

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第488號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

原 告 游翔宇
訴訟代理人 吳弘鵬律師
陳妍伊律師
複 代理人 黃翊勛律師
複 代理人 王怡婷律師
被 告 林易嬋
訴訟代理人 何方婷律師
梁超迪律師
黃麟翔

被 告 高嘉遠

台灣房屋仲介股份有限公司

上 一 人

法定代理人 春明瑋

訴訟代理人 游璿樺

莊昕暉

被 告 何怡貞

上 一 人

法定代理人 陳錫琮

01 訴訟代理人 蘇千祿律師
02 追加 被告 寶麒不動產仲介經紀公司（台灣房屋新莊幸福特許
03 加盟店）

04 0000000000000000

05 法定代理人 林志泓
06 追加 被告 五泰房屋仲介有限公司

07 0000000000000000

08 法定代理人 陳素君
09 訴訟代理人 張孝經

10 上列當事人間請求解除契約等事件，經本院於民國113年4月11日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
14 二、訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面

17 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
18 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
19 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又所謂
20 請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事
21 實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有
22 共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度
23 範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後
24 兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統
25 一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院104年度台
26 抗字第717號裁判意旨參照）。本件原告起訴後，具狀追加
27 寶麒不動產仲介經紀公司（下稱寶麒公司）、五泰房屋仲介
28 有限公司（下稱五泰公司）為被告（見本院卷一第276-277
29 頁），主張上開2名追加被告乃原起訴被告甲○○、丙○○
30 任職之公司，故先位、備位聲明所稱「被告」應將上開2名
31 追加被告列入等語（見本院卷二第57頁），因與原起訴請求

01 之基礎事實同一、證據具有共通性，且不甚礙上開2名追加
02 被告之防禦及訴訟之終結，合於上開規定，應予准許。

03 二、被告台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房仲公司，與乙
04 ○○、丙○○、甲○○、住商實業股份有限公司【簡稱住商
05 公司】、寶麒公司、五泰公司合稱被告，分稱其名或上開簡
06 稱）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
07 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
08 論而為判決。

09 貳、實體方面

10 一、原告起訴主張：

11 (一)先位之訴主張解除契約及損害賠償：

12 1. 原告於民國112年3月11日透過台灣房仲公司之仲介人員丙○
13 ○與乙○○及住商公司之仲介人員甲○○簽訂房地買賣契約
14 （下稱系爭買賣契約），向乙○○購買門牌號碼「新北市○
15 ○區○○路000號13樓之房地」（下稱系爭房地，分稱系爭
16 房屋、土地），買賣價金為新臺幣（下同）1,230萬元，原
17 告並已給付台灣房仲公司買賣總價2%即246,000元之仲介服
18 務費，買賣雙方於系爭買賣契約之增補契約中約定瑕疵擔保
19 條款，載明除廚房牆面之壁癌乙○○不負擔保責任外，乙○
20 ○於交屋半年內，需就交屋後有滲水、蟻蛀、壁癌等原因負
21 瑕疵擔保之責。

22 2. 嗣雙方於112年5月19日交屋，並完成系爭房地價金之給付，
23 詎料，嗣原告陸續發現下列瑕疵及違約情事：

24 (1)系爭房屋之地面、牆面、天花板及門框等處，均有蟲洞出
25 現，乃詢問乙○○之仲介即甲○○後，乙○○與甲○○均表
26 示該洞已存有一定期間，並無蛀蟲出現云云。惟後因系爭房
27 屋之不明孔洞竟出現蟲體，原告即請「仲僑生物防治公司」
28 （下稱仲僑除蟲公司）前來勘查，並做成除蟲報告，該報告
29 指出該洞屬「蛀蟲洞」，推估至今發生有1至2年期間，並經
30 除蟲師傅表示，洞內蟲體仍存活，縱需每年投藥亦無法完全
31 根除。

01 (2)甚者，經原告細查發現系爭房屋之室內空間竟有大幅變更，
02 廁所與房間之位置互換，而該變更亦並未取得主管機關合法
03 許可下所為，被告等人隱瞞如此不顧結構安全之施工，恐已
04 危及原告之生命、身體及居住安全。

