

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2614號

原告 余依婷

訴訟代理人 陳泰宇

被告 沈建成

沈荔紅

兼 上二人

共 同

訴訟代理人 施文明

被告 施文復

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

被告 詹鎧駿

楊毓婷

上三人共同

訴訟代理人 倪華德

複代理人 楊凱翔

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國115年4月

22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
03 款分別定有明文。原告起訴時聲明：被告沈建成、沈荔紅、
04 施文明及施文復應給付原告166萬元整及自民國113年7月23
05 日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第9至10
06 頁）。嗣追加永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公
07 司）、詹鎧駿、楊毓婷為被告，並引用不動產經紀管理條例
08 第26條第2項或民法第184條第1項及民法第188條第1項、民
09 法第224條、第227條第1項準用民法第226條、第256條規定
10 追加第二項聲明（先位聲明）：被告永慶房屋仲介股份有限
11 公司、詹鎧駿、楊毓婷應連帶給付8萬3,000元及自113年7月
12 23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（備位聲明）
13 被告永慶房屋仲介股份有限公司應給付8萬3,000元及自113
14 年7月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷
15 第227至229頁、第276頁、第319頁），係基於同一基礎原因
16 事實，核與前揭法條規定相符，應予准許。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：

19 (一)原告於113年6月18日向被告沈建成、沈荔紅、施文明及施文
20 復（下簡稱被告沈建成等4人）購買其等所有門牌號碼新北市
21 〇〇區〇〇路000〇0號4樓房屋（下稱系爭房屋），暨該
22 屋坐落之新北市〇〇區〇〇段00地號土地（下稱系爭土
23 地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約
24 定買賣價金為830萬元整，原告並已付清全部價金，被告沈
25 建成等4人於113年7月23日將系爭房屋及系爭土地（合稱系
26 爭不動產）移轉登記予原告，並於113年8月2日始正式交付
27 系爭房屋及系爭土地。惟原告於113年8月1日交屋前，已發
28 現系爭房屋浴室天花板有漏水情形，並請水電師傅初步評
29 估，得出可能有漏水之結論，原告並同時告知系爭房屋之仲
30 介，並要求仲介轉知被告沈建成等4人。於113年8月2日交屋
31 時，原告並將前述漏水情形揭露於代書及仲介，並明確告知

01 仲介，壁癌與漏水為不同層次之問題，被告沈建成等4人須
02 負瑕疵擔保責任，此部分房仲亦表示認同，表示將協助處理
03 漏水瑕疵，並認為被告沈建成等4人亦須負修繕義務。原告
04 後續於113年9月2日、11月7日、11月10日、11月17日陸續於
05 系爭房屋廚房等各處天花板發現多處漏水等瑕疵，甚至出現
06 鋼筋裸露之危險情事，系爭房屋瑕疵情形與交屋前之確認表
07 之呈現結果明顯不符。於此期間房仲雖有協助處理瑕疵，原
08 告亦表示需要同時請房仲告知被告沈建成等4人，惟未獲被
09 告沈建成等4人正面回慮，原告爰寄發存證信函予被告沈建
10 成等4人請其等協助處理漏水問題，然迄今僅有系爭房屋正
11 上方住戶有確實處理漏水問題，惟此未確實排除漏水問題，
12 瑕疵仍未能修復。原告持續聯絡房屋仲介及被告，仲介表示
13 距交付系爭房屋已逾6個月，將不會再協助處理，被告沈建
14 成等4人則未有任何回覆，原告居住權利受到重大危害及限
15 制。

16 (二)被告沈建成等4人交付原告系爭房屋時，皆未告知此漏水瑕
17 疵，於系爭房屋確認表勾選未有漏水瑕疵，已違反契約告知
18 義務，嚴重影想並誤導原告購買意願，使原告給付被告沈建
19 成等4人與系爭房屋預想與現實屋況不符之買賣價金，被告
20 沈建成等4人依法願負擔上述瑕疵擔保責任。原告爰依民法
21 第359條規定主張減少買賣價金，並依第179條請求被告沈建
22 成等4人返還經減少價金之不當得利共166萬元。被告沈建成
23 等4人未明確告知、並刻意隨瞞系爭房屋之漏水瑕疵，原告
24 不知其瑕疵仍為購買，被告沈建成等4人給付之內容不符系
25 爭契約之債務本旨，亦應負第227條第1項不完全給付債務不
26 履行責任，賠償原告所受價差損失。經參酌內政部瑕疵減價
27 實價登錄與成交價比較表，原告認應折價166萬元或受有價
28 差損失166萬，被告沈建成等4人應依民法第359條、第179條
29 請求減少價金並返還原告共166萬元之不當得利或應依第227
30 條不完全給付規定賠償原告所受價差損失166萬元。

