

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第81號

原告 郭韋彤

李禹璵

共同

訴訟代理人 蔡鴻燦律師

被告 曾馨慧

訴訟代理人 高傳盛律師

被告 李家羽

被告 大升不動產仲介經紀有限公司（即永慶不動產淡水水碓加盟店）

兼法定代理

人及李家羽

訴訟代理人 鄧力升

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告曾馨慧應給付原告郭韋彤新臺幣81,639元，及自民國109年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告郭韋彤、李禹璵其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告曾馨慧負擔1%，餘由原告郭韋彤、李禹璵負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告曾馨慧如以新臺幣81,639元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告郭韋彤、李禹璵其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告郭韋彤、李禹璵為夫妻，前於民國108年8月23日，經被

告大升不動產仲介經紀有限公司（即永慶不動產淡水水碓加盟店，下稱大升公司）之業務員即被告李家羽居間，以總價新臺幣（下同）715萬元向被告曾馨慧購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（與系爭房屋合稱系爭房地）。雖係由郭韋彤代表出名簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），並於同年12月19日移轉登記於郭韋彤名下，同年12月25日完成交屋手續，惟李禹璵與郭韋彤間存在借名關係，原告二人均為系爭契約當事人，且原告二人嗣並約定以共同財產制作為夫妻財產制，系爭房地為二人之共同財產。

（二）109年6月間，原告發現系爭房屋於雨天時有滲漏水情形（下稱系爭漏水），甚至有鋼筋外露（下稱系爭鋼筋外露）情事，始知悉曾馨慧於締約時明知卻隱瞞系爭房屋存有上開瑕疵，且於系爭契約中標的物現況說明書中載明系爭房屋現況無滲漏水、鋼筋外露情形，而李家羽於帶看房屋時，則刻意安排晴天或晚上，曾馨慧亦未淨空系爭房屋，致原告無從知悉上開情事，屬詐欺原告買受系爭房地，縱使渠等無詐欺行為，亦已使原告陷於錯誤，是原告先位主張撤銷買受系爭房地之意思表示或請求解除系爭契約，並請求曾馨慧返還系爭房地買賣價金715萬元。且曾馨慧上開行為，不法侵害原告，致原告受有支出系爭房地相關稅費40,323元之損害，曾馨慧亦應如數賠償。又曾馨慧顯然違反系爭契約第9條第5項之瑕疵擔保責任，並應依民法第250條及系爭契約第12條第3項約定，給付原告違約損害賠償715萬元及每日萬分之五之違約金。

（三）退步言，如認解除系爭契約顯失公平，原告備位主張價金減少請求權，請求曾馨慧返還系爭房屋應減少之買賣價金250萬元，並類推適用民法第493條規定，請求曾馨慧給付修補漏水瑕疵之費用100萬元，且曾馨慧並應依民法第250條及系爭契約第12條第3項前段約定，給付原告以350萬元計算，每日萬分之五之違約金；又依民法第354條及類推適用第493條

之規定，或類推適用民法第226條第2項等不完全給付之債務不履行責任規定，曾馨慧亦應依專業鑑定報告書所載之修復方法、修復項目，修復系爭房屋至不漏水狀態。

(四)另，原告因曾馨慧、李家羽聯合詐欺行為而購買有上開瑕疵之系爭房屋，致系爭房屋無法妥善使用，且有滴水及油漆脫落之情形，房屋之壁癌黴菌亦對原告身體造成傷害，原告因此受有失眠、焦慮、頭痛、憂鬱症等痛苦，又李家羽受僱於大升公司，鄧力升為大升公司負責人，是被告應依民法及公司法所定侵權行為法律關係，連帶賠償原告150萬元精神慰撫金。

(五)為此，爰依附表所示請求權基礎（請求權競合者，擇一為有利判決），聲明如附表所示。

二、被告答辯：

(一)曾馨慧：系爭契約之當事人為郭韋彤與曾馨慧，李禹璵無權依系爭契約主張權利，並爭執李禹璵主張之借名關係。原告於108年6月26日、30日查看系爭房屋、108年12月25日驗屋時均未發現漏水情事，伊無欺瞞行為。而原告主張系爭房屋漏水之區域，於出售前係作為儲藏室並放置模特兒衣架等貨品之用，伊未曾發現有漏水情事，自無故意詐欺之行為，且漏水部分亦可能係郭韋彤買受後疏於通風、潮濕所生，亦非伊之故意過失所致。又郭韋彤於購買系爭房地前已多次看屋並查對謄本資料，對屋況應知之甚詳，卻於使用系爭房屋數月後始主張物之瑕疵擔保責任，已違反買受人從速檢查義務，不得再對伊請求。縱認系爭房屋存有漏水瑕疵，該瑕疵亦非重大而難以補正，若允許買受人解除契約，伊將負擔土地銷售仲介佣金，房地過戶及重新出售之仲介費用，應屬顯失公平，故主張應由伊先行修繕並保證一年不發生漏水情事，如郭韋彤拒絕則構成受領遲延，被告即不負損害賠償之責。又漏水位置係位於加蓋增建部分，系爭房地所受之價值減損至多僅為6,394元，且以重新填縫處理方式即可修復，修繕費用應以1萬元計算為合理。

