

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度花簡字第234號

原告 林靜怡
訴訟代理人 吳明益律師
彭鈞律師
被告 全捷地產有限公司

法定代理人 黃信偉
被告 吳聰文

共同
訴訟代理人 施睿
被告 楊舒奈即楊雅婷

陳子淇

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。查原告原聲明：「一、被告陳子淇應返還原告新臺幣（下同）425萬元，及自起訴狀送達相對人之翌日起至清償日止，按法定利率計算之利息。二、被告全捷地產有限公司、吳聰文應協同被告陳子淇為第一項之給付，並於給付後，將花蓮縣○○市○○段000000地號土地（權利範圍413/10000）及其上同段9**建號（門牌號碼花蓮市○○○街00○0號*樓）房屋移轉登記為被告陳子淇所有。」

01 三、被告全捷地產有限公司、吳聰文應連帶給付原告8萬2,0
02 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算之利息。其中被告任一人為給付，其餘被告於
04 該範圍內，同免給付義務。」。嗣於本院審理時變更聲明
05 為：「一、被告陳子淇應給付原告41萬8,000元，及自113年
06 2月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
07 二、被告全捷地產有限公司、吳聰文、楊舒奈應連帶給付原
08 告8萬2,000元，及自113年2月20日起至清償日止，按週年利
09 率百分之5計算之利息。」核原告請求之基礎事實均基於同
10 一不動產買賣之基礎事實，應屬請求之基礎事實同一，且係
11 減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭規定，應予准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)原告前經被告全捷地產有限公司（住商不動產花蓮全捷自強
15 店，以下簡稱全捷公司）之房屋不動產經紀人即被告吳聰文
16 介紹，於112年7月7日與被告陳子淇，就其所有坐落花蓮縣
17 ○○市○○段000○○0地號土地（權利範圍413/10000），及
18 其上同段9**建號房屋（門牌號碼：花蓮縣○○市○○○街0
19 0○○號）簽立不動產買賣契約書，由原告以新臺幣（下同）
20 425萬元購買上開房地，該價格亦較系爭房屋過去之實價登
21 錄為高，乃係因原告考量屋內有裝潢所致。而被告陳子淇於
22 「不動產銷售標的現況說明書」中記載系爭房屋有自來水水
23 源供應，原告買受系爭房屋時，亦係以此作為買賣之因素。
24 惟原告於112年9月1日辦理系爭房屋移交當日，被告全捷公
25 司之仲介即被告楊舒奈始倉促告知系爭房屋並無自來水，並
26 表示係因查證不實，一時誤繕所致，亦稱其等會盡速裝設自
27 來水，懇請原告先行辦理交屋及移轉登記。

28 (二)112年9月1日交屋後，原告僅得使用地下水源，遲至113年2
29 月1日被告始安裝完成自來水設備，惟系爭房屋雖已單獨申
30 請自來水設備，但因無法取得其他住戶同意設立水塔，一旦
31 停水系爭房屋將無水可用，且因水壓不足，自來水公司建議

01 使用穩壓器，導致系爭房屋一經用水即需用電，是原告應有
02 41萬8,000元之價值減損。被告陳子淇締約時以實情不符之
03 事項欺瞞原告，應賠償原告此部分之損害。

04 (三)被告全捷公司為企業經營者，提供系爭房屋買賣消息之傳
05 達、居間、引介等服務內容，應就系爭房屋之屋況製作不動
06 產現況說明書並向買家說明，且應擔保說明書之內容為真
07 實，被告吳聰文、楊舒奈為全捷公司之經紀人員、仲介人
08 員，亦應盡其調查不動產現況之義務，據實告知原告系爭房
09 屋之現況。惟系爭房屋無自來水之瑕疵尚與系爭房屋之不動
10 產現況說明書所載不符，且本件無自來水之瑕疵毋須借助特
11 殊儀器、破壞性勘查方式或詢問出賣人即可發現，其等未盡
12 調查義務，至為灼然，應連帶賠償原告先前已支出之8萬2,0
13 00元仲介費用等。

14 (四)爰就被告陳子淇部分，依1.民法第359條、第179條及第181
15 條但書之規定；2.民法第227條之規定，請求法院擇一為勝
16 訴判決；就被告吳聰文、楊舒奈部分，依民法第544條、第2
17 27條第1項準用給付遲延之責；就被告全捷公司部分，依消
18 費者保護法第7條第3項負損害賠償之責，並依不動產經紀業
19 管理條例第26條第2項之規定與被告吳聰文、楊舒奈負連帶
20 賠償之責。

21 (五)並聲明：1.被告陳子淇應給付原告41萬8,000元，及自113年
22 2月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.
23 被告全捷公司、吳聰文、楊舒奈應連帶給付原告8萬2,000
24 元，及自113年2月20日起至清償日止，按週年利率百分之5
25 計算之利息。

26 二、被告則以：

27 (一)被告全捷地產有限公司、吳聰文：系爭房屋之現狀說明書上
28 勾有自來水應係誤勾，於原告及被告陳子淇前就系爭房屋議
29 價時，伊即有口頭告知原告系爭房屋無自來水，且點交時並
30 無自來水部分之更名資料，原告亦完成點交，顯示原告當時
31 已知悉系爭房屋無自來水，並於此前提下同意做點交。況原

