

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1441號

原告 林士豪

訴訟代理人 吳存富律師

楊喬閔律師

被告 蕭百成

訴訟代理人 陳琮勛律師

被告 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 陳柏豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年1月4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

一、原告主張：

(一)原告經被告非凡不動產有限公司(即全國不動產經紀股份有限公司之板橋加盟店，下稱非凡公司)業務員黃湘涵仲介，與被告蕭百成於民國110年3月13日，就被告蕭百成所有坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上建物即門牌號碼新北市○○區○○街00號5樓房屋及頂樓增建部分(下稱下稱系爭不動產)，訂立總價新臺幣(下同)1,060萬元之不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)。被告蕭百成於締約時，曾於不動產標的物現況說明書項次31「本標的物是否有滲漏水情形(含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶)」之欄位勾選「其他__臥室+」、項次35「本標的物房屋鋼筋有無裸露」之欄位勾選「否」，此為被告蕭百成對系爭不動產，除增建部分之臥室處有滲漏水外，並無任何瑕疵情事之保證。然原告於110年3

01 月18日，發現系爭不動產除增建部分之臥室有滲漏水之情形
02 外，另存有多處瑕疵，原告即通知黃湘涵及被告蕭百成，並
03 詢問被告蕭百成是否會於交屋前將瑕疵修繕完成，被告蕭百
04 成明確表示不願負擔瑕疵修補義務。復於110年5月13日驗屋
05 時，原告發現系爭不動產存有附表一所示之瑕疵，再於交屋
06 後，原告另發現系爭不動產亦存有附表二所示之瑕疵。

07 (二)系爭不動產既欠缺被告所保證之品質，原告自得依民法第35
08 9條、第179條規定，請求被告蕭百成減少價金並返還；或依
09 民法第360條規定，請求被告蕭百成給付損害賠償。又被告
10 蕭百成與原告簽訂系爭契約時，因故意或過失未告知附表
11 一、二所示瑕疵，致原告不知而為購買，故被告蕭百成亦應
12 負民法第227條不完全給付之債務不履行責任。而附表一、
13 二瑕疵所需修繕費用為705,600元，又房屋漏水交易性貶值
14 (已修繕)之折價幅度約為房屋時價百分之15至19，是以系
15 爭不動產交易價值百分之15計算，至少損失為159萬元(計
16 算式：1,060萬元×15%=159萬元)，原告一部請求794,400
17 元。

18 (三)另原告與被告非凡公司就不動產買賣事宜簽訂有居間仲介契
19 約，約定仲介服務費15萬元。依民法第567條、不動產經紀
20 業管理條例第23條第1項、第24條之2第3、4、5款及內政部1
21 08年10月31日修正公布之不動產說明書應記載及不得記載事
22 項，就不動產瑕疵情形，被告非凡公司本應基於其專業，向
23 委託人即原告盡其資訊揭露(告知)、調查及說明義務。然
24 被告非凡公司之債務履行輔助人即黃湘涵，僅於110年2月27
25 日攜原告至系爭不動產，就屋況以走動瀏覽之方式勘查乙
26 次，整體勘查時間不到20分鐘，且黃湘涵並未調查系爭不動
27 產之瑕疵狀況，亦未向被告蕭百成為具體詢問，其在勘查期
28 間，僅代被告蕭百成轉達系爭不動產增建部分之臥室處有滲
29 漏水之瑕疵外，就附表一、二所示瑕疵均未告知及說明，更
30 未督促被告蕭百成應就系爭買賣契約之不動產標的物現況說
31 明書為詳實記載，故被告非凡公司未盡調查報告之義務。

