最高法院民事判決

108年度台上字第1331號

上　訴　人　簡金英
訴訟代理人　徐嘉明律師
上　訴　人　朱陳春田
訴訟代理人　劉明益律師
　　李志雄律師
被上訴人　第一房屋仲介有限公司
法定代理人　王國添
被上訴人　王伯祿
　　郭孟渝

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國106年5月10日臺灣高等法院第二審判決（104年度上字第1641號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人朱陳春田為給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人簡金英之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴部分，由上訴人簡金英負擔。

理　由

本件上訴人簡金英主張：伊經由被上訴人第一房屋仲介有限公司（下稱第一房仲公司）之仲介，於民國102年12月31日以新臺幣（下同）2,745萬元，向對造上訴人朱陳春田買受坐落台北市○○區○○段0○段000地號土地（應有部分1/4），及其上門○○○區○○○路○段○○○號0樓房屋（下稱系爭房屋，與上揭土地合稱系爭房地）。103年7月14日點交後，伊委請土木技師蘇國樑測量，發現該房屋有南北向傾斜率為1/110、東西向傾斜率為1/240之瑕疵，即函催朱陳春田修補，未獲回應，爰以起訴狀繕本送達為減少價金之意思表示，請求減少價金即該房屋瑕疵價值減損280萬1,040元。又第一房仲公司及其店長即被上訴人王伯祿、仲介即被上訴人郭孟渝（下稱第一房仲公司等3人）為專業受任人，向伊收取報酬54萬9,000元，違反善良管理人注意義務，未告知

伊系爭房屋傾斜瑕疵，致伊受有相當於支付委任報酬之損害，應負連帶賠償責任。另伊因系爭房屋傾斜等瑕疵，未能按原定計畫出租，第一房仲公司未依103年1月6日簽訂之承諾書（下稱系爭承諾書）協助伊出租，違反附隨義務，應賠償伊自103年8月1日起至105年6月30日止，相當於每月租金4萬2,000元之損害，共96萬6,000元等情，依民法第359條、第179條及第182條第2項規定，請求朱陳春田給付伊280萬1,040元，及自103年11月29日起加付法定遲延利息；另依民法第544條、第184條第1項、第188條第1項，及於原審追加依民法第184條第2項、第185條、消費者保護法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求第一房仲公司等3人連帶給付伊54萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息；並依系爭承諾書約定，及於原審追加依民法第227條規定，求為命第一房仲公司給付伊96萬6,000元，及自103年8月1日起加付法定遲延利息之判決。

上訴人朱陳春田則以：伊未受通知，亦未參與委託土木技師之鑑定。系爭房屋樑柱無裂痕，結構安全無虞，縱有傾斜，屬自然耗損，程度輕微，未達減少房屋價值或效用之重要程度，不得視為瑕疵。況洽商交易價格時已將上情列入考量，點交時簡金英亦未發現房屋傾斜，不排除房屋傾斜係發生於點交之後。簡金英與伊及第一房仲公司於103年7月14日簽訂協議書（下稱系爭協議書），已確認系爭房屋無其他瑕疵，僅保留海砂屋（混泥土含氯量）之瑕疵擔保責任。該房屋基地現進行都市更新重建計畫中，簡金英明知潛在價值遠大於現有利益，藉由漏水、傾斜等事由主張解除契約或減少價金，違反誠信原則。被上訴人第一房仲公司等3人則以：伊等係依民法第568條規定及雙方簽訂之確認書約定，收取仲介服務報酬，並就房地現況詢問朱陳春田後，標註於房地產標的現況說明書（下稱現況說明書），該現況說明書並未註明房屋傾斜瑕疵，且傾斜瑕疵非經鑑定無法判定，伊等不知該瑕疵而未告知簡金英，並無過失。系爭協議書約定除保留海砂屋之損害賠償責任外，確認系爭房屋無其他瑕疵。簡金英於朱陳春田交屋後，未委任第一房仲公司出租房屋，非該公司不履約等語，資

為抗辯。

原審以：簡金英（經由第一房仲公司仲介）於102 年12月31日以2,745萬元向朱陳春田買受系爭房地，已付清價款，103年6 月16日辦畢所有權移轉登記，同年7月14日點交。系爭協議書第5條約定系爭房屋除漏水須修補外，確認無其他瑕疵，倘嗣後有依通常檢查不能發現之瑕疵，朱陳春田同意於受簡金英通知後，依民法相關規定處理。簡金英於103年8月28日發函朱陳春田，表示系爭房屋經鑑定有傾斜瑕疵，朱陳春田於同年9月5日回函否認。臺北市建築師公會104年5月6 日之鑑定報告書，認該房屋有西向傾斜現象，室內及室外傾斜率平均值為1/467 ，亦有南向傾斜現象，室內及室外傾斜率平均值為1/153 。社團法人台北市不動產估價師公會（下稱北市估價師公會）104年8月19日之不動產估價報告書，認系爭房屋於102年12月31日正常情況價值為2,562 萬7,080元、瑕疵價值減損為280萬1,040元（10.93%），瑕疵情況價值為2,282萬6,040元。系爭承諾書約定第一房仲公司於系爭房屋所有權變更為簡金英後，即儘速處理出租事宜，該房屋迄105年7 月9日始出租等事實，為兩造所不爭。永慶房屋捷運板新直營店委託蘇國樑土木技師事務所鑑定結果，系爭房屋客、餐廳區樓頂板南北向傾斜率為1/110，東西向傾斜率為1/240。依第一審囑託臺北市建築師公會鑑定之報告書（下稱系爭鑑定報告書）、函文附件說明，及鑑定建築師黃孟貴之證述，足見該公會鑑定之經過，採用之測量方法及結果均無疑義。至臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊（下稱系爭鑑定手冊）僅為鑑定依據參考，非屬鄰損事件及鑑定採用之方式，與本件均無關涉。系爭房屋所在地區於103年7月14日點交後至104年3月23日鑑定前，未發生重大地震，亦無毗鄰土地整建開挖情形，可見該房屋傾斜於點交前即存在，且須經由專業鑑定始得查悉，惟不影響結構、居住安全。系爭房屋除供居住使用外，屬保值資產，如有傾斜，足以造成交易價格之負面影響。觀諸系爭鑑定報告書「九、鑑定結果」、「4.建議事項」記載，及依系爭鑑定手冊與黃孟貴之證述，房屋傾斜率如高於1/200 ，於社會通常交易觀念及土木專業標準上，即可認有

