

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2885號

原告 張興文

訴訟代理人 黃靖閔律師

被告 李昌錦

被告 大行不動產經紀有限公司

法定代理人 張智壹

共同

訴訟代理人 陳保源律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年5月8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、原告主張：原告於民國110年3月1日透過被告大行不動產經紀有限公司（下稱被告公司）之仲介曾麗卿居間，與被告李昌錦簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）1000萬元向被告李昌錦購買坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地及其上同段1154建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號之建物（下稱系爭房地），並於110年4月20日辦理完成系爭房地所有權移轉登記。

（一）然系爭房地買賣前，被告等有以下事項未盡誠實告知義務：(1)系爭房地交易前，被告李昌錦及仲介曾麗卿均保

證無滲漏水，並在系爭契約書所附之不動產現況說明書（下稱系爭現況說明書）第39項有關「有無滲漏水狀況」欄位勾選「無」，惟依現況交屋後，原告發現房間有壁癌，且1樓前院、廚房及頂樓均有積水或滲漏水之情形，且被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿就3樓房間壁癌以家具遮擋，足見系爭契約交易前，被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿就滲漏水之狀況明確知悉，然均未盡誠實告知之義務，且前開滲漏水狀況後經原告向被告公司人員侯博仁、曾麗卿反應後，被告等均置之不理。（2）系爭房地交易前，被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿僅表示系爭房地「頂樓」為違章建築，其餘為合法建物等語。惟依現況交屋後，原告發現系爭房屋1樓廚房之後側亦為增建之違章建築物，此等交易上之重要訊息，被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿於交易前亦未盡誠實告知之義務。被告等人就滲漏水瑕疵及違章建築物瑕疵，於交易前未明確告知，且於交屋時更有企圖以家具遮蓋壁癌之情況，顯屬物之瑕疵。

（二）原告主張依民法第354條、359條不完全給付之債務不履行及民法第179條規定，請求被告李昌錦應減少買賣價金50萬元而返還予原告。另被告公司為系爭契約之仲介公司，其前已向原告收取仲介費20萬元，自應本於其對於房地買賣之專業知識，就房地買賣之相關業務善盡預見危險及調查之義務，詎料，被告公司之仲介人員均未告知系爭房屋之廚房係屬未經申請建築執照之增、改建物，且系爭房屋有滲漏水之狀況，更在現況說明書上記載並無漏水瑕疵，而原告非建築方面之專家，遂信賴被告公司仲介專業人員，然被告公司仲介專業人員就攸關原告購買系爭房地之重要事項，未據實報告予原告，且未善盡調查之義務，致原告錯誤評估而發生買賣系爭房地之風險，是被告公司仲介專業人員難謂無過失。準此，原告主張依民法第184條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告公

01 司返還原告前已支出之仲介服務費20萬元，自屬有據。

02 (三) 系爭契約簽約日期為110年3月1日；然被告係提出110年3
03 月25日對話內容：「應該直接廚房有1個窗戶，到時候割
04 開出去整理，我們已經加蓋到滿了。」等情欲做為其已於
05 簽約前(或時)有告知原告稱1樓廚房為增建云云；然由時
06 間點觀之，此時已係契約簽立後，又由房屋價格單據在加
07 建部分亦完全未為記載，而觀不動產現況說明書，其中第
08 40項「建物有無違建、增建情事？」僅有勾選「頂樓」，
09 並無勾選其他，是被告應舉證證明其於簽約前或簽約時已
10 告知原告稱1樓廚房為增建。另就3樓房間壁癌部分，被告
11 抗辯其已於點交期日移開家具並向原告哥哥說明云云；然
12 經原告確認後予以否認，倘若被告真有於110年4月21日將
13 櫥櫃拉開並告知原告哥哥此處有壁癌，為何就此等關乎雙
14 方權益之重要事項，不再另以照片存證。另由原告與仲介
15 曾麗卿於110年8月2日所為對話中，原告向曾麗卿表示：
16 「曾小姐，3樓前面房間發現有壁癌問題。我們會跟我房
17 客約時間進去查看，是否有其他狀況。」，曾麗卿卻回
18 覆：「好，我看一下，請問何時可以進去看，我約前屋主
19 一起來。」，顯見原告向曾麗卿反應3樓壁癌時，曾麗卿
20 根本並不知情，否則焉會需要再至現場進行確認。再就房
21 間、1樓前院、廚房及頂樓均有滲漏水之情形，均係原告
22 於實際將房屋租賃予房客後，方發現此等瑕疵，被告曾麗
23 卿卻推託稱水係由冷氣框滲進來等語，而其將上情告知前
24 屋主，前屋主即被告李昌錦亦推託並表示已點交不出面等
25 不負責之言論。

26 (四) 並聲明：(1)被告李昌錦應給付原告50萬元，及自起訴狀
27 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
28 (2)被告公司應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達之
29 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)願供擔
30 保，請准宣告假執行。