05 3. 物之瑕疵所生之解約事由及據以請求乙○○返還買賣價金：

06 (1)丙○○於買賣雙方簽訂系爭買賣契約前，曾提供原證4不動
07 產說明書予原告，其中第15、40項「建築物現況說明情
08 形」，明確記載系爭房屋並無滲漏水與拆除重建或禁建之情
09 形，詎原告爾後前往查看時，赫見系爭房屋天花板、牆壁有
10 多處含水，且有未取得合法許可執照之改建情事，顯與前述
11 不動產說明書之記載內容不符。據此，乙○○應負物之瑕疵
12 擔保之責，又因上開情形已構成買賣標的物之嚴重瑕疵，經
13 利益衡量後，原告解除系爭契約並未顯失公平，故得依民法
14 第359條規定解除契約，爰以起訴狀繕本送達被告，為解除
15 系爭契約之意思表示，並請求乙○○返還因系爭買賣契約受
16 領之買賣價金。又民法第373條規定之危險負擔移轉時點，
17 如契約另有規定者，得依契約之規定，非以買賣物交付時作
18 為危險移轉之時點（最高法院47年台上字第1655號判決意旨
19 參照）。準此，因系爭買賣契約已另行約定出賣人於交屋後
20 半年內皆須擔保標的物之瑕疵，故系爭標的屋之危險移轉時
21 點非以交付為限。

22 (2)因系爭房屋之瑕疵乃可歸責於被告之不完全給付，且原告屢
23 次透過訊息聯繫催告乙○○與甲○○處理此情形，渠等卻一
24 再推託，故原告自得依契約可歸責債務人之不完全給付規
25 定，依民法第227條、第256條解除契約。爰以起訴狀繕本送
26 達被告，為解除系爭契約之意思表示，並請求乙○○返還因
27 系爭買賣契約受領之買賣價金及請求損害賠償。

28 4. 依侵權行為規定，請求乙○○、丙○○、甲○○賠償損害：
29 系爭房屋有上述瑕疵，乙○○故意或過失未告知原告上開瑕
30 疵，致原告受有支付價金之損害。乙○○、丙○○、甲○○
31 等3人具告知義務，於締約之際在場卻故意或過失未告知原

01 告上情，使原告無法得知系爭房屋瑕疵，致受有支付價金之
02 損害。故乙○○、丙○○、甲○○乃共同侵權行為，依民法
03 185條應負連帶賠償責任。復依民法188條，台灣房仲公司應
04 與丙○○負連帶賠償責任、住商公司應與甲○○負連帶賠償
05 責任。

06 5. 仲介及其公司應負債務不履行責任：

07 (1) 丙○○、甲○○為系爭房屋之仲介業務員，並收取高額居間
08 費用，依民法第567條有調查義務，本應就訂約事項善盡調
09 查義務，卻因故意或過失而未盡調查之義務而未將系爭房屋
10 瑕疵情事告知原告，顯有債務不履行之情事，使原告無法得
11 知系爭房地瑕疵，致受有支付價金之損害，依民法188條、
12 不動產經紀業管理條例第26條第2項，台灣房仲公司應與丙
13 ○○負連帶賠償責任、住商公司應與甲○○負連帶賠償責
14 任。原告並得依民法第227條、第256條規定，解除與台灣房
15 仲公司間之居間契約，並依民法第259條、第260條、第571
16 條、第179條等規定，請求台灣房仲公司返還系爭契約總價
17 2%即246,000元之仲介服務費。

18 (2) 寶麒公司係丙○○任職之公司，五泰公司係甲○○任職之公
19 司，依民法第188條第1項規定，寶麒公司與五泰公司應負雇
20 用人連帶責任。

21 6. 綜上，爰依前開物之瑕疵擔保責任、不完全給付、侵權行
22 為、居間及不動產經紀業管理條例等規定，請求擇一為有利
23 判決，請求被告連帶給付14,664,613元（計算式：買賣價金
24 1,230萬元+起訴狀附件一【下稱附件一】損害賠償金額2,36
25 4,613元=14,664,613元）。

26 7. 先位聲明：「被告應連帶給付原告14,664,613元，及自起訴
27 狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
28 息」。

29 (二) 備位之訴主張減少價金及損害賠償部分：

30 1. 若鈞院認原告解除契約顯失公平者，原告得依民法第359條
31 規定請求減少系爭買賣契約價金，暫以2,099,964元請求，

01 並保留擴張之權利，於鈞院囑託鑑價後再行為訴之變更。

02 2. 依最高法院77年度第7次民事庭會議決議見解，原告除得依
03 物之瑕疵擔保之規定請求外，亦得依不完全給付之規定主張
04 權利。系爭房地之瑕疵，係可藉由拆除與合法重建為補正，
05 然乙○○經催告後仍不為之，依上開規定，原告自得向乙○
06 ○請求賠償因不完全給付所致損害6,385,457元（原告未能
07 入住之外面租屋租金576,000元+系爭房屋拆除及合法重建等
08 損害賠償費用5,809,457元）。

