

臺灣橋頭地方法院民事判決

106年度訴字第73號

原告 王麗玉
訴訟代理人 潘怡珍律師
王鵬諭

被告 郭美珠
訴訟代理人 李志仁
被告 雄信不動產仲介經紀有限公司
法定代理人 陳光隆
訴訟代理人 黃偉誠
被告 莊仙伊

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年3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

一、原告主張：伊於民國103年6月26日經被告雄信不動產仲介經紀有限公司（下稱雄信公司）仲介，與被告郭美珠簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）2,350,000元向郭美珠賣受其所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地及其上同段262建號之2層樓透天厝建物（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○巷○○弄○○號，下稱系爭房屋，與基地合稱系爭房地）。郭美珠明知系爭房屋後段之廚房（下稱系爭廚房）係外推之違建，卻於不動產標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）項次8「是否改建、違建、禁建或糾紛之情事」中，勾選「否」，並簽名確認系爭房屋並無違建。詎伊於105年8月間經里長告知因高雄市政府水利局施作污水用戶接管工程需要，須將違建部分拆除，伊始知系爭廚房係屬違建。伊已於106年間7、8月間自行僱工拆除面積1.80平方公尺之違建及修復重建，伊得對郭美珠請求減少價金後返還不當得利及給付損害賠償。伊請求之項目及

金額包括：1.系爭房地於伊向郭美珠購入時，即存有系爭廚房外推之違建瑕疵而應減少價金，因拆除違建及回復原狀，將使客廳及廚房回復原有之區隔，造成客廳使用面積減少，伊就系爭房地受有減少面積7.97平方公尺空間之價值損失364,793元；2.伊自行僱工拆除違建及回復原狀支出336,000元；3.伊從事看護工作，每日薪資2,300元，因拆除及重建工程自106年7月1日起至同年8月7日止共38日無法外出工作之損失87,400元；4.系爭房屋於施工期間後方門戶大開，為免宵小侵入，伊日夜只能待在客廳活動看守，造成影響甚鉅，伊憑一己之力購入系爭房地，卻因郭美珠故意隱瞞，導致伊入住不滿3年，即需面臨自行僱工拆除、重建之問題，致伊精神上受有痛苦，郭美珠應賠償精神慰撫金100,000元，伊得請求郭美珠賠償之損害金額總計為888,193元。被告莊仙伊於系爭買賣契約訂立時受僱於雄信公司，其身為專業之仲介，就系爭廚房之屋頂為鐵皮材質，與原本建物主體之建築材料相異，且無任何遮避，應可輕易望見，莊仙伊當可察覺異狀，而有必要詳加求證（例如請人丈量），以通常查證方式即可辨認，並非莊仙伊所無法確認，莊仙伊有未盡調查義務之情形，莊仙伊及其所屬之雄信公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定對伊所受損害應負連帶賠償責任，且雄信公司應負債務不履行責任，莊仙伊及雄信公司對伊應給付賠償金額與郭美珠相同。爰依民法第359條、第179條、第227條、第227條之1、第360條之規定，請求擇一判決命郭美珠給付，並對雄信公司依民法第227條、第227條之1規定，對莊仙伊依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求雄信公司及莊仙伊連帶負賠償責任等語，求為判決：(一)郭美珠應給付原告888,193元，及自民事聲請追加暨準備併更正追加被告姓名狀繕本送達莊仙伊之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)雄信公司、莊仙伊應連帶給付原告888,193元，及自民事聲請追加暨準備併更正追加被告姓名狀繕本送達莊仙伊之翌日起至清償日止按年息5%

