 修復估價單僅為18萬8,600元，與本件買賣價格520萬元相
12 比，並不構成重大瑕疵及解約原因，故原告請求代書、登記
13 規費、履約等費用，實無理由。

14 7.就原告請求施工費用18萬8,600元部分，本件漏水瑕疵修復
15 部分並未經法院指定專業鑑定修復必要項目及必要費用，單
16 憑原告片面提出估價單之項目及費用顯與本件修復漏水無關
17 連性及必要性，更與被告住商公司無關。

18 8.就原告請求稅費、水電、管理費、郵資2萬3,702元部分，係
19 交屋後原告占有使用系爭不動產之對價，與被告無關。

20 9.原告請求租金損失18萬元部分，原告占有使用系爭房屋，卻
21 又另行租屋，原告應先舉證系爭房屋已不堪居住，方有租金
22 損失之存在，但原告至今仍未舉證，僅以系爭瑕疵拒絕居
23 住，而請求租金損失及所失利益，實無理由且無依據。

24 10.原告請求減少價金200萬元部分，原告自提估價單之修復費
25 用僅為18萬8,600元，且估價單修復項目及金額未經法院指
26 定專業機構鑑定，而系爭不動產買賣總價為520萬元，不得
27 僅依原告主張修復費用為18萬8,600元，即請求減價200萬
28 元。

29 11.原告請求精神上損害賠償100萬元部分，原告因系爭瑕疵之
30 精神損害，難認與侵權行為有關。又物之瑕疵擔保責任為法
31 定責任，且此責任係為買賣雙方之契約責任，何來精神上痛

01 苦，再依民法第195條人格權之規定，原告應舉證何種人格
02 權受侵害，而受侵害的人格權係因何人何種侵權行為所造成
03 之傷害且情節重大，物之瑕疵擔保並無侵害任何人權，而侵
04 權行為倘若有侵害健康必須有侵權行為人及事實，原告以精
05 神狀態不佳而請求精神上損害賠償，不符合民法第195條人
06 格權及情節重大之構成要件。

07 (二)被告蕭志強、繆富生雖未提出書狀，惟到庭陳述：援引被告
08 王鈞奎、彭銘豐、住商公司、澄心公司陳述。

09 (三)並均聲明：

10 1.原告先位及備位之訴均駁回。

11 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 原告主張系爭不動產原為被告蕭志強所有，信託予被告繆富
14 生；原告於112年1月12日透過仲介即被告王鈞奎、彭銘豐以
15 總價520萬元購買系爭不動產，並簽立系爭買賣契約，系爭
16 買賣契約所附標的物現況說明書建物瑕疵情形欄第32項「本
17 標的房屋鋼筋是否裸露」，經勾選為「否」，然系爭不動產
18 於112年4月1日完成交屋後，原告委託業者進行裝潢施工拆
19 除時，發現系爭房屋有系爭瑕疵等情，固據原告提出系爭買
20 賣契約、系爭房屋照片、LINE對話紀錄等為證（見訴字卷一
21 第59-75頁、第243-304頁、第305頁、第311頁、第509-511
22 頁），被告對此亦未表示爭執，然原告主張被告蕭志強、繆
23 富生、王鈞奎、彭銘豐隱瞞系爭房屋之重大瑕疵，應負侵權
24 行為損害賠償責任、物之瑕疵擔保責任、債務不履行之損害
25 賠償責任、減少價金及返還不當得利，被告住商公司、澄心
26 公司負連帶賠償責任部分，均為被告否認，並抗辯如前，茲
27 就原告主張分述如下：

28 (一)先位聲明部分：

29 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
31 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責

01 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
02 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第
03 2項、第185條第1項前段、第188條第1項前段固分別定有明
04 文。惟按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他
05 人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與
06 損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請
07 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法
08 院100年度台上字第328號判決意旨參照）。次按因可歸責於
09 經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該
10 經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務
11 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
12 員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1、2項
13 分別定有明文；是不動產經紀業者及經紀人員依上開規定負
14 損害賠償責任者，應以其有可歸責之事由，及交易當事人受
15 有損害、其間有因果關係為要件。原告主張被告蕭志強、繆
16 富生、王鈞奎、彭銘豐等人有故意隱匿系爭房屋之系爭瑕疵
17 云云，為被告所否認，自應由原告負舉證之責。

