

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第80號

上訴人 楊祥輝

被上訴人 許誌麟(即許秋謨之承受訴訟人)

兼上列一人

訴訟代理人 莊秀絹(兼許秋謨之承受訴訟人)

被上訴人 誠昱不動產仲介有限公司

法定代理人 周巧蕙

訴訟代理人 周家洋

被上訴人 王乃勤

胡曉萍

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年1月26日臺灣臺南地方法院108年度訴字第221號第一審判決提起上訴，本院於111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人莊秀絹應再給付上訴人新臺幣玖萬壹仟零參拾玖元，及自民國一〇八年二月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人莊秀絹負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、許秋謨於訴訟進行中死亡，其繼承人為莊秀絹、許誌麟，是莊秀娟、許誌麟聲請承受許秋謨部分之訴訟，自應准許。

二、被上訴人誠昱不動產仲介有限公司（下稱誠昱公司）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：被上訴人莊秀絹前委由被上訴人誠昱公司出售其所有坐落臺南市○○區○○段0000地號土地所有權權利範圍10000之27（下稱系爭土地）及其上同段0000建號即門牌號碼臺南市○○區○○街00號0樓之0建物所有權全部【下稱系爭房屋，含主建物面積74.99m²、附屬建物陽臺7.14m²、露臺73.61m²，及共同使用部分1430建號權利範圍90000之256，建築完成日期民國（下同）84年10月9日，與系爭土地合稱系爭房地】，嗣伊為購屋安養母親，乃於107年11月8日經由誠昱公司居間，簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）418萬元向被上訴人莊秀絹購買系爭房地。而被上訴人莊秀絹及其配偶許秋謨於伊看屋及簽約時，均有表示系爭房屋無漏水之情事，且被上訴人莊秀絹於系爭契約之附件「不動產標的現況說明書」（下稱現況說明書）項次10「屋內自來水供水及排水系統是否正常」欄內勾選「是」、項次33「是否有滲漏水情形？」欄內勾選「否」，並由被上訴人莊秀絹特別於項次33欄位簽名以資證明系爭房屋並無滲漏水情形，被上訴人即誠昱公司營業員王乃勤亦簽名於現況說明書頁末。詎伊於107年12月1日入住系爭房屋，於107年12月3日陸續發現系爭房屋之大小浴室、樑柱、露臺、天花板等處均有滲漏水之情形，浴室馬桶桶底水泥亦有脫落，上述滲漏水等處均有形成壁癌，此等瑕疵已影

響系爭房屋之日常居住、使用品質而欠缺通常效用，致伊受有50萬元之損害（含一、二審裁判費23,671元、28,081元、鑑定費65,000元、露臺天井修繕費28,700元、漏水修繕費用155,123元、房租費98,400元、郵資費用977元及交易價值貶損等）。而伊將上開瑕疵告知被上訴人莊秀絹及其配偶許秋謨後，被上訴人莊秀絹及其配偶許秋謨更於107年12月11日修繕過程，未經其同意刻意毀損公共浴室洗臉盆下之水管開關，造成滲漏水，致伊受有20萬元之損害；被上訴人莊秀絹更構陷係伊更換如原審卷一第479頁上方照片所示公共浴廁洗臉台下方水管開關，亦致伊受有20萬元之損害。另被上訴人誠昱公司、王乃勤、胡曉萍因居間系爭房地之買賣，而獲有服務費，卻疏未就系爭房屋滲漏水等善盡調查義務，未就其所知據實向伊報告，其等未曾告知伊「露臺為增建鐵皮屋，不在不動產買賣保固範疇內（即露臺天花板夾層藏水槽、集水盆處）」，於事後修繕過程亦未協助溝通，甚而被上訴人王乃勤於原法院時以證人身分到庭作證，其證詞更明顯偏袒被上訴人莊秀絹而昧於事實。伊自得依物之瑕疵擔保請求權主張減少價金，依不當得利及債務不履行之法律關係，請求被上訴人莊秀絹、許秋謨連帶給付50萬元；依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被上訴人莊秀絹、許秋謨連帶給付40萬元；依債務不履行、不當得利之法律關係，請求被上訴人誠昱公司給付483,600元（含退還仲介服務費83,600元、賠償精神慰撫金20萬元及懲罰性賠償損害20萬元）；依債務不履行、侵權行為損害賠償之法律關係，請求被上訴人王乃勤、胡曉萍連帶給付懲罰性賠償40萬元，並均加計法定遲延利息。原審僅判命被上訴人莊秀絹給付59,048元本息，命被上訴人誠昱公司給付1,181元本息，駁回伊其餘請求，就駁回部分，顯有違誤，為此提起上訴，並聲明如下：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴及該假執行之聲請暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。（二）被上訴人莊秀絹、許秋謨（由莊秀絹、許誌麟承受訴訟）應再連帶給付上

01 訴人440,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
02 按年息百分之5計算之利息；並再連帶給付上訴人40萬元。
03 被上訴人許秋謨（由莊秀絹、許誌麟承受訴訟）應就原審判
04 命被上訴人莊秀絹給付59,048元本息部分負連帶給付責任。
05 (三)被上訴人誠昱公司應再給付上訴人482,419元，及自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
07 息。(四)被上訴人王乃勤、胡曉萍應連帶給付上訴人40萬元，
08 及自108年11月19日民事陳述狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按年息百分之5計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執
10 行。（上訴人於原審請求被上訴人莊秀絹、許秋謨連帶給付
11 100萬元本息及40萬元，請求被上訴人誠昱公司給付483,600
12 元本息，請求被上訴人王乃勤、胡曉萍連帶給付40萬元本
13 息，原審判命被上訴人莊秀絹給付59,048元本息，命被上訴
14 人誠昱公司給付1,181元本息，駁回上訴人其餘請求，上訴
15 人就駁回部分其中請求被上訴人莊秀絹、許秋謨連帶給付50
16 萬元本息部分未聲明不服，被上訴人莊秀絹、誠昱公司就其
17 敗訴部分未聲明不服，均告確定，不在本院審理範圍）

18 二、被上訴人莊秀絹、許誌麟則以：被上訴人莊秀絹及其配偶許
19 秋謨居住在系爭房屋期間未曾發生滲漏水之情事，故於委託
20 被上訴人誠昱公司出售系爭房屋時始告知被上訴人王乃勤、
21 胡曉萍房屋現況並無漏水，才會在現況說明書勾選不會漏
22 水，且上訴人於看屋及交屋時均已仔細檢查多次，其等並未
23 隱瞞系爭房屋有漏水之瑕疵，難認其等有何違反誠實告知義
24 務或隱瞞交易重要資訊之情形，且系爭房屋之保固範圍僅及
25 於房屋本體，不及於鐵皮屋增建部分。又系爭房屋為中古屋，
26 下雨導致發生房屋漏水情事，乃屬天然災害不可抗力之
27 常情，且其等未曾向上訴人保證系爭房屋日後不會漏水，是
28 系爭房屋於點交後始發生之漏水，應由上訴人自負其責。另
29 被上訴人莊秀絹於107年12月9日接到被上訴人王乃勤告知系
30 爭房屋有漏水之情事，旋聯絡從事室內裝潢之配偶許秋謨前
31 往處理，並無拖延拒絕修繕之情事。許秋謨於107年12月11

