

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度重訴字第95號

原告 陳翊婕

訴訟代理人 鄭陽錫

被告 彭靖芳

訴訟代理人 侯慶辰律師

複代理人 莊景智律師

被告 范揚鑫

羅美玲

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國111年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告彭靖芳應給付原告新臺幣伍佰捌拾伍萬元，及自民國一〇七年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告彭靖芳負擔百分之八十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾伍萬元為被告彭靖芳供擔保後得假執行，但被告彭靖芳如以新臺幣伍佰捌拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2款、第3款分別定有明文，經查：

一、本件原告起訴時原聲明：「被告彭靖芳應解除與原告陳翊婕

01 位於新竹市○○路000 巷0 弄0 號4 樓之房屋買賣契約，返
02 還買賣價金、賠償房屋貸款及原告因本買賣致身體出問題之
03 醫療及精神賠償等。另被告羅美玲及范揚鑫等2 人，因違反
04 不動產經紀管理條例應有專業與義務，應共同返還本件房屋
05 買賣佣金之不當得利及共同賠償原告因本買賣致身體狀況出
06 問題之醫療及精神賠償費用等。」等語。經本院闡明命原告
07 特定請求被告給付之範圍，原告乃於民國（下同）107 年7
08 月26日言詞辯論期日當庭變更聲明為：「（一）被告彭靖芳
09 應給付原告新臺幣（下同）618萬2,000元。（二）被告范揚
10 鑫應給付原告35萬元；被告羅美玲應給付原告35萬元；其中
11 15萬元部分於任一被告給付範圍內，另被告同免責任。」
12 （見本院卷一第195 頁）；復於107年8月30日更正聲明為：
13 「（一）被告彭靖芳應給付原告618 萬2,000元。（二）被
14 告范揚鑫、羅美玲應共同返還原告15萬元，並各給付原告20
15 萬元。」（見本院卷一第225、230、241頁）。

16 二、原告嗣再於108年12月4日以書狀變更為先、備位聲明：
17 「一、先位聲明：請求撤銷本件買賣契約，返還買賣價金58
18 5 萬元、不當得利（仲介費）15萬元、利息損失13萬2,000
19 元及損害賠償金60萬元，合計673 萬2,000元，並自本訴狀
20 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
21 息。二、備位聲明：請求減少買賣價金260 萬元、不當得利
22 （仲介費）15萬元及損害賠償金60萬元，合計335 萬元，並
23 自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
24 計算之利息。」（見本院卷二第53頁）；同年12月17日 復
25 變更聲明為：「（一）先位聲明：(1)被告彭靖芳應返還買賣
26 價金580 萬元、已支付之本利貸款42萬9,155元，合計627萬
27 9,155元。(2)被告范揚鑫、羅美玲，應共同返還原告仲介費1
28 5萬元。(3)被告彭靖芳、范揚鑫、羅美玲，應分別賠償原告
29 各20萬元，合計60萬元。（二）備位聲明：(1)被告彭靖芳應
30 返還原告減少價金260萬元。(2)被告范揚鑫、羅美玲應共同
31 返還原告仲介費15萬元。(3)被告彭靖芳、范揚鑫、羅美玲，

01 應分別賠償原告各20萬元，合計60萬元。」（見本院卷二第
02 111 頁）；最後於109年4月27日變更聲明為：「（一）先位
03 聲明：(1)被告彭靖芳應返還買賣價金585 萬元、已支付之本
04 利貸款53萬8,140元，合計638萬814元。(2)被告范揚鑫、羅
05 美玲，應共同返還原告仲介費15萬元。(3)被告彭靖芳、范揚
06 鑫、羅美玲，應分別賠償原告各20萬元，合計60萬元。
07 （二）備位聲明：(1)被告彭靖芳應返還原告減少價金260萬
08 元。(2)被告范揚鑫、羅美玲應共同返還原告仲介費15萬元。
09 (3)被告彭靖芳、范揚鑫、羅美玲，應分別賠償原告各20萬
10 元，合計60萬元。」（見本院卷二第193、194頁）。經核原
11 告上開訴之變更追加，係基於同一房地買賣契約糾紛之基礎
12 事實而生，且為擴張及減縮訴之聲明，於法並無不合，應予
13 准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 （一）原告於105 年7 月31日，透過仲介人員即被告范揚鑫、羅
17 美玲之仲介，向被告彭靖芳購買其所有坐落新竹市○區○
18 ○段000地號及其上門牌號碼新竹市○區○○路000 巷0弄
19 0號4 樓房屋（下稱系爭房屋），並於同日簽立不動產買
20 賣契約書（下稱系爭契約）。105年11月4 日交屋後，原
21 告發現系爭房屋主臥室天花板樑柱、天花板、浴室、邊牆
22 及大門入口、客廳浴室多處漏水，經告知被告范揚鑫、羅
23 美玲通知被告彭靖芳後，被告彭靖芳雖僱工為4、5樓邊牆
24 施作防水工程，惟漏水情事仍無改善，及再發生原告因加
25 裝加壓馬達致浴室水管爆裂漏水等情，原告遂於106年3月
26 1日以存證信函通知被告彭靖芳及仲介有巢氏房屋解除契
27 約並請求返還買賣價金585萬元、賠償原告已支付之房屋
28 貸款本息38,140元損害。

29 （二）系爭房屋因發生嚴重滲漏水情事，特別是大門入口上方漏
30 水部分，為被告彭靖芳與5 樓鄰長鄧燦賢多年爭執所在，
31 屬被告彭靖芳於交屋前已存在之重大瑕疵部分。而被告等

人於買賣房屋前所提供原告之「標的物現況說明書」中，關於建物「是否有滲漏水情形及其位置？」、「是否有損鄰或鄰損之狀況」、「曾否因漏水建築物損害及其修繕情形」、「是否有龜裂…之情形」等選項上，均勻選「否」並簽名，足見被告三人故意隱匿系爭房屋有滲漏水情形。即使原告多次詢問被告等人有關漏水情事，渠等均堅稱沒有漏水與其他瑕疵。且系爭房屋於105年9月13日過戶後，被告彭靖芳等人不但藉故以找屋、母喪為由遲至11月4日方才交屋，期間又提出向原告提出原屋承租，以及發現漏水情事，被告范揚鑫即代表彭靖芳向原告要求是否能減價作為修繕補償等要求，前後推遲交屋近4個月。嗣經原告訪查上下樓鄰居方知被告彭靖芳係利用這段時間，積極粉刷房屋掩飾漏水痕跡。

(三) 依臺灣省土木技師公會鑑定結果，足茲證明系爭房屋交付原告時，該10處漏水瑕疵業已存在。如將上開瑕疵修復，建築物滲漏水瑕疵修補費用為35萬6,936 元；鑑定建築物4樓受損情形之修補費用共5萬3,865 元；建築物4F至5F樓梯間滲漏水受損修補費用6,450 元。另鑑定物下方3F平頂及牆面滲漏水受損部分，因土木技師公會誤以為已修復漏未估價，經委由翔紳實業有限公司估價，修復費用為19萬3,410 元，總計修復費用初估為61萬661 元。而系爭房屋之漏水瑕疵，曾經被告多次修繕仍存有難以修復的滲漏水現象，實為不能補正之瑕疵，因此類推適用給付遲延之法則，亦得依民法第254 規定解除契約。

