

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5360號

原告 李婉菱 住○○市○○區○○路0段000巷00號0
樓之0

陳翰俊

訴訟代理人 余淑杏律師

複代理人 陳育萱律師

被告

法定代理人 陳錫琮

訴訟代理人 蘇千祿律師

被告

法定代理人 陳德潤

被告 吳美英

李秀珍

江紀緯

王景文

共同

訴訟代理人 詹德柱律師

複代理人 洪郁雅律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年1月10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：

(一)原告李婉菱、陳翰俊（下合稱原告）為夫妻，於民國000年0

01 月間經由被告住商實業股份有限公司（下稱住商公司）所屬
02 「台北101世貿加盟店」即被告住信房屋仲介股份有限公司
03 （下稱住信公司）之經紀人員被告吳美英、李秀珍、江紀緯
04 3人（下稱吳美英3人）仲介，向被告王景文買受其所有坐落
05 位於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土
06 地，權利範圍共計1/4）之門牌號碼臺北市○○區○○路000
07 巷0弄0號4樓之不動產（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系
08 爭不動產）。被告吳美英3人於111年4月9日提供原告不動產
09 委託銷售標的現況說明書，惟被告王景文竟先刨除嚴重漏水
10 之區域部分壁癌並重新粉刷後，再更換漏水區域之廁所、廚
11 房等區域之天花板以行遮掩，故意隱瞞系爭房屋內嚴重漏水
12 之瑕疵，致原告於111年4月10日看屋時，無法看出系爭房屋
13 嚴重漏水之瑕疵而陷於錯誤。被告吳美英3人身為不動產經
14 紀人員，亦未善盡查證不動產瑕疵之責任，為求案件能儘速
15 成交結案收取仲介費用，於原告111年4月10日看房時，亦偕
16 同被告王景文向原告謊稱系爭房屋並未漏水，致原告陷於錯
17 誤於111年4月13日與被告王景文簽立不動產買賣契約書（下
18 稱系爭契約書），並已交付總價款買賣價金新臺幣（下同）
19 1,600萬元，於111年5月16日移轉登記系爭不動產所有權。

20 (二)原告於111年5月29日點交系爭不動產時，始發現系爭房屋有
21 嚴重漏水致生壁癌等瑕疵，當下被告吳美英3人覆以「你們
22 到時候裝潢弄一弄就好了」、「用板子貼在牆上隔開就好
23 了」等語敷衍，於111年5月29日簽訂不動產賣賣價金履約保
24 證專戶收支明細暨點交確認書（下稱點交確認書）時，被告
25 王景文始坦承系爭房屋內有漏水瑕疵，並承諾會自己找師傅
26 修繕及保固，惟遲至到111年6月7日仍未處理，原告遂自行
27 找防水公司進行防水工程估價，是原告因而受有下列合計共
28 134萬5,862元之損害（計算式：370,000 + 225,000 +
29 192,000 + 558,862 = 1,345,862）：

30 1.原告於111年6月15日自己找防水公司進行第一次防水工程估
31 價，又於111年9月17日進行第二次防水工程估價並確定總工

程款為37萬元，並於110年10月11日起施作至111年11月16日。足認原告因系爭房屋漏水瑕疵而受有37萬元之損害。

2.自111年5月29日點交後迄今，原告因嚴重漏水瑕疵而無法正常使用、收益系爭房屋，即系爭房屋出租後得收取之每月租金，依附近之租金行情換算後，應受有約每月2萬5,000元之所失利益；復以系爭房屋刻正進行之防水裝修工程係至112年1月31日可完成，是原告無法正常使用、收益系爭房屋之期間，應自111年5月29日點交日起算至112年2月底共計9個月。則原告因嚴重漏水瑕疵而無法正常使用、收益系爭房屋之所失利益，應為22萬5,000元（計算式：25,000×9＝225,000）。

3.自111年5月29日點交後迄今，原告因嚴重漏水無法居住於系爭房屋內，需另居他處並已於111年9月1日起至112年2月28日之期間內，向第三人李宥德承租位於臺北市○○區○○路0段000巷00號3樓之2之居所，以高於正常行情之6個月短期每月租金3萬2,000元承租6個月，自屬原告因系爭房屋漏水瑕疵，受有另行承租他處之所受損害19萬2,000元（計算式：32,000×6＝192,000）。

