

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第541號

原告 魏嘉玉
訴訟代理人 姜讚裕律師
被告 李春美
被告 川江不動產有限公司

法定代理人 蘇雅琪
共同
訴訟代理人 康進益律師
康鈺靈律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告李春美應給付原告新台幣647,906元，及自民國114年5月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告李春美負擔五分之四，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項於原告以新台幣216,000元為被告李春美供擔保後得假執行。但被告李春美如以新台幣647,906元為原告預供擔保後得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

- 一、按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。原告起訴原聲明：
(一)被告李春美應給付原告新臺幣（下同）832,127元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
(二)被告川江不動產有限公司應與被告李春美連

01 帶給付原告832,127元，並給付原告98,400元，及自起訴狀
02 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
03 息（卷一第9頁）。嗣於審理中多次變更聲明，最後變更訴
04 之聲明為：(一)被告李春美應給付原告2,022,732元，及自民
05 國114年4月29日變更聲明二狀繕本送達翌日（即114年5月1
06 日）起至清償日止，按週年利率百分之5計付之利息。(二)被
07 告川江不動產有限公司應給付原告95,400元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起算至清償日止，按週年利率百分之5計付之利
09 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（卷三第278頁）。經核
10 原告所為變更應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應
11 予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)、原告於109年初為與訴外人梁騰仁結婚有購結婚新房須求，
15 經被告川江不動產有限公司（下稱川江公司）之居間仲介
16 （下稱系爭居間契約）向被告李春美洽購其所有之門牌號碼
17 高雄市○○區○○路00號7樓之12房屋（下稱系爭房屋）。
18 於買賣過程，經川江公司仲介人員二度帶同前往看屋，仲介
19 人員告知屋況僅浴廁較為老舊餘無問題，原告因信任川江公
20 司仲介人員，乃委託川江公司代為居間與李春美議價後以4,
21 920,000元之買賣價金成交，而與李春美於109年3月14日簽
22 訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），並於系爭契約第17條
23 特別約定：「本買賣標的依賣方（即被告李春美，下同）告
24 知確無滲漏水情形。自交屋後半年內如有滲漏水，由賣方負
25 責修繕，但因買方（即原告，下同）裝修而致者不在此
26 限。」。系爭房屋於看屋時，李春美稱並無滲漏水情形，並
27 於買賣契約附件之「標的物現況說明書」中之「建物現況是
28 否有滲漏水情形」一欄勾選「否」。詎於簽定系爭契約後不
29 久之未滿一個月期間內之同年4月7日梁騰仁代原告約仲介人
30 員陪同再前往看屋時即發現系爭房屋有諸多滲漏水情形，且
31 系爭房屋交屋後於同年9月間連日豪雨後，原告又發現除滲

01 漏水外，另有李春美故意不告知瑕疵企圖隱瞞之牆壁壁癌而
02 重新粉刷內牆之牆面產生油漆龜裂、牆壁壁癌清楚可見等諸
03 多瑕疵（上開瑕疵，下稱系爭瑕疵）。房屋之最主要之功能
04 即供人居住使用，而遮風避雨為住宅房屋之最基本要求，房
05 屋一旦發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財物，且會嚴
06 重干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目
07 的，是房屋有滲漏水之情形自屬重大之瑕疵。系爭房屋雖屬
08 屋齡逾26年之中古房屋，經長久使用，不免產生自老舊之折
09 損，然依通常之交易觀念，不得謂中古屋之交易即無需具備
10 此房屋住宅應具備之通常效用及品質。依系爭房屋之上開系
11 爭瑕疵情形，自亦屬重大之瑕疵，且系爭買賣契約第17條亦
12 特別約定自交屋後半年內如有滲漏水，由賣方即被告負責修
13 繕，再依「標的物現況說明書」中之「建物現況是否有滲漏
14 水情形」一欄李春美親自簽名勾選「否」，自己該當民法第
15 354條第2項之保證品質之情形，而有同法第360條之適用。
16 嗣經原告與仲介人員、李春美三方協調後李春美原同意修
17 繕，然嗣後李春美竟拒不負責修復，經原告以存證信函催告
18 後，李春美拒不修繕。

