

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第1266號

原告 蔡秋月
訴訟代理人 黃上銘
被告 謝麗珠

訴訟代理人 蔡瑞調

被告 全球不動產開發有限公司

法定代理人 林慧雲

訴訟代理人 林友智

上列當事人間請求減少價金事件，於民國113年6月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告謝麗珠應給付原告新臺幣參拾貳萬肆仟伍佰元，及自民國一一一年六月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告謝麗珠負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告謝麗珠如以新臺幣參拾貳萬肆仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年7月5日經由被告全球不動產開發有限公司（下稱被告全球公司），向被告謝麗珠購買坐落新北市○○區○○街00號1樓建物（下稱系爭房屋），並於同年8月27日交屋。詎於交屋後，原告竟於同年8月30日察覺系爭房屋有漏水及白蟻等瑕疵，原告將上情通知被告2人後，兩造於8月31日至系爭房屋現場會勘，再於同年9月16日由被告全球公司

01 委請訴外人鑫義工程行檢查漏水、訴外人賽博斯國際有限公
02 司檢查白蟻，檢查結果認定系爭房屋確實有漏水、白蟻存在
03 及鋼筋裸露等瑕疵（下合稱系爭瑕疵）。

04 (二)系爭瑕疵於原告與被告謝麗珠於110年8月27日點交前即已存
05 在，被告謝麗珠並於兩造簽訂買賣契約時蓄意隱瞞上情：

06 1.被告謝麗珠於110年5月7日簽認系爭房屋之標的現況說明書
07 （下稱現狀說明書）時，於「是否有滲漏水情形？」勾選
08 否，與原告及被告2人於110年8月31日會勘之情形明顯不
09 符。

10 2.被告謝麗珠明知系爭房屋於兩造點交前即已存在滲漏水現
11 象，卻未主動告知原告，反而為掩飾上情而自行以AB膠塗抹
12 系爭房屋之客廳牆面，以此方式掩蓋瑕疵。

13 3.又原告於購買系爭房屋時，曾明確告知被告全球公司於交屋
14 前不要粉刷牆面，然被告全球公司之不動產專員莊淑芳明知
15 被告謝麗珠於交屋前曾塗抹客廳牆面，並留有明顯痕跡，卻
16 未盡注意義務，未將上情通知原告，致原告於點交時誤判系
17 爭房屋之狀況。被告全球公司就原告因被告謝麗珠之隱瞞行
18 為所受損害自亦有過失責任。

19 4.綜上所述，被告2人就原告因系爭瑕疵所生之損害，自應分
20 別負賠償原告之責任。

21 (三)按雙方所簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第5條
22 第2項：「賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，
23 如有前開情事，賣方應負瑕疵擔保責任。」、第7條第5項：
24 「本買賣標的為點交前，賣方自本契約簽訂日起不得任意取
25 卸破壞，應依原狀點交予買方。如有毀壞等情事，賣方應負
26 責修復，俾使買方完整取得。」等約定，被告謝麗珠自應就
27 系爭瑕疵負擔保責任，且系爭房屋於雙方點交前即已存在系
28 爭瑕疵，被告謝麗珠亦於點交前即已察覺，卻未告知原告，
29 更意圖掩蓋而於系爭房屋之客廳牆面自行塗抹AB膠，造成該
30 處牆面斷裂。直至9月3日，被告謝麗珠始於被告全球公司代
31 表員工之陪同下向原告坦承上情。故被告謝麗珠前揭行為顯

01 已違反系爭契約之約定，原告自得依民法第359條前段規定
02 請求被告謝麗珠減少價金，並依上開約定請求被告謝麗珠就
03 受破壞牆面負損害賠償責任，給付原告全額之修復費用。另
04 被告謝麗珠所為給付不符合債之本旨，應有債務不履行規定
05 適用，請求賠償回復原狀之費用，與物之瑕疵擔保責任請求
06 擇一勝訴判決。

