# 臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6699號

原　　告　洪燕芳
訴訟代理人　劉哲瑋律師
被　　告　顧舒白
000000000000000000
　　顧韻怡
　　顧韻雯
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　鄧世榮律師
被　　告　許哲瑋
　　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
共　　同
訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告顧舒白、顧韻怡、顧韻雯應連帶給付原告新臺幣691,933元，及自民國113年12月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告永慶房屋仲介股份有限公司、許哲瑋應連帶給付原告新臺幣691,933元，及自民國113年12月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、前二項給付，如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔十分之七，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣23萬元為被告顧舒白、顧韻

怡、顧韻雯供擔保後，得假執行。但被告顧舒白、顧韻怡、顧韻雯如以新臺幣691,933元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣23萬元為被告永慶房屋仲介股份有限公司、許哲瑋供擔保後，得假執行。但被告永慶房屋仲介股份有限公司、許哲瑋如以新臺幣691,933元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、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，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時聲明：「㈠被告顧舒白、顧韻怡、顧韻雯應連帶給付原告新臺幣（下同）721,463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。㈡被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）、許哲瑋應連帶給付原告721,463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。㈢前二項給付，如任一被告已為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。」（見本院卷第7頁至第8頁）。嗣於民國114年8月14日以民事準備㈡狀，將前開第㈠、㈡項請求金額均擴張為992,578元，並請求其中721,463元自起訴狀繕本送達翌日起、其中271,115元自114年8月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第253頁至第254頁、第331頁至第332頁）；復於114年10月17日以民事準備㈣狀，對被告顧舒白、顧韻怡、顧韻雯追加民法第360條、對永慶公司追加民法第227條為請求權基礎（見本院卷第337頁、第340頁）。核原告擴張請求金額部分，屬擴張應受判決事項之聲明；追加請求權基礎部分，與原訴均係本於兩造就門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋）及

其坐落土地所涉瑕疵之契約紛爭之同一基礎事實，揆諸前揭規定，均應准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告於113年4月4日以4,100萬元與被告顧舒白、顧韻怡、顧韻雯（下合稱顧舒白等3人）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告買受系爭房屋及其坐落土地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），原告並已給付價金完畢，顧舒白等3人並已完成移轉登記及交屋。詎原告擬裝修時，經比對使用執照竣工圖且獲建築師告知，始知系爭房屋之臥室D原為後梯（下稱系爭樓梯），卻遭鑿除、改鋪樓板併入臥室D使用，此一現狀違反建築法第77條第1項規定，係屬瑕疵，致系爭房屋價值減損691,933元，又出賣人即顧舒白等3人依系爭契約第9條第6項約定應負連帶責任。爰依民法第359條規定請求減少價金691,933元，並依民法第179條、系爭契約第9條第6項約定請求顧舒白等3人連帶給付上開溢付價金。又顧舒白等3人明知系爭房屋有此瑕疵猶故意不告知，致原告受有另須支出修復費用255,645元、設計監造費45,000元之損害，併依民法第360條規定、系爭契約第9條約定，請求顧舒白等3人連帶給付300,645元。

二、永慶公司為不動產仲介之經紀業者，許哲瑋為受僱於永慶公司之經紀人員。原告係經永慶公司及許哲瑋之居間，而與顧舒白等3人成立系爭契約。惟顧舒白等3人早於112年2月11日即告知許哲瑋有整套設計建造藍圖，許哲瑋並表示將前往查看，對系爭樓梯遭鑿除乙事自已知悉或可得而知，竟未據實報告，違反民法第567條、不動產經紀業管理條例（下稱經紀條例）第24條之2第3款、第4款規定，縱非故意亦有過失，致原告受有溢付價金691,933元及另須支出修復、監造費用300,645元之損害。爰依民法第184條第2項、民法第188條、經紀條例第26條第2項等規定請求許哲瑋與永慶公司連帶賠償，另依民法第227條規定請求永慶公司賠償。

三、訴之聲明：

㈠顧舒白等3人應連帶給付原告992,578元，及其中721,463元自起訴狀繕本送達翌日起，其中271,115元自114年8月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈡永慶公司、許哲瑋應連帶給付原告992,578元，及其中721,463元自起訴狀繕本送達翌日起，其中271,115元自114年8月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

