

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度簡上字第62號

上訴人 何汶瓊

被上訴人 丁美黛

大嘉義地產有限公司

法定代理人 江智玄

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國109年6月30日本院嘉義簡易庭109年度嘉簡字第55號第一審判決提起上訴，經本院合議庭於民國110年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)原審起訴主張：上訴人透過被上訴人大嘉義地產有限公司（下稱大嘉義公司）仲介，向被上訴人丁美黛購買嘉義縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○○○00○0號三樓之5建物（下稱系爭房屋）及其坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號之基地應有部分1000分之37（下合稱系爭房地），於民國108年6月23日簽署不動產買賣契約書（含價金履約保證書、價金履約保證書申請書、標的物現況說明書〈成屋〉，下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）900,000元。嗣上訴人付清買賣價金後，雙方於108年7月12日辦理過戶完畢，並於108年7月18日交屋，上訴人於當日給付被上訴人大嘉義公司仲介費18,000元。上訴人於108年7月19日前往系爭房屋欲整理時，在戴上老花眼鏡後，赫然發現牆面上有漏水痕跡，將衣櫃移開，發現被衣櫃遮擋

01 的牆面漏水痕跡更為嚴重，立即通知被上訴人大嘉義公司員
02 工侯美如，由侯美如代為轉達被上訴人丁美黛，嗣被上訴人
03 丁美黛委請訴外人郭睿斌至系爭房屋施作防漏水工程，郭睿
04 斌將牆面因滲水而突起及油漆剝落處刮除後，上訴人發現原
05 來此牆面漏水之範圍極大，且牆壁裡已鑲嵌有施作防漏水工
06 程所需之泡棉及填充物，當時漏水範圍為兩道從房間的天花
07 板延伸到地板的漏水水痕，及兩道漏水水痕之間，一道橫跨
08 房間的橫向漏水水痕，形成一個大H型，在H型的中間各有上
09 下兩處漏水的狀況，郭睿斌在上訴人詢問下表示其約2、3年
10 前有來系爭房屋施作過防漏水工程。然被上訴人丁美黛於買
11 賣過程中，從未主動告知上訴人系爭房屋存有嚴重漏水瑕
12 疵，在系爭買賣契約所附之標的物現況說明書中「建物現況
13 是否有滲漏水情形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏
14 水」，均勻選「否」，且沒有相關的補充說明，依被上訴人
15 丁美黛數十年來管顧系爭房屋之出租事宜，及郭睿斌表示其
16 之前曾來系爭房屋施作防漏水工程，可知被上訴人丁美黛知
17 悉系爭房屋有漏水情形，且漏水情況事實上未能排除，被上
18 訴人丁美黛疑似為擋住漏水痕跡，故以衣櫥遮擋上訴人之視
19 線，顯有故意隱瞞系爭房屋有漏水之現況。上訴人又探詢附
20 近鄰居，得知系爭房屋先前由被上訴人丁美黛出租給他人，
21 於空檔期亦會管顧整理，惟最近1年多卻未出租，上訴人認
22 為因系爭房屋漏水嚴重，雖經郭睿斌修繕，卻未能排除漏水
23 情況，致無人願意承租，因漏水問題排除不易，需要定期負
24 擔施作防漏水工程的費用，管顧不易，被上訴人丁美黛才亟
25 思脫手。被上訴人丁美黛於105年間即已知悉系爭房屋存有
26 漏水之瑕疵，卻刻意隱瞞此事實出售系爭房屋予上訴人，且
27 系爭買賣契約第9條第5項約定被上訴人丁美黛保證買賣標的
28 物於交屋前無存在物之瑕疵，故上訴人依民法第359條、第1
29 79條規定，對被上訴人丁美黛請求減少價金及損害賠償合計
30 100,000元。另被上訴人大嘉義公司係以仲介房屋買賣為
31 業，上訴人多次表明不願意買受2樓及頂樓房子，其中因頂

