

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2922號

原告 詹啓平

訴訟代理人 張博鍾律師

林育弘律師

許慧鈴律師

李素宜

被告 張欽旭

廖靜慧

共同

訴訟代理人 阮春龍律師

被告 雅豐房屋仲介有限公司

法定代理人 盧宗豪

訴訟代理人 周建中

被告 吳兒晴

共同

訴訟代理人 張宏銘律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國110 年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告張欽旭、廖靜慧應給付原告新臺幣貳拾壹萬肆仟貳佰陸拾肆元，及自民國一百零九年五月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張欽旭、廖靜慧負擔百分之四，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告張欽旭及廖靜慧如以新臺幣貳拾壹萬肆仟貳佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為

01 假執行。

02 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 甲、程序事項：

05 被告雅豐房屋仲介有限公司（下稱雅豐公司）之法定代理人
06 原為紀陳英鳳，於原告起訴後之民國109 年7 月28日變更為
07 盧宗豪，有財團法人金融聯合徵信中心查詢頁面、經濟部商
08 工登記公示資料查詢頁面在卷可稽（見本院卷第127 、137
09 頁），其於109 年11月3 日依民事訴訟法第175條第1項規定
10 聲明承受訴訟（見本院卷第129 頁），核無不合，應予准
11 許。

12 乙、實體事項：

13 壹、原告主張：

14 一、被告雅豐公司為經營不動產買賣仲介業務之公司，被告吳儿
15 晴為其經紀人員。原告於108 年10月13日經被告雅豐公司仲
16 介而購買被告廖靜慧所有之臺中市○○區○街段000 地號土
17 地（下稱系爭土地），及其上被告張欽旭所有之同段96號建
18 物即門牌號碼臺中市○○區○○路00○0 號房屋（下稱系爭
19 房屋，與系爭土地合稱系爭房地），買賣總價金為新臺幣
20 （下同）2520萬元（下稱系爭買賣契約）。因被告張欽旭於
21 不動產標的現況說明書第33項次即「是否有滲漏水之情形？」
22 勾選「否」，被告雅豐公司之職員即被告吳儿晴亦稱
23 系爭房屋內之套房已全數出租而不便進入察看，公共區域亦
24 經被告張欽旭與廖靜慧做基本粉刷而無法看出是否漏水，故
25 原告信賴系爭房屋應無瑕疵，始為購買。系爭房地之所有權
26 於108 年11月20日移轉登記為原告所有，並於108 年11月29
27 日完成交屋手續後，108 年12月5 日起陸續有承租人向原告
28 反應滲漏水，原告始知悉系爭房屋於交屋前即有漏水瑕疵。
29 被告張欽旭與廖靜慧於出售時故意不告知並保證系爭房屋無
30 漏水瑕疵，應負瑕疵擔保責任。且一般房地買賣如具有漏水
31 瑕疵，則房地之效用及交換價值將會減損。系爭房地因漏水

01 瑕疵之價值減損，雖經社團法人臺中市土木技師公會鑑定，
02 但鑑定之修復費用過低且認無交易價格減損，故系爭房地因
03 瑕疵之價值減損仍應以買賣價金2520萬元之19% 計算，為4,
04 788,000 元。爰依民法第179 條、第359 條、第360 條之規
05 定，擇一請求被告張欽旭與廖靜慧給付原告4,788,000 元。

06 二、被告吳儿晴明知系爭房屋並未滿租，仍向原告誣稱已全數出
07 租而不便進入巡視察看，未協助原告對系爭房屋進行必要之
08 檢查，且未依其仲介專業察知漏水瑕疵，顯違背不動產經紀
09 業管理條例第24條之2第4、5款規定所應負之注意義務，使
10 原告受有漏水瑕疵所致之價值減損，應負賠償責任。被告雅
11 豐公司並應依同條例第26條第2項規定，與被告吳儿晴負連
12 帶賠償責任。爰依同條例第26條第2項規定，請求被告雅豐
13 公司與吳儿晴連帶給付原告買受系爭房地因系爭漏水瑕疵之
14 損害4,788,000 元。並與被告張欽旭與廖靜慧之前開給付，
15 負不真正連帶債務責任。

