

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第234號

原告 彭家忠
訴訟代理人 路春鴻律師
被告 龍志復
訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 洪法岡律師
鄭玉金律師
被告 鍾欣穎
被告 家事達不動產有限公司

法定代理人 楊博舜
前二人共同
訴訟代理人 戴愛芬律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國114年12月9日辯論終結，判決如下：

主 文

被告龍志復應給付原告新臺幣693,450元，及自民國112年9月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔10分之7，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣231,000元供擔保後，得假執行，但被告龍志復如以新臺幣693,450元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

01 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第2款、第3
02 款、第2項、第256條分別定有明文。經查，原告於本件起訴
03 時，係以龍志復、富士通不動產仲介經紀有限公司（下稱富
04 士通公司）、鍾欣穎為被告，主張前經由富士通公司仲介龍
05 志復所委託出售之新竹縣○○鎮○○路000巷00號房地（下
06 稱系爭房地），並委由家事達不動產有限公司（下稱家事達
07 公司）之員工鍾欣穎居間下，於民國（下同）111年12月14
08 日與龍志復就系爭房地以總價金新臺幣（下同）980萬元簽
09 立不動產買賣契約（下稱系爭契約），而龍志復、富士通公
10 司、鍾欣穎斯時故意隱匿實價登錄之訊息詐騙原告，以遠低
11 於市場行情價格出售系爭房地，故先位請求撤銷系爭契約，
12 並以民法第113、114、184條等之規定，請求龍志復、富士
13 通公司、鍾欣穎應連帶給付原告980萬元之本息；備位則以
14 富士通公司、鍾欣穎就其等受委任之事務，未盡詳實查證及
15 報告之義務，請求富士通公司、鍾欣穎應連帶給付原告980
16 萬元之本息；其上被告有一給付，即同免責任等情（見本院
17 卷一第9-15頁）。嗣原告遞次變更所請，追加家事達公司為
18 被告、就富士通公司為撤回起訴，再據本件鑑定報告書認定
19 之結果，最終改以物之瑕疵擔保、不當得利、居間、不動產
20 經紀業管理條例等之規定為本件請求權基礎，變更訴之聲明
21 為：「(一)、被告龍志復應給付原告994,350元，及自起訴狀
22 繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之五計算之利息。
23 (二)、被告家事達公司及被告鍾欣穎應連帶給付原告994,350
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之
25 五計算之利息。(三)、第一至二項所示任一被告如有給付，其
26 他被告於其給付範圍內，免給付之責。(四)、願供擔保，請准
27 宣告假執行。」（見本院卷二第137-138頁）。查其遞次變
28 更均本於同一基礎事實，且不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終
29 結，依首揭法條規定，核無不符，應予准許。

30 貳、實體事項：

31 一、原告主張：

01 原告前於被告家事達公司之僱員即被告鍾欣穎仲介居間下，
02 就系爭房地與被告龍志復於111年12月14日締結系爭契約，
03 惟於入住後即陸續發現系爭房屋有牆壁滲漏水、壁癌、龜
04 裂、浴室馬桶回堵而無法洩水等多項重大瑕疵（下合稱系爭
05 瑕疵），原告及被告鍾欣穎即延請專業廠商前來檢查，發現
06 系爭瑕疵係因系爭房屋老舊且終年失修所致，如欲進行修
07 繕，勢必耗費甚鉅。被告等知悉後即置之不理，原告迫於無
08 奈，方提起本訴。而依據本件鑑定報告書鑑定之結果，系爭
09 房屋修繕費用近112萬元，原告自得依民法第359條規定請求
10 減少因瑕疵致生需為修繕費用部分的價金994,350元，並依
11 不當得利之法律關係請求被告龍志復返還。又因被告鍾欣穎
12 為專業不動產經紀人，依法即應就系爭房地之瑕疵進行必要
13 之調查，而由本件鑑定報告書鑑定可知，系爭瑕疵均是早已
14 存在、肉眼可見之重大缺失，被告鍾欣穎竟未為查知，是依
15 不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，被告鍾欣穎及
16 家事達公司應就原告之損害負連帶賠償責任等語。按此，爰
17 依民法物之瑕疵擔保、不當得利、居間、不動產經紀業管理
18 條例等之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如上述變更後
19 訴之聲明所載。