01 日至系爭房屋查看，發現公共浴室洗臉盆下的維修開關螺絲
02 鬆動在滴水，隨即到樓下○○○路的○○五金行買一個開關
03 和兩支軟管來修繕，上訴人全程在現場幫忙，到15樓幫忙
04 開、關水錶，修繕完後，工具袋還放在系爭房屋客廳角落，
05 預備還要再去處理，上訴人也在107年12月28日的簡訊中
06 說：已經沒有在漏水了。許秋謨在簡訊中提到，等一星期積
07 水乾了，會去做後續工程，也建議堵住排水孔，在地板放
08 水，要找有無其他漏水源，惟上訴人不接受，是本件並非賣
09 方置之不理，而係買方不讓賣方去處理。又許秋謨於原審10
10 8年5月7日至現場勘驗時，發現現場之水管開關並非其當初
11 所換之開關，亦發現開關處之牆壁有漏水痕跡。被上訴人莊
12 秀絹於91年5月3日購入系爭房屋，當初為排油煙機、熱水器
13 之排氣，曾在鐵皮屋屋頂挖2個洞，惟至雨季時發現會滲
14 水，隨即加鐵板修繕。至系爭房屋東側露台上層建築物外牆
15 二丁掛勾縫開裂，並非被上訴人莊秀絹應負責部分等語，資
16 為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供
17 擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、被上訴人誠昱公司經合法通知未於言詞辯論期日到庭，據其
19 之前之陳述則以：系爭房屋買賣過程中，伊就系爭房屋之屋
20 況已善盡調查責任，倘上訴人是購買全新之屋，亦無法擔保
21 屋況全無問題，何況系爭房屋是中古屋。現況說明書該載明
22 之部分伊均已據實載明，亦願買回系爭房地並退還服務費，
23 以為和解方案等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

24 四、被上訴人王乃勤、胡曉萍則以：就系爭房屋於現況說明書所
25 載之事項其已善盡查證義務，並據實向上訴人說明，於系爭
26 契約簽訂前，已告知上訴人系爭房屋未經登記之附屬建物出
27 賣人不負保固責任，上訴人於看屋及交屋時均已仔細檢查多
28 次，伊並未隱瞞系爭房屋有漏水之瑕疵，於發生滲漏水情形
29 後亦立即通知賣方協調處理，上訴人主張為無理由等語，資
30 為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

31 五、兩造不爭執之事實：（見本院卷二第124-125頁）

01 (一)被上訴人莊秀絹於107年間委託被上訴人誠昱公司出售其所
02 有系爭房地，被上訴人王乃勤、胡曉萍當時為被上訴人誠昱
03 公司之營業員，並帶領上訴人看屋。

04 (二)上訴人於107年11月8日經由被上訴人誠昱公司之居間，以總
05 價418萬元向被上訴人莊秀絹購買系爭房地，並簽訂不動產
06 買賣契約書（即系爭契約）。其中系爭契約第2條增建或占
07 用部分之勾選項目為空白；第9條買賣標的點交約定：「…
08 四、點交之買賣標的物應以簽約時之現狀或本約之約定為
09 準。…七、乙方（賣方）依法對甲方（買方）負有瑕疵擔保
10 之責，…。」；第14條約定：「…現況點交買方。」

11 (三)系爭契約附件之現況說明書（賣方即被上訴人莊秀絹、營業
12 員即被上訴人王乃勤均於107年11月3日簽名，買方即上訴人
13 於107年11月8日簽名），於項次10「屋內自來水供水及排水
14 系統是否正常」選項勾選「是」；於項次33「是否有滲漏水
15 之情形」選項勾選「否」；於項次34「建物是否有包括未登
16 記之改建、增建、加建、違建部分」選項勾選「否」；於項
17 次38「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」選項勾選「否」。

18 (四)被上訴人莊秀絹於107年11月28日點交系爭房屋予上訴人，
19 上訴人於107年12月9日通知被上訴人誠昱公司系爭房屋有滲
20 漏水之情形，並經被上訴人誠昱公司於同日轉知被上訴人莊
21 秀絹。

22 (五)上訴人因被上訴人誠昱公司之居間買受系爭房屋，並已給付
23 被上訴人誠昱公司仲介服務費83,600元。

24 六、兩造之爭點：（見本院卷二第125-127頁，為便於論述，略
25 作修正）

26 (一)被上訴人莊秀絹、許秋謨部分：

27 1.上訴人依物之瑕疵擔保責任、不當得利及債務不履行之法律
28 關係，請求被上訴人莊秀絹、許秋謨應給付50萬元（含一、
29 二審裁判費23,671元、28,081元、鑑定費65,000元、露台天
30 井修繕費28,700元、漏水修繕費用155,123元、房租費98,40

0元、郵資費用977元及交易價值貶損等）及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，有無理由？

(1)上訴人於簽訂系爭契約時，是否知悉或可得知悉系爭房屋有包括未登記之增建部分（增建鐵皮屋）？

(2)系爭房屋未登記之附屬建物（增建鐵皮屋）是否為系爭契約出賣人應負物之瑕疵擔保責任範圍？

(3)被上訴人莊秀絹抗辯其委託被上訴人誠昱公司人員出賣系爭房屋時，已告知被上訴人誠昱公司人員該未登記之附屬建物出賣人不負保固責任，被上訴人誠昱公司人員於締約時亦已告知上訴人有關出賣人就未登記之附屬建築不負保固責任乙情，是否可採？

(4)系爭房屋漏水之必要修復費用為若干？

(5)上訴人請求被上訴人莊秀絹、許秋謨給付50萬元，是否有據？

2.上訴人依侵權行為損害賠償之法律關係，請求被上訴人莊秀絹、許秋謨應給付40萬元，有無理由？

(1)上訴人主張被上訴人莊秀絹委請被上訴人許秋謨於107年12月11日修繕時，故意或過失毀損公共浴廁洗臉台下方水管開關，致上訴人受有20萬元之損害，是否有據（見原審卷一第479頁照片、第539頁）？

(2)上訴人主張被上訴人莊秀絹構陷上訴人更換如原審卷一第479頁上方照片所示公共浴廁洗臉台下方水管開關，致上訴人受有20萬元之損害，是否可採（見原審卷一第539頁）？

(二)被上訴人誠昱公司部分：

上訴人依債務不履行、不當得利之法律關係，請求被上訴人誠昱公司應再給付上訴人482,419元（含退還仲介服務費82,419元、賠償精神慰撫金20萬元及懲罰性賠償損害20萬元），及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，有無理由？

1.被上訴人誠昱公司關於簽訂系爭契約及附件「不動產標的現況說明書」事項，是否已善盡查證義務？是否已就其所知據實向上訴人報告？

01 2.被上訴人誠昱公司如未善盡查證義務，或未就其所知據實向
02 上訴人報告者，上訴人請求被上訴人誠昱公司再退還仲介服
03 務費82,419元、賠償精神慰撫金20萬元及懲罰性賠償損害20
04 萬元，是否有據？

05 (三)被上訴人王乃勤、胡曉萍部分：

06 上訴人依債務不履行、侵權行為損害賠償之法律關係，請求
07 被上訴人王乃勤、胡曉萍應連帶給付上訴人40萬元，及自10
08 8年11月19日民事陳述狀繕本送達翌日起算之法定遲延利
09 息，有無理由？

10 1.被上訴人王乃勤、胡曉萍關於簽訂系爭契約及附件現況說明
11 書之事項，是否已善盡查證義務？是否已就其所知據實向上
12 訴人報告（上訴人主張未誠實告知異動主結構堵死排水口，
13 造成排水不順淹水、滲漏水，系爭房屋多處滲漏水，系爭房
14 屋有未登記之附屬建物等情形）？

