

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第400號

原告 張逢洲

被告 廖文煒

訴訟代理人 劉仁閔律師

林立律師

邱柏越律師

被告 千品不動產經紀有限公司

法定代理人 蔡耀郎

訴訟代理人 李坊祥

複代理人 劉仁閔律師

邱柏越律師

林立律師

參加人 徐雄基

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國一〇九年九月十四日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告廖文煒應給付原告新臺幣肆拾叁萬貳仟玖佰陸拾元，及自民國一〇六年十月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告千品不動產經紀有限公司應給付原告新臺幣捌仟陸佰伍拾玖元，及自民國一〇六年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告廖文煒負擔百分之三十二，由被告千品不動產經

紀有限公司負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告廖文煒如以新臺幣肆拾叁萬叁仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告千品不動產經紀有限公司如以新臺幣玖仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第二十四條定有明文。本件原告係因與被告千品不動產經紀有限公司（下稱被告公司）間委託居間買賣門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號二樓房地，及與被告廖文煒間買賣門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號二樓房地涉訟，原告與被告公司間附停止條件定金（斡旋金）委託書確認書第九條約定：「如因本約而涉訟者，應以標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院」（見卷(一)第三三頁），原告與廖文煒間不動產買賣契約書第十四條後段約定：「如有爭議致涉訟，甲（即原告）、乙（即廖文煒）雙方合意以買賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院」（見新北地院卷第五九頁、卷(一)第一二二頁），而雙方間定金（斡旋金）委託標的及買賣之標的均位在臺北市中正區，在本院管轄區域內，依首揭法條，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項亦有明定。原告原起訴請求廖文煒給付新臺幣（下同）八十六萬七千元本息，及自交屋日起至清償日止每月一萬五千元，以及請求被告公司給付九萬六千元，因聲明關於起迄日部分未

01 臻具體明確，經本院闡明後，於首次辯論期日更正「交屋
02 日」為民國一〇六年五月五日、「清償日」為清償聲明第一
03 項金額之日（見卷(一)第二七頁筆錄），迨一〇九年五月十九
04 日按估價結果變更聲明為（文字業按原告意旨修正）：「(一)
05 被告應連帶給付原告四十三萬四千八百一十八元，及自一〇
06 六年五月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
07 息，以及自一〇六年五月五日起至清償前開數額之日止，按
08 月連帶給付原告七千五百元；(二)被告公司應給付原告八千六
09 百九十六元，及自一〇六年五月五日起至清償日止，按週年
10 利率百分之五計算之利息」（見卷(一)第一八五頁書狀），嗣
11 於一〇九年六月二十二日再修正聲明第(一)項後段為「自一〇
12 六年五月五日起至本件第一審宣示判決之日止」（見卷(二)第
13 九頁筆錄）。原告前開變更，訴訟標的相同、基礎事實同
14 一，僅係減縮應受判決事項之聲明，無礙被告之防禦及訴訟
15 之終結，且均經被告無異議為本案言詞辯論或當庭表示同
16 意，於法自無不合，本院爰就變更後之訴為裁判，合先敘
17 明。

18 乙、實體方面

19 一、原告部分：

20 (一) 訴之聲明：

21 1 被告應連帶給付原告四十三萬四千八百一十八元，及自一
22 〇六年五月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
23 之利息，以及自一〇六年五月五日起至本件第一審宣示判
24 決之日止，按月連帶給付原告七千五百元。

25 2 被告公司應給付原告八千六百九十六元，及自一〇六年五
26 月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息

27 (二) 原告起訴主張：

28 原告於一〇六年三月二十九日與被告公司訂立附停止條件
29 定金（斡旋金）委託契約，約定由原告委託被告公司居
30 間、代傳達以總價四百八十萬元購買坐落臺北市○○區○
31 ○段○○段○○○○○○○○地號、權利範圍各三萬分之

