臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1852號

原　　告　王冠崴
訴訟代理人　吳俊達 律師
複 代理 人　王亭涵律師
　　陳禮文律師
被　　告　建帝不動產經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　王柔驊
被　　告　王裕仁
上二人共同
訴訟代理人　蔣美龍律師
被　　告　吳長仁
000000000000000000
訴訟代理人　蔡菘萍 律師
複 代理 人　林芫煜律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告吳長仁應給付原告新臺幣1,352,342元，及自民國111年8月20日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告吳長仁負擔50%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣450,780元為被告吳長仁供擔保後，得假執行；但被告吳長仁如以新臺幣1,352,342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、程序事項

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者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項

第2款規定甚明。查原告起訴對被告吳長仁部分就漏水部分請求新臺幣（下同）458,750元原以民法第359條、第179條為訴訟標的，嗣追加民法第360條規定為訴訟標的（見本院卷二第75頁、第79至81頁），經核與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠原告與配偶於民國108年9月間有購屋之計畫，乃透過被告建帝不動產經紀有限公司（下稱建帝公司）之仲介人員即被告王裕仁之介紹，向被告吳長仁購買其所有之新北市○○區○○○路00巷0號4樓之房屋（下稱系爭房屋）及坐落之新北市○○區○○○段○000號土地（權利範圍10分之1，以下與系爭房屋合稱系爭不動產）。於簽約前被告吳長仁、王裕仁均屢次聲稱系爭房屋屋況良好，更出具被告吳長仁於110年2月6日填載之「標的現況說明書」，擔保系爭房屋並無傾斜、滲漏水等交易上重大瑕疵，並同意上開「標的現況說明書」作為買賣契約之內容。原告因信賴被告吳長仁、王裕仁之上開保證，遂於110年2月24日與被告吳長仁簽定不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定總價款為新臺幣（下同）13,250,000元。又原告已於110年5月間付清上揭買賣價金，並已辦妥系爭房屋交付及所有權移轉登記。

㈡詎料，交屋後原告偶然自同棟大樓鄰居處得知，系爭房屋存有嚴重傾斜情事，且大樓全體住戶對此傾斜之情形亦皆有所耳聞，一樓之住戶即訴外人蔡東昇更為此邀集該大樓全體住戶商討房屋傾斜及改建事宜，更接洽訴外人晉騏建築股份有限公司多次前來舉行危老重建說明會。原告始驚覺被告於系爭契約簽定之前，並未誠實告知系爭房屋之實際屋況，被告聯合隱匿該等瑕疵並取得原告之信任，以利抬高售價，促成交易之謊言。而原告得知系爭房屋有傾斜之情形後，為精確測量大樓傾斜之程度，特委請財團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園土木技師公會）就系爭房屋之傾斜情況進行鑑定

並作成鑑定結論：「經水準測量及垂直測量成果可知，該標的物室內與外觀傾斜方向一致（向西側傾斜）且室內角變量與室外傾斜率皆明顯略大，其值亦一致相近介於1/170～1/95間，故本案標的物東西向明顯有傾斜之情事，南北向則無明顯傾斜現象」等語。是系爭房屋確有1/170、1/121、1/95左傾（向西側傾斜）之情事。尤以，依專業結構技師之意見：「…台北市政府就有相關的鑑定手冊，依照安全鑑定規定，傾斜率零是正常，少於1/200還在安全範圍內，但要修復比較安全，如傾斜率在1/40到1/200就依程度不同，必須有不同程度的修復及補強，同時也有求償程度不同的問題，如果房子超過1/40的傾斜率，要拆掉重建比較安全。」，並進一步參酌「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」可知：系爭房屋傾斜之情事，已達對建築物結構安全造成影響之程度，必須進行修復補強，顯為減少系爭房屋通常效用及價值之瑕疵。

㈢依桃園土木技師公會110年6月18日測量之結果，系爭房屋之最大傾斜率為T3點之1/95。嗣於本件訴訟程序中，原告另聲請由社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土木技師公會）進行鑑定並於113年1月24日作成之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）所示，系爭房屋之最大傾斜率為T2點之1/121。再依據中華民國建築師公會出版之2019年鑑定案例索編對於房屋傾斜率劃分之級距「傾斜率1/75~1/99房屋交易減損價值比例為15％」，是系爭房屋因傾斜瑕疵造成市場客觀交易價值減損之金額應為1,987,500元（計算式：買賣價金13,250,000元×15％）。退步言之，縱認新北市土木技師公會測量之傾斜率數值可採，然其鑑定時未遵循「以最大傾斜值為價值減損依據」之通常估價邏輯，因系爭不動產傾斜率最大處為1/121，參考《2019年鑑定案例彙編》之建議，傾斜率1/121落於1/100～1/124之級距，房屋交易價值減損比例為14％，故系爭房屋之交易價值減損之金額至少應為1,855,000元（計算式：買賣價金13,250,000元×14％）。