09 3. 其餘事實及法律主張皆與先位之訴相同，不再贅述。

10 4. 綜上，爰依物之瑕疵擔保責任、不完全給付、侵權行為、居
11 間及不動產經紀業管理條例等規定，請求鈞院擇一有利而為
12 勝訴判決。請求被告連帶給付8,731,421元（計算式：減少
13 買賣價金暫估2,099,964元+仲介服務費246,000元+附件一所
14 示損害賠償金額6,385,457元，共計8,731,421元）。

15 5. 備位聲明：「被告應連帶給付原告8,731,421元，及自起訴
16 狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
17 息」。

18 二、被告均答辯聲明「原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受
19 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。」，答辯理由分
20 別如下：

21 （一）乙○○辯稱：

22 1. 蠹蟲及蟲洞部分：系爭房屋之蠹蟲及蟲洞主要存在於低甲醛
23 木板材中，因木材甲醛含量少，故本難以消滅蟲卵。被告前
24 於102年時曾請除蟲公司到場處理，已有效減少蠹蟲存活及
25 危害，對房屋裝潢及結構安全不生影響，故極少數之蠹蟲及
26 處理後所留下之蟲洞，並不會減少系爭房屋價值、亦無減少
27 房屋之效用，自非民法第354條第1項所規定之瑕疵。

28 2. 室內格局變更部分：

29 (1)原告於112年3月11日簽訂系爭買賣契約前，已明知系爭房屋
30 有變更格局之情事，倘原告認為是否已取得室內裝修許可為
31 系爭房屋買賣契約重要之點，自應於買賣契約成立前要求乙

01 ○○提出施工申請許可相關文件，或與乙○○以契約條款就
02 此事加以約定相關義務及違反法律效果，惟至112年5月19日
03 辦理交屋前，原告未曾對是否業已申請室內裝修許可乙事為
04 任何主張。又未依規定申請之室內裝修僅是行政法上義務之
05 違反，非不得向主管單位補申請許可，且系爭房屋實際上並
06 未因該次變更格局而有影響房屋結構、造成漏水等減損房屋
07 居住、使用之價值、效用之情形發生，既原告簽約前即已知
08 悉格局位置，又於交屋前委請專業驗屋，亦未驗出系爭房屋
09 有結構不安全或漏水之情形。故本件乙○○未申請許可而變
10 更室內格局，自非屬民法第354條第1項之瑕疵。

11 (2)縱認原告所主張室內格局變更屬於瑕疵（乙○○仍否認），
12 然原告系爭買賣契約成立時即已知上情，乙○○依民法第35
13 5條第1項不負擔保之責。

14 3. 天花板及牆壁多處含水部分：乙○○已於原證4建築物現況
15 說明書第15項翔實記載系爭房屋廚房有壁癌、最近1年內並
16 未修復滲漏水，明確告知原告上情，並於買賣契約其他約定
17 事項-增補契約約定乙○○就廚房壁癌不負瑕疵擔保責任。
18 另原告曾於112年5月9日委請驗屋公司至系爭房屋進行驗
19 屋，然驗屋結果並未有除廚房外之他處有壁癌，亦未有任何
20 漏水之情形，原告始於112年5月19日進行交屋，故此亦非瑕
21 疵。

22 4. 縱認原告主張之蠹蟲及蟲洞、未經許可變更室內格局等情形
23 確屬瑕疵（假設語），然應衡量瑕疵對於買受人所生之損害
24 與解除契約對於出賣人所生之損害，是否有顯失公平情形。
25 依原告主張之情形，顯非嚴重瑕疵，並無因瑕疵而達不堪居
26 住之程度，亦無因此使房屋居住、使用之價值、效用嚴重減
27 少或滅失，故原告所生損害與解除契約對被告所生之損害相
28 衡量，顯有失公平，原告自不得據此主張解除契約。又前揭
29 瑕疵係於契約成立前即存在，並非契約成立後始發生，故出
30 賣人即乙○○不負不完全給付之債務不履行責任。原告依民
31 法第227條不完全給付規定，請求解除契約及損害賠償等，