(四) 如認解除契約有失公平，依內政部不動產交易查詢服務網查詢結果，系爭房屋所在區域實價登錄為每坪17.4萬元，爰系爭房屋於屋況正常的情形下，市值約為489 萬元（共28.1325 坪）。惟系爭房屋現存價值，扣除修繕所需費用60萬元計，再減去因嚴重漏水訴訟之故，所形成之污名化減損（依不動產估價原則，為修繕費用加上房屋剩餘使用年限，可能需要修繕費用），初估60萬元（僅以修繕費用

01 倍數計算) 為計算。系爭房屋現存價值，約僅值369萬元
02 (000-00-00=369)。與原告以每坪20.79萬元，總價585
03 萬元向被告購得系爭房屋，差價已達216萬元(585-369
04 =216)，尚因原告向銀行貸款購買系爭房屋，每月須支
05 付銀行貸款利息6,000元，迄今原告已支付之本利貸款53
06 8,140元，故共請求減少價金260萬元。

07 (五) 本件被告羅美玲、范揚鑫，明知不動產經紀業管理條例規
08 定，不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，應由經紀業
09 指派經紀人簽章不動產說明書，載明應記載及不得記載事
10 項，作為保障不動產買賣的積極要式文書。竟故意未提供
11 予原告屋況滲漏水情事及系爭房屋曾因滲漏水修繕及浴廁
12 曾翻修等部分。除此之外，並協助被告彭靖芳以各種理由
13 延遲交屋，重新粉刷系爭瑕疵部分，致使原告陷於錯誤，
14 購買嚴重漏水的瑕疵房屋。爰依不動產經紀業管理條例第
15 23條、26條及民法第226條、第256條規定解除契約，並請
16 求被告羅美玲及范揚鑫返共同還仲介費15萬元。

17 (六) 原告自系爭房屋交屋後，雖曾於105年12月將房屋出租，
18 惟因系爭房屋嚴重滲漏水，承租人不到2星期即將房屋退
19 租，原告並未因購買系爭房屋而獲得所應具備之價值。且
20 因被告等人拒絕負責與推諉責任，不得已提起刑事告訴，
21 爭訟期間因身心壓力創致身體免疫系統發生狀況而治療與
22 調養，前後花費醫療費用已逾近20萬元(以每週2,500元
23 計，計18個月)。其精神與身體所受之損害，亦應由被告
24 三人賠償，故請求被告三人共同賠償60萬元。

25 (七) 對被告答辯之意見：

26 1、原告並未同意由被告彭靖芳留下部分傢俱作為向原告承租
27 房屋之對價。更有甚者，被告彭靖芳在延遲交屋期間，積
28 極粉刷主臥天花板、邊牆修補牆面以及樓梯間、入口大門
29 上方，主臥室粉刷部分更與傢俱遮擋之牆面，形成明顯的
30 顏色差別(白、淡黃)，被告粉刷目的如為美觀，為何只
31 粉刷漏水及修補牆面部分？且粉刷時點未何選擇於本買賣

01 契約成立後交屋前的延遲交屋的敏感期間內？

02 2、另有關被告辯稱「3 樓天花板有漏水瑕疵部分，經原告、
03 彭靖芳以及3 樓屋主3 方協調，決定交由第三方公正單
04 位，以紅外線熱線儀進行檢測結果，確係加裝加壓馬達造
05 成浴廁管線破裂所致」。惟原告經被告仲介建議加裝加壓
06 馬達，以致管線破裂致「3樓(非系爭房屋)天花板漏水」
07 部分，與系爭房屋4樓天花板及邊牆漏水分屬不同位置。
08 觀之前後因果，肇因於被告事前並未告知主臥室浴廁曾經
09 翻修改建，以及曾因漏水造成3樓天花板滲水等情所致。
10 被告等對前開漏水瑕疵匿而不宣，致原告再加裝加壓馬達
11 所致，難掩被告積極隱匿屋況之故意。

12 3、經訪談5 樓鄰長證實，系爭房屋於921 大地震後即發生結
13 構性漏水情形，此為彭靖芳於100 年經由范揚鑫仲介購得
14 系爭房屋時，即已存在不爭之危險，因此，本件系爭房屋
15 發生漏水情形無論其屬新造或中古屋，均為物之瑕疵。被
16 告彭靖芳多次與上下樓鄰居就現存漏水問題曾發生爭執與
17 衝突，及被告多次修繕仍無法改善漏水問題等事實，均足
18 證系爭房屋於轉移前即已存在漏水之危險，原告即買受人
19 依民法第359 條規定，依情形選擇行使契約解除權或減少
20 價金請求權，已不待言。

21 4、被告彭靖芳又抗辯原告於105年9月20日業已取得間接占
22 有，代替系爭房屋之現實交付，系爭房屋之危險已移轉予
23 原告云云。惟查民法第761條係「動產占有移轉」之規
24 定，本件為不動產買賣，被告認事用法顯然有誤。且原告
25 亦未曾與被告有提供傢俱作為房屋租金之明示或默示之約
26 定，被告所為，無非係其為爭取粉刷標的房屋漏水時間，
27 延遲交屋之藉口。另被告既然主張「系爭房屋之危險」已
28 於105年9月20日(實際為9月13日)過戶時已移轉予原告，
29 是否亦證明被告已承認本件系爭房屋瑕疵所存在之危險，
30 早於過戶之前即已存在。況系爭房屋之瑕疵，不論為自始
31 瑕疵(原4樓天花板、邊牆及門口漏水部分)或嗣後瑕疵

01 (加裝加壓馬達致3樓漏水部分)，被告均應負無過失瑕疵
02 擔保責任。

03 (八) 綜上，爰依系爭買賣契約及民法第227條不完全給付、第3
04 54條、第359條、第360條物之瑕疵擔保及同法第179條不
05 當得利之規定、不動產經紀業管理條例第23條、第26條之
06 規定提起本件訴訟，並聲明：

07 1、先位聲明：

08 (1)被告彭靖芳應返還買賣價金585 萬元、已支付之本利貸款
09 538,140元，合計6,380,814元。

10 (2)被告范揚鑫、羅美玲應共同返還原告仲介費15萬元。被告
11 彭靖芳、范揚鑫、羅美玲，應分別賠償原告各20萬元，合
12 計60萬元。

13 2、備位聲明：

14 (1)被告彭靖芳應返還原告減少價金260萬元。

15 (2)被告范揚鑫、羅美玲應共同返還原告仲介費15萬元。被告
16 彭靖芳、范揚鑫、羅美玲，應分別賠償原告各20萬元，合
17 計60萬元。

18 3、以上自本起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利
19 率百分之5 計算之利息。

20 4、訴訟及鑑定費用由被告負擔。

21 5、願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告彭靖芳辯稱：

23 (一) 原告於105年7月30日透過有巢氏房屋及其仲介人員范揚鑫
24 與被告彭靖芳訂立系爭契約前，曾於105年7月26日、105
25 年7 月28日偕同仲介人員前往系爭房屋看屋，並有拍照錄
26 影。雙方於105年9月20日完成過戶手續，因當時被告新居
27 尚未交付，故向原告提議租賃系爭房屋，在仲介人員居間
28 協調後，最終雙方約定由被告留下部分家具作為向原告承
29 租系爭房屋之對價，被告並於105年10月27日交付房屋，
30 由於原告遲延進行驗屋，雙方直至105年11月4日才正式交
31 屋。正式交屋後，原告向被告反應主臥牆壁有水痕，經雙

