

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1848號

原告 江淑倩
訴訟代理人 彭琪鈞
陳達德律師

被告 張夏華

訴訟代理人 虞繼正

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

被告 陳璉儀

上2人共同

訴訟代理人 倪華德

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國114年4月9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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告聲明第1項請求之請求權基礎原係依民法第359條請求減少價金，復依第179條不當得利之規定（見本院卷第14頁），請求被告張夏華（下逕稱張夏華）給付如聲明第1項所示之金額。嗣於本院審理中變更依民法第360條請求張夏華賠償如聲明第1項所示之金額（見本院卷第261頁）。核其所為請求之事實均係本於買受標的物具有瑕疵之同一基礎事實，揆諸前揭規定，原告所為訴之變更，自應准許，先予敘明。

二、原告主張：伊於民國110年4月間透過被告永慶房屋仲介股份

01 有限公司（下稱永慶房屋）之經紀營業員即被告陳璉儀（下
02 稱陳璉儀）之仲介，與張夏華就臺北市○○區○○路0段000
03 號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地臺北市○○區○
04 ○段○○段0○○0地號土地（權利範圍：10,000分之70；
05 與系爭房屋，合稱系爭房地），於同年4月16日簽訂不動產
06 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定系爭房地之價金為
07 新臺幣（下同）3688萬元，原告於簽約後即繳付買賣價金，
08 永慶房屋並於同年4月21日交付不動產說明書，張夏華於同
09 年7月20日將系爭房地所有權移轉登記予原告指定之訴外人
10 江淑惠（下逕稱江淑惠）即原告之姐姐，江淑惠嗣於同年12
11 月12日死亡，系爭房屋由訴外人即其女兒彭琪鈞（下逕稱彭
12 琪鈞）繼承。詎於111年2月間因系爭房屋同棟4樓之屋主即
13 訴外人許美雪對彭琪鈞提出民事訴訟（下稱前案），主張系
14 爭房屋漏水造成其房屋損壞並請求修繕，經旭泉工程行進行
15 全室漏水檢測，方知系爭房屋確有「陽台排水管內部破
16 裂」、「窗台進水」、「陽台防水層失效」、「客用浴室漏
17 水」、「弧形落地窗漏水」、「主臥室窗台左側角漏水」之
18 瑕疵（下合稱系爭瑕疵）。惟依照雙方買賣契約現況說明
19 書，在有無漏水之欄位，張夏華均勾選否，其即有故意不告
20 知系爭瑕疵，爰依民法第360條之規定，請求張夏華賠償下
21 列損害：修復費用90萬9150元；前案鑑定費用1萬元、裁判
22 費1000元；無法使用系爭房屋之損害85萬元（因系爭瑕疵不
23 能使用系爭房屋所受之損害，參酌系爭房屋附近租屋行情約
24 每月3萬4000元，截至本訴已生25個月無法使用系爭房屋之
25 損害，共計85萬元）。又不動產經紀業之業務，涉及房地買
26 賣之專業知識，此為消費者委由仲介業者處理不動產買賣事
27 宜之原因。仲介業者既向消費者收取高額之報酬，即應就其
28 從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，並依民法第567
29 條第1項之規定，據實報告於委託人，否則難謂無過失之情
30 事。系爭房屋之滲漏水狀況為永慶房屋及陳璉儀之通常應調
31 查事項及義務，然永慶房屋及陳璉儀為促使買賣雙方盡速成

01 交，未善盡調查系爭房屋現況及告知義務，顯就其仲介事宜
02 未盡善良管理人之調查義務，依不動產經紀業管理條例第26
03 條第2項，應連帶賠償177萬150元。且永慶房屋及陳璉儀前
04 開未盡善良管理人之調查義務之作為，依民法第571條規定
05 即不得向原告請求居間報酬，爰依民法第179條不當得利之
06 規定，請求永慶房屋返還已給付之服務報酬36萬8800元等
07 語。並聲明：(一)張夏華應給付原告177萬150元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
09 (二)永慶房屋及陳璉儀應連帶給付原告177萬150元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。(三)永慶房屋應給付原告36萬8800元，及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)第一
13 項及第二項聲明，被告任何一人為給付時，其餘被告就該給
14 付範圍內免給付義務。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

