

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度消字第16號

原告 王米琪

被告 禾睦不動產經紀有限公司(有巢氏房屋)

法定代理人 黃玉婷

訴訟代理人 黃曙展律師

被告 盧家慶

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月20日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：原告經由被告禾睦不動產經紀有限公司(下稱禾睦公司)及仲介人員盧家慶仲介，於民國113年5月23日購買門牌號碼桃園市○○區○○○路000巷00弄0號3樓房屋(下稱系爭房屋)及所坐落土地(下合稱系爭不動產)，並簽立不動產買賣契約(下稱系爭契約)。詎原告於交屋後進行測量時，始知悉系爭房屋之室內面積，較地政機關登記之主建物面積短少8.56平方公尺，方得知系爭房屋該層之梯間面積劃入主建物面積計算，其建物登記謄本及系爭契約所載之主建物面積72.44平方公尺並非實際室內面積。經原告向盧家慶詢問，竟發現盧家慶早已知悉系爭房屋室內面積短少之情事，並謊稱已告知原告。依兩造間之委託銷售契約，被告應提供專業服務，並保障原告於購屋之權益，然被告竟隱瞞重要交易資訊，致原告受有房屋價值減損之損害，爰依委託銷售契約之約定，請求被告如數賠償系爭房屋室內面積短少之價額損失。並聲明：1.被告應給付原告新臺幣(下同)58萬7042元。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：系爭契約簽訂前，原告已看屋數次，被告亦

01 有出具不動產說明書並檢附建物測量成果圖，系爭契約復約
02 定房屋面積以地政機關謄本之登記為準，系爭房屋面積既與
03 建物謄本所載相同，即無面積短少之情事。縱認面積確有短
04 少，原告與賣方業已約定賣方以現況交屋，全室不保固，且
05 原告不得向賣方及仲介公司提出任何民事賠償，原告於本件
06 要求被告賠償自無理由。況依實務見解，居間仲介者就建物
07 之調查義務僅以肉眼所能查證之方法為已足，室內面積是否
08 有短少之情形，其非肉眼可得確認，應認被告已善盡調查義
09 務等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如
10 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
12 。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係
13 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
14 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
15 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
16 求（參最高法院17年上字第917號民事裁判）。

17 四、本院之判斷：

18 (一)原告主張：其前經由被告禾睦公司及仲介人員盧家慶之仲
19 介，於113年5月23日簽立系爭買賣契約而購買系爭不動產等
20 節，為被告禾睦公司、盧家慶2人所不爭執，並有被告提出
21 之買賣雙方協議書（本院卷第76頁）、不動產說明書（本院
22 卷第34-74頁）等在卷為憑，足信屬實。

23 (二)原告另主張：交屋後其自行進行測量，始知系爭房屋室內面
24 積，較地政機關登記之主建物面積短少8.56平方公尺，方得
25 知系爭房屋該層之梯間面積劃入主建物面積計算，其建物登
26 記謄本及系爭契約所載之主建物面積72.44平方公尺並非實
27 際室內面積，而經原告詢問盧家慶，竟發現盧家慶早已知悉
28 該屋室內面積短少情事，並謊稱已告知原告，是被告隱瞞上
29 開重要交易資訊，致原告受有房屋價值減損之損害等節，則
30 為被告否認，並以前詞置辯。經查：

31 1. 依原告自陳：我是在交屋後，於113年7月17日要裝潢房屋，

01 我自己在測量尺寸時發現(房屋室內坪數)有短少等情(本院
02 卷第136頁筆錄第9至10行)，可知原告所主張「系爭房屋之
03 室內坪數短少」一情，並未經專業人士或專業機關測量，而
04 被告業已否認上情，則原告所主張系爭房屋坪數短少之前提
05 事實，尚乏具體證據可資佐證，本院已難逕予憑採。

06 2. 再者，原告固略稱：如果當初知道室內坪數那麼小，原告根
07 本不會購買系爭房屋等語(本院卷第136頁筆錄第18-19
08 行)，惟查，原告自陳略以：在本件買賣交易簽約前，我有
09 去看屋2、3次左右，在簽約前，我有看過被告提供給我的系
10 爭不動產之建物登記謄本、建物測量成果圖，內容都是以在
11 簽約前被告給我的上開資料內容為準等語(本院卷第135頁
12 筆錄第3至6行)，是可知原告於簽約購屋前，已實際至系爭
13 房屋內查看數次，足認其於購屋前就該屋之室內空間、屋況
14 及環境等，應均已有一定程度之了解及評估，則其主張「如
15 當初知道室內坪數那麼小，根本不會購買該屋」一節，實亦
16 難憑採。

17 3. 至原告主張：交屋後，於113年7月17日要裝潢房屋，我自己在
18 在測量尺寸時發現(房屋室內坪數)有短少，有…詢問代書，
19 代書說這是82年的房屋，樓梯面積都是這樣劃入室內，很正
20 常等語(本院卷第136頁筆錄第9至11行)。查，暫先不論原
21 告所指代書所述是否為真，然縱認屬實，按各樓層之樓梯
22 間，本為各樓層住戶於居住房屋時所「必須」使用之範圍
23 (按：各樓層住戶，本需使用樓梯才能到達各自所居住之樓
24 層)，則樓梯間之坪數縱有計入建物之室內面積，尚無違反
25 交易常情，亦難認有損於原告之權益。且依卷附經買賣雙方
26 與仲介共同簽名確認之不動產說明書(本院卷第34-74
27 頁)，亦載明「建物標示：以下記載如有未詳盡者，依地政
28 機關登記簿謄本所載為準」(本院卷第40頁)，是依相關事
29 證，亦難認原告之權益有受損之情。

30 4. 又原告另稱：原告事後致電詢問被告盧家慶時，盧家慶曾表
31 示其早已知悉系爭房屋室內面積短少之情等節，查盧家慶於

電話中縱曾為上開表示，然經本院訴訟中之調查，可知被告禾睦公司、盧家慶均否認系爭房屋有室內面積短少之前提事實，足認於盧家慶於電話中之前開表示，僅係為回應原告當時主張所為之陳詞，本院認仍應以訴訟中調查之證據與事實為據，併此敘明。

5. 至原告另提出住展月刊之文章1篇(本院卷142-144頁)，主張援引該文章中提及之另案判決結果一節，查原告並未具體指明其所欲援引之判決案號為何，而經本院查詢其所指案號可能為臺灣高等法院101年度上易字第963號民事判決，然細繹該案與本案之事實並不相同，本院自難逕為比附援引，併此敘明。

五、綜上所述，原告主張依雙方委託銷售契約之約定等法律關係，請求被告賠償系爭房屋室內面積短少之價額損失，並聲明被告應給付原告58萬7042元等節，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
民事第二庭 法 官 周玉羣

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 114 年 3 月 14 日
書記官 蕭尹吟