16 三、原告與被告雅豐公司間就系爭房地訂有居間契約，因其經紀
17 人員即被告吳儿晴上開行為，違反居間仲介之調查及據實告
18 知義務，致被告張欽旭與廖靜慧受有利益，被告雅豐公司自
19 不得向原告請求報酬。然原告已給付50萬元之仲介服務費，
20 爰依民法第179 條、第571 條之規定，請求被告雅豐公司返
21 還原告仲介服務費50萬元等語。

22 四、並聲明（見本院卷第426、422、110、465頁）：

23 （一）被告張欽旭、廖靜慧應給付原告4,788,000元，及自起訴
24 狀繕本送達被告廖靜慧翌日即109年5月25日起至清償日
25 止，按週年利率百分之5計算之利息。

26 （二）被告雅豐公司、吳儿晴應連帶給付原告4,788,000元，及
27 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
28 5 計算之利息。

29 （三）前2 項之給付，如其中一人已為給付，他債務人於清償範
30 圍內同免責任。

31 （四）被告雅豐公司應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

02 (五) 願供擔保請准宣告假執行。

03 貳、被告答辯：

04 一、被告張欽旭及廖靜慧則以：

05 (一) 系爭房屋於80年2月1日興建完成，使用迄今難免有需要
06 修繕之處，系爭房屋於簽訂系爭買賣契約前之滲漏水，已
07 由被告張欽旭已修繕完畢。系爭房屋於簽訂買賣契約至交
08 屋期間並無漏水瑕疵，被告張欽旭遂於不動產標的現況說
09 明書第33項次即「是否有滲漏水之情形？」勾選「否」。
10 而系爭房屋面臨榮春街之各房對外通道為開放公共空間，
11 該處有雨水潑入滲水處，被告無從隱瞞，且買賣雙方就此
12 部分已在簽訂系爭買賣契約前談妥折價，原告不得再主張
13 瑕疵責任。且被告張欽旭會同原告、被告吳儿晴與承租房
14 客辦理更換租約時，承租房客均未提及系爭房屋有漏水問
15 題，故原告所稱之漏水瑕疵應係交屋後所產生。依系爭房
16 地買賣合約書第17條「以現況點交」之約定，原告應自負
17 修繕責任。又被告廖靜慧非系爭房屋之所有權人，原告向
18 被告廖靜慧請求瑕疵擔保責任，應無理由。

19 (二) 縱認被告張欽旭應負瑕疵擔保責任，因系爭房屋出售後仍
20 為套房出租，並無減少使用價值，原告未受有損害；又系
21 爭房地為分別計價，縱認原告因系爭房屋有漏水而受有交
22 易價值之損害，亦應以系爭房屋之買賣價金756萬元為計
23 算價值減損之基礎等語置辯。並聲明：原告之訴駁回，如
24 受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

25 二、被告雅豐公司及吳儿晴則以：

26 (一) 原告與被告張欽旭及廖靜慧簽訂系爭房地之買賣契約前，
27 系爭房屋為滿租，被告雅豐公司及吳儿晴因未經被告張欽
28 旭及廖靜慧授權，無法進入房間查看，故被告吳儿晴僅帶
29 看系爭房屋之公共設施。原告於被告吳儿晴帶看及簽訂系
30 爭買賣契約時，均曾就公共區域之窗沿水痕提出質疑，故
31 該部分之漏水瑕疵為原告於交屋前所明知，並由被告張欽

旭及廖靜慧同意折讓30萬元，且系爭買賣契約採現況交屋，原告不得就此再為主張。且被告吳儿晴會同原告、被告張欽旭與承租房客確認屋況並辦理更換租約時，承租房客均稱系爭房屋無問題，被告雅豐公司及吳儿晴已善盡查證及據實報告之注意義務，並無故意不告知瑕疵之情形。

