

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第529號

原告 黃于臻

訴訟代理人 廖子堯律師

潘天慶律師

被告 皇冠不動產有限公司

法定代理人 葉林素琴

訴訟代理人 羅聯芳

蔡沛庭

張振旺

被告 陳慧麗

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳慧麗應於原告將附表所示之不動產之所有權移轉登記及交付返還予被告陳慧麗之同時，給付原告新臺幣伍佰柒拾萬元，及自民國一百一十一年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告陳慧麗負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾萬元為被告陳慧麗供擔保後，得假執行；但被告陳慧麗如以新臺幣伍佰柒拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)其於民國110年12月18日經由被告皇冠不動產有限公司（下稱皇冠公司）仲介與被告陳慧麗簽立買賣契約（下稱系爭買

賣契約），約定以新臺幣（下同）570萬元購買新北市○○區○○街0號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下合稱系爭房地）。惟於111年1月16日交屋後，原告為裝修廚房旋於同年月25日發現房間地面有大片積水及水漬，天花板有大片濕透痕跡，嗣更發現臥室、客（餐）廳、廚房之天花板、窗戶窗框、後陽台及室內之牆壁均開始出現嚴重漏水，方知悉系爭房屋存有嚴重漏水問題，顯非如系爭買賣契約附件不動產標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）所指僅外牆有2小塊壁癌。原告看屋時，系爭房屋剛翻新，該瑕疵無法藉由目視、手摸或嗅聞知悉，爰依物之瑕疵擔保責任，先位主張解除系爭買賣契約，請求被告陳慧麗返還價金570萬元及自受領價金時起算之利息；倘認原告不得解除契約，則依民法第354條、第360條規定，備位請求被告陳慧麗賠償漏水修繕費用131萬3,752元、無法繼續裝修之定金損失11萬元、原告因此身心受創之醫藥費用25萬6,466元、精神慰撫金20萬元，總計188萬218元。

(二)被告皇冠公司係以居間為營業，應善盡預見危險、調查及據實報告之責，而應知悉系爭房屋有滲漏水瑕疵，且該址整棟房屋長期存在漏水問題，僅需查訪街坊鄰居，即可輕易得知系爭房屋之漏水問題，惟其未為必要調查，或甚明知漏水狀況嚴重，為賺取仲介佣金而隱匿之。爰依民法第227條準用同法第256條規定，解除與被告皇冠公司間之居間契約，並依民法第179條規定，請求被告皇冠公司返還仲介費用11萬4,000元。又被告皇冠公司因故意或過失隱瞞系爭房屋漏水瑕疵，致原告買受系爭房屋受有財產上及非財產上之損害，爰依消費者保護法第51條之規定，請求被告皇冠公司按報酬金額1倍給付懲罰性賠償金11萬4,000元，以上合計為22萬8,000元。

(三)訴之聲明（見本院卷二第94至95頁）：

1.先位聲明：(1)被告陳慧麗應於原告將系爭房地所有權移轉登記及交付返還予被告陳慧麗之同時，返還原告570萬元，及

01 自111年1月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(2)被
02 告皇冠公司應給付原告22萬8,000元，及自民事準備七狀繕
03 本送達被告皇冠公司之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
04 利息；(3)願供擔保，請准宣告假執行。

05 2.備位聲明：(1)被告陳慧麗應給付原告188萬218元，及自民事
06 準備七狀繕本送達被告陳慧麗之翌日起至清償日止，按年息
07 5%計算之利息；(2)被告皇冠公司應給付原告22萬8,000元，
08 及自民事準備七狀繕本送達被告皇冠公司之翌日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息；(3)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告陳慧麗則以：其並未居住在系爭房屋，該屋屋齡已逾34
11 年，部分牆壁有龜裂及滲漏水情形，被告陳慧麗為避免交屋
12 後如有其他龜裂、滲漏水或瑕疵等情事致生紛爭，均有向原
13 告說明上開情事，並表示須約定以現況交屋，日後倘有龜
14 裂、滲漏水或瑕疵等情事須由原告自行修繕，兩造即以折讓
15 買賣價金之方式，達成原告自行修繕之合意，上開條件並經
16 記載於系爭買賣契約第15條第2項，是以兩造已就物之瑕疵
17 擔保以特約免除，原告不得再行主張。況系爭房屋於交屋時
18 並未發生漏水之情事，故危險移轉時顯無任何瑕疵存在；縱
19 有滲漏水，亦屬一般中古屋普遍常見之現象，不得要求如同
20 新屋般之完美品質。原告請求各項費用未能舉證有何必要性
21 或具有因果關係等語置辯。並聲明：原告之訴及其假執行之
22 聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假
23 執行。

