

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第155號

原告 張詩妤

訴訟代理人 陳韶瑋律師（法扶律師）

被告 佳橋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇律蓁

被告 謝文揚

謝佳芸

共同

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 陳慶禎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年1月5日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告三人應連帶給付原告新台幣貳拾伍萬元，及均自民國109年3月6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告佳橋不動產仲介經紀有限公司應給付原告新台幣玖萬陸仟元，及自民國109年3月6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行，但被告佳橋不動產仲介經紀有限公司如以新臺幣玖萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、緣原告有意購屋，經被告公司之僱員即銷售經紀人員被告丁○○之仲介及帶看，先於民國（下同）108年3月4日晚上至訴外人徐執中所有門牌號碼為新竹市○○路000 號0樓之0之房屋（位於最頂樓）及其坐落基地（下稱系爭房地）看屋，當時被告丁○○即向原告表示其得為原告以系爭房地本身，向銀行貸得系爭房地價金九成之貸款以支付價金，且原告因上開房屋為屋齡26年以上之舊屋，擔心會漏水，乃特別詢問被告丁○○，其於看屋完當晚以LINE回應原告表示該房屋不會漏水，原告原欲以新臺幣（下同）500 萬元之價格購買系爭房地，先於同日與被告公司簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，約定於買賣成立時給付買賣總價款百分之2 之服務報酬，嗣原告於翌日中午由任職公司老闆甲○○陪同再去查看上開房屋時，被告丁○○仍當場向原告表示該房屋不會漏水，被告可為原告以系爭房地向銀行貸得房地價金九成之借款，後原告因認500萬元之買價仍無力負擔希望降價，於被告丁○○協助下，於108年3月6日再與被告公司重新簽訂買價為480萬元之不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書，並交付斡旋金3 萬元予被告，被告丁○○並邀約原告於同月10日至被告公司，以便得以徐執中洽談。嗣於同月10日下午四時三十分許原告即偕同三名未成年子女及朋友己○○至被告公司處，被告丁○○乃安排原告等人在一處房間內等候，未讓原告與徐執中商談，待原告等在該房間等待近2小時後，被告丁○○即對原告表示：徐執中已同意以480萬元出售系爭房地予原告，買賣契約已談成，要原告當下要直接簽訂正式契約等情，原告當時雖對需立即簽約一事感到錯愕，但因被告丁○○另強硬表示：如原告今日不簽約，已繳之3萬元斡旋金即會被沒收等語，加上被告丁○○、戊○○二人又表示系爭房屋不會漏水，並出示勾選系爭房屋無滲漏水之系爭房屋現況調查資料讓原告查看，另再表

示可以系爭房地貸得價金九成等情，原告遂在此等情況下，草率依被告丁○○、戊○○之指示，與徐執中就系爭房地簽訂價金480萬元之買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並開立金額各為48萬元、432萬元之本票各一紙交付予徐執中，因被告丁○○另稱該房屋老舊難免有些小問題（不包括漏水）日後需修繕，但賣方住台北不方便處理，因系爭房地價格480萬元已有優惠，要求原告日後可否不針對一些小問題計較，原告遂依被告丁○○之建議，同意由被告戊○○於系爭買賣契約中註明依現況交屋賣方不負瑕疵擔保之責任等語，然絕非有同意並免除系爭房屋漏水之瑕疵擔保責任之情事。

(二)、詎料，原告簽訂系爭買賣契約後，於108年3月18日與富邦銀行承辦貸款人員黃珉璫洽談貸款問題，方知悉被告所謂可貸款九成，係指房地總價八成部分以設定抵押權方式貸款，其餘一成則以房屋修繕費之方式申請貸款，核與被告丁○○、戊○○原先向原告所承諾可以系爭房地本身設定抵押貸得價金九成者已有不符。又原告夥同乙○○於同年20日至系爭房屋現場查看，雖乙○○當時口頭告知系爭房屋有漏水，熱水管亦有破裂，然因先前被告多次向原告保證該房屋不會漏水，故原告當時對乙○○所言仍半信半疑，其後因系爭房屋仍有些東西需更換，經被告丁○○之介紹，原告乃於同月30日與裝修師傅朱孝毅相約至系爭房屋，並於當日詢問朱孝毅該房屋有無漏水問題時，朱孝毅乃稱該房屋之屋頂及天花板間因中空會漏水，但此為小問題，僅需花費2萬元即可修繕完成，被告亦表示系爭房屋屋頂已做好防水措施，但中空部分係原告自己要負責修繕等情，原告聽聞後，始確知系爭房屋有漏水問題，雖感遭受被告之欺瞞，但思及2萬元修繕費用係原告能力可負擔，並考量息事寧人及貸款仍需被告丁○○協助辦理等緣故，態度遂仍吞忍，此時被告丁○○亦才改口向原告表示，系爭房屋先前確有漏水但已有修復，原告始會於同年4月15日以LINE向被告丁○○提及表示「哥哥 防水