九一五之土地，及其上建號同段第一一一八號、門牌號碼
臺北市○○區○○街○段○○○號二樓之八房屋（下稱本
件房屋，與前述基地持分合稱本件房地）之意願，如成交
則支付被告公司按買賣價金百分之二計算之報酬，於同年
四月二日與被告廖文煒訂立不動產買賣契約，約定由原告
以總價四百八十萬元向廖文煒買受本件房地，廖文煒並在
買賣契約書第九條第三項勾選本件房屋無滲漏水，嗣原告
業已繳付全部價金及給付被告公司九萬六千元居間報酬，
於同年五月二日取得本件房地所有權，同年五月五日取得本
件房地之占有。詎原告取得本件房屋之占有後開始整理，
旋發現天花板中間吸頂燈旁有滲漏水，雖立即聯繫被告處
理，但歷經近半年仍未能修繕排除，而依不動產估價師評
估結果，本件房地在有天花板中間吸頂燈旁有滲漏水瑕疵
情形下，價值僅四百三十八萬六千六百六十二元，減少四
十三萬四千八百一十八元，爰依民法瑕疵擔保減少價金之
規定，減少價金四十三萬四千八百一十八元，並依民法不
當得利規定請求廖文煒如數返還，及加計自一〇六年五月
五日起算之法定利息；本件房屋既有滲漏水瑕疵，而本件
房屋室內面積僅十八・一七平方公尺，折合約五・五坪，
加計陽台亦僅二二・一九平方公尺，因天花板中央滲漏水
影響功能甚鉅，致原告難以利用出租，爰併依民法債務不
履行損害賠償之規定，請求廖文煒自一〇六年五月五日起
至本件第一審判決之日止，按月賠償本件房屋半數租金損
失七千五百元；而被告公司居間報酬係依買賣總價百分之
二計算，原告與廖文煒之買賣價金既應減少四十三萬四千
八百一十八元，被告公司所支領之報酬亦應減少八千六百
九十六元，爰依民法不當得利規定請求被告公司如數返
還，並支付自一〇六年五月五日起算之法定利息；又被告
公司未盡查證之義務，依不動產經紀業條例第二十一條規
定應就廖文煒所應給付之數額負連帶賠償責任。

二、被告部分：

01 (一) 答辯聲明：原告之訴駁回。

02 (二) 被告固不爭執本件房屋確有天花板中間吸頂燈旁滲漏水之
03 瑕疵，但以本件房屋漏水成因為上方建號臺北市○○區○
04 ○段○○段○○○○○號、門牌號碼臺北市○○區○○街
05 ○段○○○號三樓之一房屋（下稱本件三樓房屋）洗滌室
06 水源管路滲漏，非因本件房屋管路滲漏所致，不應認為係
07 本件房屋之瑕疵，亦不應由廖文煒負擔保之責；本件房屋
08 滲漏水程度輕微，對於房屋之通常使用毫無妨礙，不應視
09 為瑕疵，且該等滲漏水可以修繕排除，無造成價值減損之
10 理，估價報告亦未考量漏水程度、範圍、規模等差異，遽
11 以區域房價比較認定價值減損，不可採憑；本件房屋不因
12 漏水而不能通常使用，無租金損失；另臺北市建築師公會
13 所為修繕費用估算，計算折舊後數額僅四萬八千二百零八
14 元；本件房屋滲漏水位置隱蔽、情節輕微，被告公司已盡
15 查證義務，依法律或契約約定，均不就本件房屋是否漏水
16 一節對原告負保證之責等語，資為抗辯。

17 參加人則對於臺北市建築師公會鑑定過程關於「標的物室
18 內天花板中間吸頂燈旁有方孔開口一處，方孔正下方置放
19 藍色水統一個，內有積水一公分」、「自方孔下方上視，
20 可見鏽痕及水滴懸掛」、「會勘時有新鮮水滴二滴間格約
21 三十分鐘直接滴落於方孔正下方．．．板凳表面」，及鑑
22 定結果均有爭執，本件房屋滲漏水可能因施工品質、管路
23 非不鏽鋼材質、外牆長年耗損滲漏所致。