- 19 1、因系爭房屋有系爭瑕疵存在，依民法第354條、第357條、第
20 359條規定，原告自得請求減少其價金。
- 21 2、原告購屋乃購置新房居住之用，然因系爭瑕疵之諸多瑕疵未
22 修繕無法裝潢入住，且被告李春美於與原告協調時，復承諾
23 會修復，並要求原告不得自行修繕，因此原告不得自行修
24 繕，是於李春美未修繕完成前，原告即不得裝潢入住，而僅
25 能另行承租其他房屋居住，原告無奈只能另行承租其他房屋
26 作為住所，原告因此所生之租金費用，亦為所受損失，自得
27 請求李春美賠償損害。
- 28 3、另系爭房屋之漏水損害雖可修繕，但因該屋曾經存在漏水瑕
29 疵，縱經修復，相較於正常無瑕疵不動產而言，於市場上交
30 易時價格之房價必定有所減損，原告亦得請求其賠償系爭房
31 屋交易貶值之損失。

- 01 (二)、另被告川江公司之上開仲介行為，有違不動產經紀業管理條
02 例規定之未盡仲介專業查知系爭房屋之不動產瑕疵及未協助
03 買受人對不動產進行必要之檢查等應遵守之義務四，應依系
04 爭居間契約及不完全給付之規定對原告負損害賠償責任，返
05 還原告給付之95,400元仲介費用。
- 06 (三)、本件曾送請社團法人高雄市建築師公會（下稱高雄市建築師
07 公會）鑑定，依該公會出具之鑑定報告（下稱鑑定報告）之
08 鑑定結果，原告請求被告給付之金額如下：
- 09 (1)、修復費用684,232元：依高雄市建築師公會訪價A、B兩家業
10 者估價金額分別為455,264元、297,230元，足徵目前物價波
11 動、人工飛漲之情，另原告自行洽請琢丰室內裝修工程有限
12 公司估價之金額為464,232元。又外牆部分，既經原告與鑑
13 定單位商定由原告自行訪價，而原告自行訪價之金額為220,
14 000元，應足為憑。是原告請求修復費用684,232元（計算
15 式：464,232元+220,000元=684,232元）。
- 16 (2)、租金508,600元：原告自109年5月10日起須另租屋居住，迄
17 至112年底始完成鑑定釐清責任；於鑑定釐清責任後 委請工
18 程公司修繕尚須2個月工期；另在本件訴訟審理期間，因訴
19 訟亦無入住，因此迄至本件訴訟言詞辯論終結之114年5月
20 止，上開期間之房屋租金李春美均均須負賠償責任。原告於
21 110年5月10日至110年5月9日止，承租於高雄市○○區○○
22 ○路000號3樓之1房屋，租金（含停車位、管理費）為每月1
23 3,020元，此段期間共支出租金145,000元；於110年5月8日
24 起另租屋於高雄市○○區○○路00號4樓，租金（含停車
25 位、管理費）每月10,100元，至本件訴訟言詞辯論終結之11
26 4年5月止，再支出租金363,600元，前後之租金總計為508,6
27 00元（計算式：145,000元+363,600元=508,600元）。
- 28 (3)、交易貶損738,000元：本件買賣時之市價即買賣總金額為4,9
29 20,000元，依貶值15%之折價幅度，交易價值貶損之損失為
30 738,000元（計算式：4,920,000元×15%=738,000元）。爰
31 依上開法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後

01 之聲明所載。

02 二、被告則以：

03 (一)、原告魏嘉玉與被告李春美於109年3月14日就系爭房屋簽立系
04 爭契約，於同年4月23日辦理系爭房屋所有權移轉登記完
05 畢。原告及其配偶梁騰仁於買賣契約簽立後多次看屋，於系
06 爭房屋辦理過戶期間亦多次至該屋檢查並且驗屋，於驗屋後
07 表示有漏水等瑕疵情事，經雙方多次協調，且被告李春美亦
08 有委託水電師傅到場了解並更換老舊水管線，爾後原告即接
09 受系爭房屋並於同年5月4日辦理點交完畢，若原告認有減少
10 價金或瑕疵之情事，原告自得拒為點收系爭房屋，並就減少
11 價金部分拒絕給付，惟爾後原告即接受系爭房屋並於同年5
12 月4日辦理點交完畢，是以，原告業已承認其所受領之物，
13 自無從再向被告主張。