01 那《可以先做嗎》、「還是要等交屋才能請朱先生作」、
02 「防水不能先作口」、「本來就是會漏水」及「防水也是我
03 出」等語，絕非表示原告簽約前及簽約當時，即已知系爭房
04 屋有漏水並同意自行負擔漏水之修繕責任。嗣原告雖於同年
05 4月間有雇請朱孝毅處理上開屋頂漏水問題，原告為求慎
06 重，乃再於同年5月8日委請乙○○前往系爭房屋協助驗收，
07 乙○○查看後，表示朱孝毅僅作表面處理未能修繕完成，並
08 再稱：房屋熱水管亦有漏水，所涉及之浴室泥作即需20萬
09 元，以及屋頂防水需30萬元、全室油漆補土、水管電路重新
10 配置等項目，加上細部問題要再挖開，整體修繕費用還會再
11 提高，估算整體修繕費用高達近百萬元等語，斯時原告經乙
12 ○○之告知，始知系爭房屋之漏水問題嚴重，絕非被告丁○
13 ○、戊○○所謂小毛病而已，且此高額修繕費用，亦非原告
14 所能負擔，而其後系爭房屋確已出現嚴重漏水之情形，至此
15 原告始認知受到被告丁○○、戊○○之聯手欺瞞。因系爭房
16 屋嚴重之漏水問題未解，原告擔心除了付出平生所有積蓄及
17 後續清償貸款外，日後更需支出龐大而無法負擔之漏水修繕
18 費用，於此壓力下，不得已即通知富邦銀行停止撥款，因而
19 導致徐執中於另案訴請原告履行契約等訴訟，經本院108年
20 度訴字第555號事件（下稱另案事件）受理後，嗣原告因迫
21 於情勢，不得已只好接受另案事件承審法官之建議，與徐執
22 中於訴訟中達成和解，同意解除系爭買賣契約。

23 (三)、被告公司為以不動產仲介業務為營業內容之公司，而被告丁
24 ○○、戊○○均係被告公司之銷售經紀人，渠二人自具有房
25 地買賣之專業知識，且針對其等所為之居間行為，既向消費
26 者即原告收取相當之佣金，依民法第567條及不動產經紀業
27 管理條例第24條之2第3款至第5款之規定，自應就其二人
28 所從事之本件仲介原告買受系爭房地之業務，善盡調查之義
29 務。而系爭房屋是否會漏水，及得否以系爭房地本身向銀行
30 抵押貸得價金之九成，係本件原告是否同意購買系爭房地之
31 重要之點，為足以影響原告購買系爭房地意願之重要事項，

01 為被告所明知，詎料被告丁○○、戊○○均二人，就系爭房
02 屋有無漏水一事，卻故意隱匿或疏失未善盡調查及告知義
03 務，於簽約前及簽約時，逕向原告表示及保證系爭房屋無漏
04 水，又向原告謊稱可以系爭房地向銀行申請房地價金九成之
05 貸款，未就是否可以向銀行申請房價九成之貸款提供予原告
06 正確之訊息，僅一味促使買賣雙方盡速成交，導致原告倉促
07 與徐執中簽訂系爭買賣契約，並因此衍生後續訟爭，更因此
08 無端承擔賠償責任，是被告丁○○、戊○○二人已違反民法
09 第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2第3款至第5款
10 之規定，原告自得依民法第184條第2項、第185條、第188條
11 第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告
12 三人對原告至少負過失侵權行為之連帶賠償責任；或依民法
13 第544條及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項之規
14 定，請求被告三人就不能履行委託契約致原告所受損害負連
15 帶賠償責任。又被告公司因丁○○、戊○○二人上開行為，
16 依民法第567條第1項、第224條前段、第227條第1、2項等
17 規定，應對原告負不完全給付之債務不履行責任，被告丁○
18 ○、戊○○並應依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規
19 定，與被告公司對原告負連帶賠償責任。據此，原告擇一請
20 求被告三人連帶賠償原告所受之損害。

21 (四)、至就原告所受損害之金額言，依另案事件之和解筆錄所載，
22 原告應賠付徐執中之繼承人現金48萬元及分擔系爭房地辦理
23 移轉登記予徐執中繼承人所需支出之代書費、稅費及規費之
24 半數金額，而原告已賠付徐執中之繼承人48萬元及支出上開
25 之代書費、稅費及規費之半數金額9000元，此部分原告所受
26 之損害合計為489,000元。又因被告丁○○、戊○○未善盡
27 調查系爭房屋之現況及告知義務，及未提供正確訊息，導致
28 原告陷於錯誤而購買系爭房地，致生訟爭，造成原告支出原
29 本無須給付之費用，包括辦理系爭房地過戶至原告名下所需
30 之代書費49,000元、履約保證費用1,440元，系爭房屋之保
31 險費2,716元、108及109年之房屋稅合計1,589元，及108年

01 度之地價稅1,654 元，合計56,399元。是綜上，原告所受損害
02 合計545,399元。

03 (五)、又被告三人因未盡詳細調查義務且提供不正確之資訊以致原
04 告誤買系爭房地，與徐執中簽訂買賣契約，並致徐執中因此
05 受有利益，被告3人此等利於徐執中之行為，依民法第571
06 條規定，被告公司自不得向原告請領仲介之報酬，且若非被
07 告公司有債務不履行之狀況，原告自無須給付前開96,000元
08 之仲介服務費用，故依民法第227條第1項規定準用同法第22
09 6 條規定，被告公司亦須賠償原告因債務不履行所生之損害
10 96,000元。是以，原告爰依民法第571條、第179 條；或依
11 民法第227條第1項、第226條第1項規定，自得向被告公司請
12 求返還其已收取之仲介費96,000元及其法定遲延利息。原告
13 爰併聲明：1、被告公司、丁○○、戊○○應連帶給付原告
14 543,999 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
15 利率百分之五計算之利息。2、被告公司應給付原告96,000
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分
17 之五計算之利息。3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告之答辯：

