

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3369號

原告 郭廷芳
訴訟代理人 劉鈞豪律師
複代理人 吳振威律師
被告 富鑫不動產經紀有限公司

法定代理人 簡宏豫
訴訟代理人 陳建勛律師
被告 吳苡綸

訴訟代理人 韓銘峰律師
複代理人 何宛屏律師
參加人 廣宇豐不動產有限公司

法定代理人 張茂榮
參加人 王明喬
共同
訴訟代理人 陳衍仲律師
受告知訴訟
人 富騰地產有限公司

法定代理人 陳允凡
上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳苡綸應給付原告新臺幣49萬4488元及自民國114年7月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳苡綸負擔百分之50，餘由原告負擔。

參加訴訟費用由參加人負擔。

01 本判決原告勝訴部分得假執行。但被告吳苡綸如以新臺幣49萬44
02 88元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：(一)
09 被告吳苡綸（下稱吳苡綸）應給付原告新臺幣（下同）144
10 萬6670元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
11 5%計算之利息；(二)被告富鑫不動產經紀有限公司（下稱富鑫
12 公司）應給付原告45萬6670元，並自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)於44萬6670元部分，
14 如被告二人其中一人已為給付，則另一被告就其給付數額範
15 圍內免為給付義務。迭經變更聲明，嗣於民國114年7月22日
16 以民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀將上開聲明變更如下述聲
17 明所示（見本院卷二第297-303頁），核屬減縮應受判決事
18 項之聲明，應予准許。

19 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
20 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
21 文。依民事訴訟法第58條第1項規定，就兩造之訴訟有法律
22 上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，
23 得為參加。而所謂有法律上利害關係，係指依法受兩造判決
24 效力之所及，或兩造判決效力雖不及之，然將因當事人之勝
25 敗，依該判決之內容直接或間接受有不利益，或免受不利益
26 者而言。本件原告主張其透過富鑫公司向吳苡綸購買坐落臺
27 中市○○區○○段000地號土地（權利範圍100000分之118
28 6）及其上同段1003建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○
29 路00號3樓之5（下稱系爭房地），因有漏水瑕疵而向吳苡綸
30 請求減少價金及損害賠償，吳苡綸則以其係111年11月15日
31 經由參加人廣宇豐不動產有限公司（下稱廣宇豐公司）仲

01 介，向參加人王明喬（下稱王明喬）購買系爭房地，本件訴
02 訟所涉爭點涉及參加人對於吳苡綸是否應負瑕疵擔保責任，
03 具狀聲請本院對參加人為訴訟告知，而參加人即於113年2月
04 27日為輔助被告而具狀聲明參加本件訴訟（見本院卷一第19
05 1-194頁）。經核，被告若於本件訴訟受敗訴判決，參加人
06 可能受有不利益之影響，自應認其就兩造之本件訴訟有法律
07 上之利害關係。是則，參加人為輔助被告而聲請參加訴訟，
08 並無不合，應予准許。