14 (二)、原告主張雨水從外牆滲入，牆面有滲漏水部分，被告亦否
15 認，且外牆係屬公共設備，並非專有部分，應係管理委員會
16 為相關管理修繕。另原告所稱之「天花板、地板失去防水功
17 能」，依據弘曜非破壞屋檢測報告，僅有「主浴及客浴RC天
18 花板」，該檢測報告並未指該天花板有漏水情事。

19 (三)、依據弘曜非破壞屋檢測報告，排氣機故障僅表示係「客
20 浴」，是以應僅限定於「客浴」部分。就防災設備部分，僅
21 限定於「瓦斯偵測器及警報器」。另原告所主張之緊急照明
22 燈部分，未見有毀損之證明。退步言之，該等物品僅係動產
23 縱然有毀損，仍非屬於瑕疵，亦非該買賣標的之範圍，至多
24 僅係被告李春美附贈之物品，本不負瑕疵擔保之責，且就該
25 部分之毀損，並無影響該房屋之價值及該房屋之通常使用，
26 依據民法第354條亦非屬瑕疵。配電盤、所有插座、防災設
27 備部分，此係當時建商依據當時法規為設置，被告均無變
28 動，且該驗屋報告僅表示設備老舊，被告亦否認不具有使用
29 功能，該部分並非屬瑕疵。系爭房屋依建物謄本可知係於83
30 年5月22日建築完成之中古屋，該屋之插座均係符合當時法
31 令所規定，並非該屋之瑕疵。另依一般經驗法則及社會常

01 情，中古房屋因長期居住使用及自然力或其他外力影響（例
02 如地震、鄰地開挖建築等），本即會有自然耗損，其交易價
03 格即因此折舊而遠低於新建房屋，此乃房屋買賣交易之常
04 態。是以，縱然防水有局部微薄濕氣（非漏水）、配電盤老
05 舊、瓦斯偵測器及警報器故障等情，惟尚得維持供一般居家
06 生活起居正常使用，已具備其通常效用，縱然有減損，惟其
07 程度無關重要，自不能認為係屬瑕疵。原告係以中古屋而非
08 新成屋之價值購買系爭房屋，其主張顯無理由。

09 (四)、就原告請求另租屋居住之租賃費用部分：系爭房屋並未達到
10 不可居住之程度，原告請求無理由。

11 (五)、就系爭房屋有價值減損部分：原告當時購買即係屋齡高達26
12 年之中古屋，並非新成屋，且被告亦有多次看屋，對於屋況
13 及屋齡亦已了解，甚至於點交前已有委請驗屋人員為驗屋，
14 並業已接受該屋而為點交完畢，又被告李春美僅係依據房屋
15 現況為交屋，原告之主張並無理由。

16 (六)、損害賠償係填補損害為目的且應以必要費用為損害賠償之數
17 額，系爭鑑定報告之估價修復預算書既已鑑定認所需之費用
18 為205,246元，自應以該預算書所載金額為據。

19 (七)、就滲漏水以外之其他設備部分：本件係中古屋買賣，並非新
20 成屋，就自然老化且已依中古屋之屋價為出售，當非屬瑕
21 疵。其他設備部分本屬消耗品，屬於原告看屋時即可以肉眼
22 發現為老舊材料，原告看屋時本即得發現系爭房屋老舊，且
23 檢查其所稱之消耗品是否得以使用，又原告仍願意買受系爭
24 房屋，業已承認並接受該屋之情況，退步言之，縱認被告應
25 為賠償，惟被告所出售係近30餘年之中古屋，且估價部分物
26 品係以新品換舊品如燈具、馬桶、插座等亦應計算折舊。

