

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第360號

原告 曾雅玲

訴訟代理人 劉正穆律師  
范家豪

被告 楊軒榮

訴訟代理人 李文傑律師  
李家豪律師  
江明軒律師

被告 鑫業不動產開發有限公司

法定代理人 鐘翔齡

訴訟代理人 王建雄

被告 李安昌

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊軒榮應給付原告新臺幣1,035,215元，及自民國112年8月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告楊軒榮負擔百分之65，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣345,072元為被告楊軒榮供擔保後，得假執行；但被告楊軒榮如以新臺幣1,035,215元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、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、3、7款分別定有明文。原告起訴之聲明本為「一、被告應給付原告新臺幣（下同）1,424,638元，及自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、訴訟費用由被告負擔。三、願供擔保請准宣告假執行。」，嗣於民國112年11月31日因追加鑫業不動產開發有限公司（下稱鑫業公司）、李安昌為被告（卷一第135-136頁），而變更聲明為「一、被告楊軒榮應給付原告160萬3,138元，與其中138萬7,300元自112年5月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨其中21萬5,838元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。二、被告李安昌、鑫業公司應連帶給付原告160萬3,138元，及自民事變更訴之聲明暨準備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、前兩項所命給付，任一被告已為全部或一部給付者，其他被告於給付範圍內，免給付義務。四、訴訟費用由被告負擔。五、原告願供擔保，請准宣告假執行」，經核均係基於同一買賣不動產之物之瑕疵的基礎事實而追加被告，因此擴張聲明，而與上開規定相符，應予准許。

## 貳、原告主張（卷一第135-144頁）

一、原告前與東森房屋尚順加盟店馬太地產有限公司之仲介鄭傑、黃淑芬洽詢購屋事宜，而認識被告楊軒榮及其委託鑫業公司所屬之經紀人員李安昌。原告及其配偶范家豪至坐落苗栗縣○○市○○街00○○號房屋（下稱系爭房屋）看屋，范家豪曾詢問李安昌系爭房屋有無漏水情況，李安昌當場表示系爭房屋並無漏水，此由111年7月26日系爭房屋之現況說明書「建物瑕疵情形」欄第35項「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」等情可參；嗣於111年8月16日原告與楊軒榮簽訂系爭不動產之買賣契約書（下稱系爭契約），於系爭買賣契約第15條約定楊軒榮自交屋日起負6個月漏水瑕疵擔保責

01 任，惟原告於簽約後陸續發現系爭房屋有漏水情況，經由鄭  
02 傑、黃淑芬通知楊軒榮修繕，楊軒榮向原告保證會負責修繕  
03 到好，並提出好清潔企業社出具111年10月10日起至113年10  
04 月10日止之保固書（下稱系爭保固書），原告始同意於112  
05 年1月31日與楊軒榮就系爭房屋進行點交，點交時鄭傑、李  
06 安昌亦同在現場，此有東森房屋房地產權現場點交表（下稱  
07 系爭點交表）可參。然原告入住系爭房屋後，系爭房屋漏  
08 水之情況仍未改善，原告透過鄭傑、黃淑芬通知被告處理，  
09 被告不僅置若罔聞，甚且，原告發現楊軒榮於締約前即知悉  
10 系爭房屋有漏水情況，卻故意不告知瑕疵，並在系爭說明書  
11 為不實勾選，而鑫業公司所屬之經紀人李安昌違反仲介人員  
12 之調查報告義務及善良管理人注意義務，故意或疏未告知瑕  
13 疵，致原告不知瑕疵而買受系爭房屋並受有損害，原告迫不  
14 得已而依法提起訴訟。

