

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第895號

原告 盧筱淇

訴訟代理人 徐家福律師

被告 張幃程

訴訟代理人 鍾毓榮律師

劉繕甄律師

鄭琦馨律師

被告 蘇丞岳

陳羿帆

被告 蒼龍不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張子能

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，經本院於民國114年10月16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：

1 原告於民國113年8月2日透過被告蒼龍不動產仲介經紀有限公司（住商不動產日月光捷運加盟店，下稱蒼龍公司）居間仲介（承辦人為被告蘇丞岳，經紀人為被告陳羿帆），與被告張幃程訂定不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買被告張幃程所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地，買賣價金為新臺幣（下同）780萬元，仲介服務費15萬元，原告業已全部付清價金，並於113年10月23日完成交屋。豈料系爭房屋竟於113年10月30、31日因颱風下雨發生整間屋頂全部漏水，災情嚴重，原告於這兩天至系爭房屋拍照，並將漏水受災情形告知被告蒼

01 龍公司及承辦人蘇丞岳，請被告蒼龍公司及承辦人蘇丞岳轉
02 知被告張幃程出面協調處理，然被告張幃程不處理，並揚言
03 要告就去告，被告蒼龍公司及承辦人蘇丞岳亦告知原告，他
04 們沒有責任，原告多次催促，渠等均置若罔聞。

05 2 被告張幃程部分：被告張幃程填寫系爭買賣契約之「標的現
06 況說明書」第35項時，僅載明走道位置有漏水，惟實際上是
07 整間屋頂全部漏水，被告張幃程故意不告知瑕疵，致原告在
08 不知情下購買系爭房屋，被告張幃程應負物之瑕疵擔保責
09 任。經裝修廠商估價，包含拆除、結構補強、防水、泥作、
10 垃圾清運、吊車工程、工程管理費共642290元，原告依民法
11 第354條、第359條請求減少買賣價金642290元，或依民法第
12 227條不完全給付請求損害賠償。

13 3 被告蒼龍公司、蘇丞岳、陳羿帆應給付原告642290元部分：
14 被告張幃程填寫系爭買賣契約之「標的現況說明書」第35項
15 時，載明走道位置有漏水問題，被告蒼龍公司未善盡預見危
16 險及調查其他位置有無漏水情況之義務，根本是與被告張幃
17 程共同提供不實資訊以矇騙原告。退萬步言，縱認被告蒼龍
18 公司非故意欺瞞原告，其未善盡應有之調查及據實告知義
19 務，亦有嚴重疏失。原告依民法第567條及不動產經紀業管
20 理條例第26條第2項，請求被告蒼龍公司、蘇丞岳、陳羿帆
21 賠償原告642290元。

22 4 被告蒼龍公司應返還原告15萬元部分：被告蒼龍公司未善盡
23 應有之調查告知義務，依民法第571條規定，被告蒼龍公司
24 不得受領居間報酬，是原告依民法第179條規定，請求被告
25 蒼龍公司返還居間報酬15萬元。

26 5 114年6月5日原告所提準備書狀附圖一A、B、C、D、E、F部
27 分均有漏水（見本院卷第141頁），然被告等僅告知C部分漏
28 水。又附圖二1、2、3、4、5、6部分有鋼筋裸露（見本院卷
29 第143頁），係被告張幃程於系爭買賣契約簽訂前施工所
30 致，情況不嚴重，是以買賣契約之「標的現況說明書」第32
31 項載明「待修補」而已。1、3、4部分係牆壁鋼筋裸露，與

01 系爭屋頂漏水無涉。2部分係下方柱子鋼筋裸露，與系爭屋
02 頂漏水無涉。5、6部分鋼筋裸露，係被告張幃程於系爭買賣
03 契約簽訂前施工所致，且為室內上方鋼筋裸露，與系爭屋頂
04 漏水無涉。

05 6 並聲明：

06 (1)被告張幃程、蘇丞岳、陳羿帆及蒼龍公司應給付原告642290
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
08 5計算之利息。如其中一被告已為給付，他被告於該給付範
09 圍內得免給付義務。

10 (2)被告蒼龍公司應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

12 (3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告張幃程則以：

14 1 原告主張系爭房屋於113年10月底因颱風下雨有整間屋頂全
15 部漏水狀況，但未舉證以實其說，且未舉證漏水係在危險移
16 轉時即存在，逕自請求被告張幃程與其餘被告給付642290
17 元，顯不可採。按物之出賣人之瑕疵擔保責任，是以瑕疵在
18 危險移轉時存在為限，而依不完全給付規定請求損害賠償
19 者，必須該給付之瑕疵即給付不完全之事由係發生於系爭買
20 賣契約締約「後」，系爭房屋交付「前」，始有適用。兩造
21 於113年10月23日完成系爭房屋之點交，原告遲至114年3月1
22 7日起訴，顯然距離交屋有一段時間，自應就瑕疵存在時點
23 負舉證責任，原告未能舉證，應駁回原告之訴。

24 2 被告張幃程於簽約前有據實說明系爭房屋有漏水狀況，原告
25 要求被告張幃程降價售出，被告張幃程始以低於市價賣出，
26 原告既已明知系爭房屋有漏水之情形，依民法第355條，被
27 告不負瑕疵擔保之責任，亦不負債務不履行之責任。原告在
28 看屋過程中，系爭房屋係空屋並無家具遮蔽，被告張幃程、
29 蘇丞岳、買方仲介潘萱霽也主動告知原告，系爭房屋有漏水
30 狀況、也有鋼筋裸露情形，其他部位有壁癌等等，也在不動
31 產委託銷售標的現況說明書第32項本標的鋼筋是否裸露勾選

