

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2369號

原告 王光亮

李宗源

共同

訴訟代理人 蔡菘萍律師

被告 黃明在

寶程不動產經紀有限公司

法定代理人 吳佳曄

上列當事人間請求請求減少價金等事件，本院於民國114年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造就坐落於門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣總價金新臺幣（下同）1400萬元，被告黃明在並於不動產現況說明書項次30欄位勾選無滲漏水狀況、項次34及35欄位勾選無裂痕及無鋼筋裸露，然於被告黃明在交付系爭房屋予伊時，伊進行系爭房屋之天花板及壁紙拆除作業，始發現系爭房屋有嚴重漏水、壁癌、裂縫及鋼筋裸露等情（下稱系爭瑕疵），而此情與被告黃明在簽約時所說明之屋況有異，而被告黃明在明知此情卻故意隱瞞，未於簽約前告知伊實屬詐欺行為，故伊應得依民法第359條規定，請求減少價金50萬元，並依民法第179條規定請求被告黃明在返還前開款項；又被告寶程不動產經紀有限公司（下稱寶程公司）為系爭房屋買賣仲介方，就系爭房屋屋況並未

01 詳加調查，未於兩造簽立系爭契約前告知前開瑕疵情形屬未
02 盡調查義務，已違反不動產經紀業管理條例第24條之2第4款
03 規定，故伊得依不動產經紀業管理條例第26條第1項及第2項
04 規定請求寶程公司分別返還居間報酬7萬元。為此，爰依民
05 法第179條、第359條、不動產經紀業管理條例第26條第1項
06 及第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：

- 07 1. 被告黃明在應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
08 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 09 2. 被告寶程不動產經紀有限公司應給付原告王光亮7萬元，及
10 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
11 之利息。
- 12 3. 被告寶程不動產經紀有限公司應給付原告李宗源7萬元，及
13 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算
14 之利息。
- 15 4. 願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：兩造前於民國110年8月23日就坐落於門牌號碼為
17 桃園市○○區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）簽
18 立不動產買賣契約（下稱系爭契約），並於110年10月20日
19 點交房屋。而原告雖稱其於點交時進行系爭房屋之天花板及
20 壁紙拆除作業，即發現系爭房屋有嚴重漏水、壁癌、裂縫及
21 鋼筋裸露等情，惟原告遲於111年2月13日方委託訴外人志明
22 工程有限公司（下稱志明公司）進行漏水原因檢測，檢測時
23 間點距離原告買受房屋已整整半年以上。另志明公司於檢測
24 時，亦稱「室內排水管內多處異物阻塞」為其一滲漏水原
25 因，而若住戶洗手槽、水管使用不當，導致毛髮等阻塞物阻
26 塞於排水孔，使用一段時間後亦可能造成滲漏水。是原告對
27 於上開漏水瑕疵於點交系爭房屋前已存在，且被告故意隱瞞
28 上開漏水瑕疵等情，未能舉證以實其說，原告請求減少價金
29 自無理由。另被告寶程不動產經紀有限公司（下稱寶程公
30 司）為系爭房屋買賣仲介方，依民法第567條負有報告及調
31 查之義務，惟上開義務應以可調查之範圍為限，原告稱其於

01 拆除天花板及壁紙後方發見上開漏水瑕疵，可知縱上開漏水
02 瑕疵於於點交系爭房屋前已存在（假設語氣，被告否認
03 之），亦非屬被告寶程公司可以調查之範疇。綜上，原告主
04 張均無理由，被告均聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁
05 回；2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、本院之判斷及得心證之理由：

07 (一)本件原告主張上開被告寶程公司仲介下向被告黃明在購買系
08 爭房屋並完成所有權移轉及交付等節事實，為被告所不爭
09 執，且業據原告提出系爭房屋買賣契約書影本（見本院卷第
10 9頁至第17頁）為據，此部分事實首足信為真。至原告雖主
11 張系爭房屋於交屋時即有系爭瑕疵存在等節事實，則為被告
12 所否認，並以上開情詞置辯，是本件所應審究之爭點厥為：
13 系爭建物於交付原告時，是否即有系爭瑕疵存在？茲論述如
14 後述。

15 (二)原告雖提出「邱瑞華」開立之滲漏水修繕估價單影本及志明
16 工程有限公司(下稱志明公司)出具之滲漏水檢測說明書影本
17 （見本院卷第105頁及第107頁）為據，欲證明系爭瑕疵於交
18 屋時即已存在，然該修繕估價單及檢測說明書，為原告是私
19 下委請之水電行、工程公司所出具，並非由第三方公正專業
20 之鑑定單位會同兩造鑑定後雖提出之鑑定結果，其內容真實
21 性如何，已屬有疑。

22 (三)何況，證人即志明公司代表人許志明，於本院審理中具結證
23 稱：伊於111年2月13日當日或前1、2日，前往系爭房屋檢測
24 滲漏水，原因係因為同行有暱稱「阿輝」之人先承攬施作系
25 爭房屋漏水修繕工程，因找不到漏水原因，故才會找伊去檢
26 測。「阿輝」本名是否就是維修估價單上開立人「邱瑞華」
27 伊不清楚。又伊在檢測時，系爭房屋已經不是買賣時的原本
28 房屋狀態，當下已經有同業在做外牆防水施工，伊只能夠就
29 同業外牆做了施工後的狀態檢測，沒辦法就原始房屋做檢
30 測，依就外牆滲漏水檢測，沒辦法確定漏水原因是原始房屋
31 狀態或是後來外牆施工瑕疵所致，伊沒辦法確定外牆防水工

程施作，是否會導致房屋漏水。又伊除了外牆外，也有檢測室內滲漏水問題，伊記得是排水管的問題，因異物阻塞沒辦法排水，伊不是土木結構專業背景，不能確定原先設計是否有問題，只能檢測是否有異物阻塞。伊檢測室內認為排水管異物阻塞導致漏水情形，於一般住家為常見情形，因為水沒辦法排會積在地板，水泥結構就會吸水，樓下就會出現壁癌，這不是大問題，疏通後就解決了。

成因有可能因為住戶洗手槽、水管使用不當一段時間後，例如因毛髮等阻塞物沒有在排水孔排除，使用一段時間後，就有可能造成排水管阻塞。又是否可能在110年8月原告買受系爭房屋時不存在這滲漏水原因，而原告不當使用一段時間後才於112年2月伊檢測時發生此堵塞問題，伊沒辦法判斷，伊只能就當天檢測的現況，但成因及累積多久造成伊沒辦法判斷等語。是依證人許志明上開證述內容及上開估價單、檢測說明書，並無法依本件原告所為舉證即認定原告主張之系爭瑕疵確實均存在，又縱認有部分如排水管阻塞、外牆滲漏水之瑕疵確實存在，亦無法依原告舉證認定該等瑕疵是否是交屋時已存在，或是係因原告另於系爭房屋施作其他工程及不當使用系爭房屋所致。本件原告亦不請求將系爭瑕疵之存在、成因送第三方公正專業之鑑定單位詳為鑑定。綜上，依原告本件舉證，尚難認系爭瑕疵均存在且屬原告買受交屋時即已存在之瑕疵，原告請求被告黃明在應負擔瑕疵擔保責任及寶程公司應依不動產經紀業管理條例第26條規定返還居間費用云云，均屬無理由。

四、綜上所述，原告依民法第179條、第359條、不動產經紀業管理條例第26條第1項及第2項規定，訴請如其訴之聲明第1項至第3項，均屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請即失其依據，應併與駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
02 民事第二庭 法 官 陳炫谷
03 以上正本係照原本作成
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
07 書記官 盧佳莉