01 (四)被告非凡公司既因重大過失而違反前開調查報告義務，原告
02 自得依民法第184條第2項、第227條第1項及第2項；不動產
03 經紀業管理條例第26條第2項；消費者保護法第7條第3項規
04 定，向被告非凡公司請求附表一、二瑕疵所需修繕費用705,
05 600元，及系爭不動產交易價值損失為159萬元，原告一部請
06 求794,400元，合計150萬元（計算式：705,600元+794,400
07 元=1,500,000元）。又被告非凡公司未盡調查報告義務即
08 忠實義務，輕率向原告出示記載不實之不動產標的物現況說
09 明書，致原告誤信系爭不動產除增建部分之臥室處有滲漏水
10 外，他處並無如附表一、二之瑕疵存在而為購買，被告蕭百
11 成受領全額買賣價金，惟原告受有附表一、二瑕疵修繕費用
12 及交易性貶值之損失，是被告非凡公司自不得向原告請求仲
13 介服務費15萬元。

14 (五)爰依民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項規
15 定，對被告蕭百成提起本件訴訟；另依民法第184條第2項、
16 第227條第1、2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消
17 費者保護法第7條第3項、民事訴訟法第247條規定，對被告
18 非凡公司提起本件訴訟，聲明請求：1. 被告蕭百成應給付原
19 告150萬元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
20 止，按年息百分之5計算之利息。2. 被告非凡公司應給付原
21 告150萬元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
22 止，按年息百分之5計算之利息。3. 前二項之任一被告為給
23 付，於其給付範圍內，他被告同免給付責任。4. 確認被告非
24 凡公司對原告15萬元之仲介服務費債權不存在。5. 願供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 二、被告蕭百成則以：

27 (一)被告蕭百成委託被告非凡公司出售系爭不動產時，考量系爭
28 不動產可能因房屋老化而有一些瑕疵，即告知被告非凡公司
29 之仲介，房屋價金部分可便宜計算以折讓修繕費用，換取被
30 告蕭百成不負瑕疵擔保責任。後被告蕭百成與原告於協商買
31 賣過程中，原告有提及其係從事防水工程，所以看得懂、也

01 看到系爭不動產有很多地方有漏水或瑕疵，且原告自行修繕
02 的成本較低，所以賣給原告比較簡單，後續被告蕭百成可不用
03 負瑕疵擔保責任。雙方則於110年3月13日，在原告同意被
04 告蕭百成不負瑕疵擔保責任前提下，以低於市價總價金1,06
05 0萬元成交，並合意於系爭買賣契約第16條約定：「雙方合
06 意賣方就本買賣標的（含增建）不負滲漏水瑕疵擔保責任，
07 由買方自行處理。」，且當時房仲有問原告關於冷氣、電錶
08 等是否需移除，原告亦表示冷氣、電錶等他自己會處理。準
09 此，被告蕭百成係以折讓價金以免除瑕疵擔保責任，原告所
10 主張之瑕疵修繕情形，已自買賣價金中取得折價補貼。另被
11 告蕭百成出售系爭不動產前，已出租十幾年，未曾聽聞承租
12 人反映系爭不動產有何瑕疵，被告蕭百成亦無可能向原告為
13 無瑕疵之保證。

14 (二)又原告有防水工程專業，檢查房屋何處有瑕疵或漏水均屬其
15 日常工作，而原告在締結系爭買賣契約前，有充分時間、能
16 力，以其驗屋當日的檢查方式，如肉眼直接觀察或無侵入
17 性、破壞性之簡易工具，於看屋時，對系爭不動產進行檢
18 查、評估系爭不動產的狀況，且系爭不動產如附表一、二情
19 形均屬一目了然之狀態，故原告早於系爭買賣契約成立前，
20 已知悉系爭不動產如附表一、二之情形，故依民法第355條
21 規定，被告蕭百成亦無需負瑕疵擔保責任。

22 (三)又系爭不動產如附表一、二所示情形，係因房屋屋齡年久所
23 致，而屋齡較久遠的房屋，其價值減損本將反應於交易價
24 格，此為經驗法則之必然，原告選擇買受系爭不動產，自應
25 有承擔此屋齡老舊風險之認知，故原告本件主張亦違反一般
26 交易慣例。