27 (八)、原告主張其受有系爭房屋無法居住而須另行租屋之損害，並
28 無理由：

29 1、依鑑定結果可知，系爭建物滲漏水之部分僅有1.大門玄關
30 （滲漏水情況並不嚴重，在鑑定人員於颱風天前往鑑定時，
31 僅遺留水漬痕跡，應而認防水功能有缺損，而非防水功能全

01 無)。2. 房間外牆部分。3. 房間內牆（浴室）部分（牆面防
02 水功能有缺損，而非全無防水功能）。4. 設備部分（因牽涉
03 使用方式及年限降低原功能之效用）。

04 2、由上開鑑定結果可知，系爭建物之瑕疵，僅涉及大門玄關、
05 外牆、浴室部分，面積不大並不影響居住，故原告請求須另
06 外租屋之損害，並無理由。又原告得居住在娘家，亦無另外
07 租屋之必要。

08 3、系爭建物之滲漏水情形並非嚴重，並未影響系爭房屋之安
09 全，亦未影響原告系爭建物內一般生活起居，應無在外承租
10 房屋之必要。

11 (九)、原告主張其受有系爭房屋交易價值減損，並無理由：

12 本件瑕疵僅為輕微之漏水瑕疵。且大多數建物漏水瑕疵，通
13 常技術上是可以有效修復的，只是修復費用高低差別而已。
14 倘若短時間之漏水，其對於建物之結構安全影響是很有限
15 的，此與海砂屋、輻射屋等不可復原之情況大不相同。本件
16 亦僅係漏水修復，況且被告係以中古屋之價格出售，並非以
17 新成屋價格出售，而房屋修繕後本即無瑕疵，更無所稱價值
18 減損之情事。鑑定報告亦認「本鑑定標的物之漏水情況經研
19 判，在正常情形下並不會造成市場交易價值減損或房屋耗
20 損」等語，堪認系爭房屋漏水現象，無論客廳浴室及主臥
21 室，因不至對建築結構體造成影響，亦不會造成房屋耗損，
22 並不會造成房價減損。

23 (十)、被告川江不動產有限公司部分：

24 1、民法第565條、第567條所規定之調查義務，若未特別約定，
25 自以通常所能查證之方法為已足，就房屋隱藏之瑕疵諸如氣
26 離子含量、鋼筋輻射量、水塔供水設備、或輕微漏水（如本
27 件瑕疵）等隱藏之瑕疵，須待專家、儀器檢測方知者，未必
28 為仲介員專業知識、經驗所及，尚難期待其完足無誤之查
29 證。

30 2、本件滲漏水並非肉眼可見之情形，且被告川江不動產有限公
31 司之人員為原告多次帶看系爭房屋，均未發現漏水之情形。

01 且經鑑定案件會勘紀錄表，於112年7月21日其會勘內容亦表
02 示需於雷雨天氣候，才去了解房屋現況與滲漏之情，且其鑑
03 定經過亦需有降雨量大，又系爭房地於交屋之前，並未遇有
04 巨大雷雨或強烈颱風天之情形，被告公司人員亦無發現與知
05 悉外牆有滲漏水之情況，故被告公司人員憑藉目視所及範圍
06 及狀態記載於屋況查檢表，已符合上開規定對屋況查檢表之
07 要求，至為灼明。

08 3、被告川江公司人員確實有會同兩造去看現場及進入系爭房屋
09 調查，就系爭房屋之現狀為檢視與了解，並已依法交付不動
10 產現況說明書，並依據系爭房屋現況據實告知原告，並未違
11 反居間人未盡查證及告知義務，且被告已為告知系爭房屋係
12 27餘年之中古屋，並於系爭房屋訂立買賣契約前有2度陪同
13 原告帶看房屋，原告均得檢視該屋全部之狀況，被告並未有
14 任何隱瞞，被告已就所知之事項如實告知原告，被告並未有
15 違反義務之情事。原告並未舉證證實被告有違反不動產經紀
16 業管理條例第23條第1項及民法第567條之規定之情事，故原
17 告主張被告川江公司因未盡查證及告知義務請求賠償，顯乏
18 有據，為無理由，自無從向被告川江公司請求返還居間報酬
19 95,400元。