4.又被告住信公司遲至系爭房屋點交後之111年6月6日才交付建物竣工圖，原告始驚覺系爭房屋於57年12月9日即已竣工，事實上屋齡已超過53年，而非被告住信公司出具之不動產現況說明書所載之屋齡42.3年，相差11年之多，系爭房屋屬加強磚造建物，依臺北市政府地政局公告之耐用年數正常使用年限實僅有52年，顯見被告王景文、被告吳美英3人為求屋齡53年以上之系爭房屋能順利賣出，而共同出具不實之屋齡資訊，以欺騙不知情之原告並侵害權益。則依臺北市政府地政局之建築物價額之估算試算資料後，發現與系爭房屋同樣坪數、層數之加強磚造建物，42年屋齡之價額為75萬7,568元，而53年屋齡之價額僅剩19萬8,706元，原告應至少受有價差為55萬8,862元之損害（計算式：757,568－198,706＝558,862）。

01 (三)被告住商公司與被告住信公司屬住商不動產之「總公司與加
02 盟店」之關係，是被告住信公司應受被告住商公司規範或監
03 督，原告亦本係基於「住商不動產」即被告住商公司於房屋
04 仲介業之專業名聲與服務口碑，始前往被告住信公司處尋求
05 不動產仲介服務，客觀上亦足以使原告認為至被告住信公司
06 所尋求之仲介服務，係由被告住商公司、住信公司共同提
07 供。基此，被告住商公司自應就被告住信公司之損害賠償責
08 任，負有民法第188條之僱用人連帶賠償責任。綜上，被告
09 王景文於簽約前先刻意隱瞞系爭房屋嚴重漏水之瑕疵，於文
10 件上為虛偽之填載，復以被告住信公司暨其經紀人員即被告
11 吳美英3人，亦未善盡不動產經紀業從業人員之法定調查義
12 務，並就系爭房屋之廣告及銷售內容上竟為與事實完全不符
13 之記載，其房屋屋齡之差距更達10年以上，使原告於111年4
14 月13日簽約前陷於錯誤，並於可歸責於上開被告等之事由
15 下，誤認系爭房屋無漏水情事且系爭房屋之屋齡僅有42.3年
16 尚未逾加強磚造建物之使用年限等錯誤資訊之前提下，始進
17 而簽訂系爭契約書並買賣移轉過戶。被告應依法負上開計
18 134萬5,862元之損害賠償。

19 (四)爰依民法第227條第1項、第226條、354條、355條、359條、
20 第360條，請求被告王景文依民法物之瑕疵擔保、不完全給
21 付等相關規定負損害賠償責任，另依民法第188條第1項規
22 定、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第24條之2第3
23 款、第26條第2項規定，請求被告住信公司就其經紀人即被
24 告吳美英3人，與被告住商公司連帶負損害賠償責任等語，
25 並聲明：1.被告王景文應給付原告134萬5,862元，並自本起
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。2.被
27 告住商公司、被告住信公司、被告吳美英3人（下合稱住商
28 公司5人），應連帶給付原告134萬5,862元，並自本起訴狀
29 繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。3.第一項
30 聲明之134萬5,862元，倘原告自被告住商公司5人連帶受償
31 者，免除被告王景文之給付。第二項聲明之134萬5,862元，

01 倘原告自被告王景文處受償者，免除被告住商公司5人之連
02 帶給付。4.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告王景文、住信公司、吳美英3人（下合稱被告王景文5
05 人，分各稱其名）部分：

06 被告王景文、住信公司與吳美英3人未曾故意隱瞞系爭房屋
07 之漏水瑕疵，蓋被告王景文長期將系爭房屋出租於他人使
08 用，於111年4月10日會同看屋亦未發現系爭房屋有漏水情事
09 直至買賣雙方締約前，原告曾至系爭房屋查看現況，於締約
10 後至111年5月9日系爭房屋點交日前又至系爭房屋查看，均
11 未表示有任何瑕疵。原告於111年5月29日結案點交及驗屋當
12 天，始表示有壁癌及疑似漏水現象，隨即要求賣方及居間人
13 協助處理。原告於締約前後查看多次皆未曾發現漏水，而被
14 告王景文先前將系爭房屋出租他人使用而非直接占有使用，
15 實難知悉有漏水問題，並未對原告施行詐術。又系爭不動產
16 之不動產說明書記載系爭房屋之建築完成日誤載為69年1
17 月，僅係因系爭房屋建物所有權狀上完成日期為空白，故被
18 告住信公司人員誤載為土地登記謄本上所記載之地籍圖重測
19 日登記日期，並非刻意虛構。況系爭不動產之合理交易價
20 格，乃買賣雙方參考周邊交易行情並議價後之結果，不動產
21 說明書所揭露之房屋屋齡縱然有誤，對系爭房屋之交易價值
22 或效用並無重大影響，且對於原告購買系爭房屋及所坐落基
23 地之意願決定並非當然具因果關係，屋齡並非決定影響系爭
24 房屋及其坐落土地合理價格之重要依據，而仍應考量坐落地
25 點、社區、周邊環境綜合判斷。是原告主張受有價差之損
26 失，並無理由等語，資為抗辯。