15 三、被告答辯：

16 (一)、張夏華則以：對於系爭房屋有原告主張之系爭瑕疵一事，不
17 爭執。惟就「窗台進水」、「弧形落地窗漏水」、「主臥室
18 窗台左側角漏水」等瑕疵，以肉眼觀察並無法發現，此觀原
19 告於簽立系爭契約前，多次至系爭房屋查看，亦未發覺，係
20 委由專業機構以專用之檢測機器方查知一事可知。故就「窗
21 台進水」、「弧形落地窗漏水」、「主臥室窗台左側角漏
22 水」等瑕疵，伊既於事前不知，主觀上即無故意不告知瑕
23 疵。又關於「陽台排水管內部破裂」、「陽台防水層失
24 效」、「客用浴室漏水」一事，伊於原告簽約前，至系爭房
25 屋看屋之際，均已向原告告知，自無未告知瑕疵之情形。是
26 以，原告依民法360條規定，以原告故意不告知系爭瑕疵，
27 請求伊負損害賠償責任，應為無理由等語資為抗辯。並聲
28 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供
29 擔保請准宣告免為假執行；訴訟費用由原告負擔。

30 (二)、永慶房屋及陳璉儀則以：委託永慶房屋居間仲介者為江淑
31 惠，非為原告，此觀與永慶房屋簽立服務契約及給付仲介服

01 務費之人均為江淑惠一事自明。是原告既非本件仲介契約之
02 相對人，永慶房屋及陳璉儀對原告當無負有任何義務。故原
03 告以永慶房屋及陳璉儀違反仲介契約之調查義務，依不動產
04 經紀業管理條例第26條第2項及民法第179條規定，請求永慶
05 房屋及陳璉儀負連帶損害賠償責任；請求永慶房屋返還已給
06 付之仲介報酬，均為無理由。再者，永慶房屋及陳璉儀非檢
07 測滲漏水之專業廠商，亦無專業儀器可探知漏水之情事，關
08 於原告主張之「窗台進水」、「弧形落地窗漏水」、「主臥
09 室窗台左側角漏水」等瑕疵，原告及江淑惠亦曾至系爭房屋
10 觀察，亦未發現有前述瑕疵，係事後經專業廠商以專業儀器
11 檢測方確認，自不能苛求非具滲漏水檢測專業能力之永慶房
12 屋及陳璉儀於仲介之際，亦應發現查知前開瑕疵。再就「陽
13 台排水管內部破裂」、「客用浴室漏水」等瑕疵，於原告至
14 系爭房屋看屋之際，均已告知。另關於標的物現況說明書係
15 張夏華出具予被告永慶房屋，以說明其主觀上所認知之狀
16 態，此觀標的物現況說明書記載「標的物現況日後如有變更
17 時，應如實告知買方。委託人已詳閱，並逐一確認本標的物
18 現況說明書，確實無誤。」即明。而永慶房屋出具之不動產
19 說明書已明確記載「本案標的物現況說明書尚有部分欄位賣
20 方填不完整或不正確，請求簽約前更正契據」等語，已提醒
21 關於現況說明書，張夏華勾選無漏水與現況不符。是永慶房
22 屋及陳璉儀就此居間契約，已盡善良管理人之注意義務等語
23 資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如
24 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行；訴訟費用由
25 原告負擔。

26 四、得心證之理由

27 (一)、關於張夏華部分：

28 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
29 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
30 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又所謂
31 「故意不告知其瑕疵」，係指出賣人事實上已知悉有瑕疵存

01 在而故意不告知買受人，始足當之。復按當事人主張有利於
02 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
03 定有明文。又按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關
04 係發生所須之特別要件，負舉證責任（最高法院48年度台上
05 字第887號裁判意旨參照）。而負舉證責任之當事人，須證
06 明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責
07 任，苟應負舉證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之
08 事實為真實，即應受不利之認定。本件兩造對於系爭房屋存
09 有系爭瑕疵一事不爭執。惟張夏華否認有故意不告知瑕疵之
10 情形，並以前揭詞情資為抗辯。職是，依前開規定說明，自
11 應由原告就張夏華於簽立系爭買賣契約之前，知悉系爭房屋
12 存有系爭瑕疵，而故意不告知之事實，負舉證之責任。惟
13 查：