15 2.被上訴人王乃勤、胡曉萍於上訴人簽約前或簽約時是否曾告
16 知上訴人系爭房屋未登記之附屬建物出賣人不負保固責任乙
17 情？

18 3.上訴人依債務不履行及侵權行為之法律關係，請求被上訴人
19 王乃勤、胡曉萍應連帶給付上訴人各20萬元懲罰性損害賠
20 償，是否有據？

21 七、得心證之理由：

22 (一)就前開爭點(一)、1.部分：

23 1.系爭房屋之露臺屋頂為增建之鐵皮屋頂，此以肉眼觀之即
24 明，是上訴人於簽訂系爭契約時，應可得知悉系爭房屋有包
25 括未登記之增建鐵皮屋部分。

26 2.上訴人主張系爭房屋露臺屋頂天花板漏水，被上訴人莊秀絹
27 應負擔瑕疵擔保責任等語，固為被上訴人莊秀絹所否認，辯
28 稱：系爭房屋之露臺屋頂部分非屬保固範圍，其不應負擔物
29 之瑕疵擔保責任云云。惟查：系爭契約第2條增建或占用部
30 分之勾選項目雖為空白，惟依系爭契約第9條買賣標的點交
31 約定：「…四、點交之買賣標的物應以簽約時之現狀或本約

之約定為準。…七、乙方（賣方）依法對甲方（買方）負有瑕疵擔保之責，…。」、第14條約定：「…現況點交買方」，可見系爭契約之買賣標的物仍應以簽約時之標的物為準，又系爭契約之買賣標的物之建物標示部分除記載有主建物外，亦包含附屬建物（陽臺、露臺部分），此為兩造所不爭執，益徵露臺部分亦屬於系爭契約之買賣標的物，而露臺上之增建鐵皮屋並無獨立之出入口，已因附合而成為系爭房屋之一部分，自不因系爭契約上漏未勾選有增建部分（露臺上之增建鐵皮屋），即逕認本件買賣標的物不及於露臺上之增建鐵皮屋，而系爭契約並未明文約定排除增建鐵皮屋之瑕疵擔保責任，因此被上訴人莊秀絹自應就露臺部分（含增建鐵皮屋）負擔物之瑕疵擔保責任。被上訴人誠昱公司、胡曉萍、王乃勤雖主張已以口頭告知鐵皮屋增建部分不在保固範圍內等語，然此為上訴人所否認，而被上訴人誠昱公司、胡曉萍、王乃勤並未能提出其他證據以實其說，且衡情若其等確有告知並經上訴人同意，則該涉及瑕疵擔保範圍之重要交易事項，何以未於買賣契約中載明？是難採為對其等有利之認定。至被上訴人莊秀絹雖亦主張系爭房屋之買賣為現況交屋，惟解釋意思表示，應探求當事人之真意，此處之「現況」，於契約當事人之認知上，應係於交屋或看屋時所得發現之「現況」，包含所在位置、範圍、可確知之屋況；於看屋當下無法確知之滲漏水瑕疵，自非在上訴人看屋或簽約時認知之「現況」，在無特別約明免除出賣人之瑕疵擔保責任之前提下，自難認上開現況交付之約定係在免除出賣人應負之瑕疵擔保責任。遑論本件被上訴人莊秀絹尚於系爭房屋之現況說明書項次33「是否有滲漏水之情形」選項明確勾選「否」，益徵上訴人與被上訴人莊秀絹所約定之「現況」，亦係「無滲漏水」之現況，是被上訴人莊秀絹主張系爭房屋係現況交屋而無庸負擔瑕疵擔保責任云云，並無可取。

3.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第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

01 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第35
02 4條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
03 而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
04 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以
05 物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決意
06 旨參照）。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條（第354
07 至358條）之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約
08 或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受
09 人僅得請求減少價金，民法第359條亦有明文規定。末按無
10 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；
11 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；同法第179
12 條定有明文。

13 4.本件就上訴人主張系爭房屋有滲漏水之瑕疵部分，經送請財
14 團法人高雄市建築師公會（下稱高雄市建築師公會）鑑定，
15 有該鑑定報告書在卷可查（下稱系爭鑑定報告），系爭鑑定
16 報告係由建築師經現場實地會勘，並聽取兩造陳述後，本於
17 其專門學識所作成，應為可採。茲就上訴人所主張請求有瑕
18 疵之項目及金額，逐一審酌如下：

19 (1)公共浴廁角隅漏水原因為何？該漏水原因約已存在多久？及
20 其必要之修復費用為若干？

21 ①系爭鑑定報告認公共浴廁角隅漏水原因為公共浴廁地坪與牆
22 壁交角防水處理不完善，沒有達到斷水的效果，導至地面水
23 經由磁磚勾縫流入原有以軟底鋪貼磁磚工法施作之水泥砂漿
24 內，再由地坪與牆壁交角處流入浴室牆壁底部，造成角隅
25 漏水之現象，漏水原因存在多久從現場油漆剝落的情形並無
26 法判定。其修復方式為：a.將浴室內地磚地板面上40公分高
27 度之壁磚（含粉刷層）打除，地面及牆壁底部40公分高度範
28 圍重新施作3mmPU防水層，防水層完成後再鋪貼地磚及壁
29 磚。修復之必要費用為原有磁磚打除費用3,000元、PU防水
30 處理（含水泥粉刷）費用3,587元、地坪貼地磚費用4,284

元、牆壁貼壁磚5,468元、一底二度水性水泥漆1,939元、運什費2,742元、廢棄物處理費2,000元。

②查系爭房屋於交易時雖有23年之屋齡，且地磚、壁磚係屬新品，然坊間並無所謂中古地磚、壁磚可供使用，況依一般工程實務，為施作防水將原有磁磚打除，並重新鋪設地磚、壁磚，實屬除去瑕疵之必要方法，且亦無證據足認系爭房屋之滲漏水瑕疵經前開方法為修復後，其交易價值會高於原來之交易價格，是應認前開修復費用均屬必要費用，無庸扣除折舊。

③基此，上訴人得請求被上訴人莊秀絹就公共浴廁角隅漏水部分之必要修復費用合計為23,020元（計算式：3,000元+3,587元+4,284元+5,468元+1,939元+2,742元+2,000元=23,020元）。

(2)主臥室牆壁滲水、壁癌原因為何？該滲水、壁癌原因約已存在多久？及其必要之修復費用為若干？

系爭鑑定報告認主臥室牆壁滲水、壁癌原因與公共浴廁滲漏水之原因相同，為浴室地坪與牆壁交角防水處理不完善，沒有達到斷水的效果，導至地面水經由磁磚勾縫流入原有以軟底鋪貼磁磚工法施作之水泥砂漿內，再由地坪牆壁交角處流入浴室牆壁底部，造成牆壁滲水、壁癌之現象，牆壁滲水、壁癌原因存在多久從現場油漆剝落的情形並無法判定。其修復方式為a.將浴室內地磚及地板上40公分高度之壁磚（含粉刷層）打除，地面及牆壁底部40公分高度範圍重新施作3mmPU防水層，防水層完成後再鋪貼地磚及壁磚。c.將浴室外之牆壁重新粉刷水泥漆。修復之必要費用為原有磁磚打除費用3,000元、PU防水處理（含水泥粉刷）費用5,468元、地坪貼地磚費用8,211元、牆壁貼壁磚6,262元、一底二度水性水泥漆1,642元、運什費3,688元、廢棄物處理費2,000元。又承前所述，前開修復方式實屬除去瑕疵之必要方法，前開修復費用均屬必要，無庸扣除折舊。從而，上訴人得請求被上

