

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第968號

原 告 蔡欣儒
訴訟代理人 丁聖哲律師
被 告 張慶忠

張慶憲
共 同
訴訟代理人 游惠琳
被 告 有為不動產經紀股份有限公司

法定代理人 俞國樑
上列三被告
訴訟代理人 張珉瑄律師
複代理人 陳郁芳律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年6月11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

壹、程序部分：

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、擴張或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2款、第3款有明文。查原告起訴原依民法第179條、第359條、第571條及消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條為請求權基礎，聲明為：(一)被告張慶忠、張慶憲（以下合稱張慶忠2人）應連帶給付原告新臺幣（下同）30萬元，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。(二)被告有為不動產經紀

01 股份有限公司（下稱有為公司）應給付原告29萬元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。後於民國113年8月30日提出民事準備（三）狀（見本院
04 卷第84頁至98頁），追加對張慶忠2人依民法第227條規定為
05 請求權基礎。另再於114年6月11日言詞辯論期日提出民事準
06 備（五）狀（見本院卷第312頁至313頁）變更聲明為：(一)張
07 慶忠2人應連帶給付原告249,000元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)有為公司應
09 給付原告29萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
10 按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。
11 核原告之追加請求權基礎，其基礎事實與起訴主張之事實相
12 同，另就聲明第(一)項之變更係減縮應受判決事項之聲明，均
13 合於前揭規定，應予准許。

14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：原告透過有為公司居間，於110年10月21日以1,4
16 50萬元向張慶忠2人，購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段
17 0巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分
18 （下與系爭房屋合稱為系爭房地），並簽訂不動產買賣契約
19 書（下稱系爭買賣契約）。張慶忠2人明知系爭房屋陽台天
20 花板、餐廳鄰陽台之牆面有滲漏水之情事瑕疵（下稱系爭瑕
21 疵），卻故意不告知，原告於111年6月入住，同年9月始發
22 現。系爭瑕疵經訴外人中鼎不動產估價師事務所鑑定並提出
23 鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認系爭房屋因漏水污名
24 價值減損以及修復費用後之房屋之價值為14,251,000元，則
25 原告受有買入系爭房屋支付價金與鑑定市價之價差249,000
26 元（14,500,000－14,251,000＝249,000）之損害，自得依
27 民法第359條規定請求減少價金249,000元，張慶忠2人無受
28 領該減少價金之法律上原因，應返還予原告。另張慶忠2人
29 未依契約本旨提供無瑕疵之房屋予原告，不完全給付致原告
30 受有支出修復費用及房屋價值減損之損害249,000元。其
31 次，有為公司之受僱人陳偉豪明知系爭瑕疵，竟未將瑕疵如

01 實告知原告，任由出賣人即張慶忠2人於「不動產說明書現
02 況調查表」內為隱匿之不實記載，顯未善盡居間人之調查義
03 務，違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之
04 行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，依民
05 法第571條規定，不得向委託人請求報酬及償還費用，是有
06 為公司就此領得之報酬145,000元，核屬無法律上原因而受
07 有利益，致原告受有損害，自屬不當得利，原告得請求返
08 還。又有為公司作為仲介公司，應於提供服務時應該按照當
09 時要有的品質作確認，但有為公司未對房屋漏水做實際確
10 認，故應依消費者保護法第7條第3項規定負損害賠償責任。
11 原告受到損害為房屋價值減損，原告自得依消費者保護法第
12 51條規定請求有為公司賠償145,000元。爰依民法第359條、
13 第179條、第227條（以上請求權基礎擇一為有利判決）、第
14 571條、消費者保護法第7條第3項、第51條規定提起本件訴
15 訟等語。並聲明：如前述變更後聲明。