01 (二)大升公司、鄧力升、李家羽：爭執李禹璵主張之借名法律關
02 係。李禹璵於系爭房地出售前之108年6月27日查看系爭房
03 屋，原告二人及郭韋彤父母於108年6月30日，再次查看系爭
04 房屋，上開二次看屋均無發現漏水情形。又於交屋前之驗屋
05 手續，系爭房屋已清空且無漏水跡象，伊等並無任何遮隱及
06 欺騙情事，已盡仲介據實調查及告知義務，原告之主張並無
07 理由。

08 (三)均答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不
09 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項（本院卷二第153至156頁）：

11 (一)郭韋彤、李禹璵為夫妻。

12 (二)郭韋彤與曾馨慧於108年12月23日就系爭房地簽署系爭契
13 約，支出買賣總價金715萬元、相關稅費40,323元及仲介服
14 務費13萬元，同年12月19日移轉登記於郭韋彤名下，同年12
15 月25日現況點交完畢、完成交屋手續。

16 (三)曾馨慧及李家羽於標的物現況說明書第15列就「建物現況是
17 否有漏水情形」勾選否；第31列就「是否現有或曾有鋼筋外
18 露或水泥塊剝落之情事」勾選否。

19 (四)郭韋彤、李禹璵於109年7月6日，申請登記夫妻財產制為共
20 同財產制。

21 四、本院得心證之理由：

22 (一)關於上揭原告主張之系爭房屋瑕疵，本院囑託中華民國全國
23 建築師公會鑑定，經該公會指定趙峙孝建築師會同兩造進行
24 2次現場勘察，作成鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）：

25 1、依系爭鑑定報告書第10至15頁記載，第1次會勘時與兩造確
26 認系爭漏水位置（位於系爭房屋廚房與鄰房之分戶牆與天花
27 板交界處）之廚房空間現況，於交屋前即已存在，第2次會
28 勘時，從外以向系爭漏水位置上方之鐵皮屋頂與2樓陽台外
29 牆之交界處沖水澆注約5分鐘，室內即出現系爭漏水情形，
30 與原告表示於風強雨驟時方會發生系爭漏水、風雨較小或無
31 風雨時即無漏水之情形相符，確認於交屋前即存在系爭漏水

瑕疵；另系爭房屋浴廁天花板內之2樓排水管管壁雖有出現凝結水珠現象，但周邊無其他明顯漏水水痕，僅係溫差與濕度之物理作用所致之正常現象，並無滲漏水瑕疵；至於系爭鋼筋外露（位於系爭房屋浴廁與後方廚房之隔間牆上方之樑位側面）情形，並非一般混凝土剝落所造成，係因無砂漿粉刷、拆模後所出現之情形，且2次會勘情形亦無變化，依鋼筋銹蝕情形判斷，核為建築當初興建完成拆模後，因保護層不足，即存在之裸露態樣，且於該樑側面及其他壁面並無發現有造成結構損壞之裂縫，不致有結構安全疑慮，無庸進行修繕。衡酌趙峙孝建築師已執業23年，過去並曾作成10件鑑定報告（本院卷一第462頁），具有相當之專業能力與經驗，且其會同兩造進行2次會勘，兩造對於會勘程序中確認之事實及測試漏水等方式亦無當場提出異議，又其以沖水澆注之方式測試系爭漏水（即試水法），亦符合該公會鑑定手冊所定之檢測方法（本院卷一第463頁），復觀現場照片所示系爭漏水、水管凝結水珠、鋼筋外露程度等情狀，堪認上開鑑定結論妥適且合理，可以採信。是系爭房屋於交屋前僅存在系爭漏水之瑕疵，至於系爭鋼筋外露，在系爭房屋興建完成時即已存在，該外露並非混凝土剝落造成，並不影響結構安全，亦即該鋼筋仍可發揮其正常效用，無減少系爭房屋之價值，亦不影響系爭房屋之通常效用或契約預定效用，根據民法第354條第1項規定意旨，非屬瑕疵。