「是」，在35項現況是否有滲漏水之情形勾選「是」，系爭房屋是全屋打通，沒有隔間，所以全部都是走道，被告張樟程、蘇丞岳、潘萱霏並未故意隱匿瑕疵，原告得知房屋有漏水，要求被告張樟程降價，被告張樟程見原告有誠意購買，以低於市價之價格將系爭房屋出賣予原告，依照樂屋網之成交明細可知，原告向被告購買之系爭房屋，屋齡為42.9年，每坪29.6萬元，總共26.32坪，總價為780萬元；而附近臨近地區門牌號碼新北市○○區○○路0巷00弄0號2樓，屋齡為42.8年（跟原告所購買房屋之屋齡僅差0.1年，即1.2個月），每坪37.2萬元（比原告買的每坪貴7.6萬元），共21.53坪，總價800萬元，足見被告張樟程有大幅度的降價，此亦有賣方仲介蘇丞岳、買方仲介潘萱霏可證。退萬步言，縱鈞院認定系爭房屋之標的現況說明書未妥善臚列瑕疵，但原告知悉系爭瑕疵存在，並與被告張樟程為減價之協商，兩造始成立系爭房屋買賣，被告張樟程等人未以欺瞞方式誘使原告購買，買賣雙方於洽商價格時已將漏水因素列入考量，自難謂被告張樟程等人有何侵害原告權利之行為。又兩造於締約當時，系爭房屋屋齡已逾42年，台灣年降雨量豐沛，本因房屋自然老化而有發生滲漏水之可能，原告與被告張樟程於113年8月2日簽訂系爭買賣契約，原告自應證明其自稱全屋漏水情形是在何時發生、漏水原因、漏水部位等等。遑論本件不動產標的現況說明書第35項現況是否有滲漏水之情形勾選是，原告顯然就系爭房屋是否會因房屋老舊產生漏水情形得以預見，又豈可在被告張樟程降價之後，翻臉不認人，要求被告張樟程對瑕疵負責？

3 退萬步言，縱系爭房屋存有全屋漏水且瑕疵係在危險移轉時存在（僅假設，被告否認），原告請求642290元亦屬無據。原告所出具原證3修繕估價單為影本，無法證明為真正，被告否認原證3修繕估價單之形式證明力。又原證3修繕估價單之實質證明力亦有可議，鉅舍室內裝修設計工程有限公司（以下簡稱鉅舍公司）所營事業登記為「CN01010家具及裝設

品製造業E801010室內裝潢業、E801020門窗安裝工程業、E801030室內輕鋼架工程業、E801040玻璃安裝工程業、E801070廚具、衛浴設備安裝工程業、E901010油漆工程業、F105050家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業、F111090建材批發業、F120010耐火材料批發業、F205040家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、F211010建材零售業、F220010耐火材料零售業、F401010國際貿易業、I105010藝術品諮詢顧問業、I000000○般廣告服務業、I501010產品設計業、IG02010研究發展服務業、I199990其他顧問服務業、I503010景觀、室內設計業、E801060室內裝修業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務」，並未涉及漏水鑑定、漏水修復，是否具備專業修復能力亦有疑義，所出具之估價單公信力亦令人生疑，不足採信。原證3之估價單甚至未經鉅舍公司用印，是否為原告單方面製作，亦有疑義。且上開費用是如何計價，吊車工程費用、工程管理費用等等是用於何處、是否屬於必要費用？總金額竟高達642290元，甚至於第7點載明：「工程中如有增加之工項，將以追加單方式另行計價收費」，顯然與專業之鑑定單位會先做完鑑定後，再提出完善之修補費用，有所不同，亦形成無底洞，致被告張幃程負深不見底之責任。

4 證人盧清文固證稱現況說明書所寫滲漏水之「走道」係指照片C所示位置，但其證詞有諸多矛盾之處。首查，兩造簽訂系爭房屋現況說明書當日，證人盧清文並未在場（見114年6月5日言詞辯論筆錄第6頁第28行至第31行，被告張幃程訴訟代理人問：在寫現況說明書時候你有沒有在場？證人盧清文答：沒有），理應無從知悉系爭房屋交屋當日之情形。是於系爭房屋交屋當日，兩造是否就原證1現況說明書項次第35項所載之「走道」詳實說明？如何說明？原告為何於現況說明書內所寫走道滲漏水部分簽名捺印？凡此各節，證人盧清文均未親身經歷、親眼見聞。是證人盧清文於言詞辯論期日證稱，原證1之系爭房屋現況說明書項次第35項所寫「走

道」滲漏水部分之範圍即為「照片C所示位置」，已屬有疑。況，自原告最初看屋之日起，至決定簽訂系爭買賣契約止，已前往看屋至少五次，在此期間，證人盧清文只有看過兩次，並未全程參與看屋過程，法官問：賣方對於屋內有漏水還有鋼筋裸露的狀況有沒有說什麼？賣方有沒有說因為這樣房價要減價？證人盧清文答：是沒有說降價（見114年6月5日言詞辯論筆錄第7頁第8行至第15行），惟證人盧清文既未參與歷次看屋過程，何以斷言系爭房屋未因漏水而有價格上之調降？被告張幃程因見原告買房之誠意，同意將原先售價930萬元大幅調降至780萬元，可見證人盧清文所言不可採。又證人盧清文係原告之父，兩者具明顯利害關係，請斟酌證人盧清文證詞之證明力。

