

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第269號

原告 莊喬閔
訴訟代理人 蕭道隆律師
唐淑民律師
被告 劉鴻全
訴訟代理人 劉振炎
被告 勝林苑有限公司

法定代理人 黃至弘
訴訟代理人 邱靜怡律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年2月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告劉鴻全應給付原告新臺幣231,400元及自民國111年6月2日起
至清償日止按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告劉鴻全負擔12%，餘由原告負擔。

本判決第1項得為假執行。但被告劉鴻全如以新臺幣231,400元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告於民國110年11月19日經被告勝林苑有限公司（即有巢
氏房屋南京店，下稱勝林苑公司）所屬仲介人員即訴外人蔡
宛蓁、張嫚玲帶看原為被告劉鴻全所有門牌號碼為嘉義市
○○路000巷00號之房屋（下稱系爭房屋），嗣原告於110年
12月11日與被告劉鴻全簽立系爭房屋及所坐落土地之第一件
經不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）、第一建經價
金信託履約保證申請書、標的物現況說明書，約定買賣總價
金為新臺幣（下同）2,850萬元，原告於同日並以支票交付

第1期款2,850,000元（原證1，系爭買賣契約書、第一建經價金信託履約保證申請書、標的物現況說明書、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、地籍圖、嘉義市地政事務所建物成果圖、永豐銀行支票，本院卷一第25至43頁），另給付仲介費285,000元與勝林苑公司（原證2，統一發票，本院卷一第45頁；原證3，經濟部商工登記公示資料查詢，本院卷一第47至48頁）。系爭買賣契約書第5條第2項另約定：「賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本瑕疵非屬重大者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金。」；被告劉鴻全則於標的物現況說明書第15項次關於「建物現況是否有漏水」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水」等事項，均勻選「否」（見本院卷一第34頁標的物現況說明書），保證系爭房屋於契約成立時無漏水瑕疵。

二、嗣被告勝林苑公司於111年2月21日以交付系爭房屋鑰匙代替點交，而因系爭房屋尚有與第三人之租賃關係存在，原告直至111年3月11日租賃關係結束後始入屋查看，竟發現房屋5樓屋內肉眼可見漏水痕跡至少11處（原證6，嘉義文化路郵局第100號存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執，本院卷一第211至214頁），嗣再經原告與被告勝林苑公司委請水電師傅檢查與因連日大雨共發現漏水合計14處（原證4，照片，本院卷一第49至59頁；原證4-1，照片，本院卷二第39至67頁），另發現電梯位於頂樓之機坑內亦因漏水（原證8，照片，本院卷一第289至293頁）致煞車線圈生鏽、損壞無法使用，而有安全疑慮需更換（原證9，估價單，本院卷一第295頁），是系爭房屋狀況與被告劉鴻全所保證之無漏水瑕疵顯不相符。兩造嗣於111年4月12日因系爭漏水瑕疵等問題，經嘉義市東區調解委員會調解不成立（原證5，嘉義市東區調解委員會調解筆錄，本院卷一第61頁）。

三、對被告劉鴻全請求減少價金、損害賠償部分：

（一）依系爭房屋漏水痕跡可知系爭房屋漏水情況已長達多年，

01 復參酌證人李佳駿於本院證稱：「有看到漏水痕跡，都在
02 四樓半，詢問五樓房客後，房客稱住進去時就這樣，因未
03 妨害生活，就未反應，原告是在進入系爭房屋看後才發現
04 漏水情形」等語（見本院卷第234頁筆錄），足證系爭房
05 屋之漏水瑕疵，於系爭房屋交付原告前已存在。又房屋存
06 在龜裂滲漏，不僅易生壁癌有礙觀瞻，亦恐滋生過敏源有
07 害健康，且經年累月持續滲漏，勢必侵蝕房屋結構而影響
08 住居安全，當然損及系爭房屋之通常效用與該具備之經濟
09 價值，自屬物之瑕疵。

10 （二）原告得依民法第359條規定請求被告劉鴻全減少價金，蓋
11 物之瑕疵擔保責任為法定無過失責任，不論被告劉鴻全事
12 前是否知悉、對系爭漏水瑕疵是否具故意或過失，均無礙
13 其前開責任。而原告於系爭契約成立之初不知系爭漏水瑕
14 疵之事實，至得進入檢查系爭房屋後始發現系爭瑕疵並即
15 通知被告劉鴻全，已盡相當檢查與通知義務，原告自得依
16 系爭契約第5條第2項約定與民法第359條規定，請求被告
17 劉鴻全減少系爭買賣價金。

18 （三）原告得依民法第360條規定，請求被告劉鴻全賠償系爭瑕
19 疵所生損害。蓋系爭房屋本為被告劉鴻全所有，其對系爭
20 房屋屋況當知之甚稔，縱曾出租第三人亦當會進行檢查點
21 交，出售系爭房屋前，亦當確認屋況後始會填具系爭各項
22 文書，然其卻填具系爭文書保證無瑕疵與漏水，顯係故意
23 不告知，系爭房屋亦欠缺其所保證之品質，原告自得依民
24 法第360條規定請求其不履行之損害賠償。