㈣又經原告於交屋後檢視後，發現系爭房屋更存有頂樓公共區域牆面、主臥室、前後陽台等處，均有滲漏水之瑕疵。經原告委請專業廠商進行修繕評估，系爭房屋之滲漏之瑕疵已嚴重影響系爭房屋之通常效用，若需修繕處理，至少約需花費458,750元。原告於發現系爭房屋存有上述傾斜、漏水之瑕疵後，已於110年6月25日寄發存證信函予被告建帝公司、吳長仁，向被告吳長仁主張減少價金，並前來協商滲漏水瑕疵之修繕事宜，而被告吳長仁固回函稱願意修繕滲漏水並稱願意進行後續協商，然經原告多次透過被告王裕仁聯繫，再無具體回應，原告甚至於110年7月12日與被告吳長仁電話聯繫時，被告吳長仁更直接向原告表示不認為系爭房屋有瑕疵云云，拒絕與原告進行任何協商。

㈤原告及被告吳長仁均係委任被告建帝公司進行系爭不動產買賣之居間仲介，並由建帝公司之職員被告王裕仁擔任經紀人。依不動產經紀業管理條例第24條之2規定，被告王裕仁於辦理仲介之業務時，自負有調查、說明義務，及善良管理人之注意義務，被告王裕仁既擔任本件仲介業務經紀人員且從事不動產委託銷售標的現況說明書之製作、說明，其對於該文書內容之真正，本負有將依其仲介專業應查知事項告知原告之善良管理人注意義務，且理應對於系爭房屋存有傾斜、漏水瑕疵之現況當屬知悉，然其對於標的現況說明書內第21、23點關於有無漏水、結構損害乙節，竟未告知原告或協助原告為進一步之必要檢查，任憑被告吳長仁在不動產現況說明書上勾選「否」。尤以，系爭房屋具有傾斜瑕疵一事，曾有住戶邀請建商前來舉行危老重建說明會，乃為整棟住戶所知悉，衡情具有房地買賣之專業知識之被告王裕仁，自無法就系爭房屋存有傾斜瑕疵乙事諉為不知。準此，被告王裕仁顯有違背上開善良管理人注意義務，甚或和被告王裕仁聯合隱匿該等瑕疵，故意隱瞞系爭房屋存有嚴重傾斜、漏水瑕疵之必要資訊，違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定之調查、說明義務，及善良管理人之注意義務灼然。被

告王裕仁違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定之調查、說明義務，及善良管理人之注意義務，致原告再未獲充分、必要及真實資訊之情形下買受系爭房屋，因而受有前揭房屋價值減損之損害共計2,446,250元，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，就此2,446,250元之損害，被告建帝公司與被告王裕仁應對原告負擔連帶損害賠償責任。

㈥本件中原告已給付被告建帝公司仲介費260,000元，然被告建帝公司之職員被告王裕仁於處理原告委託之不動產買賣居間事務時，違反其所負之調查、說明、及善良管理人之注意義務，使被告吳長仁得以用遠高於市場合理價格將系爭房屋出售予原告。核其行為，該當民法第571條規定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，故依民法第571條規定，被告建帝公司不得向原告收取仲介費報酬。準此，被告建帝公司受領上開260,000元仲介費已無法律上原因，原告自得依民法第179條規定請求被告建帝公司返還仲介費260,000元。

㈦爰就對被告吳長仁之請求：①傾斜瑕疵部分，依民法第359條、第179條規定，請求減少價金後返還不當得利1,987,500元；或依民法第360條規定，請求瑕疵損害賠償1,987,500元（擇一關係）。②漏水瑕疵部分：依民法第359條、第179條規定，請求減少價金後返還不當得利458,750元；或依民法第360條規定，請求瑕疵損害賠償458,750元（擇一關係）（①及②共計2,446,250元）。對被告建帝公司、被告王裕仁之請求：①依不動產經紀業管理條例第24 條之2第1款、第3款、第4款、第5款、同法第26條第2項規定，請求建帝公司與被告王裕仁連帶損害賠償2,446,250元。②關於仲介費用部分依民法第571條、第179條規定，請求建帝公司返還仲介費260,000元。而提起本件訴訟等情。並聲明：㈠被告吳長仁應給付原告2,446,250元，及自起訴狀繕本送達之翌日超至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈡被告建帝公司、被告王裕仁應連帶給付原告2,446,250元，及自起訴狀