18 2.經查，原告購買系爭不動產前曾由仲介人員帶看系爭房屋之
19 屋況1、2次；待交屋後，112年7月11日原告委請裝潢業者進
20 入系爭房屋施工時，撬開天花板始發現系爭瑕疵之情形；且
21 系爭瑕疵經木板、批土、油漆粉飾覆蓋等情，為原告自陳在
22 卷（見訴字卷一第203頁、第496頁、卷二第121頁），足見
23 系爭房屋之瑕疵需經拆除原有天花板裝飾隔層後始得發現，
24 並非肉眼一望即可查知，而原告亦未舉證證明系爭瑕疵發生
25 於何時，是否於被告蕭志強購得系爭不動產前即已存在，亦
26 未可知，則被告蕭志強、繆富生主張渠等依現況交屋、勾選
27 標的物現況說明書，並未隱匿瑕疵乙節，難謂全無可採。而
28 系爭瑕疵既非肉眼可見，亦難認被告王鈞奎、彭銘豐有何查
29 知上開情事之可能，則標的物現況說明書建物瑕疵情形欄第
30 32項「本標的房屋鋼筋是否裸露」，勾選「否」，既非與現
31 況不符，即難認被告王鈞奎、彭銘豐有何隱匿上開瑕疵，與

01 被告蕭志強、繆富生共同詐欺原告購入系爭不動產之行為，
02 是原告以系爭房屋客觀上存有前揭瑕疵為由，主張被告蕭志
03 強、繆富生、王鈞奎、彭銘豐故意隱匿、詐欺原告云云，顯
04 非可取。

05 3.原告既未能舉證證明受詐欺而購入系爭不動產，則其依民法
06 第88條、第92條第1項規定，撤銷受詐欺、錯誤之意思表
07 示，復依不當得利法律關係請求被告返還價金，即難認有理由。
08 再者，原告未能證明被告蕭志強、繆富生、王鈞奎、彭
09 銘豐共同對其為詐欺之不法侵權行為，則其依民法第184
10 條、第185條、第195條第1項規定請求渠等負損害賠償責任
11 乙節，洵屬無據；原告另依民法第188條規定，請求被告住
12 商公司、澄心公司連帶負僱用人之責任，即難認可採，不應
13 准許。

14 4.原告並未舉證被告王鈞奎、彭銘豐有何隱匿系爭房屋瑕疵之
15 情事，業如前述，則原告主張被告王鈞奎、彭銘豐違反居間
16 人對於委託人之義務，依民法第571條規定請求返還報酬、
17 費用，即難認有據。此外，原告亦未舉證被告住商公司、澄
18 心公司有可歸責之事由致原告受有損害，則其依不動產經紀
19 業管理條例第26條第2項規定，請求被告住商公司、澄心公
20 司負損害賠償責任，亦不可採。至原告雖主張系爭買賣契約
21 之立契約書人賣方欄被告蕭志強、繆富生之地址僅記載「詳
22 如身分證明文件」，又系爭買賣契約第17條約定「甲方（即
23 原告）同意免除乙方（即被告蕭志強、繆富生）之瑕疵擔保
24 責任」（見訴字卷一第271頁、第273頁），核與成屋買賣定
25 型化契約應記載事項及不得記載事項第2條、第14條規定不
26 符，被告住商公司、澄心公司顯有違背不動產經紀業管理條
27 例第24條之2第2款之義務云云。惟內政部公布之成屋買賣定
28 型化契約應記載事項及不得記載事項，僅為例示之規範，系
29 爭買賣契約約定履行，仍依應買賣雙方實際約定情形而定，
30 基於契約自由原則，倘兩造合意之情形下，非不得另為約
31 定；被告蕭志強、繆富生已於系爭買賣契約如實填寫身分證

01 字號，本件又係透過居間人仲介買賣，當無原告所稱買賣糾
02 紛發生後無從聯繫賣家之理；再者，原告於本院審理時自
03 陳：簽約的人是我表姊，系爭買賣契約手寫註記第17條部
04 分，我表姊有告訴我，我同意後才簽名等語（見訴字卷一第
05 203頁），足見原告確實知悉免除瑕疵擔保責任之約定後，
06 始同意購買系爭不動產，自無事後再以前開約定違反成屋買
07 賣定型化契約應記載事項及不得記載事項之例示約定為由，
08 主張被告住商公司、澄心公司有違背其義務之理。又原告雖
09 於113年10月24日民事準備(六)狀先位聲明部分主張民法第113
10 條、第114條、第213條為請求權基礎，然其並未主張系爭買
11 賣契約有何無效之事由，本院自無從審究，併此敘明。

12 (二)備位聲明一部分：

13 原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，且瑕疵嚴重，被告蕭志強、
14 繆富生應負物之瑕疵擔保責任，原告業以存證信函解除系爭
15 買賣契約；又被告蕭志強、繆富生交付之系爭房屋有不完全
16 給付之情形，被告蕭志強、繆富生應負回復原狀及損害賠償
17 責任等語。被告王鈞奎、彭銘豐、住商公司、澄心公司未依
18 債之本旨履行契約義務，不得請求報酬，應返還不當得利及
19 負損害賠償責任云云。查：