(二) 被告吳儿晴於108年11月29日交屋時，始知悉7樓之1房客於108年11月28日搬離，當日原告並未要求帶看7樓之1房間。且原告於108年11月24日已取得系爭房屋之鑰匙，隨時可以進入查看，毋庸被告吳儿晴帶領。被告吳儿晴既未違反受託義務，則被告雅豐公司無須返還仲介費用等語置辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

參、兩造不爭執事項（見本院卷第333至334頁）：

一、被告雅豐公司與原告間有居間契約，被告吳儿晴為被告雅豐公司之職員。原告於108年10月13日經被告吳儿晴之仲介，與被告張欽旭及廖靜慧簽訂原證3所示不動產買賣契約，約定由原告以2520萬元買受被告廖靜慧所有之系爭土地，及其上被告張欽旭所有之系爭房屋（建築完成日期80年2月11日），並由原告給付所約定之50萬元仲介服務費與被告雅豐公司。

二、108年11月11日系爭房屋5樓之2（買賣當時為5樓之1）房客退租，108年11月28日又有7樓之1（買賣當時為7樓）房客退租。

三、系爭房地之所有權已於108年11月20日移轉登記為原告所有。

四、被告張欽旭及廖靜慧於108年11月24日交付系爭房屋之部分鑰匙，及大門及電梯感應扣。

五、108年11月29日兩造於被告雅豐公司進行交屋手續，結算稅費、租金，被告張欽旭及廖靜慧將全數鑰匙交給原告，在辦理交屋手續中，兩造已知悉7樓之1（當時房屋編號為7樓）房客退租。

01 六、對於系爭房屋有臺中市土木技師公會110年7月5日110鑑009
02 號鑑定報告（下稱鑑定報告）所示之漏水處所及發生原因不
03 爭執（但對於發生時間、修復費用，及交易價格減少之部分
04 有爭執）。

05 肆、得心證之理由：

06 一、被告雅豐公司與原告間有居間契約，被告吳儿晴為被告雅豐
07 公司之職員，原告於108年10月13日經被告雅豐公司之職員
08 即吳儿晴之仲介，與被告張欽旭及廖靜慧簽訂原證3所示不
09 動產買賣契約，約定由原告以2520萬元買受系爭房地，系爭
10 房地之所有權已於108年11月20日移轉登記為原告所有，買
11 賣雙方於108年11月29日在被告雅豐公司辦理完成全部交屋
12 手續等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項一、三、五），
13 堪信真實。

14 二、關於被告張欽旭及廖靜慧應否負出賣人瑕疵擔保責任：

15 （一）系爭房屋共分隔成18間套房，有原告提出之標示目前房間
16 編號之平面圖在卷可按（見本院卷第93-97頁）。目前的
17 房間編號1樓之1 在被告張欽旭及廖靜慧出售前之編號為1
18 樓，編號1樓之2 在出售前編號為1樓之1，編號2樓之1 在
19 出售前編號為2 樓，編號2樓之2 在出售前編號為2樓之
20 1，編號3樓之1 在出售前編號為3 樓，編號3樓之2 在出
21 售前編號為3樓之1，編號4樓之1 在出售前編號為4 樓，
22 編號4樓之2 在出售前編號為4樓之1，編號5樓之1 在出售
23 前編號為5 樓，編號5樓之2 在出售前編號為5樓之1 ，編
24 號5樓之3 在出售前編號為5樓之2，編號6樓之1 在出售前
25 編號為6 樓，編號6樓之2 在出售前編號為6樓之1 ，編號
26 6樓之3 在出售前編號為6樓之2 ，編號7樓之1 在出售前
27 編號為7 樓，編號7樓之2 在出售前編號為7樓之1 ，編號
28 7樓之3 在出售前編號為7樓之2 ，編號8樓之1 在出售前
29 編號為8 樓等情，均為兩造所不爭執（見本院卷第192
30 頁），堪信真實。