25 （四）原告得依民法第227條規定，請求被告劉鴻全賠償系爭瑕
26 疵所生損害。蓋被告劉鴻全就系爭瑕疵有前開可歸責之事
27 由，且依實務見解，出賣人即被告劉鴻全因故意或過失故
28 意不告知系爭瑕疵，其給付不符債務本旨，自應依民法第
29 277條規定負擔不完全給付之損害賠償責任。

30 （五）前開請求減少金額為修繕費與房屋交易貶損，原告另得依
31 民法第179條所規定不當得利返還請求權，請求被告劉鴻

01 全返還溢付之價金。並聲請就前開各訴訟標的擇一為有利
02 原告之判決。

03 (六) 系爭減少價金、損害賠償之項目與數額：

04 1、修復漏水費143,000元：系爭房屋漏水多達14處，關於修
05 復漏水費用，經鍵明油漆工程行評估報價結果，磁磚防水
06 及抓漏工程約78,000元、樓頂地面及女兒牆施作PU工程約
07 65,000元，總共143,000元（原證6，報價單，本院卷一第
08 63至65頁；原證13，報價單，本院卷一第309至313頁）。

09 2、房屋價值減損1425,000元：系爭漏水瑕疵縱經修繕，亦將
10 造成系爭房屋交易貶損即影響交易價格。而參酌系爭房屋
11 位於嘉義市新發展住宅區與新興百貨影城相鄰，是系爭房
12 屋價值減損約5%即1,425,000元（計算式：2,850萬元×5%
13 =1,425,000元）。

14 3、電梯修繕費55,100元：系爭房屋電梯已有安全疑慮，自須
15 更換，而經估價修繕費合計55,100元（見原證9，原證10
16 ，報價單，本院卷一第297頁；原證14，報價單，本院卷
17 一第315至317頁）。

18 四、對被告勝林苑公司請求返還居間報酬部分：

19 (一) 被告勝林苑公司係以仲介房屋買賣為業，負有向原告據實
20 報告及檢查義務，而系爭房屋有無漏水，將影響系爭房屋
21 之價格及日後使用、修復等事，被告勝林苑公司自應盡善
22 良管理人注意義務替原告注意，惟被告勝林苑公司有如下
23 未善盡注意及調查之義務舉措，或甚至積極隱匿房屋漏水
24 情況。

25 1、被告勝林苑公司帶看時聲稱因房屋出租，僅能帶看公共空
26 間，然證人李佳駿於本院證稱倘再繼續聯繫可進去系爭房
27 屋看，向房客稱有人要看，房客均同意等語（見本院卷一
28 第233頁），可知二房東、5樓房客、中間人、前屋主均稱
29 可看系爭房屋，只是要約，然被告勝林苑公司卻宣稱不能
30 看房，而未帶原告看房、完成點交，被告勝林苑公司顯有
31 故意或過失。

- 01 2、當原告下斡旋時，被告勝林苑公司需提供前屋主即被告勝
02 林苑簽名之不動產說明書供原告參考，然卻提出虛假文件
03 致原告錯誤出價。
- 04 2、證人張嫚玲於本院證稱因未完全看系爭房屋狀況，系爭房
05 屋有無瑕疵即依標的物現況說明書為主等語（見本院卷一
06 第225頁）。證人蔡宛蓁則證稱第1次協商價錢時，被告劉
07 鴻全不願簽系爭標的物現況說明書，第2次價錢談妥要簽
08 約了，其向被告劉鴻全表示不簽不行，被告劉鴻全始在兩
09 造簽約當日簽立標的物現況說明書，證人張嫚玲未逐項去
10 核對現況說明書勾選之內容是否實在等語（見本院卷一第
11 229至230頁）。故可知被告勝林苑公司之員工即證人張嫚
12 玲、蔡宛蓁未盡調查義務，未至系爭房屋調查現況，而有
13 違不動產經紀管理條例第24之2條規定，且又未依同條例
14 第23條規定以不動產說明書向原告解說，並明知被告劉鴻
15 全未簽立現況說明書，卻隱瞞原告，更以要成交就一定要
16 簽屋況說明書等語欺騙被告劉鴻全，致原告信賴系爭現況
17 說明書所載內容而買受系爭房屋，致受有損害自明。
- 18 4、被告劉鴻全願出售價額為2,800萬元，原告第1次出價亦為
19 2,800萬元，然被告勝林苑公司卻以因未向前屋主收服務
20 費，故最低只能談到2,850萬元等語欺騙原告；嗣原告以
21 2,850萬元買受系爭房屋後，被告勝林苑公司再以買方要
22 超貸，需將契約所載價金提高至2,850萬元等語欺騙被告
23 劉鴻全，被告勝林苑公司以欺騙方式賺取費用，顯與社會
24 普遍價值不符。
- 25 5、被告勝林苑公司為仲介業者，依民法第567條應負擔實報
26 告義務，然被告勝林苑公司未將系爭房屋有無漏水之重要
27 事項調查後報告原告，違背前開規定。且被告勝林苑公司
28 明知未取得不動產經紀人員等執照，不得從事仲介事務，
29 惟被告勝林苑公司仍以其所稱之「中人」合作促成系爭房
30 屋買賣，顯係透過合法掩飾違法，嗣更以此為由藉口無法
31 盡查證義務，將所有責任推給「中人」，顯未盡仲介應盡