27 (四)再者，系爭不動產增建部分為頂樓加蓋，被告蕭百成僅有事
28 實上使用權，故出售系爭不動產時，被告蕭百成即已表明本
29 件買賣標的並不包含頂樓增建部分，僅原告買受系爭不動產
30 後可以取得頂樓增建部分之使用權。故增建部分既非本件買
31 賣契約標的，原告自無瑕疵擔保權利。況且，就增建部分，

01 系爭買賣契約第16條第3款亦有特別約定被告蕭百成不負瑕
02 疵擔保責任。至原告主張其有通知被告蕭百成修繕乙節，被
03 告蕭百成否認。

04 (五)另被告蕭百成與原告簽訂系爭買賣契約後，原告於110年3月
05 24日，未經被告蕭百成同意，擅自進入系爭不動產進行施
06 工，並有破壞系爭不動產之行為，是系爭不動產危險負擔已
07 於該日已移轉予原告，附表一、二所示情形或係系爭不動產
08 固有狀態，或原告自行所致。

09 (六)億圓工程有限公司係原告獨資經營之一人公司，原告提出該
10 公司之估價單應係原告自行製作，無從引為原告請求之證
11 據。又假設房屋有瑕疵，若為永久性、重大性之瑕疵（如海
12 砂屋、凶宅等）將會造成房屋價值無法回復的減損，倘若係
13 暫時性的、可修復之瑕疵，一旦修復完畢後，應不會造成房
14 屋價值的減損，則系爭不動產若修繕完畢後，亦不存在交易
15 價值之減損等語置辯。

16 (七)答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免
17 為假執行。

18 三、被告非凡公司則以：

19 (一)於實際看屋前，買方仲介即黃湘涵已先向原告表明系爭不動
20 產之屋況較差、需要重新整理等語，復於帶看系爭不動產
21 時，黃湘涵與賣方仲介即張榮除向原告說明系爭不動產有不
22 動產現況說明書上所列明之各臥室滲漏水瑕疵外，亦向原告
23 介紹、說明系爭不動產之各個空間中，尚有多處或大或小之
24 壁癌及疑似滲漏水之水痕狀況，且因系爭不動產屋齡較高、
25 屋況老舊，亦有多處因房屋老化所生之破損情形，如原告所
26 指天花板暴露、隆起、磁磚裂損、隆起、門檻裂縫、柱體牆
27 面裂縫、後陽台冷水管路鏽蝕、門框裂縫、天花板塌陷、截
28 水槽破損掉落等以肉眼即可見之破損情形。原告顯已知悉上
29 述屋況老舊、多處滲漏水及壁癌情形，且就系爭不動產中之
30 滲漏水、壁癌問題，原告亦表示因其即為從事房屋防水工程
31 之工作，可自行處理上開問題等語，故被告非凡公司並無違

01 反調查報告之義務。又原告因系爭不動產存有上述老舊屋
02 況、滲漏水及壁癌等現況，表示希望被告蕭百成予以折價販
03 售等語，並於110年3月間簽署總價1,000萬元之不動產買賣
04 意願書，請被告非凡公司再與被告蕭百成進行溝通。嗣原告
05 與被告蕭百成於110年3月13日簽訂系爭買賣契約，原告承諾
06 願意免除被告蕭百成就系爭不動產中所有滲漏水之瑕疵擔保
07 責任，且關於系爭不動產之老舊屋況及壁癌亦願自行承擔，
08 而被告蕭百成則同意將買賣價金由1,319萬元調降至最終成
09 交價即1,060萬元。