20 二、被告則以：

21 (一)、被告龍志復：

22 1.系爭房屋係於70年1月7日辦理所有權第一次登記，原告購買
23 時系爭房屋屋齡已逾40年，此為原告於買屋時早已知悉，就
24 老屋未如全新建物乙節，應能有所預見，況且原告於購買系
25 爭房屋前曾多次實地現場勘查，交易過程中從未就屋況表示
26 意見，交屋前亦經伊陸續翻修，原告對此亦未提出異議，且
27 雙方交屋後亦曾就系爭房屋協商應修繕之項目達成共識，惟
28 經原告反悔不讓伊進屋處理，方衍生此宗訴訟。然縱系爭房
29 屋確有本件鑑定報告認定之瑕疵，是否均發生於交屋之前，
30 亦或在交屋後至本件現場鑑定前是否另不可歸責於伊之事由
31 致生之瑕疵，均尚有未明，原告未盡此部分之舉證責任，即

01 無從將本件鑑定報告所列舉之瑕疵責任全歸由伊承擔。況原
02 告於111年12月14日訂立系爭契約，於112年8月31日方提起
03 本訴請求減少系爭契約價金部份，顯已逾6個月除斥期間而
04 不得再行主張甚明。

05 2.就本件鑑定報告結果爭執如下，①系爭房屋於交屋時並不存
06 在滲漏水之缺失，是系爭鑑定報告附件七修復估價單（下稱
07 系爭估價單）第四項「正面背面外牆裂縫修復及抓漏防水工
08 程」之21萬元費用，不該由被告負擔。②原告逕自變更二樓
09 陽台供作洗衣之用，又未定期疏通水管，方造成排水管之
10 阻塞，且原告於本件鑑定前已使用二年餘，其有無正常使用
11 與維護，均屬未知，無從要求被告負責。③按系爭契約第17
12 條載明：「本標的物為中古屋，室內之固定裝潢、門窗、地
13 板、衛浴設備，賣方不負修繕責任。」（下稱系爭免除特
14 約），兩造既已特約免除衛浴設備之瑕疵擔保責任，則就系
15 爭房屋內馬桶堵塞之修繕費用即與伊無涉。④系爭估價單所
16 列之材料部份應予折舊計算，方屬合理。⑤系爭估價單所列
17 總價有多項數學計算錯誤。

18 3.並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准
19 宣告免為假執行。

20 (二)、被告家事達公司、鍾欣穎：

21 系爭房屋之屋齡已有40餘年，為兩造所不爭執，是系爭房屋
22 乃中古房屋，而中古屋仲介業者所負調查義務，僅以參酌出
23 賣人所出具現況說明書之記載，並依建物外觀肉眼目視檢查
24 依通常查證方法或程序所能察知者為限，並不負須破壞屋體
25 原始裝潢結構始得知悉之瑕疵之調查義務。被告鍾欣穎於買
26 賣雙方交易前，多次陪同原告勘查現場，並連繫賣方，促成
27 本件買賣交易，實已善盡其居間仲介之義務。而按本件鑑定
28 報告認定之瑕疵，並非肉眼可見，尚需具有專業調查、檢測
29 或鑑定之能力者，方可得知，而被告鍾欣穎既已注意確認，
30 並就現狀向原告說明，實無違反居間人之調查及報告義務。
31 況本件鑑定前原告已入住系爭房屋使用二年餘，本件鑑定報

01 告至多僅能作為系爭房屋現況之參考，無足以證明係被告龍
02 志復交屋時已存在之瑕疵認定，是所列系爭瑕疵是否發生於
03 交屋前、或可否歸責於伊，均屬未知，原告既未就此舉證，
04 即難採信。按此，原告請求被告家事達公司與鍾欣穎應負連
05 帶損害賠償責任，顯屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁
06 回；如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、不爭執事項：

08 (一)、原告前於被告家事達公司之僱員即被告鍾欣穎仲介居間下，
09 就被告龍志復委託富士通公司仲介出售之系爭房地，於111
10 年12月14日簽立系爭契約、並於112年2月20日交屋，惟原告
11 於入住後即陸續發現系爭房屋有本件鑑定報告所鑑定之系爭
12 瑕疵，原告前與被告龍志復就系爭瑕疵於112年6月6日達成
13 修復協議（下稱系爭修復協議），惟嗣原告拒絕其入屋致迄
14 未修繕，原告於112年8月31日提起本訴（見本院卷一第17-2
15 9、166、209-211、234頁）。