31 二、被告李昌錦、被告公司則以：下列情詞，以資抗辯。

01 (一) 被告李昌錦曾在系爭房屋居住7年多（自102年7月間至110
02 年4月間），居住期間未曾發生滲漏水狀況，縱有牆壁壁
03 癌等狀況，亦非等同房屋有滲漏水。原告與被告李昌錦係
04 於110年3月1日簽訂系爭契約，原告於簽約前，曾於110年
05 2月26日委請被告公司之仲介曾麗卿第1次帶看系爭房屋，
06 曾麗卿當日傳送系爭房屋數張照片讓原告確認，且曾麗卿
07 於110年2月26日第1次帶原告看屋時，即已告知1樓後面廚
08 房為加建違建物，110年2月27日曾麗卿帶原告及原告之姐
09 再次看屋，因原告姊妹2人均中意系爭房屋遂決定簽約購
10 買，故原告於簽約前業經2次看屋確認屋況，絕非對系爭
11 房屋之屋況欠缺認識。另依系爭契約第5條約定，原告本
12 應於簽約之時即110年3月1日給付第1期款（簽約款）100
13 萬元，然原告卻於110年3月1日表示需由友人陳先生看屋
14 提供建議後再付定金，嗣原告於110年3月4日委由伊友人
15 陳先生陪同下又再次看屋，原告係慎重決定後，才於110
16 年3月12日給付第1期簽約款。嗣原告於110年3月14日在伊
17 設計師陪同下再次看屋，並於110年3月23日簽署「授權
18 書」，而將系爭房屋用印交付證件、交屋及產權移轉登記
19 等一切事物授權由伊哥哥張興漢代理，原告則於110年3月
20 30日表示：「這樣子是不是可以提早交屋嘍！屋主東西都
21 搬得差不多了！」、「重要！重要的事！我哥看過房子後
22 都沒問題、仲介佣金我會直接匯到你們公司的帳戶。」等
23 語，足見張興漢曾於110年3月29日或30日受原告之託而代
24 替原告再次看屋，被告公司仲介曾麗卿並於110年3月30日
25 二度將系爭房屋之現況照片傳給原告確認，張興漢復於11
26 0年4月2日偕同承包商帶尺等工具至現場驗屋，嗣於110年
27 4月21日，張興漢則代表原告點交系爭房屋，當日並代理
28 原告簽署「屋況點交確認書」（下稱系爭屋況確認書），
29 而被告仲介曾麗卿又於同日將房屋點交照片傳給原告及張
30 興漢確認。依上，原告於110年3月1日簽訂系爭契約之日
31 前，業曾於110年2月26日、2月27日2次看屋，另訂約後點

01 交前，原告本人或受原告委託之張興漢亦曾於110年3月4
02 日、3月14日、3月29日（或30日）、110年4月2日4次至現
03 場查看屋況（張興漢為建築本科系，且曾由設計師陪同看
04 屋），而係經充分瞭解系爭房屋現況後，方簽署屋況點交
05 確認書。又系爭房屋點交後，被告李昌錦及被告公司之仲
06 介曾麗卿亦預留1把鑰匙予張興漢，且張興漢曾至系爭房
07 屋試住數日，直至原告完成匯款後，被告則於110年4月28
08 日交付全部鑰匙予張興漢而結案。再者，原告應給付之買
09 賣價金，係經僑馥建經委由中國信託商業銀行擔任價金信
10 託之受託人（即履保專戶），縱在系爭房屋點交後，被告
11 李昌錦仍不得受領系爭買賣價金，該買賣價金均存放在履
12 保專戶，原告若在驗屋後認為系爭房屋仍有需修補之處，
13 仍可向被告公司反應，或協調買賣雙方解除系爭契約，然
14 原告自110年4月21日點交後至110年4月28日結案期間，原
15 告代理人張興漢多次甚至偕同多人（含周姓水電師傅或設
16 計師）查看系爭房屋，原告於此7日相當驗屋期限內，仍
17 可主張合意解除系爭契約約，且原告於簽約前、後，亦親
18 自或請他人多次檢視查看系爭房屋，是被告李錦昌確實業
19 已給予原告對於屋況甚多詳細瞭解及檢視之機會，則原告
20 指摘被告李昌錦有故意隱瞞系爭房屋之瑕疵云云，顯與事
21 實不符。又據被告公司實際從事房地產仲介行業之經驗，
22 新屋之成交價與中古屋之成交價必有極大落差，系爭房屋
23 為逾30年屋齡之中古屋，客觀上本不可能完全無瑕疵，而
24 原告以「中古屋」價格購買系爭房屋，且透過被告公司向
25 被告李昌錦自原本預定底價再壓價100萬元之價額為承
26 買，則倘若原告再要求以「新屋」規格及標準，要求被告
27 2人應負擔與該中古屋交易價格顯不相當之擔保責任，明
28 顯悖理，亦不符誠信。

29 （二）原告主張被告保證系爭房屋並無任何滲漏水，且故意以家
30 具遮檔3樓房間之壁癌等情，並非事實。被告李昌錦雖曾
31 在不動產買賣契約書所附系爭現狀說明書第39欄「有無滲