01 方協調後，由被告委請黃澤州師傅於4樓及5樓施作外牆防
02 水工程，並由被告負擔修繕費用，黃澤州師傅也提供了兩
03 年的工程保固期間。106年1月19日，3樓住戶告知有漏水
04 的情形，兩造協調後決定交由第三方公正單位進行檢測，
05 經由檢測後，發現滲漏水的情況是由於原告加裝磅數過大
06 的加壓馬達，導致水管無法承受壓力而破裂。

07 (二) 依按民法第373條規定，房屋出賣人對買受人所負瑕疵擔
08 保責任，應擔保房屋於交付時，無滅失或減少其價值之瑕
09 疵為要件。從而除契約另有訂定者外，倘該房屋嗣後始生
10 滅失或減少其價值之瑕疵，並非出賣人應負瑕疵擔保責任
11 之範圍。而所謂交付即占有之移轉，並非須以現實交付為
12 限，依民法第946條第2項準用第761條之規定亦可以觀念
13 交付之占有改定交付。準此，系爭房屋已於105年9月20日
14 辦理過戶時，在105年9月20日至105年10月27日這段期
15 間，被告並依雙方租賃關係提供家具予原告作為租金，故
16 原告於105年9月20日業已取得間接占有，代替系爭房屋之
17 現實交付，系爭房屋之危險已移轉予原告。原告所指稱之
18 漏水、壁癌或龜裂等情形，均屬於目視即可發現之問題，
19 而原告於臺灣新竹地方檢察署106年度偵字6532號告訴案
20 件偵查中，亦自承其曾於105年7月26日、105年7月28日偕
21 同仲介人員、先生到現場查看屋況，當時並沒有發現有水
22 漬的情形，由此可知原告於簽訂系爭契約及交屋前即已對
23 於屋內狀況知之甚詳，原告所指稱瑕疵於系爭房屋危險移
24 轉時並不存在，已係買賣契約標的依法危險移轉之後，應
25 由原告自行承擔之風險，並非被告應負瑕疵擔保、不完全
26 給付責任範圍。退步言之，雙方至遲亦已於105年11月4日
27 正式交屋，原告就瑕疵於系爭房屋危險移轉時即已存在並
28 未提出事證以實其說，惟被告在接獲通知後，仍自願負擔
29 費用委請黃澤州師傅施作外牆防水工程，再退步言，縱使
30 假設原告所指稱之瑕疵屬被告所應負之瑕疵擔保責任，該
31 瑕疵早已經過修復而不存在，現況滲漏水的情況乃是出於

原告自行加裝加壓馬達所導致，原告豈能無限上綱將責任歸咎於被告要求修繕，更不得以此主張瑕疵擔保責任。至被告雖於『標的物現況說明書』關於漏水等均勻選『否』，惟雙方於105年7月30日簽訂系爭系約時，被告一直都居住在系爭房屋，且系爭房屋確實沒有漏水的情事也沒有修繕過，被告就標的物現況說明書中所示沒有任何不實或隱匿。又被告是向其前手購得系爭房屋，對於前手曾經對浴廁進行翻修一事無法知悉，且被告在其居住期間並未重新改變房屋結構或格局，系爭房屋屋鄰高達20餘年，原告在購買系爭房屋時本應對於管線老舊情形可以預見並納入考量。至於原告所主張之雙方何時交付房屋、家具是否為雙方租賃房屋之對價、系爭房屋有否因921大地震而受損或其他樓層住戶之意見云云，皆與本案爭點或攻防主張無關，更不因而改變系爭房屋漏水一事係原告加裝加壓馬達所致。

(三) 原告為購買房屋而向銀行貸款所應繳納之利息，乃是原告出於自由意志與銀行間成立之契約關係，與本案系爭房屋有無瑕疵或系爭契約之爭議並無任何因果關係。且綜觀原告所提出之書狀，皆未說明其請求權基礎，是原告請求被告賠償房屋貸款本息顯無理由。另原告就其請求之醫藥費與精神慰撫金20萬元部分，並未為闡明兩者之請求權基礎為何，亦未指明兩者分別之金額及計算基礎，亦與民法第18條第1、2項規定有違。又我國民事損害賠償制度原則上以填補債權人所受損害及所失利益為限，並無懲罰性賠償制度，既無法律上之依據，則以從事公益為名恣意向他人請求懲罰性賠償金，亦或以公益理由全數捐與慈善機構之差別何在？原告請求賠償醫療費用及精神慰撫金20萬元，顯無理由。

(四) 本件房屋買賣契約書之「不動產標的物現況說明書」既已載明關於建物現況並無滲漏水情形，並經原告確認無誤後簽名，亦經原告自承：「伊於105年7月26日有至現場看

01 屋況，105 年7 月底和先生到場再度查看屋況，當時彭靖
02 芳還住在裡面，並沒有發現有水漬的情形」，則系爭房屋
03 交屋前，原告已多次進入系爭房屋瞭解屋況，原告從未表
04 示系爭房屋有漏水瑕疵，現有漏水問題係因原告於系爭房
05 屋交付後加裝磅數過大之加壓馬達所致，系爭房屋於危險
06 移轉於買受人時，並無滅失或減少其價值或通常效用之瑕
07 疵，非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。

08 (五) 台灣省土木技師公會進行鑑定之鑑定報告僅能證明系爭房
09 屋目前有滲漏水、高水分含量一事。不能證明被告交付系
10 爭房屋時，該瑕疵已存在。鑑定報告之結論與建議部分表
11 示：「…結合其原因為建築物4F~5F 正面外牆面與4F~5F
12 側面外牆面有滲漏水或積水現象所致，另外正面外牆，更
13 因為有一排水孔因雨水經該排水孔沿牆面管線導入至4F門
14 口上方造成滲水現象…」，係鑑定人就系爭房屋之現況做
15 鑑定，鑑定報告亦僅表示目前系爭房屋有含水量高一事，
16 而其原因為外牆面有滲漏水或積水現象等。然鑑定報告並
17 未表示此漏水瑕疵形成之時點，或漏水瑕疵存在之期間。
18 易言之，鑑定報告僅能證明系爭房屋「目前」有漏水一
19 事，而不足以證明被告將系爭房屋交付與原告之當下，系
20 爭房屋已有漏水之瑕疵。