16 (二)、系爭契約載明：第9條第5項：賣方保證本買賣標的物於交屋
17 前無存在物之瑕疵（例：…滲漏水…瑕疵）」；第15條特別
18 約定事項：賣方承諾交屋前水、電、天然氣（若無者免）、
19 排水系統需可正常使用。買賣標的為中古屋，室內之固定裝
20 潢、門窗、地板、衛浴設備，賣方不負修繕責任。賣方同意
21 交屋日起半年內，負房屋滲漏水修繕擔保責任等語（見本院
22 卷一第21、25頁）。

23 四、本院得心證之理由：

24 (一)、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
25 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
26 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
27 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
28 其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項前段、第359
29 條前段分別定有明文。凡依通常交易觀念，或依當事人之決
30 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
31 有瑕疵。又出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充

01 當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特約
02 外，出賣人當然應負此法定責任。次按無法律上之原因而受
03 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
04 因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。買
05 受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經
06 買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減
07 少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即
08 無該價金之請求權存在，而生買受人減縮給付義務之效果。
09 如出賣人就該部分已受領價金，因其已無該部分價金之請求
10 權而失其法律上原因，買受人自得依不當得利法律關係，請
11 求出賣人予以返還。

12 (二)、經查，原告主張其於111年12月14日向被告龍志復購買系爭
13 房地，買賣總價金為950萬元，並於系爭契約約定被告龍志
14 復應保證系爭房屋於交屋前並無滲漏水瑕疵存在、交屋前排
15 水系統正常，被告龍志復於建物現況說明書勾選無滲漏水、
16 排水系統正常，並同意自交屋日起半年內，負房屋滲漏水擔
17 保責任，原告嗣已支付全數買賣價金，並於112年2月20日完
18 成點交等情，為兩造所不爭執，且有系爭契約、標的物現況
19 說明書等件影本附卷可稽（見本院卷一第21、25頁），此部
20 分事實先堪認定。而原告主張其入住後不久即陸續發現系爭
21 房屋有牆壁滲漏水、壁癌、龜裂、浴室馬桶回堵而無法洩水
22 等多項重大瑕疵，多次向被告龍志復、鍾欣穎反映，且與被
23 告龍志復於112年6月6日達成系爭修繕協議，亦據原告提出
24 系爭瑕疵影片及影片截圖、被告提出系爭修繕協議在卷為佐
25 （見本院卷一第37-49、209-221頁），且經本院囑託財法人
26 新竹縣建築公會就系爭瑕疵及其原因暨所需修復費用等節進
27 行鑑定，鑑定結果略為：①系爭房屋有滲漏水，成因有二，
28 即系爭房屋外牆裂縫雨水灌入，及二樓洗衣陽台排水管阻塞
29 致接頭處滲漏。②系爭房屋排水管有破損至排放不正常，成
30 因有三，即房屋正面右側屋頂排水管鏽蝕脫落、二樓洗衣陽
31 台排水管阻塞致接頭處滲漏、一樓之浴廁間地坪洩水不良。

