

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第260號

原告 邱思銓

訴訟代理人 梁惟翔律師

被告 陳政宜

訴訟代理人 洪一珍

被告 信實文心青海有限公司

法定代理人 黃世昌

訴訟代理人 廖石源

被告 黃 申

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告甲○○應給付原告新臺幣伍拾萬伍仟元，及自民國111年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告甲○○負擔其中3分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹拾陸萬捌仟元為被告甲○○供擔保後，得假執行。但被告甲○○如以新臺幣伍拾萬伍仟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

一、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、

不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。查原告前於民國111年3月18日向本院聲請調解時之聲明為：（一）被告甲○○應給付原告新臺幣（下同）92萬5800元，及自調解暨調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告信實文心青海有限公司（下稱被告公司）及被告乙○應連帶給付原告92萬5800元，及自調解暨調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）上2項任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付義務。（四）被告公司應給付原告20萬2000元，及自調解暨調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（見本院111年度司調字第58號調解卷第13至14頁）；後因調解不成立，原告則於111年7月1日具民事起訴暨聲請調解證據狀以上開同調解聲明向本院提起訴訟（見本院卷一第13至14頁）；嗣於113年4月24日另具民事變更訴之聲明狀變更聲明為：（一）被告甲○○應給付原告92萬5800元，及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告公司及被告乙○應連帶給付原告92萬5800元，及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）上2項任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付義務。（四）被告公司應給付原告20萬2000元，及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（見本院卷三第423頁）。核原告請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上開規定，原告為此聲明之變更，應予准許。

二、原告主張：坐落苗栗縣苗栗市縣○段0000地號土地（權利範圍全部）暨其上門牌號碼為苗栗縣○○市○○路000巷00號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）原為被告甲○○所有。原告前於110年間透過被告公

01 司員工即被告乙○之居間，以買賣價金1010萬元向被告甲○
02 ○購買系爭房地，雙方於110年7月30日簽訂系爭房地之買賣
03 契約（下稱系爭買賣契約），其後原告已如數交付系爭買賣
04 價金，而被告甲○○亦已於110年10月19日交屋且完成所有
05 權移轉登記。

06 （一）然嗣原告於重新裝潢時，始發現系爭房屋有如附表所示共
07 13處漏水之情事，而被告甲○○對於漏水一事知之甚詳，
08 卻於系爭房地之標的現況說明書（下稱系爭說明書）中就
09 系爭房屋目前是否滲漏水情形之欄位填載「否」，顯有刻
10 意隱瞞系爭房屋有漏水瑕疵之情形。原告後經訴外人久雋
11 股份有限公司（下稱久雋公司）估價該等瑕疵之修繕費用
12 約為62萬2800元；又系爭房屋因存有該等瑕疵，故有交易
13 價值貶損之情，是原告以系爭房地總價3%即30萬3000元
14 （計算式：1010萬元×3%=30萬3000元）作為該交易價值貶
15 損金額，應屬合宜。爰依民法第354條、第359條買賣契約
16 及第179條不當得利之法律關係，請求減少系爭房地之買
17 賣價金，是被告甲○○自應返還前已受領之買賣價金92萬
18 5800元（計算式：62萬2800元+30萬3000元=92萬5800元）
19 予原告。

20 （二）又原告係透過被告公司及其員工即被告乙○之居間而買受
21 系爭房地，被告公司既以不動產經紀為業，自應就其所經
22 紀媒介之房屋盡善良管理人調查義務；然被告公司卻未善
23 盡調查義務，致原告受有上開財產上損害。又被告乙○為
24 系爭房地買賣之居間仲介，其為專業房屋仲介人員，對於
25 系爭房地委賣業務，亦應負善良管理人注意義務，而其未
26 盡仲介人員之善良管理人注意義務，造成原告受有上述損
27 害，爰依民法184條第1項前段、第2項、第188條、第565
28 條、第567條、類推適用民法第544條、第571條及不動產
29 經紀業管理條例第26條第1項規定，請求被告公司及被告
30 乙○應連帶損害原告92萬5800元。又被告3人就系爭房屋
31 之瑕疵對原告雖各基於不同之債務發生原因，然就同一內

容之給付，對於原告各負全部給付義務，構成不真正連帶債務關係，如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付義務。

(三) 被告公司既經營不動產買賣業務，並為原告居間系爭房地之買賣事宜，然就系爭房屋存有上開漏水瑕疵等情，竟未確實查證並向原告告知，顯然違反其居間義務，是原告當得依民法第571條及第179條規定，請求被告公司返還原告前所給付之仲介服務費20萬2000元。

(四) 並聲明：(1) 被告甲○○應給付原告92萬5800元，及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2) 被告公司及被告乙○應連帶給付原告92萬5800元，及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3) 上2項任一被告如為給付，其他被告於清償之範圍內同免給付義務。(4) 被告公司應給付原告20萬2000元，及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(5) 願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告甲○○則以：下列情詞，以資抗辯。

