

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第690號

原告 夏鈺琪
訴訟代理人 湯竣羽律師

被告 鄭舒方

訴訟代理人 黃思雅律師
蔡佩穎律師
簡大鈞

被告 樂居不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 詹雲英

被告 吳珮璇

上列二人之

共同

訴訟代理人 黃逸榮

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，經本院於民國115年1月15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：原告於民國112年5月5日經由被告樂居不動產仲介經紀有限公司之職員即被告吳珮璇仲介，與被告鄭舒方以總價新臺幣（下同）9,400,000元成立不動產買賣契約書，向被告鄭舒方購買坐落在新北市○○區○○段0000000地號、同段738-001地號土地（權利範圍各1/5，下稱系爭土地）及其上之門牌號碼為新北市○○區○○街00巷0弄0號5樓之建物（下稱系爭建物，合稱系爭房地）。兩造並於112

01 年6月9日辦理所有權移轉登記，於同年月28日交屋。詎料，
02 原告於112年12月間發現系爭建物之A套房天花板有油漆脫
03 落、鋼筋裸露、浴室外圍底部牆體有油漆脫落滲水、C套房
04 浴室外圍底部牆體有油漆脫落滲水等情形，經原告自行對系
05 爭房地進行漏水測試，顯示確有滲漏水之情形。然於買賣過
06 程中，被告吳珮璇均未告知系爭建物有鋼筋裸露、滲漏水及
07 壁癌之情形，被告鄭舒方、樂居不動產仲介經紀有限公司及
08 吳珮璇並於不動產委託銷售標的現況說明書中勾選保證系爭
09 建物並無鋼筋裸露及滲漏水之情形。是被告鄭舒方自應就系
10 爭房地負擔瑕疵擔保責任，及不完全給付之債務不履行責
11 任；被告吳珮璇未就系爭房地進行調查，而未告知有上揭情
12 事，自有未盡善良管理人注意義務之過失，被告吳珮璇應與
13 樂居不動產仲介經紀有限公司負連帶損害賠償責任。而系爭
14 房地因上揭瑕疵，致原告所受損害金額包含漏水檢驗費48,0
15 00元、測漏報告書製作費10,000元、修復費用658,896元及
16 經濟價值減損1,786,000元，總計2,502,896元。且被告樂居
17 不動產仲介經紀有限公司有上揭違反對委託人之義務，當不
18 得向原告請求報酬，是被告樂居不動產仲介經紀有限公司收
19 取之報酬188,000元應予返還等語。並聲明：(一)被告鄭舒方
20 應給付2,502,896元予原告及自起訴狀繕本送達之翌日起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告樂居不動產
22 仲介經紀有限公司與被告吳珮璇應連帶給付2,502,896元予
23 原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息；(三)前二項被告所應為之給付，若其中一被
25 告已為給付時，其餘被告於該給付範圍內免為給付；(四)被告
26 樂居不動產仲介經紀有限公司應給付188,000元予原告，及
27 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
28 之利息；(五)原告願供擔保，請准予宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)、被告鄭舒方則以：系爭建物於交屋時並無原告所指鋼筋裸
31 露、滲漏水等瑕疵，此部分應為原告所舉證。且縱有瑕疵，

01 原告於交屋後亦應儘速檢查並告知被告鄭舒方，然原告於11
02 2年7月2日僅表明系爭建物之B套房牆面有問題，並未提及
03 A、C套房，自應視為原告業已承認所受領之物。況原告所為
04 減少價金之請求，業因逾6個月之除斥期間而消滅，原告主
05 張顯無理由等語，資為答辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行
06 聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
07 行。

08 (二)、被告樂居不動產仲介經紀有限公司、吳珮璇則以：本件原告
09 係於112年5月向被告樂居不動產仲介經紀有限公司房仲人員
10 即訴外人賴彥融聯繫洽詢，當時賴彥融即有告知因系爭房地
11 為分租套房無法帶看確認，原告仍表示在未確認房屋現況下
12 願支付斡旋金與出賣人洽談買賣條件，並於112年5月5日簽
13 定系爭房地買賣契約，嗣於112年6月21日由被告樂居不動產
14 仲介經紀有限公司協助原告偕同1名設計師一同前往系爭房
15 地，並與各分租套房承租人逐一進行換簽租賃契約，及供原
16 告確認各套房內屋況後，雙方於112年6月28日進行房屋點
17 交。原告所指A、C套房浴室外圍之滲漏水，乃明顯所見之
18 處，然原告於112年6月21日至現場後，亦未曾就此部分提出
19 疑義，且其內租客亦未曾反應房屋有滲漏水之情事。而原告
20 提出之測漏報告，其檢測時間為113年1月11日，距離系爭房
21 地點交已逾6月，該瑕疵是否為交屋前即已存在，亦應由原
22 告舉證。至原告指稱其餘拆除屋內牆壁木作裝潢時，始見A
23 套房有天花板滲水油漆脫落、鋼筋裸露，顯見該等部分並非
24 目視或觸感觀察可得而知，自不得歸責於被告樂居不動產仲
25 介經紀有限公司、吳珮璇，被告樂居不動產仲介經紀有限公
26 司、吳珮璇顯無未盡善良管理人注意義務之過失情形等語，
27 資為答辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回；(二)如
28 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事項