27 (二)被告住商公司：

28 原告簽約仲介對象並非被告住商公司，且被告吳美英3人並
29 非被告住商公司之經紀人員或營業員，原告主張被告吳美英
30 3人與被告住商公司有不動產經紀業管理條例第26條第2項之
31 適用，顯屬誤會。「住商不動產」僅為服務標章之性質，並

01 非公司型態，被告住商公司亦無民法第188條之適用。又系
02 爭契約書上並無蓋立被告住商公司之大小章，原告主張仲介
03 方為被告住商公司，亦屬無據。至系爭房屋有無漏水應由專
04 業機構鑑定，房仲業根本無法得知系爭房屋有無漏水處及漏
05 水原因為何，物之瑕疵擔保為民法明定出賣人物之瑕疵擔保
06 責任，房仲業者僅得以賣方簽名負責之不動產說明書記載內
07 容誠實告知買方，原告主張被告吳美英3人未盡善良管理人
08 責任之問題，亦無理由。是原告並未舉證漏水瑕疵及鑑定修
09 復費用，原告請求被告住商公司應連帶賠償漏水修復費用37
10 萬元、房屋價值減損55萬8,862元及22萬5,000元、租金損失
11 19萬2,000元，均屬無據等語，資為抗辯。

12 (三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
13 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項（本院卷二第175頁、433頁，依判決意旨修
15 正文字）：

16 (一)被告王景文於000年0月0日出具系爭不動產之現況說明書，
17 出具專任委託銷售契約書專任委託被告住商公司台北101世
18 貿店加盟店即被告住信公司銷售（本院卷一第42至44頁），
19 被告住信公司則出具不動產說明書（本院卷一第31至41
20 頁），並於111年4月9日傳送原告系爭不動產之現況照片
21 （本院卷一第57至78頁）。

22 (二)原告於111年4月13日經由受雇於住信公司之不動產經紀人員
23 吳美英3人居間，以1,600萬元向被告王景文買受系爭不動
24 產，並簽立系爭契約書（本院卷第79頁至87頁）。

25 (三)系爭不動產於111年5月29日點交，並簽立不動產買賣價金履
26 約保證專戶收支明細表暨點交確認書（下稱點交確認書，本
27 院卷一第127頁）。確認書上以手寫文字載明「驗收結果除
28 屋況保證項目外，交屋後若有結構上問題或滲漏水情形，賣
29 方應依民法規定負瑕疵擔保責任」等語，買賣雙方並簽名。

30 (四)系爭不動產係於58年1月22日興建完成（本院卷第275頁），
31 為加強磚造建物，於111年4月13日之屋齡應為53.3年。系爭

01 不動產以地籍圖重測為登記原因之登記日期為69年1月12日
02 （本院卷一第45頁）。

03 (五)原告取得系爭不動產後於發現漏水後逕為修繕，現已修繕完
04 成。

05 四、得心證之理由：

06 原告主張系爭不動產有漏水瑕疵及屋齡不實，依民法第359
07 條但書、第227條準用第226條第1項，主張應減少價金、賠
08 償其所受損害，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

09 (一)原告主張系爭房屋之漏水瑕疵部分：

10 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
11 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
12 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
13 而出賣人依前5項規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其
14 契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第359條
15 本文分別所明定。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
16 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事
17 訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
18 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
19 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
20 原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判意旨可資參
21 照）。準此，本件原告既係以系爭房屋有滲漏水、壁癌等瑕
22 疵，認被告所給付之系爭房屋不具備通常價值、效用及品
23 質，亦不符合被告於系爭房屋現況說明書中所擔保無漏水之
24 品質等情為由，主張應減少本件買賣價金，並請求損害賠償
25 等情，為被告以前詞置辯。則原告自應就系爭房屋確有所述
26 滲漏水、壁癌等瑕疵之事實先負舉證之責任。

