

臺灣基隆地方法院小額民事判決

110年度基小字第1916號

原告 朱佳慧

被告 曾登吉

家樂不動產經紀有限公司

上一人 許世和

法定代理人

訴訟代理人 游竣宇

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年12月2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

一、原告主張：原告經由被告家樂不動產經紀有限公司（下稱家樂公司）之仲介，於民國110年4月16日與被告曾登吉（下稱曾登吉）簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）165萬元購買曾登吉所有門牌號碼基隆市○○區○○路000巷00號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落國有土地之承租權利，標的物現況說明書載明系爭房屋無任何瑕疵，原告已依約給付買賣價金，並給付仲介費3萬3,000元。但原告於110月5月29日交屋後僱工整修系爭房屋並拆除內部裝潢，發現系爭房屋有漏水、白蟻存在等瑕疵，造成樑柱及木作裝潢損壞，上開瑕疵修繕費用共計126,900元（樓層結構更換補強費用76,800元、白蟻防治費用24,000元、外牆防水處理費用26,100元），曾登吉應於上開金額範圍內減少價金，為此依民法第359條、第360條規定，請求曾登吉返還因前開瑕疵減少之價金8萬元。又家樂公司居間系爭房屋之買賣，本應詳實調查系爭房屋有無漏水、白蟻存在等瑕

疵，卻未告知原告，依民法第571條規定，應返還仲介費2萬元等語。並聲明：曾登吉應給付原告8萬元，家樂公司應給付原告2萬元，均及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告抗辯略以：

(一)曾登吉部分：其於簽約前曾將系爭房屋天花板拆開讓原告檢查，確認系爭房屋並無漏水、白蟻存在等瑕疵，如果有漏水或白蟻，原告看屋時即可發現水漬痕跡或蟻道，且系爭房屋屋齡至少4、50年，如果真的有白蟻入侵，老舊的屋樑很快就會被蛀光等語。

(二)家樂公司部分：系爭房屋於簽約及交屋時均無漏水、白蟻存在等情況，係原告於交屋後重新整修才告知發現白蟻，因位於天花板內，家樂公司從外觀無法發現，已善盡調查義務等語。

(三)並均答辯聲明：原告之訴駁回。

三、查原告經家樂公司之居間，於110年4月16日與曾登吉簽立系爭買賣契約，由原告以165萬元向曾登吉買受系爭房屋及承租坐落國有土地權利，原告已支付買賣價金及給付仲介費33,000元予家樂公司，曾登吉並於110年5月29日交付系爭房屋等事實，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約及標的物現況說明書、統一發票附卷可稽（本院卷第41頁至第46頁、第15頁、第17頁），堪信為真實。惟原告主張系爭房屋有漏水、白蟻存在等瑕疵，得依物之瑕疵擔保規定，請求曾登吉減少價金或請求損害賠償，家樂公司則未盡居間仲介之調查義務、據實告知義務，應依民法第571條規定，返還仲介費等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具

01 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以
02 物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意
03 旨參照）。

04 (二)原告主張系爭房屋內有白蟻，係屬房屋之瑕疵，業據提出匯
05 澤環衛工程行白蟻防治工程報價單為證，且證人即匯澤環衛
06 工程行負責人許智偉於本院110年12月2日言詞辯論期日到庭
07 證稱其係於110年6月8日前往系爭房屋勘查，在1、2樓牆壁
08 看到很多蟻道，因白蟻築蟻道需要時間，判斷系爭房屋有白
09 蟻應該超過1個月等語，證人許智偉勘查時距系爭房屋交屋
10 僅11天，原告主張110年5月29日點交房屋前，系爭房屋已有
11 白蟻入侵之事實，應堪採信。然查，系爭房屋1、2樓構造別
12 均為木石磚造，起課年月為36年1月（1層）、82年7月（2
13 層），有基隆市稅務局房屋稅籍證明書可憑，被告於110年4
14 月出售系爭房屋時，系爭房屋至少已興建74年（1層）、27
15 年（2層），且曾登吉並未於系爭買賣契約保證有全新房屋
16 及設備之品質，而係載明按現況交屋，則系爭房屋是否具有
17 瑕疵亦應以其屋齡及構造為斷，尚不得以全新房屋及設備為
18 判斷標準，始稱公允。本院審酌系爭房屋為老舊建物，以臺
19 灣地區潮濕多雨之氣候，木質建材歷經數十年難免損壞，縱
20 使系爭房屋木質建材有部分蟲蛀痕跡，亦屬於木材正常折舊
21 耗損，為一般中古屋普遍常見現象，且證人許智偉證稱白蟻
22 入侵室內的原因包括梅雨季節飛進屋內繁殖、左鄰右舍室內
23 白蟻築蟻道進入、搬入屋內的木頭剛好有蟻王、蟻后及巢
24 穴，最後一種情形機率較低等情，參酌原告於簽訂系爭買賣
25 契約時並無蟻道存在，可見系爭房屋內之白蟻形成並非因系
26 爭房屋之原有建築所致。再者，原告於買受系爭房屋後，因
27 為要重新整修，所以拆掉系爭房屋原有天花板輕鋼架及木質
28 裝潢，為原告所不爭執，堪認原告本來就不擬繼續使用原有
29 裝潢，縱使既有木材內面有若干蟲蝕，亦無礙原告對系爭房
30 屋之預定效用，原告並未因此受有任何損害，且未見原告於
31 本院審理中主張系爭房屋因拆除原有木質建材有傾斜或沉陷