15 二、依系爭買賣契約第9條第7項約定，楊軒榮依法對原告負有瑕  
16 疵擔保責任，系爭買賣契約第15條第1項約定賣方自交屋日  
17 起負6個月漏水瑕疵擔保責任，可見楊軒榮對於系爭房屋漏  
18 水瑕疵負擔保責任；次查，系爭房屋主體結構滲漏水之情  
19 況，於112年1月31日交屋前即已存在，此由楊軒榮主張111  
20 年10月10日委託彭師傅就系爭房屋內部及外部進行防水修繕  
21 等情可稽，又觀察系爭保固書關於施工項目內容記載「1.  
22 2. 3 樓半外牆做透明防水漆」、「後面外牆2、3F做防  
23 水」、「頂 F 露台地面做防水」等文字，可見被告於交屋  
24 前僅委託好清潔企業社就系爭房屋外部施作防水，對於內部  
25 主體結構滲漏水之瑕疵則未修繕完畢，致系爭房屋點交後仍  
26 有漏水情形；又房屋發生滲漏水情形，將使買受人居住使用  
27 不便，滲漏水處亦影響美觀，依通常交易觀念已減少房屋之  
28 價值及效用，而具有瑕疵甚明。準此，系爭房屋於交付原告  
29 之時，既有上開滲漏水瑕疵，楊軒榮自應負瑕疵擔保責任，  
30 不以其對於瑕疵之發生有故意、過失，或明知而隱瞞為必  
31 要，是原告依民法第359條規定請求被告楊軒榮減少買賣價

01 金，為有理由。原告依系爭契約書第9條第7項約定、民法第  
02 359條規定，請求楊軒榮給付新臺幣（下同）138萬7,300  
03 元。

04 三、系爭說明書中記載系爭房屋並無漏水情事，由系爭點交表可  
05 知楊軒榮亦保證會負責將系爭房屋修繕到好，從而，倘楊軒  
06 榮依約使系爭房屋回復正常使用功能且無漏水後，即與兩造  
07 約定之房屋現況相符，可視為交易價值並未減損，即無減少  
08 價金之虞，故修繕費用可認為係減少價金之數額，又系爭房  
09 屋修復漏水費用為138萬7,300元【計算式：112年9月19  
10 日開庭筆錄附表一原告請求明細合計金額142萬4,638元，扣  
11 除編號11至21之金額21萬5,838元，為120萬8,800元，加上  
12 楊峻銓開立之估價單17萬8500元(原證1)，總計為138萬7,  
13 300元】。是以，原告依系爭買賣契約第9條第7項約定及民  
14 法第354條、第359條規定，請求被告楊軒榮給付修復漏水  
15 費用138萬7,300元，為有理由。

16 四、另原告亦依民法第227條第1項、第231條第1項、第216條第1  
17 項規定，請求楊軒榮給付損害賠償138萬7,300元：查系爭說  
18 明書記載系爭房屋並無漏水情事，系爭買賣契約第15條第1  
19 項約定賣方自交屋日起負6個月漏水瑕疵擔保責任，楊軒榮  
20 更在系爭點交表中保證會修繕系爭房屋瑕疵到好，惟系爭房  
21 屋實際上存有漏水瑕疵，已如前述，是楊軒榮所為給付顯然  
22 不合於債之本旨，且屬可歸責，則原告主張楊軒榮應負不完  
23 全給付之債務不履行責任，即屬有據。原告因系爭房屋給付  
24 瑕疵所受損失，仍應以系爭房屋因瑕疵所受之價值減損即所  
25 得請求減少價金之金額為依據，故原告請求楊軒榮給付修復  
26 系爭房屋漏水費用138萬7,300元，應屬可採，又被告於112  
27 年5月17日收到原告催告修繕之存證信函仍置之不理，堪認  
28 被告自112年5月18日起負遲延責任。

29 五、楊軒榮故意不告知瑕疵，系爭房屋因漏水導致原有裝潢受  
30 損，原告依民法第227條第2項、第184條第1項前段規定，請  
31 求擇一命被告楊軒榮賠償21萬5,838元：楊軒榮明知系爭房

