

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第650號

原告 李嘉榮

被告 黃寶玉

訴訟代理人 邱靜怡律師

被告 豪麥有限公司

法定代理人 劉惠萍

訴訟代理人 陳俊夏

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國112年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃寶玉應給付原告新臺幣287,044元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣109,800元，其中新臺幣30,519元由被告黃寶玉負擔，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告黃寶玉如以新臺幣287,044元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項

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、且不甚礙於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。經查，原告起訴時，原訴之聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）500,000元，嗣原告於民國111年10月4日以民事追加訴之聲明狀變更為：被告應給付原告900,000元（本院卷一第79頁），嗣於111年11月1日言詞辯論期日變更聲明為：被告應連帶給

01 付原告900,000元（本院卷一第545頁），核屬請求基礎事實
02 同一，擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙於被告之防禦及
03 訴訟之終結，於法尚無不合，應予准許。

04 乙、實體事項

05 壹、原告主張：

06 一、原告於111年7月19日透過有巢氏仲介公司西維店即被告豪麥
07 有限公司（下稱被告豪麥公司）之居間仲介下，以新臺幣93
08 0萬元之價格，向被告黃寶玉購買坐落嘉義市○○段000地號
09 土地及其上門牌號碼嘉義市○○街000號房屋（下稱系爭房
10 屋），被告黃寶玉於標的物現況說明書（下稱現況說明書）
11 內對於建物現況，第15條「建物現況是否有滲漏水情形」原
12 本勾「否」其後再次塗改成「是」，卻未以簽名或蓋章方式
13 證明更正，違犯刑法第210條之偽造變造私文書罪，亦未正
14 確說明實際漏水情況及位置。另第16條，被告黃寶玉既已在
15 條文內說明未曾在最近1年修復滲漏水，足證房屋滲漏水情
16 況始終存在，不能以在牆面補刷漆之掩飾行為來蒙混視為已
17 修復，進而欺騙誤導原告。原告於111年9月5日交屋後勘查
18 屋況，始發現屋內牆面及廁所確有滲漏水痕跡，如1樓浴室
19 外的牆面滲水產生壁癌、2樓浴室地板及牆面滲水，地板甚
20 至漏水至1樓吊扇出線孔滴至地面嚴重積水、3樓廁所地板及
21 牆面嚴重漏水，甚至漏水至2樓梯間天花板整片都是水漬，
22 並持續在滴水不止，全屋熱水管均破損卻改成明管裸露在
23 外，2樓後陽台滲水至1樓廚房天花板及結構樑滴水不止，3
24 樓後外牆亦會滲水，導致3樓浴室磁磚吸附水份無法根除等
25 等問題。此均係被告黃寶玉事後塗抹掩蓋表面，並無根本解
26 決本身滲漏水之事實，原告依民法第359條物之瑕疵擔保責
27 任規定及民法第227條不完全給付之損害賠償規定，主張權
28 利。系爭房屋現況修復漏水費用，依原告所提裝潢專業估價
29 單共有18項工程需花費總計544,700元。又「不動產估價師
30 公會」統計因漏水導致房屋價值減損分2種情況：1.漏水已
31 修復：折價幅度約為房屋售價之15至19%。2.漏水未修復：

01 折價幅度則視滲漏情況（更高）而定。若以系爭房屋未漏水
02 之正常價格（時價）15%計算價值減損為合理，應為1,335,
03 000元（計算式：890萬元×15%=1,335,000）。上開修復漏
04 水費用544,700元加計交易價值貶損損失1,335,000元，原告
05 總計受有1,879,700元之損害，但本件原告僅請求900,000
06 元。

07 二、此外，原告與房屋仲介即被告豪麥公司係居間契約關係，原
08 告對房屋行情資訊極度不足，被告豪麥公司員工陳俊夏要求
09 原告不要理會實價登錄，要求原告倉促以高價與被告黃寶玉
10 訂立系爭買賣契約書，顯違反未誠實揭露告知之誠信原則，
11 並違反民法第74條趁原告急迫、輕率、無經驗為財產上給付
12 之規定。再以坪數單價及屋齡來做對照，以同路段110年11
13 月成交之義教街612號建坪每坪14.9萬元、義教街739號建坪
14 每坪19.6萬元、義教街787號建坪每坪20.2萬元，系爭房屋
15 換算建坪每坪23.25萬元，每坪貴了3至8萬元且還是近38年
16 的破舊老屋。依被告豪麥公司提供之透明房價資料中，雖包
17 含同巷的房屋，但也有性質不同、單價較高或屋齡較新、地
18 坪較大物件作參考，可見被告豪麥公司未盡公平提供類似不
19 動產交易價格義務，導致原告誤判房價，也有哄抬價格之嫌
20 疑，若依附近相似物件之實價登錄，以建坪每坪20.2萬元換
21 算系爭房屋價金應為808萬元，台灣銀行鑑價最高也是880至
22 890萬元。被告豪麥公司關於訂約事項負有盡法律上調查並
23 就其所知據實向原告報告之義務，其人員故意隱瞞房屋瑕疵
24 或未善盡其屋況調查義務而造成原告損害，違反民法第535
25 條規定善良管理人之注意義務，依民法第567條第1項前段、
26 不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，被告豪麥公司
27 因房屋仲介經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失，致
28 原告受損害者，被告豪麥公司應就原告所受損害負連帶賠償
29 責任。