5 依「本標的房屋鋼筋是否外露：是，待修補」，系爭房屋不動產現況說明書項次第32項定有明文。證人盧清文復證稱看屋時見到鋼筋裸露情形（見114年6月5日言詞辯論筆錄第6頁第1行至第6頁第4行，原告訴訟代理人問：你當時看屋的時候，有看到鋼筋裸露？證人盧清文答：對）。準此以言，系爭房屋為未經裝潢遮掩屋狀之毛胚屋，原告看屋多次並於現況說明書內簽名捺印，對於系爭房屋有鋼筋外露乙事知之甚詳，是系爭房屋之鋼筋外露情事當屬民法第355條第1項之情形，被告張幃程不負瑕疵擔保責任甚明。承此，原告主張被告等人應給付原告642290元之依據，無非係以系爭房屋因有漏水（被告否認）及鋼筋外露情事而須支出如原證3所示之修復費用。然修復費用應以必要之支出為限，觀諸原證3所列之各項施作工程品項，就「結構補強工程」、「泥作工程」、「垃圾清運清潔工程」等三項工程細項，無非係在處理系爭房屋鋼筋外露部分之工程，而系爭房屋鋼筋外露情事既非系爭房屋之瑕疵，原告自不得就此部分費用列入修復費用內；遑論於一般房屋之裝潢設計中，亦會進行打石工程為地板或牆面之新裝潢建立基礎，是以原證3所謂「結構補強工程」中之打石工程部分並不一定與系爭房屋之漏水瑕疵

01 (被告否認為瑕疵)或與鋼筋外露情事具因果關係，並非原
02 告得請求之範圍內。

03 6 原告所提出原證5照片除無法證明拍攝時間外，根本無法看
04 出系爭房屋於「交屋前」，房屋即有漏水之狀況，原告既未
05 舉證系爭房屋有漏水情事，逕自請求被告張幃程給付642290
06 元，顯不可採。據114年6月5日言詞辯論筆錄第3頁至第4
07 頁：「(法官問：簽約前你看到的，還有沒有其他地方漏
08 水?)證人盧清文答：簽約之前沒有看到其他有漏水地方，是
09 後來有颱風來之後，才知道有很多地方漏水」、「(法官
10 問：是交屋以後的颱風?)證人盧清文答：對」、「(法官
11 問：照片上看不出來有漏水?)證人盧清文答：後來工人有去
12 看過，工人說這個都有漏水，他們要做裝潢…」，足證自原
13 告所提出原證5之A至G照片，根本看不出來系爭房屋哪部分
14 有漏水狀況，根本無法對應是系爭房屋之何部分有漏水狀況
15 (例如是系爭房屋哪面牆壁、天花板、地板等部分有漏水情
16 事)，亦無法看出照片是在何年、何月、何日之哪個時間點
17 所拍攝，原告既稱全屋漏水云云，自應對於「全屋漏水之時
18 間點、漏水部位、漏水成因」負舉證責任。遑論原告自行找
19 工人對系爭房屋施工，在經過敲打後，施工過程是否曾經對
20 於系爭房屋有所破壞，造成系爭房屋瑕疵(例如：施工不繕
21 致漏水、施工敲打而致鋼筋裸露)，亦未可知。且自證人盧
22 清文之證詞亦可知悉簽約時，並無其他地方漏水，是交屋之
23 後的颱風，才有漏水狀況云云，可認為瑕疵係於危險移轉
24 後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇，且
25 原告稱經歷颱風過後，始發現系爭房屋漏水云云，顯然無法
26 排除系爭房屋外牆防水因接連遭受颱風侵襲而加速失效之可
27 能，無法判定上述漏水瑕疵是否在系爭房屋點交前即已存
28 在，被告自無庸對原告負擔損害賠償責任。次查，原告所提
29 出之E照片，也清楚可見系爭房屋之窗框均未填縫並施作防
30 水膠條，難以排除該積水係雨水由窗戶滲入所致。

31 7 被告於簽約前有據實說明系爭房屋有漏水狀況、鋼筋裸露狀

01 況，原告仍於買賣雙方討論後表示願意購買，並要求被告張
02 幃程降價售出，被告張幃程始以低於市價賣出，原告既已明
03 知系爭房屋有漏水、鋼筋裸露之情形，依民法第355條，被
04 告不負瑕疵擔保之責任，亦不負債務不履行之責任。根據以
05 下證據可知原告在看屋過程中，系爭房屋係空屋並無家具遮
06 蔽，肉眼可見系爭房屋有鋼筋裸露問題，買賣方仲介皆有告
07 知原告系爭房屋有漏水、鋼筋裸露問題，原告為便宜買到系
08 爭房屋，雙方經過協商後，始大幅度降價至780萬元，讓原
09 告以低於行情之價格，買到系爭房屋。