31 （二）系爭房屋18間套房之其中5樓之2（出售前為房間號碼為5

樓之1)之房客於108年11月11日退租，108年11月24日原告、被告張欽旭及吳兒晴即於該房間內辦理系爭房屋其中14間承租房客之更換租約，108年11月26日由被告吳兒晴協助再辦理2間承租房客之更換租約，108年11月28日又有7樓之1（出售前房間號碼為7樓）房客未更換租約而退租等情，業據被告提出系爭買賣交易流程為據（見本院卷第131-133、143-145頁），亦為原告所不爭執（見本院卷第157、422頁、不爭執事項二。原告僅就108年10月13日簽訂租約時系爭房屋之18間套房是否滿租有爭執，見本院卷第374頁）。準此，系爭房屋之18間套房，既有16間套房之房客分別於108年11月24日及26日更換租約，復有5樓之2、7樓之1等2間套房之房客分別於同年月11日及28日未與買賣雙方更換租約而退租，則被告主張原告與被告張欽旭及廖靜慧於同年10月13日簽訂系爭買賣契約時，系爭房屋內之18間套房均為滿租之事實，堪以認定。

（三）物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，民法第354條第1項前段定有明文。關於系爭房屋之漏水處所，經本院囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定，有附表所示之24個處所（即鑑定報告第6-12頁表格所列相片編號1至3、5至19、21至24、26、27）及3樓之2南牆之漏水處所（即鑑定報告第11頁表格所列相片編號25）；附表所示之24個處所之漏水發生原因，均為「窗框之塞水路沒做好而發生」，3樓之2南牆之漏水發生原因，則為「由牆樑交界處（鄰房無建物）因地震或乾裂發生」等情，有鑑定報告可按，復為兩造所不爭執（見不爭執事項六），堪信真實。

（四）就系爭房屋漏水處所發生之時間，除3樓之2（出售前編號為3樓之1，即鑑定報告相片編號25）之漏水瑕疵為「無法判斷何時發生」之外，其餘如附表所示之24處漏水處所，

均係於108年10月13日簽訂系爭買賣契約之前即已發生，有鑑定報告及該公會110年7月27日（110）中土鑑發字第010-06號函說明二（見本院卷第275頁）附卷可稽。被告雖辯稱於108年11月24日會同原告與承租房客辦理更換租約時，房客均稱系爭房屋無問題，亦未提及有漏水問題云云，惟房客與前後任屋主（即被告張欽旭及廖靜慧與原告）辦理更換租約之目的在於變更出租人，就系爭房屋有無漏水問題，未必會於當場提出，自難僅據此推認附表所示之漏水瑕疵於交屋前不存在。再者，本件鑑定報告係由鑑定人聽取兩造意見，再依其專業，逐項檢查各項漏水處所所得之結論，自足採酌。何況，被告亦自承公共區域因原告曾提出漏水質疑故被告因此減價之情形（見本院卷第203頁、173頁，詳後述），足見系爭房屋之漏水瑕疵於簽訂買賣契約時即已存在，否則被告張欽旭及廖靜慧當無願意折價之理。是被告辯稱附表所示之漏水瑕疵應係交屋後始產生云云，尚無可採。至於3樓之2（出售前編號為3樓之1，即鑑定報告相片編號25，未列於本判決附表）之漏水發生時間，原告既未舉證證明係在交屋前即存在，則原告主張被告亦應就3樓之2漏水處所負瑕疵擔保責任，則屬無據。是系爭房屋如附表所示24處漏水瑕疵，於系爭買賣契約簽訂時確屬存在等情，應可認定。

（五）買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項定有明文。又系爭買賣契約第17條特約事項第1項，約定為「現況點交」（見本院109年度中司調字第1345號卷第47頁，下稱調字卷），經查：

- 1、原告與被告張欽旭及廖靜慧於108年10月13日簽訂系爭買賣契約時，系爭房屋之18間套房均為滿租，已如前述，故若未經房客允許，原告無從進入套房內查知有無漏水情形，顯見原告於簽訂系爭買賣契約前，無從知悉18間套房內分別有附表編號1、3、5至7、9至11、14至16、18至