(一) 系爭房屋為其前手即訴外人鄭李鳳嬌於82年間出資興建，原為4層樓連棟透天住宅，房屋左右兩側以共用壁與鄰屋相連，使用執照記載「1至3樓面積各為62.276平方公尺、4樓面積為32.206平方公尺、屋頂突出物為11.155平方公尺、各層樓總面積為230.189平方公尺」。鄭李鳳嬌前於1樓後方空地處，以簡易水泥牆及鐵皮屋頂方式增建使用空間（下稱1樓後方增建部分），並於5樓屋頂突出物旁加蓋一鐵皮屋（下稱5樓屋頂增建部分），且於2樓至4樓建築基地中間以H型鋼筋連接屋身前後，並以木質地板作為增接地板層之鋪面，以此擴大屋內使用空間，是相較於使用執照所載，系爭房屋之每層樓實際可利用面積約有多出20餘平方公尺。其於92年間向鄭李鳳嬌購得系爭房屋後，即

01 將該屋1樓作為書店營業、2樓以上作為住家使用，且於1
02 樓後方增建部分規劃為營業書店之兒童書區及書籍庫房，
03 並以採光罩作為該處天花板之設計；5樓屋頂增建部分則
04 作為儲藏間使用。

05 (二) 其使用該屋期間如遇暴雨，上開2處增建部分會有輕微滲
06 水現象，而其通常僅以黏著劑、速利康膠等簡易方式修
07 補；惟至108年11月發現該1樓後方增建部分之鐵皮屋頂有
08 滴水現象，而5樓屋頂增建處則有雨水滲入，並沿每層樓
09 中間增接之木質地板邊縫，往下流至1樓櫃台後方牆面，
10 其便於109年8月間雇請鐵皮師父即訴外人涂慶生（下稱鐵
11 皮師父）就上開2處鐵皮增建部分進行修繕及施作防水強
12 化工程，是其於110年7月24日委託被告公司銷售時，系爭
13 房屋已無漏水現象，則其於系爭說明書第31項「是否有滲
14 漏水情形」一項，勾選「否」，並無違誤，亦無刻意隱瞞
15 之意。

16 (三) 其與原告簽訂系爭買賣契約後之110年10月19日因發現系
17 爭房屋後方和室1樓至4樓處有些微壁癌瑕疵，故而簽訂協
18 議書（下稱系爭協議書），約定由原告就系爭房屋後方和
19 室1至4樓之壁癌自行修繕，其則補貼7萬元予原告，並排
20 除其就該等處所之瑕疵擔保責任。而該等處所即為原告主
21 張如附表編號2、4、5、8所示處所，是原告仍以此等處所
22 具有瑕疵而向其主張權利，顯有違系爭協議書之約定。況
23 觀原告所提久雋公司估價單，所載工程均為處理內外牆壁
24 癌，而未見有修復漏水源頭，實與原告主訴系爭房屋存有
25 「漏水瑕疵」不符。再者，系爭房屋於110年10月19日經
26 兩造點交後，直至原告於111年5月27日拍攝漏水情形時，
27 已歷經7月有餘，而原告顯係於該期間未遷入居住或曾動
28 工裝潢，方可能因而未注意鐵皮屋之耐用狀況或遇雨襲而
29 未即時採行因應措施，導致系爭房屋多處部分有滲水污漬
30 或牆壁華白等情形，故原告所稱之瑕疵，應屬交屋後自行
31 疏於維護所致，依系爭買賣契約「以現況點交」之約定，

01 原告應自負瑕疵責任。

02 (四) 系爭房屋為28年之中古屋，臺灣天氣屬海島型潮濕氣候，
03 水泥牆外側因長年暴露於空氣中吸收水氣，致內牆易生壁
04 癌，而壁癌則屬於中古屋常見且交易上可容許之瑕疵，且
05 系爭房屋權狀所估算之內牆面積（不含2處增建部分）約8
06 79.34平方公尺，觀原告所提牆面有壁癌現象之照片，於
07 扣除其依系爭協議書免責部分後，內牆存有壁癌瑕疵部分
08 則約為17餘平方公尺，僅占內牆總面積約1.1%，實不影響
09 系爭房屋供作起居生活之效能，亦不影響房屋價值。再
10 者，依社會生活經驗，不動產市場行情從未將不動產是否
11 「曾經」漏水列入考量，漏水修復後，不動產之使用收益
12 與市場行情均毫無減損。又其持有系爭房屋時，曾以系爭
13 房屋向合作金庫銀行抵押借貸800萬元，而銀行為中古屋
14 之估價行情多約為市價之7、8成，又觀系爭房地乃坐落苗
15 栗市區精華地段，交易時土地公告現值為每平方公尺3萬8
16 600元，而系爭房地之交易總價為1010萬元，顯見交易價
17 額已低於交易時市價甚多，是原告以系爭房地交易總價3%
18 即30萬3000元作為交易價值貶損之計算，實屬無據。