㈢前二項給付，如任一被告已為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。

㈣願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告答辯：

一、顧舒白等3人部分：

㈠系爭樓梯改為室內空間，如同頂樓加蓋、陽台外推，係擴張室內使用面積，實質上增加系爭房屋使用價值，且屬既存違建，並無遭拆除之風險，相鄰住戶間就各自占用之樓梯空間有默示分管協議，原告取得室內裝修許可後維持現況使用，並無回復為樓梯之必要，亦無避難安全疑慮。是系爭樓梯遭鑿除改為室內空間一事，並非物之瑕疵。

㈡縱認屬物之瑕疵，顧舒白等3人基於如下理由，不負瑕疵擔保責任：

1.系爭房屋於64年間興建完成，系爭樓梯之鑿除係顧舒白等3人之父親於64年間發包施工，顧舒白等3人斯時年少，絲毫不知系爭樓梯曾經存在。故顧舒白等3人並非故意不告知，亦未保證系爭房屋無此瑕疵。

2.顧舒白等3人於112年2月11日委託永慶公司銷售時，即將竣工圖及工程合約等資料提供予仲介供買方閱覽。原告簽約前稍加檢視比對即可知悉系爭樓梯遭鑿除一事。原告疏於比對竣工圖或工程合約查悉上情，屬明知或因重大過失而不知瑕疵，依民法第355條規定，顧舒白等3人不負瑕疵擔保責任。

3.原告於113年6月11日受領系爭房屋後即已發現系爭樓梯遭鑿除，然於113年9月9日聲請調解時，僅主張「逃生梯改為室

內使用，導致無法順利申請室內裝潢」，從未主張系爭房屋價值因此減損，依民法第356條規定，應視為承認所受領之物。且調解協議已載明拋棄其餘民事請求，原告亦於113年7月23日取得室內裝修許可，依禁反言原則，不得再為主張。

㈢縱認顧舒白等3人應負瑕疵擔保責任，本件囑託臺北市建築師公會所為價值減損鑑定之數額，亦有下述之違誤，並非可採：

1.鑑定意見以含土地價值之房地總價除以建物面積計算單價，無視土地價值，系爭房屋屋齡近50年，依印花稅、房屋稅核定之建物價值僅241,100元、229,300元，縱認應減少價金，亦僅約7,400元。

2.修復費用及設計監造費並非物之價值減損，原告既無回復原狀之意，亦不得請求等語。

㈣答辯聲明：原告之訴駁回。

二、永慶公司、許哲瑋辯以：

現況說明書係由許哲瑋逐項向出賣人確認後，由出賣人簽名確認。系爭房地自委託銷售時起現況即無樓梯，顧舒白等3人於委託銷售時並未提供竣工圖或工程合約，工程合約係由顧韻怡自行翻閱，顧舒白並禁止許哲瑋取走，許哲瑋無從翻閱或確認系爭樓梯是否遭鑿除。許哲瑋未違反善良管理人注意義務，原告亦未證明受有何損害等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、原告於113年4月4日經永慶公司居間，以4,100萬元向顧舒白等3人買受系爭房地，簽訂系爭契約，已給付價金完畢；系爭房地於113年6月6日移轉登記予原告，並於113年6月11日交屋（見本院卷第13頁至第23頁、第130頁）。

二、許哲瑋為永慶公司之受僱人，經手系爭房地之居間業務（見本院卷第129頁）。

三、系爭房屋所屬建築物領有臺北市政府工務局64使字第2413號

使用執照，依使用執照竣工平面圖，系爭房屋儲藏室旁原設有樓梯即系爭樓梯，嗣遭鑿除、改鋪樓板，成為臥室D之一部，現況已無該樓梯（見本院卷第27頁、第131頁、第375頁）。

四、顧舒白等3人於現況說明書第8項「本社區是否有二次施工」、第12項「本標的格局是否曾變更」，均勾選「否」（見本院卷第29頁）。

五、原告於113年9月9日向臺北市大安區調解委員會聲請調解，嗣原告與顧舒白等3人於113年10月11日成立113年民調字第827號協議，協議筆錄記載：「一、就本件系爭房屋漏水瑕疵之修繕費用金額計新臺幣38,000元整，對造人顧韻怡、顧韻雯、顧舒白願負擔3分之1之修繕費，即由對造人顧韻怡、顧韻雯、顧舒白連帶給付聲請人12,667元……。二、雙方同意就系爭房屋之漏水瑕疵均拋棄對對方本件其餘民事請求。」（見本院卷第93頁至第94頁）。