10 (二)至原告所稱系爭不動產之其他鋼筋裸露、水泥塊掉落等瑕疵
11 部分，被告非凡公司之仲介人員於帶看時，均屬完好無缺，
12 並無該等瑕疵情形產生。而原告與被告蕭百成於110年3月13
13 日簽署系爭買賣契約後，原告曾於110年3月18日向黃湘涵商
14 借系爭不動產之鑰匙，宣稱欲進入系爭不動產中評估帶看時
15 所見屋況之修補規劃等語，並於當日下午2時許，即攜同3、
16 4名備有多種施工工具之工人（即原告所經營億圓工程有限
17 公司之員工）進入系爭不動產，末於同日下午5時許，歸還
18 系爭不動產之鑰匙（黃湘涵當日尚有其他客人需至其他房屋
19 進行帶看，因此未留於系爭不動產現場）。嗣被告蕭百成得
20 知原告曾帶領工人進入系爭不動產後，即於隔日（110年3月
21 25日）與張榮一同前往系爭不動產查看，並發現原告在系爭
22 不動產中地板上鋪滿木板板材，同時發現系爭不動產中出現
23 鋼筋裸露、水泥塊掉落等情，故原告所稱系爭不動產之鋼筋
24 裸露、水泥塊掉落等情，顯有可能為原告在施工過程中所導
25 致。縱不論該等瑕疵之產生原因為何，以仲介人員之專業能
26 力範圍，亦難以在系爭買賣契約成立前即查知或預見系爭不
27 動產將生鋼筋裸露、水泥塊掉落等情形。原告執此主張被告
28 非凡公司未盡調查報告義務並應負賠償責任，亦屬無據。

29 (三)被告非凡公司與原告簽立有不動產買賣意願書暨確認書，其
30 中第3條第1項第1款約定：「買方（即原告）承諾應於買賣
31 契約成立時，給付成交價百分之2之服務報酬予本公司（營

業稅內含，最高不得超過中央主管機關之規定，買賣雙方收取報酬之總額合計不得超過不動產實際成交價金6%），於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議。若因可歸責於買方之事由致無法簽訂契約者，買方仍應依前開規定給付服務報酬予本公司。」，而被告非凡公司既無違反調查報告之義務，業如前述，且被告非凡公司為原告及被告蕭百成居間仲介，促成渠等就系爭不動產成立買賣契約，並經買賣雙方履約完畢，被告非凡公司自得向原告請求仲介服務費。系爭不動產價金1,060萬元之2%即212,000元，經原告與被告非凡公司於系爭買賣契約成立當日（即110年3月13日），重新議定服務報酬為15萬元，故原告依民法第568條第1項、不動產買賣意願書暨確認書第3條第1項第1款約定，自應給付被告非凡公司仲介服務費15萬元等語置辯。

(四)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證理由：

原告主張：被告蕭百成就系爭不動產有品質保證，然系爭不動產存有附表一、二所示瑕疵，系爭不動產欠缺被告蕭百成所保證之品質，原告自得依民法第359條、第179條規定，請求被告蕭百成減少價金並返還；或依民法第360條規定，請求被告蕭百成給付損害賠償。又被告蕭百成與原告簽訂系爭契約時，因故意或過失未告知附表一、二所示瑕疵，致原告不知而為購買，故被告蕭百成亦應負民法第227條不完全給付之債務不履行責任。另被告非凡公司未盡系爭不動產瑕疵調查及報告義務，原告自得依民法第184條第2項、第227條第1項及第2項；不動產經紀業管理條例第26條第2項；消費者保護法第7條第3項規定，向被告非凡公司請求附表一、二瑕疵所需修繕費用705,600元，及系爭不動產交易價值損失為159萬元，原告一部請求794,400元，合計150萬元，且被告非凡公司對於原告已無仲介服務費15萬元之債權等情，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

01 (一)原告已拋棄系爭不動產之漏水瑕疵之物之瑕疵擔保權利，自
02 無從對被告蕭百成主張物之瑕疵擔保權利：

03 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句。同法第98條定有明文。是解釋契約應於文義上及論理
05 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
06 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
07 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所
08 根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當
09 事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基
10 礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其
11 真意（最高法院98年台上字第1925號民事判決要旨參照）。
12 又倘若契約文字業已表示當事人真意，其內容又無違反公序
13 良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，無須別事探
14 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，亦無「常情」適用
15 之餘地（最高法院101年度台上字第79號判決、97年度台上
16 字第1676號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事
17 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段有
18 明文規定。

