

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第456號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

上訴人 劉悌文
訴訟代理人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師
被上訴人 江仁杰
訴訟代理人 劉錦樹律師
複代理人 鄭天瀚律師
被上訴人 福圓全球房地產股份有限公司
法定代理人 葉金壽
訴訟代理人 何燈旗律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國112年1月27日臺灣士林地方法院111年度訴字第437號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊經被上訴人福圓全球房地產股份有限公司（下稱福圓公司）仲介，於民國107年8月25日以新臺幣（下同）1080萬元向被上訴人江仁杰買受門牌新北市○○區○○路000巷0號9樓房地（即同區○○段○○小段0000建號建物權利範圍全部、同小段0000建號建物權利範圍120/10000及同小段000-0地號土地權利範圍159/10000，下合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），已於107年9月18日辦畢所有權移轉登記、於同年9月28日交屋。嗣伊於107年11月間發現廚房隔間牆及雨遮漏水，即通知福圓公司轉知江仁杰處理；又於108年9月底米塔颱風過境後發現多處漏水，伊於同年10月3日通知福圓公司轉知江仁杰處理，上開漏水修復費用需54萬元，且系爭房屋修復後價值減

01 損43萬2000元，伊計受有97萬2000元損害，江仁杰除其所為
02 給付不符債務本旨而應負損害賠償責任外，亦需負物之瑕疵
03 擔保責任而應減少價金；另福圓公司仲介伊買受前已知系爭
04 房屋有漏水且曾經修繕之事實，竟未告知伊，係處理委任事
05 務有過失，且違反居間義務，不得對伊請求報酬，故其取得
06 伊所付服務報酬21萬6000元，係屬不當得利。爰擇一依民法
07 第227條第1項與第226條第1項、第359條與第179條、第544
08 條、第571條與第179條、不動產經紀業管理條例（下稱管理
09 條例）第26條第2項規定，求為命江仁杰、福圓公司依序給
10 付伊97萬2000元、21萬6000元，並均加計自訴狀繕本送達翌
11 日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上
12 訴人不服，提起上訴）。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢
13 棄。(二)江仁杰應給付上訴人97萬2000元，及自訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)福圓公司應給付
15 上訴人21萬6000元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
16 年息5%計算之利息。

17 二、對造則以：(一)江仁杰部分：伊除於107年3月間買受系爭房屋
18 時發現有2處漏水，而委託福圓公司處理修繕，並已由該公
19 司法定代理人葉金壽告知上訴人外，伊因購屋後，父親驟
20 逝，故伊與簽約代理人即伊母親陳喬湏從未入住，即決定出
21 售，不知系爭房屋尚有無其他滲漏水之情況，故伊既無故意
22 不告知瑕疵之情，且伊係減價出售，雙方並已確認當時屋
23 況，而於系爭契約約定以簽約日之房屋現況交屋，故伊亦不
24 擔保系爭房屋無滲漏水之瑕疵。則系爭房屋於交付後因颱風
25 所發生之滲漏水情事，既非可歸責於伊，而無不完全給付之
26 情，伊亦不負物之瑕疵擔保責任；(二)福圓公司部分：於107
27 年7、8月，上訴人由其父母代理洽購系爭房地時，伊公司法
28 定代理人葉金壽曾帶看系爭房地，並如實告知該屋曾經修繕
29 滲漏水，並由廠商保固1年，上訴人父母現場查看後，決定
30 買受系爭房地，伊並無隱瞞或不告知滲漏水情形，且因江仁
31 杰與其家人未曾入住，故不保證系爭房屋無滲漏水情事，乃

01 由雙方確認屋況後，約定以系爭契約簽約日之現況交屋，伊
02 並無處理委任事務過失或違反居間義務之情；各等語，資為
03 抗辯。並於本院答辯聲明：如主文項所示。