30 (一)、原告與被告鄭舒方於112年5月5日，以9,400,000元之價格簽
31 訂系爭房地不動產買賣契約書，被告樂居不動產仲介經紀有

01 限公司為系爭房地不動產仲介為系爭房地之仲介方，而被告
02 吳珮璇為被告樂居不動產仲介經紀有限公司就系爭房地之不
03 動產經紀營業員。

04 (二)、被告鄭舒方於系爭房地不動產委託銷售標的現況說明書「本
05 標的房屋鋼筋是否裸露」及「現況是否有滲漏水之情形」處
06 均勻選「否」。

07 四、得心證之理由

08 (一)、系爭建物A、C套房是否確有原告所指滲漏水瑕疵，顯有可疑

09 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主
11 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
12 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
13 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又請
14 求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事
15 實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須
16 證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，
17 此為舉證責任分擔之原則（最高法院17年上字第917號、43
18 年台上字第377號判決意旨參照）。

19 2. 查本件原告固主張系爭建物之A套房天花板有油漆脫落、鋼
20 筋裸露、浴室外圍底部牆體有油漆脫落滲水、C套房浴室外
21 圍底部牆體有油漆脫落滲水等情形，並提出詹氏防水檢測實
22 業社測漏報告書暨所附照片、現場照片等件為輔（見本院卷
23 一第57頁至第95頁；本院卷二第87頁至第89頁），然為被告
24 所否認，被告鄭舒方以該檢測報告單以「濕度」作為測量，
25 惟「濕度」與「漏水」顯非可等同視之，濕度並因室內外溫
26 度差、降雨及浴室使用前後等外在環境因素影響，單以濕度
27 認定確有漏水之瑕疵，自非可採等語為抗辯（見本院卷一第
28 194頁）；被告樂居不動產仲介經紀有限公司、吳珮璇則認
29 上開報告為原告自行委請廠商檢測，過程亦未通知被告出席
30 或參與，且檢驗結果僅以含水量認定防水層失效，而未提出
31 檢測驗證方式及記錄驗證過程，而就檢測方式及結果均爭執

其真正性等語為抗辯（見本院卷一第142頁至第143頁）。參以上開測漏報告書中，所使用之儀器為房屋給水管有無破裂安全精準檢測系統及水分儀，經以房屋給水管有無破裂安全精準檢測系統檢測後，認系爭建物之冷熱水管迴路壓力正常無破裂；A、C套房則經以水分儀測量後，牆面濕度皆超過4.5%以上，認定有防水層失效、導致油漆脫落滲水（見本院卷一第57頁），惟就A套房鋼筋裸露其究係以何種方式檢測及認定，則隻字未提，且關於牆面濕度正常濕度為1.0%至1.6%，而A、C套房牆面濕度逾4.5%即可推論為防水層失效導致滲水現象之依據亦未有說明或提供相關參考資料，被告爭執該測漏報告書之內容真實性及正確性，尚非毫無可採。

3. 再參以原告提出之現場照片，雖可見有牆壁油漆斑駁、脫落等情形，然油漆斑駁、脫落之原因所在多有，照片中亦未見有水漬或水痕之明顯痕跡。況系爭房地為69年間建造，有系爭房地之土地登記第一類謄本可憑（見本院卷一第43頁至第48頁），迄今業已逾40年，期間是否業經修繕翻修尚未可知，是牆面是否因長久使用所致，亦非無可能，亦難單以該等現場照片而認定確有滲漏水之情形。輔以證人即系爭建物C套房租客林淑娟於本院審理時證述：伊每次洗完澡後，靠近浴室那邊都會濕濕的，但因不影響日常生活，也不知道是漏水還是潮濕，所以也沒有向房東反應等語（見本院卷一第252頁至第253頁），是依證人所述套房僅有在洗澡後會有潮濕之狀況，且該狀況亦無法確認究係單純潮濕抑或確有滲漏水之情形，可知縱連實際居住其內之人亦無法確認有無滲漏水之現象，原告單以現場照片主張有漏水情事，更無可採。又此部分經本院闡明，然原告捨棄聲請送新北市土木技師工會進行鑑定，且就該漏水瑕疵部分，亦無其他舉證（見本院卷一第403頁），是依原告所提上開事證，顯難認原告就系爭房地確有滲漏水之瑕疵，業已盡其舉證之責，系爭建物A套房及C套房是否確有原告所指滲漏水瑕疵，顯有可疑。