六、原告於113年7月23日取得系爭房屋之室內裝修許可（見本院卷第97頁）。

肆、本院之判斷：

一、顧舒白等3人部分：

㈠系爭樓梯遭鑿除併入臥室D使用，係屬物之瑕疵：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院103年度台上字第196號判決意旨參照）。

2.經查：

系爭房屋為臺北市政府工務局64使字第2413號使用執照建築物A棟之第3層，A棟第1層至第4層之樓地板面積均為294.11平方公尺，依使用執照竣工平面圖所示，各層均設置二座直通樓梯通達地面層（見臺北市建築師公會114年7月22日（114）（十七）鑑字第1847號鑑定報告書【下稱系爭鑑定報告】第4頁至第5頁）。而系爭房屋所屬建築物係於64年12月30日領得使用執照（見系爭鑑定報告附件三），依斯時施行之建築技術規則建築設計施工編第95條第1款第3目（64年8月5日修正發布）規定，建築物在避難層以外之樓層供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過240平方公尺者，應自各該層設置二座以上之直通樓梯通達避難層或地面（見本院卷第483頁），是系爭樓梯乃系爭房屋所屬建築物依法應設置之避難設施，堪以認定。準此，系爭房屋依法應設置供避難使用之直通樓梯遭鑿除，安全性自有疑慮，更導致原告隨時有受主管機關施以行政處分之虞，要屬價值及通常效用減少之瑕疵，洵屬無疑。

3.被告所辯不足採之理由：

⑴顧舒白等3人雖辯稱系爭樓梯改為室內空間如同頂樓加蓋、陽台外推，係擴張使用面積而增益於系爭房屋價值云云。惟頂樓加蓋、陽台外推純係使用面積之額外擴張，本件則係先鑿除依法應設置之避難設施，另致系爭房屋通行及避難之機能受減損，兩者自不能同日而語。

⑵顧舒白等3人雖辯稱系爭樓梯遭鑿除屬既存違建，迄未遭查報，並無拆除之風險，且該棟全體住戶各自占用樓梯空間已近50年，彼此間有默示分管協議云云。然無論主管建築機關是否查報拆除，或該建物全體共有人是否成立默示分管協議，均不足使違反建築法令之狀態轉為合法，且系爭房屋因通行或逃生用後梯遭鑿除之安全疑慮亦不因而消弭。

⑶顧舒白等3人雖辯稱原告已取得室內裝修許可，足見維持現況並無公共安全疑慮云云。惟按建築物室內裝修不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造；直轄

市、縣（市）主管建築機關或審查機構應就申請圖說文件是否齊全、裝修材料及分間牆構造是否符合建築技術規則之規定、是否妨害或破壞防火避難設施、防火區劃及主要構造等項目加以審核，建築法第77條之2第1項第3款、建築物室內裝修管理辦法第26條定有明文。是室內裝修許可之審查範圍，限於該次申請裝修之內容，並非就建築物既有之違章狀態為合法化之審認，更不生變更使用執照或核發建造執照之效力，自難以原告取得室內裝修許可，遽認系爭房屋現狀係屬合法。

4.從而，系爭樓梯遭鑿除併入臥室D使用，屬系爭房屋於危險移轉時即已存在之物之瑕疵（下稱系爭瑕疵），堪予認定。

㈡顧舒白等3人依民法第355條、第356條及調解協議所為之抗辯，均無可採：

1.原告於契約成立時並非明知，亦非因重大過失而不知系爭瑕疵：

按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條定有明文。所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應有之注意。又買受人於契約成立時明知或因重大過失而不知瑕疵，乃出賣人據以免責之有利事實，應由顧舒白等3人負舉證之責（民事訴訟法第277條本文參照）。經查：

⑴顧舒白等3人於現況說明書第8項「本社區是否有二次施工」、第12項「本標的格局是否曾變更」均勾選「否」（見兩造不爭執事項四），原告基於信賴出賣人上開說明，而未另行調閱數十年前之使用執照竣工圖逐一比對現況格局，難謂顯然欠缺普通人應有之注意。此外，參諸顧舒白等3人所提出之LINE對話紀錄，顧韻雯曾傳訊予仲介許哲瑋稱：「主客廳書櫃上有一本藍皮，大約7-8公分厚的一本書，不確定是否是客戶想看的」，顧舒白並稱：「藍皮封面的冊子是整