漏水狀況？」一欄，勾選「無」；惟系爭房屋所在地係位在臺中靠近海線較為潮濕之地，且屋齡超過30年以上之中古屋，縱存在若干壁癌問題，未必等同系爭房屋存在滲漏水問題，不得以被告李昌錦在系爭契約所附系爭現況說明書」第39欄「有無滲漏水」勾選「無」，逕認被告李昌錦已保證系爭房屋無滲漏水，被告李昌錦在系爭契約所附系爭現況說明書之勾選，尚無品質保證之意思。且衡情房屋漏水情況所在多有，且屋齡逾30年之中古屋之屋況與新屋之屋況絕不可相比，實難要求被告李昌錦以中古屋之售價，卻苛責被告李昌錦交付原告等同於新屋屋況之擔保責任，此將違背社會一般公認之中古屋買受之經驗法則，對被告李昌錦亦不公平。

(三) 又原告所指(1)「頂樓漏水處」，係頂樓水塔雨水排水槽管，連接女兒牆上之管路排水問題，該狀況在交屋前及交屋時均存在已久，不會漏水，僅為美觀問題，並非漏水問題，被告已告知原告係「雨水排水位置不良」問題，該狀況前亦已有告知原告，原告授權伊哥哥張興漢為代理人為驗屋時，被告亦曾明確向張興漢說明過。(2)原告所指「3樓前面房間壁癌」部分，該壁癌處原在可移動式小櫃台之後方，被告李昌錦原本不知該處有壁癌（牆壁有無壁癌與系爭房屋有無滲漏水為不同層次之問題），係搬家移動家具後才發現，該壁癌處為女兒牆之排水管，因頂樓集水槽之水往下流時，在該處有1轉彎處，有時若雨水較多，轉彎處會較為潮濕，會造成外面牆壁之壁癌問題，而就該問題，被告除已向原告及張興漢告知外，於110年4月21日點交時，被告李昌錦曾將該可移動式小櫃台移開，張興漢查看後並無意見，絕無刻意隱瞞之情，且驗屋當日，曾麗卿亦已將「壁癌處照片」傳予原告查看，絕無所謂以家具遮檔3樓房間壁癌之情事，原告所稱並非事實。另由Line訊息亦可證曾麗卿曾對原告張興文解釋「壁癌為頂樓排水管地方」，益徵被告2人就壁癌一事對原告並無隱瞞之情。

(3)原告主張「3樓後房間地板上水漬」部分。此係屬冷氣窗口之塑膠隔板遭風吹雨淋後致「矽利康膠」脫落有縫隙，方導致雨水順牆壁流下，實際上並非滲漏水問題。被告在交屋時亦曾告知若有強風暴雨，會將冷氣邊板子吹晃動，若擔心漏水問題，建議要做1個遮水之遮蔽物，且被告李昌錦之妻子莊淇涵於110年3月1日簽約時亦曾提醒原告注意。(4)原告主張「1樓廚房屋頂漏水」部分。因廚房為鐵皮加蓋，若遇地震晃動會有縫細，遇颱風或豪雨，室內會有滴水問題，亦非屬漏水之問題。

(四)另觀諸原告所提之估價單，距離交屋日即110年4月21日已逾1年，該屋況早已非被告李昌錦所得控制，相較起訴時，原告所提之諸多新增項目，顯已逾瑕疵發現期間之合理範圍。茲就原告所提之估價單項目表示如下：(1)1樓樓梯及廚房漏水部分：廚房多由被告李昌錦之配偶莊淇涵使用，莊淇涵表示於渠等居住在系爭房屋期間，並無漏水狀況。(2)1樓外廁所處壁癌：被告李昌錦表示除原告與被告公司仲介曾麗卿一起來看屋時，被告李昌錦曾向原告及曾麗卿表示該處有壁癌外，另於交屋日即110年4月21日，被告李昌錦尚曾當場將該瑕疵處指給張興漢查看，在交屋時即已曾告知及解說，張興漢當場並未表示意見。(3)1-2樓、2-3樓、3樓-頂樓之樓梯間壁癌：被告李昌錦表示在其居住期間，樓梯間均為乾淨無壁癌之狀況，另該等樓梯間均係被告李昌錦於106年5月所貼壁紙，貼之前沒有壁癌，交屋時亦未發現壁癌，貼壁紙僅係為讓房子更好看及美觀之目的，並非欲掩蓋壁癌。(4)3樓前房間壁癌：被告李昌錦原不知該處有壁癌，但曾麗卿發現該問題後，已向被告李昌錦及原告、張興漢表示該處有壁癌，且被告李昌錦於交屋日即110年4月21日，亦曾將該可移動式小櫃台移開讓張興漢查看，張興漢查看後並無意見。(5)3樓後房間壁癌：被告李昌錦表示就原告所提3樓後房地板上水漬照片係屬冷氣窗口之塑膠隔板遭大風吹、雨水淋，致矽利康