19 (一)、系爭房地之原所有權人徐執中於107年10月間委由被告公司
20 之營業員丙○○對外仲介出售時，徐執中即於標的物現況說
21 明書之欄內，就系爭房屋曾於1年內修繕滲漏水及臥室、天
22 花板處有滲漏水等資訊詳為揭露。被告公司之後亦於同年12
23 月15日由承辦人丙○○、店長陳宜君及經紀人即被告戊○○
24 ○，對於系爭房地之產權、有無增建、位置、水電及當下屋
25 況再次進行調查，並製作一份調查時之屋況說明書，調查當
26 時因上開漏水情形已修繕，故製作之屋況說明書乃勾選無滲
27 漏水。原告得知系爭房地出售資訊後即與被告丁○○前往看
28 屋，於看屋及簽約過程中，負責仲介之被告丁○○，亦確實
29 依徐執中所填寫之現況說明書、被告公司製作之屋況說明書
30 （以上二份說明書下稱系爭二份說明書），及系爭房屋之現
31 況，詳實向原告說明該房屋曾有漏水、頂樓有施作防水修補

01 等屋況資訊及房屋現況，並無任何隱瞞或不實之說明，經原
02 告當場審視屋況表示滿意，遂同意並與被告公司簽立不動產
03 買賣意願書，提出以500萬元為購買要約。惟原告簽立上開
04 意願書後，復改以480萬元為購買要約，然該價格與徐執中
05 委託出售之價格550萬元有相當之價差，且已低於行情不易
06 斡旋，原告則一再請託曾有姻親關係之被告丁○○協助降
07 價，並提出對賣方免除後續系爭房屋之瑕疵擔保責任等為條
08 件，因而另與被告公司簽立480萬元不動產買賣意願書，之
09 後經被告公司邀約原告與徐執中，於108年3月10日至被告公
10 司位於新竹市關新路之營業所進行磋商及議價後，原告與徐
11 執中就系爭房地達成以480萬元買賣，且依現況點交及免除
12 徐執中就漏水等瑕疵之民法物之瑕疵擔保責任之合意，被告
13 戊○○於買賣雙方簽約之際，並再次向原告確認系爭二份說
14 明書，以及原告是否同意免除徐執中就系爭房屋漏水等瑕疵
15 擔保責任，而以現況交屋作為買賣契約之特別約定事項，於
16 獲得原告確認無誤後，即當場簽約用印，是被告三人並無故
17 意提供不實資訊予原告之情，被告三人已善盡居間契約之據
18 實告知義務。且於簽訂系爭買賣契約後，原告自108年3月20
19 日起即多次表達欲於交屋前施作防水工程，並於隔日要求被
20 告丁○○協助將48萬元修繕費匯給修繕防漏水工程之師傅，
21 復於同年4月15日以LINE向被告丁○○詢問並表示，防水工
22 程其可否先施作、本來就是會漏水及防水工程費用是其支付
23 等內容，可見原告於簽約前就房屋有漏水之情，應已有所知
24 悉，否則，何以原告就房屋有漏水乙事，當時均未對被告丁
25 ○○加以質問？是原告主張被告未盡告知及調查義務，其簽
26 約前不知房屋有漏水及曾有修補云云，應非事實。

27 (二)、又原告以480萬元委由被告丁○○議價後，經被告丁○○向
28 富邦銀行確認得按原告需求以房價之九成核貸，其中八成貸
29 款係以系爭房地之抵押貸款，一成為以房屋裝修款貸款後，
30 原告即向該行申請貸款，原告卻於貸款核撥前，在未知會富
31 邦銀行下，自行向元大銀行辦理信用貸款，導致富邦銀行取

01 消撥款，嗣經原告將信用貸款結清並於富邦銀行重新送件審
02 核後，亦再次獲准核貸，上開貸款過程，包括八成貸款係以
03 系爭房地之抵押貸款，一成為以房屋裝修款名義貸款等節，
04 原告皆全程參與並知悉且同意，絕無其所稱被告提供其不正
05 確貸款資訊之情形。

06 (三)、按不動產經管條例第22條第3項、第23條第1項之規定，雖
07 課予不動產經紀業者就訂約事項有調查之義務，並應以不動
08 產說明書向交易相對人解說，惟並非謂不動產說明書之記載
09 與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應依不
10 動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責任。此乃因
11 不動產經紀人雖就居間仲介之標的應負擔據實報告、調查義
12 務，但並不負有保證買賣標的無瑕疵之義務，或全面排除日
13 後可能瑕疵之義務。亦即被告公司依民法第565條之規定，
14 所提供之仲介服務應僅及於報告訂定買賣契約之機會或為訂
15 定買賣契約之媒介，是就買賣標的未妥善檢查風險，應由買
16 賣當事人各自依契約法之瑕疵擔保責任等法律關係承擔，尚
17 無強令居間者亦須負買賣標的之檢查義務，並由其承擔系爭
18 買賣契約事後損害賠償責任。依前所述，被告已善盡居間契
19 約之據實告知義務，就系爭房屋曾於一年內修繕滲漏水及臥
20 室、天花板處有滲漏水等資訊，已詳實告知予原告知悉，亦
21 數度陪同原告到場確認屋況，至系爭房屋日後是否仍會發生
22 漏水等情，因被告並不具有專業檢查能力，則被告依委賣期
23 間屋況檢查所得之調查情形，向原告進行說明及報告，即無
24 違不動產經紀人就居間仲介標的應負之據實報告、調查義
25 務，亦難認被告有何侵害原告權利之不法過失侵權行為，及
26 不完全給付之債務不履行行為可言。且原告自承其所主張熱
27 水管瑕疵，係簽約後欲就系爭房屋進行整修時，另委由專業
28 之張義峰進行檢查，方稱熱水管也應有漏水之問題云云，顯
29 見原告所指之熱水管瑕疵縱屬事實，亦無從自外觀目視可得
30 發現。又原告於另案事件與賣方達成和解，致需給付之相關
31 違約費用及將系爭房屋辦理過戶所生之代書費、履約保證等