30 三、為此，依民法第354條、第359條規定、第179條至183條規
31 定、第227條規定擇一請求被告黃寶玉需折減房屋買賣價金

01 並負工程修繕價值貶損總費用之損害賠償責任，依第567條
02 第1項前段、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
03 被告豪麥公司依比例賠償買方所受損害費用，負連帶賠償責
04 任。並聲明：(一)被告應連帶給付原告900,000元。(二)原告願
05 供擔保，請求宣告假執行。

06 貳、被告答辯：

07 一、被告黃寶玉辯稱：

08 (一)原告與被告黃寶玉於111年5月7日第一次簽立買賣契約時，
09 被告黃寶玉於現況說明書上已明確載明系爭房屋有壁癌之情
10 形，另補充說明其壁癌位置即店面牆壁、樓梯下且簽名於
11 旁，原告亦然，可證原告明知系爭房屋存有壁癌情形，而造
12 成壁癌原因複雜，非全然因滲漏水所導致，亦可能因氣候潮
13 濕、室內濕氣過重所致，系爭房屋屋齡已近38年，壁癌產生
14 應與房屋老舊有相當關聯，是該壁癌產生並非因系爭房屋有
15 滲漏水，況系爭房屋在過戶予原告之前，前後承租之3名房
16 客皆未向被告黃寶玉反映系爭房屋有滲漏水之情形，是系爭
17 房屋並無滲漏水之情形存在，原告主張系爭房屋有滲漏水情
18 形，被告黃寶玉否認之。系爭房屋經原告第一次解約後，被
19 告黃寶玉有請廠商修復壁癌，當時未知原告要再次購買，經
20 廠商修復後已無壁癌而屋況良好，然原告竟於被告豪麥公司
21 某次陪同帶看系爭房屋時，將3樓浴室地板蓄滿水而觀察有
22 無滲漏水，原告不合理測試行為，被告豪麥公司皆明知，故
23 在111年7月19日第二次買賣契約簽立時，被告豪麥公司建議
24 被告黃寶玉更改現況說明書中「建物現況是否有滲漏水情
25 形」之選項，被告黃寶玉為免買賣雙方日後爭議，遂接受建
26 議更改現況說明書上之「建物現況是否有滲漏水情形」之勾
27 選，從「否」改成「是」，並有補充說明：「三樓浴室天花
28 板」，是若系爭房屋存有滲漏水之情形（假設語氣），亦僅
29 存在該處而已，又原告擅自測試後仍同意購買系爭房屋，依
30 民法第355條第1項規定，原告於買賣契約成立時，已知有三
31 樓浴室天花板之滲漏水情形，被告黃寶玉不負擔保責任。現

01 況說明書之更改皆在原告面前所為之，更改後原告皆無意
02 見，代表原告亦認同被告黃寶玉之勾選，是原告主張被告黃
03 寶玉就實際是否有滲漏水情形卻未詳實揭露房屋漏水狀況，
04 甚且有塗改作假痕跡云云，並非事實。被告黃寶玉再次接收
05 到原告要回頭購買系爭房屋之訊息後，原告亦多次前往看
06 屋，對於系爭房屋屋況知之甚詳，且被告黃寶玉就系爭房屋
07 並無任何隱瞞，亦無故意無告知瑕疵之情事，而原告歷經第
08 一次解約後又再次提出購屋請求，益徵原告可接受系爭房屋
09 狀況而默視同意按訂約時房屋現況交易，且現況說明書上亦
10 載明「依現況交屋」且經原告簽名於上，對於系爭房屋物理
11 存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，原
12 告可依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受，而以交付
13 房屋當時之現況為據，原告既同意以現況交屋，則買賣雙方
14 買賣之合意即為該系爭房屋之現況，系爭房屋縱有約定現況
15 內之缺損或不足，亦是買賣雙方間買賣合意之射程範圍，要
16 無認屬「瑕疵」之理，更非所謂「物之瑕疵」。縱原告於買
17 受後因該瑕疵而遭受不利益，惟既屬原告於買受時所得評估
18 及預見，自不得因此主張損害或請求給付。另系爭房屋交屋
19 時，原告對於系爭房屋屋況並無意見，是系爭房屋縱存有上
20 述滲漏水瑕疵（假設語氣），惟該瑕疵於契約成立時既已存
21 在，此為原告所明知，就被告黃寶玉而言，將該特定之標的
22 物即系爭房屋交付，即屬依債務本旨而為給付，尚不構成不
23 完全給付問題。

24 (二)原告主張1樓浴室外的牆面滲水產生壁癌、2樓浴室地板及牆
25 面滲水，地板甚至漏水至1樓吊扇出線恐滴至地面嚴重積
26 水、3樓廁所地板及牆面嚴重漏水，甚至漏水至2樓梯間天花
27 板整片都是水漬」云云，並非事實：檢視原告所附之照片、
28 影片，與被告黃寶玉交屋時所附之照片、影片相較，1樓天
29 花板竟有不明黑色條狀物體橫掛於上，且系爭房屋牆面已遭
30 外力破壞而斑駁，顯見原告已徹底自行破壞屋況而致系爭房
31 屋多處滲漏水，現今之系爭房屋已與當時交屋時之原始屋況

