臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第301號

原　　告　吳玫華
訴訟代理人　林明忠律師
複代理人　　歐苡均律師
　　何博彥
被　　告　白志隆
　　劉亮宏
　　霖昕不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
兼白志隆、
劉亮宏共同
訴訟代理人
及上一人法
定代理人　　李逢時

上列當事人間減少價金等事件，本院於中華民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定。公司法第24條、第25條及第26條之1分別定有明文。又無限公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。有限公司變更章程、合併、解散及清算，準用無限公司有關之規定。公司法第79條、第113條亦分別定有明文。本件被告霖昕不動產仲介經紀有限公司（下稱霖昕公司）已於民國111年4月25日由經濟

部中部辦公室以經授中字第11133248250號函解散登記在案，此有霖昕公司變更表在卷可稽（見卷一第125頁），被告霖昕公司應即行清算程序，而被告李逢時為被告霖昕公司唯一股東，復未另行選任清算人，業據被告李逢時陳明在卷（見卷一第266頁），並有被告霖昕公司變更登記表可憑（見卷二第256頁至259頁），揆諸前開法條，應由被告李逢時為被告霖昕公司之清算人。

二、原告起訴時原係以吳秩桂、霖昕公司、白志隆、劉亮宏、李逢時、門號基隆市○○區○○街00巷0號建築物所有人為被告，請求㈠吳秩桂應給付原告新臺幣（下同）35萬3150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告霖昕公司、白志隆、劉亮宏、李逢時應連帶給付35萬3150元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢前二項如任一項已為給付，他項於該給付範圍內同免責任。㈣被告霖昕公司應給付原告7萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈤門牌號碼基隆市○○區○○街00巷0號所有人應容忍原告進入屋內修繕至基隆市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）不漏水為止，並負擔修繕費用。㈥原告願供擔保請准宣告假執行。㈦訴訟費用由被告負擔。嗣原告將基隆市○○區○○街00巷0號房屋更正為同街巷9號房屋，將潘國聖列為被告（即系爭9號房屋所有人）。繼之，本院囑託台北市建築師公會鑑定系爭房屋漏水原因及修復費用，經台北市建築師公會鑑定回覆後，原告即於112年11月17日以民事撤回起訴狀暨擴張聲明狀撤回對潘國聖之起訴，潘國聖於本院同年11月21日言詞辯論時表明同意原告之撤回（見本院卷二第240頁），依民事訴訟法第263條第1項規定，視同未起訴；又於本院同年11月21日言詞辯論時，原告當庭與吳秩桂成立和解，此有和解筆錄在卷可憑，而和解內容為吳秩桂同意給付原告36萬元，原告乃當庭變更聲明為：㈠被告霖昕公司、白志隆、劉亮宏、

李逢時應連帶給付原告2萬8610元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告霖昕公司應給付原告7萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢原告願供擔保請准宣告假執行。㈣訴訟費用由被告負擔（見本院卷二第250頁），經核原告訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告於民國110年12月13日經被告霖昕公司居間仲介，買受吳秩桂所有基隆市○○區○○街00巷0號房地（土地地號為基隆市○○區○○段00地號，權利範圍全部），雙方簽有不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為380萬元。吳秩桂並於系爭買賣契約之「不動產標的說明書」中，關於「17.是否有滲漏水之情形」部分之記載勾選「無」，且於系爭契約第17條之「其他約定事項」之第4點載明「房屋無滲漏水、浴室、水管、馬桶暢通交屋」，保證系爭房屋無任何滲漏水瑕疵。其後，原告依約給付吳秩桂買賣價金，並於111年1月29日交屋時，給付被告霖昕公司仲介服務費76,000元。原告交屋後，因有裝潢之需求，請裝修公司進屋評估裝潢工程費用，詎料於裝修評估費用過程中之111年3月28日起陸續發現系爭建物於❶1樓客廳電箱下方磚牆及鄰戶共同牆面處、❷1樓3間房間牆面下方處、❸1樓浴廁與餐廳隔間牆、❹2樓客廳與鄰戶共同牆面、❺2樓客廳後方與廚房隔間牆，均顯有滲漏水之瑕疵，此有照片21張可證（見卷一第57頁至67頁），雖上開瑕疵修繕費用前依線上室內裝修事業有限公司估價為353,150元，然上開5處滲漏水瑕疵業經台北市建築師公會鑑定估價修繕費用應為388,610元，自應以台北市建築師公會之鑑價作為系爭房屋價值減損之依據。