01 膠脫落有縫隙，才導致雨水由牆壁流下來，實際上非滲漏
02 水問題，被告在交屋時亦曾告知若有強風暴雨會將冷氣邊
03 的板子吹晃動，若擔心漏水問題，建議要做1個遮水之遮
04 蔽物，又3樓後房窗邊壁癌及窗框問題，原告與曾麗卿一
05 起來看屋時，被告李昌錦曾向原告及曾麗卿表示該處有壁
06 癌及窗框問題，被告李昌錦於兩造簽約日即110年3月1日
07 曾再向原告告知此事，原告未對此表示意見，另被告李昌
08 錦在交屋日（110年4月21日）亦曾告知張興漢，該處天花
09 板之壁癌及窗框應再做玻璃或壓克力隔板或遮雨棚處理，
10 張興漢亦未表示意見。(6)頂樓漏水處理：被告李昌錦表
11 示係頂樓水塔雨水排水槽管連接女兒牆上之管路排水問
12 題，該狀況在交屋前及交屋時均有，不會漏水，僅為美觀
13 問題，被告已告知原告係雨水排水位置不良問題，被告李
14 昌錦在交屋日（110年4月21日）亦曾向張興漢說明要移除
15 頂樓接雨水之管子，以免大量雨水排水不良造成3樓前房
16 角落壁癌問題，在交屋後，因原告曾向被告公司仲介曾麗
17 卿反應該問題，被告李昌錦於110年8月2日傳送line訊息
18 予曾麗卿轉告原告解決之方法。(7)1樓車棚處理：該項目
19 不在產權範圍內，該處為前屋主所留，且被告李昌錦在交
20 屋日（110年4月21日）曾告知張興漢，該1樓車棚有隙
21 縫，會出現滲漏水，交屋後需補矽利康膠作補強。(8)3樓
22 外牆處理：該處似與頂樓漏水重複計算之問題。(9)全室
23 撕壁紙處理、壁癌處理，批土需3次以上再上漆：除重複
24 計算壁癌處理費以外，系爭房屋為30年老房子，原告並非
25 購買全新房屋，且台灣天氣本就潮濕，原告於事隔逾1年
26 之後要求新屋規格，並不合理，且原告先要求減價100萬
27 元，顯係將整棟房屋重新整修之費用令被告李昌錦負擔，
28 形同一隻牛刮兩層皮，對被告李昌錦至為不公。

29 (五)原告主張被告未告知廚房位置為違建部分，並非事實。被
30 告於系爭契約第2條「增建或占用部分」除於「頂樓」欄
31 位勾選打勾（✓）符號外，另在「其他」欄位勾選打勾

(V)符號，並註明「其他增建部分隨同移轉」，原告並在該契約條款旁蓋章。該「其他增建」即指「1樓廚房」部分，且因1樓廚房增建位置位於1樓防火巷加蓋出去之相對位置，被告於訂約時絕無故意不告知為違建之情事，且被告公司仲介曾麗卿另於110年3月25日以line訊息告知原告：「應該直接廚房有1個窗戶，到時候割開出去整理，我們已經加蓋到滿了」、「上面鐵皮開出去，直接整修。」，且曾麗卿於110年2月26日第一次帶原告看買賣標的物時，即已當面告知原告1樓廚房後面有擴建，上面搭蓋鐵皮，其中1塊為透明板增加採光等語，足見原告確實已知悉該1樓廚房增建部分為違建，自應知悉系爭增建部分可能存在遭拆除之風險及相關權利移轉登記之限制，而原告既仍願買受系爭房屋，依民法第373條規定，在系爭房屋點交後，原告縱就此增建部分存有遭他人訴請拆除之瑕疵，亦應自負價金等風險，是原告主張被告李昌錦就此瑕疵應依民法第227條或第354條、第359條負不完全給付及物之瑕疵擔保責任，顯無理由。

(六)原告主張被告公司仲介專業人員就攸關原告購買系爭房地之重要事項，未據實報告於當事人，且未善盡調查之義務，致原告錯誤評估買賣系爭房地之風險，難謂無過失，故依民法第184條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告公司返還原告已支出之仲介服務費20萬元云云。惟被告公司仲介曾麗卿於原告與被告李昌錦訂約前、後至少帶原告或原告代理人張興漢驗屋達6次，更多次傳送系爭房屋相關照片令原告確認，且曾麗卿與張興漢在驗屋時均未發現系爭房屋有滲漏水狀況，即無以目視之檢查應即可看出房屋滲漏水，卻未進一步確認或調查之情形，且就原告主張在「3樓前面房間」發現壁癌處，被告公司仲介曾麗卿已曾明確告知原告，且被告李昌錦於驗屋當日亦特別將可移動式小櫃子挪開讓張興漢檢查，張興漢看過該壁癌處後，並未表示不妥或請被告李昌錦修復，並仍簽

署系爭屋況確認書，又曾麗卿確曾告知系爭房屋1樓廚房為違建，足認被告公司並無未善盡調查系爭房屋屋況之義務等情。另被告公司依約受領仲介費，並非原告所受損害，被告公司非故意以背於善良風俗之方法侵害原告之債權，是原告縱主張被告公司有何違反不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之事由，若未該當民法第184條第1項後段要件，則原告所為主張，於法並無理由。