21 (六) 被告於105年11月間委請水電師傅黃澤洲至系爭房屋施作
22 外牆防水補強工程，工程完工後經原告確認，足證至少在
23 水電師傅黃澤洲施作工程完畢後，系爭房屋已無漏水一
24 事。鑑定人係於108 年6 月間完成鑑定，期間又相隔超過
25 2 年半，系爭房屋之狀況自然有不小之變化。且系爭房屋
26 之屋齡已逾25年，如此高齡之房屋本極有可能因各種外在
27 原因如管線老舊破損、外牆長時間風吹雨淋、降雨時瞬間
28 雨量過大、發生地震等而產生漏水之情況。尤其台灣地處
29 地震帶，平均每年發生之有感地震次數高達936次，新竹
30 地區亦發生不少震度3級以上之有感地震，地震對老舊房
31 屋之管線與外牆影響甚大，可能因而產生裂縫進而導致漏

水問題，故不得僅因被告將系爭房屋交付原告後產生漏水問題，即認被告應對此事負責而有物之瑕疵擔保之適用。此外，原告亦自承其於水電師傅黃澤洲施作工程後，有加裝加壓馬達一事。故縱使系爭房屋目前有漏水問題，亦與被告無關而係因原告嗣後加裝之加壓馬達磅數過強所致。被告自無須負瑕疵擔保責任，至臻明確。

(七) 退步言之，縱認本件被告就系爭房屋漏水一事應負物之擔瑕疵擔保責任。惟依鑑定報告第10頁之結論與建議部分可知，修復漏水瑕疵所需之費用為356,936 元（鑑定報告中第二項之受損修復費用、第三項之樓梯間受損修復費用，顯與兩造間之系爭房屋買賣契約無涉，相關費用自不應列入）。對比本件房屋買賣價金高達585 萬元，瑕疵修補之費用顯然微不足道，原告以此為由，主張解除契約並請求被告返還全部之買賣價金，顯為有失公平之情事，依民法第359 條但書與最高法院見解，原告不得據此解除契約。此外，原告受領系爭房屋後，又於屋內加裝加壓馬達，並將系爭房屋出租與他人賺取租金，此為原告所自承，顯見原告已實際使用系爭房屋更因此獲有利益，更突顯原告解除契約有所不公，顯失兩造權益平衡。

(八) 原告雖辯稱「三樓漏水」與「四樓漏水」是兩個不同之標的云云。惟加壓馬達導致「三樓」漏水一事，並不排除其同時造成「四樓」漏水之可能，兩者完全不衝突，反而更證明該加壓馬達磅數過強，確實會造成系爭房屋水管破裂與漏水一事。且房屋管線本是相通、自會互相影響，更何況加壓馬達既然是裝設於「頂樓」，要無單單影響「三樓」而不影響「四樓」之可能。依經驗法則，實難認加壓馬達僅會導致「三樓」漏水而不會影響「四樓」，且鑑定報告亦無排除加裝加壓馬達導致漏水問題之可能。在在突顯鑑定報告僅能證明系爭房屋目前有漏水問題，而無法證明漏水問題形成之時點，亦或漏水問題與原告之行為無涉，至臻明確。

01 (九) 原告提出之翔紳實業有限公司估價單所載之工程地點係
02 「四樓」，非原告所稱漏未估價部分則為「三樓」，兩者
03 有所不符。且僅憑該估價單，根本無法看出該估價單所針
04 對之施工標的與內容。亦即原告無法證明該估價單係針對
05 其主張鑑定報告漏未估價部分所進行之估價，以及該估價
06 單係修復漏水所必須之工程，原告顯未盡到舉證責任。原
07 告復稱系爭房屋所在區域實價登錄為每坪17.4萬元、汙名
08 化減損60萬元云云。惟每間房屋之房屋現況、內部裝潢、
09 房屋保養修繕及維護、室內外格局、公設有無、鄰近設施
10 等各項條件皆有不同，難僅憑該區域實價登錄而斷定系爭
11 房屋之價值，原告稱系爭房屋市價僅489 萬元，要無可
12 採。又縱使該區域實價登錄為每坪17.4萬元或系爭房屋市
13 價為489 萬元，此事亦與本件買賣契約、系爭房屋有無瑕
14 疵、是否有漏水問題完全無關。縱系爭房屋目前市價與當
15 初買賣價金有所不同，亦非民法第354 、359 條所稱因瑕
16 疵而減少之價值，兩者之差額與物之瑕疵擔保責任全然無
17 涉。否則豈非買受人買受房屋後，房價有下跌之情況發生
18 皆可再向出賣人請求。而汙名化減損60萬元部分，原告更
19 是空言主張、完全沒有提出任何證據或說明等語，資為抗
20 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，
21 請准宣告免為假執行。

22 三、被告范楊鑫、羅美玲辯稱：

23 (一) 原告於105年7月26日與有巢氏房屋加盟店兆威不動產仲介
24 經紀有限公司（下稱兆威不動產）簽訂要約書並支付兆威
25 不動產15萬元的仲介服務費用。原告簽約與支付仲介服務
26 費用的對象皆為兆威不動產。被告范楊鑫與羅美玲僅為兆
27 威不動產之受僱人而非契約當事人，更無收受原告所給付
28 之任何利益。原告簽訂要約書後，透過兆威不動產之仲介
29 人員即范楊鑫、羅美玲和被告彭靖芳簽訂不動產買賣契
30 約。被告或共同被告羅美玲既非契約當事人亦無收受原告
31 任何利益，自無構成不當得利之可能。再者，原告所提之

01 不動產經紀業管理條例、不動產說明書相關內容、系爭房
02 屋於交付時有無漏水一事，皆與不當得利之要件無涉。

03 (二) 原告與彭靖芳簽訂系爭契約之前，原告曾於同年7月26日
04 與28日兩度在羅美玲的陪同下，前往系爭房屋看屋，並有
05 拍照錄影。後買賣雙方於105年9月20日完成過戶程序，
06 共同被告彭靖芳並於105年10月27日交付系爭房屋，惟因
07 原告遲延驗屋，雙方至105年11月4日始正式交屋。正式
08 交屋後，原告反應系爭房屋之牆壁有水痕、疑似有漏水問
09 題，經原告與彭靖芳協商後雙方同意委由黃澤州先生施作
10 外牆防水工程，並由彭靖芳負擔工程費用。106年1月19日
11 同棟之3樓住戶反應有漏水情形，經協調後雙方同意委由
12 專業單位進行檢測，檢測意見認為漏水係因原告加裝磅數
13 過大之加壓馬達，造成水管無法承受壓力而破裂所致。非
14 彭靖芳交付系爭房屋時即存在之瑕疵，被告更無隱匿漏水
15 或協助彭靖芳粉刷系爭房屋一事。

16 (三) 原告請求范楊鑫、羅美玲應各給付醫療費用及精神慰撫金
17 20萬元，然綜觀原告所提出之書狀，皆未為闡明兩者之請
18 求權基礎為何，亦未指明兩者分別之金額及計算基礎，原
19 告之請求顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
20 回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執事項

