

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第421號

原告 尹麗紅

訴訟代理人 孫瑞蓮律師

複代理人 劉川淵律師

被告 江長安

訴訟代理人 劉宗源律師

被告 喆璽不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 趙儀君

訴訟代理人 陳明政律師

被告 日榮不動產股份有限公司

法定代理人 藍純燕

訴訟代理人 胡春木

黃立鈞

張珉瑄律師

上一人

複代理人 陳郁芳律師

上列當事人間請求返還價金等事件，於民國113年8月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：原告於民國112年1月17日透過被告喆璽不動產仲介經紀有限公司（下稱喆璽公司）之受僱人即訴外人藍彥揚，以新臺幣（下同）620萬之價格購買被告江長安所有門牌號碼桃園市○○區○○路000巷0○○號4樓建物（下稱系爭房屋）及坐落桃園市○○區○○段○○○段0000000地號之基地；被告江長安則係透過被告日榮不動產股份有限公司（下

01 稱日榮公司) 出售系爭房屋，嗣經原告與被告江長安簽訂不
02 動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，原告已付訖全部價
03 金，並於112年3月29日完成系爭房屋所有權移轉登記、交屋
04 而占有系爭房屋。而依日榮公司所出示系爭房屋現況說明書
05 項次32表明房屋鋼筋並無裸露情形；項次29表明房屋並未曾
06 發生火災。然原告至現場檢視時卻因系爭房屋天花板已修繕
07 完畢且有裝潢建材阻隔，故無法以目視探查是否有鋼筋裸露
08 之瑕疵，惟被告等保證系爭房屋均如現況說明書所載，並無
09 虛偽不實，原告方與被告江長安簽約。詎原告於辦妥系爭房
10 屋所有權移轉登記，擬重新進行裝潢，而雇工整理系爭房屋
11 時，始發現系爭房屋有多處鋼筋裸露之情形，經委託驗屋公
12 司進行屋況勘驗後，發現屋內鋼筋鏽蝕裸露處高達17處，壁
13 癌滲水含水率過高處共20處，且牆面有灼燒痕跡等瑕疵，顯
14 見房屋結構已嚴重受損，影響居住安全。原告自得依民法第
15 359條以本件起訴狀繕本送達向被告江長安為解除系爭買賣
16 契約之意思表示，並依系爭契約第11條第3項請求被告江長
17 安返還已付價金620萬元及給付懲罰性違約金620萬元。而被
18 告喆璽公司、日榮公司分別受原告及被告江長安之委任，居
19 間仲介買賣系爭房屋，本應以其專業知識善盡善良管理人之
20 預見與調查義務，並向原告據實告知，惟其故意隱匿系爭房
21 屋有鋼筋鏽蝕裸露並曾發生火災之事實，未盡民法第567
22 條、不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4款之調查義
23 務，致原告因資訊不足而購買系爭房屋，因而受有給付房屋
24 買賣價金620萬元及支付房仲費用12萬4,000元之損害，應依
25 不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項、
26 第185條規定，連帶賠償原告共計632萬4,000元之損害。縱
27 認原告不得解除契約，然系爭房屋因前開嚴重瑕疵已減損其
28 經濟上價值約300萬元，原告自得依民法第359條規定請求減
29 價300萬元，並依民法第179條前段請求被告江長安返還減少
30 之價金300萬元，而被告喆璽公司、日榮公司未善盡其預見
31 危險及調查系爭房屋現況之義務，致原告購買存在瑕疵之系