01 自無理由。

- 02 5. 原告主張乙○○故意或過失未告知原告系爭房屋有瑕疵，致
03 原告受有支付價金之損害云云。惟如前所述，原告所主張之
04 事項並非瑕疵，又原告支付之價金係取得乙○○交易系爭房
05 屋所有權之對價，乙○○既已將系爭房地交付並移轉登記予
06 原告，原告即已取得系爭房屋所有權，原告自未受有任何買
07 賣房屋價金之損害可言。
- 08 6. 原告請求解除契約、請求損害賠償金額包括買賣價金及其餘
09 項目如附件一，共14,664,613元云云。惟原告附件一中所列
10 除買賣價金1,230萬元外，其餘項目如貸款違約款、家電、
11 訴訟費、幼兒園接送、處理時間成本等，該等項目顯與系爭
12 房屋瑕疵毫無因果關係，原告竟將之列入所受損害，其主張
13 與法未合，至為灼然。
- 14 7. 綜上，原告主張之蠹蟲及蟲洞、室內格局變更、天花板及牆
15 壁含水等均非瑕疵；縱認室內格局變更屬瑕疵，惟原告簽約
16 時即已知悉，乙○○不負瑕疵擔保責任。又縱認原告主張情
17 形全屬瑕疵，原告依民法第359條主張解除契約顯失公平。
18 另瑕疵係簽約前即已存在，原告不得依民法第227條不完全
19 給付請求損害賠償。至於原告依民法第184條第1項前段請求
20 支付價金之損害賠償，惟其已取得系爭房屋所有權，並無受
21 有損害。原告附件1所列損害，與瑕疵顯無因果關係，自屬
22 無據。

23 (二)丙○○、寶麒公司辯稱：

- 24 1. 我按照賣方經紀人甲○○提供的不動產說明書資料跟原告詳
25 實告知廚房壁（壁）癌漏水、房屋格局有變更過已不是原始
26 格局與浴室變更、陽台外移，我有針對此屋況善盡調查之義
27 務且詳實告知完全無任何隱瞞之狀況。
- 28 2. 我帶看多組客人時，未曾見蛀蟲爬出情形，我並無隱瞞。乙
29 ○○在售屋時未告知甲○○，我更不可能知道有蛀蟲，蛀蟲
30 並非我房仲專業能力所及範圍，跟海砂屋一樣也需專業公司
31 才能檢驗。

01 3. 原告稱「看屋到簽約並未有充足時間檢查屋況情形」並非事
02 實，蓋因原告112年3月11日早上10時整現場看屋，確認沒問
03 題才回到台灣房仲公司看不動產說明書，確認沒問題才下幹
04 旋，同日12時5分得標（告知成交）也並非在當下立即簽
05 約，買賣雙方協調時間後於同日下午17時才至住商公司簽
06 約。簽約隔天原告想帶朋友再看一次房子以及後續找驗屋公
07 司驗屋我們也全力配合協助。原告共看屋4次，都沒有提到
08 蛀蟲。

09 (三) 台灣房仲公司辯稱：

10 系爭買賣契約當事人乃寶麒公司，台灣房仲公司並非系爭買
11 賣契約之當事人，毋庸負責。

12 (四) 甲○○、五泰公司辯稱：

- 13 1. 蛀蟲洞，帶看時因家具未搬空，故未能一眼看出。且交屋前
14 原告有請樂居驗屋檢驗，並無提到此問題。
- 15 2. 格局變更，帶看時就有說明，提到現況說明書時，也有特別
16 說明格局變更之事，格局圖也有提供。
- 17 3. 房屋含水，仲介無法肉眼判斷，況且原告請驗屋公司以儀器
18 檢驗並無指出此問題。
- 19 4. 原告的仲介費是付給寶麒公司，與甲○○、五泰公司無契約
20 關係，自無從請求。

21 (五) 住商公司辯稱：

- 22 1. 系爭買賣契約當事人係五泰公司、甲○○，且下方載明加盟
23 店與加盟總部為不同法人，各自負責，故住商公司毋庸負
24 責。
- 25 2. 附件一請求賠償項目與原告主張之瑕疵無因果關係。
- 26 3. 蟻蛀部分：原告未舉證發生在點交前（危險移轉時）。又蟻
27 蛀僅存在於裝潢材質，並非建築主體或隔間或牆壁，故非交
28 易上重大瑕疵，自不得解約。
- 29 4. 廁所與房間位置互換，並未損及主結構（原告應舉證），亦
30 無從認定具有危險性，自非交易上重大瑕疵。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第60-61頁）：