費用，乃是因原告自身於貸款之過程中，自行向其他銀行辦理信用貸款，以致原經核准之九成貸款遭富邦銀行取消，其後以此為藉口不願繼續履約所致生，與被告三人之仲介業務及履行委任契約並無關係，更非被告3人故意或過失不法行為所致之損害，原告自不得依民法第184條第2項、第188條、第227、544、567條等規定及不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條第2項等規定，請求被告3人須連帶賠償其可歸責於己所生之損害。

(四)、被告丁○○於為原告居間仲介系爭房地買賣事宜之過程中，皆就系爭房地之屋況詳依賣方徐執中所告知之內容，逐一向原告說明並偕同原告確認屋況，另被告戊○○亦於簽約之際再就系爭房屋之屋況與原告確認後，原告同意以免除系爭房屋漏水等瑕疵擔保責任，來達到原告減價買屋之目的，是被告公司並無未盡報告及調查義務之情事。況原告之所以與賣方徐執中解除系爭房地之買賣契約，乃因其無能力負擔續為履約後繳納貸款本息之經濟考量，非因被告3人於仲介系爭房地時，有不實告知系爭房地無漏水或貸款無法九成核貸之情形所致，是被告丁○○、戊○○於處理委任事務並無有何故意或過失存在，無原告所指構成不完全給付之行為，原告自不得依民法第571條、第179條，或第227條第1項、第226條第1項條規定，請求被告公司返還或賠償仲介服務費96,000元。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保請宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)、原告經被告公司居間仲介，以480萬元向徐執中買受系爭房地，並於108年3月10日簽訂系爭買賣契約書，於系爭買賣契約第17條特別約定事項中明載「依現況交屋，賣方不負責瑕疵擔保之責任」等文字（見本院卷一第79頁），且於被告丁○○仲介原告買受系爭房地過程中，於簽立買賣契約前，被告丁○○曾先後於同月4日晚上及5日中午帶原告看系爭房屋。

01 (二)、原告與被告公司分別於108年3月4日、同年月6日，就系爭房
02 地簽訂不動產買賣意願書、買賣給付服務費承諾書，原告同
03 意承買系爭房地之價格各為500萬元、480萬元，並約定原告
04 應於居間仲介買賣契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報
05 酬予被告公司，而原告已給付被告公司仲介服務費96,000
06 元。

07 (三)、系爭買賣契約書內，附有賣方徐執中於107年10月間，就系
08 爭房屋所製作之標的物現況說明書，其中第15項次「建物現
09 況是否有滲漏水情形」勾選「是」，並於備註說明處勾選：
10 「位置：臥室、天花板」，並就「是否曾在最近一年內修復
11 滲漏水」該項，勾選「是」（見本院卷一第113頁）；亦附
12 有由被告公司自行製作之系爭房屋之屋況說明書，於建物瑕
13 疵情形欄內第3點「有滲漏水情形？」項下勾選「無」（見
14 本院卷一第119-120頁），且原告與徐執中亦均於系爭買賣
15 契約書內，其中記載「買賣雙方同意本公司得同時接受雙方
16 委託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解說後已詳閱並瞭解
17 不動產說明書內容及附件資料無誤。」之該欄內，加以簽名
18 （見本院卷一第85頁）。

19 (四)、原告於另案事件中與賣方徐執中之繼承人徐玉偉、陳文蘭
20 達成訴訟上和解，由原告賠償賣方48萬元並解除系爭買賣
21 契約，於和解筆錄內並約定本件原告願將系爭房地辦理移
22 轉登記予陳文蘭，辦理移轉登記所需之代書費、稅費、規
23 費由雙方平均分擔，而原告已支付48萬元予陳文蘭，且原
24 告所已支付上開代書費、稅費及規費之半數金額為9000元
25 （見本院卷一第129-133、191-193、215-221、233頁）。

26 (五)、原告已支出辦理系爭房地過戶至原告名下所需之代書費49,0
27 00元、履約保證費用1,440元，系爭房屋之保險費2,716元、
28 108及109年之房屋稅合計1,589元，及108年度之地價稅1,65
29 4元，合計56,399元（見本院卷一第215頁、第222-232頁、
30 第235頁-237頁、第239-257頁）

31 四、兩造之爭點及本院之判斷：

01 本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、被告丁○○、
02 戊○○於仲介原告買受系爭房地時，就系爭房屋之漏水一
03 事，是否有未盡居間人之調查及告知義務之情事？(二)、如被
04 告丁○○、戊○○有未盡居間之調查及告知義務，致原告買
05 受系爭房地，則原告因此所受之損害數額為多少？原告得請
06 求被告連帶賠償之數額為多少？(三)、原告請求被告公司返
07 還仲介服務費96,000元，有無理由？爰予以論述如下。