01 計算之利息。(三)前二項聲明如郭美珠與雄信公司、莊仙伊，
02 兩方中其一已為給付，其餘免付給付義務。(四)願供擔保，請
03 准宣告假執行。

04 二、被告之答辯：

05 (一)被告郭美珠則以：伊並無故意不告知系爭房屋後端之廚房
06 係未辦保存登記建物之事實，系爭房屋於57年間即興建完
07 成，伊於81年間向前手買受，買受當時之房屋狀況和現狀
08 並無差異，系爭廚房並非伊所增建，伊僅有在81年購入房
09 屋後，因系爭廚房漏水，在廚房進行室內補修作業。系爭
10 房屋係一排透天厝中之1棟，該排透天厝之後方均搭蓋作
11 為廚房之用，呈現整體一致性，伊無從判斷該廚房係違建
12 。原告有來看過系爭房屋，系爭廚房雖為違建，然高雄市
13 關於新舊違建區分係以原高雄市都市計畫於57年12月31日
14 為基準日劃分，基準日前為舊違建，基準日後係新違建，
15 系爭廚房不在高雄市政府取締違章建築執行要點規定之執
16 行拆除順序內。原告並未將系爭廚房所在位置全部拆除，
17 僅有拆除該部分40公分深度之建物。原告所稱拆除及修復
18 費用包含原告自行增建2樓、增加支出鋼骨基礎1、2樓
19 、延伸2樓冷熱配管等諸多項目，卻向伊索取費用，實屬
20 詐欺。原告以2,350,000元買入系爭房地，經鑑定後，於
21 106年6月21日價值為315,177元，原告賺取801,773元
22 ，並無損失。原告所主張之價值損失，工作損失及精神損
23 失，均不成立等語資為抗辯：並聲明：(一)原告之訴駁回及
24 其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
25 宣告免為假執行。

26 (二)被告雄信公司則以：伊於系爭買賣契約簽訂前，有完成產
27 權調查，提供系爭房地所有權狀正本、土地及建物謄本、
28 地籍圖、建物平面圖供買賣雙方審閱。伊非系爭房地所有
29 權人，並無申請丈量之權限，伊係依內政部規定由郭美珠
30 完成系爭現況說明書，並逐條親閱勾選，再交由原告審閱
31 後親自簽名，郭美珠於系爭現況說明書項次8.勾選「否」

01 並簽名，莊仙伊已有向原告說明。系爭房地買賣當時，伊
02 並未接獲買賣雙方及政府通知有本件拆除之爭議，系爭房
03 地所在區域在買賣當時亦無排污工程相關公告資訊。原告
04 自買入系爭房地後，相距3年才提起本件訴訟，系爭房地
05 已有增值，且土地經鑑定後確有增值，高於當初的出售價
06 值，原告會將增值的利益還給出賣人？原告請求系爭房屋
07 之修復費用是全新建材之價格，對出賣人有欠公允。且原
08 告如須拆除後再修復，應只需將拆除之處修復即可，原告
09 提出之估價單所列鋼骨基礎1、2樓，8吋磚、打底貼磁
10 磚（磁磚採用25*33規格）、冷熱水配管、污水配管、延
11 伸2樓冷熱配管、含帶一口白鐵門、一口鋁窗、白鐵防盜
12 窗、地磚40*40規格等項目均不合理，其中多項施工項目
13 係原告附加要求施作，應不予計列。原告主張施工期間受
14 有工作損失87,400元，高於市場行情，全日照護薪資每日
15 應為2,200元，且原告主張其於施工期間全部38日均無休
16 ，與常理不符，原告應提供納稅所得證明或106年7月1
17 日施工前3月之平均所得。本件係單純買賣行為，原告提
18 出之慰撫金請求，實屬無理之請求，伊無法認同等語置辯
19 。並聲明：(一)原告之訴駁回及其假執行之聲請均駁回。(二)
20 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (三)被告莊仙伊均以：出賣人郭美玉係由其子李志仁代理系爭
22 買賣契約事宜，伊有針對系爭現況說明所載事項詢問李志
23 仁，伊亦有問李志仁有無增建。伊有帶原告去看屋，原告
24 有跟伊提到廚房屋頂有個抽風機，當時伊說幫她問出賣人
25 ，李志仁跟伊說是為了要讓排氣效果比較好。其餘引用雄
26 信公司之答辯意見等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
27 回及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
28 請准宣告免為假執行。

29 三、本院於108年3月21日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及
30 爭執事項如下：

