

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1069號

原告 許建彬

訴訟代理人 陳瑩蓉

李文傑律師

李家豪律師

江明軒律師

被告 永進土地開發有限公司

法定代理人 葉冠廷

被告 陳淑娟

共同

訴訟代理人 曾艦寬律師

被告 邱奕瑤

訴訟代理人 張晶瑩律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國114年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用（含鑑定費用）新臺幣壹拾捌萬參仟壹佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張如下，聲明：被告3人應連帶給付原告新臺幣（下同）75萬元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如任一被告為給付，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任，並願供擔保請准宣告假執行：

（一）買方即原告委託訴外人即永慶房屋不動產竹北勝利匯澄加盟店經紀人余蘊真居間仲介，遂於民國112年10月18日與被告邱奕瑤簽訂系爭契約，標的物為坐落於新竹市○○區○○段000地號土地所有權應有部分22/10000及其上同區

01 段2856建號建物即詳細門牌新竹市○○區○○路0段00巷0
02 0弄00號5樓之系爭房屋（與前開土地合稱：系爭房地），
03 但因被告邱奕瑤曾於不動產現況說明書中，就是否曾在最近
04 1年內修復滲漏水，以及是否曾與上下鄰居發生過滲漏
05 水修繕事項，均勻選【否】（下稱：系爭現況說明），原
06 告於113年3月31日辦理點交系爭房屋時，卻發現有滲漏
07 水，此時賣方仲介即被告永進土地開發有限公司（下稱：
08 被告永進公司）所屬經紀人即被告陳淑娟（上1人係永慶
09 房屋不動產新竹北大附小加盟店職員），才坦承被告邱奕
10 瑤自始知悉漏水修繕情形，惟賣方即被告邱奕瑤卻以時間
11 已久且現況無漏水為由，刻意隱瞞、不告知，如今法院囑
12 託社團法人新竹市建築師公會出具鑑定意見（下稱：系爭
13 鑑定報告），惟仍有再送鑑定之必要，且原告方面認為縱
14 使被告邱奕瑤有修繕完成，仍會產生交易價值減損，因此
15 原告依民法第359條規定請求減價65萬元，又被告邱奕瑤
16 於此範圍內，其受領金額屬於無法律上原因，構成不當得
17 利，亦應予返還。再者，原告依照民法第184條第1項規
18 定，主張被告邱奕瑤故意以背於善良風俗之方法侵害原
19 告，依照民法第195條第1項規定，原告請求需耗費時間、
20 精力處理漏水問題，備受折磨與身心俱疲之10萬元精神慰
21 撫金。

22 （二）被告陳淑娟明知漏水修繕情形，仍一味促使成交，協助被
23 告邱奕瑤於不動產現況說明書中，填載不實資訊，使原告
24 陷於錯誤而購買系爭房屋，足見被告陳淑娟行為係背於善
25 良風俗方法加損害於原告，且依不動產經紀業管理條例第
26 23條，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向
27 與委託人交易之相對人解說，被告陳淑娟未向原告說明系
28 爭房屋之真實狀況，自屬違反保護他人之法律，並依不動
29 產經紀業管理條例第26條第2項，經紀業因經紀人員執行
30 仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該
31 經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，故被告陳淑娟、永

01 進公司應連帶給付75萬元。又，原告於本件訴訟中，並不
02 主張民法第188條，而被告邱奕瑤對原告之給付義務，與
03 永進公司、陳淑娟應對原告之給付義務，係本於個別發生
04 原因然具同一給付目的之債務，為不真正連帶債務關係，
05 被告其中一人為給付者，他人即應同免其責任。

06 二、被告3人則以下開情詞資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示，
07 如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行：

08 (一) 陳淑娟、永進公司：系爭現況說明之填載，係被告邱奕瑤
09 所為，被告陳淑娟、永進公司並無所謂刻意隱瞞云云，且
10 查被告陳淑娟是被告邱奕瑤之仲介、非原告之仲介，而與
11 原告間並無居間法律關係，故無所稱賠償責任。

