

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第654號

上訴人 許柏洋

訴訟代理人 曾允斌律師

被上訴人 萬達不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 董再炎

訴訟代理人 黃逸榮

被上訴人 游俊新

游燕華

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年3月25日臺灣新北地方法院110年度訴字第1856號判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人在原審主張被上訴人萬達不動產仲介經紀有限公司（下稱萬達公司）與被上訴人即萬達公司僱用之仲介人員游燕華違反仲介人員之調查報告義務及善良管理人注意義務，故意或疏未告知房屋瑕疵，致伊不知瑕疵而買受房屋，依民法第571條、第184條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第2條、第7條第3項規定，請求渠2人負連帶賠償之責（見原審卷第13-23頁），在本院追加依民法第185條、第188條規定，請求渠2人負連帶責任（見本院卷第372-373頁），核其請求之基礎事實相同，依民事訴訟法第446條第1項準用第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊透過萬達公司居間仲介，由伊兄許宏棋代理

伊於民國110年1月5日與被上訴人游俊新簽訂買賣契約，買受游俊新所有新北市○○區○○地段000○號（即門牌號碼同區興南路2段142巷19弄38號3樓）建物（下稱系爭房屋）及坐落之同段215地號土地（權利範圍103/10000，下合稱系爭房地），伊已付訖買賣價金，並於110年1月26日完成所有權移轉登記，游俊新於110年2月2日交屋予伊。詎游燕華即游俊新之妹為萬達公司受僱人、亦為本件買賣之不動產經紀人員，游俊新、游燕華均明知系爭房屋如附圖所示臥室1、臥室2外側之牆面1、2（下稱牆壁1、2）於交屋前已存在壁癌及漏水瑕疵，竟於託售前刻意以油性油漆粉刷隱匿，游俊新在不動產委託銷售標的現況說明書（下稱系爭說明書）「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」而故意不告知瑕疵，萬達公司及游燕華違反仲介人員之調查報告義務及善良管理人注意義務，故意或疏未告知瑕疵，致伊不知瑕疵而買受系爭房地，因此受有支出壁癌修繕費用新臺幣（下同）10萬5525元及仲介費用14萬5000元之損害。爰依系爭契約第9條第6點約定及民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項規定，請求游俊新返還減少價金或賠償損害10萬5525元；依民法第571條、第184條第1項前段、第2項規定請求游燕華賠償損害14萬5000元，依民法第571條、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請求萬達公司與游燕華負連帶賠償責任；另依消費者保護法第7條、第51條規定，請求萬達公司給付按仲介費5倍計算之懲罰性違約金72萬5000元，並均自起訴狀繕本送達翌日即110年8月20日起加計法定遲延利息（請擇一有利為判決）。

三、游俊新則以：伊在系爭房屋居住30餘年，牆壁1、2並無壁癌或漏水情事，伊於售屋前進行全屋油漆粉刷，係因牆壁有髒污泛黃情況，非刻意隱匿壁癌或漏水瑕疵，伊在系爭說明書填載事項並無不實，伊未故意不告知瑕疵。上訴人於伊交屋後即進行裝修、陽台外推並變更格局為分租套房，2月餘始

01 通知系爭房屋有壁癌及漏水云云，不能排除係上訴人施工所
02 致，上訴人不能證明於交屋前即存在瑕疵，伊不負瑕疵擔保
03 責任及不完全給付賠償責任。且上訴人提出之估價單係品趣
04 設計有限公司（下稱品趣公司）所開立，品趣公司之負責人
05 為上訴人之兄即代理上訴人簽訂買賣契約之許宏棋，品趣公
06 司之估價面積高達10坪且費用高於一般行情，所列施工項目
07 除油漆外，不能證明與壁癌漏水瑕疵有關，並非必要之修繕
08 費用等語，資為抗辯。

09 游燕華、萬達公司除同前游俊新所述外，另以：交屋前買方
10 經紀人員廖雅玲陪同上訴人現場確認系爭房屋並無壁癌或漏
11 水情事，伊等已就系爭房屋有正當權源、無物之瑕疵或權利
12 瑕疵等事項，妥為調查確認，已盡合理調查、據實報告及善
13 良管理人之注意義務，並無故意或過失，伊等所提供之服務
14 具合理期待安全性等語，資為抗辯。