大相逕庭，難認原告所指系爭房屋之漏水情形係原始屋況瑕疵，原告擅自使用未經被告黃寶玉同意之方法做檢測，而導致系爭房屋目前多數滲漏水，有何立場向被告黃寶玉請求減少價金？又系爭房屋倘若如原告所主張有如此多處滲漏水及牆面斑駁，衡諸一般常情，原告根本不會回頭再次向被告黃寶玉請求購買，且系爭房屋交屋時，若如原告照片所示情形發生，原告應立即通知被告豪麥公司或被告黃寶玉，惟原告於交屋時並未有任何意見，顯見系爭房屋於交屋時屋況良好，系爭房屋根本未如原告所指有多處滲漏水，系爭房屋目前所呈現之滲漏水明顯系原告自行破壞系爭房屋所導致，再者原告起訴狀所附照片根本未有任何滲漏水之情形，然原告竟為讓系爭房屋呈現有滲漏水之狀況，竟自行破壞牆面、天花板等，是系爭房屋之滲漏水明顯可歸責於原告，原告自行破壞系爭房屋而致系爭房屋屋況變動甚鉅，而向被告反應漏水情事並要求被告負瑕疵擔保責任，原告主張系爭房屋存有漏水瑕疵乙節之真實性，要非無疑，是原告請求被告等連帶負損害賠償責任，難謂正當，原告須就標的物於危險移轉時有瑕疵之事實先負舉證之責。

(三)原告主張以換算建坪單價每坪23.25萬元購買系爭房屋，每坪足足貴了3至8萬元，且還是近38年之破舊老屋云云，惟系爭房屋之建物謄本總面積為127.65平方公尺，約略為39坪，惟系爭房屋1樓後方增建廚房、廁所約10坪大小之使用空間，及上方2樓蓋有採光罩之大陽台可使用，並增建4樓屬室內有完整門窗可遮風擋雨之空間，是系爭房屋之使用坪數並非如原告所訴僅有40坪，原告可自行上內政部不動產交易實價查詢服務網站查詢附近成交行情而決定是否購買，倘認被告黃寶玉開價過高，原告大可不必於第一次解約後再次請求被告黃寶玉賣屋，且兩次買賣契約價金完全相同，被告黃寶玉並未因原告反覆無常態度而多賺取任何利潤，原告竟提起本件訴訟，任意破壞系爭房屋再主張系爭房屋有瑕疵，實無理由。

01 (四)系爭房屋建築完成日期為74年2月16日，依據財政部公告之
02 固定資產耐用年數表，鋼筋混凝土造之住宅房屋之耐用年數
03 為50年，兩造成立買賣契約時，系爭房屋屋齡已將近40年，
04 屬於老舊而需重新裝潢，漸失防水功能亦為眾所周知之常
05 識，原告應可知悉，且被告於現況說明書關於「建物現況是
06 否有滲漏水情形」勾選「是」，並勾選「客廳」、「浴
07 室」，載明「三樓浴室天花板」，原告即已知悉系爭房屋有
08 滲漏水情形存在，原告所指壁癌、滲水等瑕疵均為肉眼可輕
09 易觀察之情形，原告更於被告豪麥公司人員帶看下在浴室蓄
10 水觀察有無滲漏水，系爭房屋係歷經原告於111年5月反悔解
11 約又於同年7月回頭購買之物件，原告非常清楚屋況且考量
12 屋齡，由原訂價1250萬元大幅減價至930萬元成交，依民法
13 第355條規定，原告於系爭買賣契約成立時即應知悉有滲漏
14 水瑕疵，被告不負擔保之責。再者，依據嘉義市建築師工會
15 之鑑定報告第6頁滲漏水之形成原因可知，系爭瑕疵大部分
16 均是系爭房屋因年代使用較久而導致之滲水而未有漏水之情
17 形，是系爭房屋之滲水乃天氣因素、房屋結構與設備之正常
18 老化現象，買賣價金930萬元已考量在內，原告當然無法要
19 求新屋之品質。若鈞院認被告應負瑕疵擔保責任（假設語
20 氣，否認之），惟瑕疵修補費用應扣除現況說明書明確勾選
21 之「客廳」（照片編號1、2）及「浴室」（照片編號3、4、
22 5、6、11、12、13、18、19、20）、「三樓浴室天花板」
23 （照片編號10）及增建處（照片編號9、16）所產生之修復
24 費用，除增建處（照片編號9、16）以外其他位置之滲漏水
25 現象，原告於系爭買賣契約書成立時即已知悉，依民法第35
26 5條規定，被告不負擔保之責，關於增建處位置之滲漏水現
27 象（照片編號9、16），其位置在2樓後方增建露台，屬原建
28 物與增建部分之交接處，其本就存在縫隙，原告數次看屋，
29 即可依肉眼觀察或用手觸摸，雙方亦約定現況交屋，原告於
30 系爭買賣契約書成立時應可知悉，依民法第355條規定，被
31 告不負擔保之責。

01 (五)綜上，原告依據民法第359條物之瑕疵擔保責任、第227條不
02 完全給付，提起本件訴訟，請求被告黃寶玉減少價金及損害
03 賠償，並無理由等語。並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如
04 受不利判決，請准供擔保免為假執行。

