

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第649號

原告 梁建勳

訴訟代理人 梁惟翔律師

被告 許廷安

訴訟代理人 陳修仁律師

被告 太平洋房屋仲介股份有限公司

法定代理人 盧阿水

被告 林俊生

上二人共同

訴訟代理人 謝仁瑋

追加被告 顏辰哲

訴訟代理人 黃佩玲

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告許廷安應給付原告新臺幣151,200元，及自民國111年7月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告顏辰哲應給付原告新臺幣126,000元，及自民國112年3月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

上二項給付中，有任一被告已為給付者，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之八十五，被告許廷安、顏辰哲連帶負擔百分之十五。

本判決第一、二項得假執行；但被告許廷安以新臺幣151,200元為原告供擔保，及被告顏辰哲以新臺幣126,000元為原告供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
04 訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第25
05 5條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時原以許廷
06 安、太平洋房屋仲介股份有限公司（下稱太平洋房屋）、林
07 俊生為被告，主張其經由被告太平洋房屋及被告林俊生居間
08 向被告許廷安購買坐落彰化縣○○鄉○○路0段000巷0號房
09 屋（下稱系爭房屋）及坐落基地，交屋後發現系爭房屋有多
10 處滲漏水之瑕疵，於訴訟繫屬中，主張系爭房屋滲漏水之原
11 因，為鄰屋即彰化縣○○鄉○○路0段000巷0號（下稱系爭0
12 號房屋）維護不當所致，追加系爭0號房屋之所有人顏辰哲
13 為被告，核原告追加被告顏辰哲，乃基於系爭房屋滲漏水之
14 相同基礎事實，核無不合，應予准許。

15 貳、實體事項：

16 一、原告主張：伊經由被告太平洋房屋之受僱人即被告林俊生居
17 間，於民國110年6月19日與被告許廷生簽立坐落彰化縣○○
18 鄉○○段000地號土地及系爭房屋之不動產買賣契約（下稱
19 系爭買賣契約），伊以新臺幣（下同）360萬元向被告許廷
20 安購買上開房地，已支付買賣價金，被告太平洋房屋則收取
21 仲介費5萬元。詎交屋後伊發現系爭房屋有滲漏水情形（下
22 稱系爭滲漏水），位置在1樓左側牆面、2樓左後側樓梯間、
23 3樓右前側靠樓梯處、3樓前側房間右前側牆壁、3樓中間左
24 側牆壁、3樓右後側樓梯間等6處，已於同年11月24日通知訴
25 外人即被告太平洋房屋之受僱人○○○，再於111年3月9日
26 以存證信函通知被告許廷安。被告許廷安在系爭買賣契約之
27 建物應記載事項關於建物目前是否滲漏水填載「否」，應擔
28 保系爭房屋並無滲漏水情形；被告太平洋公司、林俊生則未
29 依居間契約、委任契約調查系爭房屋之實際情形並如實報
30 告，致伊受有損害；再經本院囑託彰化縣建築師公會鑑定，
31 始知悉被告顏辰哲所有之系爭0號房屋管線失修，而造成系

01 爭房屋與系爭0號房屋交界處滲漏水，經伊委請訴外人估價
02 後，系爭滲漏水之修復費用為93萬元，且修復後尚有交易性
03 貶值3萬6,000元，爰依民法第354、359、179條，請求被告
04 許延安減少價金96萬6,000元，並依民法第179條請求返還；
05 依民法第184條第1項前段、第2項、第188條、544條、567
06 條、不動產經紀業管理條例第26條，請求被告太平洋房屋、
07 林俊生連帶賠償96萬6,000元，並依民法第571條、227條第1
08 項準用226條、256條，179條終止居間契約，請求被告太平
09 洋房屋返還居間報酬5萬元；依民法第767條第1項中段、第1
10 84條第1項前段、第191條第1項之規定，請求被告顏辰哲賠
11 償96萬6,000元，並就系爭房屋漏水損害賠償部分，被告許
12 延安、顏辰哲、被告太平洋房屋及林俊生如已給付，其餘被
13 告就給付範圍內免給付義務等語。並聲明：1. 被告許延安應
14 給付原告96萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止，按年息5%計算之利息。2. 被告太平洋房屋及林俊
16 生，應連帶給付原告96萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌
17 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 追加被告顏辰
18 哲應給付原告96萬6,000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日
19 起至清償日止，按年息5%計算之利息。4. 上三項任一被告
20 如為給付，其他被告於清償範圍內免給付義務。5. 被告太平
21 洋房屋應給付原告5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
22 償日止，按年息5%計算之利息。6. 原告願供擔保，請准宣
23 告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)被告許延安：不爭執兩造訂有系爭買賣契約，伊已於110年7
26 月31日交付系爭房屋與原告，原告於同年11月25日始發現系
27 爭房屋之一樓右側牆面漏水，已逾點交後3個月，原告應證
28 明系爭漏水於點交時即存在，且原告於110年11月25日透過
29 仲介周明弘通知伊後，於111年7月4日始起訴請求減少價
30 金，已逾民法第365條減少價金之除斥期間規定，原告請求
31 應無理由。又系爭房屋已有一定屋齡，伊向前手購買系爭房

