

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第437號

原告 劉悌文

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告 江仁杰

訴訟代理人 劉錦樹律師

複代理人 邱意律師

鄭天瀚律師

被告 福圓全球房地產股份有限公司

法定代理人 葉金壽

訴訟代理人 何燈旗律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國112年11月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應
受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
第3款定有明文。原告起訴時訴之聲明第1項原係請求被告江
仁杰給付新臺幣（下同）1,098,300元，及自起訴狀繕本送
達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見
本院卷一第12頁），嗣改為請求被告江仁杰給付972,000
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
分之5計算之利息（見本院卷一第336頁），應屬減縮應受判
決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告於民國107年8月25日，經被告福圓全球房地
產股份有限公司（下稱福圓公司）仲介，與被告江仁杰簽訂
買賣契約（下稱系爭買賣契約），向被告江仁杰買受門牌號
碼新北市○○區○○路000巷0號9樓房屋（下稱系爭房屋）

01 及坐落新北市○○區○○段○○○段00000地號土地所有權
02 應有部分10000分之159（與系爭房屋合稱系爭房地），買賣
03 價金為1,080萬元，已於107年9月18日辦理所有權移轉登
04 記，並於107年9月28日交屋，嗣原告於107年11月15日發現
05 廚房隔間牆及雨遮漏水，翌日隨即通知被告福圓公司法定代
06 理人葉金壽轉知被告江仁杰處理，嗣於108年9月30日米塔颱
07 風過後，自108年10月2日起漏水處變多，且多處窗框滲水，
08 原告翌日隨即通知葉金壽轉知被告江仁杰處理，因漏水情形
09 嚴重，影響生活起居，修復費用需540,000元，且修復後價
10 值減損432,000元，合計972,000元，爰依民法第359條規
11 定，請求減少價金972,000元，並依民法第179條規定，請求
12 被告江仁杰返還減少價金後之不當得利972,000元；且系爭
13 房屋有漏水瑕疵，已存在10年以上，被告江仁杰所為給付不
14 符合債務本旨，此不完全給付係可歸責被告江仁杰事由所
15 致，被告江仁杰應負不完全給付之債務不履行責任，爰依民
16 法第227條第1項依關於民法第226條第1項給付不能、民法第
17 232條給付遲延之規定，請求被告江仁杰賠償972,000元。被
18 告福圓公司之法定代理人葉金壽，於仲介系爭房屋出買予原
19 告前，已知悉系爭房屋有漏水且曾修繕之事實，竟未告知原
20 告，爰依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項
21 規定，請求被告福圓公司以其所收取仲介費用216,000元賠
22 償原告，又依民法第571條規定，違反對於委託人之義務，
23 不得請求報酬，爰依民法第179條規定，請求被告福圓公司
24 將所收取仲介費用216,000元返還原告等語。並聲明：(一)被
25 告江仁杰應給付原告972,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
26 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告福
27 圓公司應給付原告216,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
28 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔
29 保，請准宣告假執行。