05 二、被告豪麥公司辯稱：

06 (一)被告公司並無違反誠信原則，原告亦非輕率急迫無經驗而購
07 入系爭房屋：1.原告曾於111年5月7日第一次購買系爭房
08 屋，然事後卻以家人反對、神明不同意等原因反悔而要求解
09 約，因此賠付50萬元之違約金。詎原告竟又於111年5月29日
10 表示希望再次購買系爭房屋，最終原告不斷積極請託下，被
11 告豪麥公司方說服賣家即被告黃寶玉與原告再次進行系爭房
12 屋買賣之商討，並於111年6月底終於確認雙方有意願再就系
13 爭房屋進行第二次買賣，原告主動詢問服務費折抵房地合一
14 稅之問題，並多次對於價格進行磋商，甚至要求將第一次買
15 賣所賠付之50萬元違約金計入買賣總價，期間更數次要求查
16 看系爭房屋，最後原告於111年7月19日再次與被告黃寶玉就
17 系爭房屋簽立第二次買賣契約，在在均顯示原告並非輕率、
18 急迫或無經驗。2.觀系爭房屋第一次買賣契約文件第2頁即
19 明確於附件欄位勾選「附近成交行情」及第7頁內政部不動
20 產交易實價查詢服務網之鄰近實價登錄查詢結果均已供原告
21 參考，可知原告至少於第一次買受系爭房屋時，即已知悉系
22 爭房屋鄰近之實價登錄情形，遑論第二次買受系爭房屋時業
23 經多方考量及比價，方才決定再次買受系爭房屋，無論對於
24 鄰近實價登錄、系爭房屋之價值、屋況等均知之甚詳，要無
25 其所稱之對於房屋行情資訊極度不足情事。3.被告係於多方
26 比價、多次查看系爭房屋實況、並參考實價登錄資料之基礎
27 上，主動要求被告豪麥公司與被告黃寶玉溝通，希望再與其
28 簽立第二次買賣契約，要無所謂民法第74條輕率、急迫或無
29 經驗可言。且系爭房屋之買賣價格係經雙方磋商後達成之合
30 意結果，與行情亦屬相近，是原告之給付以客觀事實及社會
31 經濟狀況等觀之，並無任何不公平情形，原告請求減少價

01 金，實無理由。

02 (二)原告並無因買賣而受有任何損害，被告豪麥公司或職員對原
03 告亦無須負損害賠償之連帶責任：民法第567條第1項並未針
04 對損害賠償予以規範，原告據此請求損害賠償，已然有誤。
05 至不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，係以執行仲介
06 行為之經紀人員有故意或過失導致交易當事人受損害為前
07 提，惟系爭房屋現況並無漏水情形，僅有過往留下部分壁癌
08 痕跡，原告僅提出數張照片，未能證明系爭房屋確有「因漏
09 水而致原告受有損害」。退步言之，縱使系爭房屋有漏水情
10 形，原告於111年5月7日第一次買賣時即已明知系爭房屋現
11 況，且於111年7月19日第二次買賣，被告豪麥公司人員陳俊
12 夏應原告之要求，於簽約當場再次確認「原告所指稱之漏水
13 位置」，由被告黃寶玉紀錄於「標的物現況說明書」上並簽
14 名，此有錄影畫面暨譯文可證，遑論原告前後兩次買賣之間
15 數次查看系爭房屋，甚至偕同水電師傅前往評估，期間系爭
16 房屋均維持原狀未有任何變動，可證即使有漏水情事，原告
17 亦早於111年7月19日簽訂契約前即明確知悉，且同意以現況
18 交屋。綜上，被告豪麥公司已屬善盡據實告知及調查義務，
19 並無任何故意或過失，原告任意指摘被告豪麥公司有故意隱
20 瞞系爭房屋瑕疵或未盡屋況調查義務云云，顯係為將第一次
21 買賣毀約所賠付之違約金，轉嫁予並無任何故意或過失之被
22 告豪麥公司，殊無足採。又原告對被告豪麥公司與仲介人員
23 連帶負賠償責任一事，應盡舉證責任，除須先舉證確實有漏
24 水所致之損害，並應證明該損害之發生與被告豪麥公司之間
25 有相當因果關係，否則無疑乃濫行訴訟等語。

26 (三)並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請供擔保
27 免予假執行。

28 參、兩造不爭執事項：

29 一、原告於111年7月19日經由被告豪麥公司仲介人員介紹，向被
30 告黃寶玉購買系爭房屋，買賣價金9,300,000元，並簽立不
31 動產買賣契約書（本院卷一第249至256頁）。

01 二、被告黃寶玉於不動產買賣契約所附之標的物現況說明書第15
02 項「建物現況是否有滲漏水情形」、勾選「是」，於「否」
03 之勾選有塗改，備註說明欄記載位置，勾選「浴室」、「客
04 廳」有勾選、其他部分書寫：「三樓浴室天花板」，「是否
05 曾在最近一年內修復滲漏水」，勾選「否」，備註說明欄位
06 註記「依現況交屋，黃寶玉簽名」（本院卷第155頁）。

07 肆、本院之判斷：

08 原告主張被告黃寶玉未正確說明實際漏水情況及位置，系爭
09 房屋存有滲漏水瑕疵，經估價後修繕費用合計544,700元加
10 計交易價值折損，僅請求900,000元，被告豪麥公司仲介人
11 員要求原告已高於實價登錄價格買入系爭房屋，且並未善盡
12 調查屋況義務，造成原告損害，應負損害賠償責任，業據其
13 提出系爭房屋滲漏水照片、房屋漏水錄影光碟、漏水檢測暨
14 修繕工程估價單為證，被告等人則以前開情詞置辯。則本件
15 之爭點為：一、原告購買系爭房屋時有無滲漏水之瑕疵？
16 二、原告依據民法第359條物之瑕疵擔保責任、第227條不完
17 全給付，請求被告黃寶玉減少價金，有無理由？三、原告依
18 據民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項
19 規定，請求被告豪麥公司負連帶賠償責任，有無理由？茲分
20 述如下：