31 (三)按以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務，第567

01 條第2項參照。此為我國居間業者據實調查說明之義務規範
02 依據，蓋居間業者以此為業，賺取報酬，且其通常有相對較
03 高之調查能力，是賦予居間業者特殊之義務。就系爭買賣契
04 約原告係委請被告永慶公司為仲介（由被告永慶公司人員即
05 被告詹鎧駿、楊毓婷處理），被告永慶公司係以居間為營
06 業，本應妥適履行上開業務，被告永慶公司之履行輔助人被
07 告詹鎧駿、楊毓婷二人未積極調查該屋是否有漏水及鋼筋外
08 露情事，僅賴被告沈建成等4人自行揭露資訊使原告於資訊
09 不對等之情況下購買系爭房屋，被告永慶房屋其就其履行輔
10 助人之過失，依第224條應負不完全給付之責任，且該情事
11 業已不得補正，原告得準用民法第226條、第256條規定解除
12 契約，請求返還已支付居間契約價金共8萬3千元。又被告詹
13 鎧駿、楊毓婷作為經紀人員，於執行職務時，未盡調查義務
14 致原告受有損害，被告永慶房屋作為經紀業，應依不動產經
15 紀業管理條例第26條第2項與被告永慶公司負連帶賠償貴
16 任。又被告詹鎧駿、楊毓婷因故意或過失不法侵害原告權
17 利，亦構成民法第184條第1項之侵權行為，被告永慶公司為
18 其僱用人，亦應依民法第188條第1項規定與其等負連帶損害
19 賠償責任。

20 (四)綜上，就被告沈建成等4人部分，復爰依民法第359條及第17
21 9條規定或民法第227條第1項規定（擇一關係），為本件訴
22 之聲明(一)請求；另就被告永慶房屋仲介股份有限公司、詹鎧
23 駿、楊毓婷部分，依不動產經紀管理條例第26條第2項或民
24 法第184條第1項及民法第188條第1項規定（擇一關係），為
25 本件訴之聲明(二)之先位請求；再就被告永慶房屋仲介股份有
26 限公司依民法第224條、第227條第1項準用民法第226條、第
27 256條規定，為本件訴之聲明(二)之備位請求，而提起本件訴
28 訟等情。並聲明：(一)被告沈建成、沈荔紅、施文明及施文復
29 應給付原告166萬元整及自113年7月23日起至清償日止，按
30 年息5%計算之利息。(二)（先位聲明）：被告永慶房屋仲介
31 股份有限公司、詹鎧駿、楊毓婷應連帶給付8萬3,000元及自

01 113年7月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（備
02 位聲明）被告永慶房屋仲介股份有限公司應給付8萬3,000元
03 及自113年7月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 二、被告沈建成等4人則以：否認系爭房屋於點交時有漏水情
05 形，我方並未隱匿屋況，成交買賣仲介三方已就系爭房屋現
06 狀現場勘驗清楚，當時房屋並無漏水，於系爭房屋現況說明
07 書我方勾選無滲漏水，這是房屋當時事實情況，且買賣仲三
08 方都在場，承認此事實，原告也簽名認同，原告事後說我方
09 勾選不實，顯然言詞矛盾；縱使交屋之後有原告所稱漏水情
10 形，但交屋後房屋或環境有何變化，莫能預知，絕非系爭房
11 屋原有之瑕疵，另原告應向造成滲漏水屋主（可能是5樓）
12 求償才是等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如
13 受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

14 三、被告永慶公司及被告詹鎧駿、楊毓婷（下稱被告永慶公司等
15 3人）則以：（下稱被告永慶公司等3人）於原告簽定系爭買
16 賣契約前，已善盡調查能事，並將系爭房屋外觀可見之重要
17 事項詳實告知原告，此等事實經原告確認；系爭房屋交屋時
18 並無漏水情形，原告也自陳是交屋後一個多月，於113年9月
19 多後才發現陸續漏水情形，自不能以交屋後出現的狀況反推
20 交屋前仲介有何能調查而不調查的情事；縱使系爭房屋交屋
21 時有壁癌、裂紋，然壁癌成因不一定是漏水可能是室內潮
22 濕，或其他原因所導致，系爭房屋於原告簽定系爭買賣契約
23 時，以通常之注意確認其現狀，並未發現有滲漏水及鋼筋外
24 露之情形，自不能徒以嗣後出現之結果，逕認有違居間人之
25 調查及報告義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
26 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

