

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1468號

原告 楊淑惠
訴訟代理人 張藝騰律師
複代理人 王冠昇律師

被告 吳淑鎡
東京好屋投資顧問有限公司

法定代理人 簡金池
訴訟代理人 戴鈺文
共同
訴訟代理人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國114年2月7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

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。查本件原告起訴時原聲明：(一)被告吳淑鎡應給付原告新臺幣（下同）1,371,375元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告東京好屋投資顧問有限公司（下稱東京好屋公司）應給付原告146,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於民國114年

01 2月3日具狀變更訴之聲明為：(一)被告吳淑鎂應給付原告1,43
02 1,375元，其中1,371,375元應自起訴狀繕本送達翌日起，及
03 其中60,000元自擴張聲明暨陳述意見狀送達翌日起，均至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告東京好屋
05 公司應給付原告146,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核原告所為訴
07 之變更係擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，自
08 應准許。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：

11 (一)原告於111年4月1日經由大家房屋樹林站前加盟店（即被告
12 東京好屋公司）仲介，與被告吳淑鎂簽訂不動產買賣契約
13 書，約定以總價730萬元購買門牌號碼為「新北市○○區○
14 ○街00巷0號4樓」已裝潢之房屋（下稱系爭房屋），並經移
15 轉登記且交付。然系爭房屋交屋前即存有外牆漏水瑕疵、宮
16 廟瑕疵、馬桶內部管距瑕疵、對講機內部線路瑕疵，此等瑕
17 疵在訂立買賣契約及交屋前早已存在，然被告在訂立買賣契
18 約時就現況說明書（原證8）並未據實勾選，致原告受有如
19 下損害：

- 20 1.因外牆漏水瑕疵所致折損系爭房屋價值1,095,000元。
- 21 2.因宮廟瑕疵所致減損系爭房屋價值60,000元。
- 22 3.因外牆漏水瑕疵自行雇工修繕，花費91,875元。
- 23 4.因馬桶內部管距瑕疵自行雇工修繕，花費181,000元。
- 24 5.因對講機內部線路瑕疵自行雇工修繕，花費3,500元

25 (二)又被告東京好屋公司為居間人，卻未盡其調查及告知義務，
26 且未誠實勾選現況說明書（原證8）、標的物現況說明書
27 （原證11），均未勾選有漏水、以及房屋周圍有宮廟之瑕疵
28 情形，顯然違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
29 對人之行為，亦違反誠實及信用方法，是被告應不得向委託
30 人請求報酬及償還費用，故應無法律上之原因而佔有仲介服
31 務費用之利益，應返還仲介服務費用146,000元。

01 (三)爰依民法第359條請求被告吳淑鎂減少價金，或依民法第227
02 條第1項、第2項請求被告吳淑鎂給付損害賠償，並依民法第
03 571條、第179條規定請求被告東京好屋公司返還居間報酬。
04 並聲明：1.被告吳淑鎂應給付原告1,431,375元，其中1,37
05 1,375元應自起訴狀繕本送達翌日起，及其中60,000元自擴
06 張聲明暨陳述意見狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利
07 率百分之5計算之利息。2.被告東京好屋公司應給付原告14
08 6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
09 利率百分之5計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)被告吳淑鎂於承購系爭房屋後，因裝修系爭房屋時已預留室
12 外機從室外至室內的冷氣管線，須買受人安裝分離室冷氣機
13 時確認室內機及室外機位置，配合管線安裝完成後才能將室
14 外管線入牆處封口，但適逢大雨，水從冷氣管線未封口入牆
15 處滲入，故原告於111年6月24日通知被告東京好屋公司經紀
16 人員戴鈺文在系爭房屋次臥有漏水，於6月27日通知戴鈺文
17 系爭房屋主臥有漏水。但冷氣管線沒包並不會造成漏水，原
18 告於111年7月12日完成冷氣安裝，卻未將主臥室冷氣管線室
19 外入牆處封口，才是漏水原因。則系爭房屋冷氣管線入牆處
20 未封口並非可歸責被告吳淑鎂，被告吳淑鎂並無不完全給
21 付，原告依民法第227條請求被告吳淑鎂減少價金，並無理
22 由。

