

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第66號

原告 林姿儀

訴訟代理人 鄭文朋律師

林飛旭

被告 夏淑玲

訴訟代理人 林見軍律師

被告 林武廷

詠強不動產仲介有限公司

法定代理人 詹晏欣

訴訟代理人 石祥琳

上 二 人

訴訟代理人 郭華新

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年10月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

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，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳
述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
款、第7款，第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲
明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）66,000元本息；
(二)被告林武廷、詠強不動產仲介有限公司（下稱詠強公司）
應連帶給付原告206,000元本息（見本院卷(一)第15頁）；嗣
於民國114年3月19日言詞辯論期日具狀變更訴之聲明為：(一)
夏淑玲應給付原告66,000元本息；(二)林武廷、詠強公司應連

01 帶給付原告206,000元本息（見本院卷(一)第137頁），核係更
02 正事實上、法律上之陳述，其前後兩訴請求之基礎事實應屬
03 同一，且不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，與上開規定尚
04 無不合，先予敘明。

05 二、原告主張：

06 原告於112年7月28日經由詠強公司及所屬仲介人員林武廷之
07 仲介，以10,300,000元向夏淑玲購買坐落臺中市○○區○○
08 段000地號土地，及其上3601、3350建號建物（即門牌號碼
09 臺中市○○區○○○街00巷0號、12號8樓之房屋，下稱系爭
10 房屋，與上開土地合稱系爭不動產），約定於同年9月22日
11 交屋，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），夏淑玲
12 並在不動產標的現況說明書下稱現況明書）保證系爭房屋現
13 況無壁癌、水痕、滲漏水情形，原告已依約給付價金與夏淑
14 玲及給付居間報酬206,000元與林武廷及詠強公司，嗣原告
15 取得系爭不動產所有權後，委託訴外人許榮吉（即勻境室內
16 裝修設計工作室）進行裝修工程，許榮吉先於112年9月19日
17 進入系爭房屋丈量時，拍攝系爭房屋之主臥冷氣窗、客房牆
18 角、書房窗邊等處相片傳送與原告，後於113年3月28日進場
19 施工時發現主臥冷氣窗、客房牆角、書房窗邊等處有油漆剝
20 落、牆壁龜裂、壁癌等漏水現象（下稱系爭瑕疵），並將所
21 發現之系爭瑕疵轉告原告，原告於113年3月30日將系爭瑕疵
22 告知林武廷轉告夏淑玲協商未果，並於同年9月25日以存證
23 信函向夏淑玲為減少價金之意思表示，惟未獲置理，原告並
24 以系爭瑕疵之修繕費用66,000元作為減少之價金；而林武廷
25 對系爭房屋未善盡調查義務，遽信夏淑玲於現況說明書所勾
26 選資料，顯未提供符合當時仲介專業之服務及違反受託人注
27 意義務，自不得請求居間報酬，所受領之居間報酬自屬不當
28 得利，依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條
29 第2項規定，詠強公司為林武廷之僱用人應負連帶賠償責
30 任。爰依系爭契約及民法第359、571、179條之規定，提起
31 本件訴訟等語，並聲明：(一)夏淑玲應給付原告66,000元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
02 計算之利息；(二)林武廷、詠強不動產仲介公司應連帶給付原
03 告206,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
04 週年利率百分之5計算之利息。

05 三、被告則以：

06 (一)、夏淑玲部分：

07 夏淑玲於買賣之初已在系爭契約及現況說明書記載建物現況
08 無壁癌、水痕、滲漏水情形、曾在最近一年內修復壁癌、滲
09 漏水及買方（指原告）確已知悉現況熱水管為明管，窗框龜
10 裂已修復等文字，並無故意不告知情形，而原告所主張之系
11 爭瑕疵僅係類似油漆脫落，並非漏水，縱有上開油漆落情
12 形，於交屋時肉眼可見，非至拆除舊裝潢始能發現，原告主
13 張於113年3月28日始發現系爭瑕疵，顯與常理不合，況系爭
14 房屋於112年9月22日交屋，原告遲至113年9月始向夏淑玲表
15 示有系爭瑕疵，亦已逾6個月除期間，自不得請求減少價
16 金，縱原告得請求減少價金，惟並未提出因系爭瑕疵所減少
17 交易價值之計算方法等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

18 (二)、林武廷、詠強公司部分：

19 原告所指系爭瑕疵並非滲水或漏水，僅係濕氣所置油漆剝
20 落，且詠強公司所刊登於網業之售屋廣告已附系爭房屋現購
21 買時現況相片，買賣過程林武廷曾帶同原告看屋，而夏淑玲
22 於出售前曾委託抓漏，並未發現有漏水情事，林武廷於原告
23 購買時亦曾協助原告爭取交屋後滲漏水保固6個月，原告反
24 應系爭瑕疵時，亦協助原告與夏淑玲協商，並非置之不理，
25 林武廷於銷售前均有檢查系爭房屋，並向系爭房屋開發方即
26 訴外人欣不動產有限公司所屬業務徐亞薇及夏淑玲求證現況
27 說明書真實性，復帶同原告看屋，均未發現原告所指系爭瑕
28 疵，林武廷已盡仲介業之告知與求證義務。至系爭房屋地板
29 拆除後所發現小部分壁癌，此裝潢拆除後始能發現，林武廷
30 如何能事前預知或調查，並未違反受託人及仲介義務，詠強
31 公司自不負連帶賠償責任等語置辯。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 四、本院之判斷：