繕本送達之翌日超至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈢前二項聲明所命給付部分，如任一被告已履行給付，他被告於給付範圍內同免給付責任。㈣被告建帝不動產經紀有限公司應給付原告260,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日超至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈤原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並答辯如下：

㈠被告吳長仁部分：①就系爭房屋傾斜狀況，依據系爭鑑定報告中十、鑑定結果及分析第2點略以：對於鑑定事項（一）原告所有門牌號碼新北市○○區○○○路00巷0號4樓房屋即系爭房屋發生斜率時間是否早於110年5月，鑑定報告僅泛泛陳稱因系爭房屋完工使用四十年以上，經歷隔壁建物新建施工與921、331大地震，因此斜率應發生應早於110年5月等情。惟房屋傾斜原因可能為地震、地質、鄰房施工、不均勻沉陷、施工品質、施工材料、材料老化、荷重不均、使用不當或其他因素等等原因不一而足，鑑定報告並未鑑定系爭房屋傾斜為何原因造成，逕以地震等原因早於110年5月，認定傾斜發生早於110年5月，似嫌倉促。況系爭鑑定報告中十、鑑定結果及分析第5點表示：系爭房屋南北向傾斜不明顯，東西向傾斜介於1/120-1/140間，系爭房屋的市場客觀交易價值減損金額，介於6.5%-13%之間，又本件系爭房屋南北向並未傾斜等語。且原告入住實際上對於傾斜亦未有感覺，需實際測量或自鄰居口中才得知，是系爭房屋交易價值減損金額應以6.5%為限，即861,250元。②原告主張系爭房屋有漏水之情事云云，惟經檢視原告所提出之照片雖有部分牆面油漆剝落情形，然該油漆剝落究是起因於漏水或漆面因長期老化剝落尚不得而知，且無法證明漏水發生於移轉系爭房屋登記之前。縱系爭房屋有原告所稱之漏水情形，然原告亦未舉證證明漏水時間係發生於110年5月移轉系爭房屋登記之前，然原告竟遲至111年1、3月方請工人進行修繕，又系爭

鑑定報告中之十、鑑定結果及分析第3點僅泛稱系爭房屋之漏水於110年5月前已發生，並未詳加說明，且系爭鑑定報告所述漏水原因為水管堵塞，使連接管出現裂縫，以及五樓以下住戶窗戶下方之花台排水管路效用不良與花台施工品質不良所致，而這些原因皆有可能係於110年5月後發生，且被告吳長仁居住於系爭房屋時均無任何漏水現象，顯見該滲漏水之瑕疵，並非於110年5月前即已存在，既非被告吳長仁造成，且存在於買賣交易時點以及危險移轉之後，被告吳長仁自毋庸負擔修繕費用之損害賠償之責。再者，縱認系爭房屋有滲漏水現象且發生於移轉系爭房屋登記之前（被告否認之），然漏水範圍亦應僅有主臥室邊牆與前方窗戶花台之牆面轉角處，其餘部分原告並未舉證是否漏水及有修繕之必要，且依系爭鑑定報告意見附件十：修復數量及費用計算一欄表，亦僅提及主臥室部分，是系爭房屋縱有漏水且發生於移轉系爭房屋登記之前，亦應僅有主臥室邊牆與前方窗戶花台的牆面轉角處，其餘修繕部分原告並未舉證修繕處是否確有漏水及必要性，原告應善盡舉證之責。又系爭鑑定報告既已針對系爭房屋是否滲漏水、原因為何、是否於110年5月前、是否造成市場交易價值減損、修繕方法、修繕後是否仍有市場交易價值減損等事項進行鑑定並出具意見，則系爭鑑定報告是針對系爭房屋自110年5月起整體漏水修繕之修復數量及費用做計算，共計97,342元，而逾越部分應非屬必要費用，原告請求自無理由等語。