01 屋有漏水瑕疵，與原告成立系爭買賣契約前，竟委託正薪工  
02 程行師傅王少正重新粉刷系爭房屋之牆壁，以隱匿漏水事  
03 實，甚至在系爭說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形」  
04 欄勾選「否」，以保證系爭房屋並無漏水情形，此由原告與  
05 王少正通電話之錄音檔可證（原證2），觀之檔案時間1分5秒  
06 原告詢問王少正「有無跟被告楊軒榮說過系爭房屋外牆及室  
07 內均有漏水需要施工」，王少正回覆「對呀、對呀」，原告  
08 接續詢問「他說他要賣，沒有要做」，王少正亦回覆「對  
09 呀、對呀」等情，可見被告故意隱瞞漏水之瑕疵，在系爭說  
10 明書為不實勾選。又系爭房屋漏水導致第二、三層樓之牆面  
11 及地板均受有損害，修繕費用為21萬5,838元【112年9月19  
12 日鈞院開庭筆錄附表一原告請求明細編號11至21金額合計為  
13 21萬5,838元】，故原告依民法第227條第2項、民法第184條  
14 第1項前段規定，擇一請求楊軒榮賠償21萬5,838元。

15 六、李安昌為楊軒榮委託之仲介，未盡善良管理人注意義務，未  
16 據實告知系爭房屋之屋況或瑕疵，甚至協助楊軒榮隱瞞系爭  
17 房屋瑕疵，在現況說明書為不實勾選，致原告購入有瑕疵  
18 之房屋，系爭房屋不僅因漏水導致原有裝潢受損，更需支出  
19 上百萬之修繕費用，原告並受有減少交易價值之損害，是李  
20 安昌之行為已構成民法第184條第1項前段及後段、第2項  
21 （卷二第71-75頁）之侵權行為；又李安昌為鑫業公司員  
22 工，此有李安昌之名片可證（原證3），鑫業公司對於李安  
23 昌未盡善良管理人注意義務，致原告受有至少142萬4,638元  
24 之損害，自應依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例  
25 第26條第2項規定，對原告負擔連帶賠償責任（卷一第141-1  
26 42頁）。

27 七、綜上所陳，原告依系爭契約書第9條第7點約定、民法第359  
28 條、第179條、第227條、第231條第1項、第216條第1項、第  
29 184條第1項前段及後段、第2項前段規定，請求擇一命被告  
30 楊軒榮給付原告160萬3,138元本息；或依民法第184條第1項  
31 前段及後段、第2項、第188條第1項、不動產經紀業管理條

01 例第26條第2項規定，請求擇一命李安昌與鑫業公司連帶給  
02 付原告160萬3,138元本息。

03 八、並聲明：如上112年11月31日變更聲明狀（卷一第135-136  
04 頁）。

05 參、被告之答辯

06 甲、被告楊軒榮

07 一、系爭房屋屋齡約27年，於111年7月26日與被告鑫業公司簽立  
08 不動產委託銷售契約書，委託出售期間，因被告父母本居住  
09 於系爭房屋，並無滲漏水情形，仲介方於現況說明書中「現  
10 況是否有滲漏水之情形」欄位勾選「否」。系爭房屋因被告  
11 及家人使用17年之久，牆壁部分有正常使用老舊掉漆之情  
12 形，故被告委請訴外人王少正施作補土及上漆工程，王少正  
13 並於111年8月9日施作完畢，施作期間亦未發現漏水情形，  
14 完工之照片（詳卷一第183-202頁）。因苗栗於111年9月間  
15 有連日大雨，故系爭屋齡27年之房屋之牆面有輕微潮濕情形  
16 （卷一第123頁），與原告所提證據差異甚大，顯非原告主  
17 張之漏水，然被告出於善意，仍委請好清潔企業社為施作內  
18 牆打針高壓灌注及防水層等工程（卷一第125頁），原告方  
19 同意於112年1月31日點交。

20 二、被告楊軒榮於112年1月31日交屋時，並無原告起訴狀所指之  
21 瑕疵，原告如主張瑕疵係在交屋時即已存在，就此有利事項  
22 應負舉證之責。

23 三、原告起訴狀所指之漏水情形與111年9月間所發生之牆壁潮濕  
24 之狀況並不相同、位置亦有所異，尚難以系爭房屋曾於111  
25 年10月10日修繕，遽而推論112年1月31日前系爭房屋即有起  
26 訴狀所指之滲漏水情形。況且，111年10月10日施作防水工  
27 程之目的係為防屋潮濕，與滲漏水無涉，自不得以好清潔企  
28 業社僅就系爭房屋外部施作防水工程，即片面指摘系爭房屋  
29 當時存有原告所指之漏水情形。

