

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1866號

原告 翁佳惠
訴訟代理人 陳冠宇律師
被告 謝燕玲
永權土地開發有限公司

法定代理人 袁宗志
上二人共同
訴訟代理人 林殷佐律師
鄧文宇律師
複代理人 王教臻律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國112年2月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告謝燕玲應給付原告新台幣16萬0,962元，及自民國109年
6月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告謝燕玲負擔百分之19，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告謝燕玲如以新台幣16萬0,96
2元為原告預供擔保，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、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
訴，但請求之基礎事實同一、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項第2、3款定有明
文。經查，本件原告起訴時聲明原係：一、被告等應連帶給
付原告新台幣(下同)86萬3,000元整，暨自本訴狀送達之翌
日起，按週年利率百分之5計算之利息。二、原告願供擔保
請准宣告假執行。嗣追加民法第226條第1項為對被告永權土

01 地開發有限公司之請求權基礎，並變更聲明為：一、被告謝
02 燕玲應給付原告73萬9,010元整，暨自本件起訴狀送達之翌
03 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、被告永
04 權土地開發有限公司應給付原告73萬9,010元整，暨自本件
05 起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
06 息。三、前二項聲明，如其中任一被告為給付時，其他被告
07 於給付之範圍內，免除給付責任。四、原告願供擔保請准宣
08 告假執行。經核原告請求之基礎事實同一，且屬更正及減縮
09 應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

10 貳、原告主張：

11 一、原告於民國108年3月間洽商購買被告永權土地開發有限公司
12 (下稱永權公司)代理銷售之被告謝燕玲所有座落新北市○○
13 區○○路000號19樓之10房地(下稱系爭房屋)，並與永權公
14 司簽訂「委託議價契約書」，再交付訂金20萬元。嗣原告與
15 被告謝燕玲在永權公司之仲介下，於同年3月7日簽訂上開房
16 地買賣契約，雙方同意以358萬元整買賣該房地，同年4月1
17 日辦畢不動產所有權移轉登記，原告並給付永權公司5萬元
18 仲介費。交易過程中原告曾見房屋上方天花板有油漆剝落及
19 水漬痕跡，並詢問代理銷售之永權公司仲介人員江靜恩，該
20 仲介人員僅表示係因氣候潮濕，且天花板材質有吸水性所
21 致，並一再保證絕無漏水。被告謝燕玲除於雙方簽訂之契約
22 內載明保證無物之瑕疵外，並於「房地產標的現況說明」書
23 中有關「建築改良物是否有滲漏水情形？」勾選「否」。迄
24 同年4月8日交屋，原告乃信任上開被告等人之表示，以為房
25 屋並無漏水問題。

26 二、詎108年11月25日，原告竟發現該屋牆壁及橫樑出現大片水
27 漬，有水珠滴落，並出現銹蝕痕跡，礙於原告並無被告謝燕
28 玲聯絡電話，當日即通知處理本件買賣交易之地政士李綠
29 青，該地政士並表示已轉達被告謝燕玲。迄109年3月間，房
30 屋仍不時出現明顯水漬痕跡，原告乃自前開地政士取得被告
31 謝燕玲電話號碼後，於109年3月23日將漏水情形以手機簡訊

01 直接通知被告謝燕玲，同時並委託第三人進行檢查，乃確認
02 系爭房屋已有漏水，有駿瑩工程實業有限公司估價單可證。
03 原告爰於同年3月31日委託律師繕發存證信函通知被告謝燕
04 玲，惟依被告之回覆，其並無負責之意。原告認對照系爭房
05 屋買賣交易時之油漆剝落及水漬情形，該屋顯於買賣當時即
06 有漏水狀況，卻遭被告等人隱瞞。

07 三、就被告謝燕玲部分：按民法第354條第1項、第2項規定，物
08 之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移
09 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
10 其通常效用或契約預定效用之瑕疵。本件買賣契約第5條
11 「擔保責任」項下載明被告保證買賣標的於交屋前無物之瑕
12 疵存在，嗣經原告查明已有漏水問題，顯然欠缺出賣人所保
13 證之品質；被告復於「房地產標的現況說明」書中表明系爭
14 房屋並無滲漏水，容有故意不告知瑕疵之情事，徵諸民法第
15 359條、第360條規定，原告自得請求減少買賣價金及損害賠
16 償。又本件交易經原告行使減價請求權後，被告受領該部分
17 價金之法律上原因即不復存在，從而原告自得依據民法第17
18 9條、182條第2項不當得利之法律關係，請求被告就減少價
19 金之部分返還之，爰一併引為請求權基礎。