㈡被告建帝公司、王裕仁部分：①關於傾斜部分，依據不動產經紀業管理條例第22條第3項所頒佈的不動產說明書應記載事項、成屋、中並未要求調查是否有傾斜的問題，即令係原告所主張的版本即108年修正之版本，亦仍未要求調查系爭房屋是否有傾斜的問題。而原告與被告建帝公司間並未約定被告建帝公司對系爭房屋負有查證系爭房屋是否傾斜之義務，自難認被告建帝公司就系爭房屋是傾斜，負有查證判斷之義務，況且原告係居住於系爭房屋數個月後經鄰居告知始

聽聞發現有傾斜之情形，顯見傾斜並非可肉眼目測判斷，需藉由精密儀器在專業人士操作之下始得如以檢測確認，被告建帝公司之不動產經紀人員即被告王裕仁亦無從依目測即可發現系爭房屋傾斜之情形。且系爭房屋傾斜應非火災或其他天然災客所導致（未被新北市政府列管為紅單或黃單建物）且無進行修繕之情形。訴外人晉騏建築股份有限公司（下稱晉騏公司）所提出的興建說明，亦無提及系爭房屋存在傾斜的情形，難認被告建帝公司、王裕仁未盡善良管理人注意義務，自無違反不動產經紀業管理條例第24條之2，而構成同條例第26條第2項所定的賠償責任。②關於漏水部分，被告建帝公司於110年2月6日受被告吳長仁委託銷售系爭房屋，被告吳長仁填寫標的現況說明書時對於項次第31「是否有滲漏水情形」勾選「否」，由於系爭房屋出售當時並未見有滲漏水的現象，而原告於購屋前的看屋過程中亦未發現存在滲漏水的情形，故其始於現況說明書上簽字，而交屋時亦未發現系爭房屋有滲漏水的情形，故原告與被告吳長仁始順利完成交屋，故原告所主張的漏水瑕疵於交屋前並未發現，被告建帝公司、王裕仁對此亦毫不知情。而自原告所拍攝之照片所顯示有潮溼等現象的位置均有裝潢（或天花板）遮蓋，如不將裝潢拆除根本無從發現，被告建帝公司、王裕仁更無拆除裝潢之權利，故被告建帝公司、王裕仁實已善盡調查之責。③至於仲介費用，原告並未舉證證明被告建帝公司究竟係為何種有利於賣方之行為，或違反誠實及信用方法，而賣方收受利益之情形，故原告請求被告建帝公司返還仲介報酬，要無理由等語。

三、本院之判斷：

㈠原告及被告吳長仁均係委託被告建帝公司進行系爭不動產買賣之居間仲介，並由建帝公司職員被告王裕仁擔任經紀人。原告與被告吳長仁於110年2月24日簽定系爭買賣契約，向被告吳長仁購買其所有之系爭不動產，雙方約定總價款為13,250,000元。原告已於110年5月間，付清上揭買賣價金，

並辦妥系爭不動產交付及所有權移轉登記及點交。又系爭買賣契約附有被告吳長仁於110年2月6日填寫之「標的現況說明書」，其中第21點：「是否有滲漏水情形？」、第23點：「房屋是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及修繕情形」二欄位，被告吳長仁均勾選「否」等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第315至318頁），並有系爭買賣契約、被告建帝公司登記資料、被告王裕仁名片、仲介費明細在卷可參（見本院卷一第75至103頁、第249頁），該部分事實應堪認定。

㈡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。如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照)。

㈢對被告吳長仁請求部分：

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；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；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。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354條、第373條、第359條、第

360條規定甚明。又按第354條所規定之物的瑕疵擔保責任，為一種法定的無過失責任，凡買賣標的物於依同法第373條之規定危險移轉於買受人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而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，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院100年度台上字第1188號判決、102年度台上字第2161號判決參照）。再按買受人依民法第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號判決意旨參照）。復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條定有明文。

2.系爭房屋傾斜部分：

⑴就系爭房屋傾斜部分，經本院囑託社團法人新北市土木技師公會（下稱新北土木技師公會）鑑定，鑑定結果略以：鑑定標的物是一棟五層樓的建築物，於76年底取得使用執照，目前屋項有三分之二的面積存在疑似既存違建的構造物在使用中，三分之一的屋項建構遮雨棚在其餘的部分，二樓以上建築物目前為住宅用途使用中。鑑定標的物於110年買賣交易後，由所有權人自行裝修完成居住使用中；如附件五水準測量的結果，鑑定標的物室內在經過裝修施工後，室內地板函禹度的差值紀錄約在7.4至8.7公分左右，經校正歸零後實際室內地板面高度的差值約在1公分左右，顯示室內地板函的傾斜率極小；附件五室外垂直測量的結果，鑑定標的物建築朝福德南路24巷巷道的傾斜率為1/528；鑑定標的物建築朝福德南路24巷6-1號建築物的傾斜率為1/121至1/137間。因