01 屋後，僱工整修樓梯、電線、油漆等，伊僅發現系爭房屋屋
02 頂附近有水漬痕跡並已整修完畢，並無原告主張之系爭滲漏
03 水，伊於建物現況說明書勾選無漏水一事，並無不實，亦無
04 伊應負瑕疵擔保之情形，原告請求減少價金應無理由。並聲
05 明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，
06 願供擔保請准宣告免為假執行。

07 (二)被告太平洋房屋、林俊生：伊與原告訂立居間契約後，已要
08 求最明瞭系爭房屋狀況之屋主即被告許廷安就標的物現況說
09 明書據實回答，伊前往查看時，亦無發現系爭房屋有滲漏水
10 情形，且原告於締約前多次前往看屋，均未發現有系爭滲漏
11 水之現象，遲至交屋後4個月才主張系爭滲漏水情形，原告
12 主張伊侵害原告權利或違反居間契約之注意義務，應無理
13 由。又被告太平洋房屋已完成居間契約為原告報告訂約機會
14 及為訂約媒介之義務，原告自應給付報酬，伊已盡調查義
15 務，並無債務不履行之情形，原告請求返還報酬應無理由。
16 並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
17 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 (三)被告顏辰哲：原告未能證明系爭房屋滲漏水與系爭0號房屋
19 有關，且伊已更換系爭0號房屋之管線為明管，並無原告主
20 張滲漏水情形，原告請求賠償應無理由。並聲明：1. 原告之
21 訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准
22 宣告免為假執行。

23 三、本院判斷：

24 (一)原告與被告許廷安於110年6月19日簽訂系爭房屋與坐落基地
25 之買賣契約，被告太平洋房屋為系爭買賣契約之居間仲介，
26 被告林俊生為太平洋房屋之仲介人員，原告已支付價金、被
27 告許廷安已點交不動產並辦妥移轉登記等節，為兩造所不
28 爭，並有系爭買賣契約在卷為憑（見卷一第181至199頁），
29 應屬可信。

30 (二)系爭房屋具滲漏水瑕疵，被告許廷安應負瑕疵擔保責任：

31 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危

01 險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
02 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，而買賣標的物
03 之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第
04 354條第1項前段、第373條前段分別定有明文。又按所謂物
05 之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依
06 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
07 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院
08 73年台上字第1173號判決先例意旨參照）。