08 (一)、被告丁○○、戊○○於仲介原告買受系爭房地時，就系爭房
09 屋之漏水一事，是否有未盡居間人之調查及告知義務之情
10 事？

11 1、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
12 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
13 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
14 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條
15 已有規定；又按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之
16 書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…
17 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知
18 買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協
19 助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。不動產經紀業
20 管理條例第24條之2第3、4、5款亦有規定。再按仲介業之業
21 務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者會委由仲介業
22 者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向
23 消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危
24 險及調查之義務。於仲介之過程，亦握有較為充分之資訊，
25 其就可能發生之不利結果，亦較有預見之可能。如其未盡此
26 注意義務致使委託之消費者蒙受損失，即應負過失侵權行為
27 之責（亦有最高法院84年度台上字第1064號裁判意旨可供參
28 考）。

29 2、經查，被告被告丁○○、戊○○二人受雇被告公司擔任仲介
30 房屋買賣之經紀人員，其二人並屬有償居間仲介原告向徐執
31 中買受系爭房地，有原告提出之原證1被告公司之登記資

料、原證4不動產買賣意願書、買賣給付服務費承諾書、原證5不動產買賣意願書、買賣給付服務費承諾書及原證6系爭買賣契約書影本各一份在卷可憑（見本院卷一第、43-45、69-126頁），且為被告所不爭執，堪信為實在。又被告丁○○於原告簽立買賣契約前，曾先後於108年3月4日晚上及5日中午，帶同原告查看系爭房屋，其中於4日晚上查看後，原告曾LINE問被告丁○○該房屋是否會漏水，被告丁○○隨即回覆稱：不會哦；另於上開5日中午查看房屋時，原告係由其任職公司老闆即證人甲○○陪同，與被告丁○○一起看屋，有看到牆壁有類似壁癌，其等即至樓上看頂樓防水，被告丁○○當場表示頂樓防水已做好，不會有問題，且表示房屋曾經有漏水，但已有修補過；另於10日簽約時，原告係由同居友人即證人己○○等陪同在場，當場原告有再次詢問被告丁○○房屋會不會漏水，被告丁○○表示不會等情，有原告與被告丁○○之LINE對話內容（見本院卷一第331-332頁）及證人甲○○、己○○在庭之證述內容可參（見本院卷二第10-11、13頁），且證人己○○亦另證稱：簽約前被告丁○○有向原告表示系爭房屋曾有漏水，但已經修復，現在不會漏水、其於簽前有與原告去看房子，看到房子有壁癌，渠等有問房子會不會漏水，被告丁○○說不會，已經修好了等語（見本院卷二第13頁），而被告亦當庭陳稱：在簽約前被告人員有跟原告表示房屋曾經漏過水，但已經修繕好了，所以不會漏水，故被告丁○○當時講不會漏水…，在108年3月4、5日被告丁○○有跟原告講現況不會漏水，因他帶看房屋之現況，當時現況是沒有漏水，故被告丁○○才會跟原告講沒有漏水、108年3月10日證人丙○○有跟原告說明房子曾經漏水及修繕的經過，且有說現在不會漏水等語（見本院卷一第383頁）。再參以系爭買賣契約書內，亦附有前述各記載臥室、天花板會漏水、最近一年內曾修復滲漏水，以及無滲漏水之系爭二份說明書，則不論簽約前被告有無交付該份有記載滲漏水之房屋現況說明書供原告查閱，核諸前開之事

01 證，堪認被告丁○○等於居間仲介原告購買系爭房地過程
02 中，於原告簽訂買賣契約前，經原告詢問該屋是否會漏水
03 時，固有告知原告該房屋曾有滲漏水並曾修繕，然卻也同時
04 另數次向原告明確表示已經修繕完成不會再漏水之情。又一
05 般人所了解及認知之中古屋經修繕後不會漏水，固不能當然
06 苛求為之後均永不會再漏水，然至少亦應係維持相當之期間
07 不會再漏水之情狀，絕非僅係當下不會漏水，日後隨時均可
08 能漏水之狀態，是被告等於簽約前及簽約當下向原告表示已
09 修好不會漏水，應係向原告告知、表明該房屋，在原告買受
10 後相當期間內，不會再有漏水之意，絕非僅係當時不會漏
11 水，日後隨時均可能再漏水之情。

12 3、惟查，經原告於108年3月10日訂約買受系爭房地，之後該房
13 屋之臥室及房間之天花板等，於同年5月間即有多處漏水之
14 情，有原證10房屋現場照片在卷可參（見本院卷一第147-14
15 9頁），因斯時距被告被告丁○○、戊○○於同年3月間，告
16 知原告房屋漏水已修好不會再漏之時點乃屬不久，則原告主
17 張被告等於居間介紹其買受該房地時，未詳實告知原告屋況
18 乙節，即非無據。被告固辯稱：簽約前已將二份屋況說明書
19 均揭示予原告，並二次帶原告看房屋現況，原告當時係在知
20 悉房屋會漏水及已詳細了解屋況下，始簽立買賣契約並同意
21 於契約內，載明免除賣方對包括漏水等瑕疵擔保責任之文
22 字，且修繕後是否會再漏水亦非被告所能檢測得知，被告已
23 盡居間人之據實報告及調查義務，並以原告於108年3月20日
24 即以line問被告丁○○，於假日可否做漏水防水施工，及於
25 同年4月15日以line詢問丁○○可否先做防水施工，且表示
26 房屋本來即會漏水（上開line內容見本院卷一第343-344
27 頁、357-358頁），暨原告先前未向被告質疑房屋有漏水等
28 情，以為佐證，惟為原告所否認。經查：