㈡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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。被告霖昕公司為本件買賣之經紀業者，被告白志隆、李逢時為本件營業人員，被告劉亮宏為本件之經紀人員，被告白志隆、李逢時、劉亮宏於居間仲介原告買受系爭房屋時，疏失未盡到其等就系爭房屋有無漏水疑慮之調查及告知之仲介義務，致原告誤信系爭房屋無滲漏水之疑慮而買受，受有房屋價值減損之損害。雖原告已於112年11月21日與吳秩桂以36萬元達成和解，然尚有2萬8610元修復費用（算式：38萬8610元－36萬元＝2萬8610元）差額未受填補，仍為原告因本件漏水瑕疵所受減少價金之損害。爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告霖昕公司、白志隆、李逢時、劉亮宏連帶給付原告2萬8610元。

㈢系爭房屋存有漏水之瑕疵，業如前述。被告霖昕公司身為專業房屋仲介業者，自應進一步調查探究系爭房屋是否有漏水瑕疵，方屬已善盡善良管理人之注意義務，然被告霖昕公司人員未做任何調查，逕以原屋主吳秩桂所填載之現況說明書認定系爭房屋現況無滲漏水之問題。況系爭房屋牆面凹凸不平瑕疵之滲漏水等情並無以裝潢包覆，被告霖昕公司之人員如善盡調查義務應可發現，自難認被告李逢時等已善盡其對原告之善良管理人之注意義務，顯有違民法第567條第2項對於定約事項之調查義務。是以，被告霖昕公司對於上述漏水瑕疵未盡到據實報告與調查義務，導致原告買受與不動產現況說明書不符之房屋，被告霖昕公司未依債之本旨所為之不完全給付自有可歸責事由。又居間契約首重當事人間之信賴，如信賴一旦遭到破壞，則締約基礎已喪失，屬於不可補正之瑕疵。因此，原告除主張依民法第571條之規定，被告霖昕公司不得向原告請求居間報酬，應依民法第179條規定返還之外，原告並依民法第227條第1項準用第226條第1項給付不能，再依民法第256條規定有第226條情形時，解除兩造

居間契約，而居間契約既經解除，被告霖昕公司受領7萬6000元仲介服務費即無法律上之原因，自應返還原告
。

㈣訴訟費用依民事訴訟法81條第2款規定，如認原告對被告之訴無理由，因本件主要訴訟費用是鑑定費用20萬元，乃原告為本件訴訟伸張防禦權利必要之費用，因此請酌量命被告負擔全部或一部之裁判費用。

㈤並聲明：

1.被告霖昕公司、白志隆、劉亮宏、李逢時應連帶給付原告2萬8610元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.被告霖昕公司應給付原告7萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

4.訴訟費用由被告負擔。

二、被告李逢時、白志隆對於其等為被告霖昕公司之營業員，身任系爭不動產買賣雙方之仲介人員，被告劉亮宏為系爭不動產買賣之經紀人固不爭執，然抗辯其等已盡據實報告及調查義務，茲分述之：

㈠被告李逢時於仲介系爭房地時，有到系爭房屋查看並逐一拍照，當時屋況良好，此有照片11張可憑（見本院卷一第277頁至第297頁），被告李逢時並提供不動產標的現況說明書供吳秩桂說明，吳秩桂對於系爭房屋有無滲漏水部分均稱「無」。且系爭房屋買賣成立前，被告等曾帶原告去看過系爭房屋7次，期間曾在系爭房屋遇到吳秩桂，原告當場亦再次與吳秩桂確認屋況無漏水情事，被告實已善盡調查義務。

㈡被告李逢時、白志隆於點交系爭房屋時有在場協助，當下已請搬家公司陳太太將家具搬空，當時系房屋牆面平整，無原告提出照片所示（原證七）油漆剝落、牆面凹凸不平滲漏水的情形。倘有此情形，原告不可能同意交屋。依原告所提照片（原證七第11頁），可見2樓廁所已經打除見底，防水層

已被破壞，並有潮濕的跡象，水往下滲漏才導致2樓廁所對應下方1樓牆面凹凸不平（即原證七第4頁上方照片）。

㈢原告是在111年4月3日通知被告李逢時系爭房屋漏水，被告李逢時當天即前往系爭房屋拍照，當時系爭房屋水泥牆面、水管已打除，如果是在打除前即有問題，原告當會直接向被告反應，不會拖到打除後告知。可證交屋時，系爭房屋無滲漏水的問題。

㈣不動產經紀業管理條例第26條第2項雖規定「致…受損害者」，但此係以請求權人之權利受有損害而言，而不包含「純粹經濟上的損失」。原告主張系爭房屋漏水之瑕疵修繕費用為38萬8610元，此為「純粹經濟上的損失」及物之瑕疵擔保責任範圍，不得依不動產經紀業管理條例第26條第2項向被告請求賠償。