04 三、查，(一)江仁杰由其母陳喬湏代理，經福圓公司仲介於107年3
05 月9日購買系爭房地，同年4月25日受移轉登記為所有人；(二)
06 江仁杰購得系爭房地後，即由陳喬湏代理委由福圓公司整理
07 系爭房屋及以總價1350萬元出售；上訴人（由其父劉孝仁及
08 母吳淑華代為處理）經福圓公司法定代理人葉金壽於000年0
09 月間帶看；(三)經福圓公司居間，上訴人於107年8月25日與江
10 仁杰簽訂系爭契約，以總價1080萬元購買系爭房地，嗣於同
11 年9月18日辦理所有權移轉登記、同年月28日點交完畢；上
12 訴人並因此給付福圓公司買賣總價2%之居間報酬即21萬6000
13 元；(四)上訴人於107年10月間入住系爭房屋，於107年11月間
14 向福圓公司反應系爭房屋廚房隔間牆及雨遮滲漏水，葉金壽
15 通知之前整理系爭房屋之廠商於107年12月間進行保固修
16 繕；(五)上訴人因主張系爭房屋於108年9月30日米塔颱風過境
17 後有滲漏水情事，上訴人與其父劉孝仁、母吳淑華於108年1
18 1月5日與福圓公司法定代理人葉金壽協商；(六)上訴人因主張
19 系爭房屋有滲漏水情事，於109年7月3日對江仁杰、陳喬
20 湏、葉金壽申告詐欺與背信罪嫌（下稱系爭刑案），經臺灣
21 臺北地方檢察署（下稱北檢）檢察官以110年度偵字第2404
22 號為不起訴處分、臺灣高等檢察署檢察長以111年度上聲議
23 字第1013號處分再議駁回；(七)原審就上訴人主張系爭房屋滲
24 漏水情況、所需修繕費用、107年8月間市場價格、因滲漏水
25 可能發生之減價等事項，囑託臺北市建築師公會鑑定結果詳
26 如該公會鑑定報告書及112年11月7日112（十七）鑑字第271
27 7號函覆說明（但該公會於評估107年8月間市場價格時未將
28 兩造一併買賣之2個停車位價值列計）等情，為兩造所不爭
29 執（見本院卷第170至171頁），堪信為真。

30 四、本件應審究者為(一)上訴人依民法第227條第1項與第226條第1
31 項、民法第359條與第179條規定，請求江仁杰給付97萬2000

01 元，有無理由？(二)上訴人依民法第544條、第571條、第179
02 條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求福圓公
03 司給付21萬6000元，有無理由？茲分別論述如下：

04 (一)、上訴人依民法第227條第1項與第226條第1項、民法第359條
05 與第179條規定，請求江仁杰給付97萬2000元，有無理由？

06 1.不完全給付部分

07 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
08 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；而因可
09 歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害
10 賠償，固為民法第227條第1項、第226條第1項所分別明
11 定。惟給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成
12 立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬
13 依債務本旨而為交付，自不構成不完全給付（最高法院10
14 1年度台上字第1898號、103年度台上字第2631號民事裁判
15 意旨參照）。

16 (2)經查：

17 ①江仁杰於107年3月9日購買系爭房地，同年4月25日辦理
18 所有權移轉登記，嗣委由福圓公司整理系爭房屋及以總
19 價1350萬元出售；上訴人由其父劉孝仁及母吳淑華代理
20 經福圓公司帶看後，於107年8月25日與江仁杰簽訂系爭
21 契約，以總價1080萬元購買系爭房地，於同年9月18日
22 辦理所有權移轉登記、同年月28日點交完畢等情，有系
23 爭房屋異動索引、北檢110年度偵字第2404號檢察官訊
24 問筆錄及不起訴處分書、不動產委託物件登錄表、系爭
25 契約及登記謄本在卷可稽（見本院卷第141至142頁、原
26 審卷一第247、76至81、20至41頁），且為兩造所不爭
27 執（上開不爭執事項(一)(二)(三)），堪信為真。

28 ②而江仁杰主張伊購買系爭房地後，伊因父親驟逝（107
29 年3月15日），即委由福圓公司出售，伊與家人未曾自
30 住乙節，亦有戶籍謄本在卷可稽（見北檢109年他字第9
31 463號卷第47至48頁），上訴人所提其父母於108年11月

01 5日與葉金壽談話錄音譯文，其父劉孝仁亦表示「我們
02 同意大家都不知道（指交屋後發之滲漏水情況）…原來的
03 屋主現況交屋我們很清楚，他沒有住進來我們也很清
04 楚…」等語（見原審卷一第399頁），足見江仁杰購買
05 系爭房地後，因故未曾入住，並即委託出售，其對系爭
06 房屋潛在可能滲漏水之情況顯無從知悉，是其抗辯未隱
07 瞞系爭房屋可能之滲漏水情況，自堪採信。

08 ③江仁杰購買系爭房地後未曾入住，不到半年即售予上訴
09 人，其對潛在滲漏水情況無從知悉，其除無隱瞞系爭房
10 屋可能滲漏水情況，業如前述外；上訴人由其父母代理
11 經福圓公司帶看後，與江仁杰於系爭契約手寫特約「以
12 簽約日當時房屋現況交屋」（見原審卷一第26頁）；即
13 上訴人於簽約前曾由代理人即其父母確認系爭房屋現況
14 後，方與江仁杰約定其以簽約時系爭房地現狀交付；則
15 嗣江仁杰以其未曾入住使用，且經上訴人父母確認之現
16 況，將系爭房地交付上訴人，揆之前述說明，即屬依債
17 務本旨而為給付。是上訴人主張江仁杰就系爭契約應負
18 不完全給付之損害賠償責任云云，自無可取。