21、24之16處漏水瑕疵。準此，自無從以系爭買賣契約第17條特約事項第1項「現況點交」之約定，免除被告張欽旭及廖靜慧之瑕疵擔保責任。

2、關於系爭房屋公共區域部分如附表編號2、4、8、12、13、17、22、23所示之8處漏水瑕疵，原告主張有經過被告張欽旭及廖靜慧之基本粉刷，無法看出來是否有漏水等語（見本院卷第112頁）。被告則辯稱系爭房屋公共區域有雨水潑入滲水處，無從隱瞞，原告於被告吳儿晴帶看時及簽訂系爭買賣契約時，均有對公共區域提出瑕疵質疑，被告張欽旭及廖靜慧就當場同意折價30萬等語（見本院卷第203頁、173頁）。經查，依鑑定報告之記載，附表編號2、4、12、13、14、17、22等6處（即鑑定報告第7頁表格編號2、第8頁表格編號5、6、第9頁表格編號13至15、第10頁表格編號18、第11頁表格編號24），除附表編號13以外（詳後述），固已無從判斷是否即為簽訂系爭買賣契約當時之狀況，惟參酌同為公共區域之附表編號8（即鑑定報告第8頁表格編號10）所示之6樓通道漏水處，未曾修理施作，參酌鑑定人所拍攝之該處照片，明顯可見白華現象（見鑑定報告附件五第8頁下方）；及附表編號23（即鑑定報告第11頁表格編號26）所示之2樓通道漏水處，未曾修理施作，參酌鑑定人所拍攝之該處照片，亦明顯可見白華現象（見鑑定報告附件五第16頁下方），是被告辯稱公共區域之瑕疵（除附表編號13以外）均為原告於簽訂系爭契約時所明知，亦已因此折讓30萬元等語，與一般交易常情相符，自屬可採。被告主張依系爭買賣契約第17條特約事項第1項約定為現況點交，不應負瑕疵擔保責任等語，即屬有據。

3、至於公共區域之附表編號13之漏水處所，依鑑定報告之記載，係未曾修理施作，且漏水不明顯（即鑑定報告第9頁表格編號14，照片見附件五第11頁上方），足認該處與簽訂系爭買賣契約當時之狀況並無不同，且具有專業知識之

01 鑑定人亦認漏水不明顯，自難認為不具專業之原告可得知
02 悉。故無從以系爭買賣契約第17條特約事項第1項「現況
03 點交」之約定，免除被告張欽旭及廖靜慧之瑕疵擔保責
04 任。

05 4、從而，系爭房屋如附表所示之漏水瑕疵，其中位於18間套
06 房內之附表編號1、3、5至7、9至11、14至16、18至21、
07 24等16處，及位於公共區域之編號13，共計17處，均非原
08 告於簽訂買賣契約時所得知悉，故被告張欽旭及廖靜慧仍
09 應負瑕疵擔保責任。至於位於公共區域之編號2、4、8、
10 12、17、22、23等7處之漏水瑕疵，則為原告於簽訂買賣
11 契約時所得知悉，故被告張欽旭及廖靜慧應不負瑕疵擔保
12 責任。

13 (六)系爭買賣契約之買賣標的為系爭房地，出售前雖分別為被
14 告張欽旭（系爭房屋）及被告廖靜慧（系爭土地）所有，
15 惟系爭買賣契約第3條關於買賣價金之約定，並未區分系
16 爭房屋及系爭土地。再者，系爭買賣契約第7條第7項與第
17 8條第3項關於買賣標的物瑕疵之約定（見調字卷第37-
18 39、43、45頁），亦未將出賣人應負之責任依系爭房屋及
19 系爭土地所有權人不同而予以區分。則被告張欽旭及廖靜
20 慧既為系爭房地之共同出賣人，其權利義務應屬共同，就
21 系爭房地之瑕疵擔保責任，自應共同負責。被告辯稱被告
22 廖靜慧非系爭房屋之所有人，不應就出現於系爭房屋之漏
23 水瑕疵負瑕疵擔保責任云云，委無可採。