24 三、原告主張其於一〇六年三月二十九日與被告公司訂立附停止
25 條件定金（斡旋金）委託契約，約定由原告委託被告公司居
26 間、代傳達以總價四百八十萬元購買本件房地之意願，如成
27 交則支付被告公司按買賣價金百分之二計算之報酬，於同年
28 四月二日與被告廖文煒訂立不動產買賣契約，約定由原告以
29 總價四百八十萬元向廖文煒買受本件房地，廖文煒並在買賣
30 契約書第九條第三項勾選本件房屋無滲漏水，嗣原告業已繳
31 付全部價金及給付被告公司九萬六千元居間報酬，於同年五

01 月二日取得本件房地所有權，同年五月五日取得本件房地之占
02 有，原告取得本件房屋之占有後開始整理，旋發現天花板中
03 間吸頂燈旁有滲漏水，雖立即聯繫被告處理，但歷經近半年
04 仍未能修繕排除之事實，業據提出相片、統一發票、不動產
05 買賣契約書暨不動產說明書現況調查表、附停止條件定金
06 （幹旋金）委託書（見新北地院卷第十五、十七、三五、五
07 一至七三頁、卷(一)第三二至三四頁），並引用臺北市建築師
08 公會(108)(註)鑑字第2256號鑑定報告書（下稱本件鑑定
09 報告書）為證，核屬相符，且與被告所提附停止條件定金
10 （幹旋金）委託書、不動產說明書、建物登記謄本、土地登
11 記謄本、建築改良物勘測成果表、地籍圖謄本、使用執照存
12 根、地圖、專任委託銷售契約書、不動產說明書現況調查
13 表、不動產買賣契約書、建物所有權狀、土地所有權狀所示
14 一致（見卷(一)第八五至八七、九二至一二七頁），並為被告
15 所不爭執，應堪信為真實。

16 但原告主張本件房屋天花板中間吸頂燈旁滲漏水情形屬瑕
17 疵、減少本件房地價值四十三萬四千八百一十八元，並致原
18 告難以利用出租、損失每月租金七千五百元，廖文煒溢領價
19 金四十三萬四千八百一十八元、被告公司溢領報酬八千六百
20 九十六元，被告公司應與廖文煒連帶負責部分，則為被告否
21 認，辯稱：本件房屋天花板中間吸頂燈旁滲漏水情節輕微、
22 亦非本件房屋本身管路破漏所致，非屬瑕疵，廖文煒不負擔
23 保之責，滲漏水得以修繕排除，並未造成價值減損，亦不因
24 而不能為通常使用，原告無租金損失，本件房屋滲漏水修繕
25 費用扣除折舊僅四萬八千二百零八元，被告公司依法依約均
26 不就本件房屋漏水負保證之責等語。

27 四、茲分述如下：

- 28 （一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
29 支付價金之契約；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依
30 第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少
31 其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效

01 用之瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所
02 保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規
03 定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
04 價金；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
05 還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
06 同，民法第三百四十五條第一項、第三百五十四條第一項
07 前段、第二項、第三百五十九條前段、第一百七十九條定
08 有明文。又本件原告於一〇六年四月二日經被告公司居
09 間，與被告廖文煒訂立不動產買賣契約，約定由原告以總
10 價四百八十萬元向廖文煒買受本件房地，原告業已繳付全
11 部價金及給付被告公司九萬六千元居間報酬，於同年五月
12 二日取得本件房地所有權，同年五月五日取得本件房地之占
13 有，原告取得本件房屋之占有後開始整理，旋發現天花板
14 中間吸頂燈旁有滲漏水，雖立即聯繫被告處理，但歷經近
15 半年仍未能修繕排除，此為兩造所不爭執，前已述及。

16 (二) 原告請求廖文煒返還溢領價金四十三萬四千八百一十八
17 元，及自一〇六年五月五日起至本件第一審宣示判決之日
18 止，按月賠償七千五百元，係以其與廖文煒間不動產買賣
19 契約之標的物本件房地，其中本件房屋有天花板中間吸頂
20 燈旁滲漏水為論據，被告則以前開情詞置辯。經查：