- 09 2. 查系爭買賣契約第17條約定：本案標的物屋況部分，賣方
10 （即被告許廷安）不再修繕，以現狀交付，惟交屋前如有滲
11 漏水之情形，由賣方修繕後始辦理交屋等語（見卷一第25
12 頁），又系爭買賣契約所附之「不動產標的現況說明書」第
13 17項，被告許廷安勾選系爭房屋無滲漏水狀況（見卷一第41
14 頁），可認原告與被告許廷安約定系爭房屋交付時，被告許
15 廷安應擔保房屋無滲漏水之情形。再經本院囑託彰化縣建築
16 師公會鑑定是否有原告主張之6處滲漏水及其發生原因、所
17 需修繕費用及修復後有無交易性貶值（見卷一第255頁），
18 經該會指派○○○建築師於111年11月25日至現場初勘，再
19 於112年2月7日、同年6月29日至現場會勘，並使用熱顯儀測
20 量牆體給排水管路分布、水分儀測量含水值，鑑定結果認：
21 原告所指系爭房屋內6處牆面與天花板，經目測表面乾燥無
22 水分，並無持續性漏水，但呈現面積大小不一之發霉狀態，
23 在系爭房屋2、3樓浴廁地面排水管及馬桶排水管持續注入攝
24 氏約50度熱水15分鐘並以熱顯像儀檢測，熱顯部位與系爭房
25 屋1樓左側牆面發霉部位有部分重疊；在被告顏辰哲所有系
26 爭0號房屋之浴廁地面排水管與馬桶排水管注入熱水，經熱
27 顯儀檢測熱顯部位與系爭房屋1樓左側牆面發霉部位有大部
28 分重疊；另原告所指2樓左後側樓梯間、3樓右前側靠樓梯
29 處、3樓前側房間右前側牆壁、3樓中間左側牆壁、3樓右後
30 側樓梯間，經勘查排水設備位置，應非排水管路佈線位置；
31 原告所指系爭房屋3樓右前側靠樓梯處，為系爭房屋3樓天花

01 板及牆面角隅，其上為屋頂平台，牆面為分戶牆，經在系爭
02 房屋與同巷8號房屋之屋頂平台、系爭房屋之外牆持續淋水3
03 0分鐘後，該處有目視可辨識之水滴，其餘部分依水分計檢
04 測之結果前後差異不大。故系爭房屋之2、3樓浴廁排水管與
05 被告顏辰哲所有系爭0號房屋之浴廁排水管，經過系爭房屋1
06 樓左側牆面時，確有破損導致滲漏，系爭房屋3樓右前側靠
07 樓梯處之天花板結構體存在縫隙，故會滲漏水滴，其餘原告
08 所指部分並無滲漏情形，牆面發霉應為室內外溫差之結露水
09 所致，至於滲漏水之時間，因系爭房屋竣工超過45年，可能
10 因老化現象造成排水管路及結構體劣化形成縫隙而漏水，或
11 是因歷年地震造成排水管路與結構體撕裂形成裂縫而漏水等
12 語，有彰化縣建築師公會鑑定報告為據（見外置鑑定報告第
13 4至6頁）。審酌鑑定單位指派之人○○○建築師係實地勘查
14 及檢測後，依其專業知識作成鑑定報告，除已詳敘其鑑定過
15 程及依據，並檢附熱顯儀測試結果、水分計測量值紀錄表、
16 會勘照片等為憑，其鑑定結果應屬可採。足認系爭房屋確有
17 因房屋老化或竣工後歷年地震，導致排水管路滲漏及天花板
18 結構體存在縫隙，而於1樓左側牆面、3樓右前側樓梯間發生
19 滲漏水情形，其餘部分則無滲漏水。是原告主張系爭房屋於
20 交屋時即存在上開2處漏水，應屬可信，其餘4處滲漏水瑕
21 疵，應不可採。

- 22 3. 原告雖主張鑑定人以水分計測量牆體含水率高達10%以上，
23 故系爭房屋另外4處牆壁發霉、壁癌亦為滲漏水所致漏等
24 語，然鑑定報告已敘明漏水原因不外乎給、排水管及結構體
25 劣化所致，原告所指之系爭房屋4處發霉處並非給、排水管
26 路所經位置，復經○○○建築師在系爭房屋為淋水測試，上
27 開發霉位置之牆壁表面淋水前、後均無水滴，以水分計濕度
28 檢測數據亦差異不大，可見上開位置之結構體應無裂縫，原
29 告主張牆壁發霉即可證明滲漏水一事，難認可採。