20 四、被告永權公司部分：按以居間為營業者，關於訂約事項及當
21 事人之履行能力或訂立該約之能力，依民法第567條第2項之
22 規定，有調查之義務。受任人處理委任事務，應依委任人之
23 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應
24 以善良管理人之注意為之；如因處理委任事務有過失，或因
25 逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，有
26 同法第535條、第544條可憑。又依同法第227條規定，因可
27 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
28 給付遲延或給付不能之規定行使其權利；同法第226條第1項
29 規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
30 請求賠償損害。本件被告永權公司代理謝燕玲銷售其房地，
31 有關房屋有無漏水恆屬買賣交易上之重要事項，不論賣方或

01 身為代理人之房屋仲介業者，均有調查並向買方詳盡說明之
02 義務。永權公司不僅受原告委託議價，於買賣成交後並向原
03 告收取仲介報酬，依社會一般交易習慣，經由房屋仲介業買
04 賣房屋者，乃在仰賴其不動產交易之專業知識，為兩造得以
05 充分溝通之媒介，並妥善安排交易、履約過程，是本件永權
06 公司既為雙方仲介買賣，就系爭房屋是否漏水一事，依法對
07 於原告負有義務。其對房屋之漏水瑕疵竟未進行調查了解，
08 並告知原告，致原告買受有漏水瑕疵之房屋，受有損害，則
09 原告自得依前揭民法第544條、第227條及第226條第1項之規
10 定，請求永權公司負賠償責任。

11 五、本件房屋瑕疵情形，原告除得請求因房屋修復所生「技術性
12 貶損」之賠償，系爭房屋因瑕疵所致「交易性貶損」之損
13 害，亦屬被告即房屋出賣人應負之瑕疵擔保責任。經社團法
14 人台灣營建防水技術協進會鑑定確認系爭房屋漏水瑕疵之事
15 實，修復系爭房屋所生費用為28萬9,044元；再經卓群不動
16 產估價師事務所鑑定交易當時即108年3月間以本件房屋交易
17 總價358萬元，因漏水瑕疵所生價格減損之比例為12.57%、
18 金額為45萬0,006元，是原告得請求房屋因瑕疵所生技術性
19 貶損及交易性貶損之金額，合計為73萬9,010元。

20 六、為此，對被告謝燕玲依民法第354條第1、2項、第359條、第
21 360條、第179條及第182條第2項之規定；對被告永權公司依
22 民法第544條、第227條及第226條第1項之規定，提起本件訴
23 訟。並聲明：(一)被告謝燕玲應給付原告73萬9,010元整，
24 暨自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
25 計算之利息。(二)被告永權公司應給付原告73萬9,010元
26 整，暨自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分
27 之5計算之利息。(三)前二項聲明，如其中任一被告為給付
28 時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。(四)原告願
29 供擔保請准宣告假執行。

30 參、被告方面：

31 一、系爭房屋出售予原告時確實無漏水之瑕疵：

01 (一)系爭房屋於108年4月8日點交予原告，而原告遲至逾7個月後
02 即108年11月25日始向地政士李綠青反應有漏水一事。查108
03 年4月8日至11月25日逾半年間共發生4次颱風，而此期間原
04 告皆未反應系爭房屋有漏水問題，系爭房屋經歷4次颱風後
05 仍無漏水情況發生，亦徵108年11月25日後原告所發現之漏
06 水應非交屋前即存在之瑕疵甚明。

07 (二)另由原告與地政士李綠青之對話可知，系爭房屋位於頂樓，
08 故系爭房屋漏水之原因即是頂樓屋頂防水層漏水所導致而非
09 系爭房屋本體之瑕疵，而頂樓屋頂防水層屬於公寓大廈共用
10 部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，共用部分、
11 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委
12 員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共
13 有之應有部分比例分擔之。該防水層漏水應向該社區之管委
14 會要求修繕，而原告亦於後續與地政士李綠青之對話中透露
15 已通知該社區之管委會進行修繕，足證系爭房屋之漏水原因
16 係存在於頂樓屋頂處而非系爭房屋本體內。

17 (三)基此，系爭房屋於108年11月25日前並無發生任何漏水情
18 狀，而事後產生之漏水顯係肇因於頂樓屋頂防水層即公寓大
19 廈共用部分之瑕疵，前述漏水之時點、原因皆與被告二人無
20 涉甚明。