為鑑定標的物建築完工使用超過四十年以上，歷經福德南路24巷6-1號隔壁建築物新建施工與921、331兩次大地震，前述傾斜率發生之時間應早於110年5月前。因建築物傾斜而致市場客觀交易價值減損之金額，參考中華民國全國建築師公會出版2019鑑定手冊及鑑定案例索編之建議金額最高約為13%，但是建築物的南北向傾斜度不明顯且低於1/200,而東西向的傾斜率介於1/120至1/140間。是以鑑定標的物的市場客概交易價值減損之金額可以介於6.5%~13%間，本案鑑定標的物的市場客觀交易價值減損之金額建議約9~10%左右。依照買賣契約總價1325萬元計算，鑑定標的物的市場客觀交易價值減損之金額建議約119萬元~132萬元間等語，有系爭鑑定報告在卷可稽，而新北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，衡以系爭房屋確實屋齡甚長，則新北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。

⑵系爭房屋傾斜之情形發生早於110年5月前（即系爭房屋點交前），且系爭房屋傾斜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，被告吳長仁就此應負民法第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條對被告吳長仁請求減少價金後，並依第179條規定對被告吳長仁返還不當得利，應屬有據。又系爭鑑定報告既認系爭房屋傾斜所致之市場客觀交易價值減損之金額建議約119萬元~132萬元間，從而，本院取其平均認定該價值減損應約為1,255,000元(計算式：1,190,000＋1,320,000＝1,255,000)，則原告就系爭買賣契約依民法第359條對被告吳長仁請求減少價金後並依第179條規定對被告吳長仁請求返還不當得利1,255,000元，應屬有據。又無論原告依民法第359條及第179條規定請求返還不當得利，抑或依民法第360條規定請求損害賠償，原告所得請求之數額逾1,255,000元，均屬無據。

⑶至原告另提出之社團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園土木技師公會）鑑定報告、李朝順土木技師傾斜測量結果（見本院卷一第113至153頁、本院卷三第201至205頁）爭執系爭鑑定報告所認系爭房屋傾斜所致之市場客觀交易價值減損之金額過低，應為1,987,500元，或至少應為1,855,000元，系爭鑑定報告並未遵循以最大傾斜值為價值減損依據之通常估價邏輯云云。惟桃園土木技師公會鑑定報告、李朝順土木技師傾斜測量結果，均非本院囑託鑑定而係原告自行為之，憑信性顯不如系爭鑑定報告，自當以系爭鑑定報告較為可採，又衡以市場狀況時有變化，不同案件間之原因事實未盡相同，鑑定人之專業知識、技能及經驗各有不同，《2019年鑑定案例彙編》或其他鑑定案件亦僅為供鑑定人參考之資料，參酌卷內事證，尚難謂系爭鑑定報告有何違反通常估價邏輯而不可採，是原告該部分主張尚難憑採。

⑷至被告吳長仁爭執系爭鑑定報告所認系爭房屋傾斜發生時間及系爭鑑定報告所認系爭房屋傾斜所致之市場客觀交易價值減損之金額過高，應為861,250元云云。然並未提出足夠證據以實其說，其該部分所辯尚非可採。

⑸綜上所述，就系爭房屋傾斜瑕疵，原告就系爭買賣契約依民法第359條對被告吳長仁請求減少價金後並依第179條規定對被告吳長仁請求返還不當得利1,255,000元，核屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

3.系爭房屋漏水部分

⑴就系爭房屋傾斜部分，經本院囑託社團法人新北市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，鑑定結果略以：鑑定標的物靠近福德南路24巷巷道的牆面有三個窗窗戶，窗戶下緣各有一個突出牆面的花台，目前以鋁門窗框包覆，但是三樓與五樓的三個花台仍屬於自然外露的型態；鑑定標的物依所有權人陳述目前仍有兩處室內牆面有潮濕滲漏的跡象，一處位於前陽台旁邊的房間與中間臥室連接的牆面角偶處，另一處位於主臥室邊牆與前方窗戶花台的牆面的轉角處。主臥室的