23 (二)原告主張系爭房屋有外牆漏水瑕疵，並未舉證；且原告主張
24 因外牆漏水瑕疵自行施作外牆防水等工程，並提出原證7品
25 福工程有限公司標價清單為證，但原告並未舉證有依該標價
26 清單給付修繕費用及進行修繕，故原告上開主張，已難採
27 信。且依原證7品福工程有限公司標價清單記載，外牆防水
28 工程所須修繕費用為35,000元，冷氣銅管外牆破口防水耐候
29 膠填補工程所須修繕費用為3,500元，共計38,500元，足見
30 系爭房屋上開漏水原因縱如原告所述「冷氣管線沒包、外牆
31 有裂」，但對於系爭房屋安全性、使用效能及居住品質等之

01 影響應屬有限，且修復方式亦非困難，則以此瑕疵情節，並
02 衡諸一般社會通念及交易常情，當不致造成系爭房屋因污名
03 化而發生交易價值減損之情形，原告依民法第359條請求減
04 少價金1,095,000元，顯屬無據。且系爭房屋交付後，縱有
05 如原告起訴狀主張漏水之情事（交屋後111年6月24日發
06 生），既均為系爭房屋交付後發生，原告不得再向被告吳淑
07 鎂主張瑕疵擔保之責任。

08 (三)系爭房屋在4樓，3樓有懸掛「振鳳宮」招牌，對面1樓「惠
09 德宮」，都是住戶個人信仰供奉的場所，不是「寺廟」，故
10 被告吳淑鎂於111年1月18日填載不動產現況說明書（原證
11 8），於項次46「重要環境設施」欄位，並未於□寺廟勾選
12 （見原證11）。且因參觀系爭房屋時進入1樓公共樓梯前會
13 看到「惠德宮」，進入公共樓梯前往系爭房屋會經過3樓
14 「振鳳宮」，原告於看屋時也特別詢問「振鳳宮」及「惠德
15 宮」，因「振鳳宮」及「惠德宮」使用現況肉眼清楚可見，
16 且無特別異常情事，被告東京好屋公司經紀營業人員戴鈺文
17 即向原告說明「振鳳宮」及「惠德宮」平日使用現況，故原
18 告知悉系爭房屋樓下3樓為「振鳳宮」，對面1樓為「惠德
19 宮」。

20 (四)原告起訴主張系爭房屋「屋內本身預留馬桶之管距異常、工
21 人修繕時致馬桶、磁磚鬆脫、導致無法完全沖水、廁所常有
22 惡臭」並未舉證，且原告雖提出報價單（原證10），也未提
23 出已經給付及施作完成之證明，原告上開主張是否真實可
24 採，已足懷疑。況依上開經過可知，縱然系爭房屋之廁所有
25 原告上開主張預留馬桶之管距異常，工人修繕致馬桶、磁磚
26 鬆脫及無法完全沖水或廁所常有惡臭等情事，原告拒絕被告
27 吳淑鎂僱用工人完成修繕工程，顯不可歸責被告吳淑鎂，原
28 告依民法第359條及第227條請求損害賠償，並無理由。

29 (五)又系爭房屋為屋齡42年公寓，老舊公寓早年使用對講機因共
30 用管線損壞不能使用，須全體住戶共同修繕，被告東京好屋
31 公司經紀營業人員戴鈺文於原告看屋時已向原告說明，被告

01 吳淑鎂依民法第355條第1項無須負瑕疵擔保責任，也無不完
02 全給付，原告依民法第359條及第227條請求損害賠償，亦屬
03 無據。

04 (六)被告東京好屋公司部分：

05 1.被告東京好屋公司已善盡調查之責，系爭房屋並非被告東
06 京好屋公司所有，被告東京好屋公司未曾住居或使用，且
07 系爭房屋於委託出售時並無家具，倘系爭房屋於看屋時有
08 漏水，原告顯無可能不知情，且被告東京好屋公司以目視
09 檢視屋況，無從知悉系爭房屋有無漏水；而被告吳淑鎂於
10 111年1月18日填載不動產現況說明書（原證8），於項次3
11 5「現況是否有滲漏水之情形」欄位，於否勾選，經被
12 告東京好屋公司目視察看系爭房屋屋況，並無發現漏水位
13 置，應認被告東京好屋公司或經紀營業人員執行仲介業務
14 時，並無任何故意或過失致交易當事人即原告受損害。且
15 就建物漏水之情形，一般非經專業機構檢測、鑑定，實無
16 從得知其成因及責任歸屬，應屬不能即知之隱藏性瑕疵；
17 復依原告起訴狀記載漏水是在系爭房屋交屋後111年6月24
18 日才發生，顯見被告東京好屋公司無從於交付系爭房屋
19 前，預先知悉系爭房屋日後將有漏水。