21 1 廖文煒於一〇六年二月十七日與被告公司簽立專任委託銷
22 售契約時，填具不動產說明書現況調查表，並在本件房地
23 不動產說明書現況調查表上編號第34號「是否有滲漏水情
24 形」欄位勾選「否」（見卷(一)第一一八至一二〇頁），被
25 告公司同年四月十九日據以製作、同年四月二日交付原告閱
26 覽之不動產說明書，在建築改良物「建物瑕疵情形」部分
27 第2點「是否有滲漏水情形？」，亦記載「無」（見卷(一)
28 第九二至九五頁），廖文煒填具之是紙現況調查表並經被
29 告公司交付原告閱覽簽認後（見卷(一)第一一四頁），作為
30 原告與廖文煒間不動產買賣契約書之附件（見新北地院卷
31 第六一頁、卷(一)第一二三頁契約第十六條之記載），廖文

01 煒復在與原告間不動產買賣契約書第九條「擔保責任」第
02 三項標的物滲漏水情形欄位勾選「無滲漏水」（見新北地
03 院卷第五七頁、卷(一)第一二二頁），原告與廖文煒間不動
04 產買賣契約業已明定廖文煒擔保買賣標的物即本件房地其
05 中本件房屋無滲漏水情事，殆無疑義。

06 2 而本件房屋有天花板中間吸頂燈旁滲漏水情事，此經原告
07 指陳歷歷，且經被告當庭坦認無訛（見卷(一)第四二頁筆
08 錄），並與鑑定人即臺北市建築師公會梁守誠建築師鑑定
09 結果吻合（見外放本件鑑定報告書第十頁鑑定結果(一)），
10 堪信為真，前業提及，而本件房屋天花板中間吸頂燈旁滲
11 漏水情節如極為隱蔽輕微、無關重要，原告豈會於取得本
12 件房屋占有後旋即發覺？被告又豈會歷經近半年仍未能修
13 繕排除？況是項滲漏水情形依梁守誠建築師鑑定估算結
14 果，修繕排除工程施作最短需耗時十一個工作日、長則需
15 十四個工作日，加計施工準備、查驗準備、取得裝修許
16 可、竣工審查，合計耗時三二至四一個工作日始能排除，
17 修繕費用更達三十三萬七千一百九十七元（見外放本件鑑
18 定報告書第十頁鑑定結果(三)、(四)），依葉美麗不動產估價
19 師評估結果，是項滲漏水情事更減損本件房地價值達百分
20 之九．〇二（見外放不動產估價報告書第九八頁價格結
21 論），本件房屋滲漏水情事顯相當程度減損本件房地應具
22 備之價值、效用或品質，非屬輕微、無關重要，本件房屋
23 有滲漏水之瑕疵，堪以認定。

24 3 原告與廖文煒間不動產買賣契約明定廖文煒擔保買賣標的
25 物無滲漏水之情事，而本件房屋有滲漏水之瑕疵，已如前
26 述，自與原告與本件房屋既有天花板中間吸頂燈旁滲漏水
27 情事，本件房屋有違原告與廖文煒間不動產買賣契約第九
28 條第三項「廖文煒擔保買賣標的物無滲漏水情事」之約
29 定，原告依民法第三百五十四條第一項前段、第二項、第
30 三百五十九條前段規定，於一〇六年五月五日買賣標的物
31 交付、發現瑕疵並通知後六個月內之同年十月三日（見新

北地院卷第九頁民事起訴狀上收狀戳），以起訴狀行使減少價金形成權、請求減少價金，尚非無憑。至本件房屋滲漏水瑕疵起因為本件房屋自身管路破漏，或其他房屋之管路破漏、防水失效，甚或集合共有之屋頂、外牆破損老化、防水失效所致，要非所問，蓋民法關於瑕疵擔保與債務不履行之規定有間，民法第三百五十四條、第三百五十九條瑕疵擔保責任之規定並不以可歸責於出賣人為要件，是縱瑕疵之發生、存在非可歸責於出賣人，甚且為出賣人所不知，除經特約排除者外，出賣人仍應負擔擔保之責。