潮濕滲漏處比較明顯，須經常使用除濕機，另一處的潮濕滲漏情況較輕微；鑑定標的物主臥室西南側角偶滲漏水現象，雖經裝修施工處理仍有明顯潮濕水漬跡象，顯示裝修施工未解決主臥室角偶滲漏水的損害。經檢視房屋內部現況與所有權人的陳述，房屋確實有滲漏水瑕疵。由管路設施設置情況與施工前主臥室的照片判斷，有兩種排水路徑的管路堵塞或謍路連接管端出現裂縫滲漏水所造成，一個是屋項面降雨排水到角偶柱子內部的落水管因管路堵塞積水滲漏或管路連接管端出現裂縫滲漏水的功能失效，另一個可能是五樓窗戶下方的花台排水管路效用不良與花台施工材料品質不良造成滲漏水竄出。另一處房間內部牆面輕微持續潮濕的原因比較簡單，純粹是五樓窗戶下方的花台排水管路效用不良與花台施工材料品質不良造成滲漏水竄出造成。房屋因滲漏水致市場上客觀交易價值減損之金額約為修復房屋滲漏水瑕疵施工費用的1至3倍價額，為修復效果不佳的再次修復施工做預備。前述房屋滲漏水瑕疵於110年5月前即已發生；屋遮雨棚的排水管路借道五樓前方的花台進行排水，是造成四樓前陽台房間牆面輕微潮濕的可能，應以專用管路明管排水的方式，直接將屋頂遮雨棚的排水排放到1樓排水溝。為排除主臥室角偶牆面持續累積的潮濕滲漏水現象，應排除排水管堵塞的問題，並封閉屋頂此落水孔的使用，重新設置新的明管專用排水路直接將排水排放到1樓排水溝，四樓房屋滲漏水瑕疵修繕費用共計97,342元整；若將滲漏水修繕完成後，原有的滲漏水現象會完全排除，且可能會導致滲漏水的因素完全排除，市場上客觀，交易價值就無減損的理由，其減損的金額為零等語，有系爭鑑定報告在卷可稽。新北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，衡以系爭房屋確實屋齡甚長，則新北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。

⑵系爭房屋漏水之情形發生早於110年5月前（即系爭房屋點交

前），且系爭房屋傾斜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，且依系爭鑑定報告指明漏水修繕完成即無交易價值減損，則依上開說明，被告吳長仁就此應負民法第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條對被告吳長仁請求減少價金後，並依第179條規定對被告吳長仁返還不當得利，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97,342元，從而，本院認定該價值減損應約為97,342元，則原告就系爭買賣契約依民法第359條對被告吳長仁請求減少價金後並依第179條規定對被告吳長仁請求返還不當得利97,342元，應屬有據。又無論原告依民法第359條及第179條規定請求返還不當得利，抑或依民法第360條規定請求損害賠償，原告所得請求之數額逾97,342元，均屬無據。

⑶至原告另提出之報價單、吳永騰111年2月5日出具之滲漏水裝修工程報價單、郭仁杰110年6月28日出具之外牆修繕工程報價單、漏水照片、通訊軟體對話、匯款單、轉帳紀錄（見本院卷一第235至238頁、第155至233頁、本院卷三第35至38頁、第189至199頁），雖有證人吳永騰、郭仁杰於本院訊問時之證述可資佐參（見本院卷三第230至239頁），然該等證據縱能證明原告曾就系爭房屋之漏水情事分別交由證人吳永騰、郭仁杰進行修繕而分別支出修繕費用600,000元、72,000元，然其等所見系爭房屋漏水事件與經系爭鑑定報告認定發生於110年5月前之系爭房屋漏水事件是否相同，已不無疑問，再者，縱認為同一漏水事件，然其等修繕後仍然漏水，則其等所為修繕是否俱為必要修繕費用，實容有疑義。是原告該部分主張，尚難憑採。

⑷至被告吳長仁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（見本院卷一第97至99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，此外，被告吳長仁並未提出足

夠證據以實其說，其該部分所辯尚非可採。

⑸綜上所述，就系爭房屋漏水瑕疵原告就系爭買賣契約依民法第359條對被告吳長仁請求減少價金後並依第179條規定對被告吳長仁請求返還不當得利97,342元，核屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