24 三、被告皇冠公司則以：除就系爭買賣契約締結及履約過程之主
25 張與被告陳慧麗主張相同外，另陳以：被告皇冠公司以目視
26 檢查屋況，無從知悉系爭房屋有無漏水，且被告陳慧麗填載
27 系爭現況說明書，關於記載裂縫部分，經被告皇冠公司目視
28 檢視，其位置大略相同屬實；且建物漏水瑕疵非經專業鑑定
29 無從得知成因及責任歸屬，屬不能即知之瑕疵，原告主張之
30 瑕疵乃交屋後所生，被告皇冠公司無法預先知悉而歸責，故
31 原告請求被告皇冠公司賠償損害，或解除居間契約云云，均

屬無據。又原告係依民法第179條、第226條、第227條及第256條等規定提起本訴，顯無消費者保護法第51條之適用等語置辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

四、原告主張其於110年12月18日經由被告皇冠公司仲介與被告陳慧麗簽立系爭買賣契約，已給付價金570萬元，並於111年1月16日交屋，且已支付仲介費11萬4,000元予被告皇冠公司，有系爭買賣契約在卷可稽（見本院卷一第148至155頁），復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

五、得心證理由：

甲：先位之訴部分：

(一)原告對被告陳慧麗之請求：

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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354至358條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項、第359條分別定有明文。又按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第373條亦有明文。因此，有無瑕疵，應以交付時之狀況為準，至於交付前是否有瑕疵，並非所問。復按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要（最高法院107年度台上字第2072號民事判決意旨參照）。

2.系爭房屋於交付時，業已存在漏水之瑕疵：

(1)系爭房屋經本院囑託臺灣營建防水技術協進會鑑定，其鑑定結果略以：「系爭房屋A區（前陽台）之天花板及女兒牆確實有明顯壁癌、裂縫、水漬等滲漏水現象，B區（入門口客

廳)之天花板確實有明顯壁癌、裂縫、水漬等滲漏水現象，C區(房間)之天花板、各牆面及窗戶之窗框確實有明顯壁癌、裂縫、水漬、潮濕等滲漏水現象，D區(房間二)之天花板及各牆面確實有明顯壁癌、裂縫、水漬等滲漏水現象，E區(餐廳)之天花板及各牆面及窗戶之窗框確實有明顯壁癌、裂縫、水漬等滲漏水現象，F區(廚房)之天花板及各牆面確實有明顯裂縫、水漬等滲漏水現象，G區(後陽台)之天花板及各牆面及窗戶之窗框確實有明顯壁癌、裂縫、水漬、潮濕、滴水等滲漏水現象，H區(二間浴室)之天花板及各牆面確實有明顯裂縫、水漬等滲漏水現象，……，系爭房屋A區(前陽台)之天花板及女兒牆漏水之範圍約5m²，B區(入門口客廳)之天花板(含牆面)漏水之範圍約10m²，C區(房間)之天花板、各牆面及窗戶之窗框漏水之範圍約19m²，D區(房間二)之天花板及各牆面漏水之範圍約13m²，E區(餐廳)之天花板及各牆面及窗戶之窗框漏水之範圍約7m²，F區(廚房)之天花板及各牆面漏水之範圍約6m²，G區(後陽台)之天花板及各牆面及窗戶之窗框漏水之範圍約6m²，H區(二間浴室)之天花板及各牆面漏水之範圍約6m²。」等情，有該會113年7月19日台(113)防協會字第188號函檢送之鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告，見本院卷一第344頁及外放之鑑定報告第9至10頁)在卷可稽，顯見系爭房屋之A區即前陽台之天花板及女兒牆、B區即入門口客廳之天花板、C區即房間之天花板、各牆面及窗戶之窗框、D區即房間二之天花板及各牆面、E區即餐廳之天花板及各牆面及窗戶之窗框、F區即廚房之天花板及各牆面、G區即後陽台之天花板及各牆面及窗戶之窗框，H區即二間浴室之天花板及各牆面，均有明顯壁癌或裂縫、水漬、潮濕或滴水等滲漏水現象，且單一處之面積至少都在5m²以上，甚有單處面積達19m²，是以系爭房屋確有原告所指之滲漏水瑕疵存在，且其情節尚非輕微，如不修復，確會影響居住安全及室內空間使用，嚴重影響居住品質。是系爭房屋所存有之前揭瑕疵，確

