臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2966號

原　　告　吳敏瑾
訴訟代理人　羅一順律師
　　陳安安律師
被　　告　邵夏江
訴訟代理人　陳瑋博律師
被　　告　都營不動產開發股份有限公司
法定代理人　陳興義
訴訟代理人　黃逸榮
被　　告　徐宥家

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國109 年4 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告邵夏江應給付原告新臺幣211 萬2800元，及自民國107 年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告邵夏江負擔百分之40，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣71萬元為被告邵夏江供擔保後，得假執行；但被告邵夏江如以新臺幣211 萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告之主張

（一）原告前為購屋而委託被告都營不動產開發股份有限公司（下稱都營公司）居間仲介，被告徐宥家則為都營公司不動產之經紀人員。被告徐宥家介紹被告邵夏江（下與徐宥家、都營公司合稱被告，分則以姓名及公司簡稱稱之）委託其出售之新北市○○區○○街○○巷○ 號1 樓房屋及土地（下稱系爭房地）。原告與邵夏江經徐宥家及都營公司居間斡旋後，於民國107 年3 月29日就系爭房地簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定價金為新臺幣（下同）12

98萬元。原告已付清價金予邵夏江，且已給付都營公司12萬9800元之仲介服務費，並完成移轉登記及交付而取得系爭房地之所有權及占有。嗣原告委託室內裝修業者進行室內裝修工作，始發現系爭房地有建物傾斜情形，並自費委託臺灣省土木技師公會進行鑑定，確認系爭房地之建物經2支大樑底高程水準測量結果之傾斜率為78分之1及70分之1，如依頂板底高程測量結果，傾斜率甚至已達到58分之1，而有安全疑慮。

（二）被告於系爭契約之議約過程中，均未告知有何建物傾斜情事。系爭契約所附不動產說明書上有都營公司之用印，表明都營公司就系爭房地已進行現況調查，然其中不動產委託銷售標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）就系爭房屋「有無傾斜之情形（第33項）」及「是否曾因火災及其他天然災害或人為破壞，造成建物物損害及其有修繕情形（第36項）」問題，邵夏江均回答勾選「否」之欄位，且經邵夏江、徐宥家簽名於其上。另經原告訪查後得知，系爭房地同巷弄建物曾因附近新建工程導致房屋地基下陷、傾斜等情形，且邵夏江於101年間亦有與該新建工程業者調解而受有補償。徐宥家及都營公司為長年在中和地區經營不動產仲介之業者及從業人員，斷無不知上開情形之可能。

（三）原告委請臺灣省土木技師進行鑑定，支出鑑定費用3萬6000元，並因系爭房地之建物傾斜致室內裝修工程額外支出28萬2700元，且系爭房地價值減損228萬1300元，共受有260萬元之損害。原告依民法第360條、第227條第1項、第184條規定請求邵夏江賠償260萬元；或依第359條之規定請求減少系爭契約之價金260萬元，並於減少範圍內依不當得利法律關係請求邵夏江返還。原告復依民法第224條、第227條或不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求都營公司、徐宥家連帶賠償260萬元。

（四）聲明：

1.邵夏江應給付原告260萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

2.都營公司及徐宥家應連帶給付原告260萬元，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。

3.以上金額任一被告為給付時，其餘被告於給付之範圍內，免除給付責任。

4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯

（一）邵夏江部分

1.邵夏江識字不多，對於系爭契約或系爭現況說明書內容均無從了解，且於委託徐宥家居間仲介時已如實告知系爭房地日前有發生損鄰事宜，並請徐宥家轉知買家，再以現況交屋。徐宥家帶同原告至系爭房地觀看期間，邵夏江本欲直接告知原告系爭房地過往曾有發生損鄰事宜，惟遭徐宥家制止，且系爭現況說明書亦係徐宥家自行勾選，邵夏江直至收受原告之存證信函始知悉徐宥家未將系爭房地日前有生損鄰事宜轉知原告，原告所受損害自非可歸責於邵夏江。

2.系爭房地之建物已屬老舊，其些微傾斜現象並非目視即可發現，且並不影響居住使用，故其程度尚稱輕微，且未達減少房屋價值或效用之重要程度。原告提出之臺灣省土木技師公會鑑定報告亦認系爭房地之建物目前於正常一般載重使用情況下，尚屬安全無虞。足認系爭房地之建物傾斜實質上並不影響結構安全，且具通常效用，邵夏江已依債之本旨為給付，自無庸負損害賠償責任。

3.縱認邵夏江應就系爭房地之建物傾斜負損害賠償責任，惟系爭房地之土地部分未有傾斜之可能，原告基於系爭房地之建物傾斜而對被告主張權利，自應扣除系爭房地之土地價值，單以建物本身為基準計算市價減損之數額。另原告

請求鑑定費用3萬6000元，此與系爭房地因建物傾斜造成價值減損與否無關。又原告於系爭契約成立後始進行室內裝潢，該裝潢自非系爭契約之標的物，與系爭房地之價值減損無關。