01 之義務，具故意或過失。

02 (二) 爰依民法第571條、第179條、不動產經紀業管理條例第24
03 之2條等規定，請求被告勝林苑公司返還所受領之居間報
04 酬285,000元。並聲請就前開數訴訟標的擇一為有利原告
05 之判決。

06 五、對被告抗辯之陳述：

07 (一) 被告等雖均辯稱因系爭房屋出租而無法查看屋況為調查云
08 云。然此係被告不實之抗辯。蓋自證人李佳駿之證詞（見
09 本院卷第233頁第3、8行）可知，系爭房屋得事先約定後
10 進去看房，惟被告勝林苑公司卻從頭即以前開理由告知無
11 法看房、點交等情，致原告所購系爭房屋有漏水等瑕疵，
12 被告自均有故意或過失。

13 (二) 被告均未協助原告完成系爭房屋點交，蓋依證人張嫚玲、
14 蔡宛蓁之證詞可知，系爭建物並未依系爭買賣契約完成點
15 交，僅至被告勝林苑公司交付鑰匙而已。而既無點交，原
16 告如何確認系爭房屋有無瑕疵。證人蔡宛蓁雖證稱原告
17 未要求一定要看云云；然前開證人2人為系爭買賣之仲介
18 人員，本應盡善良管理人注意義務協助原告完成買賣，其
19 等證詞顯係推託。

20 (三) 縱確有被告勝林苑公司所抗辯之第三人鍾先生及王先生，
21 然被告勝林苑公司亦應盡前述之各義務，而非將責任推給
22 原告或前開第三人。況依證人張嫚玲之證詞（見本院卷一
23 第226頁第14行），可知被告可聯繫二房東，亦與被告答
24 辯不同。又原告相信專業之仲介人員致倚賴系爭房屋之照
25 片且僅察看 1、2樓公共空間之情形，及被告劉鴻全所簽
26 立之系爭現況說明書 以決定購買系爭房屋，惟被告勝林
27 苑公司竟抗辯係原告快速決定購屋，因而無法歸責被告云
28 云，顯違反經驗法則、論理法則。

29 (四) 被告勝林苑公司所抗辯因原告不接受其所請水電師傅所建
30 議修繕方式而拒絕云云。然此係被告勝林苑公司刻意顛倒
31 是非，依原告與證人張嫚玲(即張逸齡)之對話紀錄可知，

原告當時告知盼勿以打針之治標不治本之方式修繕，並希望5年保固，證人張嫚玲則回稱要回報公司，同日另告知由第三方公正方協助處理等語（原證12，通訊軟體對話錄內容截圖節影本，本院卷一第301至303頁）。故原告始聲請前開調解不成立後起訴。

六、對各項證據之意見：

（一）自證人李佳駿證詞可知，系爭漏水瑕疵自始存在。至被告勝林苑公司雖抗辯證人李佳駿有意阻止系爭買賣契約成立，因而對被告勝林苑公司懷恨在心，證人李佳駿所為證詞不可採云云；然倘證人李佳駿有意購買系爭房屋，直接向屋主即被告劉鴻全購買即可，亦無須繳納高達數十萬之仲介費，被告勝林苑公司前開抗辯，均係推測之詞，顯屬無稽。

（二）自證人張嫚玲、蔡宛蓁證詞可知，其等並未盡調查義務，已違反前揭不動產經濟管理條例第24-2條之規定，亦未依同條例第23條規定以不動產說明書向原告解說，且其等明知被告劉鴻全未簽立現況說明書與隱瞞原告房屋現況之情形下，為自身利益而搓合系爭買賣，於簽約當下始要求被告劉鴻全簽立系爭標的物現況說明書，致原告買受系爭房屋而受有損害。且證人張嫚玲、蔡宛蓁為被告勝林苑公司之員工，其等與被告勝林苑公司關係緊密，故其等所為不利原告之證詞顯有偏頗或掩飾其自身缺失之動機，實不可採。證人張嫚玲於110年11月19日曾傳房屋照片數張給原告（原證15，通訊軟體截圖節影本，本院卷二第23頁），系爭照片乃李佳駿傳與證人蔡宛蓁，足證證人張嫚玲、蔡宛蓁最遲於110年11月19日即與李佳駿取得聯繫，絕非被告所抗辯無法與李佳駿直接聯繫。

（三）對系爭鑑定報告內容之意見如下：

1、自本件鑑定書(三)、(四)之論述觀之，對交易性價值減損是以漏水瑕疵所占建物總面積計算建物價值，完全未考量原告係房、地一起購買，與建物具一體性無從分割，故計

算減損之建物價值卻僅以瑕疵佔總面積多少計算，認系爭房屋價值減損僅231,400元，顯與客觀獨棟別墅交易習慣及常情不符。復參最高法院93年度台上字第381號、臺灣高等法院101年度上字第366號判決意旨，本件倘採「房地價值一體說」，房屋價值減損為570萬元（計算式：2850萬元×面積20%=570萬元），另參最高法院89年度台上字第345號、台灣最高法院99年度重上字第27號判決意旨，倘採「房地價值分離說」，則本件房屋價值減損為178萬元（計算式：890萬元×面積20%=1,780,000元）。原告認本件採「房地價值分離說」較為公平。