01 爭房屋，而受有溢付價金300萬元及房仲費用12萬4,000元之
02 損害，應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定、民法
03 第184條第2項、第185條規定，連帶賠償原告損害；又被告
04 江長安與被告喆璽公司、日榮公司間就先位聲明返還買賣價
05 金620萬元部分及就備位聲明返還減少價金300萬元部分，應
06 負不真正連帶責任等語。其先位聲明：(一)被告江長安應給付
07 原告1,240萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
08 止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告喆璽公司、日榮公
09 司應連帶給付原告632萬4,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
10 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項被
11 告中任一被告，如已於620萬元內為給付，則其他被告就其
12 給付數額範圍內免為給付義務。(四)願供擔保請准宣告假執
13 行；備位聲明：(一)被告江長安應給付原告300萬元，及自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
15 (二)被告喆璽公司、日榮公司應連帶給付原告312萬4,000元，
16 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
17 之利息。(三)前二項被告中任一被告，如已於300萬元內為給
18 付，則其他被告就其給付數額範圍內免為給付義務。(四)願供
19 擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)被告江長安：系爭房屋為屋齡42年老舊建物，位於桃園市區
22 中正路精華路段，但買賣成交價格僅620萬元，依標的所在
23 地點及成交金額觀之，買賣雙方對於建物屋況之認知實已反
24 應在成交價格上，被告也於屋況說明書上據實說明建物有漏
25 水之情形，應由買方自行處理，因此在系爭買賣契約第16條
26 約定交屋後免除被告江長安之瑕疵擔保責任，避免後續衍生
27 不必要之糾紛。原告以房屋有漏水、火災及鋼筋裸露等瑕疵
28 影響建物安全為由主張解除買賣契約，並非特約約定不免除
29 之凶宅、海砂屋、輻射屋等瑕疵，故其所為主張已違反系爭
30 契約之約定。又系爭契約上並無任何文字記載約定出買人擔
31 保建物並無瑕疵，亦無賣方保證屋況如現況說明書之記載，

01 並無保證建物並無瑕疵或故意隱匿瑕疵。而系爭建物有漏水
02 之情形，已於屋況說明書據實說明，並已約定應由原告自行
03 處理，原告於買受系爭建物時即已明知建物有漏水，被告並
04 無保證或隱匿之情形，原告自不得再以漏水為由主張房屋有
05 瑕疵。原告主張系爭建物曾發生火災僅係依據交屋後所進行之
06 屋況勘驗紀錄照片，從該照片中觀之，牆面一小部份呈現
07 黑色痕跡與大部分之白色牆面確有不同，但對照黑色痕跡部
08 分比例及整體牆面現況，即可看出並非火災而有造成建物損
09 害之情形，原告僅以該照片即主張系爭建物發生火災造成建
10 物損害顯與事實不符。另依原告提供之勘驗照片，鋼筋裸露
11 處均為小部份牆面水泥剝落所造成，應屬人為刻意將漏水所
12 造成水泥牆面鬆散狀態剝落所造成，應屬漏水所生之瑕疵範
13 圍，而被告已據實說明且經特約約定應由原告自行處理，且
14 亦非被告可以預見或故意隱瞞，原告據此主張被告應負瑕疵
15 擔保責任並無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

16 (二)被告喆璽公司：民事訴訟法第324條至第340 條對於鑑定程
17 序有其規定，原告提出建物品質檢測報告書係原告自行委託
18 他人製作，未透過法院調查證據程序進行，且被告未派員出
19 席檢測，不知檢測過程、檢測方法，故被告雖不否認證物之
20 形式上真正，惟應不具證據能力，且亦無法證明系爭房屋有
21 瑕疵存在。系爭買賣契約第16條已特約排除瑕疵擔保責任，
22 買賣契約後附之標的物現況說明書已記載現況交屋有滲漏水
23 買方自行處理負責，原告已知悉系爭房屋有滲漏水狀況，且
24 排除瑕疵擔保責任，故原告自無法主張瑕疵擔保責任。又系
25 爭房屋有無發生火災或系爭房屋有無因火災產生瑕疵等情，
26 被告喆璽公司無法知悉，有無發生火災等情事應由原告負舉
27 證之責。原告主張之鋼筋鏽蝕裸露、壁癌滲水之情況，明顯
28 係因房屋滲漏水所導致，而房屋有滲漏水狀況已告知原告，
29 並明文排除「凶宅、海砂屋、輻射屋」以外瑕疵擔保責任，
30 原告自不得主張瑕疵擔保責任。縱有油漆剝落、牆壁斑駁龜
31 裂等情事，被告喆璽公司為原告委託之仲介，所有資訊均仰