- 01 (一)原告於112年3月11日與乙○○簽署陳證1系爭買賣契約（見
02 本院卷一第111-123頁），向乙○○購買系爭房地，買賣價
03 金為1,230萬元。
- 04 (二)買賣雙方於系爭買賣契約之「增補契約」中約定瑕疵擔保條
05 款，載明「除廚房牆面之壁癌乙○○不負瑕疵擔保責任外，
06 交屋後若有滲漏水、壁癌、蟻蛀等原因，乙○○自交屋日起
07 算瑕疵擔保半年之責」（見本院卷一第123頁）。
- 08 (三)乙○○於買賣雙方簽訂系爭買賣契約前，曾於000年0月0日
09 出具原證4「標的物現況說明書」給原告（見本院卷一第51
10 頁）。
- 11 (四)原告於112年5月8日委請「樂居科技股份有限公司」（下稱
12 樂居公司）至系爭房屋進行驗屋，並由樂居公司出具原證6
13 「驗屋檢驗報告」（見本院卷一第283-353頁）。原告知悉
14 上開驗屋結果，始於112年5月19日辦理交屋。
- 15 (五)系爭買賣契約賣方乙○○之仲介營業員為甲○○，其經紀業
16 公司商號為五泰公司，並以五泰公司名義與原告簽約（見本
17 院卷一第41頁）。五泰公司係住商不動產十八甲加盟店（見
18 本院卷一第101-102、118、147頁）。
- 19 (六)系爭買賣契約買方原告之仲介營業員為丙○○係任職於寶麒
20 公司（見本院卷一第145頁），並以寶麒公司名義與原告締
21 約（見本院卷一第118、245頁）。寶麒公司乃台灣房仲公司
22 新莊幸福特許加盟店（見本院一卷第145、245頁）。

23 四、本院之判斷：

24 (一)按：

- 25 1. 民法第354條第1、2項規定「物之出賣人對於買受人，應擔
26 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
27 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
28 之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」、
29 「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品
30 質。」；第359條「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之
31 規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其

01 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
02 少價金。」；第355條第1、2項「買受人於契約成立時，知
03 其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之
04 責。」、「買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之
05 瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故
06 意不告知其瑕疵者，不在此限。」。

07 2. 按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀
08 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
09 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
10 （最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。而於房屋
11 買賣中，房屋應具備穩固、安全可靠居住之形體與結構，為買
12 賣雙方所著重者，倘交易之房屋欠缺安全可靠居住之形體與結
13 構，即應認為缺乏房屋效用，而有物之瑕疵存在。

14 3. 又民法第227條第1項規定「因可歸責於債務人之事由，致為
15 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定
16 行使其權利。」。一般中古房屋之買賣，因其缺損或老化程
17 度多已形諸於外或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特
18 別約定其效用，否則應認當事人已默示合意按訂約時房屋之
19 現狀交易，則出賣人交付之房屋縱有於訂約時即已存在之問
20 題，仍應認係按債之本旨為履行，而不應認係給付不完全。
21 則按「買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，
22 而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，
23 而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容
24 不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任」
25 （最高法院94年度台上字第1112號裁判意旨參照）。

26 4. 原告主張蠹蟲及蟲洞、廁所與房間之位置互換、房屋多處含
27 水等3項，均屬物之瑕疵，被告等人均予隱瞞、仲介不為調
28 查而有故意或過失，致原告不知情下簽署系爭買賣契約而受
29 有價金之損害等語（見本院卷一第16頁），可見原告主張上
30 開其所認之瑕疵均乃簽署系爭買賣契約「前」、點交系爭房
31 屋「前」即已存在；對此，乙○○亦主張上述3項情事，早

01 於簽署系爭買賣契約前即已存在，但非屬瑕疵等語（見本院
02 卷一第159頁），經核雙方就上開3項事實存在時點之主張一
03 致，自堪認定。則原告就上開3項主張物之瑕疵擔保、債務
04 不履行之不完全給付，爭點即在於是否屬於物之瑕疵？若屬
05 於瑕疵，因於契約成立前已發生，則乙○○於締約時，是否
06 因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，致其給付不符合債務
07 本旨，而於瑕疵擔保責任外，尚同時構成不完全給付？仲介
08 丙○○及甲○○就上開瑕疵是否故意或過失未盡調查之義務
09 而未將系爭房屋瑕疵情事告知原告？合先敘明。