29 (1)、依前開所述，被告雖於仲介過程中曾告知原告房屋有漏水，
30 並曾有修繕漏水，但已數次明確告知原告已修繕完成不會再
31 漏水，並有被告公司於107年間仲介銷售系爭房屋時，其公

01 司人員即包括被告戊○○及證人丙○○等，所調查製作、載
02 明房屋不會滲漏水之系爭房屋屋況說明書影本在卷可證（見
03 本院卷一第119-120頁），且當時被告丁○○帶看房屋時，
04 兩造雙方並未發現房屋有漏水，為其等所不否認，則被告辯
05 稱原告簽約當時，係在知悉房屋仍會漏水情況下，同意免除
06 賣方此部分漏水之瑕疵擔保責任，即有疑義而非可遽採。又
07 系爭房屋屬中古屋，因屋齡已二十多年，會有一些需修繕之
08 處，故於原告買受後需加以整修，亦屬常情，而原告於108
09 年3月20日line予被告丁○○，僅詢問有關六日可否施工之
10 事宜，無從看出該施工事項，係針對或當然包括房屋漏水修
11 補部分，而被告就此亦未進一步舉證證明，是其所稱原告於
12 108年3月20日，即詢問被告丁○○週六日可否作房屋漏水之
13 防水施工云云，並不可採。

14 (2)、又原告主張其係於108年3月30日詢問被告所介紹之師傅朱孝
15 毅，經其告知該房屋之屋頂及天花板間因中空會漏水，但屬
16 小問題，僅需花費2萬元即可修繕完成，始知悉系爭房屋會
17 漏水，之後乃於同年4月9日針對上開漏水修繕及房屋其他之
18 修繕，由朱孝毅出具一份修繕金額30多萬元之估價單予原
19 告，嗣原告並委由朱孝毅於同年4月間，先針對上開漏水部
20 分加以修繕，其後原告再於同年5月8日，委請公司老闆所介
21 紹之師傅即證人乙○○，前往系爭房屋協助查看上開漏水之
22 修繕，惟乙○○表示朱孝毅未修繕完成，此部分屋頂漏水之
23 防水處理，加上其他處漏水暨其他屋內項目之施作，需耗資
24 不少乙節，有原證9原告與朱孝毅間之line對話內容，及朱
25 孝毅以line寄予原告包括漏水修繕等之房屋修繕估價單影本
26 一份（見本院卷一第141-146頁）、原告與被告丁○○間之l
27 ine對話內容影本（見本院卷一第354-359頁）在卷可憑，並
28 據證人乙○○到庭具結證稱：「…原告叫我再去看，我看到
29 比之前看到的更嚴重，廚房隔壁的房間靠近浴室的天花板一
30 半油漆剝落，到廚房看時，之前看廚房是沒有漏水，但是那
31 天看廚房天花板油漆剝落，當時原告有提到仲介跟他講房子

01 不會漏水，當天原告就問我如果仲介請來的防水師傅處理不
02 好，如果是他要自己花費整修要找我處理要花多少，我說
03 二、三十萬跑不掉、該二、三十萬元就是做頂樓泥作之費
04 用，因屋頂的修繕通常都是做泥做處理，包括頂樓舊的隔熱
05 磚清除，及泥作防水復原灌水泥等。」等語可佐（見本院卷
06 二第17、19頁）。且經核朱孝毅所開予原告之房屋修繕估價
07 單總價為309700元，但其中屬修復系爭房屋屋頂中空部分之
08 防水費用確僅為2萬元（見卷一第145頁該估價單影本）。再
09 參以原告於108年4月17日與朱孝毅之line通話中，其中原告
10 提及：我要把支出之留憑據下來、請問防水保固多久；朱孝
11 毅回應稱：公司正常規定一年、費用向文洋（按應係「楊」
12 之誤載，即被告丁○○）請嗎？原告表示：不是，是我，他們
13 不負責防水，當（漏載「時或初」）都說做完了才跟我說還
14 要花兩萬等情，已據本院調取另案事件卷宗查明無訛（該等
15 LINE對話見該另案事件卷一第246頁）。是原告上開主張之
16 情，應堪信實。從而，原告主張其於簽訂買賣契約前，經被
17 告告知後，係以為系爭房屋漏水已修繕完成不會再漏水，之
18 後係因於108年3月間經朱孝毅告知後，始知系爭房屋屋頂中
19 空部分會漏水，但朱孝毅表示屬小問題僅需花二萬元即可作
20 好防水處理，其因金額不高始不再爭執而同意負責該部分費
21 用，並希望儘早委由朱孝毅處理、修繕該部分防水工程，始
22 於108年4月15日向被告丁○○為上開之表示乙節，即屬不
23 虛。準此，即不得以原告於108年3月20日、4月15日以line
24 對被告丁○○為上開之表示，反推原告於簽約前已知悉系爭
25 房屋仍會漏水之事實。再者，因原告係於108年5月8日，經
26 乙○○之告知後，始得知系爭房屋之漏水情節非輕，修繕處
27 理費用非少，已如前述，則原告在此之前，於108年3、4月
28 間得知房屋會漏水後，因認情形尚屬輕微，已同意自行吸
29 收、負擔該2萬元修繕漏水費用，故未積極就此事向被告提
30 出質疑，核與常情應無相違，亦難以此反推謂原告簽約前已
31 知悉房屋會再漏水一事。佐以原告自108年5月間開始，與被