01 仗被告江長安、日榮公司提供資訊，此外僅得以目視方式於
02 現場觀察是否有滲漏水或者鋼筋外露之情形，原告於書狀中
03 自承因系爭房屋天花板已修繕完畢且有裝潢建材阻隔，故無
04 法直接以目視探查是否有鋼筋裸露之瑕疵，被告喆璽公司亦
05 無可能拆除裝潢調查，縱使原告事後發現有滲漏水或者鋼筋
06 外露，難謂被告喆璽公司有何違反不動產經紀業管理條例或
07 者有未盡調查義務之情況，況買賣過程確實有明確揭露房屋
08 有漏水瑕疵。縱認被告應負損害賠償責任，但原告未舉證其
09 損失金額如何計算，且未說明連帶責任之依據，原告主張顯
10 無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。
12 (三)被告日榮公司：原告自承係透過被告喆璽公司向被告江長安
13 購買系爭房屋，而被告日榮公司係受被告江長安委託銷售系
14 爭房屋，故被告江長安與被告日榮公司簽署委託銷售契約，
15 然原告與被告江長安與被告日榮公司間並無簽署任何契約，
16 無庸對原告負擔實調查說明義務，原告請求被告日榮公司賠
17 償並以民法第567條規定作為請求權之基礎，尚有誤會。原
18 告與被告江長安成立買賣契約之際，系爭房屋之內部裝潢均
19 非常完整，日被告榮公司接受被告江長安委託銷售至系爭房
20 屋現場屋況時，除以目視之外，亦無法更一步探查。鋼筋是
21 否有裸露、是否有發生過火災之痕跡均無法爭房屋之裝潢外
22 觀所能窺知，而有關現況說明書之記載，係提供予原告了
23 解、掌握，然遍觀現況說明書全文，並無被告江長安或被告
24 日榮公司對於屋況記載內容有任何「保證」之承諾。又不動
25 產仲介經紀業倫理規範，既非法律或行政規則，非民法第18
26 4條第2項所稱之保護他人之法律。系爭房地鋼筋是否裸露、
27 是否有曾發生過火災之痕跡，因裝潢建材阻隔無法以肉眼觀
28 察，系爭房地實際有無滲漏水之檢驗，則須具備專業知識與
29 設備，原告既主張系爭房地之瑕疵非肉眼可見，須拆除裝潢
30 後始能見得，足見被告日榮公司無從查悉系爭房地有鋼筋裸
31 露、滲漏水、牆面曾經火災灼燒之情形，更無蓄意矇蔽欺罔

01 原告。被告日榮公司並未對原告為侵權行為，原告主張被告
02 被告日榮公司應與被告喆璽公司負共同侵權行為人責任云
03 云，於法無據等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
04 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
05 行。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷第61、62、147、149、177、17
07 8、215、216、232頁；並依兩造意見整理如下）：

08 (一)原告於112年1月17日與江長安簽訂系爭買賣契約，以620萬
09 之價格買受被告江長安所有系爭房屋及基地，並已依約付訖
10 全部買賣價金620萬元予被告江長安。

11 (二)系爭房屋及其基地之買賣，原告委託被告喆璽公司為買方仲
12 介，被告江長安委託被告日榮公司為賣方仲介。

13 (三)系爭買賣契約之兩造已於112年3月29日辦妥系爭房屋、基地
14 之所有權移轉登記。

15 (四)原告於112年4月7日給付喆璽公司服務費12萬4,000元。

16 (五)系爭買賣契約之兩造於112年4月12日始完成系爭土地及系爭
17 房屋之點交。

18 (六)系爭買賣契約第九條約定：「有關本標的之瑕疵擔保責任，
19 悉依民法及其他有關法令規定辦理」、第十六條其他約定事
20 項：「乙方自交屋日起，甲方(即原告)免除乙方(即被告)應
21 依民法所定之瑕疵擔保責任，但重大瑕疵除外(凶宅、海砂
22 屋、輻射屋)」。