之情形，難認原告所拆除之木質建材是系爭房屋之重要支撐結構，就房屋外觀及使用上均無影響，益見白蟻之存在與房屋之通常效用或價值無關，原告主張系爭房屋內有白蟻，係屬房屋之瑕疵云云，自無可取。

(三)又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張系爭房屋於交屋時，即有漏水之瑕疵存在，為曾登吉所否認，自應由原告負舉證責任。原告雖提出外牆防水處理之估價單，充其量得以證明外牆防水之施工方式及金額，惟外牆防水可能係原告基於個人需求所施作，不足以證明系爭房屋於交屋時有滲漏水之情形，此外，原告僅一再陳稱白蟻喜歡潮濕環境，因為漏水造成木頭潮濕，所以才有白蟻等情，核屬個人臆測之詞，未再提出其他證據證明系爭房屋於交屋時即有漏水，原告主張系爭房屋有漏水瑕疵存在云云，並無可採。

(四)另按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買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償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條定有明文。依此，物之瑕疵，買受人得否依同法第360條規定請求損害賠償，以有買賣之物，缺少出賣人所保證之品質或出賣人故意不告知物之瑕疵情形為限。原告既未提出證據證明在簽立系爭買賣契約過程中，曾登吉有何保證品質或故意不告知瑕疵之情形，自不得依民法第360條規定，請求損害賠償。

(五)末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。原告主張家樂公司未盡其專業職責採取必要之檢查，使原告購買有白蟻、漏水瑕疵之系爭房屋，應返還仲介費云云。然查，原告於簽立系爭買賣契約之前及點交系爭房屋之時，均曾至該屋現場察看確認屋況無誤才簽約及點交，難認系爭房屋於出售時有白蟻存在。縱使白蟻於標的物交付時已存在，惟原告係於拆除系爭房屋天花板後才發現系爭房屋木

01 質建材有所謂白蟻蛀蝕情形，家樂公司抗辯稱其仲介系爭房
02 屋時，於外觀上以肉眼觀察無從發現有白蟻危害，應可採信
03 ，原告復未能舉證證明家樂公司關於系爭房屋是否有白蟻存
04 在之調查，有何應為調查卻未為調查之方式、項目及內容，
05 且原告未能舉證證明曾登吉交屋時，系爭房屋即有漏水之瑕
06 疵，已如前述，家樂公司亦提供經曾登吉簽名的現況說明書
07 予原告，堪認家樂公司居間系爭房屋買賣事宜，並無未據實
08 調查訂約相關事項或未據實報告之情，自無違反民法第567
09 條規定，原告請求家樂公司返還報酬，亦無理由。

10 四、綜上所述，原告依民法第359條、第360條規定，請求曾登吉
11 給付8萬元，依民法第571條規定，請求家樂公司給付2萬
12 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條之19
18 第1項、第436條之23、第436條第2項、第78條，判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 110 年 12 月 16 日
21 基隆簡易庭法 官 陳湘琳

22 以上正本係照原本作成。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

25 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
26 載上訴理由，表明下列各款事項：

27 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

28 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

29 中 華 民 國 110 年 12 月 16 日
30 書記官 林亭如