30 四、系爭房屋於112年1月31日前並無原告所指之瑕疵，故系爭房  
31 屋點交時既無瑕疵，被告楊軒榮履行系爭房屋之給付即無違

反債之本旨，故原告依民法第359條規定請求減少價金，或依民法第227條規定請求損害賠償原告依民法第359條規定主張減少價金138萬7,300元或依同法第227條規定請求損害賠償138萬7,300元(卷第139頁第肆點部分)，均無可採。

五、原告在112年1月31日點交系爭房屋前，即擅自於1月16日進入系爭房屋中施工（卷一第127頁），原告復於112年3月3日於系爭房屋內有雇工鑽牆之施工行為可以說明系爭房屋之漏水原因，亦可能肇因於原告自身施工行為，不得逕以系爭房屋有漏水之情狀，即率認應由買方負物之瑕疵擔保或不完全給付之責任。

六、退步言，縱設原告主張之瑕疵存在於112年1月31日前（假設語），原告主張之修繕漏水費用138萬7,300元，固提出單據為證，然該單據多半僅係估價單、報價單，原告是否實際支出，誠屬有疑。甚且，各修繕費用分別對應何處滲漏水情形、是否為必要修繕費用，亦未見原告指出說明，此情由原告提出之收據載明「下水孔阻塞清空、主臥馬通清通」部分（見卷一第21頁），顯與房屋漏水無關，堪可證明原告將自己修繕而應負擔之費用，以房屋漏水為詞，塘塞予被告承受，毫無可取，故原告以其提出之單據為修繕費用之主張亦非可取。鑑定報告雖有認定111年10月10日前有漏水情形，然係依被告提出好清潔企業社出具之保固書及報價單，是被告楊軒榮既然已委請清潔公司修復漏水，則關於鑑定報告所稱111年10月10日前發生之漏水部分，應認已修繕完畢，否則原告豈可能同意於112年1月31日點交房屋？至於鑑定報告所鑑定之現漏水情況並無發生時間之記載，是原告應就見鑑定報告之應修繕瑕疵部分於系爭房屋交付前，負舉證責任（卷二第81-82頁）。

七、被告楊軒榮委請王少正油漆系爭房屋之緣由，已如前述，是不足以此情推論被告明知系爭房屋有漏水情形而故意隱瞞。原告與王少正之對話錄音具誘導、未具體、已一年，不足為憑。另原告主張因系爭房屋漏水而導致裝潢受損云云，然裝

潢部分受損情形為何、與漏水情形是否有因果關係、修繕費用是否必要、費用是否實際支出，亦未見原告指出或說明，無從以原告囑圖提出之單據，即認定系爭房屋因裝潢漏水而損壞，況且，漏水之情形亦與被告無關。是原告依民法第227條第2項或第184條第1項前段規定，請求被告楊軒榮應賠償21萬5,838元(卷一第141頁第伍點部分)，誠屬無據。

乙、被告鑫業公司和李安昌答辯(卷一第171-240頁)：進入系爭房屋觀看時並無滲漏水情形，有攝影、拍照可憑，且李安昌及鑫業公司均不具專業鑑定系爭房屋有滲漏水之瑕疵，何況契約有約定6個月物之瑕疵擔保責任，系爭房屋係111年9月12日訴外人黃淑芬至現場巡視屋況方發現水痕，並非故意不告知滲漏水之瑕疵等節。

丙、被告均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。(三)訴訟費用由原告負擔。

#### 肆、兩造不爭執事項

一、鑫業公司暨李安昌於111年7月26日受被告楊軒榮委任銷售13號房地，並簽立專任委託銷售契約書，委託銷售期間為111年7月26日至111年10月25日止。

二、系爭房屋於111年8月15日由訴外人東森房屋頭份尚順加盟店(即馬太地產有限公司)不動產營業員鄭傑、黃淑芬與鑫業公司流通銷售，如流通銷售約定書所示(被證4)。並由訴外人鄭傑帶原告曾雅玲及其配偶范家豪等入內看屋後於111年8月16日洽談後與被告楊軒榮簽立不動產買賣契約書(被證5)。