31 (一)不爭執事項：

1. 原告經由雄信公司仲介（按：應更正為「居間」）與郭美珠於103年6月26日簽訂系爭買賣契約，買受郭美珠所有之系爭房地，買賣總價為2,350,000元，原告已依約給付價金，郭美珠已依約交付房地，並於103年7月17日移轉系爭房地所有權予原告。
2. 郭美珠於系爭現況說明書項次8「是否改建、違建、禁建或糾紛之情事」中，勾選「否」。
3. 雄信公司係從事不動產買賣之仲介公司，莊仙伊於系爭房地買賣當時係雄信公司之受僱人，負責居間出售系爭房地。
4. 雄信公司於系爭買賣契約簽訂前，有交付系爭房地所有權狀及謄本、地籍圖及系爭房屋建物平面圖供原告審閱，並經原告於地籍圖及房屋平面圖上簽名。
5. 原告於簽約前曾2次由莊仙伊帶同前往系爭房地看屋（本院卷(一)第183頁）。原告看屋當時系爭房屋1樓後方作為廚房使用，廚房屋頂為鐵皮材質，三面牆壁均貼磁磚，無對外門窗。
6. 因高雄市政府水利局施作污水用戶接管工程，乃於105年11月間通知系爭房屋所在地區之住戶須淨空屋後巷道寬度80公分，高度1層樓之施工空間，有該工程施工廠商通知用戶接管會勘通知附卷可稽（本院卷(一)第67頁）。因系爭房屋後方增建之系爭廚房與其後方鄰屋之後牆相抵，為配合污水用戶接管工程之施作，原告於106年7月間拆除系爭房屋後方增建部分深度40公分，面積1.80平方公尺之建物。
7. 系爭買賣契約約定系爭房地之總價為2,350,000元，兩造同意系爭房屋（包含後方增建部分）價金以185,650元，土地價金以2,164,350元計算。如認原告主張系爭房屋、土地受有損害或應減少價金為有理由，兩造同意就房屋部分以上開房屋價金185,650元乘以原告減少使用之房屋面積占系爭房屋（包含合法建物68.86平方公

尺及增建部分7.97平方公尺)總面積76.83平方公尺之比例作為計算依據；就土地部分，以土地價金2,164,350元乘以原告減少使用之土地面積占系爭土地總面積62平方公尺之比例作為計算依據。

- 8.有關李慶文施工之估價單上品名欄所載各項工作項目之單價同意以證人李慶文於107年6月12日言詞辯論期日所述之金額作為計算依據(本院卷(二)第62至63頁)。若系爭房屋拆除及回復原狀時經認定應採用RC材質，兩造同意以16,000元作為計算依據。

(二)爭執事項：

- 1.原告依民法359條規定主張減少價金，併依民法第179條規定請求郭美珠返還364,793元，有無理由？
- 2.原告依民法360條、第227條及第227條之1規定主張郭美珠應負不履行之損害賠償責任，請求郭美珠給付系爭房地空間減少之價值損失364,793元、拆除及回復原狀費用336,000元、因系爭房屋拆除重建工程自106年7月1日起至同年8月7日止共38日不能工作之損失87,400元，以及慰撫金100,000元，合計888,193元，有無理由？
- 3.原告依民法第227條、第227條之1對雄信公司，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項對莊仙伊，請求其2人連帶給付888,193元，是否有據？

四、得心證之理由：

- . (一)爭執事項(一)、(二)中有關原告主張因系爭房地有系爭廚房係違建之瑕疵，依民法第359條、第179條、第360條規定請求郭美珠返還減少之價金、賠償損害部分：

- 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；又買

賣因物有瑕疵，而出賣人依同法第354條至第358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；又買賣之物，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，此觀同法第354條、第359條、第360條之規定自明。出賣人與買受人間就買賣之物有無保證品質之特約，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。又依民法第355條規定，買受人於契約成立時，知其物有同法第354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，而不知該瑕疵者，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。是買賣標的物如係特定物，其於契約成立前已發生瑕疵，而買受人於締約時，已知物有瑕疵者，出賣人即不負瑕疵擔保責任。

2. 原告主張系爭房屋1樓後段之系爭廚房係外推之違建，有違建之瑕疵，郭美珠就此應負物之瑕疵擔保責任等情，為郭美珠所否認。經查：

(1) 郭美珠於103年6月26日與原告簽訂系爭買賣契約，將系爭房地出賣予原告，並於103年7月17日辦畢所有權移轉登記；系爭買賣契約第7條第3項約定：「本買賣不動產未點交前，其室內外門窗廚廁及分享公共設施等定著物，點交前增築部份，賣方（即郭美珠）自本約成立日起均不得任意取卸破壞，依原狀點交與買方（即原告）……」，第13條約定：「依固定物現況交屋」等語（本院卷(一)第72頁），系爭現況說明書項次8「是否改建、違建、禁建或糾紛之情事」，郭美珠勾選「否」。原告於簽約前曾2次由莊仙伊帶同前往系爭房地看屋（本院卷(一)第183頁）。原告看屋當時系爭房屋1樓後方作為廚房使用，廚房屋頂為