20 2.系爭房屋3樓為「振鳳宮」，對面1樓是「惠德宮」，並非
21 「寺廟」（被證3），為住戶自己信仰供奉；因此被告吳
22 淑鎂於111年1月18日填載不動產現況說明書（原證8），
23 於項次46「重要環境設施」欄位，並未於寺廟勾選，並
24 無違誤；被告東京好屋公司依被告吳淑鎂填寫現況說明書
25 製作標的物現況表（見原證11），也無不實；且因被告東
26 京好屋公司經紀營業人員戴鈺文在原告看屋時已向原告說
27 明「振鳳宮」及「惠德宮」使用現況，且使用現況如原告
28 親見，並無特別異常之處，戴鈺文向原告說明使用現況，
29 即為已足，因此，並無須於「經紀人員差異補充說明」欄
30 再補充說明。

31 (七)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為

01 假執行。

02 三、兩造不爭執事實：

03 (一)原告於111年4月1日經由大家房屋樹林站前加盟店（即被告
04 東京好屋公司）仲介，與被告吳淑鎂簽訂不動產買賣契約
05 書，約定以總價730萬元購買系爭房屋（已裝潢），並於111
06 年5月27日完成所有權移轉登記，嗣於111年5月30日交屋。

07 (二)系爭房屋樓下3樓部分有「振鳳宮」，對面1樓則有「惠德
08 宮」。

09 (三)被告在不動產委託銷售標的現況說明書（原證8）、標的物
10 現況表（原證11，與原證8文件以下合稱系爭現況說明書）
11 項目35關於「現況是否有滲漏水之情形？」部分均未勾選有
12 漏水，另於項目46重要環境設施關於「距離標的物約300公
13 尺以內有無寺廟」部分，均未勾選。

14 (四)被告東京好屋公司因介紹原告購買系爭房屋，已收取原告交
15 付居間報酬146,000元。

16 四、本件爭點為：

17 (一)原告主張系爭房屋有外牆漏水瑕疵、宮廟瑕疵、馬桶內部管
18 距瑕疵及對講機內部線路瑕疵，是否屬實？

19 (二)原告以前開瑕疵請求被告吳淑鎂減少價金，是否可採？

20 (三)原告主張被告吳淑鎂因可歸責於己之事由為不完全給付，是
21 否可採？

22 (四)原告依民法第359條、第227條第1項、第2項規定，請求被告
23 吳淑鎂給付損害賠償，有無理由？

24 (五)原告依民法第571條、第179條規定，請求被告東京好屋公司
25 返還居間報酬，有無理由？

26 五、本院之判斷：

27 (一)外牆漏水瑕疵部分：

28 1.查原告主張系爭房屋有外牆漏水瑕疵，業經提出111年6月
29 24日、同年月27日對話紀錄為證（原證4、5，見本院卷一
30 第109至115頁）。觀諸原告於111年6月24日傳送予被告東
31 京好屋公司業務人員戴鈺文之內容為「有間房間牆壁開始

01 滲水了！」、「要怎麼處理」、「客廳旁的次臥」等語，
02 並傳送標示位置之房屋平面圖予戴鈺文；原告另於111年6
03 月27日拍攝牆壁照片傳送予戴鈺文，並傳送「主臥的牆也
04 開始浮了，一樣因為冷氣管沒包，造成進水」等語，另拍
05 攝冷氣管線入牆照片予以傳送，惟前開證據資料均未提及
06 外牆有裂，原告亦未提出系爭房屋外牆有裂之照片或其他
07 客觀證明，則其此部分主張，尚非有據。