20 (±)、本件原告之請求為無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及
21 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准予
22 宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事實：

24 (一)、原告魏嘉玉與被告李春美於109年3月14日簽訂系爭房屋之買
25 賣契約，訴外人梁騰仁為原告連帶保證人，約定買賣價金4,
26 920,000元，原告已109年4月23日登記為建物以及土地所有
27 權人。並有不動產買賣契約書在卷可稽（卷二第21-25
28 頁）。

29 (二)、原告於109年5月4日給付買賣價金4,920,000元，其中包含履
30 保服務費2,952元、賣方房屋稅3,157元、賣方增值稅35,656
31 元、代書費7,492元、代墊修繕費3,600元、給付川江公司之

01 服務費196,400元，被告取得之價金共4,670,743元。並有價
02 金履約專戶明細暨點交證明書在卷可稽（卷二第29-31
03 頁）。

04 (三)、系爭房屋為83年5月22日建築完成之中古屋。並有土地登記
05 公務用謄本、建物登記公務用謄本、地籍異動索引在卷可稽
06 （卷一第37-47頁）。

07 (四)、原告魏嘉玉與被告李春美109年3月14日簽訂買賣契約後，僅
08 看屋一次，於109年4月23日登記為所有權人後之交屋前，曾
09 於109年4月24日請弘曜非破壞檢測工程行進行驗屋，於驗屋
10 之後，在109年5月4日與被告辦理交屋完畢。並有弘曜非破
11 壞檢測報告書在卷可稽（卷一第57-66頁）。

12 (五)、原告於109年5月23日以存證信函通知被告系爭房屋有瑕疵；
13 再於109年10月7日以存證信函向被告李春美主張解除契約或
14 減少價金，及向被告川江公司請求損害賠償，之後於110年3
15 月15日提起本件訴訟。並有109年5月23日永康大橋郵局存證
16 號碼第193號存證信函、109年10月7日旗山郵局存證號碼第5
17 6號存證信函暨回執、110年3月15日民事起訴狀在卷可稽
18 （卷一第67-75、85-94、9-17頁）。

19 四、本件爭點：

20 (一)、系爭房屋是否有原告主張之牆壁滲水；牆壁、天花板、地板
21 失去防水功能；排氣機故障；配電盤、所有插座均無接地線
22 和漏電斷路器；防災設備不具正常安全使用功能等之瑕疵？
23 如有，被告是否有故意不告知上述瑕疵，而應負物之瑕疵擔
24 保責任或不完全給付賠償責任之情形？

25 (二)、原告請求被告李春美減少價金，賠償勘驗費用、修繕費用、
26 系爭房屋價值減損、另覓住所之費用有無理由？如有，金額
27 為若干？

28 (三)、原告主張被告川江公司因未盡查證及告知義務請求賠償，有
29 無理由？

30 五、本院論斷：

31 按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保

01 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
02 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，
03 民法第359條定有明文。次按系爭契約末尾亦特別約定「本
04 買賣標的依賣方告知確無滲漏水情形。自交屋後半年內如有
05 滲漏水，由賣方負責修繕，但因買方裝修而致者不在此
06 限。」。原告主張之上開事實，被告雖否認。惟查：

07 I、被告李春美部分：

08 (一)、本件經送社團法人高雄市建築師公會鑑定之結果（下稱鑑定
09 報告）為：

10 ⊖、大門玄關部分：

11 1. 滲漏水情況：依據現況觀察，大門口玄關天花板處，確實有滲
12 漏水遺留水漬痕跡，防水功能確實有缺損。參照（附件7：照
13 片1~5）

14 2. 滲漏水原因：滲漏水部分為陽台外推之違規增建窗戶之天花部
15 分，判斷因自行增加之窗戶為架設於原有外牆之磁磚上方。故
16 滲漏可能原因一：滲漏水源自於粘著瓷磚之水泥細縫。原因
17 二：窗框內外之原有矽利康老舊損壞。