30 三、被告江仁杰則以：被告江仁杰於000年0月間買受系爭房屋
31 時，已發現有2處漏水，並已委託被告福圓公司法定代理人

01 葉金壽進行修繕，在出賣原告前，葉金壽已告知該2處漏水
02 修繕完畢，被告江仁杰及其母即簽約代理人陳喬湏從未遷入
03 系爭房屋居住，無從知悉系爭房屋於出賣並交付予原告前有
04 任何滲漏水瑕疵，嗣原告於000年00月間發現廚房與餐廳隔
05 間牆及雨遮漏水，致電葉金壽協助處理，葉金壽於107年12
06 月初即委請廠商進行修補，經廠商到場勘查後，認係廚房雨
07 遮防水矽利康膠漏水所致，然經拆除重新施作後，廚房隔間
08 牆滲水情形依舊，始知悉係因隔間牆材質本身會吸收水氣所
09 致，後續已更換板材解決隔間牆滲水情形，直至108年9月米
10 塔颱風過境，自108年10月2日起，系爭房屋始出現多處漏
11 水，原告翌日通知葉金壽轉知被告江仁杰，惟系爭買賣契約
12 第15條約定以簽約日當時房屋現況交屋，系爭買賣契約附件
13 「不動產標的現況說明書」上第8項是否有滲漏水情形亦勾
14 選「否」，並經原告簽約代理人即其母吳淑華簽名確認，顯
15 見系爭房屋於簽約及交屋時均業經原告確認現場屋況並無漏
16 水瑕疵存在，被告江仁杰並未保證絕無滲漏水瑕疵，亦無從
17 得知系爭房屋曾有漏水經修繕後尚存有不可查覺之瑕疵，並
18 無故意或過失不告知瑕疵，且原告所主張滲漏水瑕疵係發生
19 於系爭房屋交付後，應由原告承受負擔；縱被告江仁杰應負
20 物之瑕疵擔保責任，原告已於107年11月15日、108年10月2
21 日發現漏水翌日即通知被告江仁杰，遲至111年3月16日始提
22 起本件訴訟請求減少價金，已逾民法第365條第1項規定之6
23 個月除斥期間，其請求權已消滅；系爭房屋於108年米塔颱
24 風過境後出現之漏水瑕疵，係因起造時建築技術不完善造成
25 外牆龜裂、窗框填補不實所致，不可歸責於被告江仁杰，且
26 外牆部分屬共用部分，應由管理委員會負責修繕，原告依民
27 法第227條第1項依關於民法第226條第1項給付不能、民法第
28 232條給付遲延之規定，請求損害賠償，亦屬無據；臺北市
29 建築師公會所作鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）固認定系爭
30 房屋存在滲漏水情形，並以買賣當時價格認應減少價金972,
31 000元，其中432,000元之污名價值減損部分，欠缺依據，不

得求償，又其所作補充鑑定報告（下稱系爭補充鑑定報告）認定系爭房屋買賣當時如無瑕疵價值為10,533,455元，並以系爭契約約定價格認應減少價金972,000元，減少後價值為9,561,455元，漏未加計系爭房屋所附2個停車位，該2個停車位當時市價每個100萬元，合計價值200萬元，且就系爭房屋夾層價值之計算，逕採成本法以本層建物造價4分之1計算，未採取第二種估價方法，違反不動產估價技術規則第14條本文、第15條第1項規定，如改採比較法以本層建物單坪價格4分之1計算，夾層價值為898,534元【即本層建物單坪價格164,995元 $\times$ 1/4 $\times$ 夾層坪數28.29坪 $\times$ (1-折舊23%)=898,534元，元以下四捨五入】等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

四、被告福圓公司則以：於107年7月、8月，除系爭房屋外，尚有同幢另一戶門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號6樓房屋（下稱同幢12號6樓房屋）亦委託被告福圓公司仲介，原告買受系爭房屋係由其母吳淑華代理為之，被告福圓公司法定代理人葉金壽曾帶吳淑華親赴系爭房屋與同幢12號6樓房屋看屋，並如實告知2屋均有滲漏水情形，且如實告知系爭房屋已經修繕2處滲漏水，同幢12號6樓房屋則維持滲漏水情形，因系爭房屋已修繕並由施作人保固1年，外觀上並無滲漏水情形，業經吳淑華親臨現場查看確認，故吳淑華與原告選擇買受系爭房屋，不選擇仍維持滲漏水屋況之同幢12號6樓房屋，原告臨訟否認上情，主張被告福圓公司隱瞞滲漏水情形，與事實不符；系爭鑑定報告係於111年11月25日赴系爭房屋現場會勘後作成，並非系爭房屋於107年8月25日買賣當時屋況，買賣當時並無系爭鑑定報告所載滲漏水情形，且系爭鑑定報告所附照片1、2、8、9、10、12、13、14、15均無潮濕水漬狀態，是否有原告所主張之滲漏水情況，亦有爭議，又系爭鑑定報告以滲漏水處發黑發黃即判斷滲漏水發生10年以上，容有錯誤；被告福圓公司雖收取仲介費用216,00