21 二、社團法人台灣營建防水技術協進會鑑定報告說明系爭房屋僅
22 有「細微水份滲漏」，並未有如原告所稱「水珠滴落」、
23 「銹蝕痕跡」等情狀。就系爭房屋漏水原因已「排除給水管
24 老化破損」、「排除排水管老化破損」、「排除設備滲水或
25 冷凝水」、「排除建材吸水率過高」、「排除室內溫差結露
26 水」，足見系爭房屋本體管線設備並無漏水問題。鑑定報告
27 就系爭房屋漏水原因認係「因建物老舊受地震、搖動、荷重
28 等外力影響，而造成屋頂混凝土結構體局部產生裂縫(含埋
29 設於內之管線周邊產生隙縫)，下雨時雨水水份滲入使防水
30 層長期浸濡水中…」，足見系爭房屋漏水係外力造成，與被
31 告二人無涉。另鑑定報告未說明漏水時點，故無法證明系爭

01 房屋於被告二人交付予原告前已存在漏水瑕疵。系爭房屋於
02 交屋後(即108年4月8日後)至原告發現系爭房屋漏水(即108
03 年11月25日)，期間發生數十次地震，足見漏水即可能係於
04 交屋後因地震所造成，而地震顯屬法律上不可抗力不可歸責
05 於被告二人甚明。

06 三、卓群不動產估價師事務所估價報告書認系爭房屋價格減損比
07 率為12.49%，價格減損金額為52萬3,194元。惟查，該不動
08 產估價報告書係認定系爭房屋108年3月時之市價為418萬8,9
09 01元，並以此計算出價格減損金額。然系爭房屋原告係以35
10 8萬元向被告謝燕玲購買，則原告108年3月購買系爭房屋時
11 已比市價優惠60萬8,901元(計算式：418萬8,901元－358萬
12 元＝60萬8,901元)。縱使依不動產估價報告書之價格減損金
13 額52萬3,194元計算，系爭房屋當時之市價仍有366萬5,707
14 元(計算式：418萬8,901元－52萬3,194元＝366萬5,707
15 元)。故退萬步言，縱認系爭房屋於108年3月時已存有漏水
16 瑕疵(假設語氣，被告二人否認之)，然原告仍以358萬元之
17 優惠價格取得市價366萬5,707元之系爭房屋，原告顯仍獲有
18 8萬5,707元之利益(計算式：366萬5,707元－358萬元＝8萬
19 5,707元)，足見原告稱因系爭房屋有漏水之瑕疵致其受有損
20 失顯非事實。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
21 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 肆、本院之判斷：

23 一、原告於108年3月間洽商購買被告永權公司代理銷售之被告謝
24 燕玲所有系爭房屋，並與永權公司簽訂「委託議價契約
25 書」。嗣原告與被告謝燕玲在永權公司之仲介下，於同年3
26 月7日簽訂房地買賣契約，總價358萬元，同年4月1日辦畢不
27 動產所有權移轉登記，而於同年4月8日交屋，原告並給付永
28 權公司5萬元仲介費等情。有原告提出之系爭房屋不動產買
29 賣契約書影本、原告與被告永權公司簽訂之委託議價契約書
30 照片、被告永權公司交付原告之訂金收據影本、系爭房地所
31 有權狀影本等附卷可證(見本院卷一第17至37頁)，並為被告

01 所不爭執，首堪認定。

02 二、有關原告主張其於108年11月25日，發現系爭房屋牆壁及橫
03 樑出現大片水漬，有水珠滴落，並出現銹蝕痕跡；迄109年3
04 月間，房屋仍不時出現明顯水漬痕跡，經原告委託第三人進
05 行檢查，確認系爭房屋有漏水，對照系爭房屋買賣交易時即
06 有油漆剝落及水漬情形，該屋顯係買賣當時即有漏水狀況，
07 被告謝燕玲應負瑕疵擔保責任，被告永權公司應依民法第54
08 4條、第227條及第226條第1項之規定負賠償責任。則為被告
09 所爭執，並以前開情詞置辯。本院查：