- 14 1、關於系爭房屋「窗台進水」、「弧形落地窗漏水」、「主臥
15 室窗台左側角漏水」等瑕疵，係因另案經法院囑託鑑定，嗣
16 原告再委任同鑑定單位為鑑定，原告始知悉有前述瑕疵一
17 事，業據原告陳述在案，並有原告提出鑑定報告書可參（本
18 院卷第104至116頁；第122至132頁）。且原告亦自承於簽立
19 買賣契約前至系爭房屋看屋約2至3次，當時未看見有滲漏水
20 情形（本院卷第288頁）。再參酌前開鑑定係運用牆體水分儀
21 等專業檢測儀器進行鑑定，此觀前開報告內容記載之鑑定過
22 程結果及鑑定照片等自明。足見系爭房屋「窗台進水」、
23 「弧形落地窗漏水」、「主臥室窗台左側角漏水」等瑕疵，
24 單純以肉眼觀察，並無法查知。準此，張夏華抗辯，伊於締
25 約前不知道系爭房屋存有「窗台進水」、「弧形落地窗漏
26 水」、「主臥室窗台左側角漏水」等瑕疵，並非顯然無據，
27 尚難僅以張夏華於雙方買賣契約現況說明書，有無漏水之欄
28 位，勾選否一事，即逕為張夏華不利之認定。原告復未提出
29 其他證據資料以證明張夏華於締約前確實知悉系爭房屋存有
30 前揭瑕疵存在。是其主張張夏華於締約前明知有前揭瑕疵有
31 在，而故意不告知一事，即無所據。

01 2、關於「客用浴室漏水」之瑕疵，係指客浴之三角閥(三角凡
02 爾)漏水一事，為兩造所不爭執，合先敘明。又張夏華辯
03 稱：系爭房屋存有「陽台排水管內部破裂」、「客用浴室漏
04 水(三角閥漏水)」瑕疵，已告知仲介，並於原告至系爭房屋
05 看屋時，已向原告說明等語，業據證人即系爭房屋買方仲介
06 亦為永慶房屋員工陳家駿於本院審理時證述：原告來看屋
07 時，有告知原告陽台排水有問題，屋主將排水封起來，也有
08 說廁所馬桶三角閥有點滲水；後來原告有找做裝修的人來
09 看，請裝修的人估修繕費用及將來廁所、後陽台(排水管)應
10 如何處理，張夏華當時有提出上開問題可以用房屋折價方式
11 處理，或是出賣人修繕後再交屋，當下沒有結論；這之後張
12 夏華也有就此部分修繕估價，永慶房屋也有估價，將這兩個
13 報價單傳給原告及江淑惠看，後來是以這兩張估價單較高的
14 金額作為補償，所以是以5萬2000元修繕費做補貼等語(本院
15 卷第320頁)。並有增補契約記載略以：甲方(買方)確已知悉
16 本標的現況後陽台管線因有滲漏水問題，現經乙方(賣方)將
17 其管線封住無法正常使用情事，前揭處乙方補貼甲方新台幣
18 伍萬貳仟元作為修繕費用，甲方得逕行自尾款中扣除，甲方
19 同意完全免除乙方上述部分之瑕疵擔保責任；二、甲方已至
20 房屋現場確認，本標的物現況客用浴廁三角閥有損壞情事，
21 前揭處，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用，完全免除
22 乙方上述部分之瑕疵擔保責任等語(本院卷第218頁)。再參
23 酌原告自承張夏華曾告知陽台排水管漏水封住不能使用，客
24 浴三角閥損壞一事(本院卷第288頁)。準此，足認張夏華辯
25 稱，於締約前確有告知系爭房屋存有「陽台排水管內部破
26 裂」、「客用浴室漏水(三角閥漏水)」瑕疵一事，應可採
27 信。故原告主張張夏華未告知前開瑕疵一事，應無可採。況
28 依前開增補契約所載，買方亦同意免除「陽台排水管內部破
29 裂」、「客用浴室漏水(三角閥漏水)」之瑕疵擔保責任。職
30 是，原告依民法第360條規定，請求張夏華就此部分，負損
31 害賠償責任，應無所據。原告雖又主張張夏華係告知三角閥