4 本件房屋天花板中間吸頂燈旁滲漏水之瑕疵，經本院囑託葉美麗不動產估價師評估結果，減損本件房地價值達百分之九・0二即四十三萬二千九百六十元（估價報告計為四十三萬四千八百一十八元，係以其評估正常價格為四百八十二萬一千四百八十元計算，而本件原告與廖文煒間不動產買賣契約約定總價為四百八十萬元，迭已提及，爰以本件價額計算應減少之價款），前業載明；而葉美麗為九十四年間領得我國不動產估價師證書、已加入臺北市不動產估價師公會、領有臺北市不動產估價師開業證書之不動產估價師，經本院職權囑託，與兩造俱無任何宿怨仇隙、故舊親誼，本件訴訟結果於其亦無任何法律上、經濟上利害關係，此為兩造所不爭執，其估價結果關於本件房屋天花板中間吸頂燈旁滲漏水修復費用部分，並係依據本件鑑定報告書之鑑定結果，衡情葉美麗之估價結果應屬專業、客觀，非無可採。則原告依民法第三百五十四條第一項前段、第二項、第三百五十九條前段規定請求減少本件房地買賣價金四十三萬二千九百六十元，復依民法第一百七十九條規定請求廖文煒如數返還，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有據。

5 被告雖辯稱葉美麗不動產估價師之估價報告書未考量漏水程度、範圍、規模等差異，遽以區域房價比較認定價值減損，不可採憑，及本件鑑定報告書修繕費用估算，計算折

01 舊後數額僅四萬八千二百零八元云云，然：

02 ①本件鑑定報告之修繕費用估算，係由鑑定人梁守誠建築師
03 依據鑑定結果詳細臚列設計、審查與查驗程序及文件取得、清運、管理報酬及稅費，並區別三樓漏水處試水漏水
04 檢查、打鑿、管路修換、修補復原等檢修復原工項報酬，
05 二樓天花板工作架、拆除天花板、表面整理處理、油漆、
06 新作天花板、燈具接線復原等裝修工項報酬（見外放本件
07 鑑定報告書附件七漏水修復估算表），且被告對於本件鑑
08 定報告鑑定結果(一)本件房屋有天花板中間吸頂燈旁滲漏
09 水、(二)漏水成因為本件三樓房屋洗滌室水源管路破漏及(四)
10 修復工程所需日數為三二至四一個工作日部分俱無爭議，
11 自不容不具專業智識、能力之被告，以未依法定程序方法
12 及不具專業證照人員之草率估算，任意爭執本件鑑定報告
13 關於修復費用之必要性、正確性。至被告所稱「折舊」僅
14 在「回復原狀」損害賠償時所應計算，以避免受害人於回
15 復原狀時，受有材料、零件更新之利益，與本件修繕費用
16 係在評估「排除買賣標的房屋瑕疵」所需成本有間，被告
17 辯稱是項修繕費用應計算材料零件折舊，委無可採。

18 ②而細究本件不動產估價報告，本件不動產估價報告之估價
19 條件為本件房屋使用執照之竣工日期、本件鑑定報告之滲
20 漏水事實及修復費用，其估價條件並無任何錯誤；採用比
21 較法、收益法之直接資本化法評估本件房地正常屋況市場
22 合理價格，採比較法求出漏水瑕疵減價比例，採用收益法
23 之折現現金流量分析法計算正常屋況及漏水成本費用，評
24 估本件房地有滲漏水瑕疵情形下，修復費用及污名化所造
25 成之價值減損比例，評估方法亦合於內政部依不動產估價
26 師法第十九條第一項授權訂定之不動產估價技術規則之規
27 定；又本件不動產估價報告已詳細分析政策、經濟等一般
28 因素、不動產市場概況、區域因素，及本件房地土地坐
29 落、使用管制、利用情形、公共設施、周遭環境、本件房
30 屋構造、量體、瑕疵情形等個別因素；其中漏水情形記
31

