

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第297號

01  
02  
03 原 告 溫政宇  
04 訴訟代理人 吳巧雲  
05 被 告 住商實業股份有限公司  
06 法定代理人 陳錫琮  
07 被 告 林秉澤  
08 古若喬  
09 聚寶恒不動產有限公司  
10 法定代理人 林柏宇  
11 共 同  
12 訴訟代理人 蘇千祿律師  
13 被 告 張雅雯  
14 訴訟代理人 李典穎律師  
15 複代理人 葉雨新

16 上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年4月30日辯論終  
17 結，判決如下：

18 主 文

19 原告之訴駁回。  
20 訴訟費用由原告負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面

23 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
24 基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在  
25 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。本  
26 件原告起訴時，原列住商實業股份有限公司（下稱被告住商  
27 公司）、林秉澤、古若喬、張雅雯為被告，並聲明：被告應  
28 給付原告新臺幣（下稱）200萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
29 日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第11  
30 頁）。嗣於本院民國114年4月29日言詞辯論期日，當庭追加  
31 聚寶恒不動產有限公司（下稱被告聚寶恒公司）為被告（見

01 本院卷一第160頁)。經核原告上開起訴對象之追加，均係  
02 基於其主張被告於113年5月間向原告銷售房屋時，有隱瞞房  
03 屋真實屋齡、樓層數及漏水現象等訊息，致生原告受有損害  
04 等情，其請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟  
05 之終結，揆諸上開規定及說明，核無不合，程序上應予准  
06 許。

## 07 貳、實體方面

### 08 一、原告主張：

09 (一)、被告張雅雯於113年5月間，透由其委託之仲介公司即被告住  
10 商公司、聚寶恒公司之員工，即被告林秉澤、古若喬，向原  
11 告銷售其所有、門牌號碼新竹縣○○鄉○○○街00號房屋及  
12 基地（下稱系爭房地，該房屋下稱系爭房屋）時，其等均隱  
13 瞞該房屋之真實屋齡，由被告林秉澤、古若喬向原告宣稱該  
14 房屋屋齡僅20年左右，並聲稱該屋為3層樓之合法建物，致  
15 原告因此與被告張雅雯議定系爭房地之成交價為720萬元，  
16 並於同年5月26日與被告張雅雯簽訂系爭房地之不動產買賣  
17 契約書（下稱系爭契約），向被告張雅雯買受系爭房地，嗣  
18 並已付清價金720萬元予被告張雅雯。詎原告於交屋後，至  
19 新竹縣政府稅務局查詢系爭房屋稅籍時，始顯示而發現該房  
20 屋屋齡已屆38年，且該屋之合法建物僅為2層樓，第3層係屬  
21 違建，可見被告張雅雯、林秉澤、古若喬向原告銷售系爭房  
22 地時，故意以不實之房屋屋齡及樓層數等，會影響房屋折舊  
23 及合理房價之錯誤訊息，誘使原告與被告張雅雯簽訂系爭契  
24 約，造成原告支出較系爭房屋實際價值多124萬元之價金，  
25 而受有上開價差124萬元之損失。且依系爭契約所附之「標  
26 的物現況」說明書（下稱系爭現況說明書）第35項，載明系  
27 爭房屋僅其樓梯轉彎處、1F&2F廁所處有脫漆情況，但原告  
28 於交屋後，却發現該屋在其他多處均有漏水，且漏水情況嚴  
29 重，已致房屋之柱子鋼筋鏽蝕、屋簷橫樑腐朽及斷裂等，可  
30 見被告張雅雯、林秉澤、古若喬於出售系爭房屋時，亦隱瞞  
31 系爭房屋真實漏水情況，未誠實告知原告，造成原告嗣後需

01 支出漏水等修繕費用70萬元，及因修繕漏水而延後6個月入  
02 住系爭房屋之損失6萬元，合計共受有200萬元之損害（計算  
03 式： $124萬元 + 70萬元 + 6萬元 = 200萬元$ ）。

04 (二)、上開被告張雅雯、林秉澤、古若喬以不實之事項，詐騙原告  
05 簽訂系爭契約，致原告受有上開損害，已對原告成立民法之  
06 侵權行為，且被告古若喬、林秉澤對原告，亦因未盡到仲介  
07 人員調查及據實告知屋況之義務，致原告受損，其等亦應對  
08 原告負債務不履行之賠償責任。又因被告張雅雯所出售予原  
09 告之系爭房屋，有前述漏水、鋼筋腐鏽、第3層為違建及屋  
10 齡老舊10多年等之瑕疵，故被告張雅雯亦應對原告，負買賣  
11 物之瑕疵擔保責任。再者，被告林秉澤、古若喬與原告接洽  
12 時，既係使用住商不動產之名稱，其等並為被告住商、聚寶  
13 恒公司之員工，則被告住商公司、聚寶恒公司，亦應就被告  
14 林秉澤、古若喬對原告之侵權行為，負僱傭人之連帶賠償責  
15 任。另原告否認被告張雅雯於簽約時，其本人有告知原告屋  
16 齡，且於簽約時，上開被告並未交付系爭房屋之謄本讓原告  
17 查看，係於簽約後始將該建物謄本，放入系爭契約中讓原告  
18 帶回家查看。又與系爭房屋同一建案之同街00號房屋，其第  
19 3層係加強磚造，且該屋共有6間房間並全屋經整修過，而同  
20 街3號房屋則是4層之建物，顯然該2間房屋之價值，均會較  
21 系爭房屋為高，則被告以上開2間房屋於大約同時期之銷售  
22 價格與系爭房屋相當，謂被告張雅雯出售系爭房地予原告之  
23 價金720萬元，並無偏高不實云云，應不可採。