22 (一) 原告透過兆威不動產經紀有限公司（下稱兆威不動產公
23 司）員工即被告范楊鑫、羅美玲仲介，於105年7月31日購
24 買被告彭靖芳所有之新竹市○區○○段000地號及其上建
25 物即新竹市○區○○路000巷0弄0號4樓房屋，並應於同
26 日簽立不動產買賣契約書，同年9月13日辦理過戶、105年
27 11月4日交屋，買賣價金585萬元，原告給付兆威不動產
28 公司仲介費用15萬元，此有不動產買賣契約書（見本院卷
29 一第39至44頁）、兆威不動產公司要約書（見本院卷一第
30 215頁）為證。

31 (二) 105年11月8日原告通知被告三人系爭房屋有滲漏水，三

01 方協調後由被告彭靖芳委請訴外人黃澤州對系爭房屋建築
02 物4 樓、5 樓外牆進行防水工程。

03 (三) 臺灣省土木技師公會經本院囑託，就系爭不動產滲漏水之
04 位置、原因、修繕方式及修復費用等事宜進行鑑定，於10
05 8年7月10日出具如本院卷附之鑑定報告書。

06 五、本件爭點：

07 (一) 系爭房屋交屋時是否已有漏水瑕疵？被告彭靖芳是否應負
08 物之瑕疵擔保？

09 (二) 若被告彭靖芳應負物之瑕疵擔保責任，則原告先位主張請
10 求被告彭靖芳應返還買賣價金585萬元、並給付已支付之
11 貸款金額538,140元有無理由？

12 (三) 如先位之訴無理由，原告備位主張被告彭靖芳應返還減少
13 價金260萬元有無理由？

14 (四) 原告請求被告羅美玲、范揚鑫返還佣金15萬元、被告三人
15 各賠償20萬元，有無理由？

16 六、得心證之理由：

17 (一) 系爭房屋交屋時是否已有漏水瑕疵？被告彭靖芳是否應負
18 物之瑕疵擔保？

19 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定
20 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
21 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
22 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
23 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354 條定有明
24 文。次按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責
25 任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限；物之瑕疵係
26 指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人
27 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，
28 即為物有瑕疵。出賣人依民法第354 條第1 項規定，自負
29 有擔保其物依民法第373 條之規定危險移轉於買受人時，
30 無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效
31 用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於

01 契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過
02 失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買
03 者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不
04 完全給付之債務不履行責任。（最高法院95年度台上字第
05 951號、94年度台上字第1112號判決意旨參照）。

- 06 2、原告主張系爭房屋於交屋後即發現系爭房屋主臥室天花板
07 樑柱、主臥室邊牆、主臥室浴室、大門入口、客廳浴室滲
08 漏水等情，業據原告提出被告羅美玲、范揚鑫LINE通訊紀
09 錄、房屋滲漏水相片48張為證（見本院卷一第45頁至第11
10 2頁），被告則以前揭情詞置辯。經查，系爭房屋買賣契
11 約書第九條第五項約定：「乙方（即被告彭靖芳）保證本
12 買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等
13 影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有
14 上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責
15 任。」依此，顯見兩造已約明被告彭靖芳應對原告保證系
16 爭房屋於交屋時無滲漏水之瑕疵存在。然原告與被告彭靖
17 芳於105 年11月4 日交屋後，於同月8日即發現漏水，並
18 約定由訴外人黃澤州進行修繕4 至5 樓外牆防水工程，為
19 兩造所不爭執。附參上開原告主張之滲漏水情形，經本院
20 送請台灣省土木技師公會鑑定「①鑑定標的物房屋大門、
21 主臥室（含浴室）及其他屋主主張部分有無滲漏水瑕疵？
22 若有，其位置、滲漏水程度及原因為何？」經台灣省土木
23 技師公會技師會同兩造到場初勘、會勘，作成鑑定報告認
24 定：「①房屋大門附近、主臥室（含浴室）及其他屋主主
25 張部分有滲漏水瑕疵，詳附件7 第701 頁照片2、4 、5
26 、7 、8 、9 、10、12其滲漏水除照片位置2 有水滴現象
27 外，其他均為含水量高（詳附件11）之水漬現象。結合其
28 原因為建築物4 樓至5 樓正面外牆面與4 樓至5樓側面外
29 牆面有滲漏水或積水現象所致；另外正面牆，更因為有一
30 排水孔詳附件7 第704 頁照片17-1所示因雨水經該排水孔
31 沿牆面管線導入至4 樓門口上方造成滲水現象，詳附件7

第704 頁照片17-3所示。」（見卷附鑑定書第5、6、8、10頁），有台灣省土木技師公會108 年7 月3 日（108 ）省土技字第3642號鑑定報告書1 份可考，則系爭房屋之上開位置有滲漏水之事實，堪以認定。

3、就系爭房屋上開瑕疵之形成時點乙節，被告彭靖芳雖辯稱：鑑定報告僅是對系爭房屋現況做鑑定及表示意見，未提及漏水瑕疵形成之時點或漏水存在瑕疵之期間，不能證明被告彭靖芳將系爭房屋交付予原告時已有漏水瑕疵，滲漏水主因為原告自行加裝磅數過大之加壓馬達導致水管破裂云云。然查：被告彭靖芳自始陳述於交屋前均居住於系爭房屋內，原告於105 年11月4 日點交後，同月8 日即發現上開位置有滲漏水情事，隨即通知被告三人，並協調由訴外人黃澤州施作防水工程，此有臺灣新竹地方檢察署106年度偵字第6532號詐欺案件被告彭靖芳於106 年5 月10日警詢時供稱：「（該標的物經買方陳翊婕檢視供稱有嚴重漏水、變更管路及重新粉刷掩飾等情事有無向你提出？）105 年11月10日買方陳翊婕反映主臥室天花板、牆面有水痕，105 年11月12日買賣雙方就到公司協調漏水問題，結論就是我願意做4 樓的外牆防水處理，但買方陳翊婕要求5 樓也要一起做外牆防水處理，雙方達成協議。在105 年11月15日施工完成後費用12萬元由我支出。」等語可佐（見新竹地檢署106 偵6532卷第8 頁正反面），此經本院依職權調卷查明無訛。參以上開鑑定報告十、鑑定結果「1. 鑑定建築物4F其RF層水表開關持續打開，在未關閉情況下讓4F自來水暢通，連續經108 年6 月6 日、108 年6 月15日與108 年6 月21日該自來水無使用情況下量測水錶，其水錶度數均停留在0478，詳附件9第901 至906頁，顯示鑑定建築物4F其自來水管應無滲漏水現象。」所示，四樓水管並無滲漏水現象，反觀經鑑定後就滲漏水位置對應應修繕建築物正面與側面外牆，與斯時由訴外人黃澤州評估修繕滲漏水位置大致相同，應推認系爭房屋於交