三、111年8月16日原告曾雅玲與被告楊軒榮簽立不動產買賣契約書，並於第十五條其他約定事項約定：「賣方自交屋日起負六個月漏水瑕疵擔保責任。」

四、原告曾雅玲與被告楊軒榮於112年1月31日進行系爭房屋之點交及填寫房地產權現場點交表，並備註：賣方會負責房屋修繕到好交予買方，並附上二年的保固書給買方。



01 五、被告於111 年8 月16日填具之系爭房屋不動產委託銷售標的  
02 現況說明書，內容略以：

03 (一)第23項：水管、馬桶及各項排水設施是否可正常使用？

04 勾選「是」

05 (二)第32項：本標的房屋鋼筋是否裸露？勾選「否」

06 (三)第35項：現況是否有滲漏水之情形？勾選「否」

07 六、系爭房屋二年保固工程，係由訴外人好清潔企業社所提供，  
08 保固範圍自111 年10月10日起至113 年10月10日。施工項目  
09 內容：

10 (一)1、2、3樓半外牆做透明防水漆。

11 (二)後面外牆2、3樓做防水。

12 (三)頂樓露台地面做防水。

13 免責條款內容（以下情形不屬於保固範圍內）：

14 (一)因人為蓄意或過失、及其他不可抗拒因素（如外來撞擊  
15 、地震、戰爭等）所導致之損害。

16 (二)超出原本承包範圍以外的區域。

17 (三)因漏水之後直接或間接造成之其他物件損毀（壁紙裝潢  
18 、家電、衣物等）。

19 (四)於保固期內進行其他整修或裝潢而導致損壞。

20 七、原告稱其因系爭房屋漏水等瑕疵（如附表二所示），經被告  
21 所聘請之彭姓維修師傅無法妥善修繕，嗣後多次聯絡被告處  
22 理均未獲置理，並於112 年5 月17日以頭份上公園郵局第27  
23 號存證信函通知被告，內容略以：原告於111 年8 月16日購  
24 買之系爭房屋，開始陸續發現房屋主體結構滲漏水狀況，範  
25 圍包含1 至3 樓，期間被告雖有請防水師傅前來處理，然均  
26 未見改善，後續跟被告反應均置之不理，請被告於函到7 日  
27 內與仲介端聯繫，逾期將依法提起相關訴訟。

28 伍、本院之判斷：

29 一、原告於111年8月15日由訴外人東森房屋不動產營業員鄭傑帶  
30 原告及其配偶范家豪等至系爭房屋看後於111年8月16日與被  
31 告楊軒榮簽立系爭契約。嗣因系爭房屋漏水，被告楊軒榮委

01 請由好清潔企業社所，施做「(一)1、2、3樓半外牆做透明防  
02 水漆。(二)後面外牆2、3樓做防水。(三)頂樓露台地面做防  
03 水。」等工項，好清潔企業社並自111年10月10日起至113  
04 年10月10日止承擔保固責任，系爭契約第15條則約定：「賣  
05 方自交屋日起負六個月漏水瑕疵擔保責任」，原告同意於11  
06 2年1月31日進行點交，交付地產權現場點交表，備註記載：  
07 賣方會負責房屋修繕到好交予買方，並附上二年的保固書給  
08 買方。然系爭房屋仍漏水，原告請求被告楊軒榮出面修復漏  
09 水，為楊軒榮所拒絕，因而原告委請律師催告後，提起本訴  
10 等情，為兩造所不爭執，並有建物謄本、原始屋況照片、房  
11 地產權現場點交表、好清潔企業社保固書、調解不成立證明  
12 書、112年5月17日頭份上公園郵局第27號存證信函、房屋狀  
13 況照片、不動產委託銷售標的現況說明書（卷一第15-77  
14 頁）在卷可參，此部分事實應堪認定。

15 二、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利  
17 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自  
18 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，  
19 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於  
20 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其  
21 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負  
22 證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台上  
23 字第483號判決意旨參照)。次按物之出賣人對於買受人，應  
24 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  
25 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  
26 用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出  
27 賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買  
28 賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負  
29 擔，但契約另有訂定者，不在此限；買賣因物有瑕疵，而出  
30 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契  
31 約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買