21 一、系爭房屋經鑑定有如附表所示滲漏水之瑕疵：

22 原告主張系爭房屋具有滲漏水瑕疵部分，經原告聲請送請社
23 團法人嘉義市建築師公會（下稱嘉義市建築師公會）鑑定，
24 經嘉義市建築師公會委請詹朝光建築師會同兩造於112年1月
25 16日、同年2月14日到場辦理初勘、第二次會勘後於112年3
26 月5日出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書），鑑定結果
27 如下：

28 (一)系爭房屋之1樓、2樓、3樓之浴室地板、內外牆面及2樓後陽
29 台地板等位置，有如附表所示位置之滲漏水情形（詳現場滲
30 漏位置照片）。

31 (二)滲漏水之形成原因、修繕方式及所需費用：

01 1.滲水之形成原因跟水分及濕氣有關，水分及濕氣可能包含：
02 雨水、空氣濕氣、管線漏水、淋浴間或浴缸洗澡用水等因
03 素，因此滲水較常發生在有水源之處，例如：戶外階梯或牆
04 面、外牆填縫處、浴室地板或牆面、溼氣重的室內地板等。

05 2.-1.修繕方式：

06 防水工程依施作程序可分：

07 (1)刨挖運棄：將樓板結構上原有之防水層、保護層（泡沫
08 層、砂漿粉刷層、地磚等）全部刨除後吊離運棄。

09 (2)素地整理：例如白華分解劑清潔擦乾

10 (3)結構補強：構造體裂縫需補強者

11 (4)施工縫截水路：材料間施工縫截水處理

12 (5)防水層塗佈（平面與摺角）：防水層塗佈施作

13 (6)保護層施作（延長防水功能之時效性）：原粉刷層或保護
14 設施處理

15 (7)修復原表面裝修材質：如油漆或貼面材磁磚等

16 2.-2.所需費用

17 (1)一樓修復費合計=138,230元

18 (2)二樓修復費合計=139,255元

19 (3)三樓修復費合計=54,490元

20 (4)其他(職業安全衛生管理費、工程保險費、工程品質管理
21 費)=9,959元

22 修復費所需費用合計共=341,934元

23 3.牆面產生白華壁癌情形，因浴廁使用造成地坪與牆壁含水及
24 滲透，而滲漏水現象發生和上開滲漏水有關

25 (三)如有，系爭房屋因有無上開漏水瑕疵，所影響之交易價值減
26 損差額（因漏水導致房屋價值減損）為多少元？（如有複數
27 以上漏水位置，請區分各位置折損價額）

28 1.有漏水瑕疵交易價值減損差額為多少元？

29 依上述鑑定分析3交易價值減損差額有1.防水工程2.磁磚工
30 程3.油漆工程之工程價值佔比約為建築工程費8.8%左右，差
31 額約=396,000元；依複數分開估計各樓層修復費合計（含稅

金雜支等) 約341,934元接近價值佔比。

2.如有複數以上漏水位置，請區分各位置折損價額

1、1樓梯間下浴室廁所外牆滲漏折損價額約=13,505元。

2、1樓梯後側增建浴室廁地板及內牆滲漏折損價額約=67,990元。

3、1樓梯後側增建廚房外牆滲漏折損價額約=13,505元。

4、1樓後側增建天花板新舊交接施工縫折損價額約=29,900元。

5、1樓店鋪天花板滲漏折損價額折損價額約=13,330元。

6、2樓梯下臥室浴室廁所外牆白華修復折損價額約=13,505元。

7、2樓梯下浴室廁地板及內牆滲漏折損價額約=62,600元。

8、2樓後臥室天花板滲漏折損價額約=13,905元。

9、2樓後平臺鐵皮屋棚排水管滲漏折損價額約=6,150元。

10、2樓後側增建平臺地坪新舊交接施工縫折損價額約=29,590元。

11、2樓平台外牆壁滲漏折損價額約=13,505元。

12、3樓後臥室浴室廁所外牆白華折損價額約=13,505元。

13、3樓後臥室浴室廁地板及內牆滲漏修復折損價約=27,480元。

14、3樓後臥室內後側內牆滲漏折損價額約=13,505元

本院審酌嘉義市建築師公會為鑑定建築之專業機構，應有相當之公信力，而前開鑑定報告係經鑑定人即詹朝光建築師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，兩造並均已積極參與鑑定內容之程序，其所為鑑定結果，自堪憑採。原告主張系爭房屋存有如附表所示之瑕疵，應可認定。被告黃寶玉辯稱原告破壞系爭房屋之屋況後始呈現滲漏水之情形，有被證6、7交屋時照片可證，惟原告所提出之系爭房屋滲漏水照片，並未見原告有何積極裝修、破壞屋況之情形，滲漏水位置有明顯滲水、潮濕、水滴痕、粉刷白漆浮起剝落之情形，上開牆面所產生之白華、壁癌之情形，均非一日滲漏水所得

01 立即造成，原告主張系爭房屋於交屋時即存在如附表所示之
02 瑕疵，應屬有據。

03 二、原告主張依民法第356條物之瑕疵擔保責任請求被告黃寶玉
04 減少價金，為有理由：

05 (一)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
06 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
07 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
08 程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
09 險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項及第2
10 項定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡
11 依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值
12 、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又民法第354條
13 第1項規定瑕疵擔保責任，係為補充當事人之意思表示而設
14 ，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任
15 ，不得謂當事人未訂有出賣人應負擔擔保責任之特約，出賣人
16 即無此種責任。同條第2項固規定，出賣人並應擔保其物於
17 危險移轉時，具有其保證之品質。惟此乃在出賣人於一般瑕
18 疵擔保責任之外，對於買受人特約擔保具有其保證品質之瑕
19 疵擔保責任，此由法條規定意旨觀之自明。本件兩造間買賣
20 契約標的之系爭房屋係屬住宅，其最主要之功能即供人居住
21 使用，房屋一旦發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財
22 物，且會嚴重干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人
23 居住之目的，是房屋有滲漏水之情形，自屬減少其通常效用
24 之瑕疵，並減損系爭房屋之價值。買受人依民法第359條規
25 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行
26 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。
27 換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存
28 在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。次按無
29 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
30 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179
31 條定有明文。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求