24 (三)、原告爰依上開之法律關係，對被告為本件之請求，並聲明：  
25 被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
26 償日止，按年息5%計算之利息。

27 二、被告則以：

28 (一)、被告張雅雯之答辯：

29 前屋主將系爭房屋出售予被告張雅雯時，有告知被告張雅雯  
30 系爭房屋屋齡1樓約30-40年、2樓約20-30年、3樓是被告張  
31 雅雯購買前1-2年所增建等內容，故被告張雅雯於委託被告

01 聚寶恒公司仲介出售系爭房屋時，亦有告知該公司之仲介人員  
02 即被告林秉澤、古若喬，系爭房屋較為老舊，屋齡已經3  
03 0、40年以上等情，並提供系爭房屋之不動產產權證明予仲  
04 介人員，同時於系爭現況說明書中，據實說明系爭房屋現況  
05 （包含曾有漏水等），絕未告知被告林秉澤、古若喬及請其  
06 等轉達原告，該房屋之屋齡僅約20年云云，且被告張雅雯與  
07 原告在簽約當天碰面於簽約前，亦親自向原告表示，前開前  
08 屋主向被告張雅雯所告知系爭房屋各樓層屋齡之內容，並無  
09 任何對原告隱瞞或故意告知其該房屋不實屋齡或屋況等情  
10 事，甚至於簽訂系爭契約前，被告張雅雯亦有特別請被告林  
11 秉澤、古若喬，轉知原告有關賣方就房屋漏水部分已維修，  
12 但不保證，亦不負擔後續維修責任，被告林秉澤、古若喬當  
13 時亦回應，其等會向原告轉達此等事項，足見被告張雅雯已  
14 詳細、誠實說明屋況，原告係基於其自由意思及就價格、屋  
15 況，經過確認及深思熟慮後，始簽訂系爭契約，絕無其所稱  
16 被告張雅雯以不實事項誘使其簽訂系爭契約，致原告受損之  
17 情事存在，被告張雅雯自未對原告成立侵權行為。何況同為  
18 ○○○街之00號建物，於系爭契約簽訂後之不到兩周內出  
19 售，其售價更高於系爭房屋達45萬元，故被告張雅雯就系爭  
20 房地出售予原告，並無售價過高反而已低於行情，原告自無  
21 受有房屋價差之損害。另原告所主張系爭房屋之漏水處云  
22 云，因系爭房屋於交屋前及交屋予原告時均無漏水，係原告  
23 在交屋後，自行拆除及打牆後所呈現之現像，並非交屋時已  
24 有漏水，自非屬房屋漏水之瑕疵，被告張雅雯不需對原告負  
25 買賣物之瑕疵擔保賠償責任。況縱認被告林秉澤、古若喬2  
26 人，於仲介原告購買系爭房地時，就系爭房屋屋況等，有故  
27 意或過失告知原告不實之內容，並致原告受有損害，因被告  
28 林秉澤、古若喬2人為專業不動產仲介人員，更向原告及被  
29 告張雅雯買賣雙方，收取高額仲介費用，自應由其等對原告  
30 負賠償責任。被告張雅雯既未指使被告林秉澤、古若喬2人  
31 為之，其等亦非被告張雅雯之代理人，被告張雅雯自不需對

01 原告負賠償責任。並聲明:原告之訴駁回。

02 (二)、被告住商公司之答辯:

03 本件接受原告口頭委託仲介購買系爭房地之公司，係被告聚  
04 寶恒公司，該公司並有出具收取原告仲介報酬之統一發票予  
05 原告，被告住商公司與原告間未成立仲介契約。且被告聚寶  
06 恒公司係被告住商公司之加盟店，被告住商公司對該加盟店  
07 及其所屬人員，僅有授權「服務標章」之使用及提供行銷網  
08 路、分享交易訊息、謄本總整理等，並無選任監督關係，被  
09 告林秉澤、古若喬2人非被告住商公司之員工，則原告請求  
10 被告住商公司依民法第188條之規定，對其負連帶賠償責  
11 任，顯無理由。並聲明:原告之訴駁回。

12 (三)、被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司之答辯:

13 1、被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司受賣方即被告張雅雯，委  
14 託仲介銷售系爭房地時，無論賣方有無告知屋齡及其所告知  
15 之屋齡係多久，皆會向地政機關申請相關資料，以證明系爭  
16 房屋之合法性及屋齡後，再據以告知買方。而被告張雅雯委  
17 託仲介銷售系爭房地時，僅告知1、2樓係同時建築完工、3  
18 樓是後來加蓋，並未明確告知該房屋之屋齡，被告林秉澤、  
19 古若喬、聚寶恒公司經調取建物謄本，發現系爭房屋完工日  
20 期為空白，即向地政事務所再申請建物測量成果圖，瞭解系  
21 爭房屋第一次申請測量時間為93年間，據此推測而告知買方  
22 即原告屋齡為20幾年，並無違反誠實告知義務，亦無原告所  
23 稱故意以不實屋齡，誘使原告以720萬元議價成交系爭房地  
24 之情。再依與系爭房屋屬同建案其他房地成交之實價登錄資  
25 料，成交價錢皆在720萬元至760萬元間不等，而系爭房地之  
26 成交價720萬元，並未有特別違反一般交易價格或有高價出  
27 售之異常交易事實存在，原告主張被告林秉澤、古若喬以不  
28 實屋齡誘使其訂約買受系爭房地，致其受有多支出房地價金  
29 124萬元之差額價金損害云云，亦屬無據。又就系爭房屋樓  
30 層部分，由原告親自簽名之系爭現況說明書及系爭契約，均  
31 已明示系爭房屋僅1、2樓為合法有登記之建物，3樓為違