24 (七)綜上，原告與被告張欽旭及廖靜慧於108年10月13日簽訂
25 系爭買賣契約時，系爭房屋已有附表編號1、3、5至7、9
26 至11、13至16、18至21、24等17處之漏水瑕疵存在，且為
27 原告所不知。是原告主張被告張欽旭及廖靜慧應就此17處
28 之漏水瑕疵共同負瑕疵擔保責任，自屬有據。

29 三、關於被告張欽旭及廖靜慧因負瑕疵擔保責任之損害賠償金
30 額：

31 (一)系爭房屋如附表編號1、3、5至7、9至11、13至16、18至

21、24等17處之漏水瑕疵所需之修繕費用，經社團法人臺中市土木技師公會鑑定結果，包含換窗、油漆等費用，共計214,264元，有鑑定報告可憑（見鑑定報告第6-12頁）。又附表編號3（即鑑定報告第7頁表格編號3）發生之處所，鑑定報告原記載為8樓之1，業經更正為7樓之1，有該公會110年8月13日函附卷可稽（見本院卷第289頁說明二、（一））；附表編號18（即鑑定報告第10頁表格編號19）之修復金額，鑑定報告原記載為37,424元，業經更正為37,881元，有該公會110年7月27日及110年8月13日函在卷足憑（見本院卷第277頁說明五、第291頁說明三），先予敘明。

（二）上開修復費用金額，為被告所不爭執（見本院卷第330頁），原告雖主張此金額明顯低於市價，惟並未舉證以實其說；且上開修復費用係鑑定人依其專業，逐項檢查各項漏水處所，據以判斷修復之方式，並參酌各項材料之單價表（見鑑定報告附件六）所得之結論，自足採酌。原告空言主張金額過低，要無可取。

（三）原告主張系爭房屋因有漏水瑕疵，尚有交易價值減少之損害，惟為被告所否認。此部分經鑑定結果，認為原告要求購屋價格減少並非合理（見鑑定報告第14頁）。鑑定報告並認為如附表所示系爭房屋上開17處漏水處所發生之原因，皆為「窗框之塞水路沒做好而發生」，修復方式皆為換窗及油漆（見鑑定報告第6-11頁），已如前述，而修復之後，日後仍可能因地震或混凝土老化及熱漲冷縮產生之裂縫再度引起滲漏（見鑑定報告第13頁）。足見系爭房屋因窗框之塞水路未做好而發生之漏水瑕疵，均得以換窗及重新油漆之方式修復，自與系爭房屋之結構安全無涉，且修復後對系爭房屋之內裝、外觀及使用，尚無影響，應不生交易價值貶損之情形。至於系爭房屋係於80年2月11日建築完成，迄系爭買賣契約簽訂日已有28年餘，為兩造所不爭執（見不爭執事項一），縱日後可能因地震或混凝土

01 老化及熱漲冷縮產生裂縫等情形，亦不可歸責於被告張欽
02 旭及廖靜慧。是原告主張系爭房屋因有漏水瑕疵尚有交易
03 價值減少之損害，而應由被告張欽旭及廖靜慧負損害賠償
04 責任等情，尚無可採。

05 (四) 從而，系爭房屋因有附表編號1、3、5至7、9至11、13至
06 16、18至21、24等17處所示之漏水瑕疵，所需之修繕費用
07 應為214,264元。原告主張以修繕費用為系爭房屋因瑕疵
08 所減損之價值，依民法第359條規定據以請求減少價金，
09 於214,264元之範圍內，自屬可採，應予准許；逾此範圍
10 之請求（含交易價值減少之主張），即屬無據，不應准
11 許。原告另依同法第179條及第360條規定以選擇合併之
12 方式請求，於214,264元之範圍內，既經准許，自毋庸再
13 予審酌；就逾此範圍之部分，依前開相同之理由，仍無從
14 准許。