19 2. 原告主張：被告蕭百成有保證系爭不動產除增建部分之臥室
20 處有滲漏水外，並無任何瑕疵，然系爭不動產有如附表一、
21 二所示之瑕疵云云，並提出系爭買賣契約書、不動產標的物
22 現況說明書、錄影光碟暨現場照片等件為證（見本院卷一第
23 35至71、77至87、165至301、308、391至407、491頁），惟
24 查，系爭買賣契約第16條第3款明確約定：「雙方合意賣方
25 就本買賣標的（含增建）不負滲漏水瑕疵擔保責任，由買方
26 自行處理。」等語，有系爭買賣契約佐卷可考（見本院卷一
27 第45頁），足見原告就系爭不動產（含6樓增建部分）均拋
28 棄漏水瑕疵之物之瑕疵擔保權利甚明。復觀諸證人即被告非
29 凡公司員工陳至陽於本院審理時具結證稱：「（問：請問這
30 個條文的第3款：『不負滲漏水瑕疵擔保責任，由買方自行
31 處理』是什麼意思？」〈提示原證1契約第16條即本院卷一

01 第45頁>) 因為買方說他會處理。等於是買方不主張瑕疵擔
02 保責任的問題。) 」 、 「 (問：你剛才說買賣契約第16條第
03 3項的條款，於簽約時有無向買方說明？由何人如何說
04 明？) 因為系爭不動產在簽約當下有狀況，所以屋主才願意
05 退讓折價，所以如果賣方願意接受，屋主就願意折價。我們
06 有說明，仲介方、代書方即在場的人都有講，我、黃湘涵、
07 代書都有講屋主不負瑕疵擔保責任，但屋主會在價金上折
08 價。) 」等語（見本院卷一第572、576頁）；證人張榮證
09 述：「（問：被告有沒有跟你說過這間房子屋況有滲漏水問
10 題？）有。」、「（問：這房子的屋況問題你們有沒有告訴
11 過原告？）有。」、「（問：原告明明知道這個房子有問
12 題，為什麼原告還願意買？）帶看時原告當下也有拍照，也
13 有知道房子的狀況，因為他本身是做抓漏，他覺得漏水他可
14 以修，重點是房子的價格。」、「（問：是否記得屋主當時
15 開價多少？）1,400萬。」、「（問：電錶、冷氣當時是買
16 方說他自己會處理？）是。」、「（問：買賣契約第16條第
17 3項部分簽約當時你有無跟買方解說過內容？< 提示本院卷
18 一第45頁> 是代書有跟買方這邊做解釋，大約是說針對房子
19 漏水的部分賣方不負瑕疵擔保責任。」等語（見本院卷一第
20 579至580、582頁）；核與證人即被告非凡公司員工葉俊男
21 於本院審理時證述：「（問：這房子的屋況問題你有沒有告
22 訴過原告？）有。我把屋主轉述給我關於房子有滲漏水的情
23 形，所以賣方不負瑕疵擔保責任，這部分也有請代書寫在合
24 約書上。」、「（問：那為什麼原告知道房屋有滲漏水的這
25 些問題還願意買這間房子？）因為買方說他對滲漏水這塊非
26 常熟悉，他可以自行處理。」、「（問：原告有沒有跟你說
27 過，房屋賣給他，他自己修，有問題不會找屋主？）
28 有。」、「（問：請問這個條文的第三款：『不負滲漏水瑕
29 疵擔保責任，由買方自行負責』是不是指買方免除賣方的瑕
30 疵擔保責任？< 提示契約第16條即本院卷一第45頁>
31 是。」、「（問：產權與頂樓加蓋是否都免除瑕疵擔保責