03 原告主張於112年7月28日經由詠強公司及所屬仲介人員林武
04 廷之仲介，以10,300,000元向夏淑玲購買系爭不動產，約定
05 於同年9月22日交屋，並簽訂系爭契約，夏淑玲並在不動產
06 標的現況說明書下稱現況明書）保證系爭房屋現況無壁癌、
07 水痕、滲漏水情形，原告已依約給付價金與夏淑玲及給付居
08 間報酬206,000元與林武廷及詠強公司等事實，業據提出系
09 爭契約、現況說明書、及統一發票等件為證（見本院卷(一)第
10 33-49、121-147頁）為證，且為被告所不爭執，堪信原告上
11 開主張為真正。本件兩造有爭執者為，系爭房屋於移轉時有
12 無原告所指系爭瑕疵存在，原告有無怠於檢查及通知，是否
13 得請求減少價金，減少價金請求權是否已逾除斥期間，詠強
14 公司及林武廷有無違反受託人注意義務及仲介人員義務，是
15 否需負返還居間報酬之責任。

16 (一)、關於瑕疵擔保減少價金部分：

17 1.、按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易
18 觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質
19 ，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
20 。出賣人所負物之瑕疵擔保責任，依民法第354條第1項之規
21 定，乃負有擔保其物依同法第373條規定危險移轉於買受人
22 時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效
23 用，或契約預定效用之瑕疵（最高法院94年度台上字第1112
24 號民事判決意旨同此見解）。是以，民法第354條第1項之規
25 定，雖係採無過失責任，無須出賣人有可歸責之事由，惟仍
26 以物確有瑕疵存在為前提。買賣雙方如就該物之瑕疵是否存
27 在有所爭執，並因此涉訟，依民事訴訟法第277條本文之規
28 定，自應由主張該有利於己事實之人（即買受人），負舉證
29 之責任。倘其不能先舉證證明所主張之事實為真實，即令他
30 方就抗辯事實不能舉證或所舉證據尚有疵累，亦應駁回其
31 訴。

01 2.、經查，原告主張系爭房屋有系爭瑕疵係以許榮吉進場丈量及
02 施工時所拍攝之相片（見本院卷(一)第57-61、141-157頁）及
03 到庭證述為據，惟上開相片或為冷氣安裝孔下方疑似水漬痕
04 跡，或為拆除木作舊裝潢後牆壁所留痕跡，或為粉刷層油漆
05 脫落痕跡，並未見實際已發生之漏水瑕疵。而許榮吉於本院
06 亦證稱「（問：證人在LINE對話紀錄提到「影片可以看出來
07 窗框很多洞，水也會從窗框跑進去，再從牆壁滲出來」、「
08 「冷氣窗台下還沒有施工前的樣子，已經有滲漏水痕跡」，
09 為什麼你看的出來有滲漏水的情形？）滲漏水的地方會有壁
10 癌現象，會有水漬，會有裂縫，從這些現象可以觀察出有滲
11 漏水」等語（見本院卷(二)第52頁）。依上開說明，證人許榮
12 吉所拍攝相片係舊木作裝潢拆除所留痕跡，該痕跡是否足以
13 認定既原告所指系爭瑕疵，尚有疑義，且該痕跡究係原有瑕
14 疵或係拆除時施工所造成痕跡，亦乏證據證明，而證人許榮
15 吉亦係推測「窗框很多洞，水也會從窗框跑進去，再從牆壁
16 滲出來」，實際上是否已發生漏水之瑕疵，尚不足以認定，
17 加以該痕跡是否為系爭房屋出售時之瑕疵，或係拆除時施工
18 所造成瑕疵，亦無從認定，原告所指系爭瑕疵之存在，尚難
19 認定。況依原告提出相片所主張系爭瑕疵，係包含主臥冷氣
20 窗、客房牆角、書房窗邊等處有油漆剝落、牆壁龜裂、壁癌
21 等漏水現象云云，惟相片拍攝日期為112年9月19日，而依原
22 告所提出113年1月24日裝修之工程報價單所示，施工項目中
23 並無關於漏水項目之施工（見本院卷(一)第331-341頁），徵
24 諸證人許榮吉於本院證稱：「（證人剛剛提到原證五、原證
25 八拍攝照片所示，可能有壁癌、滲水問題，這是否一般人可
26 以從肉眼就看的出來？）是的」（見本院卷(二)54頁），證人
27 既於受託修繕前已到系爭房屋看過，並拍攝相片後，始製作
28 工程報價單，而系爭瑕疵復係證人肉眼可見，系爭瑕疵為系
29 爭房屋重要問題且關乎施工價格之調整，證人豈有未告知原
30 告發現系爭瑕疵，復未列入工程報價單施工項目之理，原告
31 主張證人拍攝相片時，未將相片交與原告，亦未告知發現系