告丁○○之line對話中，業已多次對其質疑表示先前告知原告房屋漏水已修好，但事實不然，仍有多處漏水等節（見本院卷一第423-428頁），益徵原告主張其係於108年3月間，經朱孝毅告知，始知悉系爭房屋前經修繕後仍會漏水，並其後於同年5月間，經乙○○之告知，始知系爭房屋之漏水嚴重乙情非虛。是被告辯稱原告於簽約前，經被告之居間告知後，業已知悉房屋雖經過修繕，然仍會漏水，故同意自行承擔房屋漏水之修繕責任，被告已盡到其居間人就系爭房屋屋況之詳實報告義務云云，已難以採認。

(3)、被告固另以：其於居間仲介系爭房地予原告買受時，就系爭房屋於漏水修繕後，日後是否會再漏水，當時亦無從檢查得知，難認被告未盡到檢查義務，亦不能課以身為仲介業者之被告，保證該房屋於簽約後不會漏水之義務，故被告並無未盡居間仲介義務之情事。惟查，被告丁○○、戊○○對所要仲介買賣系爭房屋之屋況如何，包括是否會漏水乙節，既經消費者即原告於簽約前所多次詢問，乃為原告所甚重視之事項，為被告所明知，而被告丁○○、戊○○既係專門從事房屋買賣居間仲介之人員，且本件賣方徐執中之仲介即證人丙○○，於仲介當時亦屬被告公司之人員，為兩造所不爭執，是以被告丁○○、戊○○於仲介原告買受系爭房地時，本應可透過、經由賣方仲介丙○○方面，予以調查、掌握到系爭房屋有關漏水部分較為充分之資訊，以便於原告在簽約前多次詢問房屋是否漏水時，審慎回應原告，以善盡其等有償受任仲介原告買受該房屋之預見危險及調查之義務。又查，證人丙○○於本院已證稱：「他（指徐執中）委託我賣，我沒有馬上開賣，因為裡面還有大型的家具要清運，還要清潔，也找了管委會原先在107年3月修繕的師傅來再次確認跟檢查，因為還在保固期間內，當時確認沒有滲漏水後，我才在11月開賣，這中間都沒賣出去，108年2月過年時，我跟屋主表示既然你要去大陸，要不要降價，而且如果頂樓萬一再漏水，你也沒辦法回來處理修繕，後來他就同意降價用五百

萬賣，所以二月底我就跟公司的其他業務講這個案子很便宜…」、「（被告訴訟代理人問：這個房子屋主最先委託價，開價到成交價多少錢？）剛開始598 萬，因為他的成本是560 萬，到二月底他才同意降為500 萬，最後以480 萬成交，因為被告丁○○一直講，原告是他的親戚，拜託我再跟屋主做溝通，我跟屋主說你要去大陸，你就不要這麼麻煩，你要擔心害怕半年，所以你就賣了，他想了一天才回覆我同意。」、「（被告訴訟代理人問：擔心害怕半年是什麼意思？）因為頂樓隨時還是有可能有滲漏水…」等情（見本院卷二第22、25頁）。可見同屬居間仲介房屋買賣之證人丙○○，當時亦認知到位於頂樓之系爭房屋，雖經為漏水之修繕，然於短期內仍可能隨時再發生漏水情形，則同屬專門仲介房屋買賣之被告，衡情亦應具有該等認知及專業判斷能力，再參以於被告丁○○帶原告看系爭房屋時，該房屋牆壁已有壁癌情形，已如前述，則被告於原告在簽訂買賣契約前，多次詢問其房屋是否仍會漏水時，以其等具有之專業，本應審慎因應，並進一步再為相關之調查，以便正確回覆原告，而非徒憑其公司所作成不會漏水之屋況報告，及看屋當時未有漏水現象，即率爾多次答覆原告表示不會再漏水，致與不久後系爭房屋多處即生漏水之情形顯不相符，是原告主張被告丁○○、戊○○因疏失未盡居間人應善盡之調查及告知義務，致其誤信該房屋不會漏水而買受系爭房地乙節，應足以採信，被告辯稱其等並無違反居間人就仲介標的應負之據實報告、調查義務，尚難以成立。

(二)、如被告丁○○、戊○○有未盡居間之調查及告知義務，致原告買受系爭房地，則原告因此所受之損害數額為多少？原告得請求被告連帶賠償之數額為多少？

1、接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責；又債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。民法第544條、第224條本文已有規

01 定。再按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委
02 託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員
03 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，
04 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
05 條例第26條第1、2項亦定有明文。經查，本件原告因被告丁
06 ○○、戊○○於居間仲介原告買受系爭房地時，因疏失未盡
07 到其等就系爭房屋漏水之告知及調查之仲介義務，致原告因
08 誤信該房屋無漏水而買受系爭房地，且因原告與賣方徐執中
09 簽立之系爭買賣契約中，已約定免除賣方之瑕疵擔保責任，
10 已如前述，故事實上原告就系爭房屋之漏水，於簽訂買賣契
11 約後，已難以向賣方求償其漏水之修復費用。