01 0元，嗣經協商，曾以由被告福圓公司為原告給付辦理所有
02 權移轉登記地政士費用方式，折讓退還2萬元，實際收取仲
03 介費用應僅196,000元等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
04 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保
05 免為假執行。

06 五、兩造不爭執事項：

07 (一)原告與被告江仁杰於107年8月25日就系爭房地簽訂系爭買賣
08 契約，買賣價金為1,080萬元，原告已將全部買賣價金給付
09 被告江仁杰，被告江仁杰已於107年9月18日將系爭房地移轉
10 登記予原告，並於107年9月28日將系爭房地點交予原告。

11 (二)被告福圓公司因仲介系爭房地買賣，向原告收取仲介費用21
12 6,000元。

13 (三)原告於買受系爭房地前之000年0月間曾由簽約代理人即其母
14 吳淑華親赴系爭房屋及同幢12號6樓房屋現場查看屋況。

15 六、本院得心證之理由：

16 (一)被告江仁杰部分：

17 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
18 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
19 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
20 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
21 5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
22 減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
23 請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明
24 文。次按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受
25 領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通
26 知出賣人；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價
27 金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知
28 後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅；前項關
29 於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用
30 之，民法第356條第1項、第365條第1項、第2項分別定有明
31 文。經查：

01 (1)經本院囑託臺北市建築師公會作成之系爭鑑定報告記載：

02 「會勘日期：民國111年11月25日上午…現況：照片(1)：9
03 樓臥室牆壁現況（漏水原因已自行整修完畢，但牆壁脫漆尚
04 未復原）。照片(2)：9樓臥室地坪現況（已自行整修完
05 畢）。照片(3)：9樓臥室側窗牆壁現況。照片(4)：9樓曬衣
06 間靠外側柱現況。照片(5)：9樓曬衣間側窗右下現況。照片
07 (6)：9樓曬衣間外牆現況。照片(7)：9樓曬衣間牆壁現況。
08 照片(8)：9樓客廳室內現況（已自行整修完畢）。照片
09 (9)：9樓客廳室內現況（已自行整修完畢）。照片(10)：9
10 樓客廳室內現況（已自行整修完畢）。照片(11)：9樓陽台
11 外牆現況。照片(12)：9樓餐廳牆壁現況（已自行整修完
12 畢）。照片(13)：9樓廚房地板現況（已自行整修完畢）。
13 照片(14)：9樓夾層浴室現況（已自行整修完畢）。照片(1
14 5)：9樓夾層浴室現況（已自行整修完畢）。照片(16)：9樓
15 夾層臥室柱滲漏現況。照片(17)：9樓夾層臥室柱滲漏現
16 況。照片(18)：9樓夾層臥室窗現況。照片(19)：9樓夾層臥
17 室窗現況。照片(20)：9樓夾層臥室窗現況。…依前述照片
18 所示，照片(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(11)、(16)、(1
19 7)、(18)、(19)、(20)等，目前仍呈潮濕水漬之狀態，就此
20 觀之，研判系爭房屋是有滲漏水之情形。另依前述照片所
21 示，照片(1)、(2)、(8)、(9)、(10)、(12)、(13)、(14)、
22 (15)等，目前雖無潮濕水漬之狀態，但就現況及依一般建築
23 工程實務，研判系爭房屋是曾經有滲漏水之情形。…依前述
24 照片(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(11)、(16)、(17)、(1
25 8)、(19)、(20)等，目前仍呈潮濕水漬之狀態，這些呈潮濕
26 水漬之照片均位處於外牆窗框邊或其附近之柱與牆壁。查系
27 爭房屋之屋齡已約有27年，依彼時一般建築工程實務，當窗
28 框架設固定後，窗框周邊之牆壁經常有填補不實之情形，研
29 判容易造成日後窗框附近之牆壁或其他構造物產生龜裂與滲
30 漏水之情形。另，照片(1)、(2)、(8)、(9)、(10)、(12)、
31 (13)、(14)、(15)等，是曾有滲漏水之情形，但已由系爭房