七、並聲明：（一）被告劉鴻全應給付原告1,568,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即111年6月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告勝林苑公司應給付原告285,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即111年6月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）訴訟費用由被告負擔。（四）請准供擔保宣告假執行。

貳、被告方面

（壹）被告勝林苑公司以：

一、系爭房屋係被告劉鴻全透過訴外人鐘永鵬，再經由鐘永鵬透過訴外人「王先生」介紹給被告勝林苑公司之員工蔡宛蓁委託出售，因鐘永鵬及「王先生」均未領有不動產經紀業務員證照，此稱為「中人」，依慣例中人為避免最終拿不到傭金，遂不願讓蔡宛蓁直接與被告劉鴻全取得聯繫，蔡宛蓁皆須透過「王先生」連繫鐘永鵬後，再由鐘永鵬聯繫被告劉鴻全，合先敘明。

二、依民法第354條規定可知，出賣人所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危險移轉時存在者為限，倘瑕疵系危險移轉後始生，即非出賣人負責之範疇。自原告所提系爭房屋漏水照片並無法看出有多達14處漏水，故被告勝林苑公司否認原告所提系爭事實之真正；依最高法院95年台上字第950號判決之見解與民事訴訟法第277條之規定，原告應就系爭房屋漏水

01 係危險移轉時已存在之物之瑕疵等有利於己之事實，負舉證
02 之責任。況原告於起訴狀中自承：「嗣後111年3月29日經過
03 連日大雨，原告又於系爭房屋發現多處漏水，系爭房屋總計
04 多達14處漏水…」（見民事起訴狀第3頁倒數第1行以下），
05 可見系爭房屋多處漏水情形應係111年3月29日之連日大雨所
06 造成，而非系爭房屋交付前即存在，故原告所主張系爭房屋
07 多處漏水情形係交付前即存在，顯無理由。

08 三、被告勝林苑公司已善盡調查責任，原告主張被告勝林苑公司
09 未盡注意及調查義務，而請求被告勝林苑公司返還285,000
10 元居間報酬，並無理由。說明如下：

11 （一）自不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第24條之2第3
12 、4、5款、第26條第2項與民法第565條、第567條第2項、
13 第535條、第544條等規定，可知不動產經紀人受託在執行
14 不動產買賣仲介業務過程中，固應盡相當之查證義務，並
15 應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書
16 向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務
17 應以相當合理之範圍為其限度，如不動產經紀人已盡善良
18 管理人之注意義務仍無從查證，尚不得認為其有何過失，
19 並非不動產標的現況說明書之記載與現實情況有所落差，
20 即謂不動產經紀業者及經紀人員應依上開規定負損害賠償
21 責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可
22 歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係
23 等要件為必要。

24 （二）被告勝林苑公司於執行本件業務過程中，對系爭標的物現
25 況說明書中之每1事項，均有向被告劉鴻全一一詢問，包
26 含其中第15項：「建物現況是否有滲漏水情形」、「是否
27 曾在最近一年內修復滲漏水」等事項，均與被告劉鴻全確
28 認為「否」，並經被告劉鴻全簽名確認，被告勝林苑公司
29 完全信賴被告劉鴻全之屋況說明，並持以向原告代理人一
30 一解說其中每1項目，此有系爭現況說明書中原告代理人
31 之簽名可證，是被告勝林苑公司應已盡相當之查證義務，

01 且當原告反應系爭房屋有漏水情形時，縱被告勝林苑公司
02 當時已完成本件居間媒介服務，被告勝林苑公司仍委託水
03 電師傅檢查修繕（被勝證1，估價單本院卷一第273頁），
04 惟因原告不滿意該水電師傅之建議修繕方式致未修繕。是
05 依前開說明，被告勝林苑公司已盡相當之查證義務，並未
06 違反善良管理人之注意義務，自不得因不動產標的現況說
07 明書之記載與現實情況有落差，即謂被告勝林苑公司違反
08 不動產經紀業管理條例第24條之2等規定。

09 （三）被告勝林苑公司受委託銷售系爭房屋以來，系爭房屋均為
10 滿租狀態，房客及當時屋主即被告劉鴻全、二房東即訴外
11 人李嘉駿未同意授權被告勝林苑公司帶看系爭房屋，惟因
12 原告不斷要求看屋，李嘉駿始同意被告勝林苑公司帶看，
13 然帶看範圍僅限公共空間。而蔡宛蓁亦曾詢問「王先生」
14 可否帶看，該「王先生」均表示因系爭房屋出租不方便看
15 房間內部，原告對此亦知情。至前開帶看當日並未下雨，
16 原告與被告勝林苑公司並未發覺漏水情況，亦無從知悉系
17 爭房屋之屋況，被告勝林苑公司自無隱瞞屋況之可能。且
18 原告因貸款需求而須提供系爭房屋內照片給銀行時，二房
19 東李嘉駿亦有提供房間內之影片予被告勝林苑公司轉傳與
20 原告，故被告勝林苑公司未能進入房內查知漏水瑕疵及進
21 行必要之檢查，並無可歸責之處。