01 建，上情應為原告於簽約時所明知，被告亦絕無欺騙原告謂  
02 3樓係合法建物，自無原告所稱其買3樓變2樓之瑕疵存在。

03 2、就原告主張系爭房屋漏水部分，於原告簽名之系爭現況說明  
04 書中，已明示系爭房屋樓梯轉彎處、1樓及2樓廁所脫漆等現  
05 象，且簽約前被告林秉澤、古若喬曾帶原告到現場看屋2  
06 次，每次均耗時半小時以上，檢查整個房屋，並看見如系爭  
07 現況說明書記載之問題，當時雖沒有漏水，但被告林秉澤、  
08 古若喬仍向原告說明該處之前有漏水、屋主已修好等情，可  
09 見被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司，皆有誠實告知原告系  
10 爭房屋先前漏水之情形，且載明於系爭現況說明書內，並由  
11 原告簽名確認。而原告於本件主張之漏水處，在交屋時並無  
12 漏水現象，係原告於交屋後，自行拆除及打牆後才產生之現  
13 象，是否屬買賣標的物之漏水瑕疵，已有疑義，故被告林秉  
14 澤、古若喬、聚寶恒公司，就系爭房屋有無漏水部分，對原  
15 告均已誠實告知，並無違反告知義務，亦無故意對原告加以  
16 隱瞞之情事存在。且原告所稱鋼筋腐鏽或漏水部分，亦皆非  
17 在系爭現況說明書內容內，依買賣雙方簽約前已檢視過屋況  
18 並將漏水處載明於上開說明書並為現況點交完畢，則點交後  
19 所產生之其他漏水情形，即非屬被告林秉澤、古若喬、聚寶  
20 恒公司告知義務範圍，僅係屬有無法定瑕疵擔保責任問題，  
21 與被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司無關。況房屋仲介人員  
22 並非漏水、鋼筋裸露等專業人員，對原告所指之漏水或鋼筋  
23 裸露等瑕疵，根本無法判斷及得知，於仲介過程中，亦無權  
24 拆除系爭房屋之裝潢、天花板及牆壁予以調查，僅得以賣方  
25 簽名負責之不動產說明書記載內容誠實告知買方，故縱使原  
26 告於交屋後，自行拆除該房屋裝潢、天花板及牆壁後，發現  
27 有漏水，被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司於仲介時，亦無  
28 法調查及得知，自亦無違反告知義務，亦無對原告故意不實  
29 隱瞞。從而，被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司於仲介過程  
30 中，並無以系爭房屋不實事項告知及隱瞞漏水等屋況，誘使  
31 原告成交訂約之侵權行為，亦無違反告知義務之債務不履

01 行，原告請求被告等賠償其損害云云，並無理由。並均聲  
02 明：原告之訴駁回。

03 三、本院之判斷：

04 (一)、經查，被告聚寶恒公司為被告住商公司之加盟店，被告張雅  
05 雯於113年3月間，與被告聚寶恒公司簽訂專任委託銷售契約  
06 書（下稱系爭委託銷售契約書），委託該公司銷售其所有之  
07 系爭房地，原告係口頭委託被告聚寶恒公司，為其居間仲介  
08 向被告張雅雯買受系爭房地，被告聚寶恒公司並由其員工即  
09 被告林秉澤、古若喬，為原告及被告張雅雯進行居間仲介事  
10 宜，嗣居間仲介成立，由原告以720萬元，向被告張雅雯購  
11 買系爭房地，雙方並於113年5月26日簽訂系爭契約，該契約  
12 內並附有原告及被告張雅雯均有簽名之系爭現況說明書，於  
13 系爭契約第1條之建物標示，已記載係一、二層建物及面  
14 積，另亦記載有未依法申請增建之3樓違章建築物，於系爭  
15 現況說明書第12項，已勾選有3樓之違建，第35項亦勾選房  
16 屋現況有滲漏水，並記載位置在樓梯轉彎處、1樓及2樓廁所  
17 脫漆，上開2項之右側，均有原告及被告張雅雯之簽名；被  
18 告聚寶恒公司已出具，記載其公司收受原告服務費72,000元  
19 之統一發票予原告；系爭房屋1、2樓係屬有保存登記之加強  
20 磚造結構建物，其3樓則屬未經申請所建造、牆壁屬加強磚  
21 造而屋頂為鐵皮之違建，依113年度系爭房屋之房屋稅籍證  
22 明書所載，該房屋1樓之折舊年數各為38、30年，2樓為35  
23 年，3樓則為15年；原告已付清系爭房地價金720萬元予被告  
24 張雅雯，被告張雅雯並於113年7月間將系爭房屋交付予原  
25 告，且已辦妥系爭房地所有權移轉登記予原告等情，有兩造  
26 提出之系爭房屋房屋稅籍證明書、系爭現況說明書、系爭契  
27 約、統一發票、系爭房屋之建物登記謄本影本在卷可憑（見  
28 本院卷一第23、131-135、173-183、203、275頁），且為兩  
29 造所不爭執，另系爭房屋第3樓，屬構造（即牆壁）為加強  
30 磚造鐵皮屋頂之建物，亦經本院會同兩造履勘現場屬實，有  
31 勘驗筆錄、現場照片及韻如不動產估價師事務所函文所載內

