

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2024號

原告 張竹滢

訴訟代理人 白子廣律師

被告 楊美麗

永揚不動產有限公司

上一人

法定代理人 李承志

訴訟代理人 林旻叡

吳聰源

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國112年3月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告楊美麗應給付原告新臺幣參拾陸萬壹仟參佰柒拾捌元，及自
民國一一一年七月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告楊美麗負擔五分之三；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告楊美麗如以新臺幣參拾陸萬壹仟
參佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。查原告訴之聲明第一項原為：被告
楊美麗應給付原告新臺幣（下同）813,100元及自民國110年
12月7日起，依年息5%計算之利息（見本院111年度訴字第20
24號卷，下稱本院卷，第11頁）。嗣原告於112年2月3日變

更該部分聲明為：被告楊美麗應給付原告469,378元及自110年12月7日起，依年息5%計算之利息（見本院卷第215頁）。核原告上開所為，係未變更訴訟標的法律關係，而減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於110年12月7日向被告楊美麗購買其名下門牌號碼新北市○○區鎮○街000巷0弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），後於111年1月21日辦理交屋；惟原告準備裝修時，發覺系爭房屋有嚴重漏水，即於同年2月10日通知仲介即被告永揚不動產有限公司（下稱永揚公司）轉知被告楊美麗。嗣原告與被告楊美麗業就迎風面邊間內牆及廚房牆壁滲漏水部分，由被告楊美麗先行交付35,000元之修復費用予以修繕，其餘部分仍待檢驗後另行處理，惟被告楊美麗事後竟置之不理。被告楊美麗故意不告知系爭房屋漏水之情事，致原告須就壁癌進行防水工程，並重新粉刷油漆，受有系爭房屋樓板漏水修補費用355,378元之損害，又因系爭房屋漏水而須額外支出租屋費用即114,000元，為此，爰依民法第354條第1項前段、第359條、第360條、第179條、第227條、第226條第1項規定，請求被告楊美麗負債務不履行損害賠償責任。另系爭房屋有嚴重之漏水瑕疵，被告永揚公司未確實調查而使被告楊美麗填載不動產標的現況說明書，致原告以高額價格購買，違反對於原告之調查及據實告知義務，依民法第571條規定，應不得向原告請給付仲介報酬，則其已受領原告給付之居間報酬14萬元，依民法第179條，應返還予原告等語。並聲明：(一)被告楊美麗應給付原告469,378元及自110年12月7日起，依年息5%計算之利息。(二)被告永揚公司應給付原告14萬元及自民事起訴狀繕本送達翌日起，依年息5%計算之利息。(三)原告願供擔保請准為假執行。

二、被告答辯意旨：

01 (一)被告楊美麗辯稱：當初交屋係現況交屋，原告要伊修繕，伊
02 也跟原告協調並給付其修繕費35,000元，之後漏水跟伊已無
03 關係，且其他部分漏水係因系爭房屋樓上即5樓所致，原告
04 應自己溝通處理等語。並答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如
05 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 (二)被告永揚公司則以：被告永揚公司並不知悉系爭房屋有漏水
07 之情事，不動產現況說明書係依被告楊美麗所親自告知確認
08 而填載，且被告永揚公司在買賣交易過程，以善盡仲介本分
09 責任與義務，自原告發現漏水至起訴前，被告永揚公司亦多
10 次與買賣雙方協調處理，達成共識，並由其等簽立修繕協議
11 書在案，原告主張被告永揚公司喪失報酬請求權，應退還服
12 務費，並無理由等語置辯。並答辯聲明：1.駁回原告之訴及
13 其假執行之聲請。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
14 為假執行。

15 三、查原告與被告楊美麗於110年12月7日，經被告永揚公司之居
16 間仲介，而就系爭房地簽訂系爭契約，約定買賣總價為705
17 萬元，原告依約付訖全部價金後，被告楊美麗即將系爭房屋
18 及坐落基地之所有權移轉登記予原告，並於111年1月21日交
19 屋，又原告已支付14萬元之服務費用予被告永揚公司等節，
20 業據原告提出系爭契約書、買賣議價委託書、確認書及不動
21 產標的物現況說明書等件為證（見本院卷第19頁至41頁），
22 並為兩造所不爭執，應堪信為真實。

23 四、至原告主張系爭房屋有漏水瑕疵，依兩造簽訂系爭契約所生
24 之瑕疵擔保及債務不履行相關規定，請求被告楊美麗給付維
25 修費用及租屋費用之損害賠償，另因被告永揚公司未善盡說
26 明及調查義務，依民法第571條、第179條規定，請求其返還
27 所收受之居間報酬等語，均為被告所否認，並以前詞置辯。
28 茲就上開爭執要點，分述如下：

29 (一)原告請求被告楊美麗就系爭房屋之漏水瑕疵負損害賠償責任
30 部分：

31 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

01 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
02 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
03 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
04 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。又按買
05 賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約
06 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第360條
07 亦定有明文。