09 貳、實體部分：

10 一、原告主張：富鑫公司受吳苡綸之委託出賣系爭房地，伊與吳
11 苡綸於112年5月12日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契
12 約），吳苡綸於契約附件不動產現況說明書記載並無漏水之
13 情況。詎於112年8月間交屋後，經2樓住戶反應系爭房地有
14 漏水之情況，經伊委請防水工程行勘估後，發現主臥室浴廁
15 部分確實有嚴重之漏水，並導致樓下有滲漏之情況，吳苡綸
16 明知系爭房地漏水仍刻意不告知，導致伊對於系爭房地價值
17 判斷受有影響，依民法第359條、第227條、第360條規定請
18 求吳苡綸賠償瑕疵修復費用26萬8905元，另系爭房地因漏水
19 瑕疵受有日後市場交易上有汙名化之價值減損之損害47萬
20 元，依民法第359條、第179條規定向吳苡綸請求減少價金並
21 返還已給付之價金47萬元。又伊因漏水之故，交屋迄今仍無
22 法入住，僅能續租原所居住之房屋，自112年9月起算每月需
23 額外花費3萬7000元之租金，計算至114年7月31日，共77萬7
24 000元，因本件僅主臥室浴廁漏水，伊僅請求3分之1之損
25 害，依民法第359條、第360條、第227條規定請求吳苡綸給
26 付租金損害25萬9000元。以上，吳苡綸應給付伊99萬7905元
27 （計算式：修復費用26萬8905元＋價值減損47萬元＋租金損
28 害25萬9000元＝99萬7905元）。另富鑫公司未盡其查證義
29 務，致伊購買有漏水之瑕疵屋，依不動產經紀業管理條例第
30 26條規定，對於伊所支出之修繕費用26萬8905元及租金損失
31 25萬9000元，應與吳苡綸同負不真正連帶之給付義務。另於

01 減少價金47萬元部分，富鑫公司應返還溢收之仲介費4700元
02 等語。並聲明：(一)吳苡綸應給付原告99萬7905元，並自民事
03 變更聲明暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日止，按
04 年息5%計算之利息。(二)富鑫公司應給付原告53萬2605元，並
05 自民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按年息5%計算之利息。(三)53萬2605元之給付，如被告二
07 人其中任一人已為給付，則另一被告就其給付數額範圍內免
08 為給付義務。(四)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一) 吳苡綸部分：伊基於投資目的於111年11月15日經由廣宇
11 豐公司仲介，向王明喬購買系爭房地，有關係爭房地之現
12 況，王明喬提出標的物現況說明書載明「曾於111/8/27修
13 復主臥室衛浴滲漏水」，且「未曾與上下左右鄰居發生過
14 滲漏水修繕事項或爭議」，王明喬並於112年1月16日將系
15 爭房地點交予伊，伊旋於112年5月12日經由富鑫公司與原
16 告簽訂買賣契約，伊根本未入住使用系爭房地，均維持王
17 明喬交付之情形，伊並詳實告知原告，並於系爭契約第17
18 條註記浴廁設備以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任，是
19 原告已明確知悉前後手買賣過程，並知悉曾有漏水修繕情
20 形，且同意就衛浴設備不負瑕疵擔保責任，原告向伊請求
21 修繕費用26萬8905元及價值減損47萬元，於法無據，另系
22 爭房地尚有其他衛浴可供使用，原告無另行租屋之必要，
23 請求租金損害25萬9000元，並無理由等語置辯。並聲明：
24 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
25 為假執行。

26 (二) 富鑫公司部分：原告在交屋前業經2次親自驗屋，交屋後
27 發現有漏水嫌疑，伊亦積極協助處理，並無違反不動產經
28 紀業管理條例第26條第1項規定，本件房屋買賣交易業已
29 履行完畢，無不能履行之情事。又本件浴廁漏水係隱藏於
30 浴廁樓板及牆壁內部之結構體，無從以肉眼直接從建物外
31 觀查知該滲漏水情形存在，顯非依一般通常之外觀檢查方

式所能即時知悉之瑕疵，自不得以伊未於仲介過程中事先查知此瑕疵存在及告知原告，即認伊有違本於仲介專業而應查知之不動產瑕疵之注意義務。另伊已要求吳苡綸在現況說明書勾選，藉以要求出賣人就房屋狀況應據實說明，應已盡適當之查證責任。伊於本次仲介買賣交易過程並無過失，原告請求賠償及退還居間報酬，均無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人則以：王明喬於111年11月15日與吳苡綸簽約時已告知漏水情況，於不動產說明書內現況詢問調查記載「是否曾在最近一年內修復滲漏水：是。主臥浴室111/8/29已修復」，是吳苡綸已明確知悉主臥室浴室曾經滲漏水，並以契約特約條款約定現況交屋，且王明喬已將防水保固書交付給吳苡綸，故原告與吳苡綸間之契約糾紛與伊無關，伊無須負擔損害賠償責任等語。