19 (五) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 四、被告乙○則以：其為被告公司之員工，被告甲○○前委請被
21 告公司代為銷售系爭房地，而於110年7月24日與被告公司簽
22 訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約），並由
23 其協助提供相關不動產之仲介服務。其有向被告甲○○說明
24 系爭說明書之填寫方式、注意事項並告知應如實填載，亦有
25 確實查核被告甲○○所提系爭房屋權狀及系爭房地之登記謄
26 本。而被告甲○○於簽訂系爭銷售契約時，曾向其告知權狀
27 未記載之事項即1樓後方增建部分、5樓屋頂增建部分及各樓
28 層中間區域之地板層增設部分，並說明系爭房屋前有漏水現
29 象，惟於109年8月已修復完工，是於簽訂系爭銷售契約時，
30 系爭房屋已無漏水瑕疵存在。而簽訂系爭銷售契約當日，其
31 即曾至系爭房屋現場巡察，當時並有特別注意有無漏水情

01 形，並於詳細檢視各樓層現況後，認為屋況與系爭說明書所
02 填載及被告甲○○所述相符，是依其多年不動產服務經驗，
03 認為被告甲○○於系爭說明書第31項「是否有滲漏水情形」
04 1項勾選「否」，乃符合現況事實之填載。此後，其為製作
05 系爭房屋之銷售影片，曾再度至系爭房屋現場進行拍攝，亦
06 未有發現滲漏水瑕疵，故將系爭房屋銷售影片上架於591網
07 站進行宣傳，隨後即接獲原告表示有意賞屋之來電。而其帶
08 看時均有將上情如實告知原告，並無刻意隱瞞，是其就原告
09 與被告甲○○間所為系爭房地之居間買賣，已善盡查證及據
10 實報告之注意義務，原告主張，顯非有據等語，資為抗辯。
11 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 五、被告公司則以：其員工即被告乙○於帶看系爭房屋時，均有
13 如實告向原告告知系爭房屋前有漏水情形，然業經前屋主即
14 被告甲○○委請鐵皮師父修繕完工等語，且被告乙○亦有如
15 實核對被告甲○○所提之修繕單據，並親自至現場巡視查
16 證，是其於接受該屋委賣時，未見有漏水瑕疵存在，亦無刻
17 意隱瞞，並未違反相關不動產經紀規定，亦無由擔負損害賠
18 償責任或返還仲介費予原告等語，資為抗辯。並聲明：原告
19 之訴及假執行之聲請均駁回。

20 六、兩造經本院整理並協議不爭執事項如下（本院逕採為本件事
21 實認定基礎；另依判決格式調整部分文字用語，見本院卷二
22 第115頁）：

23 （一）原告於110年7月30日透過被告公司受僱人即被告乙○之仲
24 介，與出賣人即被告甲○○簽署系爭買賣契約，而以總價
25 金1010萬元購買系爭房地，原告其後已依約將全數價款給
26 付予被告甲○○，並由被告甲○○於110年10月19日交付
27 系爭房地予原告且完成所有權移轉登記。

28 （二）原告與被告甲○○於110年7月24日簽署系爭現況說明書，
29 並於系爭說明書第31項關於「是否有滲漏水情形？」欄位
30 勾選「否」。

31 （三）原告於110年9月13日支付仲介服務費20萬2000元予被告公

司。

(四) 原告與被告甲○○於110年10月19日簽署系爭協議書約定：「買賣雙方合意，本標的（即系爭房屋）後方和室1至4樓壁癌由買方（即原告）自行修繕，賣方（即被告甲○○）補貼7萬元予買方，排除該處物之瑕疵擔保責任，日後概與賣方無涉。於110年10月19日進行交屋事宜」等語，被告甲○○並已交付該7萬元予原告。

(五) 系爭協議書所載「本標的後方和室1至4樓之壁癌」係指原告所主張「1樓後段儲物間外牆體（1樓後側右方）」、「2樓後側牆體（2樓後側右方）」、「3樓後側牆體（3樓後側右方）」、「4樓主臥室牆體（4樓後側右方）」等4處（即如附表編號2、4、5、8所示處所）。

七、本院得心證之理由：

(一) 按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。」旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平。是以法院於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應先調查買賣當時之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量（最高法院86年度台上字第1615號判決意旨參照）。

(二) 查原告主張系爭房屋於被告甲○○交付予伊時，確實已存有如附表所示共13處之漏水瑕疵等情，固為被告所否認，且以情詞置辯；然此前經兩造同意由本院囑託社團法人苗栗縣建築師公會（下稱建築師公會）為鑑定，並經建築師