08 2.查系爭房屋交屋後由原告進行裝潢，於111年2月10日起陸續
09 發現系爭房屋有前揭漏水情形，業據原告提出其與仲介林旻
10 叡間之LINE通訊軟體對話紀錄、原告與被告楊美麗所簽立之
11 修繕協議書，及傳興工程行房屋缺失檢驗報告書（內附現場
12 照片）在卷可稽（見本院卷第43頁至57頁），足見系爭房屋
13 確存有漏水之情事；又系爭房屋之不動產委託銷售標的現況
14 說明書（下稱系爭現況說明書）「現況是否有滲漏水之情
15 形」欄位，亦經被告楊美麗勾選為「否」，堪認原告及被告
16 楊美麗就系爭房屋訂立系爭契約時，已約定賣方即被告楊美
17 麗應擔保系爭房屋無滲漏水之情形，且按公寓大廈房屋，其
18 物之通常效用即為供居住使用，倘有滲漏水之情形，自足影
19 響居住之品質，且減少效用之程度難謂輕微，是本件系爭房
20 屋漏水之情形，依通常交易觀念，應認系爭房屋之效用、品
21 質有欠缺，而屬物之瑕疵。另依系爭契約第17條載明：「賣
22 方負滲漏水之瑕疵擔保責任迄實際交屋後6個月內」等語，
23 並經原告與被告楊美麗簽名、蓋章（或捺指印）確認（見本
24 院卷第29頁），認屬買賣契約中之擔保約款，則基上約定系
25 爭房屋於交屋日即111年1月21日起6個月內之保固期間，若
26 有發現滲漏水之瑕疵，仍應由被告楊美麗負瑕疵擔保責任。

27 3.被告楊美麗雖辯稱業將系爭房屋漏水部分修復完畢，並給付
28 修繕費用，日後漏水已無需負責云云。查依原告與被告楊美
29 麗間於111年3月12日簽立之修繕協議書，係揭示「1.廚房、
30 衛浴，牆內水管疑似滲漏，漏水點修理完畢，請買方檢查確
31 認數日，牆面復原。（以上需於111年3月27日前處理完畢）

01 2.5樓林小姐同意負責所有相關滲漏影響4樓的部分修繕（樓
02 板、前陽台樓板）3.側外牆部分，待雙方師傅估價確認修繕
03 金額，再行商議補貼事宜。」等語（見本院卷第45頁）；另
04 依同年月27日之修繕協議書，則載稱「買、賣雙方協議，確
05 認由賣方楊美麗小姐補貼新台幣三萬五千元正予買方張竹澄
06 小姐，賣方則對此房屋之漏水責任，完成負責，日後本屋屋
07 況，則由買方張小姐自行修繕處理，賣方楊小姐無須再負相
08 關責任。附註：以上所指的附則（按應係「負責」之誤）位
09 置如下：1.迎風面邊間內牆部分2.廚房位置的牆壁滲漏水的
10 部分」等語（見本院卷第47頁）。而就上開修繕協議書所載
11 將被告楊美麗就系爭房屋滲漏水部分瑕疵擔保責任之除外範
12 圍究竟為何，則據被告永揚公司訴訟代理人於本院言詞辯論
13 程序中陳述：卷附修繕協議書之打字部分是由我們擬的，這
14 是買賣雙方在我們公司協調好，確認協議書內容後在上面簽
15 名，本件範圍是原證5第一頁第一點的漏水部分，兩造確認
16 已修繕完畢，至於上開部分以外的範圍，則沒有包含在修繕
17 協議書內，我們就此部分有跟原本的屋主教育，如果在瑕疵
18 擔保責任期間內碰到漏水情形，有責任跟樓上屋主協調如何
19 處理等語（見本院卷第214頁），應堪認定上開修繕協議書
20 之真意，係就已完成修繕之部分，由原告與被告楊美麗約定
21 日後如再發生漏水，即不在被告楊美麗原應負擔之瑕疵擔保
22 責任範圍內，然就其餘尚未完成修繕之部分，仍應由被告楊
23 美麗負瑕疵擔保之責，且不以另有其他須負責之人存在，即
24 認被告楊美麗不須負責。從而，原告所指之系爭房屋前陽台
25 頂板、天花板之漏水部分，既經傳興工程行於111年6月16日
26 （尚在交屋後6個月內）檢驗尚有漏水情形（見本院卷第49
27 頁至52頁），即屬簽立修繕協議書時未修復完成，且仍在原
28 告與被告楊美麗約定保固期間內，是原告就此主張被告楊美
29 麗應負瑕疵擔保責任，應屬有據。

30 4.又系爭房屋漏水部分，就應修繕部分需支出工程費用共355,
31 378元（計算式：118,440元+129,938元+107,000元=355,

378元），經原告提出漢邑工程有限公司報價單、瓦特普工程有限公司估價單等件附卷為憑（見本院卷第187頁、189頁、223頁），本院審酌其上所列工程項目亦認合理可採，另原告為確認漏水範圍，業委託傳興工程行檢測，已支出6,000元之費用，有報價單及匯款申請書回條在卷可查（見本院卷第193頁、195頁），此同屬修復漏水所必要之支出，則原告主張因回復原狀之需要，依系爭契約與民法第360條之規定，請求被告楊美麗賠償此部分共361,378元（計算式：355,378元+6,000元=361,378元）之損害，即為可採。