01 受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品  
02 質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行  
03 之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第35  
04 4條、第373條、第359條、第360條規定甚明。又按第354條  
05 所規定之物的瑕疵擔保責任，為一種法定的無過失責任，凡  
06 買賣標的物於依同法第373條之規定危險移轉於買受人時，  
07 有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存在或發生，  
08 是否有過失，出賣人均須負其責任。而所謂物之瑕疵係指存  
09 在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決  
10 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物  
11 有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含  
12 數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之  
13 （最高法院100年度台上字第1188號判決、102年度台上字第  
14 2161號判決參照）。再按買受人依民法第359條規定所得主  
15 張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人  
16 所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出  
17 賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法  
18 院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。復按無法律上之原  
19 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上  
20 之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明  
21 文。經查：

22 (一)原告主張其於111年8月16日與被告楊軒榮簽立系爭買賣契  
23 約後發現有漏水情況，被告楊軒榮保證會負責修繕到好，  
24 並提出好清潔企業社出具111年10月10日起至113年10月10  
25 日止之保固書，而於112年1月31日與被告楊軒榮就系爭房  
26 屋進行點交等情，此有系爭點交表、系爭保固書可參，已  
27 均如前述，然系爭房屋仍持續滲漏水，經本院囑託社團法  
28 人臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，鑑定  
29 結果略以：111年10月10日前滲漏水之位置為1-4樓外牆及  
30 3樓前露臺，修復費用為134,000元（鑑定書第18頁）；系  
31 爭房屋因交易後滲漏水瑕疵造成交易性價值減損為1,035,

215元（鑑定書第20頁、附件十）等語，有系爭鑑定報告在卷可稽，而上開土木技師公會為本院囑託之鑑定人，具相當之專業知識、技能及經驗，其公正性亦能確保，衡以系爭房屋於84年11月30日完成（卷15頁建物謄本）之屋齡，則土木技師公會運用其專業知識、技能及經驗，衡量市場情況所為之系爭鑑定報告之鑑定意見應為可採。又系爭房屋滲漏水之情形發生早於111年8月16日簽約前，且被告楊軒榮因原告於111年8月26日發現漏水後已委請好清潔企業社修復，而出具111年10月10日起至113年10月10日止之2年保固書，原告與被告楊軒榮方於112年1月31日進行點交，然至土木技師鑑定前，均有鑑定書附件十滲漏水待修復，確實會造成市場客觀交易價值減損，應已減少其通常效用無疑，則依上開說明，被告楊軒榮就此應負系爭買賣契約、民法第354條之物之瑕疵擔保責任，原告就系爭買賣契約依民法第359條對被告楊軒榮請求減少價金，應屬有據。又系爭鑑定報告既認系爭房屋漏水所致之修繕費用為1,035,215元，從而，本院認定該價值減損應約為1,035,215元，則原告就系爭買賣契約依民法第359條對被告楊軒榮請求減少價金1,035,215元，應屬有據。又無論原告依系爭契約、民法第359條及第179條規定請求返還不當得利，抑或依民法第360條、第227條不完全給付等規定請求損害賠償，原告所得請求之數額逾1,035,215元，均屬無據。

(二)另被告楊軒榮爭執系爭鑑定報告所認系爭房屋漏水發生時間云云。然衡以漏水初期可能因裝潢遮蔽不易發覺，自不能僅以卷附系爭買賣契約所附標的物現況說明書（見卷一第179至180頁）記載無滲漏水情形及點交時目視屋況逕認系爭房屋漏水發生時間係於點交後，何況系爭房屋係於84年11月30日完成（卷15頁建物謄本），如無漏水狀況，被告楊軒榮何須出售前，委託正薪工程行師傅王少正重新粉刷系爭房屋之牆壁、出售期間找人維修、並負擔6個月物