四、本院之判斷：

(一)原告主張其經由富鑫公司仲介，於112年5月12日與吳苡綸簽訂系爭契約，約定原告購買吳苡綸所有系爭房地，買賣總價款2350萬元，原告已支付完畢，並完成所有權移轉登記及交屋。吳苡綸於系爭契約所附之現況說明書第12項「是否曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水」欄內勾選「否」，業據提出不動產買賣契約書、價金履約保證申請書、增補特約、現況說明書等為證（見本院卷一第23-41頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)原告主張：吳苡綸明知主臥浴室有漏水問題，仍刻意不告知，原告於112年8月交屋後始發現漏水之瑕疵，吳苡綸應負瑕疵擔保責任，應賠償修復費用26萬8905元等語。則為吳苡綸所否認，並以前詞置辯。經查：

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。民法第354

01 條第1項定有明定。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺
02 點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
03 應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，
04 且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173
05 號民事判決意旨參照）。又買受人於契約成立時，知其物
06 有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受
07 人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣
08 人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其
09 瑕疵者，不在此限，民法第355條定有明文。所謂「故意
10 不告知其瑕疵」，係指出賣人事實上已知悉有瑕疵存在而
11 故意不告知買受人，始足當之。

12 2. 系爭房地經本院囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定是否
13 有漏水之瑕疵，經該會於113年7月19日以中市建師（000-
14 0000）鑑字第413號函檢附鑑定報告書函覆本院（見本院
15 卷一第405頁，鑑定報告書外放，下稱系爭鑑定報告），
16 依系爭鑑定報告可知主臥浴室漏水之原因為室內地磚間填
17 縫有縫隙、地板排水口四周有縫隙、門檻與門框及地板間
18 有縫隙、地板及牆壁內防水層防水失效等因素。研判整棟
19 大樓之裝修係由建設公司統籌發包施工，且含在購屋款
20 內，疑因當時之防水工程施作並非按步就班且有疏失，導
21 致交屋後防水存有瑕疵致滲漏水機率增加，今日有滲漏水
22 情事，即與當初防水工項施工之良窳肇生連貫因果（見系
23 爭鑑定報告第8、9頁）。復兩造對於上開鑑定結論並無爭
24 執，是可認系爭房屋確實存有漏水之情形，依通常交易觀
25 念，有減少房屋通常效用及價值之情形，堪認屬房屋之瑕
26 疵，且係防水層防水失效等因素又非短時間內形成，可合
27 理推論已存在一段時間，是原告主張上開瑕疵於交屋時即
28 已存在，應屬可採。

29 3. 另吳苡綸自陳其係於111年11月15日向王明喬購買系爭房
30 地，而依其與王明喬之買賣契約所附標的物現況說明書
31 （成屋），王明喬載明「曾於111/8/27修復滲漏水」（見

01 本院卷一第99頁），而吳苡綸係於112年5月12日與原告簽
02 訂不動產買賣契約書，顯見吳苡綸明知系爭房屋在111年8
03 月27日存有漏水修復情事，卻在現況說明書第12項「是否
04 曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水」欄內勾選「否」，是
05 原告主張吳苡綸有故意不告知瑕疵存在之情事，並非無
06 據。