(二)、原告請求被告鄭舒方負擔瑕疵擔保責任抑或依債務不履行請

01 求減少價金，均無理由

02 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
03 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359
04 條本文定有明文。又按因可歸責於債務人之事由，致為不完
05 全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使
06 其權利，民法第227條第1項亦有明文。而所謂物之瑕疵係指
07 存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決
08 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
09 有瑕疵（最高法院108年度台上字第426號判決意旨參照）。
10 次按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該
11 瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定
12 自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負
13 物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判
14 決意旨參照），又按買賣標的物如係特定物，於契約成立前
15 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
16 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
17 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不
18 履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參
19 照）。是本件原告既主張系爭房地有滲漏水之瑕疵，且該瑕
20 疵係於契約成立前即已存在，而被告鄭舒方未告知該瑕疵，
21 原告方為購買，自應就系爭瑕疵發生於契約成立前一事負其
22 舉證之責。

23 2. 查被告鄭舒方於系爭房地不動產委託銷售標的現況說明書
24 「本標的房屋鋼筋是否裸露」及「現況是否有滲漏水之情
25 形」處均勾選「否」，有系爭房地不動產委託銷售標的現況
26 說明書存卷可查（見本院卷一第53頁），且為兩造所不爭
27 執，可知原告主張被告鄭舒方並未告知系爭建物有何鋼筋裸
28 露或滲漏水之瑕疵一事，應可認定。然系爭建物是否確有鋼
29 筋裸露及滲漏水之瑕疵，原告未舉證說明，業如前述，是系
30 爭建物是否存有瑕疵既無從認定，則原告主張被告鄭舒方應
31 負擔瑕疵擔保責任抑或認定被告鄭舒方所為給付未依債之本

旨，即非可採。

3. 再按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第356條、第365條定有明文。參以原告自陳於112年6月28日即已完成系爭房地點交（見本院卷一第12頁），然於113年3月11日始提起本件訴訟請求減少價金，顯已逾6個月之除斥期間，原告請求自無理由。原告雖以該等瑕疵因有木作櫃或裝潢覆蓋，故直至裝潢時始發現等語（見本院卷一第402頁），然細查原告指陳之A套房、C套房浴室外圍之滲漏水之位置，乃在各該套房浴廁下方位置，顯無原告所指木作櫃或裝潢覆蓋之情形，此有前開照片可證（見本院卷一第85頁、第93頁），如於點交時確有存在該等瑕疵，原告當無未能察覺之理，然原告遲至8個月後始提起本件訴訟請求減少價金，自與法未合，附此敘明。

(三)、原告請求被告樂居不動產仲介經紀有限公司、吳珮璇依民法第567條規定給付損害賠償

1. 按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26條第2項定有明文。惟仲介業者雖以不動產交易居間為業，仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物之性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，指其有違居間人之調查及

01 報告義務（臺灣高等法院112年度上字第113號判決意旨參
02 照）。

- 03 2. 查本件系爭房地是否存有原告所指漏水瑕疵，已有可疑，業
04 如前述，據此主張請求被告樂居不動產仲介經紀有限公司、
05 吳珮璇給付損害賠償，自屬無據。遑論，原告一面主張本件
06 滲漏水瑕疵多有木作櫃及裝潢覆蓋，故一時之間無法發現等
07 語（見本院卷一第402頁），一面主張被告樂居不動產仲介
08 經紀有限公司、吳珮璇對於上揭瑕疵應有認識或知悉，前後
09 所述顯然矛盾。甚而，稽之前開證人林淑娟所述，連居住於
10 其內之人均無法確認究係是單純潮濕抑或有滲漏水之現象，
11 課予被告樂居不動產仲介經紀有限公司、吳珮璇應有辨別或
12 確悉系爭房地存有滲漏水瑕疵之義務，無異係要求被告樂居
13 不動產仲介經紀有限公司、吳珮璇進行專業之鑑定或判斷，
14 參諸前開說明，亦無可採。

15 (四)、原告請求被告樂居不動產仲介經紀有限公司返還報酬，亦無
16 理由

- 17 1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人相對人
18 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
19 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。
20 而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事
21 實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決意旨
22 參照）。
- 23 2. 查原告主張被告樂居不動產仲介經紀有限公司未盡有無漏水
24 疑慮之調查及告知之善良管理人注意義務，而有過失，請求
25 返還報酬。然本件原告所指瑕疵之有無，已然有疑，況參以
26 被告樂居不動產仲介經紀有限公司顯無進行專業鑑定或判斷
27 有無漏水可能之責，據此主張被告樂居不動產仲介經紀有限
28 公司有未盡調查或告知之責，顯非可取。

29 (五)、基此，依原告所舉，尚無法以證明其所主張之事實為真實，
30 實難為有利於原告之認定，是原告請求被告鄭舒方、樂居不
31 動產仲介經紀有限公司、吳珮璇應賠償其損害2,502,896

元、返還報酬188,000元，均難採憑。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條或第227條請求被告鄭舒方給付2,502,896元；依民法第567條請求被告樂居不動產仲介經紀有限公司、吳珮璇連帶給付2,502,896元及依民法第571條、第179條請求被告樂居不動產仲介經紀有限公司給付188,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 3 月 19 日

民事第三庭 法 官 吳逸儒

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 115 年 3 月 19 日

書記官 王顥儒