01 減少價金後，對於因此已溢付之價金，自得依不當得利之法
02 律關係請求返還。

03 (二)本件原告主張其向被告黃寶玉買受之系爭房屋於交屋時有附
04 表所示之滲漏水情事存在，其發生之原因，可能與各樓層浴
05 室地板及牆面防水層功能不佳（失效）、原建物與增建部分
06 交接處縫隙問題有關，依社會一般通念，難認系爭房屋之滲
07 漏水位置符合防水之通常效用，會影響居住品質，應屬於物
08 之瑕疵，依民法第354條規定，不論瑕疵之發生是否可歸責
09 被告，被告均須負出賣人之物之瑕疵擔保責任，故原告仍得
10 依民法第359條規定請求減少價金。

11 (三)被告黃寶玉雖辯稱系爭房屋屋齡將近40年，系爭房屋漸失防
12 水功能，此為眾所周知及原告應可知悉之事，且原告多次查
13 看系爭房屋對於屋況十分了解云云。查系爭房屋於74年2月1
14 6日建築完成請領使用執照，有鑑定報告可參，於兩造簽約
15 時雖屬屋齡逾37年之中古房屋，然依通常之交易觀念，購買
16 中古屋者，仍然預期出賣人所交付之房屋，其屋況應具備上
17 述足供人生活起居而無滲漏水情形之效用及居住品質，不得
18 謂中古屋之交易，即無需具備此房屋住宅應具備之通常效用
19 及品質。被告黃寶玉上開辯解，礙難採取。被告黃寶玉雖又
20 辯稱現況說明書上明確記載本件以「現況交屋」方式交付云
21 云，經查：現況說明書固手寫註記「依現況交屋 黃寶玉」
22 （本院卷第155頁），但系爭買賣契約書第五條擔保責任約
23 定「二、物之瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的於交屋前無物
24 之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負
25 瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得主張解
26 除契約，僅得請求減少價金」、第7條第8項約定：「賣方依
27 法對買方負有瑕疵擔保之責」及第12條特約事項約定：「本
28 案以現況交屋，但依民法規定交屋日起算6個月內，在買方
29 未更動格局或未敲打牆面情形下，若有滲漏水情事發生，出
30 賣人仍須負責修繕」，是被告黃寶玉就系爭房屋仍應負物之
31 瑕疵擔保責任，被告黃寶玉辯稱兩造約定依現況交屋，被告

01 不負物之瑕疵擔保責任，並無可採，且本件經委請專業之建
02 築師至現場查勘鑑定始能得知系爭房屋之滲漏水情形，原告
03 於簽訂買賣契約時，僅能透過詢問被告、仲介及以肉眼觀
04 察，帶看房屋時，房屋牆面已經過油漆粉刷，對於系爭房屋
05 有上開滲漏、受潮之情形，顯非其客觀上能知悉或可得而知
06 之系爭房屋現況，而為看屋時立即可發現之瑕疵，故現況說
07 明書上所記載「依現況交屋」文字，無法解免被告黃寶玉所
08 應負之瑕疵擔保責任，被告黃寶玉此部分辯解，不足採取。

09 (四)被告黃寶玉辯稱縱存在有滲漏水之瑕疵，被告所負物之瑕疵
10 擔保責任，應扣除標的物現況說明書所載「客廳」、「浴
11 室」及「三樓浴室天花板」等處屬於原告明知之瑕疵，即
12 「客廳」為附表編號5之瑕疵（照片1、2）、「浴室」為附
13 表編號1、2、6、7、12、13之瑕疵（照片3、4、5、6、11、
14 12、13、18、19、20）、「三樓浴室天花板」為附表編號8
15 之瑕疵（照片10），經查，系爭買賣契約書所附現況說明書
16 上第15項「建物現況是否有滲漏水情形」問題，勾選
17 「是」，於「否」之勾選有塗改，勾選「客廳」、「浴
18 室」、並於「其他」欄手寫註記「三樓浴室天花板」，考諸
19 當事人之真意，被告豪麥公司提出之被證6簽約當時錄影光
20 碟（本院卷第171頁）雙方議約之對話內容：「黃寶玉：客
21 廳啦。陳俊夏：喔客廳，這裡，然後還有那個..是二樓的浴
22 室還是三樓的浴室?...原告妻：二樓的廁所...然後在二樓
23 的廁看上去上面...。黃寶玉：二樓的浴室屋頂啦。原告
24 妻：它是在另外一側的上面。黃寶玉：那就是二樓浴室的屋
25 頂。陳俊夏：二樓浴室的屋頂...二樓浴室在哪裡?黃寶玉：
26 後面還有?阿那是三樓。原告妻：是不是，它是三樓浴室
27 的水跑到二樓的天花板。陳俊夏：三樓浴室，嘿，三樓浴
28 室」，當時雙方議約時所稱「客廳」是指客廳東面樓梯前方
29 牆面壁癌，被告黃寶玉告知是土氣造成濕氣產生之壁癌，仲
30 介陳俊夏說「浴室」是3樓浴室天花板，亦有原告提出之雙
31 方談話錄音光碟及錄音文字稿為證，足證現況說明書所勾選