公會指派梁仁勳建築師及涂乃仁建築師為本案鑑定人（下稱本案鑑定人2人），且由本院會同原告、被告甲○○及本案鑑定人2人112年5月17日進行第1次會勘；次由原告、被告甲○○、被告乙○、梁仁勳建築師、涂乃仁建築師事務所職員1人於同年8月2日進行第2次會勘；而後建築師公會乃於同年9月18日以（112）苗建師鑑字第112號函附鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）予本院，此有系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷二第387頁及外放報告），此等部分亦為兩造所不爭執，則系爭鑑定報告所為之專業鑑定意見，若非有疑，自當足為系爭房屋究有無如附表所示13處瑕疵等兩造爭執事項之判斷依據。而查，觀諸系爭鑑定報告第9項之鑑定分析第3、4、5點既載明：「鑑定標的5樓增建屋頂鐵皮屋及1樓後院增建鐵皮屋之屋頂漏水原因，經研判係鋼浪板與結構體銜接處及鋼浪板搭接縫及固定螺栓處之矽利康膠經日曬雨淋局部老化產生裂縫致使漏水，漏水正確時間難以判斷，推估漏水時間有15年以上。109年8月有進行修復，5樓增建屋頂前段有修好，於112年8月2日會勘時已無漏水現象，惟5樓增建屋頂後段（即5樓屋頂增建部分後段）及1樓後院增建屋頂（即1樓後方增建部分）仍有漏水現象，在修復完成3至5年內保固期間還有漏水現象，視同未修復好，應屬漏水瑕疵」、「鑑定標的二工增建1樓後院牆面（即附表編號第2、3處），因係簡易施作之牆體，研判施工簡陋基礎不過大，牆體有下陷之情況，致使牆壁有比較大之裂縫產生，造成有漏水之現象，其他沒有共同壁之牆面，經研判係房屋老舊，外牆粉刷水泥材料經常年日曬雨淋，局部老化產生裂縫。較大裂縫致使形成漏水現象（即如附表編號第4、5、8處），較小裂縫如毛撕裂縫（即如附表編號第12處），在長時間下雨時，外牆面會滲水致使內牆潮濕，因而形成油漆膨凸或油漆脫落、發霉等現象，甚至嚴重到產生壁癌。形成正確時間難以判斷，推估形成時間有10年以上」、「如附表編號

第1處為屋頂前段漏水流下來之痕跡，屋頂前段漏水已修好，目前該處已無漏水。如附表編號第11處冷氣孔外天花板淋雨老舊脫漆無漏水現象，衣櫃亦無漏水現象。如附表編號第6、7、9處係5樓增建屋頂後段漏水流下來之痕跡，如附表編號第10處是屋接縫膠老化漏水。」等語詳實（見系爭報告第13至15頁），且為被告所不爭執，可見系爭鑑定報告係認原告所主張系爭房屋如附表所示13處瑕疵部分，乃其中如附表編號2、編號3（即1樓後側左、右方）、編號4、編號5、編號8（即2樓至4樓後側右方）、編號10（即5樓外側鐵皮）、編號12（即2、3樓內牆牆體）、編號13（1樓後側儲藏室）所示共8處，確有因基礎下陷牆體裂縫、外牆粉刷水泥材料日曬雨淋而局部老化產生裂縫、鐵皮屋接縫膠老化、與鄰房鐵皮屋接縫膠老化等原因致生滲漏水現象，且該等漏水發生時間約已有10年至15年之久，而為系爭買賣契約成立生效前即已存在之瑕疵；至其餘處所則未有滲漏水現象甚明。

（三）至原告雖另提出台灣漏水鑑定協會（下稱漏水協會）之漏水鑑定報告書為據（下稱系爭漏水報告，見本院卷三第19頁至第44頁），主張漏水協會係採用紅外線、濕度計等科學儀器就系爭房屋是否漏水為檢測，所為鑑定結果乃認系爭房屋如附表編號1、6、7、9、11等5處仍皆有漏水現象，此相較於建築師公會鑑定人僅以目視、觸摸等簡陋方式進行檢測後所出具之系爭鑑定報告而言，系爭漏水報告之鑑定結果應較為可信，可見建築師公會所為系爭鑑定報告，顯屬有疑，當不足採，故本件實有另囑託公正第三方單位鑑定之必要云云；然此則為被告所否認。而查，觀諸系爭鑑定報告第9項鑑定分析第1點已載明：「鑑定人於112年8月2日上午10點前往鑑定標的現場時，當天及前一天皆下大雨，有關鑑定事項如附表13處有無漏水之情形以目視及觸摸皆可研判。」等語（見系爭報告第13頁）；且建築師公會113年5月15日（113）苗建師鑑字第30號函覆說