2、依系爭鑑定報告書第12、13頁記載，對於系爭漏水瑕疵之修繕，鑑定人乃衡酌其位置位於增建物（違章建築）與原有建物不同材料交界處，如重新翻修會視同新違建而有拆除問題，故以不改變現有構造之方式，在漏水處上方，於原有鐵皮屋頂與2樓陽台女兒牆外牆交界處，採取原填縫膠條剔除後重新補施作新膠條，再於原有鐵皮屋頂上覆蓋一層彩色鋼浪板，與外牆交界處再補膠條填縫處理，以避免被視為新違建，又能多增加一層防水覆蓋，依此種處理方式之工程項目及材料，估計共需8萬元，本院認為亦為合理適當。

01 3、依系爭鑑定報告書第7至10、16至49頁記載，關於價值減損
02 部分，鑑定人係衡酌系爭房地之構造、用途、現況、位置、
03 里鄰環境、使用管制、他項權利負擔等，採取比較法及收益
04 法兩種估價方法，依不動產估價技術規則第12、21條等規
05 定，選取比較標的，並依各標的的不同條件，就價格進行調
06 整（本院卷一第494、495頁），再衡酌淡水區租金上漲幅度
07 小於不動產市場價格上漲幅度，而給予比較法80%、收益法2
08 0%的權重比，經計算後，得出在系爭契約108年8月23日成立
09 時，系爭房地如無系爭漏水瑕疵，其合理交易價值為7,006,
10 200元，再扣掉系爭漏水瑕疵修復費用8萬元，得出有系爭漏
11 水瑕疵的合理交易價值為6,926,200元，價值減損比例為1.1
12 418%（計算式：80,000/7,006,200，四捨五入至小數點後第
13 四位）。本院審諸系爭鑑定報告書已考量估價目的、勘估標
14 的屬性、使用現況及估價方法特性等，尚無明顯不當之處，
15 核屬可採。

16 （二）原告第一項先位聲明，並無理由：

17 1、李禹璥雖有參與系爭房地之看屋及買賣交涉過程（本院卷一
18 第334至338、342至344頁），惟最後簽署系爭契約者僅為郭
19 韋彤，系爭契約並無約定郭韋彤係一併代表李禹璥簽署，契
20 約當事人另一方即出賣人曾馨慧亦否認原告主張之代表、借
21 名等情，原告既不能提出曾馨慧知悉且同意李禹璥亦為契約
22 當事人之證據，自難認曾馨慧與李禹璥間亦存在系爭契約之
23 合意。又原告二人嗣雖約定共同財產制為渠等夫妻財產制，
24 惟觀其登記之共同財產，僅不動產715萬元及投資100萬元
25 （本院卷二第36頁），並不包含系爭契約之債權，況共同財
26 產制僅為原告二人間之內部約定，不影響外部法律關係，自
27 不會因此使李禹璥成為系爭契約當事人。是李禹璥不得依系
28 爭契約行使契約上請求權，合先說明。

29 2、系爭房屋僅有系爭漏水瑕疵，且該漏水，係於現場灌水5分
30 鐘才發生，原告亦自承風雨較小或無風雨時即無漏水之情
31 形，則該漏水瑕疵是否為曾馨慧、李家羽明知，並非無疑，

01 原告所提其他事證又無法證明渠等確實知悉系爭漏水瑕疵，
02 自難認渠等明知而有聯合詐欺之不法行為。又修復系爭漏水
03 瑕疵僅需8萬元，顯非重大瑕疵，不影響系爭房地買賣契約
04 之成立，郭韋彤縱有陷於錯誤之情，亦不得依民法第92條撤
05 銷系爭契約，其另依民法第359條規定解約，亦顯失公平，
06 核非適法，是原告請求曾馨慧返還買賣價金715萬元，即無
07 理由，自亦不得依民法第250條、系爭契約第12條第3項，請
08 求依715萬元計算違約損害賠償或違約金。又，原告既然不
09 得撤銷或解除系爭契約，也不會發生稅金支出之損害，其依
10 侵權行為法律關係請求賠償40,323元，亦無理由。