08 2.原告另主張其於111年7月20日經3樓鄰居告知，前屋主裝
09 潢時已有漏水到3樓的情形發生，當時樓下鄰居已有向前
10 屋主即當時的工班反應，但遲遲未有回應，可證系爭房屋
11 漏水瑕疵在訂約前即已存在等語。惟經本院依原告聲請通
12 知證人即系爭房屋樓下住戶王能智、證人即系爭房屋所在
13 區域里長到庭作證。證人王能智當庭證稱：伊為系爭房屋
14 樓下住戶，住了幾十年，伊曾經跟四樓講樓上漏水，伊有
15 跟前屋主說過，也跟新買的屋主說，但漏水的地點不一
16 樣，之前是漏前面陽台，剛買的屋主則是漏後面伊的房
17 間；之前陽台漏水部分，伊有跟前屋主說，但對方沒有處
18 理，現在前面及後面都處理完畢；過去前陽台曾經有漏水
19 之原因，伊不知道原因，就裂開漏水等語（見本院卷一第
20 320至322頁）。證人賴文義則證稱：系爭房屋於被告吳淑
21 鏞所有期間，伊不知道該房屋有無漏水，伊是在三樓王能
22 智叫伊去看漏水時才知道，伊有告知王能智叫四樓修理，
23 如無法修理就調解，那時候四樓屋主我不知道是誰，後來
24 買賣、處理的事情伊都不知道，伊有進到三樓看漏水情
25 形，看到的漏水情形就是後半段的天花板濕濕的，但不知
26 道漏水原因等語（見本院卷一第322至323頁）。則依前開
27 證人證詞，系爭房屋雖曾於被告吳淑鏞所有期間發生漏水
28 至3樓之情形，惟漏水位置與現存位置不同，亦不知悉前
29 次漏水原因為何，均難以認定本次原告所主張漏水瑕疵為
30 系爭房屋訂約或交屋前即已存在，是原告主張系爭房屋存
31 有外牆漏水之瑕疵乙節，並非有據。

01 (二)宮廟瑕疵部分：

02 原告主張系爭房屋300公尺內有宮廟等足以影響房屋價值之
03 重要設施，被告竟未告知，亦未在系爭現況說明書中勾選，
04 業據提出照片為證（原證12、13）。然查，證人戴鈺文於本
05 院證稱：簽訂系爭房屋買賣契約前有帶領原告看屋，原告看
06 屋時，有向原告說明系爭房屋對面一樓「惠德宮」、樓下三
07 樓「振鳳宮」之使用現況，且因原告來看房時有跟對面宮廟
08 打過招呼，車子停在宮廟對面，去看房時有宮廟很大已存在
09 於那裡，原告有問過說會不會常常很吵，伊有跟原告說某些
10 時候會辦廟會，不是每天，樓上三樓的宮廟伊有去詢問過鄰
11 居與屋主，他們說都是自家人可以去燒香拜拜的，這些伊都
12 有跟買方即原告說明等語（見本院卷一第315頁），堪認原
13 告於買賣契約簽訂前已由證人戴鈺文帶往系爭房屋所在位置
14 看屋，並對於系爭房屋所在位置附近有「振鳳宮」、「惠德
15 宮」等私人所設神壇有所知悉，且前開私人神壇位置亦非隱
16 蔽，有google地圖照片附卷可稽（見本院卷一第203、233
17 頁），而原告於買賣契約簽訂前並未就此部分表示異議，或
18 在買賣價金上與被告吳淑鎂有何磋商或降低價金之表示，並
19 以總價金730萬元與被告吳淑鎂達成買賣契約之合意，則系
20 爭房屋之買賣價金本係以系爭房屋附近設有私人神壇為前提
21 事實，原告再以相同理由主張系爭房屋有宮廟瑕疵，難認有
22 據。至原告聲請本院囑託社團法人新北市不動產估價師公會
23 就系爭房屋是否因附近宮廟因素影響其價值乙節，經鑑定結
24 果認為：僅有0.80%價格差異，且該差異本係買賣雙方交易
25 協商時之經濟核區間，認本件價格日期時，實無因宮廟因訴
26 之有無而具明顯之價格減損事由等語（見估價報告書第11
27 頁），亦無從為有利於原告之認定，併此敘明。

28 (三)馬桶內部管距瑕疵部分：

29 原告固主張系爭房屋內預留馬桶之管距異常，及被告先前修
30 繕所致馬桶、磁磚鬆脫，造成無法完全沖水、廁所時常有臭
31 味之瑕疵，並提出報價單一紙為證（原證10），惟該報價單