訴人莊秀絹就主臥室牆壁滲水、壁癌部分之必要修復費用合計為30,271元（計算式：3,000元+5,468元+8,211元+6,262元+1,642元+3,688元+2,000元=30,271元）。

(3)露臺屋頂滲漏水原因為何？該漏水原因約已存在多久？及其必要之修復費用為若干？

①系爭鑑定報告認露臺屋頂滲漏水原因乃因屋頂之彩色鋼板因廚房排氣因素，挖孔後再作修補時，修補處之彩色鋼板與原有鋼板及滴水板間之接合處理不當，以至造成屋頂滲漏水之情形。漏水原因存在多久依現況會勘並無法判定。其修復之方式為將紅線範圍內之彩色鋼板及滴水板重新鋪設，修復面積為 $1.8 \times 3.0 = 5.4$ 平方公尺，滴水板長度 $= 3 + 1.5 = 4.5$ 公尺；修復之必要費用為原有鋼板拆除作業費1,250元、蓋彩色鋼板4,536元、滴水板3,375元。

②上訴人雖主張露臺屋頂原使用有隔熱層之鋼板，然系爭鑑定報告以無隔熱層之鋼板估價，認定露台屋頂所需修復材料為彩色鋼板3塊，每塊1.8平方公尺，每平方公尺560元、3塊彩色鋼板所需滴水板4.5公尺2,250元，與坊間鑫誠鋼板材料行所估需修復之大小及金額差異極大，應改採鑫誠鋼板材料行估算之費用37,350元較為妥適云云。然查，系爭鑑定報告之鑑定修復費用係依「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」之損害修復費用鑑估單價參考表計價，彩色鋼板之單價在該手冊第37頁第五類第11項，而滴水板該手冊並無參考單價，鑑定單位另向專業廠商詢價經評估後加成計價，鑑定報告滴水板之單價為每公尺500元，換算為台尺為每台尺151.5元，經加成後滴水板每台尺之鑑定修復價格為227元，有高雄市建築師公會109年8月19日109高建師鑑字第572號函在卷可稽（見原審卷三第58頁）。而系爭屋頂之漏水原因乃因挖孔後再作修補時，修補處之彩色鋼板與原有鋼板及收邊滴水板間之接合處理不當所致，故鑑定報告書鑑定結果修復該屋頂局部漏水之工法乃將修復範圍內收邊之滴水鋼板拆除，並將範圍內原有含隔熱層彩色鋼板之鈎釘拆除，保留桁條上原

有含隔熱層之彩色鋼板不拆除，並於其上重新蓋上不含隔熱層之彩色鋼板，重新安裝鋼板之鈎釘並重新施作收邊之滴水鋼板，以解決該處漏水之問題。鑑定之修復工法因係針對該處漏水之缺失修復，原有桁條及含隔熱層之彩色鋼板並無拆除，故修復費用彩色鋼板之鑑估單價乃依「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」第37頁第五類第11項蓋彩色鋼板560元/m²(不含桁條及隔熱層)估價，亦有高雄市建築師公會110年8月11日110高建師鑑字第539號函在卷可參(見本院卷一第239-241頁)，而屋頂部分漏水之修復，只要使用適當工法，將範圍內之漏水原因排除，即可不再漏水，並無必要將大面積完好無損之鋼板全面換新，增加不必要之費用，是上訴人主張應以含隔熱層之彩色鋼板估價，採用鑫誠鋼板材料行之估算費用計算修復費用云云，為不可採。

- ③另有關露臺屋頂東側及南側部分之漏水問題，經函請高雄市建築師公會補充說明，該補充說明以經鑑定建築師以爬梯攀爬至彩色鋼板屋頂上部檢視屋頂現況，東側露臺及南側露臺a、b、c、d、e處之鋼板搭接情形並無異狀，經詢問上訴人下雨時是否會漏水、上訴人回覆平常下雨並不會漏水，需非常大的豪雨才會滲漏水，故鑑定該處屋頂構造應無漏水之缺失，因若有破損情形，平常下雨即會漏水。另東側露臺滲漏水之原因，係因建築物老舊，上層建築物角窗外牆二丁掛勾縫開裂，豪大雨時雨水會由磁磚勾縫開裂處毛細至外牆磁磚內部的黏著砂漿空隙，讓露臺屋頂上側外牆的雨水經由磁磚勾縫與黏著砂漿空隙形成的水路流到露臺屋頂下側的外牆磁磚上，而造成滲漏水之現象。修復方式為以矽利康填補開裂處之磁磚勾縫，修復費用為材料矽利康1罐150元、修復工資2,500元，合計2,650元。有高雄市建築師公會109年8月19日109高建師鑑字第572號函在卷可稽(見原審卷三第57頁)。上訴人雖質以前開鑑定意見為不可採，然所提出者僅鑑定建築師勘驗現場時無法試水、下雨時仍有滲漏情形等情

01 況描述，自難以上訴人之主觀意見即認鑑定人本於親自勘查
02 結果及專業學識所作之鑑定結果為不可採。又出賣人所負關
03 於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵
04 之發生，有故意或過失為必要。是被上訴人莊秀絹抗辯其無
05 庸負責系爭房屋東側露台上層建築物外牆二丁掛勾縫開裂造
06 成之露臺屋頂下側外牆磁磚之滲漏水瑕疵云云，即不可採。

07 ④而前開修復方式既為除去瑕疵之必要方法，坊間亦難尋中古
08 鋼板、滴水板可供使用，亦無證據足認系爭房屋之前開滲漏
09 水瑕疵經前開方法為修復後，其交易價值會高於原來之交易
10 價格，是上開修復費用均屬必要，無庸扣除折舊。從而，上
11 訴人請求被上訴人莊秀絹就露臺屋頂滲漏水部分之必要修復
12 費用合計為11,811元（計算式：1,250元+4,536元+3,375元
13 +2,650元=11,811元）。

14 (4)系爭房屋樓下第三人所有房屋3樓臥室天花板水漬，是否為
15 系爭房屋瑕疵所造成之損害？如是，其必要之修復費用若
16 干？

17 ①系爭鑑定報告認系爭房屋樓下第三人所有房屋3樓臥室天花
18 板確有水漬，該處滲水原因乃是該位置上側系爭房屋露臺砌
19 築磚牆時，將磚牆最下層的紅磚嵌入地磚內，當地面上有外
20 來水聚集在露臺地磚切開處的水泥砂漿上時，水會經由水
21 泥砂漿滲透至下側的紅磚上，再毛細至下層的天花板上，而
22 造成樓下第三人所有房屋3樓臥室天花板水漬現象，經原審
23 函詢高雄市建築師公會補充說明，認露臺砌築磚牆造成防水
24 層破損，且因系爭房屋買賣時，露臺現況地面磁磚切開後並
25 無修補，致積水於該處造成，因此修復方式宜採將原有砌築
26 磚牆位置之地磚及與該地磚相鄰兩側地磚範圍（寬0.6公
27 尺、長2.6公尺共3塊地磚範圍）之地磚打除，需打至原有防
28 水層，並將打除之砂漿清除乾淨後，鋪設PU防水層，再於
29 其上鋪設地磚。而上開瑕疵之必要修復費用為原有磁磚打除
30 費用3,000元、PU防水處理（含水泥粉刷）費用1,147元、地
31 坪貼地磚費用2,785元（鑑定報告誤載為2,856元，應予更