有減少其價值及通常效用。

(2)被告雖抗辯，系爭房屋交付時，並未有前揭漏水瑕疵，惟查：依據系爭鑑定報告所載，系爭房屋前揭滲漏水原因係因建物老舊結構體增加載重（頂樓加蓋）受外力、地震影響造成結構體產生裂縫（A區天花板裂縫達2.5m，B區天花板裂縫達2.1mm，樑裂縫達2.1mm，C區天花裂縫達2.5mm，柱裂達1.8mm）或破損，樓層接縫產生縫隙，加上外牆及樓層接縫防水層老化破損，致使長期下雨時，水份會沿外牆及樓層接縫縫流滲並沿樓板裂縫滲入5樓頂板及牆面而造成內部含水量增加，長期含水量增加進而分解水泥內之鈣、鎂鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，再形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌、白華）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、潮濕、滴水等滲漏水現象（見系爭鑑定報告第10至11頁）。是以上開原因，非朝夕所成，而被告於111年1月16日交付系爭房屋予原告，原告於同年月25日為裝璜廚房即發現前揭瑕疵，顯見前揭瑕疵，係於系爭房屋交付時即已存在甚明。被告前揭抗辯，要屬無據。

3.原告因前揭瑕疵，主張解除契約，有理由：

(1)系爭房屋因前揭滲漏水瑕疵之修繕費用概估53萬6,634元、因滲漏水所致損害回復原狀之費用為39萬5,136元；另為修復系爭房屋頂樓所致之漏水原因之修繕費用為35萬9,982元，此部分縱因屬公寓大廈之共用部分，如以10戶分擔，系爭房屋所有權人應分擔之部分為3萬5,998元，是以系爭房屋為修繕前揭漏水瑕疵及回復原狀之費用總計為96萬7,768元（計算式：53萬6,634+39萬5,136元+3萬5,998=96萬7,768元），已佔系爭房地買賣價金約16.98%，且此尚未包括系爭房屋在交易市場上之交易性價值減損。倘原告不能解除契約，其後尚須面臨繁複之修繕程序及龐大之費用支出，並對被告為求償，程序繁瑣，況系爭房屋本具上開瑕疵，解除系爭買賣契約，對於被告而言，僅係回復被告為系爭房屋之所有權人，難謂被告將因此受有重大損害，是本院審酌系爭房

01 屋之瑕疵對買受人即原告所生之損害，與解除契約對出賣人
02 即被告所生之損害，認非解除本件買賣契約，有失平衡，又
03 原告起訴狀聲明請求「被告原價買回」，應認已有解除系爭
04 買賣契約之意思表示（見本院卷一第10頁），是其主張業已
05 起訴狀送達代解除契約之意思表示（見本院卷一第193頁）
06 即屬有據，已生合法解除之效力。是以系爭買賣契約業經原
07 告依據民法第359條規定，合法解除。

08 (2)被告雖抗辯依系爭買賣契約第15條約定依現況交屋，已特約
09 免除，且已將房屋總價折讓作為補貼原告修繕費用，且部分
10 漏原因為共用部分，應向全體住戶請求云云，然查：