10 (三)關於蠹蟲及蟲洞是否屬於物之瑕疵部分：

11 1. 原告主張蠹蟲及蟲洞屬於物之瑕疵，為乙○○否認。觀諸原
12 告提出之原證3由仲橋生物防治公司於000年0月0日出具之除
13 蟲報告，記載蛀蟲防治之施作工法採木頭加溫、氣霧式細縫
14 處理、使用德製除蟲藥劑高壓灌注、木座以高壓灌注乳劑注
15 射等，達到防治效果，並提供2年免費保固，並無載明無法
16 根治等情（見本院卷一第49頁），又觀諸乙○○委請台灣環
17 維實業有限公司於000年0月0日出具之被證2估價單，其施工
18 內容紀載1.防治後建築物和設施保持原狀：不復遭蛀蟲破
19 壞。2.所有裝潢木料以針筒灌注、鑽孔高壓灌注防治，殘效
20 阻絕入侵。3.施工區域保固3個月等情（見本院卷一第211
21 頁），可知系爭房屋蠹蟲問題，經除蟲公司以專業灌注藥劑
22 等方式處理，確能達到防治效果，並無不能以除蟲防治工程
23 解決之情形。是難認上開蠹蟲存在情形，已致系爭房屋不具
24 備形體、結構可供居住並且安全無虞、而不具備其效用及品
25 質之程度，亦難認其減少價值或通常效用已達交易上重要之
26 程度，要與民法第354條規定之瑕疵要件不符。

27 2. 觀諸原告提出原證2系爭房屋照片，明顯可見於天花板、門
28 框、木地板處之孔洞，然僅見孔洞，未見有何蟲體、蟲屍、
29 蟲蛀所生之粉屑（見本院卷一第43-47頁），而上開門框、
30 天花板之位置乃一望即知，則若蛀蟲嚴重，衡情應見大量蛀
31 蝕後之粉屑，或明顯可見死、活蟲體之情，然照片中僅有不

01 詳時間產生之孔洞，尚難認蠹蟲及蟲洞情況嚴重已達交易上
02 重大程度而屬瑕疵。再觀諸原告提出樂居公司出具之原證6
03 驗屋鑑驗報告「六、分項檢驗明細」中，項次編號19、55、
04 90等均有就各室之「全室地磚」進行查驗，項次編號21、5
05 7、92、132等亦有就各室之「全室家具/櫃體完整性」進行
06 查驗，惟報告中僅有編號19有「建議修繕：木地板損傷」及
07 編號90有「建議修繕：一處木地板翹起」，其餘均為無異常
08 等情（見本院卷一第322-351頁），更未提出應修繕蟲洞及
09 蛀蟲、應施作蛀蟲防治或應將地板拆除重做等內容，可知系
10 爭房屋裝潢及地板之蠹蟲及蟲洞，並未達到影響居住生活、
11 不具備其效用及品質、嚴重減少其價值而屬瑕疵之程度。

12 3. 又原告主張乙○○明知蠹蟲及蟲洞卻隱瞞未告知等語（見本
13 院卷一第16頁），為乙○○否認，辯稱其於102年購入系爭
14 房屋後進行裝潢，因考量居住品質及健康安全，就地板、牆
15 面、天花板、門框之木材部分，選用低甲醛建材。而低甲醛
16 之裝潢木材係以高溫壓合處理，以減少甲醛含量，因此木材
17 中有機率存在蟲卵，乙○○於裝潢完成入住系爭房屋約2、3
18 月後，曾發現地板有蠹蟲及蟲洞出現，隨即花費約1.2萬元
19 委請除蟲公司到場處理，而自除蟲後至112年3月11日與原告
20 簽定系爭買賣契約日止，幾乎未有蠹蟲出現，縱有出現亦僅
21 2、3隻之數量，未影響居住生活，故期間未再請除蟲公司進
22 行除蟲等語（見本院卷一第151-152頁），核與原證2照片情
23 景相同，堪認蠹蟲情形並非嚴重，尚未達影響居住生活而屬
24 物之瑕疵之程度，則乙○○未將上情特別告知買受人或仲
25 介、原告就明顯可見之蟲洞亦未曾詢問乙○○或仲介，自難
26 認乙○○於締約時，有何故意或過失未告知該瑕疵於買受
27 人，買受人不知有瑕疵仍為購買，致出賣人所為給付之內容
28 不符合債務本旨，而應負不完全給付責任之情。

29 4. 不動產經紀業管理條例第26條第2項規定「經紀業因經紀人
30 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
31 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」。民法第56