07 (四)次按系爭契約第7條第6項之約定：「賣方應於交屋前，將原
08 設籍於本買賣標的之戶籍全部遷出。如未於期限內遷離至買
09 方受有損害者，賣方應負賠償責任」等語。被告謝麗珠另有
10 直至交屋後之8月30日仍未將戶籍遷出系爭房屋之違約行
11 為。(另原告於113年5月22日當庭表示就起訴狀所述買賣契
12 約第7條第6項戶籍延遲遷出部分之損害賠償不予請求，附此
13 敘明)

14 (五)綜上，被告謝麗珠共應給付原告新臺幣(下同)400,000
15 元：

- 16 1.系爭瑕疵修復費用224,500元：原告為修復系爭瑕疵而請訴
17 外人錦松室內設計工程、賽博斯國際有限公司、宸暉室內裝
18 潢工程行、奕室內裝修設計工程有限公司等人分別報價後，
19 估價結果修繕費用共計224,500元。
- 20 2.延後入住之賠償費用105,000元：原告於110年8月31日就系
21 爭瑕疵之存在通知被告謝麗珠，至111年3月31日系爭房屋修
22 繕完畢為止，共計7個月期間均無法入住使用系爭房屋。爰
23 以每月租金105,000元計算，共計受有105,000元之損害。
- 24 3.天花板修復70,000元：被告謝麗珠所出售之系爭房屋本應包
25 含客廳木造天花板之裝潢，然因木造天花板處有白蟻蛀蝕之
26 嚴重瑕疵，需雇工拆除木作始能徹底除蟲，故請求被告謝麗
27 珠應自原本之房屋價金中扣除木造天花板之裝潢損害。爰以
28 錦松室內設計工程、宸暉室內裝潢工程行就上開木造裝潢報
29 價之90,000元及48,000元，平均陸9,000元為參考標準，向
30 被告謝麗珠請求修復費用70,000元。(此部分原告於113年6
31 月14日當庭表示僅請求回復原狀費用，不請求減少價金部

01 分)

02 (六)被告全球公司未盡注意義務，未告知原告系爭房屋有不符被
03 告謝麗珠所稱之瑕疵等情，已如前述，依不動產經紀業管理
04 條例第四章第26條：「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
05 務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀
06 人員負連帶賠償責任。」、消費者保護法第51條：「一本法
07 所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請
08 求損害額三倍以下之懲罰性違約金；但因過失所致之損害，
09 得請求損害額一倍以下之懲罰性違約金。」等規定，爰以原
10 告支付被告公司仲介費用172,000元為計算標準，請求被告
11 公司應給付原告100,000元等語。

12 (七)並聲明：1.被告謝麗珠應給付原告400,000元，及自起訴狀
13 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被
14 告公司應給付原告100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
15 至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣
16 告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)被告謝麗珠：

19 1.兩造於110年7月5日簽訂買賣契約後，於同年8月27日交屋完
20 成。原告於同年月30日即已通知被告系爭房屋之瑕疵，卻遲
21 至111年5月2日始提起本件訴訟，已逾民法第365條所規定之
22 6個月期間。

23 2.縱認時效尚未完成，依系爭房屋之建物所有權狀記載，其總
24 面積為58.59平方公尺，而原告所稱之系爭瑕疵僅佔據5.5平
25 方公尺，為系爭房屋整體面積之9%，原告以全屋拆除、全
26 屋粉刷之估價單主張顯無理由。被告願給付依原告所提估價
27 單顯示之最高金額：木作天花板9萬元及天花板曝露鋼筋2萬
28 元，依9%比例計算後之8,100元及1,800元，並全額負擔天
29 花板白蟻防治費用，以市價計算為12,000元，共計21,900
30 元。