正）、運什費1,040元、廢棄物處理費2,000元，有高雄市建築師公會109年8月19日109高建師鑑字第572號函存卷可參（見原審卷三第58-59頁）。

②上訴人雖主張前開部分修復範圍應為樓下第三人房屋3樓臥室天花板修復面積13.64平方公尺云云，然系爭房屋樓下第三人所有房屋3樓臥室天花板受樓上漏水影響造成水漬之面積大約僅1平方公尺（詳系爭鑑定報告書附件五照片編號8相片上水漬之位置），天花板之修復面積係考慮若僅修復受損之1平方公尺水漬部分，則會造成天花板油漆顏色新舊不一致的缺失，故為使修復後該臥室天花板顏色一致，達到修復之目的，乃將該臥室天花板面積13.64平方公尺全部重新油漆，故13.64平方公尺並非漏水受損面積。又漏水修復主要在找出漏水點，運用適宜的工法謹慎施工，將漏水原因排除，即可修復不再漏水。本案因露臺砌築磚牆造成磚牆底部防水層破損，導致外來水通過防水層損壞之位置毛細至下側的天花板造成水漬之漏水情形，只要將該防水層破損點修復，毛細滲水的通路就被阻斷，漏水即可修復。故毛細現象只是漏水過程滲水的單純現象，並無所謂的毛細效應。所以系爭房屋樓下第三人所有房屋3樓臥室天花板之水漬，經鑑定為露台砌築磚牆造成磚牆底部防水層破損所致，只要依系爭鑑定報告書修復方式所建議之防水修復範圍（寬0.6公尺長2.6公尺共三塊地磚範圍）施作，即可將漏水點修復，排除漏水原因不再漏水，並無必要將系爭房屋樓下第三人所有房屋3樓臥室天花板油漆範圍13.64平方公尺內之地磚全部打除重鋪，有高雄市建築師公會110年8月11日110高建師鑑字第539號函覆之補充說明可稽（見本院卷一第241頁）。是上訴人前開主張，難認可採。

③又上開修復費用項目中，雖有地坪貼地磚部分，然承前所述，該修復方式為除去瑕疵之必要方法，所支出之費用乃屬屬必要，自無庸扣除折舊。從而，上訴人得請求被上訴人莊秀娟就露臺地面防水層破損部分之必要修復費用合計為9,97

2元（計算式：3,000元+1,147元+2,785元+1,040元+2,000元=9,972元）。另樓下第三人所有房屋3樓臥室天花板水漬，既係因系爭房屋露臺地磚切開處未修補所致，經鑑定結果，其修復費用包括原有表層處理及油性水泥漆打底2,750元、一底二度水性水泥漆3,683元、廢棄物清理及清潔費2,000元，共計8,433元（計算式：2,750元+3,683元+2,000元=8,433元）。是以，上訴人得請求被上訴人莊秀絹就露臺地面防水層破損致滲漏至樓下房屋之必要修復費用合計為18,405元（計算式：9,972元+8,433元=18,405元）。

(5)基上，系爭房屋滲漏水瑕疵之修復費用共計83,507元（計算式：23,020元+30,271元+11,811元+18,405元=83,507元）。

5.上訴人雖主張系爭房屋因露臺設有天井，下雨時會造成露臺淹水，故被上訴人莊秀絹應給付露臺天井修繕費28,700元云云，然系爭房屋於上訴人購買系爭房屋時既已設有天井，且兩造係約定按現況（即有天井之現狀）交屋，則被上訴人交付設有天井之系爭房屋，自屬按債之本旨所為之給付，並無瑕疵或債務不履行之情事。而天井係為採光或通風，於下雨時雨水會由天井滴落於露臺地板，自屬當然，是上訴人主張被上訴人莊秀絹應給付露台天井修繕費28,700元，尚屬無據，不應准許。

6.上訴人再主張系爭房屋經修復後仍受有價值減損，而主張交易價值貶損云云，惟就此部分上訴人並未舉證證明系爭房屋於瑕疵修補後仍有價值減損，自無可採。至上訴人雖援引系爭契約第9條第7項主張因系爭房屋有瑕疵，故其得請求被上訴人莊秀絹按價金萬分之2之違約金云云，然前開規定雖規定乙方（指賣方）依法對於甲方（指買方）負有瑕疵擔保責任，然但書係規定「若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物之瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交

之義務，並由僑馥建經將專戶價金餘款依約給付乙方，甲方並應自乙方通知點交之日起，每逾一日按乙方因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方。」（見原審卷一第41頁），乃規範甲方無故拒絕點交之違約賠償責任，並非規範若發生物之瑕疵時乙方之違約賠償責任，且本件被上訴人莊秀絹業已將系爭房屋點交予上訴人收受，是上訴人前開主張，顯對契約條款有所誤解，自不可採。

7.查上開系爭房屋（含附屬建物）漏水瑕疵之修復費用83,507元，均係修復系爭房屋（含附屬建物）瑕疵所生之必要費用，而上訴人以418萬元購買系爭房屋，所期待買受者係一無滲漏水瑕疵之系爭房屋（含附屬建物），現系爭房屋必須花費相當修復費用始能達到上訴人所約定買受之系爭房屋狀態，則以前開修復費用83,507元作為減少價金之數額，應屬合理。是經上訴人減少價金後，就該減少價金之83,507元部分，被上訴人莊秀絹受領即屬無法律上原因，上訴人自得依不當得利之法律關係請求被上訴人莊秀絹返還83,507元。

8.次按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。經查：

(1)上訴人主張因系爭房屋主臥室之牆壁有滲水、壁癌、馬桶脫膠臭味等瑕疵，致其母親需另外租屋居住，其因此受有每月4,000元，共計98,400元之租金損失等語，並提出租賃契約書為證（見原審卷三第145-164頁），查系爭房屋確有主臥室牆壁滲水、壁癌之瑕疵，其滲漏水之原因為浴室地坪與牆壁交角防水處理不完善，沒有達到斷水效果，導至地面水經由磁磚勾縫流入原有以軟底鋪貼磁磚工法施作之水泥砂漿內，再由地坪牆壁交角處流入浴室牆壁底部，造成牆壁滲水、壁癌之現象，已如前述，而觀之系爭房屋現況照片拍攝位示意圖，可知主臥室與系爭房屋之二間浴室相鄰，因浴室地坪與牆壁交角防水處理不完善，只要於任一間浴室用水，均將致

01 地面水經由磁磚勾縫流入原有以軟底鋪貼磁磚工法施作之水
02 泥砂漿內，再由地坪牆壁交角處流入浴室牆壁底部，造成主
03 臥室牆壁滲水，是於前開瑕疵未修復之前，主臥室牆壁將一
04 直處於滲水、壁癌不斷發生之情形，嚴重影響主臥室之居住
05 使用，況主臥室浴室馬桶亦有脫膠之情形，而出現臭味，此
06 為被上訴人所不否認（見原審卷一第141頁存證信函所
07 載）。而系爭房屋僅有二間臥室，因主臥室無法為正常合理
08 之居住使用，致上訴人之母親於108年3月1日起需另外租屋
09 居住，每月租金為4,000元，有前開租賃契約書可稽，堪認
10 因系爭房屋滲漏水，致主臥室無法正常居住使用，每個月受
11 有租金損失4,000元。而本件經原審囑託高雄市建築師公會
12 鑑定結果，修復方式為將原有磁磚打除、重新施作防水及貼
13 地磚及磁磚，與上訴人一開始主張之修復方法相同，然因被
14 上訴人莊秀絹不同意依此方式為之，致遲遲未能修復，固堪
15 認定；然於高雄市建築師公會於109年6月22日檢送系爭鑑定
16 報告到院後（見原審卷二第489頁），上訴人已無保留現狀
17 之必要，而得予以僱工修復，卻仍未為之，是應認上訴人僅
18 得請求被上訴人莊秀絹給付自108年3月1日起至109年6月30
19 日止，以每月租金額4,000元計算，共計64,000元之租金損
20 失，逾此部分之請求，難認必要，不應准許。