套設計建造藍圖（當時工程沒有製作竣工圖的要求）……可以現場參閱不希望把藍圖帶出」等語（見本院卷第87頁），可知顧舒白等3人僅允許買方於看屋當下翻閱設計建造藍圖，且該建造藍圖資料並未附有竣工圖，於此情形，殊難期待原告得於短暫看屋時間內，憑藉不盡周全之資料，即察覺系爭瑕疵。是顧舒白等3人抗辯原告明知或因重大過失而不知系爭瑕疵，尚非可採。

2.原告已依民法第356條規定通知出賣人，並無怠於通知之情：

按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條第1項、第3項定有明文。經查：

⑴系爭瑕疵須比對使用執照竣工圖始能發見，屬依通常檢查不能即知之瑕疵。原告於交屋後擬進行室內裝修，經建築師比對竣工圖告知後，於113年6月25日在永慶公司羅斯福路店翻拍工程合約（見本院卷第31頁至第32頁），旋於113年6月28日在與永慶公司人員之LINE群組中詢問：「另外請問逃生梯的部分有跟顧家說了嗎？有物之瑕疵擔保的狀況存在」、「因為後梯的問題導致無法請到建築師願意協助申請室裝許可。如因此原因裝修無法順利進行時，需要永慶房屋及賣家協助解決」等語（見本院卷第121頁至第122頁）；原告復於113年9月9日於聲請調解過程中向顧舒白等3人通知系爭瑕疵。準此，原告於113年6月下旬發見系爭瑕疵後，旋即透過雙方仲介永慶公司通知顧舒白等3人並為權利主張之預告，難謂有怠於通知之情事，亦無承認受領可言。

3.原告與顧舒白等3人間調解協議並未拋棄關於系爭瑕疵之權利：

觀諸113年民調字第827號協議筆錄，其前言記載：「因聲請人發現系爭房屋有漏水之瑕疵，就此所生之民事不動產履約

爭議事件，雙方達成共識」，第二項並約定：「雙方同意就系爭房屋之漏水瑕疵均拋棄對對方本件其餘民事請求」（見本院卷第94頁），可知該協議之範圍限於漏水瑕疵，所拋棄者亦僅限於漏水瑕疵所生之其餘民事請求。顧舒白等3人據此主張原告承認受領或有違禁反言原則云云，均非可採。

4.原告行使減少價金請求權並未逾除斥期間：

按買受人因物有瑕疵，而得請求減少價金者，其請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365條第1項定有明文；上開6個月期間，應自買受人依民法第356條規定為通知時起算（最高法院103年度台上字第196號判決意旨參照）。查原告於113年9月9日以聲請調解書通知顧舒白等3人，並於113年11月14日提起本件訴訟，以起訴狀表示減少價金之意思，起訴狀繕本於113年12月6日送達顧舒白等3人（見本院卷第41頁至第49頁），縱自原告最早向永慶公司人員反映之113年6月28日起算，亦未逾6個月之期間，且未逾自113年6月11日交付時起之5年期間，自屬合法。

㈢原告得請求減少之價金為691,933元：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。買受人依上開規定所得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行使時，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨參照），出賣人就已受領而應減少部分之價金，即屬無法律上之原因而受利益，應依民法第179條規定返還。次按減少價金之數額，除當事人另有約定外，法院應循客觀公平標準認定，通常先分別鑑估於買賣當時瑕疵物與無瑕疵物之客觀價額，計算其比例後，再乘以買賣價金，進而求得應減少之價金數額，即「減少價金數額＝約定價金×

【1－（瑕疵物客觀價值÷無瑕疵物客觀價值）】」（最高法院114年度台上字第1543號、110年度台上字第3191號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴系爭鑑定報告以系爭房屋之總面積170.4平方公尺，扣除原告就現有直通樓梯之權利範圍面積6.48平方公尺（2.7公尺×4.8公尺×二分之一）後，獨自使用之主建物面積為163.92平方公尺（含系爭樓梯面積7.08平方公尺）。又直通樓梯屬公共設施，其買賣單價於交易市場上通常為主建物單價之40%至70%，審酌系爭房屋位於臺北市大安區，鄰近羅斯福路二段及國立臺灣師範大學，屬高房價地區，惟屋齡已達49年6個月，研判直通樓梯之單價約為主建物單價之60%。據此推算系爭房屋主建物之買賣單價，並以系爭樓梯面積於回復其依法應有之直通樓梯狀態後，其單價由主建物單價降為公共設施單價，計算空間減少所致之價值減損如下表所示（見系爭鑑定報告第7頁）：