31 3.原告購屋前曾看屋3次，交屋前又前去看屋1次，提到開關箱

01 滲水（漏水）之事，被告謝麗珠表明欲修繕，然為原告拒
02 絕，原告交屋後欲整修房屋，拆除浴室天花板時，始發現白
03 蟻和鋼筋裸露，經告知被告全球公司後，被告全球公司有派
04 員至現場拍照取證，若全屋他處亦有發現，為何未見告知？
05 也未見拍照？再於交屋後未及2個月即入住，何來7個月的延
06 遲入住情形？等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回，(二)如受
07 不利判決，願供擔保，請準宣告免為假執行。

08 (二)被告全球公司：

09 被告全球公司人員黃定康、林慧雲於銷售前曾前往系爭房屋
10 拍攝廣告照片，其外觀並無任何漏水現象，被告全球公司僅
11 為仲介業者，並無更動屋內家具或拆除天花板查看之權利，
12 且標的現況說明書係由被告謝麗珠自行填寫，因被告謝麗珠
13 未寫明漏水狀態，被告全球公司即因信賴而誤認系爭房屋確
14 實並無漏水情事，是被告全球公司已盡調查報告之義務，且
15 於原告與被告謝麗珠簽約後仍積極協助雙方處理漏水瑕疵之
16 糾紛，並無任何未據實說明之情事，且已盡善良管理人注意
17 義務，原告要求被告全球公司負連帶賠償責任，自無理由等
18 語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供
19 擔保，請準宣告免為假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
22 責者，買受人得解除其契約或請求減少價金。但依情形，解
23 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受人應按
24 物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應
25 由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠
26 於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視
27 為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應
28 即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民
29 法第359條、第356條分別定有明文。次按…最高法院七十七
30 年度第七次民事庭會議決議雖謂「出賣人就其交付之買賣標
31 的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發

01 生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之
02 瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責
03 任」，然此係就出賣人交付之買賣標的物瑕疵，其瑕疵係於
04 契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致之情形為
05 設題，討論出賣人所應負之債務不履行責任，惟就該瑕疵於
06 契約成立前發生之情形，既非屬該次決議之範疇，自難據前
07 開闡釋逕為相反之解釋，而認出賣人應負物之瑕疵擔保責
08 任，其瑕疵係於契約成立前發生，即無須負不完全給付之債
09 務不履行責任。況依民法第三百五十四條規定，物之出賣
10 人，對於買受人應擔保其物依同法第三百七十三條之規定危
11 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值、通常效用或契約
12 預定效用之瑕疵，並未區分該瑕疵係於契約成立前或成立後
13 存在而異其法律效果。準此，出賣人因交付之買賣標的物有
14 瑕疵，不符合債務本旨，須負不完全給付責任時，自不因該
15 瑕疵係發生於契約成立前，即免除出賣人應負不完全給付之
16 債務不履行責任(最高法院94年度台上字第1112號裁判意旨
17 參照)。復按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債
18 權人得請求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完
19 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
20 其權利。民法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。
21 復按債務人未依債務本旨履行致為不完全給付，若其瑕疵給
22 付已不能補正，或縱經補正與債務本旨仍不相符，應依給付
23 不能之規定賠償債權人所受之損害(最高法院102年度台上字
24 第406號判決參照)。又所謂不完全給付，屬積極的債務違
25 反，即因可歸責於己之事由提出不符合債務本旨之給付，無
26 論其給付之瑕疵係存在於契約成立前或成立後，均應有不完
27 全給付規定之適用(最高法院94年度台上字第1112號判決同
28 旨參照)。又按債務不履行(給付不能、給付遲延或不完全
29 給付)之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之
30 事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債
31 務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行

01 責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於己之事由所
02 致，依民事訴訟法第277條前段規定，應由其負舉證責任，
03 如未能舉證證明，自不能免責（最高法院110年度台上字第2
04 108號、最高法院103年度台上字第191號民事判決意旨參
05 照）。