01 屋時，系爭房屋已存在上開漏水瑕疵，是被告此節辯解，
02 尚無可採。

03 4、再查兩造於106 年7 月30日簽立系爭房地買賣契約，該契
04 約所附「標的現況說明書」，其中「現況是否有滲漏水情
05 形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」，均勻選
06 「否」，並經被告彭靖芳簽名確認等事實，有前開標的物
07 現況說明書（成屋）影本可憑（見本院卷二第73頁），被
08 告彭靖芳亦不否認其在標的物現況說明書勾選並簽名之事
09 實，由此互核前揭系爭鑑定報告書之結果可知，被告彭靖
10 芳就系爭房屋滲漏水此一瑕疵情形並未確實告知原告，而
11 房屋滲漏水問題，鑑定結果固認為不影響一般正常居住使
12 用，惟仍攸關起居環境及居住品質，不因房屋老舊或滲漏
13 水狀況輕微而免除被告應負之物之瑕疵擔保責任，且系爭
14 房地買賣契約第九條第五項既約定被告依法對原告負有
15 滲漏水等瑕疵擔保之責，並未合意予以排除，故原告主張
16 系爭房屋有滲漏水等情形，被告應負物之瑕疵擔保責任乙
17 節，核屬有據。

18 （二）若被告彭靖芳應負物之瑕疵擔保責任，則原告先位主張請
19 求被告彭靖芳應返還買賣價金585萬元、並給付已支付之
20 貸款金額利息538,140元，有無理由？

21 1、按買賣因物有瑕疵，出賣人依民法第354 條之規定，應負
22 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但
23 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
24 金，民法第359 條定有明文。所謂顯失公平，應就買賣雙
25 方因契約解除所生損害或所得利益，加以衡量，非得僅以
26 其使用現況影響輕微，遽認買受人之損害較小，進而謂買
27 受人解除契約有失公平。且依民法第359 條規定，出賣人
28 應負物之瑕疵擔保責任者，買受人本有權選擇解除契約或
29 請求減少價金，惟例外因解除契約將造成出賣人重大損失
30 而顯失公平者，方限制買受人僅得請求減少價金，是解除
31 契約對出賣人有顯失公平情形，自應由出賣人負舉證之

責。查系爭房屋固然存在上開漏水之瑕疵，且就該瑕疵可否修復、修復後之狀態及修繕費用為何等節，經本院詢問臺灣省土木技師公會「②又如欲將前開瑕疵修復，具體修補方法、回復原狀費用及房屋各項受損情形修復費用若干？」，鑑定機關鑑定結果為：「②又如欲將前開瑕疵修復，具體修補方法為在建築物正面及側面牆面施作防水修復處理，以回復原狀。回復原狀之費用共356,936元，鑑定建築物4樓受損情形之修復費用共53,865元，4樓至5樓樓梯間受損情形之修復費用6,450元。鑑定建築物下方3樓平頂及牆面滲漏水受損部分（詳附錄3-2）已修復完成，詳附件6 P、606照片14、15，故本案不計入修復費用。」（見卷附鑑定報告書第10頁）。

- 2、惟就鑑定報告上開所指「建築物下方3樓平頂及牆面滲漏水受損部分已修復完成」部分，原告主張其僅就3樓平頂及牆面因滲漏水遭污損部分重新粉刷，並未作實質修復，並請求就是否已修復、修復費用為何，及系爭房屋滲漏水瑕疵修復後，是否會有交易性貶值等情一併為補充鑑定。本院乃再請臺灣省土木技師公會補充鑑定「①原告所指靠近客廳樓地板，請貴單位以儀器確認漏水處是否修復，如尚未修復，其修復費用為何？②依貴會所建議之方式修復系爭房屋滲漏水瑕疵後，於再行出售時，是否會因曾有上開瑕疵而造成市場上價值減損？如有，其比例或金額為何？」經臺灣省土木技師公會為補充鑑定後覆以：「①依法院110.11.30來文謂原告所指靠近客廳樓地板依前次鑑定報告書第10頁記載，此部分已修完成，此乃指3樓對應坪頂天花板漏水粉刷完成。依照110.03.02會勘紀錄表第2項記載由於會勘日期無法進入3樓進行勘察鑑定，所以有關鑑定事項3之4樓鄰客廳衛浴地板漏水狀況，故依雙方同意僅就該處進行修復費用估算做為參考。故靠近客廳4樓衛浴進行修復估價其估價費用為115,739元。②針對系爭房屋（新竹市○○路000巷0弄0號4樓）依本會建議方式修復

01 滲漏水瑕疵後，於再行出售時，會因曾有上開瑕疵而造成
02 市場上價值減損370,305元，詳附件8 P. AP4-3(本件不動
03 產估價之價格以系爭房屋交易日即105年7月31日為
04 準)。」，亦有台灣省土木技師公會111年1月27日（111）
05 省土技字第0583號補充鑑定報告書在卷可參。本院審酌系
06 爭鑑定報告係由土木技師經現場實地會勘，並聽取兩造陳
07 述後，以熱顯儀、水份計檢測結果，本於其專門學識所作
08 成，應為可採。則系爭房屋存在之漏水瑕疵，應可透過外
09 牆及淋浴間防水處理而修復。至被告雖辯稱臺灣省土木技
10 師公會估計之修繕費內之4樓受損及4至5樓樓梯間修復
11 費用不應由伊負擔云云。惟詳究被告彭靖芳應負物之瑕疵
12 擔保責任，已如前述，則系爭房屋4樓受損部分應為擔保
13 範圍，至為明確，另4樓至5樓樓梯間部分，依鑑定報告滲
14 漏水原因研判：「4樓至5樓外牆牆面滲水，入4樓牆面後
15 滲入4樓至5樓樓梯間中間樑與內牆面…因雨水會由該排
16 水管口經牆面管線（原告告知樓梯牆面有管線）進入樓梯
17 側面強制4樓玄關平頂及五樓底板滲出。」（見卷附鑑定
18 報告第8頁）等情可知，四樓內牆、玄關平頂係因樓梯間
19 中間樑及牆面瑕疵而滲漏水，故修復4樓至5樓樓梯間中
20 間樑及牆面，實屬必要，是被告執詞推諉，核無足取。

- 21 3、又損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並
22 非「原有狀態」，而係損害事故發生前之「應有狀態」，
23 自應將事故發生後之變動狀況悉數考慮在內（參見最高法
24 院96年度台上字第485號民事裁判意旨）。故於物被毀損
25 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性
26 貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減
27 少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失
28 而回復物之價值性原狀。本院審酌系爭房屋為中古房屋而
29 有多處滲漏水情事，且若以土木技師公會鑑定報告建議之
30 修繕方式處理，雖能將滲漏處修復，惟在交易市場上，衡
31 情仍會因曾有漏水瑕疵，致降低第三人購買意願，使其價

01 格上漲未達原本無瑕疵存在時應有之幅度，則此瑕疵仍屬
02 使系爭房屋受有交易價格貶損之損害至明。參以台灣省土
03 木技師公會就系爭房屋於漏水修復工程後再行出售時，依
04 產權、一般因素、區域特性、個別特性、不動產市場現況
05 及不動產估價師專業分析後，採用成本法及收益法估價方
06 法進行評估，認市場交易價值減損比例為 6.33%、市場交
07 易價值減損金額為370,305元等情，有前揭補充鑑定報告
08 書可參。故系爭房屋於原告與被告彭靖芳簽訂不動產買賣
09 契約之時點即105年7月31日，因房屋滲漏水之瑕疵致價值
10 減損370,305元，應可認定。