11 ①依系爭買賣契約附件系爭現況說明書所載，「有無滲漏水狀
12 況」勾選「有」，滲漏水位置勾選「外牆」（見本院卷一第
13 16頁），是以兩造縱就系爭房屋約定「依現況交屋」，惟該
14 約定就滲漏水之效力亦僅及於「外牆」之滲漏水；而系爭房
15 屋滲漏水狀況遍及系爭房屋之A區即前陽台之天花板及女兒
16 牆、B區即入門口客廳之天花板、C區即房間之天花板、各牆
17 面及窗戶之窗框、D區即房間二之天花板及各牆面、E區即餐
18 廳之天花板及各牆面及窗戶之窗框、F區即廚房之天花板及
19 各牆面、G區即後陽台之天花板及各牆面及窗戶之窗框，H區
20 即二間浴室之天花板及各牆面，顯非僅止於「外牆」有滲漏
21 水甚明。另觀諸系爭房屋銷售時之照片，該屋各處牆面整
22 潔、明亮、新穎（見本院卷一第164至168頁），顯然原告於
23 簽約時，對「現況」之認知，應如前揭照片所示。然系爭房
24 屋鑑定時之現況照片，多處有明顯壁癌或裂縫、水漬、潮濕
25 或滴水（見系爭鑑定報告附件2照片），顯然與原告簽立系
26 爭買賣契約對於「現況」之認知相差甚遠。是以，尚無法依
27 該特約，認定兩造約定之「現況交屋」有及於系爭鑑定報告
28 所載之瑕疵。

29 ②又系爭買賣契約第15條約定僅記載「已將房屋總價折讓作為
30 補貼買方自行修繕費用」（見本院卷一第154頁），惟並未
31 記載所折讓之金額若干，究係足以修補何等程度之瑕疵，均

屬未明，是以前開約定所指之修繕費用，是否即指系爭房屋如系爭鑑定報告所指之滲漏水瑕疵，尚有未明。而證人即本件仲介人員張振旺雖證述：看屋時知道有漏水有裂縫，我們有協商約2、3小時，結論就是屋主折讓50萬元讓買方自行修繕等語（見本院卷二第14頁），然證人即陪同原告看屋、簽約之友人盧玫莉證稱：系爭買賣契約第15條約定，是因為仲介蔡沛庭說屋主想要賣650萬元，但原告開價只有570萬元，簽約前張振旺有來問說願不願意再加價10萬元，原告說不願意，因為還有裂縫修補，還有客廳很多地方都沒有插頭，還有房間也沒有冷氣插座跟排水，所以屋主的意思就是他原本希望原告加價的10萬元就折讓給原告，去修補那3條裂縫跟那些插座，但實際上並不是折讓，而是原告不願意加價，所以蔡沛庭用了一個讓屋主有台階下的方法簽這個約，因為原告有說再加價任何費用她就不買這個房子（見本院卷二第20至21頁）。是以證人張振旺及盧玫莉2人就「是否確有折讓合意以及折讓金額為若干數額」乙節，證述已有不同，均難以採信。從而，證人張振旺之證言，並不足以證明前揭約定未記載之數額為50萬元。

③再者，被告於本件訴訟自始至終，均抗辯系爭鑑定報告所載之瑕疵，於交屋時並未存在，係交屋後始發生。依此邏輯，原告於簽立系爭買賣契約時，顯然不認為系爭房屋存在系爭鑑定報告所指之滲漏水瑕疵，則其豈有可能於系爭買賣契約第15條約定折讓予原告修繕系爭鑑定報告所指之瑕疵。

④至被告另抗辯頂樓漏水原因屬共用部分，若有瑕疵應找全體住戶請求云云，然查：區分所有建物移轉時，共用部分係併同移轉，故仍為系爭契約買賣標的之一，被告自應負瑕疵擔保責任，且本件原告先位聲明並非要求被告為修繕行為，係請求解除契約，如該社區有成立管理委員會，亦與該管理委員會之修繕義務無涉，附此敘明。