06 (二)查兩造於110年8月27日完成交屋，原告於同年月30日即已通
07 知被告系爭房屋有上開瑕疵，而本院依原告聲請囑託社團法
08 人新北市土木技師公會鑑定系爭房屋有無漏水、鋼筋裸露、
09 白蟻存在等情暨發生時間，鑑定結論為「一、系爭房屋現況
10 有漏水瑕疵，發生時間早於交屋日110年8月27日之前至今，
11 位於鑑定範圍外之共用牆壁內。二、依照片判讀系爭房屋過
12 去可能有鋼筋裸露瑕疵等情事，且現況仍有一部分鋼筋裸露
13 瑕疵存在，推理其概括原因為鋼筋生鏽所致、以及可能相關
14 位置曾發生漏水事件，原因發生時間早於白蟻存在時間。
15 三、依照片判讀系爭房屋過去可能有白蟻蟲害瑕疵情事，概
16 括原因可能為鋼筋生鏽相關位置曾發生漏水事件而使木作裝
17 潢潮濕引起蟲害，原因發生時間為照片拍攝時間往前推估至
18 少4至5年。四、系爭房屋其修復合理費用為347,077元。其
19 方法、項目詳附件四及附件五。五、「依一般害蟲防治，需
20 全室拆險木作才能根除蟲害」，依「安特生態生技企業社」
21 專業判讀認為應儘速與盡數拆除為佳。」等情(詳參另置卷
22 外之鑑定報告書)。職是，堪認系爭房屋確實存有漏水、鋼
23 筋裸露、白蟻存在等瑕疵，且上開瑕疵之存在時間至少均已
24 4至5年。

25 (三)再查，被告謝麗珠於兩造簽約時所出具之不動產「標的現況
26 說明書」第39項，勾選系爭房屋無滲漏水、房屋鋼筋無裸露
27 之狀況（見本院卷第65頁），該不動產標的現況說明書於兩
28 造簽約時，係作為兩造買賣契約之附件，依買賣契約第9條
29 第2項可知現況說明書亦視同買賣契約之一部分，故被告謝
30 麗珠交付移轉之系爭房屋現況自應符合「不動產標的現況說
31 明書」所勾選或記載之情形，是系爭房屋既有不符合「不動

01 產標的現況說明書」所載無滲漏水、無鋼筋裸露狀況之情事
02 (甚至還有白蟻存在之情形)，而確存有上開瑕疵，則被告謝
03 麗珠除應對原告負物之瑕疵擔保責任外，因為系爭房屋於契
04 約成立前即已存有前揭瑕疵，然被告謝麗珠既於不動產「標
05 的現況說明書」記載系爭房屋無滲漏水、無鋼筋裸露狀況之
06 情事，即應符合債之本旨為無瑕疵房屋之給付，亦即應如買
07 賣契約附件之現況說明書所擔保之房屋為給付，然被告謝麗
08 珠所移轉交付之系爭房屋竟有上開瑕疵情事，則出賣人所為
09 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
10 行責任，而揆諸前開裁判意旨，被告謝麗珠倘欲抗辯上開瑕
11 疵、損害乃不可歸責於己之事由所致，即應由其負舉證責
12 任，如未能舉證證明，自不能免責，被告謝麗珠既無從證明
13 該債務不履行情事乃不可歸責於己，原告主張依照債務不履
14 行規定請求損害賠償，並依民法第213條規定，請求支付回
15 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，自屬有據。