30 (三)系爭房屋1樓左側牆壁漏水部分，被告顏辰哲應負侵權行為
31 責任：

01 1. 查系爭房屋1樓左側牆面為系爭房屋與被告顏辰哲所有之系
02 爭0號房屋之分戶牆，牆內亦設有系爭0號房屋之排水管線，
03 經鑑定人於112年6月29日在系爭0號房屋之浴廁、馬桶排水
04 管注入熱水並以熱顯像儀測試，可見系爭0號房屋之排水
05 管行經位置與系爭房屋1樓牆面發霉處明顯重疊，有熱顯像
06 儀檢測結果、現場照片為憑（見外置鑑定報告附件十編號0
07 1、01B照片），可信系爭0號房屋之排水管線行經系爭房屋1
08 樓左側牆面處，應有破損及滲漏情形，始造成牆面發霉狀
09 態，此為鑑定報告鑑定明確（見外置鑑定報告第5頁），已
10 如上述。被告顏辰哲雖抗辯系爭0號建物之3樓並無浴廁，且
11 伊已將冷熱水管換為明管，系爭鑑定報告應有錯誤等語，然
12 系爭0號房屋之2樓確有浴廁，該排水管線行經系爭房屋1樓
13 左側牆面等節，業經鑑定人以專業儀器鑑定明確，尚難因系
14 爭0號房屋之3樓無浴廁乙節，遽認系爭鑑定報告不可採。又
15 被告顏辰哲所指之冷熱水明管係自屋頂連接至各樓層水龍
16 頭，此有被告顏辰哲提出之照片為憑（見卷二第57、59
17 頁），應為給水管而非排水管，尚難以冷熱水管更換為明管
18 一事，遽認系爭0號房屋之排水管線無滲漏，被告顏辰哲上
19 開主張，應不可採。

20 2. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負賠償責任；土
21 地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物
22 之所有人負賠償責任，民法第184條第1項前段、第191條第1
23 項前段定有明文。查被告顏辰哲為系爭0號房屋之所有人，
24 當負有修繕、管理、維護屋內管線之責，而應善盡維護及適
25 時修補更換之義務，然其卻疏未為之，使系爭0號房屋結構
26 體內之排水管線行經系爭房屋1樓左側共用壁發生破損，造
27 成原告之系爭房屋1樓牆面滲漏水，原告依上開規定請求被
28 告顏辰哲負此部分之侵權行為賠償責任，應屬有據。

29 (四)原告依民法第354、359、179條請求被告許延安減少價金之
30 數額：

31 1. 按買受人依民法第359 條規定所得主張之價金減少請求權，

一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。查系爭房屋既有上開不符合系爭買賣契約第17條及「不動產標的現況說明書」所載無滲漏水狀況之情事，而存有系爭漏水瑕疵，則原告依民法第359條請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還價金，即無不合。

2. 被告許廷安雖辯稱自原告通知系爭房屋具滲漏水瑕疵至主張減少價金，已逾民法第365條第1項之除斥期間等語。查原告係於111年3月9日始正式通知被告許廷安系爭滲漏水瑕疵，並催告被告許廷安1週內協商處理，並表示將依法主張權利，此有臺中逢甲郵局存證信函在卷可參（見卷一第83、85頁），被告雖提出原告於110年11月25日以通訊軟體LINE通知訴外人即買方仲介周明弘之對話紀錄截圖（見卷一第231頁），然此僅能證明原告通知訴外人周明弘一事，難認原告於上開時間通知被告許廷安，是原告於111年7月7日提起本件訴訟請求減少價金，並無逾越除斥期間，被告許廷安抗辯應無可採。

3. 本件修復系爭漏水瑕疵所需費用，依鑑定人指派之○○○建築師現場履勘鑑定結果，認系爭房屋1樓左側牆面漏水修復費用為10萬元、3樓天花板漏水修復費用為2萬元，並需由專業人員指導及外加營業稅，總計修復費用為15萬1,200元，此有鑑定報告在卷可參（見外置鑑定報告附件十一），本院審酌鑑定機關與兩造均無利害關係，且具建築技術、營建專業，復核前開修復區域、項目、位置，均為系爭漏水必要之修繕，則原告主張以此修復費用之數額請求減少價金，尚無不合。原告雖主張系爭鑑定報告之修復費用過低，系爭房屋為屋齡45年之老屋，於結構安全需額外評估考量，且系爭房屋1樓左側牆面係因2、3樓浴室及頂樓排水管路滲漏，僅修復1樓牆面應有不足，其另委請訴外人估價之修復費用遠高於系爭鑑定報告等語。查系爭房屋僅1樓左側牆面、3樓天花