10 (一)系爭房屋有漏水情形，且漏水形成時間是在買賣當時即存
11 在：

12 1、系爭房屋是否有漏水情形，本院依原告聲請囑託社團法人台
13 灣營建防水技術協進會為鑑定，初勘及複勘檢測系爭房屋確
14 實有漏水現象，靠隔戶牆樑有少許油漆變色，靠外側樑有1
15 處銹痕有油漆變色。漏水原因排除給水管老化破損、排除排
16 水管老化破損、排除設備滲水或冷凝水、排除建材吸水率過
17 高、排除室內溫差結露水等原因。現況無滴水現象，有明顯
18 潮濕現象，故研判為細微水份滲漏，滲漏水原因研判主要係
19 因建物老舊受地震、搖動、荷重等外力影響，而造成屋頂混
20 凝土結構體局部產生裂縫(含埋設於內之管線周邊產生縫
21 隙)，下雨時雨水水份滲入使防水層長期浸濡水中，致使防
22 水層老化、破損，防水層恐在不堪拉伸下導致局部破裂，致
23 使水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使樑下及樑側天
24 花板長期含水量增加而造成有明顯潮濕現象，長期造成鋼筋
25 有局部生銹(見鑑定報告第6至7頁)。足證系爭房屋確有滲漏
26 水情形。惟僅於靠隔戶牆樑有少許油漆變色，靠外側樑有1
27 處銹痕有油漆變色及潮濕現象，並無原告所主張之大片水
28 漬、水珠滴落之情形。

29 2、至於滲漏水形成時間，鑑定報告雖無明白揭示，然查系爭房
30 屋係於95年11月17日建築完成，有建物所有權狀可證(見本
31 院卷一第35頁)，至108年4月8日交屋給原告時，已歷經12年

有餘之舊建物，鑑定報告既認滲漏水原因研判主要係因建物老舊受外力影響，造成屋頂混凝土結構體局部產生裂縫(含埋設於內之管線周邊產生縫隙)、雨水滲入使防水層「長期浸濡水中」、防水層老化、破損產生裂縫、水份沿裂縫滲入所造成。顯非原告於108年4月8日交屋後短短7個月之期間可造成，是原告主張系爭房屋有漏水情形，且漏水形成時間是在買賣當時即存在，洵堪採信。被告辯稱系爭房屋漏水係外力造成，與被告二人無涉云云，委無足取。

(二)原告主張被告謝燕玲應給付系爭房屋因漏水瑕疵之減少價金於16萬0,962元之範圍內，為有理由，逾此部分之請求，則無理由：

- 1、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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減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。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，民法第354條、第359條分別著有規定。前開所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，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。而買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，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；換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在(最高法院87年台簡上字第10號判決要旨可參)。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，民法第179條亦有明文。前開所謂無法律上之原因而受利益，就受損害人之給付情形而言，對給付原因之欠缺，目的之不能達到，亦屬給付原因欠缺形態之一種，即給付原因初固有效存在，然因

01 其他障礙不能達到目的者是(最高法院96年度台上字第2929
02 號判決意旨參照)。系爭房屋有前開漏水瑕疵存在，且時間
03 在108年4月8日交屋之前，已於前述。依前揭說明，被告謝
04 燕玲就系爭房屋於危險移轉即交付時有系爭漏水瑕疵，自應
05 負出賣人物之瑕疵擔保責任。

06 2、有關原告請求系爭房屋漏水修復費用28萬9,044元部分：依
07 據社團法人台灣營建防水技術協進會鑑定結果，固認系爭房
08 屋漏水瑕疵之修復費用，其中屋頂平台部分為20萬0,340
09 元，屋內損壞部分為8萬8,704元，合計為28萬9,044元(見本
10 院卷第211頁)。然系爭房屋位處19樓之頂層，此有建物所有
11 權狀可證，且為兩造所不爭執。按屋頂平台乃共用部分，而
12 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責
13 人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有
14 權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責
15 於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或
16 住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，
17 從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。是此
18 部分之修繕既應由管理負責人或管理委員會為之，原告復未
19 舉證屋頂平台之修繕費係因可歸責於被告謝燕玲之事由所
20 致，則原告請求被告謝燕玲負擔修繕費用，即難認有理，應
21 予駁回。

22 3、有關原告請求因漏水瑕疵所生價格減損即交易性貶損金額45
23 萬0,006元部分：本院依原告聲請囑託卓群不動產估價師事
24 務所，就系爭房屋於108年3月買賣時因有漏水瑕疵而造成之
25 交易性價值減損比率及金額為鑑定，經該事務所鑑定結果，
26 勘估標的評估總價為358萬元之情況下，價格減損比率為12.
27 57%，價格減損金額為45萬006元，此有估價報告書可證(見
28 本院卷二第27頁)。又系爭估價報告之評估標準，認不動產
29 發生瑕疵問題後，市場價值可能下跌，當投入修復費用進行
30 修復後，市場價值可能回升，但亦可能無法完全恢復至發生
31 瑕疵問題前之價值水準。所謂「瑕疵價值減損」包含「修復