16 (四)而依上開鑑定報告所示，系爭房屋現況有漏水瑕疵、且修繕
17 前確實有白蟻存在、鋼筋裸露之情形，系爭瑕疵發生時間早
18 於交屋日110年8月27日之前，且白蟻產生之概括原因可能為
19 鋼筋生鏽相關位置曾發生漏水事件而使木作裝潢潮濕引起蟲
20 害，原因發生時間為照片拍攝時間往前推估至少4至5年。鑑
21 定機關互相審酌核對原告所提出之現場受損照片，並依其專
22 業列出合理且必要之修復項目、方法，自屬可採，而查原告
23 主張其就上揭瑕疵之修復暨回復原狀之費用共計支出224,50
24 0元（項目：全室木作拆除工程、全室除蟲防蟲工程、防水
25 工程、天花板暴露鋼筋處理工程、全室油漆），而鑑定報告
26 就現況漏水修繕費用及過去鋼筋外露及白蟻蟲害修繕費用估
27 算，依照鑑定報告附件五(表5.1)所示為23,915元、附件五
28 (表5.2)所示為323,162元，兩造均對於上開鑑定報告所列修
29 繕項目均未表示意見，亦均表示當初鑑定報告有將原告修繕
30 部分併為估算，原告既主張其僅支出224,500元，並以該數
31 額為請求，自依原告主張數額為認定，故該部分支出修復費

01 用未逾224,500元，應屬合理且必要，堪可准許，又其中兩
02 造均對於附件五(表5.2)項次6之工作項目乃天花板復原費用
03 之預估沒有意見，且原告表示此項目僅依70,000元為請求
04 (蓋附件五(表5.2)項次6之費用高於70,000元，原告既同意
05 以70,000元為請求，則以原告請求數額為主)，而鑑定報告
06 既亦認定天花板之復原亦屬回復原狀之範圍，則原告就天花
07 板回復費用數額，自得一併請求，是以，原告就系爭房屋所
08 存在瑕疵之回復原狀(修復)費用，即為其自陳已支出之224,
09 500元加計尚未支出之天花板復原費用70,000元，共為294,5
10 00元，逾此範圍，不應准許。(因本院業已依債務不履行規
11 定判決認定原告請求損害賠償有理由，則不另審酌原告得否
12 依物之瑕疵擔保規定為減少價金之請求，附此敘明)

13 (五)至被告謝麗珠另有辯稱原告於同年月30日即已通知被告系爭
14 房屋之瑕疵，卻遲至111年5月2日始提起本件訴訟，已逾民
15 法第365條所規定之6個月期間，然本件既已依債務不履行規
16 定為損害賠償之請求，自無民法第365條規定之適用，縱認
17 仍應符合從速檢查、通知義務，然兩造於110年7月27日完成
18 交屋，同年月30日即已通知被告系爭房屋有瑕疵，且於110
19 年10月4日即已以存證信函向被告謝麗珠主張減少價金及請
20 求損害賠償(被告謝麗珠亦自陳於110年10月7日收受上開存
21 證信函)，自未逾民法第365條所規定之6個月內行使期間，
22 被告謝麗珠前開所辯，於法無據，難認可採。

23 (六)又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
24 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
25 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
26 277條定有明文。查系爭房屋有滲漏水、鋼筋裸露、白蟻存
27 在等不完全給付情形，已如前述，則原告請求被告謝麗珠應
28 賠償原告因未能於交屋後隨即入住，仍需進行修繕而需另行
29 租屋之費用，即屬有據，然按當事人已證明受有損害而不能
30 證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，
31 依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文，

01 又因涉及金錢數額之計算者，例如瑕疵擔保減價、工程瑕疵
02 之扣款、損害賠償數額及不當得利之返還，因同屬依所得心
03 證定其數額之金錢債權，具有同質性，應有本條項之類推適
04 用（參見民事訴訟法研究會第111次研討紀錄，法學叢刊第2
05 24期第56卷第4期，另最高法院99年度台上字第548號、99年
06 度台上字第1188號判決意旨參照）。查原告就此部分未能證
07 明實際施作期間（未能提出修繕工程之契約、施工日誌等），
08 且修繕期間之長短與諸多因素有關，包含原告比價、選擇施
09 工廠商、配合原告時間進場施作等情，故考量原告選擇自行
10 雇工修繕之行為、修繕期間之不可控性、延後入住之其他考
11 量原因等節，復依兩造所提出之相關證據加以審酌判斷，認
12 原告就此部分請求因自行修繕而延後入住之費用補貼應以2
13 個月為合理且必要，則原告就此部分依照不完全給付之法律
14 關係，得請求被告謝麗珠給付30,000元（計算式：15,000元
15 $\times 2 = 30,000$ 元），為有理由，逾此部分之請求，難認有據。
16 從而，原告總計得向被告謝麗珠請求賠償數額為324,500元
17 （計算式：294,500元 + 30,000元 = 324,500元）。