- 20 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
21 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
22 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
23 9條定有明文。所謂顯失公平，係指瑕疵對於買受人所生之
24 損害與解除對於出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法
25 院88年度台上字第711號判決意旨參照）。原告主張被告蕭
26 志強、繆富生交付系爭房屋時，系爭房屋存有系爭瑕疵，其
27 中天花頂板鋼筋腐鏽、斷裂，斷裂處最小直徑小於0.3公
28 分，顯然小於一般建築物使用之樓板鋼筋，而影響系爭房屋
29 結構安全，其解除契約並未顯失公平等語，固據原告提出系
30 爭房屋照片、祺鋒鋼鐵產品規格表、混凝土中性化說明、網
31 路文章節選等為證（見訴字卷一第59-75頁、第305頁、第50

01 9-511頁、第593-598頁)，然原告所稱鋼筋直徑僅0.3公
02 分，無非為其目視測量系爭房屋其中一處之鋼筋而已，而其
03 所提鋼鐵產品規格表、混凝土中性化說明及網路文章，無非
04 為網路上自行搜尋之片段資訊，不僅非完整之資料，亦未標
05 明出處，公信力實堪存疑，無從據此推論系爭房屋之鋼筋是
06 否有原告所稱之重大瑕疵而影響結構安全；至原告所稱之漏
07 水瑕疵，依其提出之照片觀之，牆面固有斑駁之情形，然僅
08 憑照片之內容亦無從判斷系爭房屋之漏水成因，及漏水是否
09 嚴重至影響結構安全。再者，本院於113年7月9日即已函文
10 曉諭原告就其主張之瑕疵是否聲請調查證據（見訴字卷一第
11 549頁），然原告於收受本院通知後，僅提出前開網路自行
12 搜尋之文章資料為證，除此之外，於其後歷次言詞辯論程序
13 中均未聲請調查證據，則本院僅憑前開照片、網路資料，實
14 難認原告主張之瑕疵為真，亦難判斷該瑕疵已達嚴重影響系
15 爭房屋結構及居住安全之虞，則原告依據民法第359條規定
16 解除系爭買賣契約，顯失公平，難認可採。

17 2.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
18 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
19 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債
20 權人於有第226條之情形時，得解除契約；給付無確定期限
21 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
22 自受催告時起，負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付
23 者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履
24 行時，得解除其契約，民法第227條第1項、第226條第1項、
25 第256條、第229條第2項前段、第254條分別定有明定。原告
26 主張被告蕭志強、繆富生、王鈞奎、彭銘豐隱匿系爭房屋之
27 瑕疵乙節，經本院認定為不可採，業如前述，則原告既未舉
28 證被告蕭志強、繆富生、王鈞奎、彭銘豐有何可歸責之事
29 由，則其依民法不完全給付之相關規定，請求被告蕭志強、
30 繆富生負債務不履行之損害賠償責任，亦屬無據，不應准
31 許。原告雖再依不動產經紀業管理條例第21條第3項規定，

01 請求被告蕭志強、繆富生、住商公司、澄心公司負損害賠償
02 責任，然原告並未論述、舉證本件有何廣告、銷售內容不實
03 之情形，其主張自無所據。又原告於備位聲明一依民法第57
04 1條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、侵權行為及不當
05 得利之規定請求賠償，業據本院認定不可採如前，於此即不
06 贅述，附此敘明。

07 (三)備位聲明二部分：

08 按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條
09 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減
10 少其價金。」旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因
11 出賣人應負物之瑕疵擔保之責，而依該條規定請求減少其價
12 金者，應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金
13 並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院
14 109年度台上字第1289號判決意旨參照）。原告固主張系爭
15 房屋有前開重大瑕疵，依民法第359條、第179條規定請求被
16 告蕭志強、繆富生返還減少之價金200萬元，並請求非財產
17 上損害賠償賠償100萬元，減損價值部分，原告依據修繕補
18 強費用、價值減損、交易性貶損合計之數額計算等語（見訴
19 字卷二第124頁）。惟原告就系爭房屋減損之價值僅提出施
20 工估價單1份為證（見訴字卷一第339頁），然觀之施工估價
21 單所列項目，其中包含磁磚拆除、鋁門窗戶修邊、電梯走道
22 保護等，難認與原告主張之鋼筋裸露、斷裂等瑕疵相關；再
23 者，該施工估價單縱認係修復系爭房屋之瑕疵，然此修復費
24 用亦非系爭房屋之市場價值，而原告主張系爭房屋之價值減
25 損、交易性貶值等，俱無提出任何證據以實其說，難認原告
26 已盡舉證之責。至原告主張之非財產上損害賠償100萬元，
27 原告亦未舉證被告蕭志強、繆富生有何侵權行為或債務不履
28 行之可歸責事由，業如前述，原告此部分主張自屬無據，為
29 無理由。原告另依不完全給付之債務不履行相關規定、不動
30 產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項、民法第571
31 條、侵權行為之規定請求被告王鈞奎、彭銘豐、住商公司、