15 四、關於被告雅豐公司及吳儿晴是否應負不動產經紀業管理條例
16 第26條第2項規定之損害賠償責任：

17 (一) 經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託
18 人交易之相對人解說。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方
19 當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規
20 定辦理：…四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之
21 不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必
22 要之檢查。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
23 或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負
24 連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第23條第1項、第
25 24條之2第4、5款及第26條第2項分別定有明文。前開法律
26 規定雖課予不動產經紀業者就訂約事項有調查之義務，並
27 應以不動產說明書向交易相對人解說，且應依其專業查知
28 不動產之瑕疵及協助進行必要之檢查，惟並非謂一旦不動
29 產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及
30 經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損
31 害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員

有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。

(二) 被告張欽旭於不動產標的現況說明書第33項次即「是否有滲漏水之情形？」勾選「否」，與系爭房屋之實際情形不符。惟原告與被告張欽旭及廖靜慧於108年10月13日簽訂系爭買賣契約時，系爭房屋之18間套房均為滿租，已如前述，故若未經房客及當時房屋所有權人即被告張欽旭之允許，被告雅豐公司與吳儿晴無從進入套房內檢查有無漏水情形。又原告自承於108年11月24日已取得可以開啟全部18間套房之鑰匙（見本院卷第193頁），則被告雅豐公司與吳儿晴若非經當時尚有承租之房客及原告之允許，亦無從進入系爭套房查看狀況。又其中7樓之1（出售前編號為7樓）房客雖於108年11月28日退租，惟被告雅豐公司與吳儿晴若非經原告主動提及可以進入該房間查看，亦無權擅自進入。被告雅豐公司與吳儿晴既辯稱其未獲被告張欽旭及廖靜慧及原告（即前後任套房出租人）主動同意或授權，亦未獲房客同意而可以進入系爭房屋之套房內查看狀況，此外復查無其他證據，足以證明被告雅豐公司與吳儿晴有權進入套房查看有無漏水瑕疵，自難謂被告雅豐公司與吳儿晴未能進入套房查知漏水瑕疵及進行必要之檢查，係有可歸責之處。

(三) 至於系爭房屋公共區域之漏水處所，其中如附表編號2、4、8、12、17、22、23等7處之漏水瑕疵，為原告於簽訂買賣契約時所知，並經被告張欽旭及廖靜慧折讓售價，對原告並無損害可言。至於附表編號13之漏水瑕疵，固為原告於簽訂買賣契約時所不知，惟具有專業知識之鑑定人亦認漏水不明顯，已如前述。被告雅豐公司與吳儿晴雖有仲介專業，惟究非土木建築之專業人士，自難認被告雅豐公司與吳儿晴就此處之漏水瑕疵未查知及進行必要之檢查有可歸責之處。

(四) 從而，被告雅豐公司及吳儿晴就系爭房屋之漏水瑕疵，尚

01 難認有違反不動產經紀業管理條例第24條之2第4、5款所
02 規定之「依仲介專業應查知之不動產瑕疵」，或「協助買
03 受人進行必要檢查」之義務。故原告主張被告雅豐公司及
04 吳儿晴應依同條例第26條第2項規定連帶負損害賠償責
05 任，自屬無據，不應准許。

06 五、關於被告雅豐公司是否不得請求居間報酬：

07 居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
08 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
09 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。
10 原告與被告雅豐公司訂有居間契約，原告於108年10月13日
11 經被告雅豐公司之職員即吳儿晴之仲介與被告張欽旭及廖靜
12 慧簽訂系爭房地之買賣契約，系爭房地之所有權已於108年
13 11月20日移轉登記為原告所有，並於108年11月29日辦畢交
14 屋手續，原告並因而給付所約定之50萬元仲介服務費與被告
15 雅豐公司，均如前述。至於系爭房屋雖有附表所示之漏水瑕
16 疵，惟依前揭說明，被告雅豐公司並無可歸責之事由及違反
17 其對於原告應負之義務，亦無違反誠實及信用方法之情形。
18 故原告依民法第571條、第179條規定，請求被告雅豐公司返
19 還仲介費用50萬元，尚屬無據，不應准許。