| 項目 | 面積（平方公尺） | 單價係數 | 計算式及結果 |
|---|---|---|---|
| 獨自使用主建物（含系爭樓梯） | 163.92 | 1.0 | 163.92×A |
| 現有直通樓梯（原告權利範圍） | 6.48 | 0.6 | 6.48×0.6×A |
| 主建物單價A | | | 【計算式：41,000,000元÷（163.92＋6.48×0.6）≒244,326.85元／平方公尺，小數點後第三位四捨五入】 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 空間減少之價值減損 | 7.08 | 1.0－0.6＝0.4 | 【計算式：244,326.85元×7.08×0.4＝691,933.64元，元以下捨去，為691,933元】 |

⑵系爭契約係經永慶公司居間、兩造磋商後所訂定，兩造均未主張其約定價金4,100萬元與締約時之市場行情有何顯著偏離，鑑定人亦以之為計算基礎，堪認上開價金即為系爭房地於買賣當時無瑕疵狀態之客觀價值。而系爭房地於買賣當時有瑕疵狀態之客觀價值，則為扣除上開空間減少之價值減損後之40,308,067元【計算式：41,000,000元－691,933元＝40,308,067元】。又系爭鑑定報告推算主建物單價，係以兩造於113年4月4日締約之買賣總價為計算基礎（見系爭鑑定報告第7頁），所得者即為買賣當時有瑕疵與無瑕疵狀態間之價值差額，並非鑑定時之市價，合於前揭以買賣當時客觀價值比較之計算方式；顧舒白等3人經本院詢問有無聲請傳喚鑑定人到庭說明時，陳稱認為沒有必要，亦未聲請另為鑑定（見本院卷第494頁），上開鑑定結果堪予採憑。依前揭計算方式，原告得請求減少之價金為691,933元【計算式：41,000,000元×〔1－（40,308,067元÷41,000,000元）〕＝691,933元】。

⑶至於原告雖以臺北市建築師公會115年7月23日（115）（十七）鑑字第1961號鑑定報告書為據，主張本件系爭房屋價值減損應再考量修復工程費255,645元、設計監造費45,000元云云，然減少價金之數額，應以買賣當時瑕疵物與無瑕疵物之客觀價額比較而為計算，而非逕以瑕疵修復費用為計算基礎，亦不應審酌標的物將來重建之損益及其風險因素（最高法院114年度台上字第1543號、109年度台上字第1289號判決意旨參照），且系爭樓梯之回復屬建築法第9條第3款所定之改建行為，須經整棟8戶區分所有權人同意，共同依同法第28條第1款規定請領建造執照，設計監造費亦係以全棟8戶分攤計算（見系爭鑑定報告第7頁），而全棟住戶之後梯均經相同施作（見系爭鑑定報告第4頁至第5頁），是否回復、何

時回復及費用如何負擔，均繫於其他區分所有權人之意願及主管機關日後之處理，屬不具確定性之將來回復之損益及其風險，尚非減少價金數額所應審酌之事項。

⑷至於顧舒白等3人雖辯稱系爭瑕疵僅影響建物，鑑定人以含土地價值之房地總價計算建物單價，無視土地價值，應以印花稅及房屋稅所核定之建物價值拆算云云。惟系爭契約第4條就價款給付，係勾選「不拆算土地、建物及車位總價」（見本院卷第14頁），足見兩造締約時並未區分土地及建物價款，且減少價金所比較者，乃買賣標的物即系爭房地整體於買賣當時有瑕疵與無瑕疵之應有價格（最高法院109年度台上字第1289號判決意旨參照），其價差於帳面上應歸屬於土地或建物，並不影響應減少價金之數額。是本件以房地合併計價之單價評定系爭瑕疵所致之價值減損，係反映系爭房地整體交易價值之降低，與將土地價值計入短少之建物面積而重複計價之情形，尚屬有別。