01 有損壞，並非告知三角閥漏水，就三角閥漏水自屬未告知云
02 云。惟三角閥之用途即在於控制設備的進出水量，依一般社
03 會通念，進出水不順或漏水應均係所謂三角閥損壞之範疇，
04 況原告既曾至系爭房屋現場看查，三角閥漏水現象，肉眼觀
05 察，即得知悉。是原告前開主張要無可採。

06 3、關於「陽台防水層失效」部分之瑕疵，張夏華辯稱：雙方當
07 時溝通時，有說陽台排水管已經封住，若還會滲漏表示陽台
08 防水層有破裂，而當時雙方都有找工程人員來看，原告亦表
09 示到時候會將整個陽台防水層打掉，並重新施作新的排水
10 管；當下說陽台防水層有無失效不確定，但陽台打掉修排水
11 管，防水層就要全部重做等語（見本院卷第262、303頁
12 頁）。證人陳家駿於本院審理時證稱：當時有無說到陽台防
13 水的問題，時間久遠不記得了；看屋時，江淑惠有帶房屋裝
14 修的人來，針對上次看屋的問題，請其評估冷氣排水、廁
15 所、陽台等修繕方式及費用；張夏華當時提出上開問題，可
16 以用房屋以折價方式處理，或是由張夏華修好後再交屋，當
17 下沒有結論，因為裝修的人說要回去再評估；當時屋主也有
18 自己找估價，是虞繼正(張夏華之子)找的，我們公司也有找
19 估價，所以有兩張報價單，當時兩張報價單均有傳給江淑倩
20 及江淑惠，江淑惠後來以這兩張報價單較高的金額做為補
21 貼。故是以虞繼正所估之5萬2000元修繕費用作為補貼，我
22 們公司估是4萬3000元；上開兩份估價單的內容，都有包括
23 陽台防水層的打除及重新施作；兩個估價單都會這樣估價是
24 因為江淑惠帶同裝修人員看屋時，有討論陽台的排水修繕方
25 式，是接到廚房排水管排出，所以這兩份估價單才會都這樣
26 估價；陳璉儀跟江淑惠及江淑倩有LINE群組，陳璉儀有傳兩
27 張估價單給江淑惠及江淑倩，我知道是因為陳璉儀有將傳訊
28 的對話截圖給我等語（見本院卷第320頁至第322頁），並核
29 與前開兩紙估價單記載施作內容相符。再參酌增補契約買賣
30 雙方就陽台排水管之補貼金額5萬2000元，亦與證人陳家駿
31 前開證言及虞繼正請人估價之報價單相同。承此，足見買賣

01 雙方，均知悉陽台排水管損壞，約定修繕方式即係將排水管
02 拆除、導入廚房排水管，並重新施作陽台防水層，而此部分
03 之工程費用，由賣方張夏華支付，逕由賣方於買賣價金之尾
04 款扣除。是以，買賣雙方既已約定陽台防水層應重新施作，
05 且施作費用由賣方負擔，則賣方張夏華縱認有未明確告知陽
06 台防水層失效，然其主觀是否有故意不告知陽台防水層失效
07 之瑕疵一事，尚有疑義。況縱認張夏華有故意不告知「陽台
08 防水層失效」一事，張夏華補貼陽台排水管修繕之內容，亦
09 已包括陽台防水層重新施作之費用，業如前述，應認原告並
10 無受有此部分之損害。另原告主張無法使用系爭房屋損害85
11 萬元(按以每月3萬4000元，25個月計算，合計85萬元)部
12 分，衡情陽台防水層失效，尚不影響系爭房屋之使用，此觀
13 張夏華於系爭房屋交屋前，亦居住於系爭房屋等情自明。原
14 告請求此部分之損害，應無所據。又原告主張：受有鑑定系
15 爭房屋有無瑕疵及瑕疵修繕費之鑑定費(1萬元)及另案裁判
16 費(1000元)等支出損害云云，鑑定費係另案法院囑託鑑定而
17 支出之費用，惟系爭瑕疵或為已補償原告而無損害，或係非
18 屬故意不告知瑕疵，已如前述，故與張夏華故意不告知陽台
19 防水層失效瑕疵間，難認有相當因果關係。且有關另案鑑定
20 費1萬元、裁判費1000元部分，應負擔之人係訴外人彭琪
21 鈞、彭琪霈，非為原告，此有原告提出之110年度湖簡字第1
22 518號和解筆錄可參(本院卷一第118、119頁)，亦難認原告
23 受有此部分之損害。是以，原告亦不得請求此部分之賠償。
24 再者，原告請求陽台防水層失效以外之系爭瑕疵之修繕費
25 用，業經本院認定張夏華就此部分瑕疵，難認有故意不告知
26 瑕疵之情事，則原告依民法第360條規定，請求張夏華賠償
27 此部分之修繕費，均無所據。另原告於本件並未依民法第17
28 9條之規定，主張請求張夏華返還因瑕疵減少之價金，本院
29 自無從依瑕疵擔保責任審究此部分之請求，附此敘明。