27 2.經查，原告主張於111年5月29日點交時，始發現系爭房屋有
28 漏水產生壁癌之瑕疵，並提出相關照片為據（本院卷一第99
29 至125頁），是被告明王景文知系爭房屋之漏水，刻意隱瞞
30 未向原告說明，應負物之瑕疵擔保責任等，並提出系爭房屋
31 漏水照片為證（本院卷一第99至125頁、173至259頁）。觀

01 諸被告王景文固於標的物現況說明書「現況是否有滲漏水之
02 情形」欄位勾選否（本院卷一第43頁）。又系爭不動產於
03 111年5月29日點交時買賣雙方所簽立之確認書（本院卷一第
04 127頁），亦有賣方對於滲漏水情形依民法規定負瑕疵擔保
05 責任之文字註明，亦為前述兩造不爭執如前。至被告王景文
06 即訴訟代理人亦曾於訴訟中表示願意就漏水部分補償合理修
07 繕費用，然被告王景文5人仍否認系爭房屋有漏水瑕疵，則
08 亦難以基於交易商誼避免衍生爭議所提出之溝通協調方案，
09 逕認被告王景文5人有自認瑕疵之情事。依前所述，仍應由
10 原告就系爭房屋確有滲漏水等瑕疵，以及被告王景文5人有
11 隱匿、故意不告知之情事。

12 3.原告於買受系爭房屋前，曾多次至現場觀察屋況，均未曾就
13 滲漏水之情形為特別註記或詢問，足見依系爭房屋之現狀觀
14 之，並無滲漏水之情形，縱認該滲漏水情形於系爭房屋點交
15 於原告前即存在，然滲水情形既無從以肉眼觀察得知，自難
16 逕謂被告有故意不告知漏水瑕疵之情形。又原告固提出委由
17 聯通防水工程（下稱聯通公司）111年9月17日二次勘查後出
18 具估價單載有對系爭房屋各項防水施作、廢料運棄等工程，
19 款項為37萬元等情（本院卷一第129至155頁）。然聯通公司
20 並非本院所囑託之鑑定機關，估價單僅有前揭工程施作項目
21 即費用，房屋漏水本屬專業鑑定事項，倘無相關方面專業證
22 照或抓漏經驗，輔以專業使用之水份計測量房屋內各點之水
23 分含量，再以專業評估測量當天天氣狀況、濕度，甚且佐以
24 放水實測方式測試有無漏水，一般人單純以肉眼實難正確判
25 斷房屋漏水之瑕疵。益見，該估價單所示之工程內容，與系
26 爭房屋是否確有滲漏水及壁癌等情核屬二事。是以，本件亦
27 無從單憑該估價單之開立及實施工程內容，即逕認系爭房屋
28 確有原告所述之漏水瑕疵。

29 4.再按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
30 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
31 質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為

限；又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院73年台上字第1173號裁判要旨、103年度台上字第2631號判決意旨參照）。準此，判斷買賣標的物是否具有物之瑕疵時，應綜合斟酌一般社會通常交易觀念及買賣雙方當事人之磋商、說明過程、具體約定內容等節，據以認定該標的物是否具備通常或契約預定之效用、品質或價值，倘依此研判後認有欠缺者，乃構成所謂物之瑕疵，出賣人依法應負物之瑕疵擔保責任。而中古房屋因有自然損耗、老化、折舊現象，其屋況本不能與全新之預售屋相提並論，除有影響結構安全、漏水或其他經雙方明確約定不容許存在之項目外，一般中古屋應係就買受人看屋時之房屋現況進行交易，出賣人並無義務將中古屋重新翻修至相當於新屋程度之品質，只要出賣人交付房屋當時，其屋況已具備足供一般人居住起居之效用及居住品質，即應認已具備通常效用及品質，況有關外觀可輕易查看、檢視之屋況，買受人於決定買受中古屋前本可以事先檢視，並依據當時屋況老舊程度與出賣人議價，非謂中古屋之屋況未達新屋之標準，即屬物之瑕疵而得請求減少價金。循此，系爭房屋係於57年12月9日竣工，使用執照發照日期為58年1月22日興建完成，有臺北市政府工務局建築物使用執照存根「使用執照字號：58使自第100號」在卷可佐（本院卷一第275頁），是系爭房屋經買賣雙方於111年締約時已約為屋齡53年之老屋，縱為原告誤認之屋齡亦為42年之老屋，其屋況自本不能與新屋相提並論。系爭房屋縱有上該估價單工程所維修之疑似滲漏水情事，亦難認非屬老舊房屋自然及必然之耗損及老化現象，而買受人須於取得老屋產權後，自行負擔翻新整修之成本，重新施作防水及修補，以達近似新屋之效用貨品質，而此情應非原告於締約當時所不能預見。且衡諸常情，對於其供人居住使用之通常效