15 四、原審判決游俊新應給付上訴人1萬元，及自110年8月20日起
16 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回上訴人其餘
17 之訴。上訴人對其敗訴部分不服，提起上訴，並為訴之追
18 加，聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項部
19 分廢棄；(二)游俊新應再給付上訴人9萬5525元，及自110年8
20 月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)萬達
21 公司、游燕華應連帶給付上訴人14萬5000元，及自110年8月
22 20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)萬達公
23 司應給付上訴人72萬5000元，及自110年8月20日起至清償日
24 止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則均答辯聲明：
25 上訴及追加之訴均駁回。

26 五、兩造不爭執萬達公司受游俊新委託居間銷售系爭房屋，游俊
27 新在系爭說明書「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選
28 「否」，萬達公司指派游燕華執行賣方仲介業務、廖雅玲執
29 行買方仲介業務；上訴人經萬達公司居間與游俊新於110年1
30 月5日簽訂系爭房地買賣契約，於110年1月26日完成所有權
31 移轉登記，於110年2月2日完成交屋；系爭房屋於75年5月12

01 日建造完成，交屋時之屋齡將近35年等情（見原審卷第17
02 8、234-235、251頁），並有系爭房地買賣契約、系爭房地
03 所有權狀、專任委託銷售契約書、系爭說明書暨附件資料、
04 不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書為證
05 （見原審卷第31-53、191-227頁），堪認此部分事實為真
06 實。

07 六、上訴人主張系爭房屋臥室牆壁1、2存有壁癌及漏水瑕疵等
08 語，為被上訴人所否認，查：

09 (一)上訴人於110年4月16日至21日以通訊軟體傳送許宏棋僱請之
10 油漆師傅廖偉成刮除舊有油漆後，發現牆壁1、2有壁癌之照
11 片檔案予廖雅玲（見原審卷第55-59頁），據證人廖偉成證
12 稱：伊只有發現系爭房屋主臥室靠近外牆那面牆（照片編號
13 736-740）及廁所四周牆壁（照片編號742）有壁癌，其他照
14 片看不出有壁癌；伊刮除油性水泥漆時發現底部有舊的油漆
15 沒有刮除乾淨，舊的油漆也有浮起來的狀況，用手摸牆壁是
16 濕的，以此判斷之前就已存在壁癌，但沒有發現漏水等情
17 （見原審卷第263-264頁），並提出現場照片、對話錄音為
18 證（見原審卷第77、290-324頁、證物袋內光碟、本院卷第1
19 09-122頁），是依證人廖偉成將系爭房屋室內牆壁油漆刮除
20 後所見，僅牆壁1、2與廁所牆壁約2、3坪面積有壁癌導致油
21 漆剝落現象，並無其他滲漏水之痕跡。

22 (二)又兩造曾會同於110年4月23日進行現場勘查，證人即游燕華
23 僱請至現場勘查估價之水泥師傅陳慶華證稱：伊到現場看2
24 間房間靠外面天空牆壁有部分牆面油漆已經剝除，看起來像
25 是壁癌導致油漆剝落，伊沒有發現有漏水痕跡；壁癌應該與
26 系爭房屋屋齡、天氣有關，與漏水無關等語（見原審卷第33
27 4-337頁），證人廖雅玲亦證稱：上訴人通知伊於110年4月2
28 3日到現場看，牆壁油漆已被剝除，看起來是壁癌，沒有看
29 到滴水及水痕等語（見原審卷第339-340頁），堪認系爭房
30 屋因屋齡老舊及氣候多雨潮濕產生壁癌導致油漆剝落現象，
31 但沒有發現滴水或漏水之痕跡。

01 (三)故綜合證人廖偉成、陳慶華、廖雅玲現場所見，僅能認定牆
02 壁1、2有壁癌，但不能證明有漏水。又上訴人雖主張牆壁
03 1、2有面積10坪之壁癌，並以品趣公司估價單及照片示意圖
04 為證（見原審卷第85頁、本院卷第295-298頁）。惟據證人
05 廖偉成證稱：伊拍攝照片編號736-740為牆壁1、2壁癌、編
06 號742為廁所壁癌，約2、3坪，其他照片看不出有壁癌，不
07 知道品趣公司估價單所估10坪如何測量等語（見原審卷第26
08 3、267頁及第309-311頁之照片編號736-742），而證人廖偉
09 成已證述編號742照片為廁所壁癌，上訴人卻將此照片指為
10 牆壁2之壁癌（見本院卷第298頁），已非可信；且上訴人於
11 廖偉成刮除舊漆後，曾於110年4月23日告知被上訴人壁癌修
12 繕費用估價為7坪、5萬元（見原審卷第61頁、本院卷第325
13 頁之對話紀錄），卻又在原審提出品趣公司110年4月21日以
14 10坪、10萬5525元之估價單為請求（見原審卷第85頁），前
15 後陳述不一亦難信取。參以證人陳慶華證稱：壁癌面積約50
16 公分乘50公分等語（見原審卷第335頁），及由證人廖偉成
17 所拍攝照片編號736-740觀之，牆壁1、2壁癌面積合計應不
18 超過1坪（見原審卷第309、310頁、本院卷第297頁），堪認
19 上訴人主張牆壁1、2壁癌面積超過1坪及另有漏水等部分，
20 均非可取。