01 「客廳」與附表編號5所示之瑕疵無涉，所勾選之「浴
02 室」、記載「三樓浴室天花板」係指三樓浴室滲水至二樓之
03 天花板之情，故如附表編號8、12、13所示之瑕疵（照片1
04 0、18、19、20），應屬於兩造簽立買賣契約時明示確認之
05 瑕疵位置範圍，被告應不負物之瑕疵擔保責任。其餘部分難
06 認是原告於成立買賣契約時所知悉之瑕疵，而得解免物之瑕
07 疵擔保責任，故原告得請求減少價金之範圍，為鑑定報告所
08 載除編號8、12、13以外滲漏水瑕疵之修復費用，應為287,0
09 44元（計算式：341,934－13,905－13,505－27,480＝287,0
10 44元）。

11 (五)原告主張因系爭滲漏水瑕疵，除上開瑕疵修補費用外，亦受
12 有房屋交易價值減損云云，惟影響房價市場各項因素很多，
13 系爭房屋如將滲漏水狀況修復即回復到無滲漏水瑕疵狀態，
14 而依現今房地產交易之規範與慣例，賣方亦僅需對房屋現況
15 是否有漏水瑕疵進行告知，並無主動告知房屋是否曾因漏水
16 進行過修繕之義務，亦即買方重視的是房屋買賣時有無漏水
17 瑕疵，而賣方通常之擔保責任亦僅在於擔保買賣時無瑕疵，
18 而本件買賣契約特約亦僅約定6個月內無滲漏水瑕疵，是價
19 格影響因素亦應僅止於此。本院送請鑑定事項「(三)、系爭房
20 屋因漏水瑕疵所影響之交易價值減損（如有複數以上漏水位
21 置，請區分各位置折損價額）」，系爭鑑定報告書之內容略
22 以：「(三)-1依鑑定分析3交易價值減損差額有：1.防水工
23 程、2.磁磚工程3.油漆工程之工程價值佔比約為建築工程費
24 8.8%左右，差額約=396,000元；依複數分開估計各樓層修復
25 費合計（含稅金雜支等）約341,934元接近價值佔比。(三)-2
26 如有複數以上漏水位置，請區分各位置折損價額：（如前
27 述，合計為341,934元」，則依系爭鑑定報告書之內容，足
28 認系爭房屋之滲漏水瑕疵經修復後，即可回復至合於系爭買
29 賣契約書約定之中古屋通常使用狀態及交易相對人認知之價
30 值，依通常情形即不因而貶損其交易價格，故原告主張請求
31 房屋交易價值貶損云云，並非可採。

01 (六)綜上，原告因系爭房屋滲漏水瑕疵，得請求減少價金之金額
02 應為鑑定報告所載之修復費用合計287,044元，逾此範圍之
03 請求，為無理由，應予駁回。又原告另依民法第227條規定
04 請求損害賠償，求擇一法律關係為同一聲明之判決，因原告
05 依民法第359條請求減少價金為有理由，已達其請求之目的，
06 本院毋庸再就民法第277條規定請求部分予以審認，附
07 此說明。

08 三、原告依據民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例第26條
09 第2項規定，請求被告豪麥公司負連帶賠償責任，並無理
10 由：

11 (一)按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交
12 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
13 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。按當事
14 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律
15 別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法
16 第277條定有明文。

17 (二)原告主張被告豪麥公司仲介人員陳俊夏要求原告以高於實價
18 登錄價格購買，且就系爭房屋之滲漏水瑕疵，違反誠實信用
19 原則，未詳盡屋況調查義務，造成原告損害云云，經查：

20 1.原告為購買系爭房屋，曾二度簽立買賣契約書，本件為第二
21 次買賣契約書，且二次價格均同為930萬元，原告並在被告
22 豪麥公司員工陳俊夏陪同下多次帶看系爭房屋，應有充足時
23 間考量市場行情及購買意願，實難認原告係處於急迫、輕
24 率、無經驗之情形下簽立系爭買賣契約書，是原告主張被告
25 豪麥公司違反誠信原則、及民法第74條規定趁其急迫、輕率
26 或無經驗之情形下簽立系爭買賣契約書，難認屬實，並無足
27 取。

28 2.原告又主張被告豪麥公司仲介人員陳俊夏故意隱瞞系爭房屋
29 漏水瑕疵或未善盡屋況調查義務，但系爭房屋有無漏水瑕
30 疵，並非外觀上易於查悉，且房屋仲介究非檢修漏水之專業
31 人員，本難期待其具鑑別房屋結構有無漏水之能力，而其確

01 已確實詢問標的物現況，將賣方填具之標的物現況說明書交
02 予原告檢視，其上所載內容亦與賣方之陳述一致，其在仲介
03 期間既未發現有與標的物現況說明書所載不符之情形，自難
04 苛求被告豪麥公司仲介人員應再為額外之調查，不能純因系
05 爭房屋後來發現有滲漏水瑕疵，即認有未核實告知、未盡調
06 查責任之過失，是原告主張被告豪麥公司仲介人員有故意隱
07 匿漏水瑕疵或未盡仲介人員調查責任之疏失之情，並無足
08 採，從而，原告依上開規定，請求被告豪麥公司應負侵權行
09 為之連帶損害賠償責任，並無所據，自不應准許。