之瑕疵擔保責任，還出具2年對施作工項維修之保固，此外，被告楊軒榮並未提出足夠證據以實其說，其該部分所辯尚非可採。

(三)原告主張被告楊軒榮故意不告知瑕疵，系爭房屋因漏水導致原有裝潢受損，原告依民法第227條第2項、第184條第1項前段規定，請求擇一命被告楊軒榮賠償21萬5,838元等情，為被告所否認，經查：原告於111年8月15日係經東森房屋頭份尚順加盟店不動產營業員鄭傑帶原告及其配偶范家豪等至系爭房屋看後，方於111年8月16日與被告楊軒榮簽立系爭契約，並條約定：「賣方自交屋日起負六個月漏水瑕疵擔保責任」，而於112年1月31日進行點交及填寫房地產權現場點交表，備註：賣方會負責房屋修繕到好交予買方，並附上二年的保固書給買方等情，已如上述，堪認原告與被告於111年8月16日簽約後，至111年8月28日止（卷一第103頁原告自認），雙方均明知系爭房屋有滲漏水經修繕而有保固2年等情事，僅係系爭房屋經好清潔企業社修繕後仍沒有達到未滲漏水之目的，難因此推認被告有明知系爭房有滲漏水之瑕疵而故意不告知之適用。另原告成立系爭買賣契約前，委託正薪工程行師傅王少正重新粉刷系爭房屋之牆壁，而在系爭說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」，此經原告及其配偶、訴外人不動產營業員鄭傑、被告李安昌等至系爭房屋觀看，當時確實未滲漏水，原告亦因此同意點交，而兩造均未曾對系爭房屋提出「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形；是否曾在最近一年修復壁癌；是否有為修繕滲漏而裝設集水盤；是否有曾與左右鄰居發生過漏水修繕事項或爭議；是否曾經做過之輻射屋檢測；是否曾經做過氯離子含量檢測；是否現有或曾有或修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事；是否有傾斜之情形；樑、柱、牆面等是否有龜裂補強痕跡。」等問題，僅提及「『現況』是否有滲漏水之情形」，則以系爭房屋經被告楊軒榮在出售前委請修復、油

01 漆後之「現況」當然呈現無滲漏水之情形，此觀「好清潔  
02 企業社」經維修後亦出具2年保固書可明其亦認為經其維  
03 修系爭房屋後不會有滲漏水之情形。另原告提出其與王少  
04 正通電話之錄音檔為證（原證2，卷一第149頁），然查，  
05 依原告之敘述，係原告主動詢問王少正「有無跟被告楊軒  
06 榮說過系爭房屋外牆及室內均有漏水需要施工」、「他說  
07 他要賣，沒有要做」，王少正均回覆「對呀、對呀」等  
08 情，均可推論係出自原告之主動提問，猶如「誘導訊問」  
09 後之回答，並非經本院鑑定之證人出具之專業鑑定文書，  
10 本件自以原告及其配偶、房屋仲介等觀看現況無滲漏水為  
11 判斷標準，是原告主張被告楊軒榮「故意」隱瞞漏水之瑕  
12 疵，在系爭說明書為不實勾選，難認為真實，應係原告、  
13 被告等均誤認系爭房屋經「好清潔企業社」維修後會達到  
14 修復滲漏水之目的。又系爭房屋漏水導致第二、三層樓之  
15 牆面及地板均受有損害，修繕費用為21萬5,838元，為原  
16 告觀看房屋後，誤認系爭房屋經「好清潔企業社」維修後  
17 會達到修復滲漏水之目的，而自行決定裝潢費用，難認為  
18 出自被告楊軒榮故意隱瞞漏水之瑕疵所造成，被告楊軒榮  
19 主張其委請王少正油漆系爭房屋為好出售系爭房屋，不足  
20 以此情推論被告明知系爭房屋有漏水情形而故意隱瞞，比  
21 較可採信。是原告依民法第227條第2項或第184條第1項前  
22 段規定，請求被告楊軒榮應賠償21萬5,838元（卷一第141  
23 頁第伍點部分），應屬無據。

24 (四)綜上所述，就系爭房屋漏水瑕疵原告就系爭買賣契約依民  
25 法第359條對被告楊軒榮請求減少價金1,035,215元，核屬  
26 有據。又本件原告擇一請求，是其餘請求權自無調查並予  
27 以說明理由之必要。