任？）是，沒錯。」、「（問：買賣契約書第16條第3項部分，訂約當下你有無跟買方說明這條的意思為何？〈提示並告以要旨〉）有，代書、我都有如實跟買方溝通。現況部分因為有滲漏水，包含頂樓加蓋也有滲漏水，都有告訴買方，買方說他自行處理，買方說只要他價格談的下來，他可以自行處理。」、「（問：買賣契約書第16條第3項，有無限定瑕疵種類或只有漏水？）以不動產經紀條例，除了重大瑕疵，如海砂、輻射、非自然身故無法免責外，本件是針對滲漏水部分完全免除。」、「（問：這個房屋除了臥室外，其他瑕疵部分是否都有在簽約當天跟買方說明？）有，我們是告訴買方屋況部分比較老舊、有多處滲漏水，明確告訴他需要自行處理，他回答我們說可以。」、「（問：是否記得這件折讓多少？）我記得至少一、二百萬。」等語相符（見本院卷一第585至588）；復經證人即被告非凡公司員工黃湘涵於本院審理時證述：「（問：證人與原告帶看、介紹過程中，當時系爭不動產的屋況為何？）因為是中古屋，因為比較久沒有住人，屋況舊舊髒髒，門片、門框老舊都需要換新的，四個房間靠窗戶的牆壁有很多壁癌，天花板局部也有油漆剝落的情形，但不是每個房間都有，但有幾個房間有我不太記得。五樓後陽台牆壁有壁癌，天花板也有油漆剝落，廁所的天花板也有油漆剝落。六樓部分客廳地板有翹起來，客廳的天花板滲漏水的痕跡，房間的天花板也有滲漏水的痕跡。露台的鐵皮加蓋的部分的接水天溝有掉下來，聽說是有一次下大雨水有淹進室內所以造成房間跟客廳地板都有損害。」、「（問：承上帶看時，原告對於該等屋況有無表示任何意見？）他當時是說這些狀況他都可以接受，因為他自己是做抓漏的，他可以自行處理，他會重新整理。」、「（問：原告在簽約當天，對於帶看時所看到的屋況有無再作不同之表示？）沒有，他還是說他可以自行處理。」等語明確（見本院卷一第589至590頁），是被告蕭百成辯稱：因原告拋棄漏水之物之瑕疵擔保權利為條件，已於買賣價金中

01 折讓部分價金予原告等語相符，堪以採信，揆諸上開事證，
02 足認原告就系爭不動產已拋棄漏水之物之瑕疵擔保權利。

03 3. 原告就系爭不動產既已拋棄漏水之物之瑕疵擔保權利，其聲
04 請本院囑託社團法人新北市土木技師公會鑑定系爭不動產之
05 瑕疵與修復費用，新北市不動產估價師公會就系爭不動產因
06 新北市土木技師公會鑑定報告所列瑕疵，致市價減損之比例
07 估價，及聲請傳喚原告配偶詹宜穎證明被告非凡公司之人員
08 於110年2月27日攜原告及詹宜穎看系爭不動產時，沒有詳細
09 說明屋況，核無鑑定及傳喚之必要，且此部分事證已臻明
10 確，亦無再開辯論之必要，附此敘明。

11 4. 從而，原告依民法第359條、第179條、第360條、第227條規
12 定，請求被告蕭百成給付修繕費用705,600元，及一部請求
13 系爭不動產交易價值損失794,400元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；依民法第1
15 84條第2項、第227條第1項及第2項、不動產經紀業管理條例
16 第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請求被告非
17 凡公司給付修繕費用705,600元，及一部請求系爭不動產交
18 易價值損失794,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
19 日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，不應准
20 許。

21 (二)原告請求確認被告非凡公司對於原告已無仲介服務費15萬元
22 之債權，為無理由：

23 1. 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
24 者，不得提起；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之
25 訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受
26 確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告
27 主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安
28 之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確
29 認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法
30 律上利益；又確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在
31 之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不