01 澄心公司給付300萬元，其請求均無所據業如前述，併予駁
02 回。

03 四、綜上所述，原告(一)先位聲明依據附表二之請求權基礎，請求
04 被告應連帶給付原告675萬8,586元，及如附表一之二所示之
05 利息；(二)備位聲明一之部分，依據附表三之請求權基礎，請
06 求1.被告蕭志強、繆富生應連帶給付原告675萬8,586元，及
07 如附表一之二所示之利息。2.被告王鈞奎、彭銘豐、澄心公
08 司、住商公司應連帶給付原告675萬8,586元，及如附表一之
09 二所示之利息。3.第一、二項聲明，如第一項被告為給付，
10 第二項被告於其給付金額範圍內免除給付責任。(三)備位聲明
11 二部分，依據附表四之請求權基礎，請求1.被告蕭志強、繆
12 富生應連帶給付原告300萬元，及其中200萬元自起訴狀繕本
13 送達翌日起，其餘100萬元自民事擴張暨追加狀繕本送達翌
14 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告王
15 鈞奎、彭銘豐、澄心公司、住商公司應連帶給付原告300萬
16 元，及其中200萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘100萬元
17 自民事擴張暨追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週
18 年利率5%計算之利息。3.第一、二項聲明，如第一項被告為
19 給付，第二項被告於其給付金額範圍內免除給付責任，均無
20 理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
21 所附麗，應併予駁回。

22 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件
23 判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
26 民事第八庭 法官 陳威帆

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
31 書記官 黃文芳

附表一之一：				
編號	項目	請求金額		利息
1	買賣 價金	561萬7,138元	5萬元	自111年12月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2			47萬元	自112年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3			52萬元	自112年2月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4			416萬元	自112年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
5	損害 賠償		10萬元	自112年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
6			31萬7,183元	自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

附表一之二：

編號	項目	請求金額		利息
1	買賣 價金	675萬8,586元	52萬元	自112年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2			52萬元	自112年2月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3			416萬元	自112年3月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4	損害 賠償		10萬元	自112年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
5			25萬4,884元	自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
6			20萬3,702元	自民事擴張暨追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
7			100萬元	自民事擴張暨追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

附表二：（見訴字卷二第121-122頁）					
編號	項目	金額	先位聲明請求權基礎		
			蕭志強 繆富生	王鈞奎 彭銘豐	澄心公司 住商公司
1	買賣價金	520萬元	民法第184 條第1項前 段、後段、 第2項、第1 85條第1 項、第2 項、第195 條第1項、 第213條、 第179條、 第113條、 第114條	民法第184 條第1項前 段、後段、 第2項、第1 85條第1 項、第2 項、第195 條第1項、 第213條、 第571條、 第179條、 第113條、 第114條	民法第188 條、第571 條、第179 條、不動產 經紀業管理 條例第26條 第2項
2	仲介費	10萬元			
3	代書、登 記規費、 履約費用	6萬6,284元			
4	施工費用	18萬8,600元			
5	稅費、水 電費、管 理費、郵 資	2萬3,702元			
6	112年10 月至113 年7月之 租金損失	18萬元			
7	精神賠償	100萬元			

附表三：（見訴字卷二第123-124頁）					
編號	項目	金額	備位聲明一請求權基礎		
			蕭志強 繆富生	王鈞奎 彭銘豐	澄心公司 住商公司
1	買賣價金	520萬元	民法第359條、第 259條、第260 條、第195條、第 227條之1	民法第227條、第226 條、第195條第1項、 第227條之1、第179 條、第571條、不動 產經紀業管理條例第 21條第3項、第26條 第2項	
2	仲介費	10萬元			
3	代書、登 記規費、 履約費用	6萬6,284元			
4	施工費用	18萬8,600元			
5	稅費、水	2萬3,702元			

(續上頁)

01

	電費、管理費、郵資			
6	112年10月至113年7月之租金損失	18萬元		
7	精神賠償	100萬元		

02

附表四：（見訴字卷二第125頁）				
編號	項目	金額	備位聲明二請求權基礎	
			蕭志強 繆富生	王鈞奎 澄心公司 彭銘豐 住商公司
1	減少價金	200萬元	民法第359條、第260條、第195條、第227條之1、第179條	民法第227條、第226條、第195條第1項、第227條之1、第179條、第571條、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項
2	精神賠償	100萬元		