16 二、被告則以：

17 (一)、張慶忠2人：系爭房屋於點交時並無滲漏水之情形，張慶忠2
18 人亦無掩蓋滲漏水之情形。原告自陳取得系爭房屋後委請設
19 計師重新裝潢，裝潢期間施作工程師傅亦未提及天花板有漏
20 水情事。原告係於系爭房屋裝潢後半年才向訴外人即樓上屋
21 主許智舜反應漏水之事。系爭鑑定報告並未說明系爭房屋漏
22 水之成因、是否可修復？以及在可修復之情形下是否仍有污
23 名價值損失？若有重大無法完全修復之情形，是否因此在市
24 場上為大眾知悉致足以降低購買意願？是否有污名化之存
25 在？該污名效果是否顯著？等因素均不確定，系爭鑑定報告
26 均未說明，其結果實不具參考價值。縱認張慶忠2人於110年
27 11月30日交付系爭房屋時已存在系爭瑕疵，原告自陳係於11
28 1年9月發現系爭瑕疵，其卻遲至112年11月21日始以存證信
29 函通知張慶忠2人，原告顯然怠於通知系爭瑕疵，依民法第3
30 56條第3項規定，視為承認其所受領之物，不得再對張慶忠2
31 人主張物之瑕疵擔保責任。又張慶忠2人在不動產說明書現

01 况調查表中勾選之事項係就賣方的認知說明系爭房屋之現
02 况，並非與買方（即原告）約定系爭房屋應與不動產說明書
03 現况調查表相符，始符債之本旨。張慶忠2人已按契約成立
04 時買賣標的物之屋况交付系爭房屋，即屬依債之本旨所為給
05 付，自不構成不完全給付。

06 (二)、有為公司：原告至少前後前往看屋4次，均未察見系爭房屋
07 有滲漏水情事，原告未證明滲漏水情事於交屋時已存在。有
08 為公司及其仲介人員自無明知或可得而知或應查知系爭瑕疵
09 而故意隱瞞不告知之問題，自難謂有為公司有違反據實報告
10 義務。縱令滲漏水情事於交屋時已存在，民法第567條第2項
11 固規定不動產經紀業者就訂約事項負有調查義務，惟其調查
12 義務應限於以肉眼目視方式、稍加檢查即可得知之範圍，亦
13 即以通常所能查證之方法為已足，非謂締約後發生之瑕疵均
14 歸由居間者負責。依原告提出之測漏報告書，原告所指之滲
15 漏水若非經「房屋給水管有無破裂安全精準檢測」及積水測
16 試3小時，無法單純從外觀查之，有為公司非專業之鑑定
17 人，亦難謂有違反調查義務。又有為公司並無違反據實說明
18 義務及調查義務，即無為有利於賣方之行為，或有何違反誠
19 實信用方法，由賣方收受利益，致原告受損害之事實，則原
20 告依民法第571條規定，請求有為公司返還居間報酬，並無
21 理由。再者，系爭房屋於交屋時並不存在滲漏水之情形，有
22 為公司並非專業技師，不負檢查買賣標的物有無漏水之義
23 務，其提供服務之過程已符合當時科技或專業水準可合理期
24 待之安全性，原告亦未說明及舉證其因系爭瑕疵致其發生何
25 種健康、安全上之危險，則原告依消費者保護法第7條、第5
26 1條規定請求懲罰性賠償金，自屬無據等語，以資抗辯。

27 (三)、並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 願供擔保，請准宣告免為假執
28 行。

29 三、經查，原告透過有為公司居間，於110年10月21日以1,450萬
30 元向張慶忠2人，購買系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，張
31 慶忠2人於110年11月30日交屋等節，為兩造不爭執，堪信為

01 真實。

02 四、本院之判斷：

03 (一)、原告依民法第359條規定請求減少價金249,000元，並依第17
04 9條規定請求張慶忠2人返還不當得利部分：

05 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
06 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
07 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其
08 物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，
09 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
10 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
11 者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項本文、第
12 2項、第359條分別有明文。可知物之出賣人就出賣標的物所
13 負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為
14 限，此觀民法第354條規定自明。是買受人應就瑕疵於出賣
15 人交付標的物時即已存在之事實，負舉證之責。本件原告主
16 張系爭房屋有張慶忠2人應負責之系爭瑕疵，為被告所否
17 認，依前開說明，自應由原告就張慶忠2人於110年11月30日
18 交付系爭房屋時，系爭房屋存有系爭瑕疵之事實，負舉證之
19 責任。