載：「本所估價師於親赴勘估標的現場勘查漏水情況時，原告張逢洲指稱天花板中間吸頂燈旁方孔為漏水所在，並於其下方放置一藍色水桶，放置時間為前一天晚上至現場勘查時（下午二點半），桶內乾燥無水，觀察漏水處周遭有油漆剝落與水漬乾掉後痕跡，至離開現場前仍未見滴水情形。事後再電訪張逢洲先生詢問漏水情況，其告知若樓上公廁使用較頻繁時，天花板漏水處約十五分鐘滴落一滴水，而使用較不頻繁時，約一個鐘頭滴落一滴」（見估價報告書第三三頁）、「本案現場勘查當時並未見漏水狀況，僅觀察到所指漏水處周遭有油漆剝落與水漬乾掉後痕跡，推斷並未有大量漏水情形」（見估價報告書第五八頁）；另載稱：「房屋漏水屬瑕疵不動產，瑕疵不動產包括凶宅、海砂屋、輻射屋、滲漏水屋等等，瑕疵不動產是否會造成市價減損，從實際修復成本、物理性減損及交易性減損等三方面分析，其中實際成本為漏水修復費用，物理性減損為影響建築物結構安全產生之減損，交易性減損為因曾經有漏水情形，於交易時買受人心理因素之影響產生之減損」（見估價報告書第五八頁），足見本件估價報告不唯已確實考量本件房屋漏水程度、範圍、規模，且翔實說明評估本件房地價值減損含括修繕費用及污名化之理由，應屬客觀可採，被告此節所辯，難認有據。

6 惟民法第三百六十條前段規定：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償」，是在買賣標的物有瑕疵之情形，買受人僅得於減少價金與損害賠償間擇一為請求，尚不得同時請求減少價金及損害賠償，易言之，在買賣標的物有瑕疵之情形，買受人如已請求減少價金，則不得同時另請求損害賠償；在本件情形，原告既已行使減少價金形成權，減少與廖文煒間本件房地買賣價金，雙方間買賣契約價金即成為原告買受具有天花板中間吸頂燈旁滲漏水瑕疵本件房屋之合理價金，該價金既已為原告買受具有滲漏

01 水瑕疵之本件房地之合理價款，原告即不得再以標的有滲
02 漏水瑕疵為由，請求賠償。至民法債務不履行損害賠償之
03 規定，皆以給付不能、給付遲延或不完全給付係可歸責於
04 債務人為前提，此觀民法第二百二十五條至第二百二十七
05 條、第二百三十條、第二百三十一條規定即明；原告與廖
06 文煒間不動產買賣契約標的本件房地固有房屋天花板中間
07 吸頂燈旁滲漏水之瑕疵，但是項瑕疵起因為本件三樓房屋
08 洗滌室管路破漏，情節尚非嚴重，並係因原告占有本件房
09 屋後開始整理，始在拆除天花板中央燈具後察覺，前曾提
10 及，尚非可歸責於廖文煒，原告自亦不得依債務不履行之
11 規定請求廖文煒賠償，則原告請求廖文煒自一〇六年五月
12 五日起至本件第一審宣判日止按月賠償七千五百元，自非
13 有據。

14 (三)原告與被告公司間附停止條件定金(斡旋金)委託書確認
15 書第十條約定：「買方選擇使用『附停止條件定金委託
16 書』．．．於賣方簽認出售時，買賣契約已成立，買方同
17 意以現金一次交付相當於成交總價百分之二之服務報酬予
18 受託人」(見卷(一)第三三、八六頁)；本件原告經被告公
19 司居間與廖文煒所定不動產買賣契約，原價金為四百八十
20 萬元，原告因而支付被告公司居間報酬九萬六千元(計算
21 式：「買賣價金」四百八十萬元，乘以「報酬比例」百分
22 之二)，前業載明，但原告與廖文煒間不動產買賣契約價
23 款業因本件房屋有天花板中間吸頂燈旁滲漏水瑕疵，經減
24 少價金四十三萬二千九百六十元，總價減為四百三十六萬
25 七千零四十元，則被告公司所能支領之總價百分之二居間
26 報酬應為八萬七千三百四十一元【小數點以下四捨五
27 入】，被告公司支領九萬六千元，就超過八萬七千三百四
28 十一元部分之八千六百五十九元，被告公司已無繼續保有
29 之法律上原因，原告依民法第一百七十九條規定請求被告
30 公司返還八千六百五十九元，亦非無憑，逾此範圍之請
31 求，仍非有據。