01 明三亦稱：「（請說明有關鑑定事項附表13處有無漏水之
02 情，為何僅以目視及觸摸之方式鑑定？）使用儀器測試或
03 地板積水及外牆壓力噴水測試，僅作為鑑定標的有無漏水
04 之研判，至於漏水原因及發生時間，則需專業經驗研判。
05 本案漏水情況單純於初勘時鑑定人既已告知原告及被告無
06 需使用儀器及外牆壓力噴水等測試，原告及被告並無反對
07 意見。又本案鑑定會勘當日適逢下大雨，漏水處目視已相
08 當明顯可據以研判，漏水原因報告書鑑定分析3、4、5已
09 有詳細說明，至於發生時間，報告書鑑定分析3、4亦有說
10 明正確時間難以判斷，依據訴訟卷宗內被告購屋時間及修
11 理房屋之時間，及勘察鑑定標的現況，鑑定人以專業經驗
12 研判推估漏水發生時間。」等語詳實（下稱系爭函文，見
13 本院卷二第433頁至第434頁），可見原告指摘建築師公會
14 徒以目視及觸摸為鑑定方法，顯難為專業鑑定，系爭鑑定
15 報告顯不可採，應有另委請其他鑑定機關為鑑定之必要云
16 云，已非有據。甚且，參諸建築師公會就原告所提系爭漏
17 水報告所為114年5月7日（114）苗建師鑑字第36號函覆意
18 見乃認：「1. 台灣漏水鑑定協會之鑑定報告書第5頁第十
19 一條鑑定分析及結果第二項說明漏水原因為牆面及頂板結
20 構部分防水層；本會鑑定報告書第5頁鑑定分析第5項說明
21 編號11條冷氣口淋雨編號1、6、7、9係屋頂鐵皮屋接縫漏
22 水漫流產生潮濕現象，非漏水原因（源頭），漏水原因
23 （源頭）為屋頂鐵皮屋，非常明確。兩份鑑定報告書鑑定
24 結果相符，並無不同。2. 本案鑑定標的，潮濕現象用目視
25 觸摸即可明確判斷，因此不需使用科學鑑定儀器。3. 科學
26 鑑定儀器，測得潮濕區未必是漏水原因（源頭），漏水原
27 因（源頭）必須由建築師或建築專業技術人員檢測研判，
28 方能確定漏水原因（源頭）。」等語（見本院卷三第69
29 頁），而審之本案鑑定人梁仁勳建築師曾任中華民國全國
30 建築師公會鑑定臺灣臺北地方法院103.7.11北院木民宏10
31 0年度建字第370號囑託地下室樓梯及連續壁牆面漏水事

件、任臺北市建築師公會鑑定臺灣士林地方法院106.1.26
士院彩民安105訴1425字第1060301613號囑託樓房漏水事
件、任臺北市建築師公會鑑定臺灣臺北地方法院106.10.2
6北院隆民山106重訴531字第1060021059號囑託樓房漏水
事件、任臺北市建築師公會鑑定臺灣臺北地方法院108.0
6.12北院忠民勇107訴4808字第1080010525號囑託建物漏
水事件；另鑑定人涂乃仁建築師則已開業10年，且為中興
大學工學碩士，學經歷皆俱佳等情，有系爭函文說明二暨
其附件在卷可稽（見本院卷二第433頁、第437頁至第441
頁），是本院審酌勘驗當天及前一天既遇下雨，則系爭房
屋是否有滲漏水之情形，由上2位建築師依渠等上開豐富
之專業知識及實務經驗，當足以目視、觸摸等方式為專業
鑑定判斷甚明；況且，科學鑑定儀器所測得之潮濕區確應
僅為遭滲漏水之範圍，未必即為漏水原因即源頭，尚待專
業鑑定機關為漏水源頭之判斷無訛，是應認原告徒以漏水
協會上開漏水報告為據，主張建築師公會所為系爭鑑定報
告顯無可採云云，當嫌無憑。又者，考量本件鑑定人即2
位建築師與兩造並無利害關係存在，並於會同兩造進行現
場實地查核後，已於系爭鑑定報告中詳述渠等之專業分析
方法，當屬已充分判斷系爭房屋是否漏水及說明漏水原因
之所在；況且，原告所提漏水協會之漏水報告，乃係原告
自行為之，既非如系爭建築師公會所為鑑定係經兩造合意
而由本院囑託鑑定之機關，所為鑑定結果即漏水報告之憑
信性自未如系爭鑑定報告為可信，方屬有疑。基上，本件
系爭房屋之漏水範圍及原因為何，自應以系爭鑑定報告之
判斷，方屬可採；復本院亦已給予兩造就系爭鑑定報告為
充分陳述意見之機會，是在在可認系爭鑑定報告尚無顯不
可信之處，當得採為本件認定之參考依據，而核無另行委
由其他鑑定機關重為檢測之必要至明。

（四）另者，被告甲○○雖曾辯稱系爭房屋於交屋時已無漏水瑕
疵存在云云；然此為原告所否認，而觀諸系爭房屋雖曾於

109年8月就漏水原因發生處即1樓後方增建部分、5樓屋頂增建部分進行修復，惟僅5樓屋頂增建部分前段完成修復，而1樓後方增建部分及5樓屋頂增建部分後段仍有漏水瑕疵存在，雨水則沿5樓屋頂增建部分後段流入系爭房屋內，致系爭房屋如附表編號6、7、9處存有積漏水之痕跡等情，此有系爭鑑定報告第9項鑑定分析第3、5點可證（見系爭鑑定報告第15頁），亦為兩造所不爭執，則被告甲○○以其於交屋前曾委請鐵皮師父就1樓後方增建部分、5樓屋頂增建部分之鐵皮屋進行修繕及施作防水工程為由辯稱上情云云，亦嫌無據。綜上各情，當認原告主張系爭房屋如附表編號2、3、4、5、8、10、12、13等8處之漏水現象，乃為被告交屋前即已存在之瑕疵等語，核與系爭鑑定報告所述相符，應可採信；然原告所指如附表編號1、6、7、9、11等5處之瑕疵部分，既經建築師公會系爭鑑定報告鑑定認無漏水情形，且經本院審認如上，足認原告此等部分瑕疵之主張，當非可採。