01 7條第1、2項「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報
02 告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約
03 能力之人，不得為其媒介。」、「以居間為營業者，關於訂
04 約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
05 務。」，第571條「居間人違反其對於委託人之義務，而為
06 利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相
07 對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」。
08 原告之仲介丙○○稱：原告共4次看屋，112年3月11日簽約
09 當日之簽約前、簽約翌日（即12日）原告帶設計師朋友看
10 屋、112年5月8日原告請樂居公司進行驗屋、112年5月12日
11 樂居公司改善後複看等語（見本院卷二第69-71頁），原告
12 知悉上開驗屋結果，始於112年5月19日辦理交屋（如兩造不
13 爭執事項(四)所示），原告未予爭執，是自簽約前至交屋前歷
14 經2個月之4次看屋、專業驗屋，原告及驗屋公司均未就蠹蟲
15 及蟲洞提出質疑、要求修繕整治，益徵蠹蟲及蟲洞之情形未
16 達交易上重要之瑕疵程度灼然至明，更難認乙○○未告知蠹
17 蟲及蟲洞有何可歸責而屬不完全給付可言；而就上開驗屋公
18 司檢驗亦未能發現之事，自難認仲介丙○○及甲○○未將蠹
19 蟲及蟲洞告知原告，有何未盡調查義務之債務不履行情事。

- 20 5. 綜合上述，系爭房屋之蠹蟲及蟲洞應屬一般中古房屋已形諸
21 於外之通常缺損，其價值或效用之減損尚非交易上重大程
22 度，非屬物之瑕疵，故乙○○不負物之瑕疵擔保及不完全給
23 付之責，乙○○與仲介丙○○、甲○○亦無故意、過失侵害
24 原告買賣價金財產權之侵權行為責任可言；從而，仲介丙○
25 ○及甲○○任職之公司即寶麒公司、五泰公司或該等公司之
26 加盟總部即住商公司、台灣房仲公司亦無庸依不動產經紀業
27 管理條例第26條第2項、民法第188條規定負連帶責任。若原
28 告堅稱蠹蟲及蟲洞已屬物之瑕疵，然依前述蟲洞乃一望即知
29 之情形，依民法第355條第1項「買受人於契約成立時，知其
30 物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責」，原
31 告於契約成立時即知上開瑕疵，依法不得主張瑕疵擔保責

01 任。綜上，原告就蠹蟲及蟲洞主張瑕疵擔保責任、不完全給
02 付、侵權行為、居間及不動產經紀業管理條例等規定，請求
03 被告連帶給付先位或備位聲明之款項，於法均屬無據。

04 (四)關於廁所與房間之位置互換是否屬於物之瑕疵部分：

- 05 1. 原告主張廁所與房間之位置互換未取得主管機關許可，恐已
06 危害原告之生命、身體及居住安全，影響結構物強度及減少
07 使用年限，而屬物之瑕疵；且原告僅知仲介告知廁所與房間
08 之位置互換之表象，不知未取得合法許可而屬違建等語（見
09 本院卷一第265-266頁；卷二第62頁），可見原告對於乙○
10 ○辯稱已將上開廁所與房間之位置互換情事告知其仲介甲○
11 ○，原告簽約前已自仲介處得知廁所與房間之位置互換等語
12 （見本院卷一第152頁），並未否認，是此部分爭點在於上
13 開格局變更是否已影響結構安全而屬物之瑕疵，先予指明。
- 14 2. 觀諸原告提出樂居公司出具之原證6驗屋鑑驗報告「六、分
15 項檢驗明細」中，項次編號20、56、91、128、174、224等
16 均有就各室之「牆壁面結構裂痕」進行查驗，惟驗屋結果均
17 為無異常等情（見本院卷一第322-351頁），可知專業驗屋
18 公司亦認為乙○○變更格局之行為並未影響系爭房屋結構安
19 全，是原告主張恐已危害原告之生命、身體及居住安全，影
20 響結構物強度及減少使用年限等語，並無所據。至於上開廁
21 所與房間之位置互換未取得主管機關核准部分，衡諸未符行
22 政規範之格局變更，與實際上是否確實危害結構居住安全，
23 要屬二事，原告以行政程序要件不備逕認有危害結構居住安
24 全，而符合物之瑕疵等語，實乃其主觀臆測而無足採。
- 25 3. 至於原告主張乙○○於原證4「標的現況說明書」第40項
26 「建築物現況說明情形」記載系爭房屋並無拆除重建或禁
27 建，然實則有未取得合法許可執照之改建情事，顯與前述記
28 載不符，故乙○○應負物之瑕疵擔保責任等語（見本院卷一
29 第15頁），固有「標的現況說明書」可佐（見本院卷一第53
30 頁），然上開廁所與房間之位置互換，要與「拆除重建或禁
31 建」之意義不符，故原告據此主張瑕疵擔保或隱瞞事實，實