樓經常有漏水情況，顯見上訴人有向被上訴人大嘉義公司表明絕不買有漏水情況之房屋，而系爭房屋之漏水痕跡用肉眼即可辨識，被上訴人大嘉義公司應善盡注意義務替上訴人注意，且其仲介人員多次帶人看房，不可能沒看到漏水痕跡，顯見被上訴人大嘉義公司未善盡其預見危險及調查之義務，或甚至有積極隱匿系爭房屋漏水之情。退步言之，被上訴人大嘉義公司僅憑被上訴人丁美黛自行填載之標的物現況說明書，即逕認系爭房屋無漏水情形，至少有未善盡預見危險及調查之義務，又於上訴人發現系爭房屋有漏水之情況後，被上訴人大嘉義公司態度消極，且對上訴人質疑其隱匿系爭房屋有漏水情況多所迴避，顯有違上訴人所委託事務之應盡義務，自不應向上訴人收取報酬，上訴人依民法第571條、第179條規定，請求被上訴人大嘉義公司返還所受領之居間報酬18,000元等語。求為判決：1.被上訴人丁美黛應給付上訴人100,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被上訴人大嘉義公司應給付上訴人18,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

(二)於上訴審上訴主張：

- 1.侯美如為被上訴人大嘉義公司之仲介人員，應善盡善良管理人注意義務，惟其僅讓被上訴人丁美黛勾選標的物現況說明書，且完全未跟被上訴人丁美黛查核，亦無將阻擋視線靠近牆面的家具移走，以查看牆面是否有漏水痕跡，難謂被上訴人大嘉義公司已善盡善良管理人之注意義務，原審僅憑侯美如片面之詞即認定其已善盡善良管理人之注意義務，除認定事實有錯誤外，原審判決理由亦不充分。
- 2.系爭買賣契約為成屋買賣定型化契約，依消費者保護法第11、12、17條規定及內政部所公布之成屋買賣契約書及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，可知被上訴人大嘉義公司對系爭房屋現況資訊應以書面列明，包括房屋未登記

之改建、增建部分、房屋現況格局及建物型態、漏水情形、輻射屋檢測、混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測事項）、曾否發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事、是否為直轄市、縣(市)政府列管之山坡地住宅社區等事項。申言之，漏水情形並不應限於「是否曾經在『一年內』修復滲漏水」、「建物『現況』是否有滲漏水情形」，而被上訴人大嘉義公司未將定型化契約中之標的物現況說明書關於是否漏水一欄加列「其他」，並將修復漏水限於一年內之情況，屬有意限制消費者即上訴人之權利，而有違背善良管理人之注意義務之情形。

3.被上訴人丁美黛應將系爭房屋105年有漏水問題及曾經施作防漏水工程一事之資訊完整揭露與上訴人，然其竟未盡告知義務，為使有漏水情形之系爭房屋盡早脫手，而與被上訴人大嘉義公司聯合在系爭買賣契約中增加條件，將內政部頒布成屋買賣契約的最低標準，亦即不論是何時發生的漏水情況均應揭露，改成僅限於一年內曾經修復滲漏水之約款，增加內政部版本所無之限制，且又未盡說明義務，藉以迴避出賣人之資訊揭露義務，及規避物之瑕疵擔保責任。若上訴人知悉系爭房屋曾於105年處理過滲漏水，則絕對不會與被上訴人丁美黛訂立系爭買賣契約，故被上訴人丁美黛與大嘉義公司均有隱匿系爭房屋為有滲漏水瑕疵之標的物之情況。

4.原審判決既已認定系爭房屋漏水原因於交屋前即已存在，並足以減損系爭房屋之利用，卻逕以系爭房屋滲漏水瑕疵，已經被上訴人丁美黛於108年8月4日僱工修繕完畢，上訴人未舉證證明系爭房屋經修繕後，仍存有滲漏水瑕疵，足認系爭房屋經修繕後已可正常居住使用，已無交易性價值減損，且修復費用由被上訴人丁美黛支出，上訴人亦未有修復費用之損害云云。惟依經驗法則及論理法則，買賣房屋時，標的物是否會滲漏水係契約必要之點，且房屋一旦有滲漏水情形，雖可施作防滲漏水工程，但其工程一般只能保固1至2年，無法永久完整修復，屆時上訴人仍需每隔一段時間自費修繕，

01 此實屬上訴人之損失，並非如原審所認上訴人未有支出修復
02 費用之損害。況系爭房屋既為會滲漏水房屋，即無法回復到
03 從未滲漏水之情況，系爭房屋交易性既已減損，亦無從恢
04 復，則上訴人實際受到之損害亦有系爭房屋交易性價值之減
05 損，故原審判決認定事實違反經驗法則及論理法則。