20 伍、綜上所述，原告依民法第359條、第360條、第179條規定，
21 請求被告張欽旭與廖靜慧給付214,264元，及自起訴狀繕本
22 送達最後一位被告即被告廖靜慧之翌日即109年5月25日起
23 （見調字卷第135頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算
24 之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
25 由，應予駁回。

26 陸、本件所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389
27 條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；又被告張欽旭
28 與廖靜慧陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰
29 酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之
30 聲請已失所附麗，爰併予駁回。

31 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經

01 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
02 附此敘明。

03 捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
04 事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第389條第1項第5
05 款、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
07 民事第三庭 法 官 陳宗賢

08 正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
12 書記官 林玉門

13 附表：系爭房屋滲漏水處所及修復方式：

14

編號	鑑定位置	修復方式	鑑定報告第6-12頁表格即所附相片之編號	備註
1	8樓之1房（買賣當時房間編號為8樓）	1、換窗27,466元 2、油漆577元 計28,043元	1	
2	8樓通道	1、換窗23,823元 2、油漆488元 計24,311元	2	公共區域
3	7樓之1房牆（買賣當時房間編號為7樓）	油漆695元	3	有更正處 所見本院 卷第289 頁

4	7樓通道	1、換窗31,416元 2、油漆813元 計32,229元	5、6	公共區域
5	6樓之1房（買賣當時房間編號為6樓）	油漆1,345元	7	
6	6樓之1房（買賣當時房間編號為6樓）	油漆414元	8	
7	6樓之1房（買賣當時房間編號為6樓）	油漆344元	9	
8	6樓通道	油漆414元	10	公共區域
9	5樓之1房（買賣當時房間編號為5樓）	油漆344元	10-1	
10	5樓之1房（買賣當時房間編號為5樓）	油漆1,345元	11	
11	5樓之1房（買賣當時房間編號為5樓）	油漆813元	12	
12	5樓通道	油漆344元	13	公共區域
13	5樓通道	油漆414元	14	公共區域
14	4樓之1陽台（買賣當時房間編號為4樓）	1、換窗36,536元 2、油漆1,345元 計37,881元	15	
15	4樓之1房（買賣當時房間編號為4樓）	1、換窗25,092元 2、油漆610元 計25,702元	16	
16	4樓之1房（買賣	1、換窗32,343元	17	

	當時房間編號為4樓)	2、油漆806元 計33,150元		
17	4樓通道	油漆300元	18	公共區域
18	3樓之1房陽台 (買賣當時房間 編號為3樓)	1、換窗36,536元 2、油漆1,345元 計37,881元(與編號 14同)。	19	有更正金 額見本院 卷277、2 91頁
19	3樓之1房牆(買 賣當時房間編號 為3樓)	油漆888元	21	
20	3樓之1房牆(買 賣當時房間編號 為3樓)	1、換窗33,005元 2、油漆772元 計33,777元	22	
21	3樓之1房門與柱 間(買賣當時房 間編號為3樓)	1、換窗10,407元 2、油漆257元 計10,664元	23	
22	3樓通道	1、換窗12,626元 2、油漆314元 計12,940元	24	公共區域
23	2樓通道	油漆314元	26	公共區域
24	1樓之2房陽台 (買賣當時房間 編號為1樓之1)	油漆564元	27	
合計		285,116元		

02 註：

03 鑑定報告第7-8頁表格相片編號4之處所(7樓之1房牆油漆剝落
04 處，出售前編號為7樓)未曾發生滲漏水現象；第11頁表格相片
05 編號25之處所(3樓之2，出售前編號為3樓之1)發生漏水之時間
06 不明，故均未列於上開附表。另鑑定報告第6-12頁表格並無編號
07 20之記載。