鐵皮材質，三面牆壁均貼磁磚，無對外門窗。雄信公司於系爭買賣契約簽訂前，已提供系爭房地所有權狀及謄本、地籍圖及系爭房屋建物平面圖供原告審閱，並經原告於地籍圖及房屋平面圖上簽名等情，為兩造所不爭執，且有系爭土地、建物公務用登記謄本、系爭買賣契約及現況說明書、雄信公司交予原告審閱之建物、土地登記第二類謄本、建物平面圖及地籍圖可稽（本院卷(一)第9至13、31、32、46至51），堪信為真實。

(2) 系爭房屋係2層樓加強磚造建築物，有辦理保存登記部分包括1層、2層之面積各均為34.43平方公尺，合計68.86平方公尺，而系爭房屋之1層樓於系爭買賣契約簽訂時包括如附圖所示A、B、C等3部分，A部分係有辦理保存登記之建物，B及C部分之空間作為廚房使用（B部分面積6.17平方公尺、C部分面積1.80平方公尺），該二部分面積合計7.97平方公尺，有建物登記公務用謄本、勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖附卷可稽（本院卷(一)第32頁、第166至167頁、第174至178頁、第194頁），堪認系爭房屋1樓後段之系爭廚房（即附圖所示B及C部分）確屬未經辦理保存登記之增建，與建物登記謄本及房屋平面圖不符。

(3) 原告於簽訂系爭買賣契約前曾2次由莊仙伊帶同前往系爭房地看屋。原告看屋當時系爭房屋1樓後方作為廚房使用，廚房屋頂為鐵皮材質，三面牆壁均貼磁磚等情，為兩造所不爭執，佐以雄信公司於簽約前提供原告審閱之系爭房屋之建物登記第二類謄本已記載系爭房屋第1層及第2層面積均同為34.43平方公尺，系爭房屋兩層樓之面積相同，而原告既有前往看屋，並有留意系爭廚房之屋頂及排風機，當可看到原本應為相同面積之1樓及2樓，在1樓後方有外推系爭廚

房，且該廚房為1層樓建築，其上並無2樓，原告經比對建物登記謄本及建物平面圖之內容，已可知悉系爭房屋1樓加上外推之系爭廚房後，1樓面積大於2樓之面積，則原告對系爭房屋後方之系爭廚房為未經辦理保存登記之增建之現狀，依客觀情形已有足夠資訊可獲得相當程度之認知，應認原告已明知系爭廚房非屬經合法登記之建物範圍，且據原告訴訟代理人王鵬諭即原告之弟自陳其曾陪同原告前往看屋；原告購屋前有看屋1、2次，知道屋後方有加建鐵皮之狀況，但不知道是違建等語（本院卷(一)第183頁、167頁），復參酌原告主張系爭廚房之屋頂為鐵皮材質，和原本建物主體之建築材料相異，且未有任何隱蔽，可輕易望見，有卷附照片可明，對於此種屋況，被告當可查覺異狀；系爭廚房屋頂之白鐵材質部分仍具光澤，狀況尚屬新穎，顯然裝設之時間距原告購屋時不久，又壁磚光澤、尺寸及屋頂排風球之設置，難以想像係郭美珠20年前購屋時所能建造之設置，系爭廚房應係郭美珠所興建之違建等語（本院卷(二)第119、115頁），依原告上開所述，其於看屋時已得由系爭廚房屋頂、牆壁之建築材質等外觀，判斷與前段合法建物部分有異，而得辨認系爭廚房屬增建，且被告等3人在原告前往看屋時就系爭廚房之實際狀況未加以遮掩。基上，系爭廚房位置係在1樓後方往外推，非屬已辦理保存登記合法建物之面積範圍等實際狀況，原告於簽約前已實地察看瞭解，並得比較建物材質之差異性，復經雄信公司提供建物登記謄本及建物平面圖供原告核對，足認原告於簽訂系爭買賣契約時，自己明知系爭廚房非屬已辦理保存登記之建物，依前揭規定及說明，郭美珠就此不負瑕疵擔保責任。是原告主張因系爭房屋有系爭廚房係違建之瑕疵，請求減少價金，併依不當得利之法律關係，請求郭美珠返還減少之