18 3. 責任歸屬：滲漏水為外推之違規增建窗戶，一般非由該管理委
19 員會為相關管理修繕。因為是違規增建之窗戶，應由屋主自行
20 承擔可能之使用瑕疵。

21 ⊖、房間外牆部分：

22 1. 滲漏水情況：依據鑑定人現況判斷，（A）主臥、（B）客臥二
23 室、（C）客臥一室之主要窗戶周邊，及原有冷氣開口周圍，
24 確實有滲漏水之情事，防水功能確實有缺損。

25 由漏水情況可以發現，在（B）客臥二室冷氣開口周圍及窗戶
26 周圍皆有滲漏水情形，且局部混凝土表面油漆剝落及白華現
27 象。

28 2. 滲漏水原因：

29 A. 鄰近冷氣開口周圍：1、未密封嚴實。2、矽利康老舊損壞導致
30 滲漏（詳附件7：照片19~25）。3、冷氣開口四角45度剪力裂
31 縫。導致可能之滲水情形。

01 B. 原有鋁窗處：

02 原有鋁窗之氣密性可能不足而導致此現象。因為鋁窗為83年建
03 築完成時所設置之外牆窗戶，並未有重新更換的情況。當時年
04 代鋁窗較無氣密性之功能，可能因風勢帶入水氣導致滲水現
05 象。

06 C. 主要窗戶下緣之窗台，牆面凹入處的潮濕：

07 主要窗戶下緣之窗台，牆面凹入處的潮濕，現場皆有滲漏水潮
08 濕的情況發生。構築方式之老舊損壞：主臥室及客臥二之窗戶
09 下緣之窗台，為早期建築常用之增加使用面積的方式，但由於
10 容易因構築方式增加多處轉角或平台積水現象，而容易產生潮
11 濕滲漏的情況。鐵窗造成之破舊損壞：鑑定建築師於鑑定標的
12 物房間的窗戶均設有鋁製鐵窗，並有老舊損壞之情況。據觀察
13 (詳附件7：照片28)可以發現鋁製鐵窗上有直接打釘至外牆面
14 上，可能因此導致水泥間有孔隙滲漏。加上鐵窗有損壞減少擋
15 雨功能、有植物生長於外牆磁磚填縫處故而產生雨水滲漏現
16 象。

17 ㊦、房間內牆（浴室）部分：

18 1. 滲漏水情況：依據現況觀察，主臥室接連廁所之牆面，確實有
19 滲漏水遺留水漬痕跡及部分混凝土表面油漆剝落白華現象，防
20 水功能確實有缺損。（詳附件7：照片6）。

21 2. 浴廁現況於浴缸下方無施作防水層、磁磚有部分裂縫及空鼓情
22 況。

23 ㊧、又經本院勘驗原告提出之系爭房屋現光碟之結果（卷三第18
24 0頁以下）為：

25 「勘驗主臥室錄影光碟畫面，依錄影畫面所示，系爭房屋主
26 臥窗戶旁邊兩側的牆壁及窗戶有潮濕、水痕等情形（如附件
27 照片一、二所示），但尚未有地面積水、淹水之情形。」、

28 「主臥一窗戶下方有潮濕水痕情形，如附件照片三、四所
29 示。另主臥一冷氣孔下方，兩道牆壁夾角處亦有潮濕水痕情
30 形；但上開二處漏水情形均只為牆壁有水痕潮濕，並無地面
31 積水的情形。」、「依畫面顯示，牆壁上方有兩處漏水水痕