01 容附卷可稽（見本院卷二第13、23、27頁），堪信上開情形  
02 應為真實。

03 (二)、茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：1、被告張雅  
04 雯、林秉澤、古若喬，是否有故意以系爭房屋不實之屋齡、  
05 合法建物範圍及隱匿漏水等不實之屋況情形，以誘騙原告簽  
06 訂系爭契約買受系爭房地？是否有對原告成立民法第184條之  
07 侵權行為？2、被告張雅雯所交付予原告之系爭房屋，是否  
08 有因屋齡、漏水等及第3層屬違建等而具有瑕疵，被告張雅  
09 雯並因此需依民法買賣物之瑕疵擔保之規定，對原告負賠償  
10 責任及其應賠償之數額為多少？3、被告林秉澤、古若喬仲  
11 介原告買受系爭房地，是否對原告有未盡調查及據實報告義  
12 務之情事存在？原告據此請求被告林秉澤、古若喬，應對其  
13 負賠償責任，有無理由及賠償數額應為多少？4、原告請求  
14 被告聚寶恒、住商公司賠償其損害，有無理由及應賠償數額  
15 為多少？爰予以論述如下。

16 (三)、被告張雅雯、林秉澤、古若喬，是否有故意以系爭房屋不實  
17 之屋齡、合法建物範圍及隱匿漏水等不實之屋況情形，以誘  
18 騙原告簽訂系爭契約買受系爭房地？是否有對原告成立民法  
19 第184條之侵權行為？

20 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
21 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違  
22 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能  
23 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條固定有明  
24 文。又按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過  
25 失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過  
26 失，即無賠償之可言；侵權行為損害賠償責任，除行為人之  
27 行為具不法性、被害人受有損害外，尚須以行為人之不法行  
28 為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成立要件（最  
29 高法院17年上字第35號判例、49年台上字第2323號判例、98  
30 年度台上字第1452號判決意旨可資參照）。再按當事人主張  
31 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第

01 277條本文亦有規定。本件原告主張被告張雅雯、林秉澤、  
02 古若喬，故意以系爭房屋前述不實之屋況告知原告，誘使原  
03 告簽訂系爭契約等情，為被告等所否認，則依舉證責任之規  
04 定，即應由原告就其此部分之主張，負舉證責任。

05 2、原告固主張被告林秉澤、古若喬仲介時，告知其代理人（即  
06 原告訴訟代理人即原告之母親）屋齡約20年，而被告林秉  
07 澤、古若喬則辯稱，係告知原告母親屋齡約20幾年等情。惟  
08 查，代理原告接洽系爭房地買賣之原告母親（即本件原告訴  
09 訟代理人），於原告以被告林秉澤、古若喬、張雅雯不實仲  
10 介等為由，告訴其等涉嫌詐欺之偵查案件（即台灣新竹地方  
11 檢察署114年度偵字第4343號案件，下稱系爭偵查案件）偵  
12 查時，已到庭陳稱：古若喬、林秉澤跟我說屋齡20多年，我  
13 去看房子也差不多是這樣等語（見系爭偵查案件中之114年  
14 度他字第237號【下稱系爭他字號】卷第42頁），且原告本  
15 人於114年9月4日言詞辯論期日，到庭經本院依民事訴訟法  
16 第367條之1規定，對其為當事人訊問時，其業已陳述、證稱  
17 提及：當時在簽約時，其有再問一次系爭房屋之屋齡多久，  
18 因先前有看過廣告是寫29年，其就想再問一下實際大概多  
19 久…（見本院卷一第385頁），參以被告古若喬，於系爭偵  
20 查案件偵查時，係到庭供稱，其告知買方系爭房屋屋齡有2  
21 0、30年等情（見系爭他字號卷第43頁），而原告並未能舉  
22 證被告林秉澤、古若喬仲介時，係告知其母屋齡約20年，故  
23 本院審酌上開事證及上情後，認被告林秉澤、古若喬在仲介  
24 原告購買系爭房地時，係告知原告代理人即其母親，該屋屋  
25 齡係約20幾年或約20、30年，非原告本件所稱之約20年之  
26 情，應堪以認定為實。

27 3、次查，依系爭房屋之建物登記謄本所示，其建築完成日期之  
28 記載係空白，然登載辦理保存登記即第一次登記之日期為94  
29 年1月14日，而被告林秉澤、古若喬、聚寶恒公司主張，其  
30 等當時為了解及確認系爭房屋之建築完成時間，即向新湖地  
31 政事務所申請取得該房屋之建物測量成果圖影本，而該圖面