11 4、準此，本院審酌系爭房屋漏水範圍為門前上方、主臥室
12 （含浴廁）牆面等情（見本院卷附臺灣省土木技師公會鑑
13 定報告書第7頁），且如採用臺灣省土木技師公會所認定
14 之修繕方式，所需之修繕費用如附表二所示共需417,251
15 元，另於修復滲漏水瑕疵後，於再行出售時，會因曾有上
16 開瑕疵而造成市場上價值減損370,305元等情，則系爭房
17 屋因前開瑕疵價損總額已高達787,556元（370,305+417,
18 251=787,556），占系爭房屋售價585萬元之比例約13.4%
19 ，堪認系爭房屋上開滲漏水瑕疵對原告言，已屬重大。反
20 觀被告彭靖芳就系爭房屋之屋況、滲漏處所相較原告應更
21 加熟悉，日後將系爭房屋瑕疵為相當修繕後可再轉賣，或
22 明確告知其他願承受上開瑕疵者再為出售，並無滯礙。參
23 以被告彭靖芳除片面抗辯解除契約顯失公平外，並無任何
24 舉證以實其說，自不能認定解除契約對其有顯失公平之
25 虞。經兩相比較，如不許原告解除契約，其非但須承受與
26 預期不符之房屋，且有需再花費難以估算之整修費用之風
27 險，及生活使用之不便與困擾，對原告自非公允。

28 5、綜上，被告彭靖芳依系爭契約應負擔保系爭房屋無滲漏水
29 瑕疵之義務，惟系爭房屋既有多處滲漏水之瑕疵，被告
30 彭靖芳迄今尚未提出無瑕疵之物予原告。且原告於105年1
31 1月4日交屋後發現系爭房屋有上開漏水瑕疵旋即通知原

告，並於106年3月1日以存證信函通知被告彭靖芳為解除契約之意思表示，業據提出存證信函為證（見本院卷一第21至32頁），合於民法第365條規定，則原告依民法第359條、第360條規定主張解除契約，核無不合。

6、次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之；二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款及第2款有明文。查，兩造均不爭執系爭房屋之買賣價金為585萬元，且被告彭靖芳已收訖無訛。則承前述，原告既已合法解除系爭契約，則其依上開規定，請求被告彭靖芳返還已付價金585萬元，即屬有據。

（三）原告請求被告賠償其已支付之貸款金額利息538,140元，有無理由？

1、原告復主張其向銀行貸款購買系爭房屋，迄109年3月已支付本利貸款538,140元（見本院卷二第217頁），爰依民法第227條規定請求被告賠償損害538,140元云云。按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。復按「買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，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不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。」（最高法院103年度台上字第2631號判決參照）。本件被告交付之系爭房屋有前開漏水瑕疵，足以危害系爭房屋之結構及原告之居住品質，且被告彭靖芳於系爭房屋「標的現況說明書」關於「現況是否有滲漏水情形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」，均勻選「否」，並經兩造簽名確認，應認被告彭靖芳已保證系爭房屋於交屋前無滲漏水之情形。則原告因不知有此

01 瑕疵而買受，自屬可歸責於被告彭靖芳，被告彭靖芳自應
02 負不完全給付之損害賠償責任。

03 2、惟按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
04 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所
05 主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有
06 損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號裁判
07 意旨參照）；民法第216條規定，損害賠償，除法律另有
08 規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失
09 利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特
10 別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該條所稱之
11 「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得
12 預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚
13 須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
14 有客觀之確定性始得稱之（最高法院93年台上字第1225號
15 判決意旨參照）。查原告雖主張其因支付系爭房地買賣價
16 金受有貸款本息538,140元損害等語，惟原告給付買賣價
17 金係為履行系爭買賣契約義務，系爭房屋縱無漏水瑕疵，
18 原告仍須負擔房屋貸款利息，亦即原告因給付買賣價金所
19 生之貸款利息損失，與被告給付不完全所生之損害無因果
20 關係，是原告請求賠償房屋貸款利息之損失，即乏所據。

21 （四）原告請求被告羅美玲、范揚鑫返還佣金15萬元、被告三人
22 各賠償20萬元，有無理由？

23 1、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
24 事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
25 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當
26 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，債務
27 人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債
28 務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第567條、
29 第224條前段定有明文。復按經紀人員在執行業務過程
30 中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說，
31 不動產經紀業管理條例第23條第1項亦規定甚詳。居間人

01 關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品質、瑕疵
02 等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營業
03 者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567條之
04 規定自明。不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知
05 識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業
06 者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，
07 應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人
08 注意義務。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般
09 觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言
10 （最高法院42年台上字第865號判例參照）。故如已施予
11 必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失之
12 情形，更難謂有故意或重大過失。

- 13 2、原告固主張被告羅美玲、范揚鑫2人基於房地買賣關乎漏
14 水之應注意情況、有無確實修復、房屋漏水痕跡、不動產
15 現況說明書是否符合實情等，皆未注意或故意隱而不宣，
16 未善盡預見危險及調查之義務，應依不動產經紀業管理條
17 例第23條、第26條、民法第226條、第256條、第179條
18 規定解除契約並返還仲介費15萬元云云。然依被告羅美玲
19 於106年5月5日於新竹市警察局第三分局偵查隊詢問時
20 陳稱：「（該標的物屋況？有無告知陳翊婕？有無簽立任
21 何房屋現況書面資料？）當時屋況很好。陳翊婕都沒有意
22 見，在105年7月30日雙方有簽立標的物現況說明書。
23 （賣方彭靖芳有無告知你該標的物之現況？）賣方委託是
24 我同事范揚鑫，但並沒有特別交代屋內有何狀況。（你有
25 無帶陳翊婕至該標的物現場檢視？）105年7月25日、7
26 月28日共2次。（該標的物看屋當時是否有精裝潢粉飾？
27 賣方彭靖芳有無告知？你是否知情？）2次帶看房屋都沒
28 有裝潢粉刷，那是因為當時屋主都還住在房屋內。（根據
29 告訴人聲稱交屋前驗屋時發現主臥室、次臥室等處漏水，
30 又經過粉刷等瑕疵，原屋主彭靖芳有無告知？）當時屋主
31 有告知主臥室分離式冷氣拆除的時候造成牆面留下的痕