10 8退萬步言，縱鈞院認為原告所主張之A至G部分的漏水、1至6
11 之鋼筋裸露，為被告所應負擔之瑕疵擔保責任(假設語，被
12 告否認之)，然系爭房屋既為71年6月14日辦理第一次所有權
13 登記並有建物登記謄本可稽，乃高達屋齡42年之老舊房屋，
14 此亦為原告買受時所知悉，是系爭房屋歷經長期居住使用以
15 及氣候、地層變動，難免有破損、傾斜現象，而系爭房屋既
16 仍可居住使用，即已具備其通常效用，本案不得以新屋或新
17 古屋之品質標準認定其瑕疵有無，且應審慎考量原告以極低
18 於市價之金額，購入系爭房屋，審酌買賣當時標的物之市價
19 與買賣價金，原告根本無損害可言。承前所述，本件原告並
20 未證明同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其
21 減少後之實際價格為何，逕自以灌水之修繕估價單影本求償
22 ，顯然無據，114年4月22日言詞辯論期日，法官詢問原告訴
23 訟代理人：估價單上拆除工程與第2頁頂樓地板打實，為什
24 麼頂樓地板打實要請求被告賠償？還有女兒牆？鋼筋如果本
25 來就有裸露，主樑修繕與被告有何關係？不是被告造成的屋
26 頂防水破壞，清運也是頂樓的垃圾清運，為什麼這些算在被
27 告頭上？亦不合乎計算買受人得請求之減少價金數額時，應
28 依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少
29 後之實際價格相比較。本件依照被證1之樂屋網成交明細可
30 知原告以低於附近之行情價，以每坪便宜7.6萬元，買到系
31 爭房屋26.32坪，總價低於市場價格約199萬元(計算式：7.6

萬×26.32坪＝199.032萬)，是以，依原證3可知原告主張之修復費用為642290元，遠低於原告所受之溢價利益，可證原告根本沒有損失，自無從要求被告給付642290元。遑論，縱鈞院認定原告買賣價金對比當時市場價格，確實無受有溢價之利益(假設語，被告否認之)，系爭房屋之修復費用，仍應以必要之支出為限。然，觀諸原證3所列之各項施作工程品項，就「結構補強工程」、「泥作工程」、「垃圾清運清潔工程」等三項工程細項，無非係在處理系爭房屋鋼筋外露部分之工程，而系爭房屋鋼筋外露情事既非系爭房屋之瑕疵，原告自不得就此部分費用列入修復費用內。遑論於一般房屋之裝潢設計中，亦會進行打石工程為地板或牆面之新裝潢建立基礎，是以原證3所謂「結構補強工程」中之打石工程部分並不一定與系爭房屋之漏水瑕疵（被告謹否認為瑕疵）或與鋼筋外露情事具因果關係，並非原告得納入請求賠償範圍內。

9 並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

18 三、被告蘇丞岳則以：

1 被告蘇丞岳在591售屋網看到被告張幃程所刊登之售屋廣告，於是打電話詢問被告張幃程是否願意委託其幫忙銷售，屋主張幃程口頭同意，於是開始與手上的買方聯繫看屋，當下屋主張幃程售屋金額為930萬元，經帶看多組買方後發現其銷售金額偏高，且屋況又是毛胚屋，頂樓又有漏水情況，所以建議屋主張幃程是否可將價格調降至880萬元來試試，屋主張幃程也同意，到了113年7月底左右，同事潘萱霏問此案件的資料照片，因為她想介紹給她的客戶，於是被告蘇丞岳就把資料照片傳給她，後來潘萱霏跟被告蘇丞岳說，她的買方有回應對房子有興趣想看屋，於是就約113年7月29日下午看屋，這也是被告蘇丞岳與原告第一次接觸，帶看時我跟同事潘萱霏都認為原告應該不會喜歡這種沒隔間的毛胚屋，且屋頂又有漏水的房子，在看了一會屋況後，原告的一番話

01 讓被告蘇丞岳及同事潘萱霏都跌破眼鏡，原告說她就是喜歡
02 這種毛胚屋且沒隔間的房子，不但可以省下一筆拆除費，還
03 可以按自己的想法去隔間，至於漏水的問題，基於本身我們
04 是房仲業人員，必須盡到屬實告知屋況的責任，所以毫不隱
05 瞞地告知原告整個屋況的問題，此時原告回應屋況糟沒關係
06 可以自己整理，只要價格便宜就行，在聊天的過程中了解原
07 告購買此屋，並非自住而是想做投資整理好租人家，整個看
08 屋過程大家都很愉悅，於是原告提出可以用視訊方式給父親
09 看嗎？當然可以。原告父親看了也是覺得不錯，但被告蘇丞
10 岳還是提醒原告既然要重新裝潢，屋頂漏水最好還是整個重
11 做比較好，原告回應這她了解，她會整個重做，再去申請搭
12 鐵皮屋頂，這樣就不用擔心漏水問題，整個房子看完後，同
13 事就詢問原告，房子既然滿意是否願意付斡旋出個價跟屋主
14 張幃程談談看，原告表示雖然跟父親已視訊過沒什麼問題，
15 但還是想請父親來現場看一遍後再做決定，時間會再跟潘萱
16 霏約，第一次的看屋就這樣結束。到了113年7月31日，潘萱
17 霏告訴被告蘇丞岳說原告下午會帶她父親來看房子，希望被
18 告蘇丞岳能陪同，我說沒問題，到了下午，原告帶著父親前
19 來，這是第二次看屋，也依舊跟原告父親說明了整個屋況，
20 隨後大家也到了樓頂去商討漏水的部分該怎麼處理，被告蘇
21 丞岳也給予建議，畢竟已是40幾年的房子，樓頂的防水層應
22 該都已失效，既然整個房子要整理，最好屋頂的防水整個要
23 重做，原告與她父親也認同，整個看屋結束後，原告也來到
24 公司付斡旋金，出價750萬元，委託被告蘇丞岳與同事潘萱
25 霏代為跟屋主談價。到了113年8月01日，買賣雙方的價位還
26 是不小的落差，於是就請潘萱霏詢問原告，於隔日113年8
27 月2日是否願意出面，被告蘇丞岳約屋主張幃程，雙方直接
28 見面談，如果順利就直接簽約，原告也同意，到了113年8月
29 2日晚上，原告由母親陪同，經由大家的努力，屋主張幃程
30 也知這房子本身有漏水問題且是毛胚屋的狀況，後來也決定
31 折讓價金至780萬元，原告也加價至780萬元，順利完成簽