01 上記載該房屋之第一次申請測量時間為93年間等情，亦有該  
02 等被告提出之該份建物測量成果圖影本在卷可憑（見本院卷  
03 一第277頁），因一般房屋在建築完成欲辦理保存登記時，  
04 須先向地政機關申請測量該建物，並依地政機關就建物各樓  
05 層面積等測量後，所作成之建物測量成果圖內容，為其辦理  
06 建物保存登記之依據及基礎，是以上開向地政機關申請建物  
07 測量之時間，亦應可做為該建物建築完成時間點之參考時點  
08 及資料。參以原告之母親，於偵查中已到庭陳稱有關古若  
09 喬、林秉澤，告知其系爭房屋屋齡20多年，其當時看時係差  
10 不多這樣等情，已如前述，可見系爭房屋確切之屋齡年數為  
11 多少，尚不能僅從外觀即可得知。又縱認被告張雅雯於委託  
12 被告古若喬、林秉澤銷售系爭房地時，有告知其等房屋屋齡  
13 約30、40年等情，然被告古若喬、林秉澤辯稱：屋齡多久不  
14 能單憑屋主所述，其等仍需再進行調查，經其等查閱建物登  
15 記謄本及調取上開建物測量成果圖後，依建物測量成果圖所  
16 載資料，據以推估並告知買方該房屋屋齡約20多年乙節，亦  
17 非全然無據。準此，縱然被告古若喬、林秉澤告知原告母親  
18 之屋齡，較系爭房屋1、2樓實際之屋齡為短，然亦難憑此，  
19 即認被告古若喬、林秉澤當時，係明知該房屋屋齡較久，却  
20 故意對買方即原告方面短報屋齡，藉以誘使原告買受及提高  
21 系爭房地成交價金之事實存在，而原告就此亦未進一步舉證  
22 證明，其此部分主張被告古若喬、林秉澤，故意藉此詐騙其  
23 成交系爭房地云云，已難以憑採。

24 4、至就被告張雅雯是否故意向原告不實短報屋齡，藉以誘使原  
25 告以720萬元價金，與其簽訂系爭契約部分。經查，本件被  
26 告張雅雯出售系爭房地，係透由仲介即被告古若喬、林秉澤  
27 與買方接洽、帶看房屋及商談買賣條件等事宜，被告張雅雯  
28 係直至簽約當天，始與原告碰面之情，為兩造所不爭執，堪  
29 信為事實。又原告訴訟代理人，雖否認被告張雅雯於簽約當  
30 天，有告知其等屋齡云云。惟查，原告本人於上開期日，經  
31 本院以民事訴訟法第367條之1規定訊問時，其業已在庭陳稱

01 有關：簽約當天，賣方有說系爭房屋屋齡大概約20、30年等  
02 情（見本院卷一第385-386頁），則原告訴訟代理人上開之  
03 否認云云，是否屬實，顯有疑義。又被告張雅雯女辯稱，其  
04 於簽約當天在簽約前，已將先前其向前屋主買受系爭房地  
05 時，前屋主所告知其，系爭房屋1樓屋齡係約30、40年，2樓  
06 屋齡是約20、30年，3樓是前1、2年才加蓋之該等各樓層屋  
07 齡之情形，當場告知原告等節，已據證人即在原告與被告張  
08 雅雯簽約當天，亦有在場見聞之被告張雅雯之姐姐張雅卉，  
09 於114年9月4日到庭經本院為隔離訊問，其於具結後所證述  
10 之內容在卷可佐（見本院卷一第380頁），亦與前述原告本  
11 人所自承於簽約當天，被告張雅雯在簽約前，有告知其系爭  
12 房屋屋齡一事，亦相脗合，故被告張雅雯上開所辯之情，應  
13 堪以採信。則被告張雅雯本人於親自碰到原告而於簽約前，  
14 既已向原告告知前屋主向其所述之屋齡，經核亦與系爭房屋  
15 1、2樓之屋齡相當或差距不多，其即無原告所述故意短報屋  
16 齡，以誘使原告訂約及提高成交價金之情事存在，而原告就  
17 此亦未能進一步舉證證明，所述即不可採。

18 5、至就原告以被告古若喬、林秉澤、張雅雯，故意以不實之合  
19 法建物範圍及隱瞞其他漏水處等屋況情形，誘使其簽約及提  
20 高價金部分，為被告所否認。經查：

21 (1)、系爭房屋屬合法、有保存登記之建物為第一、二層，第三層  
22 係屬未合法申請建造之違建等情，業已載明於系爭契約第1  
23 條及所附之系爭現況說明書第12項之記載中，且於系爭契約  
24 及上開現況說明書第12項記載之右側，均有原告本人之簽名  
25 （見本院卷一第131、179頁），應推認原告於簽約前，已知  
26 悉其所買受之系爭房屋，僅第一、二層係屬合法建造、第三  
27 層係屬未經申請所建造之違建該事實存在。至原告雖主張：  
28 簽約前其並無看系爭現況說明書之內容即簽名云云，然此為  
29 被告所否認，而原告就此並未舉證證明。參以原告訴訟代理  
30 人即原告之母親，於簽約前已看過系爭房屋2次，此經原告  
31 訴訟代理人所自承在卷（見本院卷一第294頁），則系爭房