01 (四) 數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
02 者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以
03 法律有規定者為限，民法第二百七十二條規定甚明。是請
04 求二人以上連帶負責，即請求二人以上之債務人各對債權
05 人負全部給付之責，以契約明示或法律有規定為要件。原
06 告請求被告公司就廖文煒所應返還之溢領價金以及所指應
07 賠償原告之租金損失連帶負責，並未提出任何法律上、契
08 約上依據，而遍觀原告與被告公司間附停止條件定金（幹
09 旋金）委託書、確認書之約定，及民法第二編第二章第十
10 二節居間之規定，咸無隻字片語記載居間人即被告公司應
11 就出賣人即廖文煒所負物之瑕疵擔保責任或債務不履行責
12 任連帶負責，原告請求被告公司與廖文煒連帶負責，應屬
13 無據。

14 (五) 受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將
15 受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
16 益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經
17 約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確
18 定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未
19 為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
20 送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之
21 行為者，與催告有同一之效力，民法第一百八十二條第二
22 項、第二百零三條、第二百二十九條第二項已有明文。廖
23 文煒固於一〇六年五月五日移轉本件房地占有予原告前，
24 即已依與原告間不動產買賣契約取得全數價金四百八十萬
25 元，被告公司亦已依與原告間附停止條件定金（幹旋金）
26 委託契約確認書取得報酬九萬六千元，因本件房屋有天花
27 板中間吸頂燈旁滲漏水之瑕疵，買賣價金減少四十三萬二
28 千九百六十元、居間報酬減少八千六百五十九元，被告均
29 於原告提起本件訴訟、行使減少價金請求權後方知悉溢領
30 價金、報酬部分無法律上原因，則被告所應返還者，均僅
31 加計自起訴狀繕本送達翌日即廖文煒自一〇六年十月三十

01 一日起、被告公司自一〇六年十月十九日起（見新北地院
02 卷第四三、四五頁送達證書），均至清償日止，按週年利
03 率百分之五計算之利息，超過部分難謂有據。

04 五、綜上所述，原告與廖文煒間不動產買賣契約業已明定廖文煒
05 擔保買賣標的物即本件房地其中本件房屋無滲漏水情事，本
06 件房屋有滲漏水之瑕疵，減損本件房地價值達百分之九・〇
07 二即四十三萬二千九百六十元，原告已於一〇六年五月五日
08 買賣標的物交付、發現瑕疵並通知後六個月內之同年十月三
09 日，依民法第三百五十四條第一項前段、第二項、第三百五
10 十九條前段規定，以起訴狀行使減少價金形成權、請求減少
11 價金，被告公司所能支領之居間報酬亦隨之減少八千六百五
12 十九元，廖文煒溢領買賣價金四十三萬二千九百六十元，被
13 告公司溢領居間報酬減少八千六百五十九元，廖文煒自一〇
14 六年十月三十一日起、被告公司自一〇六年十月十九日起知
15 悉已無繼續保有該等價金、報酬之法律上原因，從而，原告
16 依民法第一百七十九條規定請求廖文煒返還四十三萬二千九
17 百六十元及自一〇六年十月三十一日起至清償日止按週年利
18 率百分之五計算之利息，請求被告公司返還八千六百五十九
19 元及自一〇六年十月十九日起至清償日止按週年利率百分之
20 五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則
21 無理由，不應准許，爰予駁回。本件原告勝訴部分所命給付
22 未逾五十萬元，爰依職權宣告假執行，並依職權宣告被告得
23 預供擔保免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
26 敘明。

27 據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
28 法第七十九條、第八十五條第一項、第三百八十九條第一項第五
29 款、第三百九十二條第二項，判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日
31 民事第四庭 法 官 洪文慧

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日

05 書記官 顏子薇