11 (三)原告第一項備位聲明，部分有理由：

- 12 1、依民法第359條但書規定，郭韋彤不得解除系爭契約，僅得
13 請求減少價金，依系爭鑑定報告書之認定，系爭漏水瑕疵造
14 成之價值減損比例為1.1418%，而系爭房地之買賣總價金為7
15 15萬元，依比例計算，價值減損計81,639元（計算式：715
16 萬*1.1418%，四捨五入至個位數），因此，郭韋彤多支出8
17 1,639元，得依民法第179條請求返還。
- 18 2、又系爭契約第12條第3項前段約定：「乙方若有遲延給付之
19 情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應
20 賠償甲方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五
21 計算之違約金至乙方完全給付時為止」，係按買賣總價款計
22 算遲延違約金，顯係針對「交付系爭房地」遲延而言，郭韋
23 彤不得就價值減損計81,639元部分，依上開約定另請求違約
24 金，只得請求法定遲延利息。
- 25 3、又經減少價金81,639元後，即符合系爭房地價值，無損害可
26 言（相當於以減價後之價格購買具系爭漏水瑕疵之房地），
27 換言之，於本件之情形，系爭漏水瑕疵已以減價反應，即相
28 當於無瑕疵存在，無不完全給付之問題，如減少價金後，仍
29 要求出賣人修復瑕疵或給付修復費用，買受人將有重複得
30 利。是原告類推適用民法第493條、類推適用民法第226條第
31 2項等不完全給付之債務不履行責任，請求修復或給付修復

費用，並無理由。

4、據上，僅郭韋彤得依民法第359條但書、第179條規定，請求曾馨慧返還81,639元本息。郭韋彤已於109年6月間以存證信函催告曾馨慧3日內給付，該存證信函於109年6月20日送達（本院卷二第38至44頁），是曾馨慧應給付郭韋彤81,639元，及自109年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。

（四）原告第二項聲明無理由：

原告應就被告構成其主張之侵權行為損害賠償責任之要件，包含不法行為與損害間具有相當因果關係，負舉證責任。惟系爭漏水瑕疵並非嚴重瑕疵，是否足致原告身體造成損害，並非無疑。李禹璵雖提出臺北醫藥大學附設醫院109年6月18日診斷證明書，記載其患有雙極症，且因上開疾病長期追蹤，近二個月出現夜眠減少及話多狀況等語（本院卷一第46頁），惟未能證明雙極症，以及夜眠減少、話多等症狀，是否即為系爭漏水瑕疵導致。郭韋彤雖提出臺北市立聯合醫院109年9月12日診斷證明書，記載其患有持續性憂鬱症，於該院持續治療中等語（本院卷一第214頁），亦同樣未能證明是否與系爭漏水瑕疵具有相當因果關係。是原告請求150萬元慰撫金，並無理由。

五、綜上所述，郭韋彤依民法第359條但書、第179條規定，請求曾馨慧給付81,639元，及自109年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍所為其餘請求，為無理由，應予駁回。

六、原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，本院爰依職權宣告假執行，並依曾馨慧聲請酌定相當之擔保金額准其供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請並無依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 111 年 9 月 8 日
民事第四庭 法官 劉家昆

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 9 月 8 日
書記官 黎隆勝

附表：

訴之聲明		請求權基礎
第一項先位聲明：		
1	曾馨慧應返還原告二人7,190,323元及自108年12月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	（不當得利715萬元）民法第92條第1項、第224條、第354條、第359條、第259條第2款、第179條；（侵權行為損害賠償40,323元）民法第184條第1項；（遲延利息）民法第203條、第233條第1項。
2	曾馨慧應給付原告二人715萬元之違約損害賠償及自109年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	（違約損害賠償715萬元）民法第250條、系爭契約第12條第3項後段；（遲延利息）民法第203條、第233條第1項。
3	曾馨慧應給付原告二人自起訴狀繕	（違約金）民法第250

	本送達翌日起至清償日止，每日按715萬元之萬分之5計算之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	條、系爭契約第12條第3項前段；（遲延利息）民法第203條、第233條第1項。
第一項備位聲明：		
1	曾馨慧應給付原告二人350萬元及自109年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	（減少價金250萬元）民法第359條、第179條；（瑕疵修補費用100萬元）類推適用民法第493條；（遲延利息）民法第203條、第233條第1項。
2	曾馨慧應給付原告二人自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，每日按350萬元之萬分之5計算之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	（違約金）民法第250條、系爭契約第12條第3項前段；（遲延利息）民法第203條、第233條第1項。
3	曾馨慧應依專業鑑定報告書所載修復方法及項目，修繕系爭房屋至不再滲漏水狀態。	民法第354條、類推適用民法第493條瑕疵擔保責任；類推適用民法第226條第2項等不完全給付之債務不履行責任。
第二項聲明：		
	被告應連帶給付原告二人150萬元之慰撫金及自民事準備(一)暨聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	民法第184條、第185條、第188條、第195條、公司法第23條第2項。
第三項聲明：		

請依職權為假執行之宣告。

備註：李禹璉係依借名登記法律關係、民法第1031條夫妻共同財產制規定，與郭韋彤共同行使上開請求權。