07 4. 吳苡綸辯稱：原告已知悉曾有漏水修繕情形，且同意就衛
08 浴設備不負瑕疵擔保責任等語。然系爭契約之增補特約，
09 僅記載「買賣標的為賣方一年內取得，買方業已充分了解
10 賣方所告知有關買賣標的取得原因及取得價格等相關資
11 訊」（見本院卷一第35頁），且遍觀契約全部內容，均無
12 註記吳苡綸所稱「原告已知悉曾有漏水修繕」之文字，且
13 此既與現況說明書不符，吳苡綸若有告知，理應會加以註
14 記，始符常情。吳苡綸復未提出其他證據證明原告於簽約
15 時已知悉主臥衛浴存有滲漏水之情形，所為前開抗辯，自
16 不足採。此外，系爭契約第17條特別約定事項「本買賣標
17 的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，
18 以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任」（見本院卷一第27
19 頁），上開約定應係指附贈物品設備，而本件漏水原因，
20 依前開鑑定意見，可確認與防水工程有關，與房屋本身附
21 贈物品或設備無關，吳苡綸自不得援引上開條款作為免責
22 之依據。再者，吳苡綸既明知主臥浴室有漏水瑕疵，故意
23 不告知原告，依民法第355條第2項但書規定，自應就此負
24 瑕疵擔保責任。

25 5. 次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
26 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不
27 完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。
28 民法第227條定有明文。查吳苡綸有前述給付內容不符債
29 務本旨之情事，且吳苡綸復未舉證有何不可歸責事由，原
30 告自得依上開規定請求吳苡綸賠償損害。本件經社團法人
31 臺中市建築師公會鑑定後，鑑定結果認為瑕疵及損害修復

費用為26萬8905元(含稅)，其中材料費用為10萬7620元，材料費用若計算折舊後則為9萬8203元(見系爭鑑定報告第10頁)，則工資部分應為16萬1285元(計算式：26萬8905元－10萬7620元＝16萬1285元)，本院審酌系爭房屋並非新成屋，自應計算折舊，是本件合理之修復費用為25萬9488元(計算式：材料費用9萬8203元＋工資費用16萬1285元＝25萬9488元)，此部分修復費用為原告之損害，自得請求吳苡綸賠償。

(三) 原告主張：系爭房地因漏水瑕疵受有日後市場交易性貶值(即汙名化價值減損)，應減少價金47萬元，請求吳苡綸返還已給付之價金47萬元等語。則為吳苡綸所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第359條前段、第179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在(最高法院89年度台簡上字第10號民事判決意旨參照)。系爭房地既存有漏水瑕疵，吳苡綸應對原告負瑕疵擔保責任，是原告依民法第359條規定主張減少價金，自屬有據。

2. 經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定系爭房地在有鑑定漏水狀況下，系爭房地因漏水是否會減損其交易價值？如會，減損價值為何？如經修繕完成後，是否會減損交易價值，如會減損價值為何？鑑定結論如下：系爭房地因漏水會減損其交易價值，減損價值如下：勘估標的價值減損金額為房地總價2350萬元×評估減損幅度2%＝47萬元。系爭房地如經修繕完成後，會減損交易價值，減損價值如下：勘估標的價值減損金額為房地總價2350萬元×評

01 估減損幅度1%=23萬5000元，有華聲科技不動產估價師事
02 務所114年5月6日華估字第83467號函檢附估價報告書可參
03 （外放）。

- 04 3. 上開估價報告係由不動產估價師至現場履勘鑑定，詳予載
05 明所採用之鑑定方式，估價過程亦未有任何明顯違反論理
06 或經驗法則之處，應堪採信，堪認系爭房地因漏水導致受
07 損，縱經修復補強回復原狀，依客觀通常情形，原告仍受
08 有市場交易價格減少之情形，其減少之價額為23萬5000
09 元，是原告向吳苡綸請求減少價金並返還已給付之價金23
10 萬5000元，應屬有據，逾此部分之請求，要屬無據。

11 （四）原告主張：因系爭房地漏水至其延遲入住，吳苡綸應賠償
12 原告21個月租金損失計25萬9000元（以每月租金3萬7000
13 元之3分之1計算）等語。則為吳苡綸所否認，並以前詞置
14 辯。經查：