01 用，亦不當然有所影響，基於本件中古屋買賣之性質，尚不
02 足認係屬滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕
03 疵。是原告主張出賣人就此負有物之瑕疵擔保責任，難謂可
04 採。

05 (二)原告主張系爭房屋屋齡不實部分之減損價金部分：

06 1.原告另主張被告住信公司所出具之不動產說明書上所載明之
07 系爭房屋屋齡為43年，然系爭房屋實際屋齡於出售時之111
08 年4月13日已為53.3年，顯然不實。是原告顯然受有11年屋
09 齡價值之損害等情。原告主張屋齡增加導致其價差損害之原
10 因，乃係以臺北市政府地政局建築物價額試算網頁之結果，
11 以建物之面積、單價、年折舊率及屋齡試算出現值，以屋齡
12 為推估現況估算現值之依據。被告則抗辯系爭不動產之架
13 格，係由被告王景文5人原告提供鄰近周邊不動產之交易行
14 情決定，屋齡實非影響系爭房屋及其坐落理價格之唯一依
15 據，而仍應考慮各該不動產之坐落地點、社區及其周邊環
16 境、綜合判斷，由原告與被告王景文於相關實價登錄資訊
17 後，始合意將交易價格訂在每坪單價59.4萬元等情。

18 2.再本件經兩造合意送請臺北市不動產估價師公會鑑定，系爭
19 房屋於出售時之實際屋齡為53.3年，鑑定人認依當時系爭不
20 動產之價格，依一般正常屋況，應為1,657萬4,250元，如為
21 42.3年，總價則為1,705萬2,296元，兩者差距為47萬8,046
22 元，有臺北市不動產估價師公會112年北估公會字第0000000
23 號鑑定報告書在卷可參。則縱以原告認知之系爭房屋屋齡為
24 42.3年，以買賣雙方就系爭不動產成交價格1,600萬元，亦
25 為鑑定價格1,657萬4,250元減價57萬4,250元之數額，已超
26 過上開47萬8,046元之屋齡差距價格。則被告王景文抗辯系
27 爭不動產出售時，已因系爭不動產屋況老舊而減價至1,600
28 萬元，此與鑑定人所認屋齡為53.3年之系爭不動產價值應為
29 1,657萬4,250元相比，已減少價金57萬4,250元，則被告抗
30 辯原告就此屋齡之誤植，請求減價為無理由，亦非無據。

31 (三)原告請求減少價金或損害賠償有無理由？

01 是原告並未舉證證明系爭不動產於交屋即危險移轉時，有滲
02 漏水並造成壁癌之瑕疵，復未能證明系爭房屋有何與房屋之
03 通常效用，價值不符之瑕疵，業如前述。則原告依民法第
04 227條第1項、226條、354、359條、360條請求被告王景文依
05 物之瑕疵擔保、不完全給付請求交易價格減損及損害賠償責
06 任，並依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第24條之2第
07 3款、第26條第2項規定、民法第188條第1項規定，請求被告
08 住商公司5人應負連帶賠償責任等語，亦無所據，應予駁
09 回。

10 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、226條、354、359
11 條、360條等規定，請求被告王景文給付依物之瑕疵擔保、
12 不完全給付之交易價格減損及損害賠償責任，並依不動產經
13 紀業管理條例第21條第3項、第24條之2第3款、第26條第2項
14 規定、民法第188條第1項規定，請求被告住商公司5人負連
15 帶賠償責任，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
16 週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。又原
17 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁
18 回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
20 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
21 附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
24 民事第九庭 法 官 林怡君

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
29 書記官 林昀潔