01 屋所有權人自行整修完畢。其中照片(1)、(2)是因夾層浴室
02 地坪防水功能欠佳，致滲漏水至9樓牆壁及地板；照片(8)、
03 (9)、(10)是客廳外牆曾有滲漏水之情形；照片(12)是餐廳
04 牆壁曾有潮濕情形；照片(13)是廚房曾有潮濕情形致地板受
05 損；照片(14)、(15)是浴室地坪曾有防水功能欠佳之情形，
06 滲漏水往下致使得9樓牆壁及地板受損。…因系爭房屋已有2
07 7年（約於民國83、84年建造），那個年代的工程施工面觀
08 之，對窗框周圍牆壁之密閉性還不算嚴謹，牆體經常存有孔
09 隙，造成雨水容易從外滲透到內。今日即便從外部牆面盡力
10 修繕，因工作環境欠佳，或牆體孔隙多，稍有疏漏就會有後
11 遺症，故研判會有恐未完全修復之處」等語，有系爭鑑定報
12 告書在卷可稽（附於本院卷後），衡諸臺北市建築師公會具
13 備鑑定房屋滲漏水原因之專業能力及經驗，經現場會勘後，
14 依現場實際狀況，所為鑑定結果，並有現場照片可資佐證，
15 應可採信，堪認系爭房屋於111年11月25日會勘當時確有上
16 述滲漏水情形。

17 (2)原告主張其於107年11月15日發現廚房隔間牆及雨遮漏水，
18 翌日隨即通知被告福圓公司法定代理人葉金壽轉知被告江仁
19 杰處理，嗣於108年9月30日米塔颱風過後，自108年10月2日
20 起漏水處變多，且多處窗框滲水，原告翌日隨即通知葉金壽
21 轉知被告江仁杰處理等語，此亦為被告江仁杰所自認之事實
22 （見本院卷二第11至12、133至136、248至249頁），堪認屬
23 實，原告遲至111年3月16日始提起本件訴訟請求減少價金，
24 已逾民法第365條第1項規定之6個月除斥期間，其請求減少
25 價金，應屬無據。

26 (3)且證人曾文壕於檢察官偵查中證述：大概2、3年前葉金壽找
27 我去，他說那邊有2戶，要做玻璃清洗，其中1戶要做採光罩
28 跟人工草皮，接縫要打防水膠，我記得是9樓，我有派人去
29 做，做完之後沒多久，就說還在滲水，後來我看是外牆磁磚
30 有裂縫，我說水可能是從上面裂縫流進去的，他就叫我補一
31 補，我就幫他補等語（見臺灣臺北地方檢察署110年度偵字

第2404號卷，下稱偵卷，第55頁）；證人鄭文勝於檢察官偵查中證述：我做室內整個工程，107年5、6月去做的，我處理裡面的壁癌，防水是另外一個工程，主臥室牆壁壁癌比較嚴重，有幫他去打針，房子本身沒有漏水的情形，我有跟葉金壽說水進來的原因是從外牆進來的，我認為應該是房子老舊，有壁癌是因為從外牆的磁磚進來，應該算是滲水，廚房跟餐廳中間裝潢的牆是氧化鎂板，我們有去現場把隔間牆挖小洞，牆壁本身是乾的，但板子是溼的，所以是建材的問題，當時屋內我只看到壁癌，沒有看到漏水，我當時去做時，連續做了1、2個禮拜，有幾天有下雨，施作過程中我沒有印象有漏水，如果真的有漏水問題，我也不敢直接把油漆用上去，完工後，已經把屋內滲水的地方處理好，如果有滲水或漏水的情況，油漆馬上顏色就不一樣，而且油漆會脫落等語（見偵卷第55頁背面至56頁）；參酌被告福圓公司提出其仲介系爭房屋時所拍攝照片，系爭房屋當時外觀上確無任何滲漏水情形，有上開照片在卷可稽（見本院卷一第166至174頁）；復參酌系爭買賣契約附件「不動產標的現況說明書」上第8項是否有滲漏水情形亦勾選「否」，並經原告簽約代理人即其母吳淑華簽名確認，有系爭買賣契約及附件不動產標的現況說明書在卷可稽（見本院卷一第20至27、42頁）；再參酌原告提出葉金壽與原告之父劉孝仁間對話錄音譯文：「葉金壽：對，裝潢的，也是他負責的，他裝潢的時候先把這個弄好才能油漆粉刷，所以他這個是事先的，總共他的工程是十幾萬還是屋主負擔的，所以這個是的確是有發包出去的，所以在介紹的時候有跟你講說曾經有做過哪裡，只是對你們來講是二選一本來是這間跟另外一間在選，那你們覺得這間花的錢比較少，那那間因為漏水已經事實在前面嘛，那我說我們只能幫你做到哪一個程度後面就是現況交屋，所以這點我要回覆給你，只要有漏水我一定會講，沒有漏水我就說沒有漏水，那因為我們有整理過，所以這點我來回覆你是有講不是沒有講。原告之父劉孝仁：不，不，有講