約，在簽約過程，原告與其母親也親自問了屋主張幃程一些房屋漏水整理的問題，屋主張幃程也熱心地給予一些建議，比如樑柱的地方可以施加H鋼樑支撐，讓整個房子的支撐性更好，還有屋頂漏水該如何施作，整個簽約過程也圓滿完成，合約的最晚交屋日為113年10月15日。簽完約後，原告前後又看了兩次房子，其中一次也帶了原告配偶來看，也都沒什麼問題，但在辦理貸款過程中發生了一些插曲，由於原告購買系爭房屋為投資租賃用，所以不適用新青安貸款專案，只能用一般貸款專案，但在銀行已核貸準備對保時，原告又改口要辦理新青安房貸專案，整個貸款流程必須重新來過，也告知屋主張幃程有此突發狀況，可能交屋日會有所延後。屋主張幃程得知交屋日會延後怕會影響後續的資金應用，所以提出按買賣契約書第九條買賣標的的點交第六款「如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方」，後續就等待承辦代書通知交屋，直到113年10月22日，收到代書助理通知於113年10月23日週三15：00，已聯繫好買賣雙方在本公司進行交屋，於113年10月23日當日交屋前，原告與其父親一同至房屋現場進行驗屋事宜，確認屋況沒問題後，於113年10月23日15：00至本公司進行交屋事宜，因交屋日比契約內容所寫的時間113年10月15日晚了7日，理應給付10920元之違約金給屋主張幃程，被告蘇丞岳主動與屋主張幃程溝通協調違約金的事宜，最後在屋主張幃程不追究違約金下也圓滿完成交屋，從第一次接觸到原告完成交屋，原告共看了至少5次，其中原告配偶、父親也都看過都沒問題，相信原告與其家人對整個屋況有完全的了解，雖然整個交易過程有些狀況，身為房仲業者的我也盡力的把服務做好，有問題也協調排除，交易過程中對買賣雙方也秉持公開透明，無任何欺瞞的態度處理，對於今日被訴，被告蘇丞岳也深表遺憾，以上所陳絕無欺瞞等語置辯。

2 並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 四、被告蒼龍公司則以：

03 1 被告蒼龍公司店長張子能與原告最早接觸並非此案，而是更
04 早時候原告看過並斡旋1600萬元的透天厝，當時由於屋主家
05 人反對，張子能秉持服務業精神，與屋主見面了解後，體諒
06 家人反對，便不再強求，並請業務與屋主實行解約！原告雖
07 不甘，但由於斡旋未達底價，只能忍痛放棄！由此案過後，
08 原告得知張子能經驗豐富，並與一般業務不同，非時刻以錢
09 為前提，故希望未來能幫她多注意便宜好案件，被告並得知
10 原告經營三間彩券行，收入優渥，希望能有機會多投資，晉
11 升為投資客！後來原告於113年7月29日跟買方經紀人潘萱霏
12 看了系爭房屋，由於本案為低總價原屋況案件，所以原告非
13 常滿意，並稱她就是要這種案件，夠便宜、低總價，屋況漏
14 水自己處理就好，希望價錢可以幫忙談便宜一點。原告規劃
15 全部重新裝潢再做屋頂防水工程，見面談後屋主即被告張幃
16 程表達願折價，讓原告自行處理所有屋況和漏水部分，業務
17 告知原告後，原告非常高興，簽約當時得知被告張幃程為警
18 務人員退休，原告還請教被告張幃程能否加蓋或蓋鐵皮相關
19 事宜，當天雙方相談甚歡，辦理過戶過程中，原告原本資金
20 寬鬆，說明不想用新青安貸款，後來財務有規劃，跟業務說
21 要買一間店面，所以現金有點緊，還是用新青安好了，又逢
22 政府實施限貸令，讓貸款時間更長，而大幅超過交屋日。交
23 屋之前，被告張幃程要求原告賠償違約金，被告蘇丞岳便跟
24 被告張幃程溝通，也讓原告省下違約金，殊不知交屋後，原
25 告竟說，漏水部分超過她的想像，要花很多錢，希望屋主即
26 被告張幃程能多少意思一下，被告說明當時原告就知情，可
27 原告卻說這是感覺問題，不是錢的問題，畢竟房子要花很多
28 錢，希望被告張幃程幫忙一下！然後點被告說：你們產調上
29 漏水部分只標走道？甚至說，我有朋友在TVBS喔，你跟被告
30 張幃程說一下！被告蘇丞岳後來不斷跟被告張幃程溝通，希
31 望被告張幃程出來跟買方談談，被告張幃程非常不高興，聲