19 ③依上說明，江仁杰就系爭契約已依債務本旨而為給付，並
20 無不完全給付之情事。則上訴人依民法第227條第1項與第
21 226條第1項之規定，請求江仁杰賠償伊所受損害97萬2000
22 元，自屬於法無據，不應准許。

23 2.物之瑕疵擔保部分

24 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物危險移轉於買受人
25 時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效
26 用或契約預定效用之瑕疵；又買賣因物有瑕疵，而出賣人
27 應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價
28 金，固為民法第354條第1項、第359條所明定。惟民法關
29 於買賣物之瑕疵擔保規定，非強行規定，當事人得以特約
30 免除、限制之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保
31 責任另有特約者，原則上自應從其特約，此種情形，買受

01 人即不得再依物之瑕疵擔保請求權而為減少價金之主張
02 （最高法院104年度台上第550號、71年度台上字第208
03 號、83年度台上字第2372號民事裁判意旨參照）。

04 (2)經查：

05 ①江仁杰購買系爭房地後，其與家人因故均未自住，即委
06 由福圓公司以總價1350萬元出售，不到半年即售予上訴
07 人；而上訴人係由父母代理確認系爭房屋現況後，方與
08 江仁杰約定「以簽約日當時房屋現況交屋」，江仁杰並
09 無隱瞞可能滲漏水之情況，業如前述，即江仁杰並無故
10 意不告知瑕疵之情事外，江仁杰嗣以1080萬元出售系爭
11 房地予上訴人，係就其上開原欲售價大幅降價20%，顯
12 見除有以可見之系爭房地現況定其債務本旨履行範圍
13 外，並有免除其無從知悉之潛在滲漏水瑕疵之擔保責任
14 之意，否則其大幅降價即失其意義，乃江仁杰抗辯依上
15 開約定伊不負物之瑕疵擔保責任，已非無據。

16 ②佐以系爭房地經鑑定結果，倘無滲漏水情事，於107年8
17 月間市場價格約為1053萬3455元（此價格不包括系爭契
18 約一併買賣之2個停車位價值），有卷附臺北市建築師
19 公會112年11月7日112（十七）鑑字第2717號函覆意見
20 可稽（見原審卷二第216至224頁），為兩造所不爭（上
21 開不爭執事項(七)）；加計上訴人自陳當時2個停車位價
22 值130萬元（見原審卷二第241頁），即系爭房地（含2
23 個停車位）於000年0月間市場價格至少為1183萬3455元
24 （計算式：1053萬3455元 + 130萬元 = 1183萬3455
25 元），倘非為免除潛在滲漏水之物之瑕疵擔保責任，江
26 仁杰實無大幅降價而出售予上訴人之必要。

27 ③參之臺北市建築師公會就系爭房屋滲漏水情況，評估修
28 復費用及修復後價值減損各為54萬元、43萬2000元，有
29 該公會112年1月16日112（十七）鑑字第0133號函附鑑
30 定報告書在卷可參，為兩造所不爭（上開不爭執事項
31 (七)）。是以系爭房地含2個停車位之市場價格1183萬345

01 5元，扣除滲漏水所需修復費用及修復後價值減損，其
02 於107年8月間市場價格約1086萬1455元（計算式：1183
03 萬3455元－54萬元－43萬2000元＝1086萬1455元），核
04 與系爭契約價格1080萬元甚近，堪認雙方買賣價格確係
05 以免除潛在滲漏水之瑕疵擔保責任所為折衝之結果，益
06 徵雙方已約定免除江仁杰物之瑕疵擔保責任。

07 (3)綜上所述，江仁杰既與上訴人約定免除物之瑕疵擔保責
08 任，則上訴人嗣再依民法第359條與第179條規定，主張減
09 少價金，並請求江仁杰返還不當得利97萬2000元，於法亦
10 非有據，不應准許。

11 (二)、上訴人依民法第544條、第571條、第179條、不動產經紀業
12 管理條例第26條第2項規定，請求福圓公司給付21萬6000
13 元，有無理由？