23 (七)標的物現況說明書上載明「27是否有滲漏水情形：是，現況
24 交屋有滲漏水買方自行處理負責(雙方簽名)」、「29是否曾
25 經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建物損害(含
26 鄰損)：否」、「32房屋鋼筋有無裸露：否」。

27 四、本院之判斷：

28 原告主張系爭房屋有多處鋼筋鏽蝕裸露、壁癌滲水含水率過
29 高及牆面灼燒痕跡等情事，影響結構安全，依民法第359條
30 規定解除系爭契約，並依系爭契約第11條第3項，先位請求
31 被告江長安返還已付價金620萬元及給付違約金620萬元，另

01 依民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法
02 第184條第2項、第185條，請求被告喆璽公司、日榮公司連
03 帶賠償其買賣價金620萬元及仲介費12萬4,000元損害；備位
04 請求則依民法第359條請求減少價金300萬元，並依同法第17
05 9條規定，請求被告江長安返還減少之價金，另依不動產經
06 紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項、第185條，
07 請求喆璽公司、日榮公司連帶賠償其溢付價金300萬元及仲
08 介費12萬4,000元之損失等情，均為被告所否認，並以前詞
09 置辯。是本件首應判斷之爭點應為：被告江長安就原告主張
10 系爭房屋有多處鋼筋鏽蝕裸露、壁癌滲水含水率過高及牆面
11 灼燒痕跡等情，應否負物之瑕疵擔保責任？原告以被告喆
12 璽公司、日榮公司違反不動產經紀業管理條例第26條第2
13 項，應依民法184條、第185條負連帶賠償責任，有無理由？
14 茲分述如下：

15 (一)原告主張系爭房屋有多處鋼筋鏽蝕裸露、壁癌滲水含水率過
16 高及牆面灼燒痕跡等之瑕疵，被告江長安應否負物之瑕疵擔
17 保責任？

18 1. 按民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其
19 物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價
20 值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
21 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並
22 應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質」；第355
23 條第1、2項規定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第
24 1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」、「買受人因
25 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
26 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
27 不在此限。」。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行
28 規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由
29 原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應
30 從其特約，此有最高法院104年度台上字第550號判決可參
31 照。惟以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義

01 務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第
02 366條亦定有明文。

03 2. 經查，系爭買賣契約第16條特別約定事項第2項約定：「乙
04 方（即被告江長安）自交屋日起，甲方（即原告）免除乙方
05 應依民法所定之瑕疵擔保責任，但重大瑕疵除外（凶宅、海
06 砂屋、輻射屋）」等語，有系爭契約書附卷可憑（見本院桃
07 司調卷第37頁），足認原告已特約免除被告江長安就系爭房
08 屋為凶宅、海砂屋、輻射屋以外之物之瑕疵擔保責任，是關
09 於系爭房屋「多處鋼筋鏽蝕裸露」、「壁癌滲水含水率過
10 高」及「牆面灼燒痕跡」此等瑕疵，買賣雙方之權利義務自
11 應適用系爭買賣契約第16條第2項之特別約定，既非凶宅、
12 海砂屋、輻射屋等瑕疵，被告江長安即無庸負物之瑕疵擔保
13 責任，原告復以物之瑕疵擔保相關規定，請求被告江長安負
14 瑕疵擔保責任，即難認有據。