01 板局部有滲漏瑕疵而需修繕，已如前述，而系爭鑑定報告已
02 查明滲漏原因，應針對滲漏水原因修繕處理即可，鑑定報告
03 所認之修費費用應無過低情形；反觀原告提出之估價單，將
04 不具滲漏瑕疵之另4處牆壁發霉壁癌，以及系爭房屋2、3樓
05 浴室均列為修繕項目，主張修復費用為80餘萬元等節（見卷
06 二第21至25頁），顯與被告許延安應負瑕疵擔保之範圍有
07 別，原告主張，應不足採。原告又主張鑑定報告認定系爭房
08 屋2、3樓之排水管與系爭房屋1樓左側牆面漏水有關連性，
09 但修復費用未具體說明修繕方法及費用等語，查系爭房屋
10 2、3樓之排水管流經系爭房屋1樓左側牆面固有部分滲漏
11 （見鑑定報告附件九照片編號7、8），然該滲漏之修復方式
12 業經鑑定機關載明拆除系爭房屋1樓牆面與排水管路，重新
13 埋設線路等語（見鑑定報告附件十一），可信此部分應修復
14 系爭房屋1樓牆內之排水管线即可，鑑定機關已就修復方式
15 與修復費用詳加說明，原告上開主張，應無可採。

16 4. 被告許延安雖辯稱系爭房屋1樓左側牆面之滲漏水為追加被
17 告顏辰哲所有之系爭0號房屋排水管滲漏所致，非可歸責於
18 伊，不應負擔此部分費用等語。惟按出賣人應擔保其物於交
19 付與買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
20 少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，且該瑕疵擔保為法
21 定無過失責任，不以出賣人有過失為必要。系爭房屋客觀上
22 既有1樓左側牆壁滲漏水瑕疵存在，本不以被告許延安具有
23 可歸責事由為必要，況經鑑定結果，系爭房屋之排水管线與
24 系爭房屋1樓左側牆面之發霉情形，確有部分重疊（見鑑定
25 報告附件九照片編號7、8），堪信排水管確有滲漏，被告許
26 延安自應負物之瑕疵擔保責任，並依不當得利法則返還溢收
27 之利益，被告許延安上開所辯，自無可採。

28 5. 原告主張系爭滲漏水修復後，系爭房屋仍受有交易性貶值3
29 萬6,000元等語。查系爭房屋之2處滲漏水係可經由更新排水
30 管路及在屋頂平台施作防水層修復，修復後無礙系爭房屋正
31 常使用，不影響房屋價值，不會產生交易性貶值之價值減損

情形，為鑑定人鑑定明確（見外置鑑定報告第6頁），審酌系爭房屋上開滲漏水既非無法修復，如經修繕完畢後，仍可維持房屋原有價值，自無交易性貶值之問題，原告請求被告賠償交易性貶值，尚乏依據。

(五)原告依侵權行為得請求被告顏辰哲賠償之金額：

1. 依民法第213條第1項、第3項規定，負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。又按損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，且損害之發生與有責任原因之事實，二者間有相當因果關係為成立要件。查系爭房屋1樓左側牆面漏水原因，部分為被告顏辰哲之系爭0號房屋排水管線滲漏所致，被告顏辰哲就系爭房屋1樓左側牆面之修復費用，應負賠償責任；至於系爭房屋3樓天花板漏水，則與被告顏辰哲之系爭0號房屋無關，原告請求被告顏辰哲賠償系爭房屋其餘滲漏水損害，應無理由。
2. 本件經鑑定，系爭1樓左側牆壁因滲漏水受損部分，需拆除原有牆面、管路，保護施工區域之家具及地板、埋設新排水管、牆面水泥粉光與油漆、復原等，所需必要之修繕費用為10萬元；另漏水修復指導費用2萬4,000元包含系爭房屋1樓左側漏水與3樓天花板漏水，依上開2處之修復金額比例分擔，1樓漏水之指導費用應為2萬元（計算式： $24,000 \times 10 / 12 = 20,000$ ）；加計營業稅5%為12萬6,000元（計算式： $12,000 \times 1.05 = 126,000$ ）（見外放鑑定報告附件11），堪認原告請求被告顏辰哲賠償必要之修繕費用12萬6,000元，核屬有據，逾此部分則無理由。至原告主張系爭房屋修復後仍有交易性貶值尚不足採，已如前述，原告請求被告顏辰哲賠償此部分損失，亦無理由。