5.原告雖主張：被告楊美麗應支付原告因系爭房屋漏水情事而未能裝潢入住，另行租屋居住之費用114,000元云云。然損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院111年度台上字第2877號判決意旨參照）。觀諸原告所指系爭房屋漏水情形，即前陽台頂板壁癌、天花板油漆脫落等節（見本院卷第50頁、52頁現場照片），未見嚴重滴水等會直接影響居住空間之情形，雖居住品質不佳，惟尚可居住使用，是原告主張系爭房屋因本件漏水瑕疵不能裝潢入住，而須另行租屋云云，尚難採信，其請求租金賠償114,000元，揆諸上開說明，即難採取。

6.至原告雖就上開請求未經准許部分，尚依民法第359條、第179條、第227條、第226條等規定，請求被告楊美麗負損害賠償責任，然縱或被告楊美麗之行為符於此等請求權基礎之構成要件，其應負給付責任之範圍仍不應包括原告主張支出租金損害之部分，與原告得依系爭契約及民法第360條規定請求者相同，無何更有利於原告之處，即不再贅論，併予敘明。

7.復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；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

01 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
02 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
03 第1項前段、第203條分別著有明文。查原告對被告楊美麗之
04 損害賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前
05 述法條規定，原告應得請求被告楊美麗給付自受催告時即起
06 訴狀繕本送達（111年7月27日送達，見本院卷第73頁）翌日
07 即111年7月28日起算之法定遲延利息；逾此範圍之請求，為
08 無理由，應予駁回。

09 (二)原告請求被告永揚公司返還居間報酬部分：

10 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
11 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
12 不得為其媒介，以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
13 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，居間人違反其
14 對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違
15 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請
16 求報酬及償還費用，民法第567條、第571條固有明文。惟所
17 謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡
18 善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調查及告
19 知義務。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此
20 有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號
21 判決意旨參照）。

22 2.經查，系爭房屋雖有漏水瑕疵，業據認定如前，固與系爭現
23 況說明書中由被告楊美麗在「現況是否有滲漏水之情形」欄
24 位勾選為「否」之陳述不符。原告雖執此主張被告永揚公司
25 對於原告違反調查及據實告知義務云云，惟按經營仲介業務
26 者，經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方
27 之委託，並依告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動
28 產之瑕疵，此固有不動產經紀業管理條例第24條之2第4款明
29 定，然所謂依其仲介專業應查知之不動產瑕疵，仍應立於其
30 「仲介專業」知識，而所謂仲介專業應係指與不動產買賣交
31 易過程直接相關，且依其可取得之資料予以調查之事項而

言，例如權利範圍與登載事項是否相符即是，倘依其仲介專業知識並非屬可得調查事項，則不動產所生之瑕疵，即不可歸責於仲介人員。查本件系爭契約係由被告永揚公司之受僱人林旻叡擔任經紀人員，其所從事者為不動產仲介業務，對於房屋是否已發生、曾發生漏水瑕疵乙節，原告並未舉證其有如土木專業技師之專業判斷能力，是其所具之能力僅限於目視屋況，及將詢問自出售人所得資訊如實告知原告而已，則林旻叡已在其調查能力範圍內，將系爭房屋客觀屋況告知原告，被告楊美麗復於系爭現況說明書之房屋有無滲漏水一項，明確勾選「否」，且系爭現況說明書業已附在系爭契約內，而由原告提出，顯見被告永揚公司已將此勾選情形使原告告知悉，則難認被告永揚公司及所屬仲介人員有就其仲介專業，有未盡其調查責任與未據實告知之情事。

3.從而，原告未能舉證被告永揚公司有何違反對於原告之義務之舉，亦未證明被告永揚公司究竟係為何種有利於被告楊美麗之行為或違反誠實及信用方法，致其收受利益之情形，且被告永揚公司確已完成系爭房屋之居間行為，則其自得向原告收取居間報酬，原告主張被告永揚公司依民法第571條規定已不得向原告收取報酬，進而依據民法第179條規定，請求被告永揚公司已受領之居間報酬14萬元，尚屬無據。至原告另主張：系爭房屋買賣價金經原告主張減少，本件居間報酬係以成交總價2%計算，亦應據此計算而認有溢領部分云云，然倘原告就居間報酬計算方式之主張為真，金額應為141,000元（計算式：705萬元 $\times$ 2%=141,000元），而與本件支付之金額不符，可見原告與被告永揚公司間所約定之居間報酬，並非如原告所述係依房地總價之比例計算，是原告此部分主張，亦無理由。

五、綜上所述，原告依系爭契約約定及民法第360條規定，請求被告楊美麗給付原告361,378元，及自111年7月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求則為無理由，應予駁回。

01 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
02 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
03 389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，被告楊美麗聲
04 請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項之規
05 定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執
06 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證
08 據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
11 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
13 民事第二庭 法 官 宋泓璟

14 以上正本係照原本做成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
18 書記官 林俊宏