20 2. 經查：依原告稱111年6月間入住，9月間發現陽台天花板、
21 餐廳鄰陽台之牆面有滲漏水之情事，並於112年5月13日進行
22 鑑定，結果是樓上房屋熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失
23 效導致滲漏水。然而系爭房屋是於110年11月30日點交予原
24 告，雖原告未立即入住，但原告於111年6月間入住前曾委託
25 設計師進行裝潢，此亦有證人蔡欣穎之證述可證（見下
26 述），若系爭房屋於點交予原告時已有滲漏水情形，設計師
27 於裝潢期間應能發現，然未據原告提出此部分證據，可見系
28 爭房屋於點交時並未有「客觀上可見」之滲漏水情形。原告
29 雖再主張張慶忠2人於交屋前曾粉刷系爭房屋，是為了隱匿
30 有漏水情事等語。張慶忠2人雖不否認於交屋前重新粉刷系
31 爭房屋，但依證人即粉刷系爭房屋之油漆工林耀木到庭證稱

01 其施作系爭房屋之油漆，工程內容是天花板有髒有污染要其
02 弄乾淨，可能房子可能很久沒有人住或沒有整理，其純粹將
03 之弄乾淨，並沒有看到壁癌，也沒有補土等語（見本院卷第
04 202頁至203頁），應認張慶忠2人所為油漆工程僅係為了系
05 爭房屋之清潔，自無從憑張慶忠2人粉刷系爭房屋之行為而
06 推斷張慶忠2人係為了隱匿系爭瑕疵情事。又衡情，樓上房
07 屋熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失效所導致之滲漏水情
08 形，於樓上房屋持續使用之情形下，應為持續性發生，若樓
09 上房屋之熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失效情形早在原
10 告購買系爭房屋之前已存在，樓上屋主迄至112年5月13日以
11 後始進行修繕工程，這段期間系爭房屋滲漏水情形應持續發
12 生，縱張慶忠2人係為了掩飾滲漏水事實而在房屋買賣前僱
13 工進行油漆粉刷，其油漆粉刷後之短期內即應再出現滲漏水
14 情形，然依原告於起訴狀稱其於110年6月即由仲介帶看系爭
15 房屋（見士司簡調卷第9頁），斯時系爭房屋應已完成油漆
16 粉刷工程，原告發現漏水之時間為111年9月間，離油漆粉刷
17 完工至少已超過1年3個月，期間均未見有滲漏水情形，顯然
18 不能以張慶忠2人曾僱工進行油漆粉刷系爭房屋之事實，即
19 推論原告於111年9月所發現之系爭瑕疵係在系爭房屋點交時
20 已存在。

- 21 3. 其次，依證人即原告之姐蔡欣穎到庭證稱買了系爭房屋之後
22 沒有在裡面住，是直接請設計師來看格局要進行裝潢，搬進
23 去後開始漏然後越漏越大片，開始找樓上屋主。樓上屋主許
24 智舜委請詹技師於112年5月13日於系爭房屋進行漏水測試，
25 詹技師說是三樓的熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失效導
26 致系爭房屋漏水。當日進行漏水測試後，證人會同原告與許
27 智舜在3樓進行協商，許智舜稱其於3年前曾邀張慶忠2人施
28 作防水工程，但張慶忠2人以將要出售房屋而未應允等語
29 （見本院卷第142頁至144頁）。另證人即原告之舅舅林宏泰
30 則證稱112年5月13日系爭房屋進行漏水測試及協商時其有在
31 場，樓上屋主表示系爭房屋漏水的問題在原告買賣成交以前

