

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度消字第1號

原告 顏志吉  
訴訟代理人 何紫澄律師  
郭晏甫律師

原告 郭美利  
訴訟代理人 何紫澄律師

被告 張哲華  
林亭吟

山福不動產有限公司

兼法定代理

人 梁美寶

被告 永康管理顧問有限公司

兼法定代理

人 陳菲

上六人共同

訴訟代理人 邱循真律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年11月24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：渠於民國113年6月17日透過被告永康管理顧問有限公司即台灣房屋復國特許加盟店（下稱永康管顧公司）之被告陳菲與被告山福不動產有限公司（下稱山福公司）之被告梁美寶與被告張哲華、林亭吟（下稱張哲華等2人）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下

01 同) 16,000,000元，向張哲華等2人購買共有之臺南市○○  
02 區○○段00000地號土地，面積95平方公尺，權利範圍全  
03 部、同區王新段1397地號土地，面積70,935平方公尺，權利  
04 範圍32分之2(下稱系爭土地)及同區廣興段701建號房屋  
05 (下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地)，渠已依約付清價  
06 款。詎於113年8月19日交屋後，在同年9月發現客廳地板積  
07 水，且於系爭房地500公尺內有惡臭難耐之畜牧場，張哲華  
08 等2人故意隱匿上情，使渠陷於錯誤而買受系爭房地，而上  
09 情造成渠另支出修復費用及致系爭房地經濟性之價值減損，  
10 爰依民法第354條第1項前段、第359條第1項前段、第179條  
11 及第227條及第184條等規定請求減少價金。永康管顧公司所  
12 屬經紀人陳菲、山福公司之僱用人梁美寶未詳加調查而忽略  
13 上情，顯未盡善良管理人之注意義務，致渠需額外支付修復  
14 費用及價值減低之損害，爰依民法第565條、第567條第2  
15 項、類推適用民法第544條及經紀業管理條例第26條第2項、  
16 民法第188條、消費者保護法第7條第3項等規定，請求永康  
17 管顧公司、陳菲、山福公司及梁美寶連帶賠償上開損害。另  
18 渠支付300,000元仲介費予永康管顧公司，惟其違反調查義  
19 務，未告知系爭房地500公尺內有畜牧場及系爭房屋有漏水  
20 情事，依民法第571條規定請求返還仲介費等語。並聲明：  
21 (一)張哲華等2人應連帶給付原告1,578,000元，及自起訴狀繕  
22 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)永  
23 康管顧公司、陳菲、山福公司及梁美寶應連帶給付原告1,57  
24 8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
25 利率5%計算之利息；(三)第1、2項聲明，任一被告為給付，於  
26 其給付範圍內其他被告同免給付責任；(四)永康管顧公司應給  
27 付原告300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
28 止，按週年利率5%計算之利息；(五)願供擔保，請准宣告假執  
29 行。

30 二、被告則以：系爭房地在出售時即於售屋資料載明「本物件不  
31 負瑕疵擔保責任」，而張哲華等2人在居住時，並未發現系

01 爭房地有滲漏水之情事，始於不動產現況說明書就滲漏水部  
02 分勾選「無」，兩造更於系爭買賣契約「特別約定」中約定  
03 「...若簽約後買賣標的尚有屋況瑕疵，如滲漏水、壁  
04 癌、...等屋況問題，皆由買方自行負責，概與賣方無涉，  
05 買方日後不得就本件買賣向賣方及仲介再為任何請求。」等  
06 語，可證原告請求漏水瑕疵修補，並不可採。另被告不知畜  
07 牧場之存在，且畜牧場非嫌惡設施，亦非在系爭買賣契約約  
08 定之300公尺範圍內，是原告要求張哲華等2人減價，亦屬無  
09 據。永康管顧公司既無違反調查義務，原告主張退還300,00  
10 0元仲介費，自屬無稽。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受  
11 不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

### 12 三、得心證之理由

13 (一)原告主張其等於113年6月17日透過永康管顧公司之陳菲及山  
14 福公司梁美寶，與張哲華等2人簽訂系爭買賣契約，以總價1  
15 6,000,000元，向張哲華等2人購買共有之系爭房地，已付清  
16 價款，並於113年8月19日交屋，在同年9月間原告發現系爭  
17 房屋客廳地板積水，且於系爭房屋附近存在畜牧場1間等  
18 情，為被告所不爭執，應認為真實。至原告主張被告故意隱  
19 匿系爭房屋有滲漏水及附近存在畜牧場，原告需另支出修復  
20 費用及系爭房地有經濟上價值減損之情，被告應負原告訴之  
21 聲明之責任等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是  
22 本件應審酌者原告主張之前揭事由，被告是否故意不告知？