（五）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。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，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此係根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，同法第359條

亦定有明文。是於特定物買賣之情形，除因解除契約顯失公平者外，買受人就出賣人應負物之瑕疵擔保責任之情形，得於解除契約、減少價金或請求損害賠償等權利中，擇一行使。又按買受人依物之瑕疵擔保規定而請求減少價金，此與買受人因自行修補瑕疵而請求償還瑕疵修補費用，性質並不相同。法院對於買受人減少價金之請求，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價格比較後所得之差額而為斟酌，至對於買受人償還瑕疵修補費用之請求，則須審酌修補費用之發生是否為修補瑕疵所必要。惟買受人基於同一基礎事實所生之數個請求權競合者，如無特約，本得任意選擇行使其一，尚非出賣人所得強求。次按，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，同法第179條定有明文。另民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決同此見解）。

（六）經查，建築師公會經以比較法蒐集、查證鄰近或類似地區之房地交易作為比較標的，綜合各標的之區域、個別等因素，試算系爭房地價格，近而推估系爭房地於110年7月間之正常交易價格為1054萬2794元；再以成本法參酌中華民國全國建築師公會「108年度（108.7.1）苗栗縣建築物總工程費單價參考表」、「營造工程物價指數（總指數）銜接表」、中華民國全國建築師公會不動產估「建築物耐用年數及折舊參考表」等資料，推估系爭房地於110年7月間之正常交易價格為1052萬9806元；末以比較法與成本法之平均價作為最終認定系爭房地於110年7月間之正常交易價格應為1053萬6300元【計算式：（1054萬2794元+1052萬9806元）÷2=1053萬6300元】等情，有系爭鑑定報告可參（見系爭鑑定報告第17頁至第27頁），此部分亦未為兩造

所爭執，又本院衡酌系爭鑑定報告業以比較法考量系爭房地與比較標的之區域因素、個別因素為調整，並以成本法推估系爭房地之建造成本後綜合判斷，採以兩者間之平均值作為認定系爭房地於110年7月之正常交易價格為1053萬6300元，所為評估方法尚屬多元，當屬可信。準此，堪認系爭房地若無瑕疵，於110年7月間之正常交易價格應為1053萬6300元甚明。

(七) 另者，觀諸系爭鑑定報告亦認系爭房屋因有如附表編號2、3、4、5、8、10、12、13等8處之漏水瑕疵，而對系爭房地之空間使用機能、室內健康品質等效能有所減損，其交易價值減損幅度為3%，依110年7月間之正常交易價格1053萬6300元計算，上開8處之漏水瑕疵所減損金額應為31萬6089元（計算式：1053萬6300元×3%=31萬6089元，見系爭鑑定報告第15頁至第17頁、第27頁）等情詳實，且為被告所不爭執；而原告就此雖提出前開漏水報告質疑系爭鑑定報告對系爭房屋之交易價值減損幅度為3%等認定，然該漏水報告既係原告私下委請漏水協會所為之鑑定，非經兩造合意後由本院囑託所為，其憑信性顯然有疑，業如前述，又原告亦未能提出其他有利證據以證其說，自難為採信。準此，堪認建築師公會憑藉渠等豐富經驗，依渠等專業知識鑑定審認系爭房屋因有如附表編號2、3、4、5、8、10、12、13等8處之漏水瑕疵，致系爭房地之交易價值減損幅度應為3%，即上開8處瑕疵所減損系爭房地之交易價額當為31萬6089元等情，自屬有理，應為可採。又查，就系爭房屋如附表編號2、4、5、8處之漏水瑕疵部分，原告前曾與被告甲○○於110年10月19日簽立系爭協議書，約定由被告甲○○補貼原告7萬元，並排除被告甲○○就上開4處之瑕疵擔保責任【見不爭執事項（五）】等情，乃為兩造所不爭執，並經渠等在該協議書簽名，顯見渠等已就此達成特約而免除被告甲○○就上開4處之瑕疵擔保責任，依前揭說明，兩造自應從其約定，原告自不得再就