21 七、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
22 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
23 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項
24 定有明文。上訴人主張牆壁1、2不超過1坪之壁癌瑕疵，於
25 危險移轉時即交屋時即已存在等情，為被上訴人所否認，
26 查：

27 (一)據證人廖偉成證稱：臥室壁癌原因是外牆滲水，外牆有裂縫
28 根據臺灣的氣候一旦下雨，雨會從裂縫滲進來，破壞水泥
29 層，造成油漆無法附著而脫落，伊刮除表面油漆後，手去觸
30 摸感覺是濕的，前屋主重新粉刷覆蓋部分無法判斷是否是壁
31 癌，但是時間久了有壁癌的地方或逐漸浮起來等情（見原審

卷第264、267-268頁），及證人陳慶華證稱：伊無法判斷壁癌時間多久，但這種屋齡的房屋在臺灣這種潮濕天氣下，一般都有壁癌等情（見原審卷第336頁），可見壁癌係因房屋老舊，在潮濕氣候下，水分沿外牆老化所生孔隙裂縫滲入水泥砂漿磚牆，再使室內油漆因潮濕產生剝落現象。依通常交易觀念，有減少房屋通常效用及價值之情形，堪認屬房屋之瑕疵，且非短時間內生成，可合理推論已存在一段時間。則上訴人主張牆壁1、2之壁癌瑕疵於交屋時即已存在等情，應屬合理可信。

(二)至證人即游燕華僱請於售屋前進行油漆工程之油漆師傅阮綻閎雖證稱：伊本來要用水漆，但現場估價時看到牆壁有燒香的顏色，改用油漆，當時沒有發現房間牆壁有漏水、壁癌情形，沒有先補土等語（見原審卷第330-331頁），並有證人阮綻閎即睿烽工程行進行室內油漆工程之收據及發票為證（見原審卷第117頁）。牆壁雖因逐漸老化產生裂縫，但須連日多雨潮濕使牆壁內水分累積達到一定程度始會浮現室內油漆剝落之現象，於天候晴朗乾燥、水氣不足、油漆未發生剝落現象時，尚無從察覺牆壁已劣化產生壁癌。且證人阮綻閎僅施作覆蓋油漆，未剝除舊漆補土，自無從發現牆壁內部已存在孔隙裂縫。故不能僅因證人阮綻閎勘查施工時未發現油漆剝落，即認該壁癌瑕疵係於交屋後始發生者。被上訴人又抗辯：壁癌可能是上訴人於交屋後進行陽台外推、格局變更工程所致云云，然倘係上訴人施工造成牆壁裂縫，理應存在於全屋牆壁、天花板，非僅影響牆壁1、2。被上訴人既不能證明系爭房屋其他位置亦有新生裂縫之情形，自難逕認牆壁1、2之壁癌瑕疵與上訴人進行室內裝修工程有關。

八、上訴人主張游俊新故意不告知牆壁1、2之壁癌瑕疵，致伊受有損害，依系爭契約第9條第6點約定及民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項規定，擇一請求游俊新減少價金或損害賠償10萬5525元部分，是否有理，說明如下：

(一)依系爭契約第9條第6點約定：「乙方（即游俊新）依法對甲

方（即上訴人）負有瑕疵擔保之責」（見原審卷第37頁）。按買受人得向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質或出賣人故意不告知瑕疵者為限，若出賣人就標的物之品質未有特別之保證或故意不告知瑕疵時，縱有瑕疵，買受人亦僅得解除契約或請求減少價金，而不得請求損害賠償，此觀民法第359條、第360條規定自明。查：