㈣對被告建帝公司、被告王裕仁請求部分：

1.原告依不動產經紀業管理條例第24條之2第1款、第3款、第4款、第5款、同法第26條第2項規定請求被告建帝公司與被告王裕仁連帶損害賠償2,446,250元部分。

⑴按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：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。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。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定；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24條之2、第26條第2項定有明文。

⑵觀諸卷附系爭買賣契約之標的現況說明書（見本院卷一第97至99頁），被告吳長仁就系爭房屋是否有滲漏水、是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形，均勾選「否」。原告亦陳稱其於簽署系爭買賣契約前看過系爭房屋等語在卷（見本院卷三第223頁、第317頁），應可推認依其看屋情況後當時亦不認為系爭房屋有傾斜或漏水情形。再系爭房屋經室內裝潢後室內地板面傾斜率極小，亦有系爭鑑定報告在卷可參，另衡以系爭房屋之傾斜亦於本案亦係經土木機師公會專業鑑測始能確認，且漏水初期可能因裝潢遮蔽不易發覺，仲介亦無權自行拆除檢查，是由卷內事證，堪認於系爭房屋點交時被告王裕仁依其目視所

及、所蒐集之資訊及仲介專業並不認為系爭房屋有傾斜或漏水之情形。又參酌被告王裕仁、被告建帝公司均僅為不動產仲介，亦尚無證據足證其等具鑑定房屋傾斜或漏水之專業能力，亦無法令課責其等需自費請他人為房屋傾斜或漏水之鑑定，參酌卷內事證，尚難認就系爭房屋之傾斜瑕疵、漏水瑕疵為被告王裕仁、被告建帝公司依仲介專業應查知而未查知之不動產瑕疵，自難認其等有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第1款、第3款、第4款、第5款之規定，亦不能認其等有故意或過失致原告受損害而應依不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶損害賠償責任。

⑶至原告所提晉騏公司之簡報資料節錄（見本院卷一第105至112頁），並未提及系爭房屋傾斜或漏水。又另案證人即晉騏公司總經理游晉恩亦於另案偵訊時證稱：伊有開說明會向10個區分所有權人說明危老重建的土地開發整合案，若所有住戶同意，就會開始進行危老重建，大約開了4次說明會，大部分區分所有權人都有來，伊不認識被告吳長仁，但印象中被告吳長仁兒子開會時會來聽，把資料帶回去，伊不會在公開說明會講房屋傾斜之事，但有很多住戶私底下來問說傾斜狀況會不會對結構造成危險，伊私底下回置說會，但伊沒有印象是哪些住戶私底下來問，被告吳長仁其子應該都是公開場合遇到，比較沒有私底下講等語，有臺灣新北地方檢察署不起訴處分書在卷可參（見本院卷三第213頁），足見縱有所謂建商前來舉行說明會，亦難認於說明會公開提及房屋傾斜之事，而被告王裕仁僅係仲介並非住戶，未能參與上開說明會，更難以知悉住戶間及住戶與建商間私下討論房屋傾斜之事甚明。至原告所提修正之不動產說明書應記載及不得記載事項（見本院卷三第73至86頁），雖於「壹、應記載事項 、「二、成屋」、「6.建物瑕疵情形：」下有「(2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。」、「(4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。」，然該等規定僅說明不動產說明書就建物瑕疵應

記載事項，至仲介對該等資訊之查證義務，仍應以不動產經紀業管理條例第24條之2為準，亦即瑕疵查知義務仍應以仲介專業為限，業如前述。

⑷綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第24 條之2第1款、第3款、第4款、第5款、同法第26條第2項規定請求建帝公司與被告王裕仁連帶損害賠償2,446,250元，核屬無據。

2.原告依民法第571條、第179條規定請求被告建帝公司返還仲介費260,000元部分：

⑴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，民法第571條規定甚明。

⑵本件已難認被告建帝公司、被告王裕仁有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第1款、第3款、第4款、第5款之規定，亦不能認其等有故意或過失致原告受損害而應依不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶損害賠償責任，業如前述。遑論本件亦無足夠事證足認被告建帝公司、被告王裕仁有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，原告該部分主張，顯難憑採。

⑶綜上所述，原告依民法第571條、第179條規定請求建帝公司返還仲介費260,000元部分，核屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、民法第360條規定，請求被告吳長仁給付1,352,342元，及自111年8月20日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並依被告吳長仁聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告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。

五、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。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　胡修辰

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　　113　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　蘇莞珍