01 告若有疑慮自得拒絕給付尾款。又系爭房屋交屋後，原告認
02 為依其購屋之價金，系爭房屋應有自來水得使用，伊等與被
03 告陳子淇討論後，已為系爭房屋裝設自來水，伊等已將瑕疵
04 補正，且目前系爭房屋既有自來水得使用，故應無減價之問
05 題等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 (二)除引用被告全捷地產有限公司、吳聰文上開抗辯，被告楊舒
07 奈另補充：系爭房屋為共8戶之公寓大樓，原告為買方，被
08 告陳子淇為賣方，於112年8月30日完成房屋點交，並於同年
09 9月1日完成過戶手續，於房屋點交、過戶時，原告皆有確認
10 系爭房屋無自來水、無水費結算單、長期以來皆使用地下水
11 等情；且因無自來水供應，系爭房屋之價格本即低於房屋市
12 場之一般行情價格。又系爭房屋過戶後，原告提出不動產現
13 況說明書係記載有自來水乙事，買賣雙方經協調後，因被告
14 陳子淇當時購買系爭房屋之價格係395萬元，本件買賣已幾
15 乎虧本，原告亦同意由仲介方承擔自來水申請費用，且原告
16 有提出切結書，只要有自來水得順利使用，則願放棄其請求
17 內容。伊自112年9月起，即協調系爭房屋整棟住戶協辦自來
18 水之相關事項，然無法達成全戶之共識，僅得於同年12月7
19 日向自來水公司提出個別申請而完成等語，資為抗辯。並聲
20 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告
21 免予假執行。

22 (三)除引用被告全捷地產有限公司、吳聰文上開抗辯，被告陳子
23 淇另補充：伊係賣方，在全捷地產有限公司處來回議價時，
24 與原告就系爭房屋即係以地下水，而非自來水議價，且仲介
25 帶其看屋時亦有告知此情，此亦有文字紀錄等語，資為抗
26 辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張前經被告全捷公司之房屋不動產經紀人即被告吳聰
29 文介紹，於112年7月7日與被告陳子淇，就本件房地簽立不
30 動產買賣契約書，而本件買賣時不動產銷售標的現況說明書
31 中記載系爭房屋有自來水水源供應，惟實際上系爭房地並無

01 自來水供應，嗣始由被告於113年2月1日完成自來水供應設
02 施等情，業據原告提出不動產買賣契約書、不動產委託銷售
03 標的現況說明書（成屋）為證，且為兩造所不爭，此部分之
04 事實，應堪認定。

05 (二)原告固主張本件系爭房屋有未具自來水供應之瑕疵，而依民
06 法第359條、第179條、第181條但書規定，請求系爭房屋減
07 少41萬8,000元之價值減損等語。惟系爭房屋已由被告安裝
08 自來水設施，此為原告所不爭，則上揭瑕疵堪認業經被告補
09 正為具自來水供之房屋而無瑕疵，是原告嗣再以系爭房屋有
10 瑕疵而主張，依民法第359條瑕疵擔保規定請求減少價金，
11 即無理由。又按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責
12 任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於
13 出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，
14 同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院84年度台
15 上字第2143號、85年度台上字第2229號、86年度台上字第28
16 18號、98年度台上字第1691號民事裁判參照）。是以，瑕疵
17 係在契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致
18 者，出賣人始負不完全給付之債務不履行責任。查本件系爭
19 房屋於本件買賣契約成立前，即無自來水供應，並非契約成
20 立後始生之瑕疵，依前揭說明，自非屬不完全給付規範之範
21 圍，縱「不動產銷售標的現況說明書」中記載為有自來水水
22 源供應，被告無論故意或過失未正確告知上情，然被告亦已
23 將該項瑕疵補正，是原告再請求依民法第227條第1項不完全
24 給付之法律規關係請求被告陳子淇應負債務不履行責任，亦
25 無理由。

26 (三)原告復主張被告就被告吳聰文、楊舒奈部分，應依民法第54
27 4條、第227條第1項準用給付遲延之責；就被告全捷公司部
28 分，依消費者保護法第7條第3項負損害賠償之責，並依不動
29 產經紀業管理條例第26條第2項之規定與被告吳聰文、楊舒
30 奈負連帶賠償其所支出之仲介費用等語。惟查，本件系爭房
31 屋業已完成交易，且原未有自來水供應部分，亦由被告等人

01 安裝完成而補正，應認系爭房屋已無瑕疵等情，業如前述，
02 則就本件系爭房屋，被告吳聰文、楊舒奈、全捷公司等依約
03 收取仲介費用，即難認有何債務不履行、違反委任契約之情
04 事，是原告主張其受有仲介費用之損害等語，經核亦無理
05 由。

06 四、綜上所述，本件原告就被告陳子淇部分，依民法第359條、
07 第179條及第181條但書之規定、民法第227條之規定；就被
08 告吳聰文、楊舒奈部分，依民法第544條、第227條第1項準
09 用給付遲延之規定；就被告全捷公司，依消費者保護法第7
10 條第3項負損害賠償之責，並依不動產經紀業管理條例第26
11 條第2項之規定，請求被告陳子淇給付41萬8,000元及法定遲
12 延利息；請求被告全捷公司、吳聰文、楊舒奈應連帶給付8
13 萬2,000元，及法定遲延利息，經核均無理由，應予駁回。
14 至原告聲請就系爭房屋有無自來水之市價差價為鑑定，經核
15 並無必要，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，核予
17 判決結果不生影響，爰不一一論列。

18 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

20 花蓮簡易庭 法 官 林恒祺

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

27 書記官 陳姿利