1. 游俊新在系爭說明書「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」，並據實告知廁所馬桶底座漏水一情，經上訴人與游俊新在系爭說明書上約明：「雙方合意馬桶底座漏水、廚房排水地排封閉，屋主依現況交屋，不負修繕責任」（見原審卷第48頁），而牆壁1、2並無漏水情事，此據證人廖偉成、陳慶華、廖雅玲證述一致，詳如前六所述，故游俊新在系爭說明書所勾選及記載之事項尚無隱匿而故意不告知瑕疵之情形。
2. 至於牆壁1、2之壁癌，據證人阮綻閔證稱：伊係因牆壁有燒香顏色方改用油漆，當時沒有發現房間牆壁有漏水、壁癌情形，沒有先補土等情（見原審卷第330-331頁），倘證人阮綻閔施工時室內油漆已浮現剝落現象，理應先刮除剝落之舊漆、補土、等待乾燥，否則新漆難以附著，實無可能逕以覆蓋方式掩蓋剝落痕跡，然系爭房屋於交屋時，牆壁1、2油漆狀況光滑平整（見原審卷第73-75頁、本院卷第109-111頁之照片），足認證人阮綻閔施工時原油漆並無剝落情形。況壁癌受環境氣候因素影響，須牆壁內水氣累積至一定程度始會浮現室內油漆剝落現象，倘未發生油漆剝落現象，則由外觀難以察覺。而游俊新抗辯因牆壁髒汙泛黃，故請證人阮綻閔重新上漆後再出售等語，與一般售屋常情實無不合。上訴人主張游俊新故意使用油性漆遮隱壁癌云云，僅係臆測，難以遽信。上訴人僅憑系爭房屋於出售前曾重新油漆牆壁之事實，主張游俊新於訂約時已明知牆壁1、2存有壁癌瑕疵而故意不告知云云，難認可取。

01 3.綜上所述，上訴人既不能證明游俊新有故意不告知瑕疵之情
02 形，則依上開說明，上訴人僅得依民法第359條規定請求減
03 少價金，其另依同法第360條規定請求損害賠償，難認有
04 據。上訴人依法第359條規定減少價金既為有據，則無續行
05 審理民法第227條第1項規定之必要。

06 (二)房屋瑕疵經修繕後，倘已回復至合於正常使用狀態，而無再
07 減損房屋效用或價值，即得以該修繕費用作為房屋因瑕疵所
08 應減少之價金。查上訴人所提品趣公司估價單，係以10坪估
09 算拆除牆面（含搬運及清運垃圾）、第一次底漆、第二次PU
10 防水漆、粉刷打底＋表面粉光（含水泥砂）、批土＋油漆
11 （含材料），合計10萬5525元（見原審卷第85頁），然綜合
12 證人廖偉成、陳慶華之證述及壁癌照片，堪認牆壁1、2壁癌
13 面積不超過1坪，證人廖偉成亦證稱不知道品趣公司如何測
14 量面積10坪等語，已如前六(三)所述，則就超過1坪面積之施
15 作費用，難認必要。又據證人陳慶華證述：伊就壁癌局部處
16 理估價8000元等情（見原審卷第337頁），及游燕華另請津
17 澤空間有限公司（下稱津澤公司）提供報價單，就牆面油漆
18 2500元、牆面壁處理（牆面刮除、除霉、批土補洞）3500
19 元，合計6000元（見原審卷第161頁）等情，雖可認壁癌修
20 繕方法以刮除、批土、打底、油漆為必要，但品趣公司使用
21 多層打底、油漆之繁複工法致估價高於陳慶華、津澤公司之
22 報價，亦難認為必要費用。故綜合品趣公司、陳慶華、津澤
23 公司之報價，應認牆壁1、2壁癌面積不超過1坪之修繕費用
24 應不超過1萬元，即可回復至合於房屋一般效用、價值之狀
25 態。因此，上訴人依民法第359條規定請求減少價金1萬元，
26 並依同法第179條規定，請求游俊新返還該1萬元本息部分，
27 業經原審判准，上訴人提起上訴請求游俊新再給付9萬5525
28 元本息云云，則無足取。

29 九、上訴人主張游燕華、萬達公司未盡仲介人員之調查報告義務
30 及善良管理人之注意義務，致伊受有損害，依民法第571
31 條、第184條第1項前段、第2項規定請求游燕華賠償仲介費

01 損害14萬5000元，依民法第571條、第185條、第188條、不
02 動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3
03 項規定，請求萬達公司與游燕華負連帶賠償責任，另依消費
04 者保護法第7條、第51條規定，請求萬達公司給付懲罰性違
05 約金72萬5000元部分，是否有理，說明如下：