01 情形，下方牆壁有面積範圍較大的水痕情形（如照片五、六
02 所示）；但上開二處漏水情形均只為牆壁有水痕潮濕，並無
03 地面積水的情形。」、「主臥一牆壁下方與樓地板磁磚間有
04 明顯的潮濕水痕等情形（如附件照片七所示），但上開漏水
05 情形均只為牆壁有水痕潮濕，並無地面積水的情形。」、
06 「主臥一窗戶下方牆壁與地面磁磚間有潮濕水痕情形，如
07 （附件照片八所示）；另窗戶下方亦有水痕潮濕情形（如附
08 件照片九所示），但上開二處漏水情形均只為牆壁有水痕潮
09 濕，並無地面積水的情形。」、「主臥二窗戶下方牆壁有潮
10 濕水痕情形，如附件照片十；與窗戶下方有幾處潮濕水痕情
11 形，如附件照片十一；四窗戶右側兩面牆壁夾角處，有大片
12 潮濕水痕情形，如附件十二、十三所示；冷氣孔下方亦有潮
13 濕水痕情形，如附件照片十四所示；冷氣孔下方兩側牆壁夾
14 角處亦有潮濕水痕情形，如附件照片十五所示，但上開漏水
15 情形均只為牆壁有水痕潮濕，並無地面積水的情形。」等
16 情。

17 ⑤、依上開鑑定結果及本院勘驗原告提出之系爭房屋現光碟之結
18 果，堪認系爭房屋確有上開滲漏水瑕疵，原告自得向被告請
19 求賠償損害。

20 (二)、就原告主張之滲漏水以外之其他設備損害部分（排氣機故
21 障、瓦斯偵測器及警報器、緊急照明燈、配電盤、所有插
22 座、防災設備、清玻璃、壁磚、燈具、坐式馬桶、開關插座
23 及五金另料、洗臉面盆、坐式馬桶...等等部分）。經查，
24 系爭房屋為83年5月22日建築完成之中古屋，有系爭房屋係
25 之建物登記謄本可稽。而依一般經驗法則及社會常情，中古
26 房屋因長期居住使用及自然力或其他外力影響，本即會有自
27 然耗損，其交易價格即因此折舊而遠低於新建房屋，此乃房
28 屋買賣交易之常態，且上開設施及設備之狀況如何、是否堪
29 用，買受者本應於看屋時本自行堪明現況為何，而於中古屋
30 買賣時提出議價，亦即就房屋設備部分，本屬消耗品，屬於
31 原告看屋時即可以肉眼發現為老舊材料，原告看屋時本即得

01 發現系爭房屋老舊，且檢查其所稱之消耗品是否得以使用，
02 原告仍願意買受系爭房屋，業已承認並接受該屋之情況，故
03 如買受者於看屋時未自行堪明現況為何，自應承受此部分之
04 現況，而不能認為係屬瑕疵。故原告之此部分主張，即不足
05 採。

06 (三)、原告得請求之金額部分：

07 1、依系爭鑑定報告之鑑定結定，原告得請求有關於滲漏水部分之
08 金額為「修復預算書」（鑑定報告附件10）中之壹13,000
09 元；貳1,350元；參之一2,520元、三3,500元；肆之一2,400
10 元、二3,600元、三1,920元；伍之一2,100元、二3,150元、
11 三1,680元；陸之一20,000元、二5,984元、三11,850元、四
12 2,800元、五4,004元、六250元；柒之一20,000元、二4,708
13 元、三11,775元、四3,100元、五44,330元、六250元（上開
14 金額合計共128,378元。128,378元÷鑑定報告金額155,574元
15 ×100=83%）；捌、承商管理費及利潤19,369元（23,336元×
16 83%）；玖、工商綜合保險費2,490元（3,000元×83%）；
17 拾、營業稅19,369元（23,336元元×83%）」等項目，金額合
18 計共169,606元。又上開項目依鑑定報告之項目內容及性質
19 以觀，其主要內容係屬於工資之性質，即無須計算折舊。

20 2、原告另租屋居住之租金部分：

21 系爭房屋確有多處滲漏水而不適合居住之情形，有本院勘驗
22 筆錄及現場照片可稽（卷三第180頁以下），故原告主張須
23 另租屋居住即屬有據。是原告請求109年5月10日至110年5月
24 9日之租金145,000元；110年5月10至112年12月及113年1、2
25 月施工2個月期間（原告主張於鑑定報告完成之後須有2個月
26 之招商及施工期間，衡諸常情及一般人之經驗常識判斷，應
27 合理有據）之租金333,300元，合計共478,300元部分之請
28 求，即屬有據，應予准許。至原告請求自鑑定報告完成之後
29 113年1、2月施工2個月之後，至本件114年5月言詞辯論終
30 結期間之租金部分，因本件於鑑定報告完成後即已釐清兩造
31 之責任，原告即可施工，並無不可施工之情形，故原告請求