14 1.接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
15 之損害，對於委任人應負賠償之責；居間人違反其對於委託
16 人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及
17 信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及
18 償還費用，民法第544條、第571條分別定有明文。又經紀業
19 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
20 受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，則為管
21 理條例第26條第2項所明定。是依上開規定主張不動產經紀
22 業者應對所仲介之交易當事人負損害賠償責任或不得請求報
23 酬，均以該業者於仲介交易過程有可歸責之事由為要件，否
24 則即無損害賠償請求權或報酬償還請求權可言。

25 2.經查：

26 (1)上訴人經福圓公司居間而向江仁杰購買系爭房地，因而給
27 付該公司居間報酬21萬6000元等情，有統一發票在卷可稽
28 （見原審卷一第74頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執
29 事項(三)）。而依前述上訴人父母於108年11月5日與葉金壽
30 談話錄音譯文，其父劉孝仁表示「我們同意大家都不知道
31 （指交屋後發現之滲漏水情況）…有漏水有壁癌都已經處

01 理過了，這個是有講…有保固1年這你也有講…」等語
02 （見原審卷一第399、404頁），可知上訴人主張福圓公司
03 仲介伊買受系爭房地前已知系爭房屋漏水且曾經修繕，卻
04 未告知伊云云，並非實情，則其據此主張福圓公司處理委
05 任事務有過失、違反居間義務，已非有據。

06 (2)上訴人雖以交屋後發生之滲漏水情況，主張福圓公司違反
07 管理條例第24條之2第3至5款規定，故其有可歸責事由云
08 云。按上開係關於仲介業者應對買受人提供不動產必要資
09 訊、告知依其專業應查知之不動產瑕疵、協助對不動產進
10 行必要檢查之規定。惟福圓公司仲介上訴人買受系爭房地
11 前已先帶領上訴人代理人即其父母查看系爭房屋（上開不
12 爭執事項(二)），並告知曾就漏水及壁癌處修繕，均如前
13 述；至系爭房屋潛在可能滲漏水之問題，於交屋後方才顯
14 現，不僅未曾入住之江仁杰無從知悉，亦難謂福圓公司就
15 此有何明知或可得而知、卻未告知上訴人之情，則上訴人
16 主張福圓公司違反上開規定云云，已屬無憑。

17 (3)況福圓公司係於107年3月9日仲介江仁杰購買系爭房地
18 後，再於同年8月25日仲介上訴人購買系爭房地，業如前
19 述，是其仲介買賣系爭房地之期間甚短。而上訴人主張系
20 爭房屋多處滲漏水之情事，係於交屋逾1年之108年9月底
21 米塔颱風過境後才發現；且證人即上訴人委託之修漏業者
22 林秉廉於系爭刑案亦證述：若非真的下大雨，就算是伊也
23 看不出來漏水問題有無解決等語（見北檢109年度他字第9
24 463號卷第115頁背面）。可見倘非恰有颱風過境或雨勢磅
25 礴之情況，即使修漏業者亦難發現系爭房屋潛在滲漏水問
26 題，則在短期間仲介買賣系爭房地之福圓公司，自亦難謂
27 其負有查知該潛在滲漏水問題並告知上訴人之義務。

28 3.綜上說明，上訴人主張福圓公司處理委任事務有過失，有違
29 反居間義務或管理條例第24條之2第3至5款規定之情，均非
30 有據，即無從認福圓公司在仲介上訴人購買系爭房地過程中
31 有何可歸責之事由。則上訴人依民法第544條、第571條、第

01 179條、管理條例第26條第2項規定，主張福圓公司應對伊負
02 損害賠償責任或償還伊居間報酬，因而請求福圓公司給付21
03 萬6000元，亦非有據，不應准許。

04 五、從而，上訴人依民法第227條第1項與第226條第1項、第359
05 條與第179條、第544條、第571條與第179條、管理條例第26
06 條第2項規定，請求江仁杰、福圓公司依序給付伊97萬2000
07 元、21萬6000元，及均自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
08 年息5%計算之利息；均為無理由，不應准許。原審為上訴人
09 敗訴之判決，部分理由雖與本院容有不同，惟結論並無二
10 致，本院仍應予以維持。上訴人仍執前詞指謫原判決不當，
11 求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

12 六、另上訴人雖聲請調查證人即其兄長劉悌強，以證明上訴人因
13 系爭房屋滲漏水而與對造磋商之際曾請求減少價金云云（見
14 本院卷第148至149頁）。但江仁杰非因上訴人未為減少價金
15 之主張而不負物之瑕疵擔保責任，業如前述，則其上開聲
16 請，本院核無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻
17 擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以
18 影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

21 民事第九庭

22 審判長法 官 楊絮雲

23 法 官 盧軍傑

24 法 官 陳賢德

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

28 書記官 張佳樺