12 (二) 邱奕瑤：系爭房屋出售前5至6年，固然曾經發生滲漏水，
13 但原因是樓上6樓浴室地面防水層失效，且於107年4月10
14 日修繕後，系爭房屋再無發生漏水情形，則被告邱奕瑤就
15 標的物現況說明書（成屋）：是否曾在一年內修復壁癌、
16 滲漏水…勾選【否】，難認有詐欺情事，復據系爭鑑定報
17 告指出，系爭房屋現況並未漏水、不須修繕亦無交易價值
18 減損，故原告索賠75萬元云云，為無理由，若法院認為尚
19 有汙名價值損失，則賣方要主張買方未付10萬元價金尾款
20 並以此抵銷。

21 三、本件不爭執事項共兩點如下：（見本院卷第286頁筆錄）

22 (一) 原告委託永慶房屋不動產經紀人即訴外人余蘊真居間仲
23 介，遂於112年10月18日與被告邱奕瑤簽訂系爭契約，標
24 的物為系爭房地，並於系爭契約標的物現況說明書中之
25 「是否曾在最近一年內修復滲漏水」、「是否曾與上下鄰
26 居發生過滲漏水修繕事項」欄位勾選【否】。

27 (二) 被告邱奕瑤於112年11月30日將系爭房地之所有權移轉
28 （登記於原告配偶陳瑩蓉），另於113年3月31日進行系爭
29 房屋點交。

30 四、本件爭執事項共三點如下：（見本院卷第293頁筆錄）

31 (一) 原告引用民法第359條、第179條請求被告邱奕瑤給付65萬

- 01 元（財產方面），有無理由？
- 02 （二）原告引用民法第184條第1項、195條第1項前段請求行為人
- 03 即邱奕瑤給付10萬元（非財產方面），有無理由？
- 04 （三）原告引用民法第184條、195條第1項前段、不動產經紀業
- 05 管理條例第23條、第26條第2項，請求行為人即陳淑娟及
- 06 其雇主永進土地開發有限公司（永慶不動產新竹北大附小
- 07 加盟店），連帶給付65萬元《範圍同上（一）》及10萬元
- 08 《範圍同上（二）》，有無理由？

09 五、按，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

10 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失

11 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕

12 疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得

13 解除其契約或請求減少其價金；因故意或過失，不法侵害他

14 人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方

15 法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害

16 於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此

17 限；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱

18 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人

19 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第354

20 條第1項、第359條前段、第184條、第195條第1項分別定有

21 明文。又，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書

22 向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，

23 應經委託人簽章；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之

24 故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員

25 負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第26條第

26 2項亦有明定。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有

27 舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟

28 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先

29 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯

30 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告

31 之請求。查：

01 (一) 本件經囑託社團法人新竹市建築師公會辦理鑑定，經該公
02 會出具系爭鑑定報告，結論認以「5樓浴廁及次臥二處
03 (二處，見後述①、②) 平頂留有滲漏水及灌注發泡劑痕
04 跡，經試水試驗結果並無法證明現場尚存有滲、漏水情
05 形，因此研判標的物浴廁及次臥二處滲、漏水情形，目前
06 已不存在，也因此無交易價值減損。有關原有滲、漏水發
07 生的時間，僅依目視檢測而無相關資料佐證並無法認定，
08 至於存在灌注發泡劑之痕跡，應是曾經施作滲、漏水修復
09 所留下來的，因此建議院方直接詢問被告(即原修復者)
10 何時施作，應能獲得較準確之解答」(見本院卷第129~1
11 31頁，下稱：鑑定結論)，本院審酌該建築師公會與兩造
12 無利害關係存在，依其專業知識及實務經驗，派員會同兩
13 造於現場實地查核，已充分考量原因爭議之所在並給與兩
14 造陳述意見之機會，且詳述其分析方法於系爭報告內，應
15 屬可採。