27 四、本院之判斷：

28 (一)原告於113年6月18日向被告沈建成等4人購買其等所有之系
29 爭不動產，並簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為830萬元
30 整，原告已付清全部價金，被告沈建成等4人於113年7月23
31 日將系爭不動產移轉登記予原告，並於113年8月2日交付系

01 爭不動產，又系爭買賣契約原告係委請被告永慶公司為仲介
02 （由被告永慶公司人員即被告詹鎧駿、楊毓婷處理）等情，
03 為兩造所不爭執（見本院卷第363至367頁），並有系爭買賣
04 契約（含增補契約）、系爭不動產登記謄本、標的物現況說
05 明書、地籍圖、建物測量成果圖及使用執照相關資料、本票
06 影本、付款確認明細表、價金履約保證書、所有權狀影本不
07 動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書在卷可查（見本院
08 卷第71至139頁、第141至171頁、第173至175頁、第177頁、
09 第179至189頁、第193至第203頁、第205至207頁、第257
10 頁、第313頁），該部分事實應堪認定。

11 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利
13 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
14 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
15 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於
16 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
17 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
18 證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台上
19 字第483號判決意旨參照)。

20 (三)原告依民法第359條及第179條規定或民法第227條第1項規定
21 請求被告沈建成等4人給付166萬元本息，是否有據：

22 1.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
23 負擔，但契約另有訂定者，不在此限；物之出賣人對於買受
24 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅
25 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
26 預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
27 疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
28 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
29 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法
30 第373條、第354條、第359條規定甚明。又按無法律上之原
31 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上

01 之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明
02 文。

03 2.原告固主張系爭房屋於113年8月2日交屋時存有漏水瑕疵，
04 然為被告所否認。經查：

05 (1)觀諸原告所提出系爭房屋於交屋前照片（見本院卷第16至19
06 頁），固可見有天花板有油漆脫落情形，然不能排除僅為因
07 時間經過或氣候潮濕所致，尚不能逕認系爭房屋當時已有滲
08 漏水情事。至原告所提交屋前與房仲之對話紀錄（見本院卷
09 第15頁），不過原告表達其找他人評估後推測系爭房屋可能
10 有漏水之意見，房仲雖被動回覆處理方式然未承認或同意系
11 爭房屋當時有漏水，該等證據亦不足以證實系爭房屋當時已
12 有滲漏水。

13 (2)至原告所提交屋時與房仲錄音及譯文（見本院卷第21至25
14 頁），同樣是原告表達系爭房屋可能漏水之意見，房仲被動
15 說明「假設」、「如果真的」有漏水的處理方式，但房仲並
16 未承認或同意系爭房屋當時有漏水，並稱「其實現在也沒
17 有」等語，據此該等證據仍不足以證實系爭房屋當時已有滲
18 漏水。

19 (3)觀諸卷附標的物現況說明書（見本院卷第41至42頁、第173
20 至175頁），就有無漏水事項亦均勻選「否」，自無法證明
21 系爭房屋交屋時已有滲漏水。

22 (4)觀諸卷附交屋後系爭房屋之影像、原告與房仲之對話紀錄
23 （見本院卷第27至40頁、第47至48頁、證物袋），參酌原告
24 主張系爭房屋113年9月2日發現漏水，足見此為系爭房屋交
25 屋後1個月之狀況，然交屋後至漏水之間，周遭環境及鄰居
26 使用房屋情形均可能影響系爭房屋之屋況，縱使認系爭房屋
27 113年9月間確有漏水，然實難憑該等證據回溯推測認系爭房
28 屋交屋時已有漏水瑕疵。

29 (5)觀諸原告所提113年11月8日系爭房屋察看屋況錄音及譯文
30 （見本院卷第237至239頁、證物袋），縱使認於113年11月8
31 日時系爭房屋有漏水，然由該錄音譯文可知房仲（應為被告