01 就有，當時三樓約二樓一起處理，二樓表示要出售房屋故無
02 處理意願等語（見本院卷第146頁至147頁）。另證人即樓上
03 屋主許智舜到庭證稱其於112年5月13日係講到處都有壁癌，
04 沒有指定講二樓有壁癌，亦沒有講過系爭房屋在前屋主時就
05 有壁癌這件事，且其沒有進去二樓看過。先前曾約二樓一同
06 施作外牆防水，二樓說要自己施作。二樓未曾向其反應屋內
07 有漏水情況，原告是在買房子裝潢完半年後向其反應漏水情
08 形等語（見本院卷第149頁至150頁）。綜合上開3位證人證
09 述內容，要僅能認原告及樓上屋主等相關人員曾於112年5月
10 13日會同進行漏水測試，並經技師檢測後表示漏水原因為三
11 樓的熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失效導致系爭房屋漏
12 水，故於測試後相關人員在三樓協商修繕事宜，至於「三樓
13 的熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失效」係何時開始，並
14 無法由證人陳述得到答案。而證人林宏泰所稱三樓屋主曾表
15 示系爭房屋漏水的情形在原告買賣成交以前就存在乙節，與
16 證人許智舜本人明確證稱未曾有該陳述等語不符，審酌當天
17 係就漏水之原因進行檢測，以及就檢測結果進行後續修繕事
18 宜之協商，至於有關原告買賣系爭房屋前，系爭房屋是否已
19 有漏水情事，並非當天之重點，且衡情證人許智舜既未曾去
20 過二樓，自不能就二樓是否有漏水乙節有所認知，並將其所
21 知該事傳述予證人知悉，是證人林宏泰此部分所述，自不能
22 採信。故依上開證人之證述，亦不能得證系爭瑕疵係在系爭
23 房屋點交予原告時已存在。

- 24 4. 原告固又主張一般防水材料有一定之使用年限，在維護良好
25 的情形下最多為20年左右，系爭房屋屋齡為40餘年，又樓上
26 3樓未為維護、更新浴室防水層，合理推論系爭房屋防水層
27 早已逾使用年限，而無防水效果，早已在買賣契約簽立時發
28 生漏水事宜等語。按買賣標的物之利益及危險，自交付時
29 起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。
30 民法第373條定有明文。查，系爭房屋建築完成日期為59年1
31 月24日，有建物登記第一類謄本可佐（見士司簡調卷第40

01 頁)，以此推算原告買受時，系爭房屋已逾50年，衡情，不
02 排除該棟建物自建築完成迄今確實可能因防水層年久失效導
03 致漏水之情事發生，然各樓層防水層失效之時間點不一而
04 足。從而，有關係爭房屋之買賣時，其因樓板防水層失效所
05 生漏水之危險，依前揭規定，原則上應以「交付時」為分配
06 負責之範圍。本件系爭瑕疵既係在交付後始發現，且依原告
07 舉證，已不能認定在交付前既已存在系爭瑕疵，則系爭瑕疵
08 之風險即應由原告承受負擔，原告徒以系爭房屋老舊之情
09 事，「合理推論」系爭瑕疵必然在交付前已存在云云，實為
10 臆測之詞，並不足採。

11 5. 綜上，依原告之舉證，不能證明系爭房屋於110年11月30日
12 點交時已存在系爭瑕疵，則原告主張張慶忠2人應負物之瑕
13 疵擔保責任，原告得依民法第359條規定請求減少價金，並
14 依第179條規定請求張慶忠2人返還不當得利，難認有理由。

15 (二)、原告依民法第227條規定請求損害賠償249,000元部分：

16 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
18 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
19 7條定有明文。又按買賣標的物如係特定物，於契約成立前
20 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
21 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
22 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不
23 履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決要旨參
24 照）。