16 (二) 再依同份報告由鑑定人繪製之剖面示意圖，其上經鑑定人
17 以紅色三角形標示，僅有兩處：①右側紅色三角形附上文
18 字「原灌注發泡劑處」(浴室)，及②左側紅色三角形附
19 上文字「原滲漏水痕跡處」(次臥)，別無他處(見本院
20 卷第175頁、剖面示意圖)，而其中第①處須經打開浴室
21 上方天花板，才能夠被看到(見本院卷第287頁筆錄第6
22 行、兩造陳述)；其中第②處則經原告訴訟代理人陳瑩蓉
23 於最後期日稱：我是原告的太太，契約是原告簽的，房子
24 登記是我的，是3房兩衛，我們家是113年3月31日點交，1
25 13年7月12日入住，這中間我們找了兩家水電，是有看到
26 水痕，不會滴水下來，系爭房屋如本院卷第185頁下方之5
27 樓平面示意圖，編號2臥室就是鑑定人講的次臥，可以看
28 本院卷第201~203頁彩色照片(見本院卷第289、291頁筆
29 錄)。

30 (三) 惟依原告訴訟代理人陳瑩蓉在庭續稱：主臥是我先生也就
31 是原告在睡，主臥的套房浴室，捨不得用，怕潮濕、我們

01 一家三口每天洗澡，都是用①的那間，就是使用要打開浴室
02 室上方天花板才能發現問題的那間浴室，那間浴室是在次
03 臥旁邊，是獨立空間的公用的浴室，我們一家三口於113
04 年3月31日以後，使用上沒有問題（見本院卷第291、292
05 頁筆錄）、②則是在我們家的次臥，那間臥室不是套房，
06 是我和3歲小孩一起睡，是要訓練孩子能夠自己睡覺，所
07 以我們夫妻搬進去半年就分房睡（見本院卷第292、293頁
08 筆錄），是以本件鑑定人既已於系爭鑑定報告表明其有先
09 以熱顯像儀檢測原滲、漏水及原灌注發泡劑處，再以水分
10 計量測，經判讀數值結果，現況為乾燥狀況且無持續滲、
11 漏水情形，且為求進一步判定，再至系爭房屋樓上即6樓
12 試水，不論是從浴廁淋浴間地坪蓄水至門檻高度35分鐘，
13 或者是對淋浴間牆面持續沖水10分鐘，經判讀數值結果，
14 結果並無不同（見本院卷第127～129頁），復觀被告邱奕
15 瑤復陳明系爭房屋於107年4月10日經訴外人即本戶樓上6
16 樓屋主施作浴室地面防水工程，此後本戶5樓浴室天花板
17 再無漏水情形，有修繕估價單1份可參（見本院卷第239～
18 243頁），而原告所提訴外人榮騰興業有限公司113年9月1
19 2日測漏工程施工圖書，欲以此證明系爭房屋於危險移轉
20 時存在滲、漏水之物之瑕疵事實（見本院卷第33～49
21 頁），復與訴訟代理人陳瑩蓉前述關於①所在的浴室，於
22 一家三口遷入使用後，沒有問題，及②所在的次臥，夫妻
23 倆為訓練幼童自己睡覺，而由媽媽陳瑩蓉與3歲幼童，特
24 別移往此間臥室睡覺之內容，不能契合。申言之，原告提
25 出此份由訴外人榮騰興業有限公司出具之資料（證物編
26 號：原證4），並不能證明系爭房屋於危險移轉時存在
27 滲、漏水之物之瑕疵事實，否則衡諸常情，即令屋主欲訓
28 練幼童自己睡覺，系爭房屋為3房兩衛之格局（見本院卷
29 第185、277、292頁），除了前述主臥與次臥，尚有兩間
30 浴室較遠之另間臥室，也就是另間位於客廳旁即本院卷第
31 185頁平面圖編號3臥室，可供選擇，苟若原告與原告訴訟