06 (一)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
07 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
08 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
09 文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利
10 之事實負舉證責任。查游燕華於游俊新出售系爭房屋前，雖
11 僱請證人阮綻閔進行系爭房屋油漆工程，然證人阮綻閔已證
12 述當時未見系爭房屋有壁癌、漏水情形，伊未補土、直接覆
13 蓋油漆等語，足見當時並無油漆剝落之外觀；而牆壁老化及
14 氣候影響所生壁癌瑕疵於室內油漆尚未浮現剝落現象時難以
15 察覺，證人阮綻閔當時未刮除舊漆亦無從檢視牆壁內部有無
16 潮濕跡象；依證人阮綻閔之專業及現場檢視尚不能發現壁癌
17 之存在，上訴人曾親自前往看屋亦未發現壁癌，自難認游燕
18 華、萬達公司僅憑仲介專業即應注意而未注意查知壁癌瑕
19 疵，亦難認渠等有違反對於上訴人之忠實義務或善良管理人
20 注意義務。此外，游燕華、萬達公司於簽約前，已提供不動
21 產說明書記載系爭房屋之必要資訊及類似不動產之交易價格
22 等內容，經上訴人代理人許宏棋簽名確認（見原審卷第197-
23 218頁），又上訴人不能證明伊於訂約前另有要求游燕華、
24 萬達公司協助就系爭房屋進行壁癌檢查而渠等未為之，自無
25 從認定游燕華、萬達公司有違背不動產經紀業管理條例第23
26 條、第24條、第24條之2規定之調查報告義務。從而，上訴
27 人不能證明游燕華、萬達公司有民法第571條所定行為而不
28 得請求仲介報酬14萬5000元。

29 (二)次依民法第184條第1項前段規定負損害賠償責任者，以因故
30 意或過失不法侵害他人之權利為要件；依同條第2項規定負
31 損害賠償責任者，以故意違反保護他人之法律為要件；依同

01 法第185條負共同侵權行為損害賠償責任者，則須共同行為
02 人均符合民法第184條第1項前段、第2項規定之要件始能成
03 立；而僱傭人依同法第188條規定連帶負賠償責任者，則以
04 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利為要件。惟上訴人
05 不能證明游燕華、萬達公司對於牆壁1、2之壁癌瑕疵，有故
06 意隱匿、未盡調查報告義務、忠實義務或善良管理人注意義
07 務之情事，已詳述如前，無從認定渠等有故意、過失或違反
08 保護他人法律之行為。則上訴人依上開規定，請求游燕華、
09 萬達公司負侵權行為之連帶賠償責任，均非有據。

10 (三)又按不動產經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或
11 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
12 賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。
13 惟萬達公司依上開規定負連帶賠償責任，應以游燕華就執行
14 仲介事務之處理有故意或過失者為要件。上訴人既不能證明
15 游燕華就牆壁1、2之壁癌瑕疵有何違反不動產經紀業管理條
16 例相關規定及處理仲介事務上有何故意、過失，則其依不動
17 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求萬達公司與游燕
18 華負連帶賠償責任，亦非有據。

19 (四)再按提供服務之企業經營者，於提供服務時，應確保該服務
20 符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，違反此規
21 定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，消
22 費者保護法第7條第1項、第3項前段固有明文。萬達公司雖
23 為經營不動產仲介服務之企業經營者，惟萬達公司製作之不
24 動產說明書已詳載相關交易資訊，上訴人不能證明萬達公司
25 提供之服務不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全
26 性，其依消費者保護法第7條第1項、第3項前段規定，請求
27 萬達公司負損害賠償責任，即非有據。而消費者保護法第51
28 條第1項規定，依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所
29 致之損害，消費者固得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償
30 金。然上訴人既不能證明萬達公司故意隱匿牆壁1、2存有壁
31 癌瑕疵之交易資訊，難認上訴人因萬達公司之故意行為致受

有仲介費之損害，則上訴人依消費者保護法第51條第1項規定，請求萬達公司給付按仲介費5倍計算之懲罰性違約金72萬5000元，亦非有據。

十、綜上所述，上訴人依系爭契約第9條第6點約定及民法第359條、第179條規定，請求游俊新給付1萬元，及自起訴狀繕本送達游俊新翌日即110年8月20日（見原審卷第99、101頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬正當，應予准許；上訴人對游俊新逾此範圍之其餘請求及對游燕華、萬達公司之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開不應准許部分所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院未盡相同，然結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨猶執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

十二、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。

十三、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日
民事第十二庭

審判長法 官 陳婷玉

法 官 毛彥程

法 官 林晏如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

書記官 簡維萍