28 三、原告依民法第184條第1項、第2項、不動產經紀業管理條例  
29 第24條之2第1款、第3款、第4款、第5款、同法第26條第2項  
30 規定請求被告鑫業公司與被告李安昌連帶損害賠償1,603,13  
31 8元部分：

01 (一)按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，  
02 得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提  
03 供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方  
04 當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人  
05 關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲  
06 介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人  
07 對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保  
08 護買賣或租賃當事人所為之規定；經紀業因經紀人員執行  
09 仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該  
10 經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理  
11 條例第24條之2、第26條第2項定有明文。

12 (二)觀諸卷附被告楊軒榮於111年8月16日填具之系爭房屋不動  
13 產委託銷售標的現況說明書，內容略以：(1)第23項：水  
14 管、馬桶及各項排水設施是否可正常使用？勾選「是」(2)  
15 第32項：本標的房屋鋼筋是否裸露？勾選「否」(3)第35  
16 項：現況是否有滲漏水之情形？勾選「否」。且系爭房屋  
17 有二年保固工程，係由訴外人「好清潔企業社」所提供，  
18 保固範圍自111年10月10日起至113年10月10日。施工項目  
19 內容：(1)1、2、3樓半外牆做透明防水漆。(2)後面外牆2、  
20 3樓做防水。(3)頂樓露台地面做防水，且原告、被告在購  
21 買簽定系爭契約前均曾有先看屋等情，應可推認原告看屋  
22 當時亦不認為系爭房屋有漏水情形，方同意簽約，事後發  
23 現漏水，催告被告楊軒榮修繕，被告楊軒榮方找好清潔企  
24 業社維修後，雙方同意點交，被告楊軒榮並同意在點交後  
25 擔負6個月物之瑕疵責任，均如前述。再系爭房屋經漏水  
26 可能因裝潢遮蔽不易發覺，仲介亦無權自行拆除檢查，是  
27 由卷內事證，堪認系爭房屋在點交時，被告李安昌依其目  
28 視所及、所蒐集之資訊及仲介專業並不認為系爭房屋有漏  
29 水之情形。又參酌被告李安昌、被告鑫業司均僅為不動產  
30 仲介，亦尚無證據足證其等具鑑定漏水之專業能力，亦無  
31 法令課責其等需自費請他人為房屋漏水之鑑定，參酌卷內

01 事證，尚難認就系爭房屋之漏水瑕疵為被告李安昌、被告  
02 鑫業公司依仲介專業應查知而未查知之不動產瑕疵，自難  
03 認其等有民法第184條第1項、第2項、違反不動產經紀業  
04 管理條例第24條之2第1款、第3款、第4款、第5款之規  
05 定，亦不能認其等有故意或過失致原告受損害而應依不動  
06 產經紀業管理條例第26條第2項連帶損害賠償責任，此與  
07 原告亦有其委任之仲介陪同觀看系爭房屋，亦未查得系爭  
08 房屋看屋之際有滲漏水之情原理相同。綜上所述，原告依  
09 民法第184條第1項、第2項、不動產經紀業管理條例第24  
10 條之2第1款、第3款、第4款、第5款、同法第26條第2項規  
11 定請求被告李安昌、鑫業公司連帶損害賠償1,603,138  
12 元，核屬無據。

13 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
19 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
20 條分別定有明文。原告請求自起訴狀繕本送達翌日起算之法  
21 定遲延利息，而起訴狀繕本係於112年8月22日送達被告楊軒  
22 榮（卷一第91頁），原告請求被告自翌日即112年8月23日起  
23 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

24 五、綜上所述，原告依物之瑕疵之法律關係請求系爭房屋減少價  
25 金，請求被告楊軒榮給付1,035,215元，及自起訴狀繕本送  
26 達翌日起即112年8月23日起至清償日止，按年利率5%計算  
27 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無  
28 據，應予駁回。又原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准  
29 宣告假執行，經核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，  
30 予以准許，並依被告楊軒榮聲請酌定相當之擔保金額，宣告  
31 被告楊軒榮得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執



行之聲請失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
民事第二庭 法 官

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日之不變期間內，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 114 年 5 月 29 日  
書記官