30 (二)、關於永慶房屋、陳璉儀部分：

31 1、原告主張系爭房屋存有系爭瑕疵，永慶房屋、陳璉儀未善盡

01 調查系爭房屋現況及告知義務，而有未盡善良管理人之注意
02 義務，而屬可歸責，故依不動產經紀業管理條例第26條第2
03 項規定，對原告應負連帶賠償責任；永慶房屋復依民法第57
04 1條規定，不得請領仲介居間報酬，已受領之報酬，應依民
05 法第179條之規定，返還原告云云，然為永慶房屋、陳璉儀
06 否認，並以前揭詞情置辯。按經紀業因經紀人員執行仲介或
07 代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應
08 與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業法第26條第2項
09 定有明文。又此規定之目的，在於使經紀業對於實際從事經
10 紀事務之經紀人員之故意或過失負連帶賠償責任，又經紀業
11 者對於與其締約仲介契約之委託人方負有契約上之注意義
12 務，故僅仲介契約之委託人，得據此請求經紀業應與經紀人
13 員負連帶賠償責任。另按居間人違反其對於委託人之義務，
14 而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，
15 由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，
16 民法第571條亦有明文。是如有同法第571條規定之情事，受
17 託人自不得向委託人請求報酬，委託人如已給付報酬，受託
18 人受領報酬，即屬無法律上原因，而受有利益，致委託人受
19 有損害，兩造者具有相當因果關係，委託人自得依民法第17
20 9條之規定，請求受託人請求返還所受之利益。承上可知，
21 原告依前開規定，請求永慶房屋、陳璉儀負連帶損害賠償責
22 任；請求永慶房屋返還所受報酬利益，均以原告係系爭仲介
23 契約之委託人為前題。是本件首應審究者即在於原告是否為
24 本件委任永慶房屋居間仲介契約之當事人。惟查，原告就此
25 雖提出客戶領回文件明細暨交屋結案單(本院卷210頁)記載
26 客戶姓名為原告一事為證。惟永慶房屋、陳璉儀就此辯稱：
27 客戶姓名記載原告，係因此為領回相關契約文件之執據，本
28 件系爭房屋以原告為買方，因此要將買賣系爭不動產契約及
29 相關之文件交予原告簽收，此部分為代書所出據等語。本院
30 審酌前開結案單原告簽名之部分，係於「簽約時」之欄位，
31 領回文件為不動產契約書、增值稅優惠稅率要領表、重購退