01 詹鎧駿)並未同意系爭房屋於交屋前已有漏水瑕疵；至錄音
02 譯文所稱「抓漏師傅」固稱「因為他這個房子從以前就有漏
03 了」云云，然該「抓漏師傅」之真實姓名年籍不詳，專業能
04 力程度及公正性均無其他證據足資證明，則其於庭外所為意
05 見之詞是否可信，容有疑問，尚難逕予採信；又錄音譯文所
06 稱「五樓住戶」固稱：「之前他那個屋主，他說我們樓上會
07 漏水下去，我們就整個全部打掉，全部再重新裝潢」云云，
08 然由所謂「五樓住戶」所述即可知其所稱漏水情事係聽自他
09 人，然該他人之真實姓名年籍不詳，且何時為該等陳述亦不
10 可知，則「該他人」所述是否屬實，亦不無疑問，則「五樓
11 住戶」所述尚難逕與採信。況且系爭房屋屬中古屋縱使曾經
12 漏水，亦非不可經修復而無漏水瑕疵。綜上，本件尚難憑該
13 等證據逕認系爭房屋交屋時存有漏水瑕疵。

14 3.綜上所述，參酌卷內事證，本件尚難認系爭房屋於交屋時具
15 漏水瑕疵，亦難認被告沈建成等4人就系爭買賣契約提出不
16 完全給付，況系爭房屋於交屋後由原告占有使用，亦難認被
17 告沈建成等4人就系爭房屋交屋後於113年9月以後發生之漏
18 水具可歸責性。是以，原告自不能以系爭房屋具漏水瑕疵為
19 由，依民法第359條規定請求減少價金，再依第179條規定請
20 求返還超付價金，原告亦不能以被告沈建成等4人提出不完
21 全給付且具可歸責性而依民法第227條第1項規定請求損害賠
22 償。從而，原告依上開規定請求被告沈建成等4人給付166萬
23 元本息，難認有據，應予駁回。

24 (四)原告依不動產經紀管理條例第26條第2項或民法第184條第1
25 項及民法第188條第1項規定請求被告永慶公司3人連帶給付8
26 萬3,000元本息，是否有據：

27 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
28 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
29 任，不動產經紀管理條例第26條第2項定有明文。又按因故
30 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意
31 以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；受僱人因執

01 行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負
02 損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相
03 當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人
04 不負賠償責任，民法第184條第1項、第188條第1項規定甚
05 明。

06 2.本件尚難認系爭房屋於交屋時具漏水瑕疵，業如前述，且依
07 卷內事證，系爭房屋於113年9月以後發生之漏水亦難認與被
08 告永慶公司3人所為有關，是本件自不能認被告永慶公司3人
09 有何未盡調查義務，抑或有何故意或過失行為。從而，原告
10 既不能證明，則原告依上開規定請求被告永慶公司3人連帶
11 給付8萬3,000元本息，難認有據，應予駁回。

12 (五)原告依依民法第224條、第227條第1項準用民法第226條、第
13 256條規定請求被告永慶公司給付8萬3,000元本息，是否有
14 據：

15 1.按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失
16 時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另
17 有訂定者，不在此限；因可歸責於債務人之事由，致為不完
18 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
19 其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人
20 得請求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致給付不能
21 者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，
22 若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部
23 之給付，請求全部不履行之損害賠償；債權人於有第226條
24 之情形時，得解除其契約，民法第224條、第227條第1項、
25 第226條、第256條規定甚明。

26 2.本件尚難認系爭房屋於交屋時具漏水瑕疵，業如前述，且依
27 卷內事證，系爭房屋於113年9月以後發生之漏水亦難認與被
28 告永慶公司3人所為有關，是本件自不能認被告永慶公司3人
29 有何未盡調查義務，抑或有何故意或過失行為或具可歸責
30 性。從而，原告既不能證明，則原告依上開規定請求被告永
31 慶公司給付8萬3,000元本息，難認有據，應予駁回。

01 四、綜上，原告依民法第359條、第179條、民法第227條第1項、
02 不動產經紀管理條例第26條第2項、民法第184條第1項、民
03 法第188條第1項、民法第224條、第227條第1項準用民法第2
04 26條、第256條規定請求：(一)被告沈建成、沈荔紅、施文明
05 及施文復應給付原告166萬元整及自113年7月23日起至清償
06 日止，按年息5%計算之利息。(二) (先位聲明)：被告永慶
07 房屋仲介股份有限公司、詹鎧駿、楊毓婷應連帶給付8萬3,0
08 00元及自113年7月23日起至清償日止，按年息5%計算之利
09 息。(備位聲明)被告永慶房屋仲介股份有限公司應給付8
10 萬3,000元及自113年7月23日起至清償日止，按年息5%計算
11 之利息。均為無理由，不應准許。

12 五、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

15 民事第四庭 法官 胡修辰

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

20 書記官 林品秀