價金，自非有據。

(4)另郭美珠在系爭現況說明書項次8「是否改建、違建、禁建或糾紛之情事」，雖勾選「否」，但系爭現況說明書僅係說明系爭房屋之狀況，系爭買賣契約亦未約定郭美珠以此保證系爭房屋之品質，且於系爭買賣契約第7條第3項、第13條約定買賣雙方依契約成立時之原狀點交房屋、依固定物現況交屋，而原告明知系爭廚房非屬已辦理保存登記之合法建物之範圍，故原告主張郭美珠故意不告知瑕疵，其依民法第360條規定請求郭美珠賠償損害等語，要非可許。

(二)爭執事項(二)關於原告主張郭美珠為不完全給付，依民法第227條、第227條之1等規定，請求郭美珠賠償損害部分：

按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，民法第227條第1項固有明文。惟所稱不完全給付，係專就瑕疵給付及加害給付而為規範，必以給付內容不符合債務本旨，始足稱之。原告主張郭美珠故意不告知系爭廚房係違建之問題，應負不完全給付之損害賠償責任等語，為郭美珠所否認。查原告於簽訂系爭買賣契約時，明知系爭房屋有增建系爭廚房之情形而仍予買受，業如前述，則郭美珠依約交付系爭房屋予原告，並無不符合債之本旨之情事，依上揭說明，郭美珠非為不完全給付，原告以此依民法第227條、第227條之1等規定請求郭美珠賠償損害，洵無可取。

(三)爭執事項(三)關於原告依民法第227條、第227條之1對雄信公司，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項對莊仙伊，請求其二人連帶給付888,193元，是否有據？

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又以居間為營業者，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565條、第567條第2項分別定有明文。上開規定固課以不動產經紀業者就訂約事項調查之義務，惟該調查義務若未特別約定，應以通常所能查證之方法為已足，非謂媒介訂約後所發現之瑕疵或不符合債務本旨之處，均歸由居間者負責，否則無異致使居間者承擔擔保之責，而過度擴張其作為義務之範圍。查雄信公司係從事不動產買賣之仲介公司，莊仙伊於系爭房地買賣當時，受僱於雄信公司，負責居間出售系爭房地等情，為兩造所不爭。承此，雄信公司及莊仙伊所負調查義務，自應以通常所能查證之方法為其界線，始符法制。

2. 經查，雄信公司及莊仙伊就系爭房地之現況，藉由調取土地、建物登記謄本、房屋建物平面圖、地籍圖及由出賣人郭美珠填寫系爭現況說明書等方法調查，並帶原告至現場看屋，徵諸事理及社會生活常情，已屬依通常所能查證之方法而為，實難認雄信公司及莊仙伊有何故意、過失可言，而致原告受有損害。況原告明知系爭廚房係未經辦理保存登記之增建，仍決定買入系爭房地，則原告事後因高雄市政府水利局施作污水用戶接管工程而拆除系爭廚房之一部分即1.80平方公尺之建物，並支出拆除及修復重建費用或受有原告主張之其他損害，亦與雄信公司及莊仙伊就系爭廚房是否屬違建一節有無盡調查義務無涉，原告就其主張所受之損害與雄信公司、莊仙伊有無盡調查義務間，欠缺相當因果關係。是以，原告援引民法第227條、第227條之1規定請求雄信公司負債務不履行損害賠償責任，並依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求其2人負連帶賠償責任，即無理由。

五、綜上所述，原告主張郭美珠應依民法359條、第179條、第360條、第227條及第227條之1規定，雄信公司應依民法第227條、第227條之1規定，莊仙伊應依不動產經紀業管

理條例第26條第2項規定，雄信公司及莊仙伊具有連帶債務關係，郭美珠與雄信公司、莊仙伊間兩方間具有不真正連帶債務之法律關係，訴請被告3人給付原告888,193元，及均自民事聲請追加暨準備併更正追加被告姓名狀繕本送達莊仙伊之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；雄信公司及莊仙伊應連帶給付上開本息；郭美珠與雄信公司、莊仙伊兩方中其一已為給付時，其餘被告免給付義務，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

六、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，爰不逐一論敘。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
民事第一庭法官 許慧如

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所收件日期民國106年4月11日楠法土字第163號土地複丈成果圖。

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 108 年 3 月 29 日
書記官 黃鈺玲