01 至多僅可證明修繕估價範圍，又本院依原告聲請通知證人即
02 設計師陳儀萍到庭作證，經證人陳儀萍證稱：伊到系爭房屋
03 進行職務時，有發現漏水，請師傅去把馬桶拆開時去看，確
04 實管路跟馬桶沒對到，因管子跟馬通是偏離的，所以才會產
05 生漏屎漏尿的狀況，伊進到系爭房屋時有直接聞到臭味，但
06 是否因前屋主聘請之工班維修之故，導致屋內廁所出現馬
07 桶、磁磚鬆脫等情事，沒有特別注意到，伊前往系爭房屋浴
08 廁時，是已經入住在使用的狀態等語（見本院卷一第319至3
09 20頁），雖可認定證人陳儀萍前往系爭房屋浴廁時發現有馬
10 桶與管路未對到之情形，然證人陳儀萍前往上址執行業務
11 時，系爭房屋已經交屋並由原告使用中，則前開馬桶與管路
12 未對到乙節是否屬於系爭房屋交屋前即已存在之瑕疵，仍有
13 疑義，原告以此執為瑕疵，並請求減少價金，舉證未足。

14 (四)對講機內部線路瑕疵部分：

15 原告主張系爭房屋有對講機內部線路瑕疵部分，固據提出臉
16 書查詢鎖店列印資料及原告與該店家對話紀錄為證（原證1
17 4）。然觀諸前開證據僅為原告委託鎖店到系爭房屋拉新線
18 之對話，無從證明原告於訂約前不知系爭房屋對講機內部線
19 路已損壞乙情。且證人戴鈺文於本院亦證稱：「（有無說明
20 對講機已不能使用，須住戶共同維修？）有，那時候楊淑惠
21 的先生他有問過此問題，當下在房子裡面的時候有跟他說
22 過，吳小姐裝修時對講機就已壞掉，楊先生也說沒關係以後
23 他再處理。」等語（見本院卷一第316頁），足認原告於系
24 爭房屋買賣契約簽訂前看屋時已知悉對講機有不能使用之情
25 形，亦未在簽訂買賣契約前反映於價金內。則系爭房屋買賣
26 前後關於對講機之使用情形始終相同，原告執此為瑕疵，請
27 求減少價金，亦屬無據。

28 (五)原告主張物之瑕疵，請求減少價金部分：

29 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
30 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
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，

01 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得請求
02 減少其價金，民法第354條第1項前段、第359條前段定有明
03 文。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
04 觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質
05 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。
06 又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
07 民事訴訟法第277條前段亦有明文。本件原告主張系爭房屋
08 存有外牆漏水瑕疵、宮廟瑕疵、馬桶內部管距瑕疵及對講機
09 內部線路瑕疵部分，既無可認定，則原告以此請求被告吳淑
10 鎂減少價金，即無理由。

11 (六)原告主張被告吳淑鎂因可歸責於己之事由為不完全給付部
12 分：

13 原告固主張系爭房屋有外牆漏水瑕疵、宮廟瑕疵、馬桶內部
14 管距瑕疵及對講機內部線路瑕疵，惟系爭房屋附近有私人宮
15 廟及對講機不能使用乙情，為原告訂約前已知，又原告主張
16 系爭房屋有外牆漏水乙事舉證不足、馬桶內部管距瑕疵存在
17 時點不明，均難認定系爭房屋於交屋前即有瑕疵，如前所
18 述，則原告主張被告吳淑鎂有不完全給付乙節，亦屬無據，
19 難認可採。

20 (七)原告依民法第571條、第179條規定，請求被告東京好屋公司
21 返還居間報酬部分：

22 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。居間人
24 違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行
25 為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向
26 委託人請求報酬及償還費用。民法第179條、第571條分別定
27 有明文。查，被告東京好屋公司因居間介紹原告向被告吳淑
28 鎂購買系爭房屋，因而收取原告交付之居間報酬146,000
29 元，業經原告起訴時所自陳，則被告東京好屋公司所收取前
30 開款項本有法律上之原因。原告固主張被告東京好屋公司有
31 違反委託人義務並利於相對人之行為，或有違反誠實及信用

01 方法使相對人收受利益，惟其所提證據均不足以佐證原告主
02 張，則原告此部分請求，自無理由。

03 六、綜上所述，原告依民法第359條、第227條第1項、第2項之規
04 定，請求被告吳淑鎂給付原告1,431,375元，其中1,371,375
05 元應自起訴狀繕本送達翌日起，及其中60,000元自擴張聲明
06 暨陳述意見狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分
07 之5計算之利息；暨依民法第571條、第179條規定，請求被
08 告東京好屋公司給付原告146,000元，及自起訴狀繕本送達
09 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；均無
10 理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請亦失
11 所依據，應併予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
13 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
16 民事第五庭 法官 陳怡親

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
21 書記官 游舜傑