⑸又顧舒白等3人所提印花稅繳款書、房屋稅繳款書所載之建物價值（見本院卷第99頁至第101頁、第277頁），係稅捐稽徵機關依房屋標準價格及折舊年數評定之房屋現值，與土地公告現值同屬行政機關基於稅捐稽徵目的所核定之價額，其評定方式、時點及標準均與不動產市場實際交易價格有相當落差，性質上並非反映不動產實際交易價值之指標。以之推算系爭房屋之價值僅占房地總價不及百分之1，顯與市場交易常情不符，自不足採為拆算之依據。

3.遲延利息：

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者，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項前段及第203條分別定有明文。查起訴狀繕本於113年12月6日

送達顧舒白等3人，則原告請求顧舒白等3人自翌日即113年12月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

4.末按系爭契約第9條第5項約定出賣人應負瑕疵擔保責任，同條第6項約定：「甲方若為二人以上時，均應負本契約連帶責任；乙方若為二人以上時，亦同」（見本院卷第16頁），所稱乙方即出賣人顧舒白等3人。原告因系爭瑕疵行使減少價金權後，顧舒白等3人返還溢收價金之義務，係本於其等依系爭契約所負瑕疵擔保責任而生，屬上開約定連帶責任之範圍，顧舒白等3人自應就此負連帶責任。

㈣原告依民法第360條規定，請求顧舒白等3人賠償修復費用255,645元及設計監造費45,000元，為無理由：

按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。而出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準（最高法院112年度台上字第1959號判決意旨參照）。經查：

1.原告未證明顧舒白等3人有保證系爭房屋具有無系爭瑕疵之品質：

現況說明書係出賣人委託仲介銷售時，依其所知就標的物現況所為之說明，供仲介製作不動產說明書之用，其性質為出賣人對現況事實之告知，尚難逕認出賣人有就該事項擔保特定品質、並願就其欠缺負不履行損害賠償責任之意思。系爭契約第9條第5項僅約定：「本買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕疵……時，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」（見本院卷第16頁），核屬法定瑕疵擔保責任之重申，並無出賣人就系爭房屋格局或其合法使用狀態另為特別保證之約定。原告復未提出其他證據證明顧舒白等3人於締約時曾為何等保證，是其主張顧舒白等3人保證系爭房屋具

有無系爭瑕疵之品質，難認有據。

2.原告未證明顧舒白等3人故意不告知系爭瑕疵：

系爭樓梯之鑿除，係於64年間所施作，迄兩造締約時已近50年，長年居住其中之人倘未比對竣工圖說，未必知悉該空間原為樓梯；又工程合約雖由顧舒白等3人保管，然其關於後梯鑿除之記載，僅係合約中之片段文字，且係由人手寫而成（見本院卷第31頁至第32頁），若未逐字逐句細閱內容，實未必知曉有此記載。是原告主張顧舒白等3人明知系爭瑕疵之存在而故意不告知，尚屬無據，不足憑採。

3.從而，原告依民法第360條規定或系爭契約第9條約定請求顧舒白等3人賠償修復費用及設計監造費合計300,645元，均無理由。

㈤綜上所述，原告依民法第359條規定向顧舒白等3人主張減少買賣價金，並依民法第179條規定請求顧舒白等3人返還溢付價金691,933元，為有理由，應予准許。逾此範圍請求，則無理由，應予駁回。

二、永慶公司與許哲瑋部分：

按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定有明文。次按經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並應提供買受人關於不動產必要之資訊、告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受人對不動產進行必要之檢查；經紀業因經紀人員執行仲介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，經紀條例第24條之2第3款至第5款、第26條第2項分別定有明文。是經紀人員執行仲介業務，因故意或過失未盡上開調查、據實報告及告知義務，致交易當事人受有損害者，該交易當事人即得依經紀條例第26條第2項規定，請求經紀業與經紀人員負連帶賠償責任（最高法院95年度台上字第810號、112年度台上字第924號判決意旨參

照）。所謂過失，係指應注意、能注意而不注意；居間人依居間契約受有報酬，其執行居間仲介業務，應盡善良管理人之注意義務，即具有相當知識經驗且忠於職守之人依交易上一般觀念應盡之注意。又上開規定係以經紀人員執行仲介業務之故意或過失「致交易當事人受損害」為要件，並未以交易當事人之權利受侵害為限，交易當事人因經紀人員未盡上開義務，於不知瑕疵之情形下以較高價格締約所受之財產上損失，亦在賠償範圍之內（臺灣高等法院臺南分院112年度上字第121號判決同此見解）。經查：