01 稅及財產交易所得稅要領表等，前開結案單另有江淑惠簽名
02 於「交屋時」欄位之所有權欄，除前述交予原告之不動產買
03 賣契約等文件外，包含商業本票、土地增值稅單、土地所有
04 權狀、建物所有權狀…等均係交予江淑惠領受。是永慶房
05 屋、陳璉儀前開所辯，客戶簽名係表明原告以買受人身分，
06 收取買賣契約一事，應非無據，尚難僅以前開客戶簽名，即
07 為原告有利之認定。再參照永慶房屋提出之不動產買賣意願
08 書記載「茲因買方江淑惠委託永慶房屋居間仲介，擬承購賣
09 方張夏華所有下列標示之不動產，現因承購條件與賣方出售
10 條件有所差距，經買方審閱永慶房屋提供之『要約書』及
11 『不動產買賣意願書』後願交付斡旋金予永慶房屋據以代為
12 斡旋，並約定如下條款，以資共同遵循。…買方簽章江淑
13 惠」（本院卷第206頁）；買方給付服務費承諾書記載：「立
14 書人江淑惠先生(女士)委託永慶房屋仲介有限公司居間仲
15 介…乙戶。立書人承諾應於契求成立時，給付買賣總價款百
16 分之壹之服務報酬予永慶房屋並以現金給付，絕無異議……
17 此致永慶房屋仲介股份有限公司……買方簽章：江淑惠」
18 (本院卷第207頁)等語及交由江淑惠收取之「價金履約保
19 證」買方付款明細表、仲介報酬之電子發票證明聯(本院卷
20 第212至216頁)。承上，本院審酌前開書證均明確記載系爭
21 仲介契約之委託人為江淑惠，系爭仲介事務完結後，相關應
22 交還文件除買賣契約外，亦均係交予江淑惠收執。足認永慶
23 房屋、陳璉儀辯稱：原告非系爭居間仲介契約之委託人一
24 事，應非無據。是以，原告前開所舉之書證，既無法證明原
25 告為系爭居間仲介契約之委託人，則其依首揭規定，請求永
26 慶房屋、陳璉儀連帶給付如聲明第2項所示金額及利息；永
27 慶房屋給付如聲明第3項所示金額及利息，均無所據。

28 2、況按不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，經紀業與經
29 紀人員負連帶賠償責任亦以具可歸責事由、交易當事人受有
30 損害、其間有因果關係為要件。不動產經紀人受託在執行不
31 動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應

01 依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與
02 其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務應以相
03 當合理之範圍為其限度，如不動產經紀人已盡善良管理人之
04 注意義務仍無從查證，尚不得認為其有何過失。查關於原告
05 主張之系爭房屋「窗台進水」、「弧形落地窗漏水」、「主
06 臥室窗台左側角漏水」、「陽台防水層失效」等瑕疵，需具
07 有工程之一定專業能力，復以專業儀器，或經積水測試(按
08 陽台蓄水後觀察有無滲漏)方可得知，永慶房屋、陳璉儀非
09 專業工程人員，其等以肉眼觀察，並無法直接得知原告主張
10 之滲漏水情事存在，此觀原告、江淑惠亦曾多次至系爭房
11 屋，或帶同專業裝修人員至系爭房屋觀察，亦無法發見滲漏
12 水之情一事可知。準此，難認永慶房屋、陳璉儀無法查知，
13 系爭房屋有原告主張之前開滲漏水情事，係屬有過失而可歸
14 責於永慶房屋、陳璉儀。另關於原告主張之「陽台排水管內
15 部破裂」、「客用浴室漏水(三角閥漏水)」等瑕疵，張夏華
16 及永慶房屋、陳璉儀確已告知此部分之瑕疵，業如前述，亦
17 難認永慶房屋、陳璉儀就此部分，有何過失存在。是以，原
18 告主張永慶房屋、陳璉儀有未盡其調查義務之過失云云，應
19 無足採。是其依首揭規定，請求永慶房屋、陳璉儀負連帶損
20 害賠償責任或請求永慶房屋返還已付報酬云云，亦無所據。

21 (三)、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求張夏華給付如聲
22 明第1項所示之金額及利息；依不動產經紀業管理條例第26
23 條第2項規定，請求永慶房屋、陳璉儀連帶給付如聲明第2項
24 所示之金額及利息；依民法第179條規定，請求永慶房屋給
25 付如聲明第3項所示之金額及利息，均為無理由，應予駁
26 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併
27 予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
29 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附
30 此敘明。

31 六、據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如

01 主文。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

03 民事第二庭 法官 劉逸成

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

09 書記官 林映嫻