4.聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）都營公司、徐宥家部分

1.都營公司及徐宥家依法以系爭現況說明書向邵夏江詢問系爭房地現況，並調閱相關產權資料，而製作不動產說明書。惟徐宥家詢問邵夏江系爭房地現況時，邵夏江並未告知系爭房地存有建物傾斜之問題，亦未說明系爭房地日前因附近新建工程發生損鄰事宜致系爭房地之建物傾斜而有受領補償金。另系爭契約簽立前，都營公司及徐宥家未曾取得任何有關系爭房地有建物傾斜情形之檢測報告或得知相關數值。系爭房地之建物傾斜問題及對於安全之影響，並非一般人得以肉眼觀察或個人感受察覺所得知悉，須經建築土木等專業人員以精密儀器檢測始能判斷，而房屋仲介業係以提供房屋買賣之居間服務為其專業，對於建物是否存有傾斜等結構問題之察覺能力與一般人無異，難認都營公司、徐宥家履行仲介契約有何侵害原告權利之故意或過失，或有未盡調查及據實報告義務之債務不履行情事。

2.聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）原告前經都營公司之經紀人員徐宥家居間仲介，與邵夏江訂立系爭契約，約定原告以1298萬元向邵夏江購買系爭房地，並已付清價金、完成系爭房地之不動產移轉登記與交付，且系爭契約附有邵夏江於委託人欄簽名、徐宥家於經紀人員欄簽名之系爭現況說明書；又系爭房地於系爭契約

成立前已有建物傾斜情形，然原告於系爭契約成立前未自徐宥家或邵夏江處得知此建物傾斜情形，原告並已給付12萬9800元之仲介服務費予都營公司等情，為兩造所不爭執，且有系爭契約、臺灣省土木技師公會107 年9 月12日107 省土技字第4499號建物傾斜安全鑑定報告可證（見本院卷第27至69、97至139 、161 至170 頁）。而關於系爭房地之建物傾斜情形，經本院囑託社團法人新北市建築師公會（下稱新北建築師公會）鑑定，結果為：依一般建築實務，探討房屋損害賠償或價值減損時，係以各向各線之傾斜測量值之中取最大者，故研判系爭房地之建物傾斜比率為向左傾斜58分之1 等情，有新北建築師公會109 年3 月9 日鑑定報告書可證；核與前述臺灣省土木技師公會之鑑定結果相符，堪認系爭房地確有建物傾斜之情形。

（二）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；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；民法第360 條、第227 條、226 條第1 項分別定有明文。系爭契約簽立前，邵夏江本有機會以言詞告知、卻未告知原告系爭房地先前曾有鄰損龜裂情形，為邵夏江所自承，且系爭現況說明書第33項「本建物是否有傾斜之情形」及第36項「是否曾因火災及其他天然災害或人為破壞，造成建物物損害及其有修繕情形」，亦均為勾選「否」之記載，有系爭現況說明書可證（見本院卷第55至57頁）。故原告主張系爭房地缺少邵夏江所保證之品質乙情，應屬可採。再觀諸前述臺灣省土木技師公會建物傾斜安全鑑定報告及新北建築師公會鑑定報告書所載，倘建物傾斜率超過40分之1 ，即無法補強而應拆除重建。系爭房地之建物傾斜率高達58分之1 ，已

接近無法補強之傾斜率40分之1情形，依一般不動產交易習慣，此建物傾斜率58分之1顯屬重大瑕疵，當然會影響系爭房地之效用及價值；邵夏江主張此建物傾斜程度輕微而未達減少房屋價值或效用之程度云者，應屬無稽。

（三）邵夏江雖辯稱其事先有將系爭房地之建物傾斜情形告知徐宥家，且系爭現況說明書都是徐宥家勾選填寫，邵夏江不清楚內容云云。然證人林迂羚於本院審理時證稱：邵夏江委託徐宥家出售系爭房地，並於106年10月16日在我的店裡填寫系爭屋況說明書，我有全程在場，邵夏江有近視，所以由徐宥家用國語逐條念給邵夏江聽，邵夏江聽不懂的部分，我就用台語翻譯，徐宥家都是依照邵夏江的回答填寫，每一項問題都有詢問，當時邵夏江都說房子沒有問題，只有提到修理下水道及地磚，系爭屋況說明書第33項問題是依照邵夏江的回答來勾選，就我所知徐宥家不知道系爭房地有建物傾斜情形等語（見本院卷第289至293頁）。是邵夏江此部分所辯，顯非可採。