該4處之瑕疵向被告甲○○主張任何權利。又查，系爭鑑定報告於參酌上情及久雋公司估價單所計算系爭房屋外牆及屋頂漏水修復費用約需28萬元等情，乃認具有上開瑕疵之系爭房地於110年7月30日之客觀交易價值應為1001萬211元【計算式：正常客觀交易價值1053萬6300元-（修復費用約28萬元+被告甲○○補貼原告之7萬元）-漏水瑕疵交易減損金額31萬6089元=1001萬211元】等情；而原告雖質疑系爭鑑定報告所指「修復費用約28萬元」之出處，然參原告於111年8月29日以民事陳報（二）狀檢附之工程報價單（見本院卷一第275頁）記載外牆防水工程22萬5000元、屋頂防水工程3萬4500元，加計營業稅5%後之修復費用為27萬2475元【計算式：22萬5000元+3萬4500元+（22萬5000元+3萬4500元）×5%=27萬2475元】，而與系爭鑑定報告以「約28萬元」計算結果相近，又系爭房屋尚未實際修復瑕疵，則系爭鑑定報告採認久雋公司估價單所指修復金額而以相似值計算認定上開瑕疵之修復費用，尚屬合理，是原告此部分主張，為無理由。再者，參系爭鑑定報告第9項鑑定分析第6點所載：「鑑定標的客觀交易價值之評估，首先推估無漏水瑕疵之正常價格，扣除漏水瑕疵修復費用及漏水瑕疵交易貶值之損失，求得有漏水情形之特定客觀交易價格。至於因老舊產生之油漆膨凸或油漆脫落、發霉、壁癌等瑕疵係自然耗損下的損害，其交易貶值之損失已分攤於折舊中」等語（見系爭鑑定報告第15頁），可見建築師公會於系爭鑑定報告中業已考量系爭房屋漏水瑕疵所減損幅度、系爭協議書、修繕費用等條件，綜合計算認定具有上開瑕疵之系爭房地於110年7月30日之客觀交易價值應為1001萬211元，所為評估計算之方法等均尚屬嚴謹，當堪採信。再者，原告前於110年7月30日，係以1010萬元向被告甲○○購買系爭房地，原告已將價款全數給付予被告甲○○，並由被告甲○○於110年10月19日交付系爭房地予原告等情，為兩造所不爭執【見不爭執

事項（一）】，當屬無疑。按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按兩者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減（最高法院110年度台上字第3191號及109年度台上字第1289號判決意旨參照）。是本院參酌上開最高法院判決意旨，及系爭鑑定報告所估算認定系爭房地於110年7月間買賣時之正常交易價格（無瑕疵物）為1053萬6300元，惟因系爭房屋具有上開瑕疵，故於110年7月30日之客觀交易價值（有瑕疵物）為1001萬0211元，則瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後之差額應為52萬6089元（計算式：1053萬6300元－1001萬0211元＝52萬6089元），占無瑕疵物應有價值之比例為5%（計算式：52萬6089元÷1053萬6300元＝5%，小數點第4位以下4捨5入），則以系爭買賣契約總價金1010萬元計算，應認原告所得請求減少價金之金額應為50萬5000元（計算式：1010萬元×5%＝50萬5000元）。按買受人因買賣標的物有瑕疵，依民法第359條規定向出賣人主張價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法律關係請求返還。基上，原告依民法第359條及179條規定，請求被告甲○○減少買賣價金，而應返還伊前已給付之50萬5000元予原告，應屬有據，當予准許；至原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

（八）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查原告得請求被告甲○○給付之50萬5000元，因未據原告主張定有給付之期限，則原告請求加計自本件民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達被告甲○○之翌日即111年7月19日起（111年7月18日合法送達，見本院卷一第85頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並未逾上開規定之範圍，應為准許。

（九）另按，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。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）。查原告主張被告公司、被告乙○於居間出售系爭房屋時，未盡調查義務，致原告受有財產上之損害云云；然此為被告公司及乙○所否認，且以上情置辯。而查，審被告甲○○於系爭銷售契約之系爭屋況說明書31項「是否有滲漏水之情形？」勾選「否」等情，有系爭銷售契約可

證（見本院卷一第187頁至第192頁），且為兩造所不爭執；又參以被告乙○辯稱被告甲○○有向其告知該屋前有漏水情形，然於委賣前已為修繕，而其於巡視屋時，亦未見有漏水現象等語，經核與被告甲○○所述情節相符，且系爭房屋2處鐵皮增修部分，於109年8月間確曾經鐵皮師父修繕等情，亦為兩造所不爭執，並有系爭鑑定報告載明「109年8月有進行修繕，5樓增建屋頂前段有修好，於112年8月2日會勘時已無漏水現象…在修復完成3至5年內，保固期內還有漏水，視同未修復好…。」等語詳實（見系爭鑑定報告第5頁），是綜合上情以觀，足認被告乙○確已就被告甲○○所告知之系爭房屋原本漏水瑕疵予以查知相關修復狀況，並已協助原告進行必要之檢查，而已盡其調查及報告之義務無疑。況且，房屋是否具漏水等瑕疵，應屬需經專業鑑定方可確認之事項，而依上開說明，就該等涉及不動產之物之專業事項，尚難要求仲介業者就此等瑕疵應具專業調查、檢測或鑑定之能力，是堪認依當時系爭房屋之屋況，被告乙○確實尚難僅以其肉眼判斷即可知悉仍有上開隱藏漏水瑕疵之情形甚明。承上，被告公司於110年7月24日接受被告甲○○之委賣後，其員工即被告乙○業已實地至系爭房屋勘查現況，並據實核對原屋主即被告甲○○所提屋況資料，且已將屋況資訊如實向原告告知，已如前述，則堪認其等確實已盡調查義務甚明，則縱使系爭房屋於交屋前即存有如附表所示之漏水瑕疵，亦僅屬買賣雙方關於瑕疵擔保責任或損害賠償責任等問題，而與被告公司及所屬員工即被告乙○無涉，尚難據此認定被告公司、被告乙○具有何可歸責之事由存在，準此，原告徒以系爭不動產說明書所載內容與事實不符為由，主張被告公司及被告乙○顯未盡其等仲介經紀業應盡之查明及告知等義務，應連帶與被告甲○○給付原告92萬5800元云云，當嫌無據。