01 得為此訴之標的，惟過去成立或不成立之法律關係延續至現
02 在尚存續者，仍不失為現在之法律關係（最高法院52年台上
03 字第1240號判例、92年度台上字第299號判決意旨參照）。
04 原告主張：被告非凡公司未盡調查報告義務即忠實義務，不
05 得向原告請求仲介服務費15萬元等情，為被告非凡公司所否
06 認，是兩造間就原告上開主張之情已生爭執，法律關係即陷
07 於存否不明，則被告非凡公司對於原告是否有系爭不動產之
08 仲介服務費15萬元債權存在之法律上地位有受侵害之危險，
09 而此等不安狀態，可藉由確認判決除去，是原告提起本件確
10 認之訴，應認有確認利益存在，合先敘明。

- 11 2. 查，原告就系爭不動產已拋棄漏水之物之瑕疵擔保權利，已
12 如前述，自難認被告非凡公司就系爭不動產漏水事宜，有何
13 未盡調查報告義務之情事。況觀諸原告前開提出之照片，原
14 告所指述瑕疵，多屬肉眼一望即知，而原告於看屋後，既仍
15 與被告蕭百成合意簽立系爭買賣契約，自係接受系爭不動產
16 之現狀，否則何以簽署系爭買賣契約，自不容原告恣意反悔
17 及否認。而系爭買賣契約既經被告非凡公司仲介人員搓合協
18 調而成立，且經買方即原告與賣方及被告蕭百成各自交付價
19 金及系爭不動產完畢等情，為兩造所不爭執。依被告非凡公
20 司與原告間不動產買賣意願書暨確認書第3條第1項第1款約
21 定：「買方（即原告）承諾應於買賣契約成立時，給付成交
22 價百分之2之服務報酬予本公司（營業稅內含，最高不得超
23 過中央主管機關之規定，買賣雙方收取報酬之總額合計不得
24 超過不動產實際成交價金6%），於簽訂不動產買賣契約時以
25 現金一次給付，絕無異議。若因可歸責於買方之事由致無法
26 簽訂契約者，買方仍應依前開規定給付服務報酬予本公
27 司。」（見本院卷一第346頁），原告自有給付被告非凡公
28 司服務報酬之義務。又原告與被告非凡公司於系爭買賣契約
29 成立當日即110年3月13日另簽立給付服務費承諾書，約定原
30 告應給付被告非凡公司服務費15萬元（見本院卷一第347
31 頁），故被告非凡公司對於原告有仲介服務費15萬元債權存

在甚明。

3. 原告請求確認被告非凡公司對於原告已無仲介服務費15萬元之債權，顯無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第360條、第227條規定，請求被告蕭百成給付修繕費用705,600元，及一部請求系爭不動產交易價值損失794,400元，及自起訴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；依民法第184條第2項、第227條第1項及第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請求被告非凡公司給付修繕費用705,600元，及一部請求系爭不動產交易價值損失794,400元，及自起訴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；依民事訴訟法第247條規定，請求確認被告非凡公司對於原告已無仲介服務費15萬元之債權等情，均為無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經援用之證據及聲請調查之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
民事第五庭 法 官 鄧雅心