22 （四）被告勝林苑公司並無相關專業能力可判斷系爭房屋是否有
23 滲漏水，即難課以檢查義務。且依前開說明，堪認被告勝
24 林苑公司對系爭房屋已為合理調查及訪視，自難認被告勝
25 林苑公司於居間仲介系爭買賣契約時，有未盡前開法定之
26 調查、告知義務，更無故意或過失致侵害原告權益之情事
27 ，至為灼然。

28 （五）系爭房屋內電梯部分：

29 1、否認原告所主張系爭房屋內電梯滲漏水係交付前自始存在
30 之事實。依民事訴訟法第277條規定，原告應就前開事實
31 負舉證之責任。

01 2、證人李佳駿證稱證人蔡宛蓁第1次帶看時，有向伊詢問電
02 梯狀況，伊稱電梯要付保養費，因未付保養費故未請人保
03 養，電梯即未使用等語（見本院卷一第330至331頁）；
04 證人蔡宛蓁亦證稱於帶看當日就系爭電梯使用狀況已詢問
05 證人李佳駿，李佳駿答覆該電梯因未付保養費而從未使用
06 等語，足證帶看當日原告在現場亦聽到前開對話，則原告
07 對系爭電梯使用狀況知之甚詳，被告勝林苑公司對電梯狀
08 況已盡調查義務，亦無違反善良管理人之注意義務。

09 （六）原告主張證人蔡宛蓁、張嫚玲隱瞞屋況，亦有不實。蓋被
10 告勝林苑公司要求簽立標的物現況說明書遭被告劉鴻全拒
11 絕，與被告勝林苑公司要求帶看系爭房屋，被告劉鴻全亦
12 以房屋出租中不便帶看回覆，均如前述。是被告勝林苑公
13 司於帶看前並非未盡主動調查義務，此自被告劉鴻全代理
14 人於11月8日筆錄之陳述（見前揭筆錄第5頁第18行以下）
15 即明。證人張嫚玲亦證稱系爭不動產說明書係於交付斡旋
16 金之前給原告看，足證證人張嫚玲確有以不動產說明書向
17 原告解說。

18 四、原告簽定系爭買賣契約時即知悉系爭房屋係滿租狀況，並同
19 意承受租約，則兩造及二房東即證人李佳駿於111年2月11日
20 在被告勝林苑公司營業場所進行租約轉換，而完成移轉原告
21 間接占有人身分即可認原告有完成點交系爭房屋，原告主張
22 被告全未協助原告完成點交，顯無理由。

23 五、對各項證據之意見：

24 （一）證人李佳駿有如下所示證詞矛盾之處，且證人李佳駿有意
25 購買系爭房屋，似有阻止系爭買賣成立之心，而對被告勝
26 林苑公司應懷恨在心，立場已有偏頗，況目前證人李佳駿
27 與原告為良好之房東、房客關係，證詞可信度低，其所為
28 證詞應不可採。

29 1、證人李佳駿證稱：「他們買賣房子完成後，我就聯絡全部
30 房客說新的屋主要來看房子，後來這些房客有配合讓原告
31 進入，所以發現漏水情形，是進去看之後才說的」等語

01 (見本院卷一第234頁)，與原告主張在租賃關係結束後始
02 進屋察看之情形不符。

03 2、證人李佳駿先證稱：「帶看當日只有到二樓門口，因為當
04 時聯絡時間蠻短，聯絡房客時均不在」(見本院卷一第232
05 頁)，嗣改證稱：「當初看房時，被告劉鴻全之訴訟代理
06 人劉振炎有跟我說，所以三、四樓有約成，因為時間太倉
07 促，所以四樓半就沒有約成」(見本院卷一第323頁)，
08 足見證人李佳駿之證詞前後不一。又證人李佳駿證稱有陪
09 同帶看至2樓門口(見本院卷一第224頁)，嗣改證稱陪同
10 帶看至三、四樓門口(見本院卷一第325頁)，證詞前後
11 不一。

12 3、證人李佳駿證稱：「系爭買賣契約是帶看後過一、兩個月
13 才成交」(見本院卷一第324頁)，然系爭買賣契約實則
14 係帶看後未達1個月即成交，證人李佳駿之前開證詞顯有
15 不符。又證人李佳駿先證稱「係詢問張逸齡才知道房子成
16 交價格」等語，嗣改證稱：「會知道房子成交價格是因為
17 兩造簽立買賣合約時有在場」(見本院卷一第323頁)，
18 其證詞前後不一。

19 (二)系爭鑑定報告雖認系爭房屋因滲漏水所造成建物價值減損
20 約20%。然如將滲漏修復即可正常使用，則依通常情形系
21 爭房屋價值應不受影響；況自鑑定報告記載亦可知，系爭
22 滲漏水明顯減少或不見，且不影響建物主要使用功能，亦
23 不影響結構體安全，是系爭滲漏水若經修復，則系爭房屋
24 應無價值減損之虞等語，資為抗辯。

25 六、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔
26 。(三)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

27 (貳)被告劉鴻全則以：

28 一、被告劉鴻全係向松田建設購買系爭房屋，交屋時為新屋並無
29 漏水情形，購買後即出租第三人使用，鑰匙交付承租人後即
30 不再打擾承租人，故至原告買受系爭房屋之日止，被告劉鴻
31 全均未進入過系爭房屋。