01 明從頭到尾買方都清楚知道，現在是要卡油就是了？他一毛
02 都不會給她，也不可能跟她談，他說若到公司，他一定會臭
03 罵買方，沒啥好結果！想要卡油？要告就來等語！後來沒多
04 久，原告真的找TVBS報導！TVBS雖然有向住商總部求證而得
05 知實際的狀況，可為了新聞點閱率，照常播放新聞！為了保
06 護自己，TVBS選擇不報導房仲公司名稱，只稱黑心仲介！而
07 原告讓人不寒而慄，竟然裝成「存很久的錢，生平第一次買
08 房子，就遇到黑心仲介」的樣子！經過這件事，被告覺得很
09 無言！簽約當時代書、買賣業務，都是現場人證！難道有認
10 識媒體，演戲再請個律師，就可以黑白顛倒等語置辯。

11 2並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判
12 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 五、被告陳羿帆則以：

14 聲明與陳述同被告蒼龍公司。

15 六、按「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
16 者，出賣人不負擔保之責」，民法第355條第1項定有明文。
17 原告主張：被告張幃程填寫系爭買賣契約之「標的現況說明
18 書」第35項時，僅載明走道位置有漏水，惟實際上是整間屋
19 頂全部漏水，被告張幃程故意不告知瑕疵，致原告在不知情
20 下購買系爭房屋，被告張幃程應負物之瑕疵擔保責任。經裝
21 修廠商估價，包含拆除、結構補強、防水、泥作、垃圾清
22 運、吊車工程、工程管理費共642290元，原告依民法第354
23 條、第359條、第227條，請求被告張幃程、蘇丞岳、陳羿帆
24 及蒼龍公司應給付原告642290元，及自起訴狀繕本送達翌日
25 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。如其中一被告
26 已為給付，他被告於該給付範圍內得免給付義務等情；被告
27 張幃程則以：被告於簽約前有據實說明系爭房屋有漏水狀
28 況，原告以此為由要求被告張幃程降價售出，被告張幃程始
29 以低於市價賣出，原告既已明知系爭房屋有漏水之情形，依
30 民法第355條，被告不負瑕疵擔保之責任，亦不負債務不履
31 行之責任等語置辯。經查，證人潘萱霽證稱：原告於簽約前

有五次看屋，被告蘇丞岳為賣方之仲介，潘萱霏為買方之仲介，原告知悉系爭房屋有漏水及鋼筋裸露之情況，賣方在不動產委託銷售標的現況說明書第32項本標的鋼筋是否裸露勾選「是」，在35項現況是否有滲漏水之情形勾選「是」，原告並以此為由，要求被告張幃程降價，被告張幃程以低於行情之價格出售予原告，看屋時只有看到卷第141頁附圖C部分有漏水，其他沒有漏水，窗戶是將舊窗戶拆下來換上新窗框，新窗框旁邊還有縫隙，完全沒有補強，有告知原告這窗戶旁的縫隙會有雨水進來，先前被告張幃程因為要翻修系爭房屋，有將水泥打掉露出鋼筋，現況就是這樣，就只有那次颱風造成房屋整個漏水，之後，原告就沒有再跟我反應還有漏水，原告父親有來兩次，有到屋頂看漏水，因為頂樓水塔集中在原告這邊的屋頂，有跟他說整個要移開做大防水等情（見114年7月24日言詞辯論筆錄），證人盧清文證稱：本來看屋的時候只有C部分（見卷第141頁）漏水，颱風之後，ABDEFG位置都有漏水，漏水從屋頂來的，當初看房子的時候，有幾處是有鋼筋外露，但後來愈來愈嚴重。颱風之後滲水了，就自然脫落，比如編號5 照片，後面陽台靠窗戶是原本看屋時就有一個鋼筋外露，颱風之後水泥自然剝落，又增加一個鋼筋外露的地方。仲介有帶我們上去屋頂看，我只有看到C 點的地方在屋頂可以看出來有積水的情況，屋頂其他地方沒有積水的情況，從屋頂看其他地方也沒有鋼筋裸露的情況。仲介第一次帶看，有帶我與原告到屋頂去討論如何處理漏水的問題，仲介說可以協助，但只是說那個地方，而不是說整個狀況。（被告蘇丞岳問：我有沒有說既然是自己要住的，是不是整個處理，還有說水塔怎麼挪、管線怎麼處理包括花盆，就是我有沒有跟你提到防水全面怎麼做，包含搭鐵皮的事情？）當初是有提到這些問題，但是在我們的買賣，在我下意識是認為只有那個地方有漏水，就是跟我提示有漏水的那個地方，而不是說發現到整個裡面在漏水的狀況。（問：除了上次颱風過後有漏，之後還有其他颱風嗎？）雨比較大，不