01 屋之第1、2層之結構，與其第3層之屋頂結構（鐵皮），既  
02 已明顯不同，衡情原告之母於2次看屋後，應無不能發現該  
03 屋之第3層，與第1、2層非屬同時期所蓋，且第3層極有可能  
04 係嗣後所增建違建物之理。準此，原告主張其簽約前，不知  
05 系爭房屋第3層係屬違建云云，應非事實而不可採信。

06 (2)、又原告訴訟代理人於簽約前，已看過系爭房屋兩次，此業如  
07 前述，且證人張雅卉於上開期日，亦到庭證稱有關：簽約當  
08 天在簽約前，被告張雅雯有將系爭房屋之屋況，包括何處曾  
09 有漏水且有修繕過等情形告知原告，被告張雅雯有講到房屋  
10 有幾個地方曾有漏水但已經修好，並有在買賣合同上有註明  
11 等情（見本院卷一第381-382頁），而被告林秉澤並陳稱：簽  
12 約前有帶原告訴訟代理人看系爭房屋2次，一次都看了半小  
13 時以上，是整間房子都有看，看到系爭現況說明書所載該處  
14 有脫漆，當時無漏水，然其等仍向原告訴訟代理人說明該處  
15 先前有漏水，遂在現況說明書勾選該處有漏水等語（見本院  
16 卷一第162頁），並有系爭現況說明書第35項，係勾選系爭  
17 房屋有漏水，並註明漏水位置，係在樓梯轉彎處、1樓及2樓  
18 廁所有脫漆，且上開記載之右側，有原告及被告張雅雯之簽  
19 名可佐（見本院卷一第133頁）。又查，系爭房屋既係屬  
20 一、二樓為數十年屋齡、三樓為十多年屋齡之中古屋而非新  
21 屋，則其部分設備、設施係已老舊，亦屬正常，則被告張雅  
22 雯所委託銷售系爭房屋之仲介，既於原告簽約前，已帶原告  
23 代理人即原告訴訟代理人，看過系爭房屋兩次，並就房屋有  
24 無漏水等屋況，向原告訴訟代理人加以說明，且之後又經被  
25 告張雅雯在簽約前，就上開之情形向原告說明，則當時原告  
26 訴訟代理人及原告在簽約前，應對系爭房屋之屋況，包括有  
27 無漏水及部分設施係屬老舊等情形，已有相當之了解。準  
28 此，核以上開之過程及情形，自難認被告古若喬、林秉澤、  
29 張雅雯，有故意隱瞞漏水等系爭房屋之屋況，致原告陷於錯  
30 誤而簽約之情形。

31 (3)、至原告雖提出系爭房屋漏水屋況等照片、修繕估價單影本

01 (見本院卷一第41-81頁、第25-27頁)，用以證明上開被告  
02 於簽約前，有故意隱瞞漏水等屋況之事實，然為被告所否  
03 認。經查，經核閱原告所提上開系爭房屋之屋況照片，其上  
04 均無顯示拍照日期，被告已否認係該房屋於113年7月26日點  
05 交期日（見本院卷一第173頁）前所拍之照片，而原告就此  
06 亦未舉證證明。又觀以上開之部分照片（見本院卷一第63-6  
07 5頁），可知乃係原告在被告張雅雯點交該屋後，自行委由  
08 他人拆除系爭房屋牆壁及打牆後之屋況照片。參以原告訴訟  
09 代理人已在庭陳稱，係在約113年11月23日及12月多，修繕  
10 房屋漏水，施工大概2個月等語（見本院卷一第296頁）。準  
11 此，可知上開部分之照片，亦顯係在被告張雅雯交屋予原告  
12 經過數個月之後所拍得，再審酌被告張雅雯所提出，其出售  
13 系爭房地於原告當時，所拍攝系爭房屋之屋況照片（見本院  
14 卷二第31-39頁），並未顯示該房屋有漏水之情形，並考量  
15 系爭房屋屋齡已多年，本有自然損耗、老化、折舊現象，其  
16 屋況不能與新屋相提並論，故原告於購屋點交後，自行斥資  
17 整修及翻新部分老舊設施，亦屬常情，自不得以原告提出之  
18 前述估價單影本內，記載有該房屋之整修項目，即認該房屋  
19 於點交前，即存有漏水等瑕疵狀況。是經本院綜據上開事證  
20 及情形，認系爭房屋於被告張雅雯交屋予原告時，尚無有漏  
21 水未予修繕，及原告不知部分設施老舊之情形，則原告進而  
22 以上開照片及估價單為證，主張被告古若喬、林秉澤、張雅  
23 雯，故意隱瞞房屋多處漏水並致其鋼筋鏽蝕、屋簷橫樑腐朽  
24 及斷裂等屋況情形，致原告陷於錯誤而簽約乙節，亦難以採  
25 認屬實。

26 6、依上所述，被告張雅雯、林秉澤、古若喬，並無故意以系爭  
27 房屋不實之屋齡、合法建物範圍及隱匿漏水等不實之屋況情  
28 形，以誘騙原告，致原告陷於錯誤而簽訂系爭契約之情形，  
29 而原告就此亦未能進一步舉證證明，則原告進而據此主張被  
30 告張雅雯、林秉澤、古若喬，就其所受之損害，對其成立民  
31 法第184條之侵權行為，應對其負侵權行為賠償責任乙節，