01 代理人陳瑩蓉夫妻倆前開一致指摘：所謂危險移轉時，於
02 如本院卷第185頁平面圖編號2次臥室，存在有滲漏水瑕疵
03 云云乙事，設若為真，則屋主一家於男主人所在之套房式
04 主臥即編號1房間之外，捨無滲漏水之編號3房間，卻擇有
05 滲漏水之編號2房間，資以訓練幼童，悖於情理。基此，
06 系爭房屋於被告邱奕瑤出售並於113年3月31日交付予原告
07 之多年前，早已修繕完成，屋主一家所見乃過往形成之水
08 痕，是對於本件102年間為第1次登記、屋齡為10年之成屋
09 （見本院卷第315頁），被告邱奕瑤依約以現況交屋，且
10 經鑑定人參考原證4資料即訴外人榮騰興業有限公司出具
11 之資料後（見本院卷143～157頁），鑑定結論仍明確以：
12 「無交易價值減損」（見本院卷第131頁表格內最後1行文
13 字），自無原告所稱因買賣契約物瑕疵而因擔保之云云責
14 任，故無論原告依民法第359條規定請求減少價金或依民
15 法第179條規定主張因減價而導致被告邱奕瑤受領該範圍
16 之價金為不當得利而均須返還65萬元，俱無理由。另，原
17 告依民法第184條第1項規定、第195條第1項規定，請求被
18 告邱奕瑤給付因處理系爭房屋漏水問題而備受折磨之精神
19 慰撫金10萬元，亦屬與事實明顯不符之請求，為無根據。

20 （四）末，依原告之說明與舉證程度暨前引鑑定結論，難認被告
21 陳淑娟於本次仲介成交之前，有何種具體違失情節，更況
22 前述第①處所在之浴室必須經打開浴室上方天花板，狀況
23 才能夠被看到且並不影響日常洗澡使用、第②處所在之次
24 臥更經屋主一家選為訓練幼童之適宜場域，是原告主張被
25 告陳淑娟隱瞞、不說明系爭房屋有滲漏水、違反不動產經
26 紀業管理條例第23條說明義務、違反保護他人法律等等侵
27 權行為各情，並不可採，進而被告永進公司亦無所指不動
28 產經紀業管理條例第26條第2項連帶損害賠償云云之問
29 題。

30 六、綜上，原告請求被告3人應連帶給付原告75萬元及均自起訴
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如

01 任一被告為給付，其他被告於給付之範圍內，免除給付責
02 任，均為無理由，應予駁回，本訴既經駁回，假執行失所附
03 麗，併予駁回之。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。至原告方面具律師資格訴訟代理人李
07 家豪律師、江明軒律師，為維護當事人利益而聲請本院囑託
08 宸輝不動產估價事務所鑑定系爭房屋因滲、漏水導致交易性
09 價值減損（見本院卷第230頁），因原告方面不具律師資格
10 訴訟代理人陳瑩蓉於本院最後期日所述「水痕、沒有滴水、
11 全家都在公用浴室洗澡、沒有問題，外顯水痕之次臥現用於
12 訓練幼童」等語明確如上，後1訴訟代理人既係系爭房屋所
13 有人（見本院卷第315頁），且真正住居生活於其內，自應
14 以後者所陳為準，故本件並無再送鑑定之必要，附此敘明。

15 據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
16 文。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
18 民事庭 法官 周美玲

19 以上正本係照原本作成。

20 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，應
21 附理由並應添具繕本3件。如委任律師辦理上訴，若未同時繳納
22 上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，
23 第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，
24 請具律師資格代理人特別注意。如原告對於敗訴全部不服而提起
25 上訴，上訴利益為新臺幣75萬元，應徵收第二審上訴費用新臺幣
26 1萬4,925元。

27 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日
28 書記官 徐佩鈴