01 二、被告劉鴻全之友與被告勝林苑公司之仲介人員認識，被告勝
02 林苑公司之仲介人員始來遊說被告劉鴻全將系爭房屋賣給原
03 告，嗣被告勝林苑公司又要求被告劉鴻全簽系爭房屋現況說
04 明，被告劉鴻全因未去過系爭房屋，原不願簽現況說明書，
05 然被告勝林苑公司表示原告要向銀行超貸，須有被告劉鴻全
06 簽立之現況說明書始可，被告劉鴻全因而從之，直至本件訴
07 訟期間始知係遭仲介欺騙，且被告劉鴻全欲以2,500萬元出
08 售系爭房屋，仲介卻以2,550萬元出售，多出之50萬元則由
09 仲介取走作為仲介費，且仲介另向被告劉鴻全收取已支付之
10 仲介費70萬元，又向原告收取仲介費28萬餘元。當時其與原
11 告均未見過面，係仲介去拍照要其賣給原告，後來其與原告
12 見面就簽約；當時仲介有要求看屋，並跟其稱有人要購屋，
13 其稱系爭建物已出租別人，請聯絡承租人讓仲介等進入看屋
14 ，後來仲介有無去看屋，其則不清楚等語，資為抗辯。

15 三、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
16 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

17 參、得心證之理由

18 一、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
19 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
20 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無
21 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
22 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
23 5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
24 減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
25 請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買
26 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
27 償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354條、第
28 359條、第360條分別著有規定。次按所謂物之瑕疵係指存在
29 於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，
30 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為物有瑕疵
31 。若出賣之特定物所含數量短少，足使物之價值、效用或品

質有欠缺者，亦屬之。買受人因重大過失而不知有上開瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，固可不負擔保之責，惟出賣人故意不告知其瑕疵者，不在此限，此觀民法第354條、第355條之規定自明（最高法院90年度台上字第915號裁判要旨同此見解）。另自前開民法第355條之立法理由亦可知，關於標的物之價值或效用有滅失或減少之瑕疵，買受人因重大過失不知者，以出賣人曾經保證其無瑕疵為限，始負擔保之責，如未保證其無瑕疵時，出賣人即可不負責任；但出賣人明知標的物有瑕疵而故意不告知買受人，則應使出賣人就其瑕疵負擔保責任。且出賣人所負之權利或物瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，依民法第351條及第355條規定之反面解釋，顯不以出賣人對瑕疵之發生有故意或過失為必要（最高法院71年度台上字第2395號裁判要旨同此見解）。第按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視為自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、2項另有規定。故當事人於自認有所附加或限制者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。且依前開規定，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見解）。查：

- （一）原告所主張其於110年11月19日經被告勝林苑公司所屬仲介人員即蔡宛蓁、張嫚玲帶看原為被告劉鴻全所有系爭房屋，嗣原告於110年12月11日以總價金為2,850萬元向被告劉鴻全買受系爭房地並簽立系爭買賣契約書，原告於同日以支票交付第1期款2,850,000元，另給付被告勝林苑公司仲介費285,000元等事實，為被告所不爭，復有原告所提系爭買賣契約書、第一建經價金信託履約保證申請書、標

01 的物現況說明書、土地登記第二類謄本、建物登記第二類
02 謄本、地籍圖、嘉義市地政事務所建物成果圖、永豐銀行
03 支票（見本院卷一第25至43頁）與統一發票（見本院卷一
04 第45頁）等在卷可證，自堪信為真實。

05 （二）證人張嫚玲於本院結證稱伊系爭房屋買賣買方之仲介，仲
06 介該房屋時有去看房子內部情形，當時有出租整棟，當天
07 係伊與蔡宛蓁、買方即原告夫妻2人透過二房東帶看，其
08 等看到空間是1樓營業處所、2樓堆放二房東物品、3樓以
09 上出租，一直到5樓均係出租套房，故1、2樓是開放空間
10 有去看，但3樓以上均出租，除經過之樓梯外，其等均在
11 房門外無法進去看，5樓全部隔成套房出租，故無法看。
12 若未下大雨，無法發現系爭房屋漏水，伊等一直到買方通
13 知系爭房屋有漏水，始知有漏水，因當時已結案，因房客
14 退租後原告進去看，發現有漏水情形，原告在今年3月時
15 將照片傳給伊等，當時房客已退租；伊接到原告通知即馬
16 上將照片發在群組，買賣當時是蔡宛蓁與被告即前任屋主
17 聯繫，後來等前屋主聯繫，等一段時間無回應，原告即向
18 消保官提出申訴，伊等則找專業師傅察看，那時伊有將估
19 價單傳到群組，另馬上傳給買方，但買方不接受。伊等係
20 依賣方所填之標的物現況說明書看現場格局狀況，有無瑕
21 疵完全依賣方之標的物現況說明書，因伊等未完全看整個
22 狀況，如此看屋方法原告亦無意見，原告亦知出租情形，
23 無法看房間內部，原告亦知情。因無人會未看屋即買屋，
24 故伊一直請蔡宛蓁聯繫二房東，後來看了1、2樓開放空間
25 及樓梯間，原告對如此作法亦無意見，且同意買受系爭房
26 屋。因本案無法看故無法調查，若能看即會調查，若係空
27 屋可看到現場，伊等會跟屋主確認屋主在標的物現況說明
28 書所勾選內容去比對現況是否正確。應係在110年2月21日
29 結案，當日有約兩造在有巢氏南京房屋店將系爭建物鑰匙
30 交付原告，並將租賃移轉過去。伊等無法點交，若係空屋
31 始有點交，因本件有出租故無法點交，將鑰匙交給買方就