(六)原告主張被告太平洋房屋、林俊生未盡調查義務，應負擔賠償責任應無理由：

1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

01 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
02 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
03 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條
04 第1項、第2項分別定有明文。又房地仲介業之業務，涉及房
05 地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理
06 買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向
07 消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見
08 危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之
09 規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660
10 號判決意旨採相同見解）。

- 11 2. 原告主張被告太平洋房屋、林俊生就系爭房屋有無漏水一
12 事，故意隱匿或疏失未盡調查、告知義務，未向其表示系爭
13 房屋存有漏水瑕疵；被告等辯稱：被告人員赴系爭房屋查看
14 時，未見漏水情形，且已由出賣人即被告許廷安據實就標的
15 物現況說明書勾選回答，且數度陪同原告現場確認屋況，渠
16 等並無疏失等語。查被告太平洋房屋係於110年5月27日受被
17 告許廷安委任仲介出售系爭房地，被告許廷安在標的物現況
18 說明書「是否有滲漏水項次」勾選「否」，並經訴外人即被
19 告太平洋公司之受僱人周明弘確認，此有標的物現況說明書
20 為據（見卷一第105頁），足認被告太平洋房屋經原屋主即
21 被告許廷安告知，系爭房屋係無漏水情形。又查，依系爭鑑
22 定報告可知：○○○建築師3次至現場履勘，系爭房屋牆面
23 與天花板均無持續性漏水之情形，目視觀察表面乾燥無水
24 分，但呈現面積大小不一之發霉狀態，經鑑定人在牆面外部
25 持續淋水30分鐘，在系爭房屋3樓右前側靠樓梯處有目視可
26 辨識之水滴，其餘原告指稱漏水部分則無水滴；至於排水管
27 線與1樓左側牆壁發霉是否相關，需注入熱水15分鐘並以熱
28 顯儀檢測始能知悉等節，有系爭鑑定報告為據（見外置鑑定
29 報告第3至5頁）。堪信一般情形下，系爭房屋並無外觀明顯
30 可見之漏水情形，且縱使排水管線滲漏，亦無目視可知之滲
31 漏水情形，則被告太平洋房屋、林俊生依出賣人即被告許廷

01 安所告知之資訊，及一般情形下勘查系爭房屋之結果，認系
02 爭房屋並無漏水瑕疵，難認有何故意未告知瑕疵，或未盡調
03 查義務之情形。

- 04 3. 原告雖以被告太平洋房屋、林俊生未調查被告許廷安為短期
05 投資客，其係於110年1月19日以252萬元向其前手陳錫聰購
06 買系爭房屋，而當時系爭房屋確有漏水情形一事，並提出被
07 告許廷安與訴外人陳錫聰簽署之買賣契約、不動產委託銷售
08 標的現況說明書為據（見卷一第141至163頁）。然查，被告
09 太平洋房屋、林俊生應調查之範圍，應為兩造成立系爭買賣
10 契約時即000年0月間系爭買賣標的物之現況情形，而非被告
11 許廷安向前手購買系爭房屋時之情形，是被告太平洋公司、
12 林俊生未調查被告許廷安向前手購買房屋時之屋況，難認有
13 何違反居間契約。又被告許廷安與前手之買賣契約載明買方
14 （即許廷安）先行借屋裝修，自雙方簽約日起許廷安即可僱
15 工修繕裝潢；被告許廷安復於110年2月5日委由訴外人全能
16 室內裝修工程行修繕，有上開契約、估價單為憑（見卷一第
17 153、225頁），原告於本院審理時亦稱：當時房仲帶看時浴
18 室確實是新的，其他部分施作比較潦草等語（見卷一第248
19 頁）。可信被告許廷安向前手購買系爭房屋後，確有修繕裝
20 潢，且本件漏水原因經鑑定後，其中系爭房屋1樓左側牆壁
21 大部分係系爭0號鄰屋之排水管經過處滲漏所致，此亦非被
22 告許廷安於售屋前所得修繕之範圍，是被告許廷安購買系爭
23 房屋時，縱有明顯漏水瑕疵，然被告許廷安已先行修繕至系
24 爭房屋之管線無明顯滲漏，建物牆壁、外觀亦無滲漏水情
25 形，實不能證明被告太平洋房屋、林俊生居間買賣系爭房屋
26 時，有何故意或過失未查明系爭房屋有滲漏水瑕疵之情形。
- 27 4. 被告太平洋房屋、林俊生於仲介過程中對被上訴人並無違反
28 據實報告及調查義務，業如前述，自難認被告太平洋房屋、
29 林俊生執行仲介業務有何故意、過失致原告受損害之情。從
30 而，原告依民法第184條第2項、第188條第1項、經紀管理條
31 例第26條規定，或依民法第544條、567條規定，請求被告太