減少價值、通常效用之瑕疵。系爭房屋傾斜瑕疵於點交前即存在，自構成物之瑕疵。依證人即代書潘秀美之證述，現況說明書第13項「備註說明」欄所載，難認係免除朱陳春田就該房屋傾斜瑕疵所負物之瑕疵擔保責任。北市估價師公會鑑定系爭房屋因傾斜瑕疵價值減損280萬1,040元，其鑑定方法及過程，取樣層面及考量比較因素多，足認具相當代表性，復無其他事證可認上開鑑定與事實不符，自堪採信。簡金英依民法第359 條規定請求朱陳春田減少買賣價金280萬1,040元，並依不當得利之法律關係請求朱陳春田如數返還該本息，應予准許。系爭房屋傾斜非目視可得發現，惟不影響結構安全，仍可供人居住使用，第一房仲公司等 3 人並未違反注意義務，亦無因過失侵害簡金英之權利。簡金英依民法第544條、第184條第1項前段、第188條，及追加民法第 184 條第2項、第185條、不動產經紀業管理條例第26條第2 項、消費者保護法第7條第3項規定，請求第一房仲公司等3 人連帶賠償54萬9,000 元本息，不能准許。此外，系爭房屋點交時發現漏水，簡金英及朱陳春田與第一房仲公司另行簽定系爭協議書，約定由簡金英修繕，朱陳春田負擔費用。當日簡金英雖與第一房仲公司約定待漏水修繕後，再委由該公司出租，惟簡金英嗣未委任第一仲介公司出租，難認該公司須負債務不履行責任。簡金英依系爭承諾書約定及追加民法第227 條規定，請求第一房仲公司賠償96萬6,000 元本息，不能准許，因而將第一審所為簡金英敗訴之判決一部廢棄，判命朱陳春田給付簡金英280萬1,040元本息，並就簡金英請求第一房仲公司等3人連帶給付54萬9,000元，及請求第一房仲公司給付96萬6,000 元各本息部分，維持第一審所為簡金英敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。

關於廢棄發回（即命朱陳春田給付簡金英280萬1,040元本息）部分：

按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，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。又解除權為形成權，契約解除權之行使，僅需有解除權之一方以意思表示向他方

為之，於意思表示到達他方時，即生效力。契約一經合法解除，契約關係即告消滅，即無請求減少價金之問題。簡金英於起訴前之103年9月10日，委託通律法律事務所楊永成律師以律師函，向朱陳春田表示：因系爭房屋傾斜瑕疵，催告朱陳春田修補未獲置理，爰為解除契約之意思表示（見一審卷第30至32頁），倘經朱陳春田合法收受，而系爭房屋因傾斜，減少價值280萬1,040元（比例為10.93 %），又為原審所認定之事實（見原判決第6頁），則該瑕疵依其情形，解除契約是否顯失公平？倘無顯失公平情形，簡金英之解除是否合法？如已合法解除，簡金英得否再請求減價？凡此，攸關簡金英得否請求朱陳春田減少價金，原審未遑調查審認，遽為朱陳春田敗訴之判決，未免速斷。朱陳春田上訴論旨，指摘原判決關此於己不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴（即簡金英請求第一房仲公司等3人連帶給付54萬9,000 元、第一房仲公司給付96萬6,000元各本息）部分：

按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論理法則與證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第三審之理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭房屋傾斜非目視可得發現，第一房仲公司等3 人並未違反注意義務，亦無過失侵害簡金英之權利。簡金英未委任第一房仲公司出租系爭房屋，該公司不負債務不履行責任，因以上述理由，為簡金英不利之判決，經核於法洵無違誤。簡金英上訴論旨，係就原審採證、認事及解釋契約之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非有理由。

末查簡金英於原審就追加備位聲明已更正為備位之攻擊防禦方法，於原審言詞辯論期日亦未再為追加備位聲明（見原審卷㈡第86、98頁），即無原審就備位聲明漏未判決之情形，附此敘明。

據上論結，本件朱陳春田上訴為有理由，簡金英上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　李　瑜　娟

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　25　　日