25 2. 原告主張系爭瑕疵係在系爭買賣契約成立前已存在等語。
26 查，原告係於110年10月21日系爭買賣契約成立後，於111年
27 9月間發現系爭瑕疵，而系爭瑕疵不能認於110年11月30日點
28 交時已存在，業如前述，而依卷內證據，亦無從認系爭瑕疵
29 於買賣契約成立時已存在，則尚難認張慶忠2人有何故意或
30 過失未告知系爭瑕疵於原告之事實，因而張慶忠2人於就買
31 賣契約之給付內容，自無未依債之本旨履行之情形，原告主

01 張張慶忠2人應負不完全給付損害賠償責任，自不能採信。

02 (三)、原告主張依民法第571條規定，有為公司不得請求報酬145,0
03 00元，應依民法第179條規定返還部分：

04 1. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
05 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
06 不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第571條定有明
07 文。該規定係在制裁居間人違背忠實義務而為有利於委託人
08 之相對人之行為。

09 2. 原告所主張有為公司及其仲介人員明知或可得而知或應查知
10 系爭瑕疵而故意隱瞞不告知，致原告在不知系爭瑕疵之情形
11 下，與張慶忠2人簽訂系爭買賣契約，以高於應有價格之價
12 金買入系爭房屋，受有價金差額249,000元之損失，此舉有
13 利於張慶忠2人等語。經查，系爭房屋之系爭瑕疵係於111年
14 9月間始發現，且不能認於110年10月21日系爭買賣契約成立
15 已存在，業如前述。則有為公司仲介系爭房屋過程，客觀上
16 無從認系爭瑕疵既已存在，自不能認仲介人員陳偉豪有何明
17 知系爭瑕疵，竟未將瑕疵如實告知原告，任由出賣人即張慶
18 忠2人於「不動產說明書現況調查表」內為隱匿之不實記載
19 之情形。且系爭瑕疵之原因應認係有為公司完成居間仲介任
20 務後，始因樓上房屋熱水管破裂及浴室及浴缸的防水層失效
21 所導致，則有為公司履行居間仲介任務期間，難認其當時得
22 以透過調查而發現日後始出現之系爭瑕疵。既有為公司並無
23 違反據實說明義務及調查義務，而為有利於張慶忠2人之行
24 為，或有何違反誠實信用方法，由張慶忠2人收受利益，則
25 原告主張依民法第571條規定，不得向原告請求報酬，並請
26 求有為公司返還已受領之報酬，並無理由。

27 (四)、原告依消費者保護法第7條第3項、第51條規定，請求有為公
28 司懲罰性賠償金145,000元部分：

29 1. 按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
30 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
31 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商品或

01 服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應
02 於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法；企業經營者違
03 反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠
04 償責任。依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損
05 害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重
06 大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過
07 失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。消
08 費者保護法第7條、第51條分別有明文。

09 2. 原告主張有為公司於提供服務時沒有對系爭瑕疵為實際確
10 認，其提供之服務不符其作為仲介業者之專業水準，應依消
11 費者保護法第7條第3項負損害賠償責任及依同法第51條規定
12 賠償145,000元等語。查，系爭房屋於買賣契約成立時並不
13 存在滲漏水之情形，不能認有為公司或其仲介人員有何調查
14 或說明義務之違反，業如前述，則原告所主張之有為公司提
15 供之服務不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，
16 致其買受有系爭瑕疵之系爭房屋，應負損害賠償責任及賠償
17 懲罰性賠償金，自難認為有理由。

18 五、從而，原告依民法第359條、第179條、第227條、民法第571
19 條、消費者保護法第7條第3項、第51條規定，請求張慶忠2
20 人連帶給付原告249,000元，請求有為公司給付原告29萬
21 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
22 5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
23 其假執行之聲請，亦失其依據，應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
25 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

28 民事第二庭 法官 林銘宏

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 補正逕行駁回上訴。。

02 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

03 書記官 陳 佩 勻