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 111 年 3 月 3 日
書記官 蔡佩珊

附表一

編號	原告主張之瑕疵	備 註
1	系爭不動產之門口左側第一間臥室有：1. 天花板暴露及隆起、2. 天花板及牆面之壁癌、3. 電表未	

	拆、4. 牆面磁磚裂損、隆起、5. 門檻裂縫、6. 懸掛於窗外之冷氣戶外機未拆除等瑕疵。	
2	系爭不動產之門口左側第二間臥室有：1. 天花板多處隆起、2. 天花板壁癌、3. 電表未拆、4. 牆面磁磚隆起、5. 天花板處鋼筋裸露鏽蝕、6. 門檻裂縫、7. 懸掛於窗外之冷氣戶外機未拆除等瑕疵。	
3	系爭不動產之門口左側第三間臥室有1. 天花板多處隆起並有裂損、2. 窗戶旁之牆面壁癌、3. 天花板處鋼筋裸露、4. 牆面磁磚隆起、5. 門檻裂縫等瑕疵。	
4	系爭不動產之門口左側第四間臥室，有：1. 外牆滲水內部牆面有水漬痕跡、2. 天花板壁癌、3. 天花板處鋼筋裸露、4. 牆面磁磚隆起、5. 門檻裂縫等瑕疵。	
5	系爭不動產之前陽台有：1. 柱體牆面多處裂縫、2. 牆面壁癌、3. 窗框疑似滲漏水等瑕疵。	
6	系爭不動產之後陽台有：1. 天花板漏水痕跡、2. 天花板、牆面壁癌、3. 天花板多處壟起、4. 冷水管路鏽蝕等瑕疵。	
7	系爭不動產之浴室有：1. 天花板漏水痕跡、2. 天花板、牆面壁癌、3. 天花板多處壟起、裂縫、4. 水龍頭水壓不足、5. 牆面磁磚隆起、6. 馬桶管線漏水等瑕疵。	
8	系爭不動產之廚房有：1. 天花板、牆面壁癌、2. 天花板、牆面多處壟起、裂縫、3. 牆面磁磚隆起、4. 鋼筋裸露、5. 廚房門框裂縫、6. 廚具未搬離等瑕疵。	
9	系爭不動產之客廳有：1. 牆面嚴重裂損、2. 窗框有水漬痕跡等瑕疵。	

01

10	系爭不動產增建部分有：1. 雜物未清除 木門破損嚴重不堪使用、2. 廁所及廚房沒有水源、3. 廚房櫥櫃瓦斯爐未清理、上方天花板塌陷、4. 玄關天花板漏水造成裝潢板嚴重破損不堪使用、5. 六樓增建部分客廳天花板多處漏水造成裝潢板嚴重破損不堪使用、6. 房間外露臺鐵皮屋上方末端截水溝槽破損掉落不堪使用且雜物及地面膠狀物未清理、7. 鐵皮牆面鏽蝕嚴重導致漏水等瑕疵。	
----	---	--

02

附表二

03

編號	原告主張之瑕疵	備 註
1	系爭不動產之門口左側第一間臥室有：1. 靠外牆之樓板接縫處多處滲漏水、天花板滲漏水、2. 天花板鋼筋裸露滲水，且水泥塊已掉落等瑕疵。	
2	系爭不動產之門口左側第二間臥室有：1. 靠外牆之樓板接縫處多處滲漏水、2. 天花板處鋼筋裸露滲濕，且水泥塊已掉落、3. 懸掛於窗外之冷氣窗框漏水等瑕疵。	
3	系爭不動產之門口左側第三間臥室有：靠外牆之樓板接縫處多處滲漏水之瑕疵。	
4	系爭不動產之門口左側第四間臥室有：1. 靠外牆樓板接縫處多處滲漏水、天花板滲漏水、2. 天花板處鋼筋裸露滲濕，且水泥塊已掉落等瑕疵。	
5	系爭不動產之前陽台有：陽台窗戶上方多處，及窗框滲漏水之瑕疵。	
6	系爭不動產之後陽台有：天花板漏水之瑕疵。	
7	系爭不動產之浴室有：天花板滲漏水之瑕疵。	
8	系爭不動產之廚房有：水龍頭本體及下方排水管路漏水之瑕疵。	

9	系爭不動產增建部分有：1. 大門出入口處之天花板滲漏水、2. 廚房天花板有滲漏水問題、3. 廚房水龍頭壞掉，打開水源後狂噴水、4. 六樓增建部分客廳天花板多處漏水、5. 六樓增建部分陽台處兩處漏水，且亦積水導致客廳部分滲水，及客廳地板腐蝕、6. 六樓增建露臺及鐵皮屋末端截水溝槽失去作用共三處，鐵皮屋本體一處漏水等瑕疵。	
---	---	--