21 (2)上訴人主張被上訴人莊秀絹應給付第一、二審裁判費23,671
22 元、28,081元、鑑定費65,000元、郵資費用977元等費用云
23 云，惟此部分乃訴訟費用之一部，依民事訴訟法第78條、第
24 79條之規定，法院自應依當事人勝敗之程度定其負擔比例，
25 是上訴人請求被上訴人賠償此部分之費用，尚難憑採。

26 (3)另上訴人主張公共浴室洗臉盆下水管開關本無滲漏水，然經
27 被上訴人莊秀絹委請其配偶許秋謨於107年12月11日至系爭
28 房屋尋找滲漏水之原因，經許秋謨更換公共浴室洗臉盆下之
29 維修開關後，該開關處即出現滲漏水之情形。查前開開關處
30 確有間歇性滴水之情形，業據本院勘驗無誤，有勘驗照片在
31 卷可稽（見本院卷二第31-38頁），該部分係因被上訴人莊

01 秀絹為自行修補瑕疵，然修繕不善所致，則上訴人依據民法
02 第227條不完全給付之規定，自得請求被上訴人莊秀娟賠償
03 該部分之修復費用。關於該修復費用，上訴人雖未提出證據
04 證明之，然本院依據民事訴訟法第222條第2項規定，參酌被
05 上訴人所提出之○○生活百貨統一發票1紙及水龍頭4分1字
06 外牙維修開關照片1張（見原審卷二第425-427頁），材料費
07 用為80元，及「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」
08 所載水電技工（一大工）工資為2,500元（見本院卷一第297
09 頁），認如委請工人重新更換之必要修復費用應為2,580元
10 （計算式：80元+2,500元=2,580元）。

11 (4)基上，上訴人依據民法第227條規定債務不履行（不完全給
12 付）之法律關係，得請求被上訴人莊秀娟給付66,580元（計
13 算式：64,000元+2,580元=66,580元）。

14 9.至上訴人雖主張因系爭房屋買賣時，許秋謨均在場，且後續
15 發生漏水時，亦是許秋謨出面處理，是許秋謨亦應與被上訴
16 人莊秀娟連帶負返還或賠償責任云云，惟系爭契約既係存在
17 於上訴人與被上訴人莊秀娟間，為上訴人所肯認（見原審卷
18 三第196頁），且上訴人並未舉證證明許秋謨因此受有何不
19 當得利，則本於債之相對性，上訴人自不得依據不當得利或
20 系爭契約約定向契約以外之第三人許秋謨請求返還或賠償。

21 10.綜上，上訴人係於入住後不久即發現系爭房屋有滲漏水之情
22 事，而被上訴人莊秀娟復未能舉證於系爭房屋交屋時業經修
23 復而無漏水，顯見系爭房屋於被上訴人交付時即有瑕疵，則
24 上訴人依不當得利、債務不履行（不完全給付）之法律關
25 係，請求被上訴人莊秀娟給付150,087元（計算式：83,507元
26 +66,580元=150,087元），為有理由，應予准許；逾此部分
27 之請求，為無理由，不應准許。

28 (二)就前開爭點(一)2.部分：

29 1.上訴人主張被上訴人莊秀娟、許秋謨預謀故意毀損水管開
30 關，由許秋謨於107年12月3日預先買好洗臉台水管開關，並
31 於12月11日未經告知上訴人，無故更換洗臉台水管開關，毀

01 損至不可修復並開始漏水，致其受有20萬元之損害等情，為
02 被上訴人所否認，辯稱：許秋謨於107年12月11日至系爭房
03 屋查看，發現公共浴室洗臉盆下的維修開關螺絲鬆動在滴
04 水，隨即到樓下○○○路的○○五金行買一個開關和兩支軟管來
05 修繕，上訴人全程在現場幫忙，並到15樓幫忙開、關水錶等
06 語。經查：

07 (1)本件緣起為系爭房屋發生滲漏水之情事，經上訴人於107年1
08 2月9日告知仲介人員，仲介人員再告知被上訴人莊秀絹後，
09 被上訴人莊秀絹遂委由其配偶許秋謨於107年12月11日至系
10 爭房屋尋找滲漏水之原因，並因此更換公共浴室洗臉盆下的
11 維修開關。

12 (2)據被上訴人王乃勤前於原法院以證人身份具結證稱：交屋
13 後，上訴人有向伊表示系爭房屋已經漏水一個禮拜，伊就馬
14 上去處理，許秋謨在被上訴人知道的當天就先來看，隔天又
15 跑了一趟，其中第二趟、第三趟伊沒有跟去，但是第四趟因
16 為上訴人要求一定要到，所以伊有一起現場，因為伊只在客
17 廳等候，但有聽許秋謨說先處理公共浴室洗手臺下方的開
18 關，那邊有漏水，但當處理好後，要繼續看還有哪裡漏水
19 時，上訴人就不讓伊繼續處理，就只好離開系爭房屋等語
20 （見原審卷一第547-549頁），另上訴人於其與被上訴人胡
21 曉萍107年12月24日之通聯簡訊紀錄，亦自承「後來買方在
22 隔天自行帶矽利康來處理，我看很搖頭，好言相勸不要這麼
23 處理。到了下午只維修洗臉盆下的出水口」等語（見原審卷
24 一第171頁），足認上訴人所指許秋謨毀損公共浴室洗臉台
25 下方水管開關之時點，係已交屋之後，即系爭房屋已於上訴
26 人管領中，且上訴人當時亦在系爭房屋之內，則許秋謨如何
27 藉故在上訴人之監督下，藉維修水管開關時加以毀損，自屬
28 有疑。況被上訴人莊秀絹為系爭房屋之出賣人，其對系爭房
29 屋負有物之瑕疵擔保責任，實無與其配偶許秋謨預謀毀損公
30 共浴廁洗臉台之水管開關，再耗費勞力、時間、費用加以修
31 補之動機。是以，上訴人主張被上訴人莊秀絹與其配偶許秋

01 謨未經其同意，故意毀損公共浴廁洗臉台下方水管開關，構
02 成不法侵權行為乙節，為不可採。至其更換後雖有滴水之情
03 形，然此係屬被上訴人莊秀絹依買賣契約負擔不完全給付責
04 任之範疇，已如前述。是上訴人執此依侵權行為之法律關
05 係，主張被上訴人莊秀絹、許秋謨應賠償其20萬元，自屬無
06 據，不應准許。

07 2.上訴人另主張被上訴人莊秀絹構陷上訴人更換如原審卷一第
08 479頁上方照片所示公共浴廁洗臉台下方水管開關，致上訴
09 人另受有20萬元之損害，固提出照片為證（見原審卷一第47
10 9頁）。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
11 證之責任，民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。經查，
12 被上訴人莊秀絹雖曾抗辯其有請被上訴人許秋謨於107年12
13 月11日幫上訴人更換系爭房屋公共浴廁洗臉台下方整組新的
14 水管維修開關，嗣後發現上訴人將舊的換上，新的被換下來
15 云云，然此僅屬訴訟中所為之攻擊防禦方法，不論是否屬
16 實，均未使上訴人之社會上評價因而受到貶損，而有名譽權
17 或人格權受侵害之情事，且上訴人亦未舉證證明其因此受有
18 何損害，則其執此依據侵權行為之法律關係請求被上訴人莊
19 秀絹、許秋謨賠償20萬元，亦屬無據，不應准許。