23 (二)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，則  
24 為民事訴訟法第277條前段所明定。故原告主張被告有前揭  
25 違約之事實，自應由原告負舉證之責。

26 1.系爭買賣契約為中古屋之買賣，系爭房屋出售時之屋齡為9.  
27 3年，由原告提出之山福公司於售屋資料可知，當時已載明  
28 「本物件不負瑕疵擔保」等語；原告與張哲華等2人更簽立  
29 「特別約定」以「...若簽約後買賣標的尚有屋況瑕疵，如  
30 滲漏水、壁癌、...等屋況問題，皆由買方自行負責，概與  
31 賣方無涉，買方日後不得就本件買賣向賣方及仲介再為任何

01 請求。」等語，足認原告與張哲華等2人在簽約時，張哲華  
02 等2人為免除其於交屋後對系爭房屋屋況產生之買賣糾紛，  
03 特與原告為特約之約定。原告雖主張張哲華等2人故意隱匿  
04 系爭房屋漏水之情，惟原告於113年8月19日張哲華等2人將  
05 系爭房屋交付時確認系爭房屋之屋況發現屋頂有滲漏水之情  
06 事，立有「增補特約」載稱「買方（即原告，下同）已至房  
07 屋現場確認，本標的物現況屋頂有滲漏水情事，賣方（即張  
08 哲華等2人，下同）同意補貼買方新臺幣貳萬捌仟元，由買  
09 方自行處理後續防水工程，並免除上述滲漏水瑕疵擔保責  
10 任。」等語，可知在交屋日原告再次確認系爭房屋之屋況，  
11 僅發現屋頂漏水情事，別無與現況說明書不符之情，原告以  
12 交屋後同年9月間系爭房屋有滲漏水之情，主張張哲華等2人  
13 故意不告知滲漏水之情，其餘被告未盡仲介業者、仲介人員  
14 之責，並無理由。

15 2. 又不動產委託銷售標的現況說明書第43項「重要環境設施  
16 （距離標的物300M以內）要求張哲華等2人告知系爭房屋周  
17 邊環境設施並未包含畜牧場（補字卷第39頁），此現況說明  
18 書為系爭買賣契約之附件，自屬系爭買賣契約之一部分，買  
19 賣雙方均受其拘束，且原告主張之畜牧場與系爭房屋之距離  
20 有412.43公尺、441.40公尺，與系爭房屋所附屬之停車位亦  
21 有373.22公尺，經臺南市永康地政事務所人員至現場測量製  
22 有土地複丈成果圖在卷可參，直線距離顯逾300公尺。原告  
23 固以不動產說明書中「重要環境設施位置參考圖（週邊500  
24 公尺）（補字卷第51頁）主張畜牧場在系爭房屋500公尺範  
25 圍內，為張哲華等2人依契約應說明事項等語，惟依前揭說  
26 明畜牧場不在張哲華等2人填載現場說明之範圍內，自難認  
27 原告主張有理由。又原告主張山福公司、梁寶美、永康管顧  
28 公司及陳菲未違反調查義務，未告知系爭房屋500公尺內有  
29 畜牧場情事，惟上開不動產說明書載稱【所有權人（賣方）  
30 聲明】「本人已確認本不動產說書，悉依本人所提供之資料  
31 製作無誤，對於本不動產說明書之內容並明確瞭解」是上開

01 參考圖既係依張哲華等2人提供資料製作，山福公司、梁寶  
02 美、永康管顧公司及陳菲依提供資料製作，且原告亦未舉證  
03 證明其與山福公司、梁寶美、永康管顧公司及陳菲間有其他  
04 約定由山福公司、梁寶美、永康管顧公司及陳菲調查含畜牧  
05 場之環境調查，亦難認原告所為請求有所依據。

06 四、綜上所述，原告依

07 爰依民法第565條、第567條第2項、類推適用民法第544條及  
08 經紀業管理條例第26條第2項、第188條、消費者保護法第7  
09 條第3項、民法第571條等規定，訴請如原告前揭起訴聲明記  
10 載，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行  
11 之聲請已失所附麗，同應駁回。並依民事訴訟法第78條規定  
12 由原告負擔訴訟費用。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
14 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘  
15 明。

16 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日  
18 民事第二庭 法 官 施介元

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
22 審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日  
24 書記官 曾怡嘉