- 12 2、原告雖主張：其誤信被告所言房屋不會漏水而買受系爭房屋
13 後，因漏水修復金額龐大無力再行負擔，致無法繼續履約，
14 而遭賣方以系爭另案事件起訴請求履行契約等，且當時因賣
15 方已對其聲請准為本票裁定，其迫於情勢只得與賣方在另案
16 事件中為訴訟上和解而合意解除系爭買賣契約，並因此賠償
17 賣方繼承人陳文蘭48萬元及依和解筆錄支出代書費、稅費及
18 規費之半數金額9000元，暨已支出為辦理系爭房地過戶至原
19 告名下所需之代書費、履約保證費、系爭房屋之保險費、10
20 8及109年之房屋稅、108年度之地價稅等計56,399元，合計
21 共545,399元，此金額為被告違約致原告受損之金額，然為
22 被告所否認。經查，依證人乙○○上開之證述，系爭房屋要
23 處理其主要漏水原因之屋頂防水及泥作部分，費用約為2、3
24 0萬元，且其另證稱就該房屋熱水管之漏水更換，因需配暗
25 管，故需2、3萬元跑不掉等語（見本院卷二第19頁），然上
26 開之金額，核已與原告所稱先前乙○○於108年5月8日告知
27 其之修繕金額，包括熱水管有漏水，需施作之浴室泥作即約
28 20萬元，屋頂防水需30萬元、全室油漆補土10萬元、水管電
29 路重新配置約10萬元，加上細部問題要再挖開，整體修繕費
30 用會再提高，估算整體修繕費用高達近百萬元之金額（見本
31 院卷一第18-19頁），已有明顯之不同，且經核乙○○到庭

01 所證述之上開修繕漏水金額，乃係其經具結後而為之陳述，
02 應較具可信性，準此，應可認系爭房屋漏水所需之修繕費
03 用，應非如乙○○先前於108年5月間，所告知原告該等高額
04 之金額。又另案事件既係經原告本於其自身之個人考量，而
05 與徐執中之繼承人，居於雙方之自由意思，而成立訴訟上和
06 解，予以合意解除買賣契約，並約定原告應給付予徐執中繼
07 承人及負擔上開之金額，則上開原告所支付之金額，及原告
08 先前為過戶系爭房地至其個人名下而支出之代書費及相關之
09 稅費金額，即難認係屬原告因被告違約仲介其買受系爭漏水
10 房屋，所通常會致生之損害，其間應無相當因果關係之存
11 在。再者，被告於此仲介買賣過程中，固因於原告簽訂買賣
12 契約前，疏於進一步查證，逕行向原告表示房屋經修繕後已
13 不會漏水，而有所違約，致原告誤信而買受系爭房地，然其
14 後被告亦已積極在原告與賣方間，多次加以協調，以期能圓
15 滿解決買賣雙方之爭議，然終因故而未果之情，亦有原證27
16 原告與被告丁○○間之line對話內容影本可參（見本院卷一
17 第417-428頁）。是以本院審酌上情，再參考證人乙○○到
18 庭所述因系爭房屋漏水所需支出之修繕費用約20多萬至30多
19 萬元之情，故認原告因本件被告違約仲介所受之損害金額，
20 應以25萬元為準。從而，原告依上開之規定，請求被告三人
21 連帶賠償其因被告違約所受之損害，於25萬元範圍內，核屬
22 有據而應予准許，逾此部分則無理由。

23 (三)、原告請求被告公司返還仲介服務費96,000元，有無理由？

24 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
25 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
26 不得向委託人請求報酬及償還費用；無法律上之原因而受利
27 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
28 而其後已不存在者，亦同。民法第571條、第179條已有規
29 定。經查，因被告違反居間仲介之調查及告知義務，致原告
30 誤信系爭房屋經修繕漏水後，不會再漏水而與徐執中訂約向
31 其買受系爭房地，已如前述，並致徐執中因此受有利益，則

01 被告此等利於徐執中之行為，依民法第571條之規定，被告
02 公司即不得向原告請領仲介之報酬。然原告已給付被告公司
03 仲介報酬96000元，已如前述，則被告公司受領該金額，對
04 原告言即屬不當得利。從而，原告依民法第571條、第179條
05 之規定，請求被告公司返還96000元之仲介報酬，即有理由
06 而應予准許。

07 (四)、綜上所述，原告依民法第544條、第224條本文及不動產經紀
08 業管理條例第26條第1、2項之規定，訴請被告三人連帶賠償
09 其因被告違約所受損害25萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日
10 即109年3月6日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，
11 及依民法第571條、第179條之規定，訴請被告公司返還其仲
12 介服務費96000元暨自起訴狀繕本送達翌日即109年3月6日起
13 至清償日止按年息百分之五計算之利息，於法尚屬有據，應
14 予准許，逾此部分之請求，則無理由而應予駁回。至原告另
15 依民法184條第2項、第185條、第188條第1項等規定，請求
16 被告三人連帶賠償原告因被告違約所受之損害，及依民法第
17 227條第1項、第226條第1項規定，請求被告公司賠償原告已
18 支出仲介服務費96000元之損害部分，因原告主張此部分之
19 請求，與其前述已獲准之法律關係，為選擇合併之關係，故
20 此部分毋庸另以審酌，亦併此敘明。

21 (五)、本判決第1項、第2項所命被告給付之金額未逾50萬元，應依
22 民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行，
23 此部分原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。被告
24 陳明願供擔保請為宣告免為假執行，經核與規定相符，爰酌
25 定相當之擔保金額予以宣告。至原告敗訴部分，其假執行之
26 聲請已失所依據，應併予駁回。

27 (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
28 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
29 明。

30 五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
31 事訴訟法第79條、第85條第1項本文、第389條第1項第5款、

01 第392條，判決如主文。

02 中 華 民 國 110 年 2 月 19 日

03 民事第二庭 法 官 鄭政宗

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 110 年 2 月 20 日

08 書記官 黃志微