20 (三)就前開爭點(二)、(三)部分：

21 1.上訴人主張被上訴人誠昱公司之受僱人即被上訴人王乃勤、
22 胡曉萍關於簽訂系爭契約及附件現況說明書之事項，未善盡
23 查證義務，未誠實告知異動主結構堵死排水口，造成排水不
24 順淹水，系爭房屋多處滲漏水，樑柱有間隙裂痕，系爭房屋
25 有未登記之附屬建物，樓下第三人有滲漏水之鄰損等情形，
26 且未盡居中協調之責，其得依據債務不履行、不當得利之法
27 律關係，請求被上訴人誠昱公司再返還仲介服務費82,419
28 元、賠償精神慰撫金20萬元及懲罰性賠償損害20萬元，依據
29 債務不履行、侵權行為損害賠償之法律關係，請求被上訴人
30 王乃勤、胡曉萍連帶給付40萬元等情，然為被上訴人誠昱公
31 司、王乃勤、胡曉萍所否認，並以前開情詞置辯。經查：

(1)按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條第2項分別定有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項亦有明文。次接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，亦為同法第535條、第544條所明定。再按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明文。是依上開規定，不動產經紀人受託在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務應以相當合理之範圍為其限度，如不動產經紀人已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，尚不得認為其有何過失，並非不動產標的現況說明書之記載與現實情況有所落差，即謂不動產經紀業者及經紀人員應依上開規定負損害賠償責任，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。查被上訴人王乃勤、胡曉萍均受僱於被上訴人誠昱公司擔任仲介人員，自有告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受人對不動產進行必要檢查之義務。其就通常檢查如以肉眼觀之即可輕易得知之瑕疵，應依其專業予以查知，並告知買受人。是以，若滲漏水以開關水龍頭之短暫試水方式即可查知，其自應依其專業予以查知，並協助買受人為必要之檢查。

(2)上訴人雖主張系爭房屋多處滲漏水、異動主結構堵死排水口，造成排水不順淹水、樑柱有顯見間隙裂痕等情形，足證王乃勤、胡曉萍在居間過程並未盡前述報告及調查義務云云。惟查：

①被上訴人王乃勤於原審以證人身份具結證稱：伊帶上訴人去看系爭房屋及簽約時，確實沒有漏水，因為伊不僅帶上訴人去看，也有帶其他客人去看而進出系爭房屋很多次，且伊是開發，負責的工作不僅是帶看，也包含利用下雨時進去看系爭房屋的屋況，假如真的有漏水，不可能沒看到，且伊個人在接房子的時候，都一定會先去看房子有無漏水的狀況，始能跟買方誠實告知，且在帶客人看屋時，不僅伊會仔細看，客人也會細看，而本件系爭房屋之現況說明書之勾選，都是經伊詢問屋主後才確認勾選，且系爭房屋於出售時，牆壁整個都有粉刷過等語綦詳（見原審卷一第545-546頁），可見被上訴人王乃勤及上訴人至系爭房屋察看時，均無從依系爭房屋之外觀查知系爭房屋有所謂滲漏水、壁癌等瑕疵。至被上訴人王乃勤、胡曉萍雖未曾就系爭房屋為放水測試，然關於上訴人主張系爭房屋之滲漏水瑕疵，由原審送請高雄市建築師公會鑑定，經鑑定建築師於109年3月14日、4月26日、5月17日三次會勘，及經鑑定建築師以爬梯攀爬至彩色鋼板屋頂上部檢視屋頂狀況後，始作出系爭鑑定報告及109年8月19日補充報告，且上訴人自陳於107年12月1日交屋入住，經其與母親清洗大小浴室並使用浴室盥洗後，至107年12月3日始發現有滲漏水之狀況（見原審卷一第23頁），足認系爭房屋

01 係經上訴人居住使用二日以上，始呈現滲漏水之現象，即非
02 經大量用水，無從查知，是縱經開關水龍頭予以試水，亦難
03 於數分鐘內予以查知，自非現今房屋仲介人員注意能力所能
04 發現。又關於天花板輕鋼架夾層藏水槽、集水盆部分，既在
05 天花板夾層內，要難課以仲介人員有拆除天花板輕鋼架予以
06 檢查之義務。是難認被上訴人王乃勤、胡曉萍在居間過程
07 中，有未盡調查義務或明知系爭房屋有漏水狀況而未據實向
08 上訴人報告之情。

09 ②上訴人雖稱系爭房屋有異動主結構堵死排水口，造成排水不
10 順淹水，其於交屋時對此並不知情，然系爭契約附件之現況
11 說明書於項次10「屋內自來水供水及排水系統是否正常」選
12 項勾選「是」，故被上訴人王乃勤、胡曉萍顯未盡調查、報
13 告義務云云，並提出慶都大第消防、電信設備圖為證（見原
14 審卷一第211-215頁、卷二第57頁），然系爭房屋陽臺連接
15 室內無門，無門檻（見原審卷一第27頁照片），且露臺有部
16 分增建為室內空間，足見系爭房屋有經改裝之情事，此應為
17 上訴人所知悉，而系爭契約既約定現況交屋，則系爭房屋現
18 有排水口數量為何，即為被上訴人莊秀絹應交付之現況。而
19 是否因減少排水孔數量致排水不順淹水，上訴人自陳係豪大
20 雨時始會發生，此尚非屬房屋仲介人員依通常檢查即可發現
21 之情形，自難認被上訴人王乃勤、胡曉萍有何未盡調查、報
22 告義務之情事。

23 ③至上訴人主張現況說明書於項次38「樑、柱部分是否有顯見
24 間隙裂痕」選項勾選「否」，然系爭房屋浴室漏水於交屋
25 後，陸續擴大壁癌面積及樑柱被油漆粉刷背後，陸續出現被
26 掩蓋的間隙裂痕，則被上訴人王乃勤、胡曉萍顯未盡調查、
27 報告義務云云，惟上訴人既自陳該樑柱間隙裂痕於交屋前係
28 由油漆粉刷所掩蓋，係於浴室出現滲漏水之後才顯見，則該
29 樑柱間隙裂痕自非屬房屋仲介人員依通常檢查可得發現之情
30 形，是難認被上訴人王乃勤、胡曉萍就此有何未盡調查、報
31 告義務之情事。

01 (3)上訴人另主張現況說明書於項次4「建物有無施工損鄰或鄰
02 損狀況」選項勾選「否」，然系爭房屋有異動建築結構敲打
03 南側露台地板致樓下第三人於107年10月起有滲漏水之鄰
04 損，則被上訴人王乃勤、胡曉萍顯未盡調查、報告義務云
05 云，惟被上訴人莊秀絹係於107年11月間委由被上訴人誠昱
06 公司居間出售系爭房屋，當時系爭房屋並無施工，則有無施
07 工鄰損自非屬房屋仲介人員當時所得查知之情形，自難認被
08 上訴人王乃勤、胡曉萍有何未盡調查、報告義務之情事。