18 (七)另原告尚主張被告全球公司就居間契約，業已違反據實報告
19 及調查義務，且未盡善良管理人注意義務，爰以支付被告全
20 球公司仲介費用172,000元為計算標準，請求被告全球公司
21 應給付原告100,000元等語，為被告全球公司所否認，自應
22 由原告就有利於己之事項負舉證責任。次按居間人關於訂約
23 事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能
24 力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居
25 間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約
26 之能力，有調查之義務。居間人違反其對於委託人之義務，
27 而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，
28 由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，
29 民法第567條、第571條固有明文。惟所謂告知及調查義務，
30 應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡善良管理人之注意義
31 務而無從查證，自不得認違反調查及告知義務。又居間人有

01 否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責
02 任。按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託
03 人受損害時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執
04 行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該
05 經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條
06 例第26條第1、2項分別定有明文；是不動產經紀業者及經紀
07 人員依上開規定負損害賠償責任者，應以其有可歸責之事
08 由，及交易當事人受有損害、其間有因果關係為要件。經
09 查，被告全球公司所提出之標的現況說明書於第31項次、36
10 項次「是否有滲漏水」、「房屋鋼筋是否有裸露」部分均勾
11 選「否」，有前開書證在卷可查（見本院卷第65頁），且系
12 爭房屋有無滲漏水、鋼筋裸露、白蟻存在等情形，本須經專
13 業檢測始能知悉，非依通常看屋程序或建物現況確認即可發
14 現，被告全球公司係提供仲介服務，不包括漏水、鋼筋檢測
15 服務，兩造也未訂立被告全球公司應進行上開事項檢測之特
16 別約定，自難要求被告全球公司應具專業調查或檢測漏水之
17 能力。被告全球公司受被告謝麗珠委託賣屋後，既已由被告
18 全球公司之受僱人親自至系爭房屋確認現況，惟由肉眼視
19 之，未能看出有滲漏水、鋼筋裸露、白蟻存在等情形，故其
20 依據現況肉眼所視，審核被告謝麗珠所出具之現況說明書是
21 否符合系爭房屋現況，難認有違反調查義務。原告未能證明
22 被告全球公司於居間仲介期間，確有其他可預見或足以知悉
23 系爭房屋有滲漏水、鋼筋裸露、白蟻存在，卻故意隱匿未告
24 知之情事，自不得以系爭房屋於買賣契約締結並交屋後發現
25 上開瑕疵情事，逕謂被告全球公司未盡調查或據實告知義
26 務，故原告此部分請求，難認有據。

27 四、綜上所述，原告得依債務不履行規定請求被告謝麗珠賠償其
28 回復原狀之費用，然不得依不動產經紀業管理條例第26條，
29 請求被告全球公司負損害賠償責任。從而，原告請求被告謝
30 麗珠給付324,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起(111年6月
31 3日，見本院卷115頁)至清償日止，按年息5%計算之利息，

01 為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，
02 應予駁回。

03 五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告謝麗珠敗訴
04 之判決，應依職權宣告假執行，原告聲請願供擔保，僅係促
05 使法院職權之發動，附此說明。又被告謝麗珠陳明願供擔保
06 請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准
07 許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附
08 麗，應併予駁回之。

09 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認
10 均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
13 臺灣新北地方法院三重簡易庭
14 法 官 張惠閔

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
20 書 記 官 陳芊卉