費用」及「污名價值減損」。即「瑕疵價值減損」係指不動產發生瑕疵問題後，相較於無瑕疵問題之不動產，所形成之價值減損；「修復費用」係指修復瑕疵問題所需支付之實際費用；「污名價值減損」係指不動產發生瑕疵問題後，投入修復費用進行修復，仍無法恢復至瑕疵發生前價值水準之差額(見本院卷一第484頁之估價報告)。故系爭估價報告所認價格減損之金額45萬006元包含修復費用在內，依前所述系爭房屋漏水瑕疵之修復費用不應由被告謝燕玲負責，則該減損金額自應扣除修復費用。參酌防水、修繕漏水乃社團法人台灣營建防水技術協進會之專業，故其認系爭房屋漏水瑕疵之修復費用合計為28萬9,044元，應足供參考。是前開價格減損之金額45萬006元，扣除修復費用28萬9,044元後，始為「污名價值減損」之金額，則本件「污名價值減損」之金額為16萬0,962元(計算式：45萬006元－20萬0,340元－8萬8,704元＝16萬0,962元)。

4、基此，原告因系爭房屋存在漏水瑕疵，依民法第359條規定請求減少價金後，被告謝燕玲受領減少部分之價金，即屬無法法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依民法第179條規定，請求被告謝燕玲返還應減少之價金16萬0,962元，為有理由，逾此部分之請求則無理由，不應准許。

(三)原告主張被告永權公司對系爭房屋之漏水瑕疵未進行調查了解，並告知原告，致原告買受有漏水瑕疵之房屋，受有損害，依民法第544條、第227條及第226條第1項之規定，請求被告永權公司負賠償責任，為無理由：

1、按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。又經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。經紀業因經紀人員執

01 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
02 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
03 例第23條第1項、第24條之2第4、5款及第26條第2項分別定
04 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
05 調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，且應
06 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
07 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
08 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
09 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
10 人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無
11 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
12 家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之房屋的專業事項，尚
13 難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定
14 之能力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認
15 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
16 存在，即認其有違居間人之調查及報告義務。

17 2、就系爭房屋是否有漏水一情，觀之系爭房屋之房地產標的現
18 況說明書第9項「建築改良物是否有滲漏水之情形？」，被告
19 謝燕玲係勾「否」，有系爭房屋之房地產標的現況說明書在
20 卷可稽(見本院卷一第29頁)。又依原告所主張交易過程中曾
21 詢問房屋上方天花板有油漆剝落及水漬痕跡之情形，被告永
22 權公司仲介人員江靜恩已將被告謝燕玲表達之意見即因氣候
23 潮濕，且天花板材質有吸水性所致等轉達原告。再者，系爭
24 房屋於108年4月8日交屋後，歷經7月有餘，直至108年11月2
25 5日以後始於靠隔戶牆樑有少許油漆變色，靠外側樑有1處銹
26 痕有油漆變色及潮濕現象，顯見系爭漏水瑕疵乃屬隱藏之瑕
27 疵，難以發現，且潮濕情形亦可能係室內溫差結露水現象。
28 又依社團法人台灣營建防水技術協進會鑑定報告，係認系爭
29 房屋之漏水原因研判係因屋頂混凝土結構體受外力影響局部
30 產生裂縫，雨水滲入所致之細微水份滲漏，並無滴水現象，
31 顯非一般仲介業者之調查能力所能發現，則依首揭說明，難

01 認被告永權公司有違受託人或居間人之調查及報告義務，原
02 告請求其負賠償責任，難認有理。

03 三、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為百分之5。民法第203條、第229條第2項、第233條第1
10 項前段分別定有明文。原告請求有理由部分，其請求自起訴
11 狀繕本送達被告謝燕玲翌日即109年6月11日（見本院卷一第1
12 03頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息，自屬有據。

14 四、綜上所述，系爭房屋於交屋前即存有漏水已影響房屋通常效
15 用及價值之瑕疵。從而，原告主張依民法第359條規定，請
16 求減少系爭買賣契約之價金，並依民法第179條，請求被告
17 謝燕玲返還溢付之價金16萬0,962元，及自109年6月11日起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
19 許，逾此部分之請求，於法無據，應予駁回。

20 五、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬元之判決，
21 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
22 行。被告謝燕玲陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核
23 原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
24 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予
25 駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
27 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
28 明。

29 七、結論：本件原告之訴，為一部有理由，一部無理由，因此判
30 決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日

01

02

03

04

05

06