15 3. 原告雖主張被告故意不告知瑕疵，依民法第366條規定，免
16 除瑕疵擔保責任之特約為無效等語，然為被告所否認，則依
17 民事訴訟法第277條前段規定，即應由原告就前開利己事實
18 負舉證之責，始符舉證責任分配之原則。查，關於被告江長
19 安是否有故意不告知系爭房屋有發生滲漏水之情事，觀諸系
20 爭契約所附標的物現況說明書（見本院桃司調卷第49頁），
21 其上「是否有滲漏水情形」之選項，經勾選為「是」，及於
22 備註說明欄記載「現況交屋有滲漏水買方自行處理負責」等
23 語，並有原告與被告江長安簽名於其上；另參諸證人即原告
24 委託之仲介人員、詰璽公司員工藍彥揚於本院證稱：「當時
25 在帶看的時候，就有跟原告說這物件是現況交屋，屋主不會
26 負瑕疵擔保責任，原告當時是有跟我說這樣的話，漏水部分
27 他覺得還OK」等語（見本院卷第256、257頁），堪認原告於
28 買賣契約成立時，已知系爭房屋有滲漏水之瑕疵。原告雖嗣
29 後委請驗屋專業團隊勘驗後發覺系爭房屋有壁癌滲水含水率
30 過高之情形，並提出屋況勘驗紀錄書為證（見本院卷第69、
31 71至77、81、83、89至103頁），惟壁癌為壁體內因水氣、

01 潮濕而致含水量高到飽和狀態即會產生之現象，房屋有滲漏
02 水情形即極易產生壁癌，係一般人均有常識，系爭的物現況
03 說明書記已記載「現況交屋有滲漏水買方自行處理負責」等
04 語，難認原告對於系爭房屋可能產生壁癌現象全無所悉，其
05 執此主張被告江長安故意不告知系爭房屋有壁癌滲水含水率
06 過高之瑕疵，即難認可採。

- 07 4. 又觀諸系爭契約所附標的物現況說明書（見本院桃司調卷第
08 49頁），其上「房屋鋼筋有無裸露」之選項，固經勾選為
09 「否」。然依原告及江長安各自提出、且為兩造不爭執其形
10 式上真正之交屋前系爭房屋屋況照片所示（見本院桃司調卷
11 第65頁，本院卷第111至117頁），可知系爭房屋點交時，其
12 內部之牆壁、鋼筋及樑柱均受裝潢板材包覆，且該裝潢板材
13 外觀老舊、斑駁，顯非近期新設之裝潢，原告亦自陳其至現
14 場檢視時因系爭房屋有建材裝潢阻隔，無法目視探查是否有
15 鋼筋裸露之瑕疵，則被告江長安出售系爭房屋予原告時，是
16 否知悉系爭房屋裝潢板材內部牆壁、鋼筋、樑柱之實際狀
17 況，即有疑問。又依上開照片，系爭房屋陽台處原僅有零星
18 磁磚剝落之情形（見本院第109頁），而原告主張窗邊柱體
19 鋼筋外露、鏽蝕所憑據之照片（見本院桃司調卷第73頁），
20 則呈現已將牆面上之磁磚整片予以刮除或打除之狀態，姑且
21 不論該等刮除或打除時所加之力量及過程有無導致混泥土剝
22 落而使鋼筋裸露之可能性，原告既需經由刮除或打除磁磚方
23 式始得知有鋼筋外露情形，足認此情事應非被告江長安出售
24 系爭房屋予原告時即已知悉。另滲漏水情形極易產生壁癌進
25 而致使水泥牆面質感粉粹而易於剝落，此應為係一般人均有
26 常識，依原告提出之勘驗照片，鋼筋裸露處均為部分牆面水
27 泥剝落後所造成（見本院桃司調卷第79至91、99頁），且其
28 中尚可見自牆面剝落而置於地上之水泥塊（見本院桃司調卷
29 第85頁），而此水泥塊置落地上情形，非交屋前所見，自非
30 無原告以人為方式使其剝落之可能。而水泥牆面粉碎易於剝
31 落應屬滲漏水所致，系爭房屋有滲漏水情形已據被告江長安