01 之部分之金額，為無理由，不應准許。

02 3、原告請求系爭房屋交易貶損部分：經查，

03 本件瑕疵僅為並不嚴重之漏水瑕疵。而衡諸常情及一般人之
04 經驗常識可知，大多數建物漏水瑕疵，通常技術上是可以有
05 效修復的，倘若漏水並不嚴重，對於建物之結構安全影響是
06 有限的，另年代二、三十年之中古屋會出現曾有滲漏水之情
07 形，只需修復完善，因並非新成屋，且房屋滲漏水修繕後本
08 即無瑕疵可言，自無所謂價值貶損之情事。參鑑定報告亦認
09 「本鑑定標的物之漏水情況經研判，在正常情形下並不會造
10 成市場交易價值減損或房屋耗損」等語，堪認系爭房屋並無
11 原告所主張之價值減損情形，故原告之此部分，於法無據，
12 為無理由。

13 II、被告川江不動產有限公司部分：

14 (一)、不動產經紀業管理條例第23條第1項及民法第567條民法第56
15 5條、第567條所規定之調查義務，若未特別約定，自以通常
16 所能查證之方法為已足，就房屋隱藏之瑕疵諸如氣離子含
17 量、鋼筋輻射量、水塔供水設備、或輕微漏水（如本件瑕
18 疵）等隱藏之瑕疵，須待專家、儀器檢測方知者，非為仲介
19 人員專業知識、經驗及目視所及或所能得知，尚難期待其完
20 足無誤之查證。

21 2、本件滲漏水並非肉眼可見之情形，且被告川江不動產有限公
22 司之人員為原告多次帶看系爭房屋，均未發現漏水之情形。
23 且經鑑定案件會勘紀錄表，於112年7月21日其會勘內容亦表
24 示需於雷雨天氣候，才去了解房屋現況與滲漏之情，且其鑑
25 定經過亦需有降雨量大，又系爭房地於交屋之前，並未遇有
26 巨大雷雨或強烈颱風天之情形，被告公司人員亦無發現與知
27 悉外牆有滲漏水之情況，故被告公司人員憑藉目視所及範圍
28 及狀態記載於屋況查檢表，已符合上開規定對屋況查檢表之
29 要求，應堪認定。

30 3、被告已告知系爭房屋係27餘年之中古屋，且被告川江公司人
31 員既確實有會同原告多次去看現場及進入系爭房屋調查，就

01 系爭房屋之現狀為檢視與了解，並已交付不動產現況說明
02 書，而依據系爭房屋現況據實告知原告，被告既已就所知之
03 事項如實告知原告，並未有任何隱瞞，即不足以認被告有何
04 違反注意義務或違反居間人查證及告知義務情形，且原告亦
05 並未舉證證實被告有違反不動產經紀業管理條例第23條第1
06 項及民法第567條之規定之情事，故原告主張被告川江公司
07 因未盡查證及告知義務之情形，請求被告川江公司返還仲介
08 費用，即不足採，為無理由。

09 七、綜上所述，本件原告之訴，於得請求被告李春美給付647,90
10 6元（169,606元+478,300元=647,906元），及自原告114
11 年4月29日變更聲明二狀繕本送達翌日之114年5月1日起至清
12 償日止，按週年利率百分之5計付之利息部分，為有理由，
13 應予准許，逾此之請求，為無理由，應予駁回。

14 八、本判決主文第1項就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔
15 保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別
16 酌定相當之擔保金額併予宣告之。至原告其餘假執行之聲
17 請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，應併予駁回。

18 九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗
19 辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果
20 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

21 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日

23 民事第一庭 法 官 郭文通

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日

28 書記官 林香如