01 算點交等語明確（本院卷一第224至228頁）。另結證稱伊
02 在交付幹旋金前有提供不動產說明書給原告看，不動產說
03 明書當中之現況說明，第1次屋主不簽故未勾選，但蔡宛
04 蓁製作之產權說明書有給原告看。在第1次帶看後，伊有
05 有帶原告專門去系爭房屋看電梯內部，看可否運轉，伊記
06 得遭回稱要付費故未使用電梯等語明確（本院卷一第328
07 至329頁）。證人蔡宛蓁於本院結證稱伊負責系爭買賣之
08 賣方仲介，出賣系爭建物時，因系爭建物有出租，伊向張
09 嫻玲說因無法看裡面，儘量不要推此案。後因張嫻玲一直
10 向伊說買方拜託看有無辦法看裡面，而此物件為朋友所介
11 紹，因無法看屋故伊未積極促成，後來約成進去看屋。系
12 爭標的物現況說明書係當天要簽約，由前屋主即被告所簽
13 。被告簽標的物現況說明書時，伊等未逐項去核對，因當
14 下前屋主明確告知因出租而不好意思打擾租客，故簽約時
15 始與其確認。系爭建物於結案日就算點交，買方亦未要求
16 一定要再看，若其有要求就會再處理，故雙方均有簽點交
17 動作。兩造均有支付仲介費，買方支付28萬元，賣方支付
18 50萬元。點交當天代書約買賣雙方至伊公司，要不要點交
19 買方未提出，故點交文件雙方均有簽名，點交文件兩造都
20 有保留。點交當天二房東有去，因要辦理租賃關係移轉，
21 有無另外簽立租賃契約，伊不清楚，伊只負責仲介買賣。
22 此物件共來公司2次，第1次來協商價錢時，要給被告簽標
23 的物現況說明書，但被告不簽，被告稱因其未住過系爭建
24 物，第2次價錢談妥，因要簽約了，伊向被告說不簽標的
25 物現況說明書不行，故賣方始簽立標的物現況說明書；伊
26 未逐項核對標的物現況說明書勾選內容，係因無法進去看
27 等語明確（本院卷一第228至230頁）。另結證稱第1次帶
28 看時，伊有向李佳駿詢問電梯狀況，李嘉駿稱不行，其目
29 前未使用，其稱要繳什麼費，伊也聽不懂等語明確（本院
30 卷一第329至330頁）。證人李佳駿於本院結證稱系爭建物
31 整棟原為胡治中所承租，伊再向胡治中租賃1樓，後於去

01 年3月因胡治中無法繼續承租，始由伊出面與前屋主即被
02 告劉鴻全承租，當時伊就租賃全棟。伊租賃1樓時，2樓以
03 上是由胡治中所承租，胡治中租賃時，伊不清楚2樓以上
04 做何使用，伊未曾聽胡治中說系爭建物有漏水情形，伊接
05 手承租後，2樓是空的，伊用來當作儲藏空間，3樓當時有
06 3個月的時間出租給1個妹妹做工作室，4樓均隔成套房出
07 租給2位房客，4樓半胡治中本即出租給1位女性，伊就繼
08 續出租給該房客，亦為套房。系爭建物買賣時，仲介與買
09 賣雙方有到現場看，但僅到2樓門口，因當時聯絡時間蠻
10 短，伊聯絡房客時均不在，當時因有出租給房客，故無法
11 進去看，若再繼續聯繫可進去看，伊有向那些房客說有人
12 要來看屋，伊等均同意，其等後來未再要求看屋，因很快
13 就買賣了。兩造買賣完成後有換租賃契約，當天在系爭建
14 物1樓簽的，伊亦有去仲介公司。伊房客未曾向伊反應說4
15 樓半有漏水，系爭建物漏水情況一直到兩造訴訟時伊始知
16 悉，是新屋主告訴伊的。買賣完成後，伊就聯絡全部房客
17 說新屋主要來看房，後來這些房客有配合讓原告進入看，
18 原告發現漏水情形，是在進去看後才說的，去看時伊有陪
19 同，伊有看到漏水痕跡，均係在4樓半處，4樓半房客已搬
20 走未居住該處。原告進入看房是在點交後，原告請伊去詢
21 問5樓房客為何會有漏水及開始漏水時間，當時房客向伊
22 說住進去時就這樣，因未妨害房客生活，所以房客就沒反
23 應。房客在第1次聯繫看房時候就同意看屋，因時間沒約
24 好始未看成。當初伊帶仲介看房，之所以未看房間，伊未
25 明確向仲介說房客有同意看房，因房仲未繼續要求看房，
26 伊就未跟房客約；房仲帶看當下，有要求要去看房間，但
27 伊向房仲稱房客不在無法看。是伊與新屋主換約後，伊始
28 陪同新屋主看房等語明確（本院卷一第231至236頁）。證
29 人鍾永鵬於本院結證稱原屋主即被告劉鴻全找伊賣系爭房
30 屋，伊再去找有巢氏；在系爭房屋買賣過程中，伊有聯絡
31 原本租賃人，伊有帶購買人及仲介公司去看屋，僅看1、2