06 二、被上訴人方面：

07 (一)被上訴人丁美黛則以：

08 1.系爭房屋確實於105年發生輕微滲水問題，經請專業處理
09 後，已無滲水問題，且1年內並沒有修繕之情形，故被上訴
10 人丁美黛於標的物現況說明書中「建物現況是否有滲漏水情
11 形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」，均勻選
12 「否」，此均為事實，未有欺騙行為，因標的物現況說明書
13 中僅有1年內之選項，若有3年內的，被上訴人丁美黛一定如
14 實勾選，均係誠實記載，況上訴人於108年7月18日前亦驗屋
15 無誤。

16 2.系爭房屋為套房，屋況良好容易出租，因這兩年婆婆偶爾會
17 來住，所以才沒出租，又因退休後要遷居北部，所以才將系
18 爭房屋出售。被上訴人丁美黛係為了方便打掃，衣櫃離牆面
19 留有15公分距離，足以讓上訴人看清牆面是良好的，且看屋
20 或驗屋都是仲介帶上訴人過去的，上訴人及仲介均確認過屋
21 況為良好，才會過戶成交。

22 3.被上訴人丁美黛所提出交屋後修繕前拍攝之照片是過戶後上
23 訴人發現滲水時所拍下的，可以看出滲水面積並不大，而上
24 訴人所提出牆面漏水處照片是修繕中的照片，為被上訴人丁
25 美黛委託郭睿斌本於專業針對滲水問題給予妥善處理，所以
26 施工面積會大於滲水面積，工程款1萬元為被上訴人丁美黛
27 所付，一般保固是2年。另從中央氣象局雨量表可看出，簽
28 約後連下3個月大雨，累積總雨量高達891毫米，占全年雨量
29 百分之45，可見交屋後滲水是因連續強降雨造成的天災，絕
30 非原屋況不佳。交屋後，上訴人發現滲水問題，被上訴人丁
31 美黛亦依系爭買賣契約之約定立即處理，於108年8月4日即

01 已修繕完畢，且從雨量表可看出，施工完5個月內下多次大
02 雨，累計總雨量也同樣高達891毫米，牆面依然良好，足以
03 證明此次修繕十分成功。系爭房屋係被上訴人丁美黛以100
04 多萬元買受，而以900,000元出售，扣除稅金、仲介費、代
05 書費實拿不到800,000元，屬賠錢賣，被上訴人丁美黛亦有
06 負擔修繕責任，現在系爭房屋完全沒有滲水問題，上訴人不
07 應再要求減少價金。

08 (二)被上訴人大嘉義公司則以：

09 1.交屋當天晚上有颱風要來，所以可能因颱風關係才造成系爭
10 房屋有這麼嚴重的情形，賣方非刻意隱瞞，系爭買賣契約也
11 有約定半年漏水的保固責任，事後有漏水，賣方也積極配合
12 請廠商修復，目前未再聽到上訴人提出還有漏水之狀況，賣
13 方亦願意負擔後續保固責任。

14 2.標的物現況說明書是依據內政部版本訂定辦法做相關屋況說
15 明，公司人員帶看時，均有在現場詳細檢查，但沒有看到有
16 漏水瑕疵，亦未有漏水處被衣櫥遮蔽之情形，賣方也有告知
17 沒有滲水及1年內沒有漏水問題，上訴人也沒有提出相關詢
18 問及質疑，事後產生此情形，被上訴人大嘉義公司之仲介人
19 員及賣方均有全力協助處理，並無違反善良管理人之注意義
20 務。

21 三、原審對於上訴人之請求，判決其訴駁回，惟上訴人不服提起
22 上訴，上訴人於本院上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
23 人丁美黛應給付上訴人100,000元，及自起訴狀繕本送達之
24 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人
25 大嘉義公司應給付上訴人18,000元，及自起訴狀繕本送達之
26 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則
27 均答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項：

29 (一)被上訴人丁美黛前委託被上訴人大嘉義公司出售系爭房地，
30 並於108年6月17日出具標的物現況說明書（成屋）。

31 (二)上訴人透過被上訴人大嘉義公司之仲介，向被上訴人丁美黛

01 購買系爭房地，於108年6月23日簽署系爭買賣契約。上訴人
02 已給付被上訴人丁美黛價金900,000元，雙方於108年7月12
03 日辦理過戶登記，於108年7月18日交付房屋。

