

【裁判字號】101,台上,966

【裁判日期】1010628

【裁判案由】請求返還價金

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第九六六號

上訴人 郭羅伊茜

訴訟代理人 陳清進律師

蔣彥威律師

被上訴人 彭瑞梅

訴訟代理人 盧國勳律師

複代理人 陳貴德律師

被上訴人 中信房屋仲介股份有限公司

法定代理人 鄭余正全

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國一〇〇年二月一日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第一九二號），提起上訴，本院判決如下：

#### 主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人各給付新台幣二百三十五萬五千八百二十元本息，如被上訴人及第一審共同被告勤實加房屋仲介股份有限公司、溫錦豐、施玫玲、徐子晶中之一人為給付，於該給付範圍內同免責任之訴，及命其負擔訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

#### 理 由

本件上訴人主張：伊於民國九十六年三月十六日透過第一審共同被告勤實加房屋仲介股份有限公司（下稱勤實加公司）之仲介，與被上訴人彭瑞梅簽訂不動產買賣契約書，以新台幣（下同）一千二百二十萬元之價格，買受彭瑞梅所有坐落台北市○○區○○段一小段五七一—三地號土地，應有部分二〇四四三分之五七，及其上門牌號碼為台北市○○區○○街八〇號一樓房屋（下稱系爭房屋）。惟系爭房屋於同年六月十六日經桂田中和實驗室測試結果，其鋼筋混凝土中之水溶性氯離子含量較國家規定標準值每立方米〇．三公斤高出三至五倍，顯示該房屋有氯離子含量過高之重大瑕疵，依民法第三百五十九條規定，伊自得請求減少價金二百三十五萬五千八百二十元。勤實加公司為被上訴人中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信公司）之加盟經營者，依不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）第四條第八款規定，中信公司對於勤實加公司既有規範、監督之義務，自應依同條例第二十六條規定，賠償伊因勤實加公司經紀人員之故意或過失所受之損害二百三十五萬五千八百二十元。又中信公司授權勤實加公司

使用中信公司之服務標章與人交易，且為勤實加公司設計招牌、宣傳企劃，並提供表彰其服務標章之制式契約書，係表示以代理權授與勤實加公司，對於勤實加公司債務不履行之行為，亦應負表見代理之責任等情。爰依民法第三百五十九條規定，求為命彭瑞梅給付二百三十五萬五千八百二十元及自九十六年五月二十三日起加計法定遲延利息；先位依不動產經紀條例第二十六條規定，備位依民法第一百六十九條、第二百二十七條規定，求為命中信公司給付二百三十五萬五千八百二十元及自九十六年十月十八日起加計法定遲延利息；如被上訴人及第一審共同被告勤實加公司、溫錦豐、施玫玲、徐子晶（下稱勤實加公司等四人）中之一人為給付，於該給付範圍內同免責任之判決（除勤實加公司等四人之上訴部分，另以裁定駁回外，其餘未繫屬本院者，則不予贅述）。

被上訴人彭瑞梅以：系爭房屋之鋼筋混凝土水溶性氯離子含量原雖過高，但經修復後，已由台北市政府解除列管，並經台灣省土木技師公會鑑定不影響結構安全，而未減損其效用，上訴人自不得請求減少價金，且其請求權已罹於六個月之除斥期間等語；被上訴人中信公司則以：勤實加公司並無代理伊與上訴人訂約之情事，且上訴人非如一般購屋之消費者，亦無混淆勤實加公司為伊代理人之可能。伊與中信房屋勤實加正三民加盟店共同使用中信房屋品牌，僅表彰連鎖服務以建立市場知名度，並強化消費者印象而已，應無民法第一百六十九條規定之適用。且伊與上訴人間無何委託契約關係存在，亦無不動產經紀條例第二十六條第一項、第二項規定之適用等詞，資為抗辯。

原審將第一審命被上訴人給付部分廢棄，改判駁回上訴人此部分之訴，係以：上訴人於九十六年三月十六日透過被上訴人中信公司之勤實加正三民加盟店即勤實加公司仲介，以一千二百二十萬元之價格，向被上訴人彭瑞梅買受系爭房屋及其坐落基地應有部分。系爭房屋經桂田中和實驗室及台北市結構工程工業技師公會測試、鑑定結果，其混凝土氯離子含量均超過八十三年及八十七年國家標準值，彭瑞梅以九十二年四月四日就大廳柱一點之測試結果，抗辯該房屋之混凝土氯離子含量未過高，為不可採。至台北市政府工務局於九十三年九月八日同意解除系爭房屋之列管，僅因該房屋施作結構補強維修工程後，其結構安全應能符合原設計規範之需求而已，但該結構補強維修工程與系爭房屋氯離子含量有何關聯，修復後之氯離子含量有何變化，由訴外人即杜風工程顧問有限公司結構工程技師吳志強出具之證明書及台北市政府都市發展局函附之工程結算表以觀，則未敘明或評估，故系爭房屋解除列管仍不足以證明該房屋已無氯離子含量過高之情事。混