㈠許哲瑋執行仲介業務，未盡調查、據實報告及告知義務：

1.永慶公司受顧舒白等3人委託銷售系爭房地（見本院卷第82頁、第131頁），並居間仲介原告買受系爭房地（見兩造不爭執事項一），許哲瑋為永慶公司之受僱人，經手系爭房地之居間業務（見兩造不爭執事項二），是永慶公司係同時接受買賣雙方之委託，許哲瑋執行仲介業務，自應依民法第567條及經紀條例第24條之2第3款至第5款規定，就訂約事項為調查並據實報告，對原告提供必要資訊、告知依仲介專業應查知之瑕疵，並協助原告為必要之檢查。

2.系爭瑕疵屬依仲介專業應查知之瑕疵：

買賣契約標的之房屋，是否曾經違法二次施工、格局有無變更、甚至有無違建等節，均屬交易上重要之事項，此由一般現況說明書均有此等欄位以供賣方勾選揭露可見一斑。關於此等重要事項，仲介業者自有本於專業為獨立之查證義務，自不得僅以出賣人之片面說明而免除上開查證義務。尤其，系爭房屋屋齡已近50年，期間有無二次施工、違建、格局有無變更等情，非調閱竣工圖或相關圖說查閱比對，無從確認。而許哲瑋既疏未主動調閱竣工圖或要求顧舒白等3人提供其他圖說以供比對，顯然未行必要之檢查，更因而未向原告提供必要資訊或告知依仲介專業應查知之系爭瑕疵，當屬未盡善良管理人注意義務之過失無疑。許哲瑋及永慶公司就此卸責推稱係賣方未主動揭露或提供相關圖說，殊無可取。

3.又許哲瑋既因執行仲介之過失致原告受損害，原告依經紀條例第26條第2項請求永慶公司與許哲瑋連帶賠償，自屬有據。

㈡原告所受損害為691,933元：

按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。又學理上關於損害之計算，原則上係採「差額說」，即以侵害事故發生後財產狀況（現實財產狀態）與若無該侵害事故所應有財產狀態（假設財產狀態）間之差額，算定損害。查：系爭房地於買賣當時無瑕疵狀態之客觀價值為4,100萬元，有瑕疵狀態之客觀價值為40,308,067元，業如前述，原告因許哲瑋執行仲介業務之過失，溢付價金691,933元，即為其總體財產應然及實然狀態之差額，亦即原告所受損害。至原告主張之修復費用及設計監造費，係將來實際施作回復工程時始可能發生之支出，其是否發生、何時發生及如何負擔均屬未定（詳如前述），自難計入原告之損害。

㈢綜上，原告依經紀條例第26條第2項規定，請求永慶公司與許哲瑋連帶賠償691,933元，為有理由。原告就同一給付另依民法第184條第2項規定請求許哲瑋賠償，及依民法第188條、第227條規定請求永慶公司賠償部分，本院既已依經紀條例第26條第2項規定為原告勝訴之判決，即無庸再予審究。至原告請求之修復工程費及設計監造費，並非原告因許哲瑋之過失所受之損害，已如前述，無論依民法第184條第2項、第188條或第227條規定請求損害賠償者，亦應以債權人實際所受損害定其賠償範圍（民法第216條第1項參照），是原告不論依上開何項規定或經紀條例第26條第2項規定，均不得請求永慶公司、許哲瑋賠償此部分費用，皆無理由，併此駁回。

㈣遲延利息：

永慶公司、許哲瑋之損害賠償債務，屬無確定期限之給付，本件起訴狀繕本於113年12月6日送達永慶公司及許哲瑋（見

本院卷第51頁、第53頁），則原告請求自翌日即113年12月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

三、不真正連帶責任：

顧舒白等3人返還溢收價金之義務，與永慶公司、許哲瑋之損害賠償義務，係本於各別之發生原因，對原告負同一目的之給付，屬不真正連帶債務，爰就被告之責任，諭知如主文第三項所示。

伍、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分，經核與民事訴訟法第390條第2項規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；永慶公司、許哲瑋陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，核無不合，並依職權宣告顧舒白等3人預供擔保後，得免為假執行，均依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

民事第二庭　　法　官　林志洋

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　洪仕萱