01 應不足採認。

02 (四)、被告張雅雯所交付予原告之系爭房屋，是否有因屋齡、漏水  
03 等及第3層屬違建等而具有瑕疵，被告張雅雯並因此需依民  
04 法買賣物之瑕疵擔保之規定，對原告負賠償責任及其應賠償  
05 之數額為多少？

06 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
07 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  
08 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出  
09 賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價  
10 金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵  
11 者亦同，民法第354條第1項本文、第360條固分別定有明  
12 文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易  
13 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品  
14 質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院108年度台上字第4  
15 26號判決意旨參照）。

16 2、經查，依前開所述，難認系爭房屋於被告張雅雯交付予原告  
17 時，其內已存有漏水等屋況之瑕疵，且因買賣標的之第三層  
18 房屋係屬違建，亦為原告與被告張雅雯簽約前所已知悉，則  
19 該部分自非屬物之瑕疵。至就系爭房屋屋齡部分，縱認被告  
20 張雅雯，在契約義務上，要承受其仲介即被告林秉澤、古若  
21 喬，所告知原告屋齡係約20、30年，而與該屋1、2樓之實際  
22 屋齡（按依房屋稅籍資料所示，1樓屋齡（即折舊年數）各  
23 有38年、30年，2樓為35年，見本院卷一第23頁），各有約  
24 數年（以所告知之年數以30年計，與實際年數間之差距）差  
25 距之責任。然查，一般在進行中古透天屋之房地交易買賣，  
26 其房地價值即價金之決定、影響因素，通常會包括該房地所  
27 坐落地段、區域、土地面積、周遭環境、生活機能、屋齡及  
28 屋況等項目，此應為公眾週知之事，可見房屋之屋齡，僅係  
29 上開數個影響、決定因素之一，並非惟一因素，尤其在屋齡  
30 僅差距數年之中古屋房地買賣，其屋齡差距對房地價金之影  
31 響程度，通常會更低。準此而言，於此等中古屋房地買賣，

01 其屋齡僅為數年間之差距時，即難認當然會因此導致該等房  
02 屋，在房地交易買賣市場上價金之不同及減損，而該當房屋  
03 價值減損之物之瑕疵。而就本件而言，被告張雅雯所出售予  
04 原告之系爭房地，依仲介人員所告知原告之房屋屋齡，其中  
05 1、2樓部分，係較實際之屋齡，各短少約數年，已如前述。  
06 又查，與系爭房地屬同一建案，即其之房屋1、2樓，亦與系  
07 爭房屋之1、2樓，屬同時期興建而屋齡相同之同社區房屋，  
08 即門牌號碼新竹縣○○鄉○○○街00號該房屋，其係屬三層  
09 樓之加強磚造房屋（衡情其第三層，亦係屬後來之增建  
10 物），與系爭房屋係1、2樓為加強磚造，第3層之牆壁即結  
11 構係加強磚造，屋頂為鐵皮之屋況情形，係屬大致相當，此  
12 有系爭房屋及該29號房屋之房屋正面外觀照片在卷可憑（見  
13 本院卷一第359、361頁）。另就系爭房地，原告與被告張雅  
14 雯間，係於113年5月26日以總價720萬元為買賣，已如前  
15 述，而就上開29號房地，係於同年6月9日以總價765萬元完  
16 成交易，亦有被告所提該筆房地交易之內政部不動產交易實  
17 價查詢服務網，所公告之實價登錄資料影本在卷可參（見本  
18 院卷一第279頁）。準此，可見就該29號房地，雖係以其房  
19 屋之實際屋齡進行買賣交易，且交易時間與系爭房地相近，  
20 然其成交之價金數額，並未因該房屋之屋齡，較系爭房地買  
21 賣雙方所認知系爭房屋之屋齡為久，因而較系爭房地成交之  
22 價金數額為低，反而係高於系爭房地價金達45萬元。依此，  
23 應可佐證系爭房地於原告與被告張雅雯交易時之交易價值，  
24 尚不會因其一、二樓之實際屋齡，較買賣雙方所約定之屋齡  
25 多數年，即會因此影響、減損該房地在市場上之客觀交易價  
26 值，而構成買賣標的物在價值上減損之物之瑕疵。此外，原  
27 告亦未再就其此部分之主張，舉證予以證明，則其此部分之  
28 所述，亦難以採認。

29 3、從而，原告並未能舉證被告張雅雯所交付之系爭房屋，有因  
30 1、2樓之實際屋齡，較約定之屋齡為長，並有漏水等，而致  
31 該房屋在價值及效用，有減損之物之瑕疵情形，且原告於

01 買受系爭房地時，業已知悉系爭房屋之第三層屬違建，應不  
02 得事後再主張該房屋因第3層為違建，構成買賣標的物之瑕  
03 疵。則原告以被告張雅雯所交付之系爭房屋有瑕疵，應依前  
04 述買賣物之瑕疵擔保之規定，對其負瑕疵擔保之賠償責任乙  
05 節，亦難以成立。

06 (五)、被告林秉澤、古若喬仲介原告買受系爭房地，是否對原告有  
07 未盡調查及據實報告義務之情事存在？原告據此請求被告林  
08 秉澤、古若喬，應對其負賠償責任，有無理由及賠償數額應  
09 為多少？