01 算颱風，還是會漏。(問:你們還沒有去處理?)有請一些工
02 人，因為工人說不快點維修會塌下來。現在是裡面要做裝
03 潢、要做防水。(問:防水是做屋頂還是裡面?)都有(見114
04 年6月5日言詞辯論筆錄)。依據潘萱霏、盧清文之證言可
05 知，在被告帶看屋期間，只有發現卷第141頁附圖所示C部分
06 漏水，原告所稱整間屋頂漏水係在113年10月30日、31日的
07 颱風期間發生，已是交屋之後，而鋼筋裸露係被告張幃程之
08 前為整理房屋打掉水泥以致鋼筋裸露，並非因為房屋老舊水
09 泥塊剝落導致鋼筋裸露，不能算是瑕疵。原告所稱之颱風，
10 經查係康芮強颱，該強颱為北部帶來驚人的雨量，此有交通
11 部中央氣象署網路資料可稽，原告於看屋時有到屋頂看過，
12 知道屋頂有重作全面防水之必要，原告也以此為由向被告張
13 幃程要求減價，被告張幃程原先開價880萬元，之後以780萬
14 元與原告成交，降價100萬元，觀諸原告所提未蓋廠商印章
15 之估價單記載總價642290元，包含拆除、結構補強、防水、
16 泥作、垃圾清運、吊車工程、工程管理費等項，其中防水工
17 程185000元，故原告受降價100萬元之利益，足以彌補原告
18 之後僱工所需修復費用。原告於簽約前知悉系爭房屋屋頂有
19 全面重作防水之必要，也看到屋頂有部分漏水之情形，仍願
20 意減價與被告張幃程成立買賣契約，依民法第355條第1項規
21 定，出賣人即被告張幃程不負瑕疵擔保之責。另原告依民法
22 第227條不完全給付之規定，請求被告張幃程損害賠償等
23 情，惟按原告於契約成立時已知屋頂有瑕疵，被告張幃程按
24 現況交屋，其給付內容並無不符合債務本旨之情形，自不構
25 成不完全給付。故原告依民法第354條、第359條、第227
26 條，請求被告張幃程、蘇丞岳、陳羿帆及蒼龍公司應給付原
27 告642290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
28 息百分之5計算之利息。如其中一被告已為給付，他被告於
29 該給付範圍內得免給付義務，為無理由，應予駁回。

30 七、原告主張:被告張幃程填寫系爭買賣契約之「標的現況說明
31 書」第35項時，載明走道位置有漏水問題，被告蒼龍公司未

01 善盡預見危險及調查其他位置有無漏水情況之義務，是以被
02 告蒼龍公司根本是與被告張幃程共同提供不實資訊以矇騙原
03 告。退萬步言，縱認被告蒼龍公司非故意欺瞞原告，其未善
04 盡應有之調查及據實告知義務，亦有嚴重疏失。原告依民法
05 第567條及不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告蒼
06 龍公司、蘇丞岳、陳羿帆賠償原告642290元等情。被告蒼龍
07 公司則以：原告於113年7月29日跟買方經紀人潘萱霽看了系
08 爭房屋，由於本案為低總價原屋況案件，所以原告非常滿
09 意，並稱她就是要這種案件，夠便宜、低總價，屋況漏水自
10 己處理就好，希望價錢可以幫忙談便宜一點。原告規劃全部
11 重新裝潢再做屋頂防水工程，見面談後屋主即被告張幃程表
12 達願折價，讓原告自行處理所有屋況和漏水部分，業務告知
13 原告後，原告非常高興，簽約當時得知被告張幃程為警務人
14 員退休，原告還請教被告張幃程能否加蓋或蓋鐵皮相關事
15 宜，當天雙方相談甚歡，殊不知交屋後，原告竟說，漏水部
16 分超過她的想像，要花很多錢，希望屋主即被告張幃程能多
17 少意思一下，被告說明當時原告就知情房子有漏水，可原告
18 卻說這是感覺問題，不是錢的問題，畢竟房子要花很多錢，
19 希望被告張幃程幫忙一下！然後點被告說：你們產調上漏水
20 部分只標走道？甚至開始說，我有朋友在TVBS喔，你跟被告
21 張幃程說一下等語！被告蘇丞岳後來不斷跟被告張幃程溝通
22 希望被告張幃程出來跟買方談談，被告張幃程非常不高興，
23 聲明從頭到尾買方都清楚知道，現在是要卡油就是了？他一
24 毛都不會給她，也不可能跟她談，他說若到公司，他一定會
25 臭罵買方，沒啥好結果！想要卡油？要告就來等語！後來沒
26 多久，原告真的找TVBS報導！TVBS雖然有向住商總部求證而
27 得知實際的狀況，可為了新聞點閱率，照常播放新聞！為了
28 保護自己，TVBS選擇不報導房仲公司名稱，只稱黑心仲介！
29 而原告讓人不寒而慄，竟然裝成「存很久的錢，生平第一次
30 買房子，就遇到黑心仲介」的樣子！經過這件事，被告覺得
31 很無言！簽約當時代書、買賣業務，都是現場人證！難道有