（四）關於系爭房地因建物傾斜所致之價值減損程度，依新北建築師公會鑑定報告書所引中華民國全國建築師公會2019鑑定案例彙編所載「不同傾斜率對應房屋交易價值之減損高低」建議列表，房屋傾斜率介於41分之1至74分之1者，交易價值減損比例為百分之16，故鑑定結果認為系爭房地減損之價值為207萬6800元（計算式：1298萬x 16% ＝207萬6800）。邵夏江雖主張系爭房地因建物傾斜之價值減損，不應併計土地價額云云。惟前述新北建築師公會鑑定報告書所引「不同傾斜率對應房屋交易價值之減損高低」建議列表，已於附註中明白表示：「房屋交易價值減損，因房屋係建物與土地合併一起，且建物與土地對房屋交易價值互有貢獻形成整體不動產的價值，故上表房屋交易價值減損包含建物及土地交易價值之減損」，顯見中華民國全國建築師公會2019鑑定案例彙編製作該建議列表時，就減損比例部分已完整考量土地價值之關聯性，是新北建築

師公會鑑定報告書中之207萬6800元價值減損鑑定結果，應較貼近一般市場交易情況。故原告主張系爭房地因有建物傾斜瑕疵，致其受有207萬6800元價值減損之損害，當屬可採，逾此數額之價值減損主張，則非有據；邵夏江關於應排除土地價值所辯，則不可採。

（五）原告主張其於起訴前已支出3萬6000元委請臺灣省土木技師公會鑑定，有該公會代收款統一收據、電子發票證明聯可證（見本院卷第179至182頁）。邵夏江雖主張此鑑定費用與系爭房地有無瑕疵無關，然亦自承「系爭建物已屬老舊，其些微傾斜現象非目視即可發現」（見本院卷第435頁）；足認原告非委請土木、建築專業人員檢測，無法逕由肉眼判斷系爭房地確有建物傾斜之瑕疵。故原告主張該3萬6000元鑑定費用係其為證明損害發生及其範圍所必要之費用，應納為損害之一部分，得請求邵夏江賠償等語，應屬可採。

（六）原告尚主張其因系爭房地有建物傾斜瑕疵而增加支出28萬2700元裝潢費用云云，然系爭房地之建物傾斜固造成其價值減損，但買受人倘事前清楚建物傾斜情形，應會將其事後裝潢困難列為價金之考量因素，是前述新北建築師公會鑑定報告書之207萬6800元價值減損鑑定結果，解釋上應已包含裝潢費用之增加，自不容原告另為請求。原告另援引侵權行為之法律關係，就系爭房地之建物傾斜請求邵夏江賠償其損害。惟侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種，債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律既另有關於債務人遲延給付之特別規定，自無關於侵權行為規定之適用。原告亦援引民法第359條、第179條規定請求邵夏江返還溢領之價金，惟原告此部分請求之計算方式與內容俱與其前述依民法第360條、第227條、226條第1項規定之請求相同，且適用結果未較有利於原告，自無庸贅予准駁。

（七）從而，原告依民法第360條、第227條、226條第1項規定，請求邵夏江就系爭房地之建物傾斜瑕疵賠償211萬2800元，應屬有據。又原告與邵夏江未就系爭房地買賣之瑕疵損害賠償請求約定清償期及利率，且原告業以起訴之方式為催告，是其併請求邵夏江給付自起訴狀繕本送達翌日即107年11月12日起至清償日止按法定利率即週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

（八）原告復依民法第567條及不動產經紀業管理條例第26條第1項規定請求都營公司及徐宥家就系爭房地之建物傾斜瑕疵負連帶賠償責任。惟原告並未證明徐宥家或都營公司其他人員事前即已知悉系爭房地有建物傾斜之瑕疵，且徐宥家為確認系爭房地有無肉眼無法發現之瑕疵，於系爭契約簽立前已提出系爭現況明書列舉42項問題逐一詢問邵夏江，業經證人林迂羚證述如前，足見徐宥家已善盡其居間人之調查義務。又民法第567條所定居間人調查義務，僅指當事人之履約及訂約能力，尚不包含標的物有無瑕疵；且不動產經紀業管理條例第24條之2列舉之仲介業者瑕疵告知義務，亦僅及於「依仲介專業應查知之不動產之瑕疵」，而專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則第6條所列之考試科目為：國文（作文）、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要；均著重在法律規範與市場價格方面之能力，尚無土木、建築、結構等方面之相關科目。而我國考試制度既未要求不動產經紀人員須具備土木、建築、結構等方面之能力，且系爭房地之建物傾斜又非肉眼即能判斷，自難認都營公司或徐宥家就原告未能於系爭契約簽立前即發現此瑕疵乙節，有何可歸責事由存在。是原告請求都營公司、徐宥家連帶賠償其因系爭房地建物傾斜所受之損害，顯非有據。

四、結論

（一）原告請求邵夏江給付211萬2800元，及自107年11月12日

起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許；至原告對邵夏江其餘請求，及請求都營公司、徐宥家連帶賠償260萬元及遲延利息，均無理由，應予駁回。

（二）關於原告勝訴部分，原告及邵夏江分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

（三）兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不贅述。

（四）訴訟費用分擔之依據為民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　12　　日

民事第三庭　法　官　林琮欽

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　　109　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　李佳寧