(七) 並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一) 查原告主張伊於110年3月1日透過被告公司之仲介曾麗卿居間，而與被告李昌錦簽訂系爭契約，由原告以1000萬元價金向被告李昌錦購買系爭房地，並已於110年4月20日辦理完成系爭房地之所有權移轉登記等情，業據原告提出不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、本票、土地及建物登記第一類謄本等為證（見本院110年度沙簡字第614號卷，下稱沙簡卷，第29至55頁、第61至75頁），此部分亦為被告所不爭執，是堪信原告上開主張，洵屬真實。

(二) 至原告主張系爭房屋顯有漏水、多處壁癌及廚房違建等物之瑕疵，而被告李昌錦及被告公司均故意不告知有該等瑕疵，被告公司更刻意在系爭現況說明書上勾選除頂樓外，並無滲漏水之情，則被告李昌錦自應負物之瑕疵擔保責任，而被告公司本依不動產經紀業管理辦法等規定應善盡調查義務而未為之，為此請求被告李昌錦減少價金50萬元並返還予原告，另請求被告公司返還原告前已支付之仲介費20萬元等情，則為被告所否認，且以上情置辯。是本件爭點，當為：原告主張被告有故意隱瞞而不告知系爭房屋有滲漏水、多處壁癌及廚房違建等物之瑕疵，是否有據？原告據此請求被告李昌錦減少價金50萬元並返還予原告，另請求被告公司返還原告前已支付之仲介費20萬元，有無

理由？

(三) 按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。物之出賣人依民法第354條第1項規定，固負有擔保其物依民法第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，然民法第355條第1項亦規定，買受人於契約成立時，知其物有瑕疵者，出賣人不負擔保之責。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，始應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。蓋買受人於締結買賣契約時，若已明知標的物之價值或效用有滅失或減少之瑕疵，則是拋棄本於瑕疵而請求擔保之權利，不必使出賣人負其責任。且於交易上，買受人於買賣契約成立時（或之前）發現買賣標的物有瑕疵時，就該已知之瑕疵，本可向出賣人請求瑕疵減價，若雙方達成減價合意，當可就買賣價金互相同意，而使買賣契約得以成立並進而生效。又按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，就舉證責任分配而言，買受人主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任，而為出賣人所否認時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉證責任，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始應負證明之責（最高法院104年度台再字第20號判決要旨參照）。查原告主張伊於現況交屋後，始發現系爭房屋1樓廚房之後側為增建之違章建築物，且發現房間有壁癌、1樓前院、廚房及頂樓均有積水或滲漏水之情形，顯屬物之瑕疵，而被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿於系爭契約交易前均未盡誠實告知之義務，欠缺出賣人保證之品質等

01 情，乃為被告所否認，則依上揭說明，自應由原告伊所指
02 該等瑕疵存在及被告未盡誠實告知義務等事實，擔負舉證
03 責任。

04 (四) 查原告雖主張系爭房屋買賣前，被告李昌錦及被告公司仲
05 介曾麗卿僅表示系爭房地之頂樓為違章建築，其餘為合法
06 建物，惟依現況交屋後，原告甫發現系爭房屋之1樓廚房
07 後側亦為增建之違章建物，此等交易上之重要訊息，被告
08 李昌錦及被告公司仲介曾麗卿於系爭契約交易前均未盡誠
09 實告知義務，顯屬物之瑕疵等情，而被告固不否認系爭房
10 屋之1樓廚房後側確為增建，然仍抗辯系爭契約成立時原
11 告即已知悉該增建之事實，並以前詞置辯。經查，參諸證
12 人即被告李昌錦之妻莊淇涵於112年3月17日本院言詞辯論
13 期日中到庭具結證稱：「(問：張興文與李昌錦在簽立不
14 動產買賣契約之前，李昌錦是否曾告知張興文稱1樓廚房
15 有違建加蓋部分?)有，是我告訴張興文的，因為他是2月
16 底左右來看房子，他看很多次，我記得是在簽約前，當時
17 我、我先生、張興文、曾麗卿都在，我有明白告知他說我的
18 廚房是從女兒牆上面搭建起來，我有做鐵皮加蓋，我有
19 留1塊透明板，是為了採光，白天不用點燈，我先生有告
20 知，在鐵皮加蓋的上面有1個雨水的溝槽，要定期清理，
21 我們在加蓋的部分旁邊有1個小的窗戶，我先生有告知說
22 他會把窗戶拆下來爬過去，因為上面有水溝，要去清理垃
23 圾。(問：兩造簽立系爭契約當天，李昌錦或妳自己是否
24 曾告知張興文稱1樓廚房鐵皮加蓋處為違建？細節為何?)
25 簽約當天我跟我先生一起過去東森房屋，當時有代
26 書、曾麗卿在場，郭代書在契約上有打勾頂樓有增建，其
27 他部分，我們有告知是廚房加建，但裡面選項沒有廚房，
28 代書就說寫其他增建一併移轉，且兩造都有蓋章。」等語
29 (見本院卷三第118至119頁)；佐以證人曾麗卿於同日言
30 詞辯論期日中亦具結證稱：「(問：不動產買賣契約書第
31 2條「增建或占用部分」勾選☐其他並手寫「增建部分隨