（十）又按，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。依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。民法第571條及消費者保護法第51條分別定有明文。查原告乃經被告公司居間與被告甲○○成立系爭房地之系爭買賣契約，並約定原告應給付被告公司20萬2000元之買方仲介服務費，原告業於110年9月13日支付上開仲介服務費予被告公司等情，乃為兩造所不爭執【見不爭執事項（三）】，且有履約專戶收支明細表暨點交確認單（買方）在卷可證（見本院卷一第79頁），堪認無疑。而系爭房屋雖有如附表所示上開8處漏水瑕疵，惟依前揭說明，被告公司並無疏於調查等可歸責之事由，亦無知悉系爭房屋有漏水瑕疵卻仍為被告甲○○隱瞞，刻意不告知原告等義務違反之情形，業經本院審認如前，則原告依民法第571條、第179條請求被告公司返還仲介服務費20萬2000元，即屬無據，不應准許。

八、綜上所述，原告依民法第359條規定，請求被告甲○○減少買賣價金50萬5000元，當屬有據，是被告甲○○就此部分已收取之價金即應依民法第179條規定返還予原告，從而，原告聲明第1項請求被告甲○○給付50萬5000元，及自111年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至原告對於被告甲○○所為逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告聲明第2、3、4項請求被告公司、被告乙○連帶給付92萬5800元及自民事起訴暨聲請調解證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；前2項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任；及請求被告公司另返還前已收取之仲介報酬給付20萬2000元及自民事起訴暨聲請調解證據

狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。

九、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核本件判決主文第1項原告勝訴部分，乃於法相合，爰酌定相當擔保金額准許之。另為衡平被告甲○○之利益，並依民事訴訟法第392條規定，依職權宣告免為假執行之擔保金額。至原告敗訴部分，因其訴業經駁回，故該部分之假執行聲請已失所附麗，爰併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰不一一論述。又本件業經本院囑託之建築師公會就系爭房屋之漏水瑕疵及系爭房地因該等瑕疵所減損價值等為鑑定，並作成系爭鑑定報告回覆予本院，而原告對於該鑑定報告內容認有疑義部分，亦經本院函請建築師公會為相關回覆（見本院卷二第421頁至第422頁、第431頁至第441頁），均如前述，是本件自無再送請補充鑑定或另委由第三單位鑑定之必要，附此說明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

民事第一庭 法 官 許惠瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 10 月 14 日

書記官 劉碧雯

附表：

編號	鑑定標的	有無漏水	漏水成因	漏水發生時間	有無壁癌、裂縫、發霉等損害	形成原因	存在時間
0	一樓櫃台牆體、天花板 (一樓正中間)	無			無	舊屋頂漏水痕	10年以上
0	一樓後段儲物間外牆體 (一樓後側右方)	有	基礎下陷牆體裂縫	15年以上	有	基礎下陷牆體裂縫	15年以上
0	一樓後段左側牆體、天花板、地板 (一樓後側左方)	有	基礎下陷牆體裂縫、鐵皮屋接縫膠老化	15年以上	有	基礎下陷牆體裂縫、鐵皮屋接縫膠老化	15年以上

(續上頁)

01

0	二樓後側牆體 (二樓後側右方)	有	老舊外牆裂縫	10年以上	有	老舊外牆裂縫	10年以上
0	三樓後側牆體 (三樓後側右方)	有	老舊外牆裂縫	10年以上	有	老舊外牆裂縫	10年以上
0	三樓和式(木地板)房間及天花板 (三樓正中間)	無	(屋頂漏水)	10年以上	無	(屋頂漏水)	
0	四樓兒童房天花板及地板 (四樓正中間)	無	(屋頂漏水)	10年以上	無	(屋頂漏水)	
0	四樓主臥室牆體 (四樓後側右方)	有(含螢光 筆標示處)	老舊外牆裂縫	10年以上	有(含螢光 筆標示處)	老舊外牆裂縫	10年以上
0	五樓天花板及牆體 (五樓正中間)	無	(屋頂漏水)	10年以上	無	(屋頂漏水)	
00	五樓外側鐵皮 (五樓中段外側鐵皮)	有	鄰房鐵皮屋接縫膠老化	10年以上	有	鄰房鐵皮屋接縫膠老化	10年以上
00	二、三樓冷氣孔、衣櫃	無			無		
00	二、三樓內牆牆體	有	老舊外牆裂縫	10年以上	有	老舊外牆裂縫	10年以上
00	一樓後側儲藏室 (一樓後側)	有	基礎下陷牆體裂縫、屋 頂鐵皮屋接縫膠老化	15年以上	有	基礎下陷牆體裂縫、屋 頂鐵皮屋接縫膠老化	15年以上