⑤被告復抗辯，其未居住在系爭房屋，並不知瑕疵云云，然依前開說明，出賣人所負之物之瑕疵擔保責任，為法定無過失

責任，不以出賣人有過失為必要，被告上開抗該，尚屬誤會。

⑥綜上所述，被告前揭抗辯，均不足採。

4.原告依民法第259條規定得請求被告返還之數額：

(1)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1款、第2款定有明文。

(2)被告因系爭買賣契約而於111年1月14日已受領原告給付之全部價金570萬元，除有原告提出之付款紀錄及貸款明細（見本院卷二第98至103頁），復為被告所不爭執（見本院卷二第107頁）。系爭買賣契約既已合法解除，原告依民法第259條第1款、第2款之規定，請求被告返還所受領之買賣價金570萬元，及自111年1月15日起至清償日止按年息5%計算之利息，即屬有據。

(二)原告對被告皇冠公司之請求，均無理由：

1.原告主張被告皇冠公司之仲介人員未誠實告知系爭房屋有滲漏水情形，處理委任事務有過失，請求解除仲介契約，返還仲介報酬11萬4,000元等節，故居間人是否違反上開忠實義務，自應由原告就此有利之事實負舉證之責。原告主張被告皇冠公司應善盡預見危險、調查及據實報告之責，而應知悉系爭房屋有滲漏水瑕疵，僅需查訪街坊鄰居，即可輕易得知系爭房屋有漏水云云，然查：系爭房屋於銷售時之狀態，該屋各處牆面整潔、明亮、新穎，有系爭房屋照片在卷可稽（見本院卷一第164至168頁），此節業如前述，尚難認被告皇冠公司之仲介人員僅憑仲介專業即應注意而未注意查知除系爭現況說明書所載之外牆漏水外，尚有其他漏水瑕疵存在；而原告亦未舉證證明被告陳慧麗有告知仲介人員前揭瑕疵存在；本件復無其他證據證明被告皇冠公司之仲介人員，於銷售系爭房屋之過程，即知系爭房屋有系爭鑑定報告所載

之滲漏水瑕疵。從而，自難遽認被告皇冠公司之仲介人員有違反對於原告之忠實義務或善良管理人注意義務，則原告請求解除仲介契約並返還仲介報酬11萬4,000元本息，並無理由。

2.原告依消費者保護法請求被告皇冠公司給付懲罰性賠償金11萬4,000元本息，亦屬無據：

按消費者保護法第51條固規定：「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」，而所謂「依本法所提之訴訟」係指依同法規定具備構成要件及法律效果，得作為給付之訴在實體法上之請求權基礎者而言。原告係依據民法第567條、第227條、第256條、第179條規定主張解除仲介契約，請求返還報酬，顯非屬依據消費者保護法所提之訴訟，尚無從適用同法第51條規定請求懲罰性賠償金。且原告無法證明被告皇冠公司從事居間業務有何故意或過失隱匿系爭房屋滲漏水瑕疵，業如前述，是亦不符合該條規定之要件。從而，原告依據消費者保護法第51條請求被告皇冠公司賠償懲罰性賠償金11萬4,000元本息，亦屬無據。

乙：備位之訴部分：

又按訴之預備合併，必先位之訴全部敗訴，法院始應就備位之訴為裁判；則本件先位之訴部分為有理由，自無庸就備位之訴再為裁判，附此敘明。

六、綜上所述，原告請求被告陳慧麗應於原告將附表所示之不動產之所有權移轉登記及交付返還予被告陳慧麗之同時，給付原告570萬元，及自111年1月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

七、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許

之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
民事第三庭 法 官 陳菊珍

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
書記官 鍾堯任

附表：（系爭房地）

土 地 坐 落					面積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
新北市	淡水區	紅毛城		484	374.15	1/10

建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合 計	附屬建 物面積	
752	新北市○○ 區○○○段 000地號	新北市○○ 區○○ 街0號5樓	鋼筋混凝 土造 住家用	層數：5層 層次：5層 114.96	陽台 12.56	1/1