10 1、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
11 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，  
12 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之  
13 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條  
14 固有規定。又按「損害賠償，除法律另有規定外或契約另有  
15 訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。」，民  
16 法第216條第1項亦有規定。另損害賠償之債，以有損害之發  
17 生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成  
18 立要件（亦有最高法院48年台上字第481號判例、96年台上  
19 字第2032號判決意旨可以參照）。

20 2、經查，被告林秉澤、古若喬仲介原告買受系爭房地時，並無  
21 故意以系爭房屋不實之屋齡，予以告知原告，已如前述。然  
22 因與系爭房地屬同建案之其他房地，既已有多戶，則被告林  
23 秉澤、古若喬於仲介原告購買系爭房地，在調查系爭房屋之  
24 屋齡時，除了從外觀判斷及申請建物謄本、建物測量成果圖  
25 加以查看外，亦應注意可向該同社區、同建案之其他屋主及  
26 住戶加以詢問，如此，衡情其等即應可查悉與該等其他戶房  
27 屋屬同一時期建造之系爭房屋，其1、2樓較為確切之屋齡情  
28 形。然被告林秉澤、古若喬卻未為之，致其依外觀及調取建  
29 物測量成果圖查看後，所告知原告該房屋之屋齡，其中之  
30 1、2樓部分，與實際情形差距有數年。準此而言，原告主張  
31 被告林秉澤、古若喬未善盡居間仲介人員之調查屋齡義務，

01 固堪以採認。惟查，因系爭房地之價值，並未因系爭房屋之  
02 屋齡差距數年，致有所影響，已如前述，而原告亦未再舉證  
03 其因被告所調查而告知之屋齡，較實際者為短，有致生其他  
04 之損害，則揆以上開之規定及說明，原告據此請求被告林秉  
05 澤、古若喬，對其負未盡調查義務之債務不履行損害賠償責  
06 任，亦無理由而不應准許。

07 (六)、原告請求被告聚寶恒、住商公司賠償其損害，有無理由及應  
08 賠償數額為多少？

09 1、查，被告聚寶恒公司，固係被告林秉澤、古若喬之僱用人，  
10 此為兩造所不爭執，惟依前開所述，被告林秉澤、古若喬並  
11 不需對原告負侵權行為損害賠償責任，則原告再依民法第18  
12 8條之規定，請求聚寶恒公司對其負連帶賠償責任，即屬於  
13 法無據而不應准許。

14 2、次查，本件接受原告口頭委託仲介購買系爭房地之公司，係  
15 被告聚寶恒公司，該公司並有出具收取原告仲介報酬之統一  
16 發票予原告，有被告住商公司所提出之該紙統一發票影本在  
17 卷可憑（見本院卷一第203頁），且為原告所不爭執，堪信  
18 為真實。原告雖另主張：被告住商公司，亦係被告林秉澤、  
19 古若喬之僱用人，其與被告住商公司之間，亦成立系爭房地  
20 之居間仲介契約，然此為被告住商公司所否認。經查，被告  
21 林秉澤、古若喬2人，否認其等為被告住商公司之員工，且  
22 觀以系爭契約其下方編頁第7頁內，已載明：「住商加盟店為  
23 合法成立之獨立不動產經紀業，加盟店與加盟總部為不同之  
24 之法人，財務與法律責任各自獨立。」之內容，而系爭契約  
25 下方編頁第8頁內，於原告簽名處下方之「經紀業公司商  
26 號」欄內，亦係蓋有被告聚寶恒公司之大小章（以上見本院  
27 卷一第179頁）。再者，於買賣價金履約保證申請書內，其  
28 簽約當事人欄中之仲介方該欄，亦係蓋用被告聚寶恒公司之  
29 大小章，而非被告住商公司之大小章（見本院卷一第181  
30 頁）。從而，依上開之事證，堪認當時受原告委託，為原告  
31 居間仲介買受系爭房地之仲介公司，僅為被告聚寶恒公司，

01 並不包括被告住商公司在內，且上開書面文件所顯示之上開  
02 情形，應已為當時在上開文件上簽名之原告所知悉。準此，  
03 被告住商公司辯稱：其非被告林秉澤、古若喬之僱用人，其  
04 與原告間，亦未成立仲介居間契約等情，應堪信實。況因被  
05 告林秉澤、古若喬不需對原告負侵權行為賠償責任，業如前  
06 述，則原告請求被告住商公司應依民法第188條之規定，對  
07 其負侵權行為之連帶賠償責任云云，亦無理由而不應准許。

08 (七)、綜上所述，原告就被告林秉澤、古若喬、張雅雯3人，依民  
09 法侵權行為損害賠償；就被告張雅雯，另依買賣物之瑕疵擔  
10 保賠償；就被告林秉澤、古若喬，另以其等對其未盡調查及  
11 據實報告屋況義務，致原告受損，依債務不履行損害賠償；  
12 就被告聚寶恒、住商公司，依民法第188條僱傭人連帶賠償  
13 之法律關係，請求被告等給付、賠償其200萬元，及自起訴  
14 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無  
15 理由，應予以判決駁回。

16 (八)、本件判決之事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，  
17 經審酌後對判決結果均無影響，爰不另一一贅述，併此敘  
18 明。

19 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日  
21 民事第一庭 法 官 鄭政宗

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日  
26 書 記 官 李怡萱