01 平洋房屋、林俊生連帶賠償96萬6,000元，應無理由。

02 (六)原告請求被告太平洋房屋返還仲介報酬，應無理由：

03 1. 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
04 酬，民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介
05 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
06 酬並無影響(最高法院49年台上字第1646號判例參照)。次按
07 居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
08 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
09 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固有明文。
10 惟違反本條規定之法律效果，為居間人不得向委託人請求報
11 酬及償還費用，委託人就已支付之報酬，尚非得逕依本條規
12 定為請求返還，且本條之適用，依其文義，須居間人違反其
13 對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違
14 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，始足當之；如居
15 間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其
16 違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義
17 之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報酬，
18 至於委託人得否另向居間人主張債務不履行等責任，係屬另
19 事，不可混為一談。

20 2. 原告主張被告太平洋房屋未依善良管理人之調查義務及據實
21 報告義務，被告太平洋房屋應依民法第571條規定返還已收
22 取之報酬云云。惟查，居間人就已支付之報酬，並非得依民
23 法第571條規定請求返還，已如前述，原告依上開規定，請
24 求被告太平洋房屋返還已支付之報酬5萬元，應屬無據。又
25 原告主張依民法第227條第1項、第226條不完全給付關於給
26 付不能規定，主張解除契約等語，然被告太平洋房屋就本件
27 居間、仲介契約尚無未盡調查義務之可歸責原因，亦如前
28 述，原告主張解除契約返還已收受之報酬，亦屬無據。

29 (七)再按數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權
30 人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人
31 即同免其責任之債務，為不真正連帶債務。查被告許延安、

01 顏辰哲就原告主張前開12萬6,000元部分，應分別負不當得
02 利返還義務與侵權行為損害賠償責任，乃本於各別之發生原
03 因，然具有同一目的，各負全部給付之義務，因債務人中一
04 人為給付，他債務人即同免其責任，應為不真正連帶債務，
05 併此敘明。

06 四、綜上所述，原告依民法第354、359、179條請求被告許延安
07 減少價金15萬1,200元，及依民法第184條第1項前段、第191
08 條第1項請求被告顏辰哲賠償12萬6,000元，暨被告許延安自
09 起訴狀繕本送達翌日即111年7月14日（見卷一第53頁）、被
10 告顏辰哲自民事追加狀繕本送達翌日即112年3月17日（見卷
11 一第295頁）至清償日止，按年息5%計算之利息；如任一人
12 為給付時，另一人於已給付之範圍內同免給付義務部分，為
13 有理由，應與准許，其餘請求無理由，應予駁回。又本判決
14 命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款
15 應職權宣告假執行，並依被告聲請供擔保免為假執行；原告
16 敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
19 列，附此敘明。至原告於本件言詞辯論終結後，具狀主張系
20 爭鑑定報告內容不足採，請求再開辯論等語，經核原告所提
21 再開辯論狀之陳述內容，與原告於本院審理期間之陳述大致
22 相同，業經本院就原告主張部分認定如前述，應無再開辯論
23 必要；又鑑定機關於本院言詞辯論終結後固有檢送函文，然
24 與本件判決結果尚無影響，自無延展宣判期日或再開辯論之
25 必要，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

27 中 華 民 國 113 年 3 月 7 日

28 民事第二庭 法 官 王姿婷

29 以上正本係照原本作成。

30 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
31 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 8 日
02 書記官 謝志鑫