04 (三)上訴人已給付被上訴人大嘉義公司仲介服務費18,000元。

05 (四)上訴人於系爭房屋交屋後發現牆面有漏水痕跡，通知侯美
06 如，由其轉達被上訴人丁美黛，嗣被上訴人丁美黛委由郭睿
07 斌施作防漏水工程，於108年8月4日修繕完畢。

08 (五)系爭房屋自郭睿斌修繕後迄今，並無漏水、滲水之情況。

09 五、上訴人主張其於108年7月19日發現系爭房屋有漏水瑕疵，係
10 在交屋前即存在，且被上訴人大嘉義公司未盡善良管理人注
11 意義務，不應向上訴人收取仲介服務報酬，故其依民法第35
12 9條、第179條規定，請求減少系爭房地之買賣價金100,000
13 元，並請求被上訴人丁美黛返還前開已收取之價金；依民法
14 第571條、第179條規定，請求被上訴人大嘉義公司返還所受
15 領之仲介服務費18,000元等語，則均為被上訴人所否認，並
16 以前揭情詞置辯。經查：

17 (一)上訴人主張被上訴人丁美黛應返還前開已收取之價金部分：

18 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定，
19 應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價
20 金。但依情形解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
21 金，民法第359條定有明文。出賣人所負物之瑕疵擔保責
22 任，雖係採無過失責任，惟仍以物之瑕疵存在為前提。所謂
23 物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，
24 或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不
25 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。惟當
26 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此為
27 民事訴訟法第277條本文所明定。上訴人主張系爭房屋存有
28 漏水之瑕疵，既為被上訴人丁美黛所否認，依前開規定，自
29 應由上訴人就系爭房屋於交付時即存有漏水瑕疵之事實負舉
30 證之責任。

31 2.上訴人於系爭房屋交屋後發現屋內牆面有漏水痕跡，即通知

01 侯美如，由侯美如轉達被上訴人丁美黛，嗣被上訴人丁美黛
02 委由郭睿斌施作防漏水工程，已於108年8月4日修繕完畢等
03 情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(四)）。觀諸上訴人於
04 系爭房屋交屋後修繕前拍攝之現場照片（見原審卷第191至1
05 97頁），可見系爭房屋於交屋後尚未達半月，房屋內牆面油
06 漆即出現潮漬起泡、膨突剝落之情形，足見系爭房屋於交屋
07 後確有滲漏水情形，且依系爭房屋牆面滲漏水之情形，其成
08 因非短時間可達，而係長久累積所致，堪認漏水原因於交屋
09 前即已存在，屬物之瑕疵。上訴人固主張因系爭房屋有滲漏
10 水瑕疵，已減少其通常效用，依民法第359條、第179條規
11 定，請求減少價金及損害100,000元等語，惟系爭房屋之滲
12 漏水瑕疵，業經被上訴人丁美黛於108年8月4日僱請郭睿斌
13 施作防漏水工程修繕完畢，迄今均未有漏水、滲水之情況，
14 亦為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(四)、(五)）。本院審酌系
15 爭房屋於84年4月24日辦理第一次登記，應係於84年建築完
16 成，於本件108年6月交易時，屋齡約24年乙情，有系爭房屋
17 之建物登記第二類謄本在卷可稽（見原審卷第49頁），而系
18 爭房屋之滲漏水瑕疵經修繕後，已可正常居住使用，本院審
19 酌上情，認系爭房屋應已無交易性價值減損之情形，則上訴
20 人本件主張減少價金云云，應無理由。又系爭房屋之前開滲
21 漏水瑕疵係由被上訴人丁美黛僱工修繕，並支付修繕費用1
22 0,000元等情，並有估價單為證（見原審卷第199、220
23 頁），可見上訴人未因前開滲漏水瑕疵，受有支出修復費用
24 之損害，此外，上訴人丁美黛復未舉證證明因前開滲漏水瑕
25 疵受有損害，則上訴人請求被上訴人賠償損害云云，亦無理
26 由。從而，上訴人主張系爭房屋因有滲漏水瑕疵而主張減少
27 價金，並請求被上訴人丁美黛返還已收取之價金及損害賠償
28 合計100,000元，尚屬無據，自難准許。