01 認識媒體，演戲再請個律師，就可以黑白顛倒等語置辯。被
02 告蘇丞岳則以：113年7月29日下午看屋，這也是被告蘇丞岳
03 與原告第一次接觸，帶看時我跟同事潘萱霏都認為原告應該
04 不會喜歡這種沒隔間的毛胚屋，且屋頂又有漏水的房子，在
05 看了一會屋況後，原告的一番話讓被告蘇丞岳及同事潘萱霏
06 都跌破眼鏡，原告說她就是喜歡這種毛胚屋且沒隔間的房
07 子，不但可以省下一筆拆除費，還可以按自己的想法去隔
08 間，至於漏水的問題，基於本身我們是房仲業人員，必須盡
09 到屬實告知屋況的責任，所以毫不隱瞞地告知原告整個屋況
10 的問題，此時原告回應屋況糟沒關係可以自己整理，只要價
11 格便宜就行，被告蘇丞岳提醒原告既然要重新裝潢，屋頂漏
12 水最好還是整個重做比較好，原告回應這她了解，她會整個
13 重做，再去申請搭鐵皮屋頂，這樣就不用擔心漏水問題，第
14 一次的看屋就這樣結束。到了113年7月31日，潘萱霏告訴被
15 告蘇丞岳說原告下午會帶她父親來看房子，希望被告蘇丞岳
16 能陪同，我說沒問題，到了下午，原告帶著父親前來，這是
17 第二次看屋，也依舊跟原告父親說明了整個屋況，隨後大家
18 也到了樓頂去商討漏水的部分該怎麼處理，被告蘇丞岳也給
19 予建議，畢竟已是40幾年的房子，樓頂的防水層應該都已失
20 效，既然整個房子要整理，最好屋頂的防水整個要重做，原
21 告與她父親也認同，整個看屋結束後，原告也來到公司付幹
22 旋金，出價750萬元，委託被告蘇丞岳與同事潘萱霏代為跟
23 屋主談價。到了113年8月01日，買賣雙方的價位還是有不小
24 的落差，於是就請潘萱霏詢問原告，於隔日113年8月2日是
25 否願意出面，被告蘇丞岳約屋主張幃程，雙方直接見面談，
26 如果順利就直接簽約，原告也同意，到了113年8月2日晚
27 上，原告由母親陪同，經由大家的努力，屋主張幃程也知這
28 房子本身有漏水問題且是毛胚屋的狀況，後來也決定折讓價
29 金至780萬元，原告也加價至780萬元，順利完成簽約，在簽
30 約過程，原告與其母親也親自問了屋主張幃程一些房屋漏水
31 整理的問題，屋主張幃程也熱心地給予一些建議，比如樑柱

01 的地方可以施加H鋼樑支撐，讓整個房子的支撐性更好，還
02 有屋頂漏水該如何施作，整個簽約過程也圓滿完成，合約的
03 最晚交屋日為113年10月15日。簽完約後，原告前後又看了
04 兩次房子，其中一次也帶了原告配偶來看，也都沒什麼問
05 題。直到113年10月22日，收到代書助理通知於113年10月23
06 日週三15：00，已聯繫好買賣雙方在本公司進行交屋，於11
07 3年10月23日當日交屋前，原告與其父親一同至房屋現場進
08 行驗屋事宜，確認屋況沒問題後，於113年10月23日15：00
09 至本公司進行交屋事宜，因交屋日比契約內容所寫的時間11
10 3年10月15日晚了7日，理應給付10920元之違約金給屋主張
11 幃程，被告蘇丞岳主動與屋主張幃程溝通協調違約金的事
12 宜，最後在屋主張幃程不追究違約金下也圓滿完成交屋，從
13 第一次接觸到原告完成交屋，原告共看了至少5次，其中原
14 告配偶、父親也都看過都沒問題，相信原告與其家人對整個
15 屋況有完全的了解，雖然整個交易過程有些狀況，身為房仲
16 業者的我也盡力的把服務做好，有問題也協調排除，交易過
17 程中對買賣雙方也秉持公開透明，無任何欺瞞的態度處理，
18 對於今日被訴，被告蘇丞岳也深表遺憾，以上所陳絕無欺瞞
19 等語置辯。被告陳羿帆則以：聲明與陳述同被告蒼龍公司等
20 語置辯。按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於
21 各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力
22 之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當
23 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；民法第
24 567條定有明文。又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務
25 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
26 員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦
27 有規定。惟查：被告蒼龍公司、蘇丞岳、陳羿帆均非檢查或
28 修復漏水之專業人士，且原告看屋期間只有看到卷第141頁
29 附圖C部分之漏水，也到頂樓看過，除水塔位置以外，其他
30 並無滲漏水之外觀，據證人潘萱霏證述，原告去過頂樓看
31 過，被告有告知頂樓防水層老舊，建議原告將頂樓全面施作

01 防水，原告也同意稱會搭鐵皮防水，自難認被告蒼龍公司等
02 未善盡調查之義務，致原告受有損害，故原告依民法第567
03 條及不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告蒼龍公
04 司、蘇丞岳、陳羿帆賠償原告642290元，為無理由，應予駁
05 回。

06 八、原告主張：被告蒼龍公司未善盡應有之調查告知義務，依民
07 法第571條規定，被告蒼龍公司不得受領居間報酬，是原告
08 依民法第179條規定，請求被告蒼龍公司返還居間報酬15萬
09 元等情。按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
10 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
11 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第571條
12 定有明文。經查，被告蒼龍公司、蘇丞岳、陳羿帆均非檢查
13 或修復漏水之專業人士，且原告看屋期間只有看到卷第141
14 頁附圖C部分之漏水，也到頂樓看過，除水塔位置以外，其
15 他並無滲漏水之外觀，據證人潘萱霽證述，原告去過頂樓看
16 過，被告有告知頂樓防水層老舊，建議原告將頂樓全面施作
17 防水，原告也同意稱會搭鐵皮防水，自難認被告蒼龍公司未
18 善盡調查之義務，已認定如前，故原告依民法第571條、第1
19 79條規定，請求被告蒼龍公司返還居間報酬15萬元，亦無理
20 由，應予駁回。

21 九、綜上，原告請求(1)被告張幃程、蘇丞岳、陳羿帆及蒼龍公司
22 應給付原告642290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息。如其中一被告已為給付，
24 他被告於該給付範圍內得免給付義務。(2)被告蒼龍公司應給
25 付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
26 年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。原告受敗
27 訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

28 十、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
29 文。

30 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

民事第七庭 法官 陳映如

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 114 年 10 月 16 日

書記官 黃頌堃