㈤被告劉亮宏僅負責審核不動產說明書、委託契約書、公司廣告等業務，其中關於不動產說明書是審核應記載或不應記載事項有無問題，被告劉亮宏未曾與原告接洽、看屋、議價，原告主張被告劉亮宏要負損害賠償責任於法無據。

㈥並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷

原告主張其於110年12月13日經被告霖昕公司居間仲介，買受吳秩桂所有系爭房屋，原告已支付被告霖昕公司76000元之仲介服務費，而被告李逢時、白志隆均為被告霖昕公司之營業員，負責系爭房屋買賣雙方之仲介事宜，被告劉亮宏為系爭房屋買賣之經紀人等事實，為被告所不爭執，並有系爭不動產買賣契約、服務費統一發票在卷可憑，可認屬實。惟原告主張系爭不動產有上開5處滲漏水之瑕疵，被告未盡調查系爭房屋有無漏水情事之注意義務等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。故本件爭點為：㈠系爭房屋交付時是否已存有漏水之瑕疵？㈡被告白志隆、李逢時、劉亮宏有無故意未告知滲漏水或未善盡查證義務之過失？㈢如被告白志隆、李逢時、劉亮宏有上開故意或過失，原告請求被告霖昕

公司、白志隆、李逢時、劉亮宏連帶賠償28610元及被告霖昕公司返還仲介服務費76000元，是否有據？經查：

㈠系爭房屋於交付前是否已有滲漏水之瑕疵，經本院囑託社團法人台北市建築師公會鑑定上開原告所指5處滲漏處之滲漏水原因，其鑑定結果認系爭房屋上開5處應有滲漏水的情形，並以：①標的物位處基隆地區之山坡地，基隆地區雨量較多，標的物右側及後側均為擋土牆（鑑定照片4、5、34、35)；②標的物無設置地下室，故一樓外側磚牆基礎地梁，直接與地面接觸（鑑定照片1、2)；③後側原有擋土牆之洩水孔，因擴建一至二樓成廚房、浴廁等房間，其牆面已被磁磚封閉無法洩水（鑑定照片29、30、41)；④右側擋土牆之基腳緊鄰標的物右側之外牆，僅有一條排水溝之寬度（鑑定照片34、35)；⑤依據山坡地之地下水流動方式，地下水從後側山坡高處流經標的物一樓基礎下方之土壤內，再往低處方向流去，地面逕流之雨水則順著右側擋土牆向下流至底部之地面排水溝內，再流向標的物前方，致使右側之一樓外牆經常接觸水份，且外牆內之紅磚材質之吸水率均較高，致使外牆內之紅磚常有較多之含水量（鑑定照片63-82)等各原因，判斷認定「標的物位處基隆地區，雨量較多，又位於山坡地，溼度較重，四周鄰房密集，右側及後側均為擋土牆，與二樓齊高，空氣不易流通，因此牆內紅磚積存之水分不易散去。室內裝修公司於民國111年3月，進行裝潢，裝潢施工期間，發現房屋有多處漏水，於111年4月1日拍攝之標的物施工狀況影片，顯示牆內紅磚色澤較深，確實有明顯含水較多之現象。依據前述推估牆內積存之水分不易散去，因此滲漏水發生的時間應較此時間更早，應在被告111年1月29日交屋之前，標的物牆內即已有滲漏水情形」，此有社團法人台北市建築師公會112年8月10日112（十七）鑑字第1957號函及所附鑑定報告書在卷可憑。本院審酌社團法人台北市建築師公會為司法院鑑定人（機關）參考名冊系統所列鑑定機關，自有其專業上之知識可憑，且與原告無親誼故舊或利害

關係，堪認上開鑑定報告應屬客觀可信。是原告主張系爭房屋之滲漏水瑕疵，係於交付前即已存在，應可採信。又房屋之主要功能，除供居住使用外，亦屬保值資產，而有重要之交換價值，然吳秩桂出售之系爭房屋有如鑑定報告所示之瑕疵，易致安全性能降低及影響吾人之日常生活品質與舒適，且衡諸通常之交易觀念，必使系爭房屋之交換價值產生貶抑，是以系爭不動產不具吳秩桂所保證「無漏水」之品質，原告主張受有價值減少之損害，應屬有據。

㈡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易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。前開法律規定雖課予不動產經紀業者就訂約事項有調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，且應依其專業查知不動產之瑕疵及協助進行必要之檢查，惟並非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。又仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，即認其有違居間人之調查及報告義務（最高法院105年度台上字第65號判決意旨參照）。