同移轉」之意思為何？該「增建部分」是否指1樓廚房或另有所指？「增建」或「違建」有何不同？）這間房子除了廚房1小塊外推加蓋、後頂樓有加蓋外，沒有其他地方有加蓋。上面勾的其他增建部分隨同移轉，指的是廚房後面，我們代書簽約的SOP流程一定是代書坐一邊。當時我在場，我就跟在場所有人包含代書說頂樓跟廚房後面1小塊有外推出去，要讓代書寫在契約中，代書會寫上去，問雙方還有無問題，沒有問題今日合約要正式簽約。（問：前述手寫「增建部分隨同移轉」是由郭銘勳代書所寫的吗？代書是否曾向李昌錦確認違建、增建之範圍？）增建部分隨同移轉是郭銘勳代書寫的，是經過我們、屋主的陳述、買方確認過，代書才寫的。代書也有跟李昌錦確認過增建、違建的範圍。（問：承前述問題，如果該「手寫之增建部分」指1樓廚房違建之部分？為何不在契約書中明確書寫「廚房」？）產權框框中沒有廚房這個欄位。因為他那塊究竟要說是廚房還是後陽台有爭議，所以就只寫增建部分。（問：李昌錦說廚房加蓋出去，有無說這是違建？）他說是廚房加蓋出去，但沒有講是違建，因為他是第1次賣房子，怎麼知道加蓋出去是違建的區別，是我第1次帶看的時候，我看廚房有跟張興文說加蓋滿了，張興文知道那樣就是違建，他認為1樓加蓋不夠，還要加蓋2、3樓，張興文有表示不用告訴他，他哥哥是本科系，他叫他哥哥來看就知道了。他說他朋友是建商，有一次他帶他朋友來，他跟他朋友在2樓後面房間看出去1樓違建的廚房，建商建議他說1樓不用拆，用鋼骨架上來，2、3樓也變成違建上來，後面可以改成套房，他們在窗戶那裡看，我在後面有聽到。張興文從頭到尾都知道廚房是違建」等語（見本院卷三第121至124頁），可見被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿於簽訂系爭契約之前，確實業已向原告告知系爭房屋1樓廚房後方有違建加蓋之事實，且兩造於簽約時，該廚房加蓋之事實亦經原告確認後，由代書以「增建

01 部分隨同移轉」註記在系爭契約內甚明，故而，被告辯稱
02 系爭契約書第2條有關增建或占用部分，除於「頂樓」欄
03 位勾選打勾（√）符號外，另在「其他」欄位亦勾選打勾
04 （√）符號，並註明「增建部分隨同移轉」，而該其他增
05 建部分即指1樓廚房後方增建等語，洵屬可採，核屬真
06 實。再者，原告既已於系爭契約之條款旁為蓋章等情，有
07 系爭契約在卷可參（見沙簡卷第31頁），亦為原告所不爭
08 執，且觀諸系爭房屋81年7月31日之建物測量成果圖，亦
09 明顯可見原告所指廚房後方之1樓增建部分，確實超出2樓
10 及3樓後方邊線，其面積達4.73平方公尺，有華聲科技不
11 動產估價師事務所111年8月23日函覆鑑定報告書之估價報
12 告書摘要可參（見系爭鑑定報告第1頁）及系爭測量成果
13 圖與原告所提原證10足資比對（見本院卷一第145頁及第2
14 21頁），是堪認原告於簽訂系爭契約時，確已知悉系爭房
15 屋之1樓廚房後方有違建之情事，而仍願買受系爭房屋，
16 允無疑義。從而，被告辯稱依民法第355條第1項規定，其
17 不負該瑕疵擔保之責任等語，當屬有據，而原告主張被告
18 李昌錦應負物之瑕疵擔保責任及瑕疵給付之不完全給付責
19 任，顯無足取。

20 （五）另原告主張系爭房地於買賣前，被告李昌錦及仲介曾麗卿
21 均保證並無滲漏水情形，且於系爭契約所附之系爭現況說
22 明書第39項「有無滲漏水狀況」欄內勾選「無」，惟現況
23 交屋後，原告將房屋租賃予房客後，方發現3樓後面房
24 間、1樓前院車棚、廚房天花板及頂樓均有積水或滲漏水
25 之瑕疵情形，足見交易前被告李昌錦及被告公司仲介人員
26 曾麗卿就滲漏水之狀況明確知悉，且於交易前均未盡誠實
27 告知義務等情，固據原告提出系爭房屋滲漏水照片8張為
28 證（見沙簡號卷第77至79、第85至87頁）；然為被告所否
29 認，並以前詞置辯。經查，觀諸原告就此僅提出照片8張
30 欲證系爭房屋於危險移轉前即有滲漏水之情；惟則，原告
31 所該等照片，既僅係原告指陳漏水處或系爭房屋牆面有若