09 (4)系爭房屋有未登記之增建鐵皮屋，為兩造所不爭執，然系爭
10 契約附件之現況說明書，於項次34「建物是否有包括未登記
11 之改建、增建、加建、違建部分」選項勾選「否」，則該現
12 況說明書之前開記載，確有與實際狀況不符之情形，而有無
13 鐵皮屋增建，以肉眼觀之即可查知，則被上訴人王乃勤於記
14 載前開事項之現況說明書上簽名，即難謂已盡必要之調查義
15 務，固堪認定；惟前開增建鐵皮屋為肉眼所輕易查知，上訴
16 人既於購買系爭房地前多次前往現場查看，當已明知前開增
17 建鐵皮屋之存在，仍同意買受系爭房屋含增建鐵皮屋部分，
18 又系爭契約之買賣標的物係以簽約時之標的物為準，包含主
19 建物、陽臺、露臺及其上之增建鐵皮屋，被上訴人莊秀絹應
20 就露臺部分（含增建鐵皮屋部分）負擔物之瑕疵擔保責任，
21 業如前述，是縱被上訴人王乃勤於記載前開事項之現況說明
22 書上簽名，難謂已盡必要之調查義務，惟上訴人並未因此受
23 有何實際之損害，應堪認定。

24 (5)而本件系爭房地之出賣，係由被上訴人王乃勤負責開發賣家
25 即被上訴人莊秀絹，由被上訴人胡曉萍負責帶看房屋，以為
26 分工，業據上訴人、被上訴人王乃勤、胡曉萍陳述在卷（見
27 原審卷三第200頁），是被上訴人胡曉萍所負責者既然僅帶
28 看房屋，則其對於屋況之瞭解，即需透過其同事即被上訴人
29 王乃勤之告知，則被上訴人王乃勤以其所觀察系爭房屋並無
30 滲漏水之情，由被上訴人胡曉萍以其自被上訴人王乃勤處所
31 得知之屋況轉知上訴人，而排水不順、滲漏水、樑柱有間隙

01 裂痕等屋況又非屬通常檢查即可查知之瑕疵，自難認被上訴
02 人胡曉萍有何未盡調查或告知義務，而故意或過失不法侵害
03 上訴人權益之情。

04 (6)況被上訴人王乃勤已帶上訴人至系爭房屋察看，復提出由被
05 上訴人莊秀絹填寫之現況說明書，以告知有關係爭房屋之現
06 況，並經上訴人確認後簽名其上（見原審卷一第50頁），堪
07 認被上訴人王乃勤、胡曉萍對系爭房屋已為合理調查及訪
08 視，自難認被上訴人誠昱公司、王乃勤、胡曉萍於居間仲介
09 系爭契約時，有未盡民法第567條之調查、告知義務，更無
10 故意或過失不法侵害上訴人權益之情事，是上訴人主張被上
11 訴人誠昱公司未盡善良管理人注意義務為調查及告知，應負
12 賠償責任等語，應無可採。則上訴人依民法第544條、第227
13 條第2項規定等債務不履行之法律關係主張被上訴人誠昱公
14 司應賠償其精神慰撫金20萬元及懲罰性賠償損害20萬元，即
15 屬無據，不應准許。

16 (7)至上訴人指稱被上訴人王乃勤、胡曉萍於系爭房屋發生滲漏
17 水之瑕疵後，未盡其居中協調之責云云，然上訴人於107年1
18 2月9日通知被上訴人胡曉萍系爭房屋發生滲漏水情事後，被
19 上訴人胡曉萍即告知被上訴人王乃勤，由被上訴人王乃勤於
20 當日通知被上訴人莊秀絹，被上訴人王乃勤並於當日即至系
21 爭房屋查看漏水情形，並於107年12月10日偕同被上訴人莊
22 秀絹委由之許秋謨至系爭房屋查看漏水，被上訴人王乃勤、
23 胡曉萍亦於107年12月25日偕同賣方即被上訴人莊秀絹等人
24 至系爭房屋協調漏水修繕事宜（見原審卷一第547頁、卷二
25 第385頁、卷三第211頁、本院卷一第13頁），之後因上訴人
26 與被上訴人莊秀絹對於修復方法意見不一，始生本件爭訟，
27 自難認被上訴人王乃勤、胡曉萍有上訴人所稱未協助買賣雙
28 方協調之情事。至被上訴人王乃勤、胡曉萍雖於原審陳稱有
29 告知上訴人增建鐵皮屋不在保固範圍等語，然此既為本院所
30 不採，自難認上訴人因此受有何損害。另上訴人指稱被上訴
31 人王乃勤於107年12月9日跟其母親說先搬到另一房間居住，

造成其母親精神受損云云，然縱認被上訴人王乃勤曾有此言，亦僅屬上訴人或其母親個人感受之範疇，難認上訴人或其母親之人格權因此受有何不法之侵害。

2.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565條、第568條規定甚明。系爭契約既因被上訴人誠昱公司居間而成立，被上訴人誠昱公司依前開規定自得請求上訴人給付居間報酬。而被上訴人誠昱公司並無未盡調查、告知義務之情事，業如前述，其與上訴人間之居間契約亦仍有效存在，則被上訴人取得仲介服務費，既係因居間契約而取得，自難認有何無法律上原因之情事存在，是上訴人依據民法第179條規定請求被上訴人再返還仲介費用82,419元，自屬無據，不應准許。

3.被上訴人王乃勤、胡曉萍並無上訴人所指就異動主結構堵死排水口，造成排水不順淹水、系爭房屋滲漏水、樑柱有間隙裂痕、樓下第三人滲漏水鄰損等，有未盡報告、調查義務之情，至關於系爭房屋有增建部分，雖未盡調查義務，然並未因此造成上訴人受有損害，已如前述。上訴人雖另主張被上訴人王乃勤於原法院作證時，有刻意袒護被上訴人莊秀絹，誤導滲漏水係洗臉盆水管開關所致，不實證稱有告知上訴人增建鐵皮屋不在保固範圍，而侵害其權益云云。惟查法院認定事實、適用法律乃係針對全案卷證及兩造間之攻擊、防禦之全辯論意旨而為綜合判斷，並不會因特定或單一證人之證述，而率以論斷，且系爭房屋有無瑕疵，既已經公正客觀之鑑定機構高雄市建築師公會而為專業之鑑定，已釐清系爭房屋瑕疵之緣由，且鐵皮屋增建亦經認定應屬瑕疵擔保責任之範圍，即無所謂有被上訴人王乃勤於作證時刻意誤導原法院，而致上訴人權益受損之情事，是上訴人就此部分之主張亦非有據。且被上訴人王乃勤、胡曉萍僅係誠昱公司之受僱人，其2人並未與上訴人成立居間契約，則上訴人主張依居

間契約債務不履行或侵權行為之法律關係請求被上訴人王乃勤、胡曉萍連帶賠償40萬元，自屬無據，不應准許。

八、綜上所述，上訴人主張系爭房屋有滲漏水之瑕疵，應為可採。則上訴人主張行使瑕疵擔保之減少價金請求權，依不當得利及債務不履行（不完全給付）之法律關係請求被上訴人莊秀絹給付150,087元及自起訴狀繕本送達之翌日即108年2月21日（於108年2月20日送達被上訴人莊秀絹-見原審卷一第91頁之送達證書）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，僅判命被上訴人莊秀絹給付59,048元本息，就其餘91,039元本息部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，未逾150萬元，被上訴人莊秀絹已不得上訴而告確定，自無宣告假執行之必要。原審駁回該部分假執行之聲請，理由雖有不同，但結果同一，自應予維持，爰併駁回此部分之上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。又本院審酌本件鑑定費用係因被上訴人莊秀絹爭執瑕疵擔保責任，而鑑定系爭房屋滲漏水原因及修復費用所生，及兩造勝敗比例等情形，爰命本件訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第449條、第79條，判決如主文。

中華民國 111 年 5 月 4 日
民事第五庭 審判長法官 藍雅清

法 官 陳春長

法 官 張季芬

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 4 日

書記官 王雪招

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。