01 屬無據。

02 4. 基上，廁所與房間之位置互換，原告並未舉證影響系爭房屋
03 結構安全，其價值或效用減少已達交易上重要之程度，自與
04 民法第354條規定之瑕疵要件不符，故乙○○不負物之瑕疵
05 擔保責任。又乙○○、仲介丙○○及甲○○均誠實告知原告
06 上開廁所與房間之位置互換之事，為原告所不爭執，業經說
07 明如前，自難認乙○○有何故意或過失隱瞞而屬不完全給
08 付、仲介未盡調查義務而有債務不履行之情事，其3人更無
09 故意、過失侵害原告買賣價金財產權之侵權行為責任可言，
10 從而，仲介丙○○及甲○○任職之公司即寶麒公司、五泰公
11 司或該公司之加盟總部即住商公司、台灣房仲公司亦無庸依
12 不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條規定負連
13 帶責任。故原告主張瑕疵擔保責任、不完全給付、侵權行
14 為、居間及不動產經紀業管理條例等規定，請求被告連帶給
15 付先位或備位聲明之損害賠償，於法均屬無據。

16 (五)關於房屋多處含水是否屬於物之瑕疵部分：

17 1. 原告主張原證4「標的現況說明書」第15項「建築物現況說
18 明情形」記載系爭房屋並無滲漏水之情形，詎原告爾後前往
19 查看時，赫見系爭房屋天花板、牆壁有多處含水，顯與前述
20 記載內容不符，故乙○○應負物之瑕疵擔保責任等語（見本
21 院卷一第15頁），然觀諸原證4「標的現況說明書」第15項
22 乃記載「建物現況【有】滲漏水情形、在最近一年內【無】
23 修復滲漏水」並註記「廚房壁癌」（見本院卷一第51頁），
24 足見乙○○辯稱其已於「標的現況說明書」第15項記載系爭
25 房屋廚房有壁癌、最近一年內並未修復滲漏水，明確告知原
26 告上情等語（見本院卷一第156頁），確屬真實，原告主張
27 乙○○並未誠實說明，要屬無據。

28 2. 至於原告主張房屋多處含水屬於物之瑕疵乙節，觀諸樂居公
29 司出具之原證3驗屋鑑驗報告，於「四、基本檢測」、「
30 「六、分項檢驗明細」中，紀載客廳A、主臥、次臥A、主
31 衛，均前測含水、後測含水，無異常等情（見本院卷一第30

01 3-351頁)，可見系爭房屋縱有含水情形，但並無異常，原
02 告亦因確認驗屋結果無異常，方始於驗屋後交屋，自難認該
03 含水情形嚴重程度已屬物之瑕疵。原告復未說明並舉證系爭
04 房屋含水情形已致系爭房屋不具備形體、結構可供居住並且
05 安全無虞，而不具備其效用及品質之程度，亦難認其減少價
06 值或通常效用已達交易上重要之程度，要與民法第354條規
07 定之瑕疵要件不符，應認其不構成物之瑕疵，自難認乙○○
08 有何故意或過失隱瞞而屬不完全給付、仲介未盡調查義務而
09 有債務不履行之情事，其3人更無故意、過失侵害原告買賣
10 價金財產權之侵權行為責任可言，從而，仲介丙○○及甲○
11 ○任職之公司即寶麒公司、五泰公司或該公司之加盟總部即
12 住商公司、台灣房仲公司亦無庸依不動產經紀業管理條例第
13 26條第2項、民法第188條規定負連帶責任。故原告主張瑕疵
14 擔保責任、不完全給付、侵權行為、居間及不動產經紀業管
15 理條例等規定，請求被告連帶給付先位或備位聲明之損害賠
16 償，於法均屬無據。

17 五、綜上所述，原告先位、備位之訴均主張依物之瑕疵擔保、不
18 完全給付、侵權行為、居間及不動產經紀業管理條例等規
19 定，請求被告連帶賠償先位聲明之14,664,613元、備位聲明
20 之8,731,421元，均無理由，應予駁回。併駁回原告假執行
21 之聲請。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
23 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
24 響，爰不另一一論述，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
27 民事第五庭 法官 劉容好

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