01 是說你們已經處理過了有漏水有壁癌都已經處理過了，這個
02 是有講…你說，好，有保固1年，這你也有講」，堪認被告
03 福圓公司抗辯其法定代理人葉金壽曾帶原告之母吳淑華親赴
04 系爭房屋與同幢12號6樓房屋看屋，並如實告知2屋均有滲漏
05 水情形，且如實告知系爭房屋已經修繕滲漏水，同幢12號6
06 樓房屋仍有滲漏水情形，因系爭房屋已修繕並由施作人保固
07 1年，外觀上並無滲漏水情形，業經吳淑華親臨現場查看確
08 認，故吳淑華與原告選擇買受系爭房屋，不選擇仍維持滲漏
09 水屋況之同幢12號6樓房屋等語，應可採信，原告主張被告
10 江仁杰故意不告知瑕疵，依民法第365條第2項規定，不適用
11 上揭6個月除斥期間之規定云云，並不可採。

- 12 2.按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保證責任之瑕疵，
13 而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事
14 由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不
15 完全給付之債務不履行責任（最高法院110年度台上字第221
16 4號判決意旨參照）。系爭房屋於111年11月25日會勘當時雖
17 有上述滲漏水情形，惟上開瑕疵並非可歸責於出賣人即被告
18 江仁杰之事由所致，依上開說明，原告主張被告江仁杰應負
19 不完全給付之債務不履行責任，亦屬無據。

20 (二)被告福圓公司部分：

- 21 1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
22 之損害，對於委任人應負賠償之責；居間人違反其對於委託
23 人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及
24 信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及
25 償還費用，民法第544條、第571條分別定有明文。又經紀業
26 因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人
27 受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產
28 經紀業管理條例第26條第2項定有明文。
- 29 2.被告福圓公司法定代理人葉金壽曾帶原告之母吳淑華親赴系
30 爭房屋與同幢12號6樓房屋看屋，並如實告知2屋均有滲漏水
31 情形，且如實告知系爭房屋已經修繕滲漏水，同幢12號6樓

01 房屋仍有滲漏水情形，因系爭房屋已修繕並由施作人保固1
02 年，外觀上並無滲漏水情形，業經吳淑華親臨現場查看確
03 認，故吳淑華與原告選擇買受系爭房屋，不選擇仍維持滲漏
04 水屋況之同幢12號6樓房屋，業據本院認定如上，原告主張
05 葉金壽，於仲介系爭房屋出買予原告前，已知悉系爭房屋有
06 漏水且曾修繕之事實，竟未告知原告云云，並不可採，其執
07 此請求被告福圓公司賠償損害、返還報酬，亦屬無據。

08 七、綜上所述，原告依民法第179條、民法第227條第1項依關於
09 民法第226條第1項、民法第232條規定，請求被告江仁杰給
10 付972,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
11 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回；原告
12 依民法第179條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第
13 2項規定，請求被告福圓公司給付216,000元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息，亦無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，亦失所附
16 依，應併予駁回。

17 八、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
18 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
19 明。

20 九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
21 如主文。

22 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
23 民事第三庭 法 官 陳世源

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
29 書記官 吳婉萱