01 跡，所以請拆除冷氣的師傅補洞補牆面並油漆，買方陳翊
02 婕當時也沒意見，我們就一起回公司辦理所有的交屋程
03 序。」（見新竹地檢署106 偵6532號第10頁背面至11
04 頁）；被告范揚鑫亦於該案同時地於第三分局偵查隊詢問
05 時陳稱：「（該標的物屋況？有無告知陳翊婕？有無簽立
06 任何房屋現況書面資料？）當時屋況很好。陳翊婕都沒有
07 意見，在105 年7月30日雙方有簽立標的物現況說明書。
08 （賣方彭靖芳有無告知你該標的物之現況？）有告知，但
09 並沒有特別交代屋內有何狀況，除了公設的4 樓至5 樓的
10 樓梯間有粉刷過。（你有無帶陳翊婕至該標的物現場檢
11 視？）我跟羅美玲在105 年7 月25日、7 月28日共2 次。
12 （該標的物看屋當時是否有精裝潢粉飾？賣方彭靖芳有無
13 告知？你是否知情？）2 次帶看房屋都沒有裝潢粉刷，那
14 是因為當時屋主都還住在房屋內。（根據告訴人聲稱交屋
15 前驗屋時發現主臥室、次臥室等處漏水，又經過粉刷等瑕
16 疵，原屋主彭靖芳有無告知？）當時屋主有告知主臥室分
17 離式冷氣拆除的時候造成牆面留下的痕跡，所以請拆除冷
18 氣的師傅補洞補牆面並油漆，買方陳翊婕當時也沒意見，
19 我們就一起回公司辦理所有的交屋程序。」（見新竹地檢
20 署106 偵6532號卷第13頁背面至14頁）。依據一般交易觀
21 念，當時既無跡象得以預見系爭房屋有滲漏水未修復之瑕
22 疵，即無從課以被告羅美玲、范揚鑫調查有無確實滲漏水
23 之預見危險及調查義務，應認被告羅美玲、范揚鑫已盡不
24 動產經紀業管理條例及民法規定之義務，自不構成不完全
25 給付，原告復未能舉證證明被告羅美玲、范揚鑫有蓄意隱
26 瞞系爭房屋有滲漏水情況，或處理委任事務有何故意或過
27 失，故原告依不動產經紀業管理條例第23條、第26條、民
28 法第179 條、第226條、第256 條規定請求與被告羅美
29 玲、范揚鑫解除契約並返還原告仲介費15萬元，已屬無
30 據。況本件原告係與有巢氏加盟店即兆威不動產仲介經紀
31 有限公司簽訂要約書而委託購買系爭房屋，有要約書1紙

01 在卷可稽（見本院卷一第215頁），益徵原告主張與被告
02 羅美玲、范揚鑫解除契約並請求返還仲介費15萬元之請求
03 無理由，不能准許。

04 3、復按，不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、
05 隱私、貞操或其他人格法益，被害人雖非財產上之損害，
06 亦得請求賠償相當之金額，惟須情節重大者，此觀之民法
07 第195 條第1 項規定自明。另債務人因債務不履行，致債
08 權人之的人格權受侵害者，準用第192 條至第195 條及第19
09 7 條之規定，負損害賠償責任，民法第227 條之1 定有明
10 文。查原告固主張：因系爭房屋滲漏水，致原告疲於訴
11 訟，身心受苦，爰依民法第227 條之1 規定，向被告三人
12 各請求精神慰撫金20萬元云云。惟查，原告並未舉何證據
13 證明其身體、健康上究因系爭房屋漏水受有何具體損害，
14 以供本院審酌被告侵害情節是否重大，其主張自難盡信。
15 且提出之盛唐中醫診所、崇益中醫診所醫療費用收據明細
16 表（見本院卷一第188 至192 頁）亦難證明其損害係因系
17 爭房屋之情形所導致而具有相當因果關係。從而，原告依
18 民法第227 條之1 規定，請求被告三人應各賠償精神慰撫
19 金20萬元，均不應准許。

20 （五）又訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之
21 訴為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為
22 裁判。因本件原告先位之訴既為有理由，本院即無庸就其
23 備位之訴另為裁判。

24 七、綜上所述，原告先位之訴，依民法第359條前段、第259條規
25 定，請求被告彭靖芳返還原告已付價金585萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日即107年5月29日（見本院卷一第121頁）起
27 至清償日止，按年息5%計算之利息部分，即屬有據，應予准
28 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

29 八、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告
30 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至
31 原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回

。七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後，認與判決結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 111 年 7 月 4 日
民事第一庭 法官 楊明箴

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 111 年 7 月 14 日
書記官 劉亭筠

附表一：現況損害檢查、水份計檢測與熱像儀檢測結果：

項次	有無滲漏水及原因研判
1	4 樓門前上方平頂牆面有滲漏水現象，原因研判為鑑定建築物正面有一排水管（詳鑑定報告第804 頁相片14、第704 頁相片17-1、17-2）因下雨後雨水進入該排水孔滲入，導致4 樓門前上方之積水及滲水。（詳鑑定報告第802相片1、3；第704 頁相片17-3）
2	4 樓至5 樓樓梯間中間梁與牆面有滲水現象，其原因研判為樓梯內牆面因4 樓至5 樓外牆面滲水導入內牆面滲水。（詳鑑定報告第802 頁相片2）
3	4 樓客廳牆角有滲漏水現象，其原因研判為鑑定建築物4 樓至5 樓正面牆面有滲漏水，而導入4 樓內牆面滲水（詳鑑定報告802頁相片4）
4	4 樓臥室2 平頂與牆面有滲漏水現象，其原因研判為4 樓至5 樓之側面牆面有滲漏水現象，而導入至4 樓臥室2 平頂與內牆面之滲漏水（詳鑑定報告第802 頁相片6）

01

5	4 樓臥室1 平頂與牆面有滲漏水現象，其原因研判為4 樓至5 樓之正面牆面有滲漏水，而導入4 樓臥室1 平頂與牆面之滲漏水(詳鑑定報告第 803頁相片11)
6	4樓 臥室1 平頂與牆面有滲漏水現象，其原因研判為4 樓至5 樓之正面牆面有滲漏水，而導入4 樓臥室1 平頂與牆面之滲漏水(詳鑑定報告803頁相片8)
7	5 樓門前平底有滲漏水之現象(L 型)，其原因與項次1 相同。
8	3 樓客廳平頂牆面(4 樓廁所2 下方)有滲漏水之現象，原因研判為4樓廁所2 之排水系統滲漏水造成。
9	鑑定建築物之樓梯間外牆面與4 樓至5 樓之正面牆面有滲漏水或積水之現象。
10	鑑定建築物4 樓至5 樓側面牆面有滲漏水或積水之現象。

02 附表二：鑑定報告修復費用統計表(元)

03

項次	修復費用	廢料清理及運送費(4%)	其他費用(6~10%)	利潤稅捐及管理費(15%)	合計
A	285,549	11,422	17,133	42,832	356,936
B	41,756	1,670	4,176	6,263	53,865
C	5,000	200	500	750	6,450
說明	A:鑑定建築物滲漏水瑕疵修復費用評估 B:鑑定建築物4樓滲樓水房屋受損修復後費用評估 C:鑑定建築物4樓至5樓樓梯間滲漏水受損修復費用評估				

04 附表三：補充鑑定報告修復費用統計表(元)

05

項次	4樓浴廁間地坪漏水修復工程	其他費用(10%)	利潤稅打捐及管理費(15%)	合計
1	91,490	9,149	15,096	115,739