01 ③系爭房屋一、二樓之浴廁間馬桶有排放阻塞，成因為一、
02 二樓之浴廁間馬桶沒有設置獨立排汙水管及通氣，且因年久
03 失修，內部污物硬化阻塞所致。系爭瑕疵修復費用合計115
04 萬元等情，有新竹縣建築公會於114年5月9日會勘之鑑定報
05 告書隨卷可參。由原告所提及本件鑑定報告檢附之系爭瑕疵
06 相片可知，系爭房屋確有因外牆裂縫等因素致天花板及多數
07 牆面出現滲漏水及壁癌等情形，顯已影響系爭房屋之通常效
08 用。被告龍志復雖辯稱系爭房屋於本件交屋時即112年2月20
09 日已為已逾40年之房屋，原告應可預見系爭房屋屋況未如新
10 屋，且原告於交屋前數度前往實地勘查，就系爭房屋之屋況
11 應甚為熟稔，不致於交屋前未發現系爭瑕疵，可見系爭瑕疵
12 係交屋後產生，依法即無庸負擔擔保之責云云。然查，被告龍
13 志復既已於系爭契約擔保系爭房屋並無滲漏水瑕疵，即無從
14 再以系爭房屋之屋齡作為本件抗辯之事由，此為當然。本院
15 另審酌原告所提111年7月GOOGLE街景圖所拍得系爭房屋外觀
16 相片（見本院卷一第177頁），可見建物外觀牆面外觀均為
17 完整無裂縫、維護情況良好，顯見系爭房屋滲漏水及排水管
18 阻塞等瑕疵，實非一般人依通常之檢查即可得知。然牆壁之
19 裂縫、牆壁及地面內之排水管破損等損害，若無地震等突發
20 性重大天災，或人為刻意破壞，顯非短期內即可產生，而雙
21 方於交屋後不到2個月的時間，原告即於112年6月間因系爭
22 瑕疵通知被告龍志復請其修繕，並與其達成系爭修繕協議等
23 情（見本院卷一第209-221頁），顯見系爭房屋於交屋前實
24 已存有滲漏水之瑕疵。原告雖辯稱系爭瑕疵係交屋後因地震
25 所致云云，惟就此迄未提出任何證據以實其說，況若於上開
26 短暫間隔期間內有任何足以致生建物裂縫之地震發生，被告
27 龍志復自無承諾修繕之可能，是被告龍志復上開辯詞，即難
28 採信。

29 (三)、另被告龍志復辯稱雙方係於111年12月14日簽立系爭契約、
30 原告於112年8月31日方提起本訴請求減少系爭契約價金，顯
31 已逾民法第365條第1項所定之6個月除斥期間云云。惟按買

01 受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物；就
02 不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人；買受人
03 因物有瑕疵而請求解除契約或請求減少價金者，應於買受人
04 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
05 經過5年而消滅，民法第356條第1項、第359條、第365條第
06 1項分別定有明文。查原告雖於111年12月14日簽立系爭契
07 約，惟至112年2月20日為交屋，於交屋後方陸續發現系爭瑕
08 疵存在，於112年6月6日通知並與被告龍志復達成系爭修繕
09 協議等情，為兩造所不爭執，已如前述，則原告顯係依民法
10 第356條規定為通知6個月內即提本訴請減少系爭契約價金，
11 並無逾民法第365條第1項所定之6個月除斥期間，是被告上
12 開辯詞，即無可採。

13 (四)、查系爭房屋一、二樓浴廁馬桶業經本件鑑定報告認定有回堵
14 不通之缺失，惟原告已於系爭契約特約免除被告龍志復就衛
15 浴設備之擔保責任，已如前述，則原告請求被告龍志復負擔
16 上開部份修復費用28萬元部份（按本件鑑定報告誤計為32萬
17 元，此為顯然錯誤，本院逕依職權更正），已屬無據。原告
18 雖主張上開特約僅係免除如馬桶、洗手台等衛浴設備之擔保
19 責任，惟系爭房屋浴廁馬桶回堵乃係因地下排水管堵塞所
20 致，自非上開免除擔保責任範圍內云云。惟系爭房屋之一、
21 二樓之浴廁間馬桶回堵，主要成因實係其沒有設置獨立排汗
22 水管及通氣所致，此為本件鑑定報告所認定，已如前述，且
23 亦與原告前自行僱請師傅修繕認定之原因相符，此觀原告所
24 提出之「師傅檢查2譯文」載明略以，「…你裡面（指馬桶
25 排汗水管）沒東西了啊，那只是單純的通氣不順，那沒辦
26 法解決，那個是他原裝上的問題…」（見本院卷一第57
27 頁），顯見縱系爭房屋馬桶容易回堵之缺失可歸因於其下排
28 汗管設計不佳所致，然此亦為系爭房屋於40年前興建時，建
29 築技術與水平並未如今日先進，方無法符合原告之現今需
30 求，雙方於締約時已明知系爭房屋屋齡逾40年以上，於買賣
31 價金上自因系爭房屋之屋齡而有所折讓，原告誠難再以系爭

01 房屋建築技術未如今日周全而逕指為瑕疵甚明。況原告亦曾
02 具狀自陳系爭房屋浴廁馬桶僅需稍為觀察及按壓馬桶即可輕
03 易發覺有無回堵等語（見本院卷一第256頁），是原告既於
04 建物現況書亦同意被告就排水系統勾選正常（見本院卷一第
05 29頁），復於交屋時就此亦未曾表示異議，則顯見雙方於系
06 爭房屋交屋之時，系爭房屋一、二樓浴廁馬桶尚無回堵現
07 象，則原告請求被告龍志復就此負擔保之責，顯屬無據。