01 干壁癌、水痕、房間地面有積水之畫面，自己難據此證明
02 系爭房屋確有房屋外牆或結構本身之瑕疵所生滲漏水存在
03 之情事。又者，原告就此雖曾於111年5月16日具狀聲請本
04 院囑託臺中市土木技師公會（下稱技師工會）就系爭房屋
05 進行漏水鑑定（見本院卷一第215至217頁），而本院經確
06 認兩造合意同意由技師公會鑑定後，亦已於111年6月21日
07 囑託土木公會進行鑑定；然其後因原告認鑑定費用過高，
08 而於112年1月6日訴訟繫屬中撤回該鑑定之聲請，是本院
09 亦於112年1月9日撤回上開鑑定之囑託，有原告民事陳報
10 狀及本院函稿在卷可參（見本院卷三第69至71頁），從
11 而，原告所指系爭房屋上開滲漏水等情形之有無，既乏明
12 確鑑定結果以資審認，復無從徒憑原告所舉上開照片8幀
13 即認原告主張之情詞屬實，自堪認原告就此尚屬未能舉證
14 證明系爭房屋確有伊所指滲漏水之情形，且係於危險移轉
15 之前即存有滲漏水之瑕疵，而屬應由被告負擔保責任之瑕
16 疵，當難據此推認被告李昌錦或被告公司仲介曾麗卿於簽
17 約時明知系爭房屋有滲漏水問題，而故意於系爭現況說明
18 書第39項有無滲漏水狀況勾選「無」而為不實之記載。甚
19 且，民法第360條所謂缺少出賣人所保證品質者，係物之
20 瑕疵擔保責任之特別規定，必出賣人就買賣標的物曾與買
21 受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質
22 時，買受人始得依該條之規定向出賣人請求損害賠償，至
23 房屋現況說明書之性質，僅係出賣人就買賣標的物現況之
24 說明記載，要難逕認即出賣人對買受人為保證品質之意思
25 表示，有臺灣高等法院96年度上字第668號及99年度上易
26 字第624號民事判決可資參照，是益徵原告援引系爭現況
27 說明書等主張被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿均曾保證
28 系爭房屋並無滲漏水，且就滲漏水之瑕疵狀況明確知悉，
29 然於交易前均未盡誠實告知義務，依民法第354條、第359
30 條不完全給付之債務不履行規定，請求被告李昌錦減少價
31 金50萬元，當嫌無據。

01 (六) 又原告雖主張依現況交屋後，原告方發現房間有壁癌，且
02 被告李昌錦及被告公司仲介曾麗卿就3樓前面房間壁癌於
03 交屋時更有企圖以家具遮蓋壁癌之情況，顯屬物之瑕疵，
04 被告李昌錦及仲介曾麗卿於交易前就該等壁癌情況，亦均
05 未盡誠實告知義務等情，並提出3樓前面房間壁癌等照片
06 為證(見沙簡卷第81至83頁)；惟被告仍抗辯原告於110年3
07 月23日簽署授權書，將系爭房屋用印交付證件、交屋及產
08 權移轉登記等一切事物授權由張興漢代理，張興漢於110
09 年4月21日代理原告點交系爭房屋，並簽署系爭屋況確認
10 書，就3樓前面房間壁癌部分，被告已向原告及張興漢告
11 知，於110年4月21日點交時，被告李昌錦曾將可移動式小
12 櫃台移開，張興漢查看後並無意見，且驗屋當天，被告公
13 司仲介曾麗卿已將壁癌處照片傳給原告及張興漢，絕無所
14 謂以家具遮檔3樓房間壁癌之情事，且提出授權書、屋況
15 點交確認書、3樓前面房間壁癌部分點交時之照片、原告
16 與曾麗卿於點交日之LINE對話紀錄、張興漢與曾麗卿於點
17 交日之LINE對話紀錄等為證(見本院卷一第239頁、卷二
18 第39頁、第45頁、第65至69頁、第93至99頁、第465至477
19 頁)。經查，審之被告所提上開證據，既可見被告公司仲
20 介曾麗卿確於系爭房屋點交之日已將3樓前面房間壁癌部
21 分之照片以LINE通訊軟體傳送予原告，原告應已知悉無
22 疑，可見被告並無故意隱瞞該處瑕疵之情形，是堪認被告
23 上開所辯，尚非無據。又查，原告主張伊於系爭房屋交屋
24 後，方陸續發現3樓後面房間、2樓房間及梯間等處有壁
25 癌，並提出位置圖、估價單及照片等為證(見本院卷一第
26 221至227頁、卷二第483至487頁)；然則，壁癌之發生原
27 因為何及所產生之歷時時間多久，究否均係於被告李昌錦
28 為上開房屋點交即危險移轉前即存在等情，均須由專業鑑
29 定人員為鑑定後始能釐清，而原告就此雖亦曾於111年5月
30 16日具狀聲請本院囑託技師工會就系爭房屋有無壁癌及歷
31 時多久因而產生等情進行鑑定(見本院卷一第215至217