- 15 1. 按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
16 並二者之間，有相當因果關係為成立要件。至於相當因果
17 關係之認定，應以行為人之行為所造成之客觀存在事實為
18 觀察之基礎，倘就該客觀存在之事實，依吾人智識經驗判
19 斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始得謂行為人
20 之行為與被害人所受損害間，具有相當因果關係（最高法
21 院97年度台上字第1627號民事判決意旨參照）。
- 22 2. 原告請求不能使用系爭房地而須另行租屋之損害，固提出
23 住宅租賃契約書為證（見本院卷二第83-91頁）。惟查，
24 系爭房地僅主臥浴室漏水，或有小部分將造成原告及其家
25 人生活不便，但房屋並未因滲漏水產生結構性安全問題，
26 仍可居住，況屋內尚有其他浴廁可供使用，原告自無另行
27 租屋之必要，是原告請求此部分之損害為無理由，不應准
28 許。

29 （五）原告主張：富鑫公司未盡其查證義務，致原告購買有漏水
30 之瑕疵屋，對於原告所支出之修繕費用26萬8905元及租金
31 損失25萬9000元，應與吳苡綸同負不真正連帶之給付義

01 務。另於減少價金47萬元部分，富鑫公司應返還溢收之仲
02 介費4700元等語。則為富鑫公司所否認，並以前詞置辯。
03 經查：

04 1. 按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
05 生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有
06 明文。又按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂
07 約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人
08 關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居
09 間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該
10 約之能力，有調查之義務；民法第565條、第567條第1項
11 前段、第2項定有明文。次按經營仲介業務者經買賣雙方
12 當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受
13 人關於不動產必要之資訊、告知買受人依仲介專業應查知
14 之不動產之瑕疵、協助買受人對不動產進行必要之檢查；
15 又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
16 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
17 責任；不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款、第
18 26條第2項分別定有明文。

19 2. 觀諸卷附吳苡綸填具之不動產現況說明書，其中第12項
20 「是否曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水」欄勾選
21 「否」，且原告曾看屋、驗屋，應可推認原告當時亦不認
22 為有漏水情形，又本件漏水原因，已如前述，顯非依一般
23 通常之外觀檢查方式所能即時知悉之瑕疵，富鑫公司仲介
24 人員僅為不動產仲介，亦尚無證據足證具鑑定漏水之專業
25 能力，亦無法令課責富鑫公司需自費請他人為房屋漏水之
26 鑑定，是由卷內事證，尚難認就本件之漏水瑕疵為富鑫公
27 司依仲介專業應查知而未查知之不動產瑕疵，是在吳苡綸
28 向其陳報並無滲漏瑕疵之情形下，富鑫公司因此未能發覺
29 隱藏之瑕疵，自亦難認有何未盡調查義務之故意或過失。
30 是原告主張依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請
31 求富鑫公司就原告所支出之修繕費用26萬8905元，應與吳

01 茲綸同負不真正連帶之給付義務，核屬無據。又富鑫公司
02 因仲介完成系爭房地之買賣，因而依雙方間之居間契約，
03 受領原告交付之仲介報酬，即屬有法律上原因而受利益，
04 富鑫公司復無未盡調查義務之故意或過失，原告請求富鑫
05 公司應返還仲介費4700元，同屬無據。

06 五、綜上所述，原告請求吳苡綸給付49萬4488元(計算式：修
07 復費用25萬9488元+返還價金23萬5000元=49萬4488元
08)，及自民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀繕本送達翌日
09 即114年7月23日(見本院卷二第297頁)起至清償日止，
10 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之
11 請求，則屬無據，應予駁回。

12 六、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民
13 事訴訟法第389條第1項第5款規定，應由法院依職權宣告
14 假執行；吳苡綸就其敗訴部分陳明願供擔保請准宣告免為
15 假執行，經核於法尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之
16 ；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失所依據，應
17 予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，
19 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
22 民事第六庭 法 官 謝慧敏

23 正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
27 書記官 張隆成