凝土氯離子含量超過標準值，長期會加速鋼筋鏽蝕及混凝土中性化，進而使混凝土剝落，影響結構物強度及減少使用年限，以致威脅建物之居住安全，依通常交易觀念，顯未具備一般建物應有之價值、效用及品質。雖混凝土氯離子含量過高曾經鑑定對建物結構安全無影響之虞，但隨著時間變化，高氯離子含量對建物之腐蝕作用仍然存在，是於建物有氯離子含量過高之情事時，不得以曾經鑑定對建物結構安全無影響之虞，即認氯離子含量過高非屬物之瑕疵。況台灣省土木技師公會鑑定報告亦未排除氯離子含量過高可能造成系爭房屋之損害，彭瑞梅以該房屋氯離子含量過高，前經上開公會鑑定無影響結構安全之虞，抗辯非屬瑕疵，不足採取。系爭房屋固有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，然上訴人於九十六年七月十日發函通知此項瑕疵，翌日經彭瑞梅收受後，僅於同年十月四日起訴，並未於起訴狀內載明向彭瑞梅為減少價金之意思表示，又未表明以起訴狀繕本之送達為減少價金之通知，難謂彭瑞梅收受該起訴狀繕本時，發生上訴人向彭瑞梅行使減少價金意思表示之效力。此外上訴人復未舉證證明於通知系爭房屋有氯離子含量過高之瑕疵後六個月內為減少價金之意思表示，則其減少價金請求權已逾六個月除斥期間，不得再為請求。中信公司與勤實加公司係屬加盟業主與加盟經營者之關係，二者之人事、會計、營運各自獨立，盈虧自負，並無從屬或共同經營之關係。勤實加公司基於該公司與中信公司間之加盟契約，僅獲得使用「中信房屋勤實加正三民加盟店」服務標章及名稱之授權而已，中信公司並未授權勤實加公司得以中信公司名義為法律行為，且相關文件之全銜均載為「中信房屋勤實加正三民加盟店『勤實加房屋仲介股份有限公司』」，可見勤實加公司係以自己名義與上訴人訂約，並無代理中信公司之意思表示，上訴人主張中信公司係本件買賣契約之經紀業者，或應負表見代理之授權人責任，要難採取。綜上所述，上訴人依民法第三百五十九條規定，請求彭瑞梅應返還減少價金後溢收之價金二百三十五萬五千八百二十元及其法定遲延利息；依不動產經紀條例第二十六條、民法第一百六十九條規定，請求中信公司應賠償上開金額及其法定遲延利息，如被上訴人及勤實加公司等四人中之一人為給付，於該給付範圍內同免責任，均非有據，不應准許等詞，為其判斷之基礎。惟查上訴人之起訴狀記載「退步言，縱鈞院認為原告不得解除契約，惟原告仍得依民法第 359條請求減少價金……系爭房屋及其所在之全棟建築物既為海砂屋，其在房屋交易市場上，已喪失交易機能，故原告因買受有瑕疵之系爭房屋，自得依民法第 359條請求減少全額價金1220萬元」等語（見第一審卷第六頁），依其文義，上訴人除主張其有減少價金請求權外，並表明減少之數額

，且被上訴人彭瑞梅對於上訴人此項主張，亦以系爭房屋之結構未減少其原有效用，自無減少價金之餘地等語抗辯（見同上卷二三四頁），由是以觀，上訴人似已向彭瑞梅為減少價金之意思表示。而該起訴狀繕本於九十六年十月十七日送達彭瑞梅時，距彭瑞梅同年七月十一日收受瑕疵通知，既未逾六個月，則上訴人是否未於六個月除斥期間內向彭瑞梅為減少價金之意思表示，非無再推求之餘地。按加盟業主對加盟經營者有規範或監督之權利義務，為不動產經紀條例第四條第八款所明定。且加盟經營者對外表明其為加盟業主之加盟店，並使用加盟業主之商標、服務標章，客觀上亦足使一般消費者認為至加盟店營業場所為交易，係由加盟業主及加盟經營者共同提供不動產仲介服務。查勤實加公司為被上訴人中信公司之加盟店，基於該公司與中信公司間之加盟契約，獲得使用「中信房屋勤實加正三民加盟店」服務標章及名稱之授權，且其招牌上標有「中信房屋」字樣，本件相關之購屋承諾書、不動產買賣契約書全銜並均載為「中信房屋勤實加正三民加盟店勤實加房屋仲介股份有限公司」，既為原審認定之事實，則依前開說明，本件經紀業是否僅限於勤實加公司，而未包括中信公司在內，自非無疑。倘中信公司與勤實加公司均屬經紀業，該公司對於上訴人應否負授予代理權之本人責任或表見代理之授權人責任，即值斟酌。乃原審就上開各項未予細究，遽以前揭理由，而為上訴人不利之判決，自屬可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 六 月 二十八 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 陳 淑 敏

法官 簡 清 忠

法官 王 仁 貴

法官 鄭 傑 夫

法官 吳 麗 女

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 七 月 十 日

m