頁），而本院經確認兩造合意同意由技師公會鑑定後，亦已於111年6月21日囑託土木公會進行鑑定；然其後因原告認鑑定費用過高，而於112年1月6日訴訟繫屬中撤回該鑑定之聲請，是本院亦於112年1月9日撤回上開鑑定之囑託，有原告民事陳報狀及本院函稿在卷可參（見本院卷三第69至71頁），亦如前述，則原告主張該等壁癌均係因系爭房屋有滲漏水等因素所造成，且均係於危險移轉前即存在，而被告顯然知悉卻故意不告知有該等壁癌瑕疵之存在，應負瑕疵擔保責任云云，已顯屬未能舉證以明，自亦難為採信。況且，一般中古屋之買賣，因房屋之缺損或老化程度多已形諸於外，或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特別約定其效用，應認當事人以默示同意按訂約時房屋之現況交易。而所謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用之文字，通常係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據，揆其意旨，乃係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之現況為據，此有臺灣高等法院高雄分院99年上易字第333號民事判決可資參照。經查，系爭房屋為81年間建造之30餘年中古屋，系爭契約為中古屋買賣，且約定為現況交屋，有系爭契約可參，並為兩造所不爭執；而按一般購買成屋者，均會仔細察看房屋現況以憑交屋，並約定依現況交屋，又兩造於締結系爭契約前、後，原告及伊代理人張興漢確曾由被告陪同而多次前往勘察系爭房屋之現況，並有尋找專業廠商或伊設計師進屋估算整修費用等情，亦為原告所不爭執，自堪認原告確實已有相當充分之時間為檢視系爭房屋實際現況之機會，當已難認被告有何故意隱匿上情之意圖及行為。再者，依我國一般社會大眾普遍認知，此種30年屋齡之中古屋或伴有壁癌、風化、電線短路、水壓不足不穩，甚或滲漏水等問題，已屬常態，而兩造既已

01 簽署系爭屋況確認書，約定自即日即110年4月21日起屋況
02 由購屋人自行負責，無任何異議等語，應認系爭契約當事
03 人即原告及被告李昌錦確已默示同意按訂約時房屋之現況
04 交易，從而，系爭房屋即便有約定現況內之房屋缺損或不
05 足，亦應屬當事人間買賣合意之射程範圍，要無認屬瑕疵
06 之理，更非所謂物之瑕疵，是縱買受人即原告於買受後因
07 該瑕疵而遭受不利益，惟既屬買受人即原告於買受時所得
08 評估及預見，自不得因此主張損害或請求給付。準此，原
09 告主張系爭房屋依現況交屋後，發現被告故意不告知3樓
10 前面房間、後面房間有壁癌，2樓房間及梯間等處亦有壁
11 癌，為此請求被告李昌錦應負物之瑕疵擔保及不完全給付
12 之責任，亦嫌無據，無從准許。

13 (七)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
14 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約
15 事項，應就其所知，據實報告於各當事人，民法第565條
16 及第567條第1項定有明文。次按，經紀業因經紀人員執行
17 仲介或代銷業務之故意或過失，致交易當事人受損害者，
18 該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管
19 理條例第26條第2項亦有明文。查原告主張被告公司仲介
20 人員曾麗卿於締約時明知卻未告知系爭房屋有違章建築
21 物、滲漏水、壁癌等系爭瑕疵，疏未對於該等瑕疵進行調
22 查瞭解，未善盡調查之義務，致原告錯誤評估買賣系爭房
23 地，被告公司難謂無過失云云，乃為被告否認。而查，被
24 告公司所屬仲介人員曾麗卿於原告與被告李昌錦訂立系爭
25 契約前確曾告知原告稱系爭房屋1樓廚房後方有部分違
26 建，另就原告主張3樓前面房間壁癌部分，於驗屋當天，
27 亦已將壁癌處照片傳給原告及伊代理人張興漢確認，業如
28 前述，且於系爭契約締約前、後，被告公司仲介人員曾麗
29 卿亦偕同原告或伊親友看屋多次，期間亦多次傳送系爭房
30 屋相關照片讓原告確認，亦有原告與仲介曾麗卿LINE之對
31 話紀錄可證（見本院卷二第65至69頁、第159至163頁、第

259至267頁)；至系爭房屋究竟有無滲漏水之情形，實非從事仲介之經紀人員專業知識及經驗所能及，尚難期待其完足無誤之查證；又被告公司所屬仲介人員曾麗卿歷次帶同原告及伊親友前往系爭房屋看屋時，倘因天候狀態尚不足以發現原告所指滲漏水等瑕疵，既無從發覺有何滲漏水之情狀，且屋主即被告李昌錦又向其陳報系爭房屋並無滲漏瑕疵之情形下，其因此未能發覺系爭房屋隱藏之上開瑕疵，自亦難認有何未盡調查義務之故意或過失之可言。是原告主張依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條之規定，請求被告公司負侵權行為損害賠償責任，已嫌無憑。另者，原告就系爭房屋究有無於危險移轉前之滲漏水、壁癌等情，既未能舉證以實其說，且對於被告公司究有何侵權行為之情事所為之舉證亦嫌不足，均如前述，是堪認被告公司以上情置辯，當堪採信，而原告據此請求被告公司應返還仲介費20萬元，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告主張依民法第354條、359條不完全給付之債務不履行及民法第179條等規定，請求被告李昌錦減少系爭買賣價金50萬元及加計法定遲延利息返還予原告；另依民法第184條、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告公司返還原告前已給付之仲介費20萬元及法定遲延利息，均認屬無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，當併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
民事第五庭 法 官 許惠瑜

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