2.吳秩桂於本院陳稱其將系爭房屋委託被告霖昕公司出售時，被告霖昕公司的仲介人員有到系爭房屋查看屋況，並與其確認屋況問題，被告霖昕公司的仲介人員對於每一間房間都有簡單看一下，其有告知仲介系爭房屋沒有漏水，於其委託仲介出售期間，有在系爭房屋巧遇被告白志隆帶原告看屋，當時原告有問系爭房屋有無漏水，其告知原告沒有漏水，而系

爭房屋1樓廁所牆壁前因熱水管破裂漏水，後來改成明管，2樓前方靠近鄰房的牆面於10幾年前有漏水，後來已與鄰房屋主解決漏水問題，所以該處牆面看起來像有壁癌的樣子，仲介人員有問過這2處的情形，其有告知原因，原告也有問過，其亦為相同的回答，而且原告從1樓到3樓仔細檢查好幾次，其至少遇到原告3次等語（見本院卷二第245至248頁），可見被告白志隆、李逢時除至系爭房屋目視確認屋況外，亦有就可疑牆面詢問吳秩桂，且多次陪同原告看屋，吳秩桂並向原告就疑似漏水牆面解釋原委，迄至成交期間亦均未發現有滲漏水的異狀，足徵系爭房屋於交屋前以目視無法查悉有滲漏水之情形，復被告李逢時亦有要求吳秩桂填寫不動產標的現況說明書，經吳秩桂表示無漏水情形，並在不動產標的現況說明書中簽名確認，此有不動產現況說明書附卷可稽（見本院卷一第50頁），依此難認被告李逢時、白志隆、劉亮宏履行仲介居間義務究有何故意不為報告或未善盡調查義務之過失可言，亦難認渠等提供服務不符專業水準之合理期待；況本件原告是於裝潢時打除牆面才發現有上開5處滲漏水情形，依系爭鑑定報告所載，可知該滲漏水情形係鑑定人使用TAS紅外線熱像儀，對標的物各層每個房間之牆面及鄰戶室內共同牆面量測溫度，逐項於現場勘查、測量、拍照，以判讀含水量高低、藉助原告前已打除原先粉刷牆面露出內部紅磚結構暨提供施工狀況影片、鑑定人依系爭房屋地勢及構造、擋土牆、水流方向、氣候、空氣是否流通等各因素（詳鑑定報告第3頁至5頁），始能綜合判斷滲漏水原因，而上開判斷涉及建築專業，不可能強要被告等進行隱性瑕疵之檢測，且被告亦無權利透過破壞方法檢查有無滲漏水之情事。從而，被告等確已就系爭房屋有無滲漏水乙事，以通常合理之調查方式，確認現狀並為說明，無從僅因被告等未進行專業檢測而發現系爭房屋之系爭漏水瑕疵，即指其未盡善良管理人之注意及調查義務。是原告主張被告等執行仲介業務有未告知、未盡調查義務之過失，依不動產經紀業管

理條例第26條第2項，請求被告等負連帶賠償責任，難認有據，不應准許。

㈢按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、第568條規定甚明。系爭契約既因被告霖昕公司居間而成立，被告霖昕公司依前開規定自得請求原告給付居間報酬。而被告霖昕公司並無未盡調查、告知義務之情事，業如前述，復無證據證明被告霖昕公司有何利於吳秩桂之行為，原告主張依民法第571條、第179條規定被告霖昕公司不得請求仲介服務費並應返還，要屬無據。又被告霖昕公司已盡其調查義務，核無不完全給付之情事，原告主張依第227條規定準用給付不能，再依民法第256規定主張解除契約，暨依民法第179條規定請求被告霖昕公司返還仲介服務費76,000元，亦屬無據，不應准許。

四、按訴訟費用之裁判為法院之職權，不受當事人聲明之拘束。又因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部：…二敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者。民事訴訟法第81條第2款定有明文。本件鑑定費用為20萬元，有台北市建築師公會111年12月29日111（十七）鑑字第3445號函、112年3月13日112（十七）鑑字第567號函在卷可稽（見本院卷一第405頁、卷二第7頁），然此係為鑑明原告所指上揭5處有無漏水、漏水之原因及範圍，暨應本於如何之工法、工項修繕暨修繕費用為若干等。惟就被告有無違反契約義務乙事，首重者在被告有無未告知或未善盡調查系爭房屋現狀之注意義務，原告應舉證證明被告等違反上揭情事，並非經由鑑定始得證明上情，是依本件之訴訟程度，對被告言，鑑定漏水事宜並非原告為伸張或防衛權利所必要，故因鑑定支出等訴訟費用，仍應由敗訴之當事人即原告負擔。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

民事庭法　官　黃梅淑

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。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　　12　　月　　5　　日

書記官　郭廷耀