10 伍、綜上所述，原告主張系爭房屋存有滲漏水之瑕疵，依民法第
11 359條規定主張減少價金，並依民法第179條規定請求被告返
12 還不當得利即應減少之價金，於請求被告黃寶玉給付287,04
13 4元之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則
14 無理由，應予駁回。

15 陸、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
16 易程序所為被告黃寶玉敗訴之判決，依同法第389條第1項第
17 3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項依
18 聲請宣告如被告黃寶玉預供擔保，得免為假執行。原告陳明
19 願供擔保，請准宣告假執行，無非係促請本院依職權為假執
20 行之發動，自無為准駁諭知之必要。至原告敗訴部分，其假
21 執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

22 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資
23 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
24 述，附此敘明。原告雖以老舊衛浴設備在拆卸時或因修繕滲
25 漏水拆除牆面等工程過程中可能造成毀損無法使用，應將打
26 除衛浴設備包含於修繕費用，並建議刨除內牆表層及升高修
27 復高度，聲請補充鑑定增列修繕費用，但本院認系爭鑑定報
28 告書業經建築師詳勘系爭房屋現場，本於建築專業背景評估
29 必要之修繕工法及修復費用而出具之鑑定意見，應無補充鑑
30 定之必要，附此說明。

31 捌、本件訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額

為元（計算式：第一審裁判費9,800元＋鑑定費用100,000元＝109,800元），應由兩造依勝敗比例負擔。

中華民國 112 年 6 月 20 日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法 官 羅紫庭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 6 月 20 日

書記官 江柏翰

附表：

編號	樓層	滲漏水位置	照片說明	顯示原因	修繕費用＝折損價額
1	1樓	梯間下浴室廁所外牆有白華掉漆現象（滲漏位置照片4、5、6）	照片4、5、6：外牆有白華掉漆現象，有滲水情形	地坪牆壁含水滲水情形非漏水現象	13,505
2		梯後側增建浴室廁所地板及內牆（滲漏位置照片3）	照片3：使用年限較久，地坪牆壁含水滲水情形	使用年限較久地坪牆壁含水滲水情形	67,990
3		梯後側增建廚房外牆有白華掉漆現象（滲漏位置照片7、8）	照片7、8：外牆有白華掉漆現象，有些微積水情形，有滲漏水現象	地板有些微積水現象，內牆壁因施工冷縫有滲水漏水現象	13,505
4		梯後側增建廚房天花板新舊建築物交接處施工縫有滲漏水現象（上方為2F增建露臺）（滲漏位置照片9）	照片9：新舊建築物交接施工縫滲漏水現象（上方為2F增建露臺）		29,900
5		店鋪地坪有水漬痕跡（滲漏位置照片1、2）	照片1、2：1樓店鋪地坪有水漬痕跡，天花板燈具管線裂縫處有滴水現象	疑天花板及燈具管線裂縫滴水現象及2樓梯間下浴室廁所因年代使用時間較久，地坪牆壁含水分有滲漏水現象	13,330
				1樓修復費合計	138,230元
6	2樓	梯下臥室浴室廁所外牆白華掉漆現象（滲漏位置照片11、12）	照片11、12：外牆有白華掉漆現象，有滲水情形	地板牆壁含水滲水情形	13,505元
7		梯下浴室廁所地板及內牆（滲漏位置照片13）	照片13：使用年限較久，有滲水	使用年限較久地坪牆壁含水滲水情形	62,600元

(續上頁)

01

			情形		
8		後臥室天花板有陰濕(滲水掉漆整修痕跡) (滲漏位置照片10)	照片10：天花板有陰濕滲水掉漆整修痕跡(上方為3F浴廁)	因年代使用時間較久，地坪牆壁含水分有滲漏水掉漆現象	13,905元
9		後露台鐵皮屋棚排水管有滲漏水情形 (滲漏位置照片14、15)	照片14：鐵皮屋棚排水管有滲漏水情形 照片15：鐵皮屋棚排水管有滲漏水情形	疑水管堵塞現象需疏通更換	6,150元
10		後側增建露台地坪部分有原建物與增建部分交接處施工冷縫問題造成積水樓下滲漏水情形 (滲漏位置照片17)	照片17：外牆有白牆掉漆現象，有滲水情形		29,590元
11		後露台外牆壁有白華掉漆滲水情形 (滲漏位置照片16)	照片16：原建物與增建部分交接處，有積水情形，樓下有滲水情形		13,505元
				2樓修復費合計	139,255元
12	3樓	後臥室浴室廁所外牆有白華掉漆現象 (滲漏位置照片18、19)	照片18、19：外牆有白華掉漆現象，有滲水情形	地坪牆壁含水分有滲水情形	13,505元
13		後臥室浴室廁所地板及內牆 (滲漏位置照片20)	照片20：使用年限較久，有滲水情形	使用年限較久地坪牆壁含水分有滲水情形非漏水現象	27,480元
14		後臥室內後側內牆白華掉漆現象 (滲漏位置照片21)	照片21：後側內牆白華掉漆現象，有滲水情形	地坪牆壁含水分有滲水情形	13,505元
15		後陽台外牆有滲水防水漆整修痕跡、白華掉漆現象 (滲漏位置照片22)	照片22：外牆有滲水防水漆整修痕跡	地坪牆壁含水分有滲水情形	
				3樓修復費合計	54,490元
				其他(職業安全衛生管理費、工程保險費、工程品質管理費)	9,959元
				修復費所需費用合計	341,934元