樓而已，未全部看，因租賃人稱不方便看，因其有部分出租給別人，其亦無鑰匙去看，亦未看地下室電梯，當時只簡單看一下樓梯間，未表示1、2樓有何問題，後來不知其等有無再去看。伊看系爭房屋時是原地主與租客聯繫的，仲介公司有跟伊要求要看系爭房屋，要求幾次忘記了，伊即一直約時間。伊前後僅去看屋1次，是原屋主聯絡的，整個買賣過程中看屋均由伊聯絡屋主；仲介要求看屋時，屋主有說因有租客，所以不方便給看屋，若要看要簽約、約時間。系爭房屋僅約成1次看屋，因租客經常不在故不好約等語明確（見本院卷二第120至124頁）。而原告所主張系爭房屋確有漏水之事實，亦據原告提出照片為證（見本院卷一第49至59頁、第289至293頁與本院卷二第39至67頁）。更參酌系爭漏水等瑕疵，經送嘉義市建築師公會鑑定結果，認系爭房屋5樓屋頂原有防水措施極為簡陋，屋頂尚有多處積水含積水痕跡，屋頂1處不明排水管外漏，外露部分有不明塗料處理過痕跡；系爭建物漏水瑕疵減損建物之價值為231,400元；系爭瑕疵與鄰戶一體施作之修復費用為290,000元，鄰戶若依比例負擔，本件修復費用為164,000元，有嘉義市建築師公會鑑定報告書在卷可證。本院審酌前開鑑定報告書業經初勘、會勘所斟酌之系爭建物竣工圖、價格評估過程等數據與依據資料均屬明確，並無違背經驗法則或論理法則之處，自屬可採。從而，自前開各事證相互參酌以觀，系爭房屋確有系爭漏水瑕疵且係本件買賣交屋前即已存在，系爭瑕疵減少之價金應為231,400元，均可認定。

（三）而系爭買賣契約第5條第2項約定，賣方保證買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任，本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金，有系爭買賣契約在卷可憑。則賣方即被告劉鴻全既保證系爭買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，自應依前開約定負瑕疵擔保責任

，且系爭瑕疵非屬重大瑕疵，買方即原告不得主張解除契約，而僅得請求減少價金即前開231,400元，均可認定。至被告劉鴻全前開抗辯則均不可採。

（四）原告以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴之合併，原告依其中之一訴訟標的可獲全部受勝訴判決時，法院固得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其他訴訟標的無庸審酌；惟如各訴訟標的對於原告判決之結果不同，法院自應擇對原告最為有利之訴訟標的而為裁判。查原告係依前開民法所規定物之瑕疵擔保與不完全給付損害賠償規定，與系爭買賣契約約定，請求被告賠償，並請求就前開數訴訟標的擇一為有利原告之判決；而依前開各訴訟標的對於本件原告判決之結果或無不同，然依系爭買賣契約第5條第2項約定請求減少價金數額較損害賠償或修復費用金額更高，對本件原告為最為有利之訴訟標的，則依前開說明，本院自應擇對原告最為有利之系爭約定而為裁判，且對其他訴訟標的自無庸再予審酌。

二、另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。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任，民法第571條、第179條與不動產經紀業管理條例第26條（原告誤載）固有規定。查依前開證人證詞觀之，堪認被告勝林苑公司已盡相當查證義務，並未違反善良管理人之注意義務，且其取得系爭仲介費亦非無法律上原因，是原告依前開各規定請求被告勝林苑公司返還所受領之居間報酬285,000元及其法定遲延利息，自均屬無據。

三、綜上所述，原告依系爭買賣契約之約定，請求被告劉鴻全給付231,400元及自民事起訴狀繕本送達翌日即111年6月2日起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
02 許。至原告其餘之請求，則為無理由，均應予駁回。

03 四、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
04 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
05 ，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支
06 出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有
07 明文。查本院既為兩造前開一部勝訴、一部敗訴之終局判決
08 ，本院因認本件訴訟費用依前開規定應命由被告劉鴻全負擔
09 12%，餘由原告負擔。

10 五、未按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職
11 權宣告假執行；又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔
12 保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第389
13 條第1項第5款、第392條第2項分別著有規定。查本院前開命
14 被告劉鴻全給付原告231,400元之判決，所命給付之金額未
15 逾50萬元，依前開規定，本院自應依職權宣告假執行；而被
16 告劉鴻全聲請預供擔保而免為假執行，經核亦無不合，爰併
17 酌定相當擔保金額宣告之。至原告前開敗訴部分，其假執行
18 之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
20 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
21 予敘明。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
23 民事第三庭法 官 陳卿和

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。

26 如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 113 年 2 月 29 日
28 書記官 陳慶昀