29 (二)上訴人主張被上訴人大嘉義公司應返還已收取之仲介服務費
30 部分：

31 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對

人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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567條定有明文。復按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102年度台上字第481號判決同此意旨）。另善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。

2. 上訴人主張被上訴人大嘉義公司為本件之仲介公司，然僅讓被上訴人丁美黛勾選標的物現況說明書，完全未跟被上訴人丁美黛查核，亦無將阻擋視線靠近牆面的家具移走，以查看牆面是否有漏水痕跡，故被上訴人大嘉義公司未善盡善良管理人之注意義務云云。查證人侯美如於原審審理時證稱：我在被上訴人大嘉義公司擔任仲介，是我帶上訴人去看系爭房屋，那次上訴人看蠻久的，我跟上訴人說若喜歡，我找屋主當面跟你談，談的那天晚上即在我公司裡面與屋主談價格時，幫上訴人談到滿意的價格，當天就談成；成交到交屋前，我與上訴人還有再進去一次，是要看屋內與第一次進去看房子時是否一樣，看的結果是都很OK；標的物現況說明書，我請屋主先勾好，我還是會審核屋內狀況，若有疑問，我還是會提出問題；被上訴人丁美黛在標的物現況說明書勾

選一年內沒有滲漏水，因為我看屋內的情形是良好，所以屋主這樣勾，我不會有質疑，因為現況是良好的；交屋前我沒有看過系爭房屋內牆壁有如原審卷第191至197頁照片所示冒泡情形，交屋前是好的；系爭房屋修繕漏水位置是在衣櫥的旁邊，衣櫥有蓋到一點點，並沒有蓋到全部，而且那邊牆壁也只放置一個衣櫥，是兩片門的小衣櫥，並不是大衣櫥，衣櫥沒蓋到的部分，沒有看到滲漏水痕跡，也沒有水的痕跡；我總共帶上訴人去看過兩次房屋，即帶看與交屋前之驗屋，驗屋與交屋是同一天；交屋當天我與上訴人進入屋內時，沒有看到屋內有漏水痕跡等語（見原審卷第214至218頁），可見上訴人簽訂系爭買賣契約前，及交屋前驗屋，被上訴人大嘉義公司均有陪同上訴人至系爭房屋現場查看，上訴人並未於帶看或驗屋時主張系爭房屋疑有滲漏水之情形，已難認在交屋前已有跡象得以推知或預見系爭房屋有滲漏水之情形；又被上訴人大嘉義公司對於被上訴人丁美黛在標的物現況說明書填寫有關滲漏水事項，其仲介人員侯美如亦已盡確認之責，是系爭房屋於標的物現況說明書填寫時、交屋時既無可推認或預見滲漏水之情形，則被上訴人大嘉義公司應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，而無違反善良管理人注意義務之過失，自難僅憑上訴人於交屋過後發現系爭房屋有滲漏水情事，即推認該滲漏水情事為被上訴人大嘉義公司在仲介系爭房屋期間已發現或得發現。至上訴人另主張標的物現況說明書未依內政部所頒定成屋買賣契約書及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項記載云云。然內政部頒定成屋買賣契約書及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，係為供成屋買賣之買賣契約參酌，而買賣態樣多端，且基於當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方訂約時仍得就前開成屋買賣契約書及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項內容為修改，是難因標的物現況說明書未與成屋買賣契約書及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項內容完全一致，即認為被上訴人大嘉義公

01 司有違善良管理人之注意義務。是以，上訴人主張被上訴人
02 大嘉義公司居間系爭房屋買賣未善盡善良管理人注意義務，
03 應依民法第571條、第179條規定，返還所受領之仲介服務費
04 18,000元云云，應無理由。

05 六、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條規定，請求被上
06 訴人丁美黛給付原告100,000元及其利息；依民法第571條、
07 第179條規定，請求被上訴人大嘉義公司給付原告18,000元
08 及其利息，均無理由，應予駁回。原審駁回上訴人第一審之
09 訴，於法並無不合。上訴人上訴意旨仍執前詞指摘原判決不
10 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
12 審酌後，核與本件判決結果均無影響，爰不另一一論述，附
13 此敘明。

14 八、訴訟費用負擔的依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 110 年 1 月 20 日

16 民事第二庭審判長法官 林中如

17 法官 陳卿和

18 法官 陳威憲

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 110 年 1 月 20 日

22 書記官 陳雲平