08 (五)、次查系爭房屋經本件鑑定報告認定有排水管有破損至排放不
09 正常之缺失，查其成因有三，即①房屋正面右側屋頂排水管
10 鏽蝕脫落、②二樓洗衣陽台排水管阻塞致接頭處滲漏、③一
11 樓之浴廁間地坪洩水不良。本院審酌①之排水管所在位置，
12 如於雙方交屋時已有破損鏽蝕脫落之情，應可輕易發現，然
13 原告於交屋前多次要求被告進行修繕，卻從未就此請求替換
14 更新，應足推認①之排水管鏽蝕脫落係於交屋後方為發生，
15 理應由自行承擔該筆修復費用1萬元。又原告就其係於交屋
16 後方於系爭房屋二樓陽台設置洗衣機運作乙節並不爭執，本
17 院衡酌洗衣機之運作多以大量水流沖洗衣物，致生之廢水雜
18 質較多等情，考量系爭房屋之屋齡，及系爭房屋二樓陽台內
19 設排水管原僅設計供少量排水之用等情，認定二樓洗衣陽台
20 排水管阻塞乃係原告於交屋後變更使用、卻未為適當因應處
21 置所致，是該筆修復費用6萬元部份，應由原告自行負擔。
22 而一樓之浴廁間地坪洩水不良，乃係地下排缺管原裝設計所
23 致，已如前述，自不應由被告承擔，合先陳明。

24 (六)、綜上，被告龍志復應承擔之修復費用為系爭估價單所列第1
25 項假設工程（含縣府裝修工程申請、裝修業施工許可申報、
26 施工鷹架防護網、家具搬遷及防護防塵、營建垃圾處理及申
27 報）22萬元、第4項正面背面外牆裂縫修復及抓漏防水工程2
28 1萬元、第6項泥作粉刷裝修工程15萬元，第7項之廠商職安
29 衛生品質管理費2萬元、保險費3,000元，合計為603,000
30 元，按此核計廠商管理費及利潤為60,300元（系爭鑑定報告
31 係以修復工程總費用之10%計算，應符常情，計算式：603,

01 000元 \square 10%=60,300元)，營業稅為30,150元（依法以5%
02 計算，計算式：603,000元 \square 5%=30,150元），按此，原告
03 得請求減少之價金合計為693,450元（計算式：603,000元+
04 60,300元+30,150元=693,450元）。又上開計入費用均無
05 被告龍志復指稱應另為折舊計算之項目，本院就此即無庸另
06 為說明。

07 (七)、另按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
08 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
09 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
10 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條
11 第1項、第2項分別定有明文。惟仲介業者雖以不動產交易居
12 間為業，仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事
13 項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測
14 或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物之性狀，以通常之注
15 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
16 瑕疵之存在，指其有違居間人之調查及報告義務，此有臺灣
17 高等法院112年度上字第113號民事判決參照。查被告鍾欣穎
18 於買賣雙方交易前多次陪同原告勘查現場乙節，為原告所不
19 爭執，而系爭瑕疵尚需要專業知識、儀器方可確認，並非一
20 般人以肉眼查看即得知悉，是系爭瑕疵自己超出被告鍾欣穎
21 所能檢查之能力範圍，尚難認其有何故意或過失可言，是原
22 告主張被告鍾欣穎、家事達公司，應依不動產經紀業管理條
23 例第26條第2項之規定，就其上開損失負連帶賠償責任，即
24 屬無據，應予駁回。

25 (八)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
30 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
31 率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項本文及第

01 203條分別定有明文。原告請求被告龍志復給付一定之金
02 錢，屬以支付金錢為標的，依上開規定，原告請求被告龍志
03 復給付自起訴狀繕本送達之翌日即112年9月12日（見本院卷
04 一第89頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，即為有
05 據。

06 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係、及民法第179、359
07 條之規定，請求被告龍志復給付693,450元，及自112年9月1
08 2日起迄清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
09 准許。逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

10 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原
11 告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金
12 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附
13 麗，應併予駁回之。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
15 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
16 予論駁之必要，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

19 民事第一庭法 官 黃致毅

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 9 日

24 書記官 魏翊洳