01 爭瑕疵云云，顯有違經驗法則，殊難採信。加以證人許榮吉
02 於本院作證時所提出之工程報價單日期為113年8月19日（見
03 本院卷(二)第23-33頁），與上開原告提出之113年1月24日工
04 程到價單項目不符，則證人於本院作證時提出之113年8月19
05 日工程報價單是否可信，非無疑問？且113年8月19日之工程
06 報價單所列工程項目僅列有「主臥冷氣窗高壓灌注止漏」、
07 「主臥及書房窗高壓灌注止漏」兩項，與原告主張系爭房屋
08 多處發現之系爭瑕疵有間，而上開兩工項係系爭房屋出售時
09 之瑕疵，或係拆除時施工所造成瑕疵，無法認定，已如前
10 述，尚難僅據裝修項目中有「止漏」工項，即遽認系爭房屋
11 有系爭瑕疵存在甚明，原告之主張自難採認。

12 3.、次按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
13 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民
14 事訴訟法第222條第2項固定有明文。然參其立法理由「損害
15 賠償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額
16 或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害
17 數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第二項，
18 規定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數
19 額，以求公平」。故而，此項係在當事人客觀上不能證明其
20 數額，或證明顯有重大困難為前提，始有適用之餘地。且係
21 以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大
22 困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法
23 上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體
24 權利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之
25 降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在
26 客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張
27 一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性
28 原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事
29 人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任
30 （最高法院101年度台上字第158號、109年度台上字第17號
31 判決意旨參照）。次查，系爭房屋於原告購買後，委託許榮

01 吉進行裝修施工，於起訴前已完成裝修工程，此為兩造所不
02 爭執（見本院卷(一)第222頁），原告所主張系爭房屋之系爭
03 瑕疵亦因裝修完成而不復存在，且原告於起訴時雖聲請財團
04 法人臺中市土木技師公會（下稱土木公會）鑑定系爭瑕疵是
05 否於所有權移轉前存在，惟原告於114年4月30日當庭表示捨
06 棄土木公會鑑定之聲請（見本院卷(一)第222頁），既未經具
07 公信力之客觀鑑定，原告主張系爭房屋於所有權移轉前即已
08 存在系爭瑕疵，請求被告返還修繕費用作為減少價金，難認
09 有據，不應准許。

10 4.、再查，縱認原告主張之系爭瑕疵存在，惟依上開所述，證人
11 於112年9月19日即已拍照並發現系爭瑕疵，並為原告所知
12 悉，則原告於知悉系爭瑕疵存在後，遲至113年3月28日始請
13 仲介林武廷將發現系爭瑕疵轉告夏淑玲，顯已遲誤通知瑕疵
14 之時間，依民法第356條第3項規定應視為承認其所受領之
15 物，自不得再請求減少價金。

16 5.、末查，夏淑玲於現況說明書第12項次「建物現況是否有壁
17 癌、水痕、滲漏水情形」勾選「否」、「是否曾在最近一年
18 內修復壁癌、滲漏水」勾選「是」，並於系爭契約加註「買
19 方確已知悉現況熱水管為明管，窗框龜裂已修復」等文字，
20 如夏淑玲有意隱匿或故意不告知系爭瑕疵，起以偶於系爭契
21 約及現況說明書加註上開事項之理，原告主張夏淑玲故意不
22 告知系爭瑕疵，原告仍請求減少價金，顯非有據。

23 (二)、關於林武廷及詠強公司部分：

24 原告未能舉證證明系爭瑕疵之存在，業經本院認定如前，則
25 原告主張林武廷違反受託人注意義務，自難認定，原告依不
26 動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第188條第2項規
27 定，請求林武廷、詠強公司負連帶賠償責任，自屬無據，不
28 應准許。至原告主張林武廷民法第571條「居間人違反其對
29 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反
30 誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求
31 報酬及償還費用」部分，並未舉證林武廷有何利於委託人之

01 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利
02 益，原告此部分主張，自難採認。

03 五、綜上所述，原告依系爭契約及民法第359、571、179條之規
04 定，請求(一)夏淑玲應給付原告66,000元本息，(二)林武廷、詠
05 強不動產仲介公司應連帶給付原告206,000元本息，為無理
06 由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 七、據上論結，本件原告之訴無有理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
12 臺中簡易庭 法 官 李立傑

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日
19 書記官 王薇葶