01 實說明且經特約約定應由原告自行處理，難認被告江長安故
02 意不告知。再原告另主張系爭房屋西側雨遮有鋼筋外露、鏽
03 蝕情形，並提出勘驗照片為證（見本院桃司調卷第103
04 頁），而證人藍彥揚亦於本院證稱：「看不到（鋼筋裸露或
05 牆壁電線走火之情形），因為全部都用裝潢包住，但廁所那
06 邊有鋼筋裸露，因為廁所沒有用裝潢包住」等語（見本院卷
07 第257頁）。惟原告既不爭執簽訂系爭契約前曾審視過系爭
08 房屋屋況，而參諸原告所提上開雨遮板鋼筋外露之照片，及
09 證人藍彥揚亦以肉眼觀察到廁所鋼筋外露之情，其情形均為
10 購買前即可以肉眼觀察者，原告自亦難諉稱不知有此等瑕
11 疵，而謂被告江長安隱匿故意不告知此瑕疵。

- 12 5. 關於被告江長安是否故意不告知系爭房屋有牆面有灼燒痕跡
13 而曾發生火災一節，觀諸系爭契約所附標的物現況說明書
14 （見本院桃司調卷第49頁），其上「是否曾發生火災或其他
15 天然災害或人為破壞造成建築物損害（或鄰損）」之選項，
16 固經勾選為「否」，而原告所主張系爭房屋曾發生火災之照
17 片（見本院桃司調卷第91頁），則呈現牆面有約長170公
18 分、寬80公分之黑色灼燒痕跡，惟並無其他有關係爭房屋曾
19 發生火災造成建築物損害之證據，是原告所提出前揭牆面灼
20 燒痕照片至多足證明系爭房屋之該牆面曾有起火燃燒而遺留
21 黑色灼燒痕跡，尚難據以認定系爭房屋是否果曾發生火災，
22 致使系爭房屋牆面、地板、屋頂、樑柱之泥作、鋼筋部分，
23 因受高溫而失去原有功能造成建築物損害。是原告既未證明
24 系爭房屋有因發生火災而欠缺或減少通常效用之瑕疵，是原
25 告主張被告江長安於現況說明書勾選並未曾發生火災造成建
26 築物損害，係故意不告知系爭房屋曾經發生火災之瑕疵，即
27 非可採。
- 28 6. 從而，原告既已免除被告江長安就系爭房屋為凶宅、海砂
29 屋、輻射屋以外之物之瑕疵擔保責任，原告上開舉證尚不足
30 證明被告江長安有何故意不告知系爭房屋有鋼筋鏽蝕裸露、
31 壁癌滲水含水率過高、牆面灼燒痕跡等瑕疵之情事，則原告

01 主張系爭契約關於免除江長安瑕疵擔保責任之約定無效等
02 語，即無可採，是原告請求被告江長安應負瑕疵擔保責任，
03 應屬無據。

04 (二)原告主張被告喆璽公司、日榮公司有無未盡調查義務，應負
05 連帶賠償損害，有無理由？

- 06 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人
07 。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂
08 立該約之能力，有調查義務，民法第567條定有明文。又按
09 經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人
10 交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人
11 簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不
12 動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動
13 產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書
14 之一部分；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或
15 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
16 賠償責任。不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條
17 第2項亦有明定。而在房地產仲介業務，涉及房地買賣之專
18 業知識，而仲介業者針對其所為之仲介行為，收取高額酬
19 金，自應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，
20 並就其所知依民法第567條之規定，據實報告於各當事人。
21 如有違反致委託人因此受損害者，固應負債務不履行責任
22 （最高法院91年度台上字第1660號判決參照）。惟仲介業者
23 即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產
24 之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專
25 業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物的性
26 狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步
27 調查及檢測隱性瑕疵之存在，即認其有違居間人之調查及報
28 告義務（最高法院105年度台上字第65號判決意旨參照）。
- 29 2. 原告主張系爭房屋之出賣人即被告江長安故意不告知系爭房
30 屋有前述鋼筋鏽蝕裸露、壁癌滲水含水率過高、及牆面灼燒
31 痕跡等瑕疵一節，已為本院所不予採信，業如前述，且該等

01 瑕疵若非因原告取得房屋後，委託驗屋公司將屋內裝潢、磁
02 磚予以打除，並無法單純從室內之現況外觀查知。又被告喆
03 璽公司、日榮公司之人員僅為從事居間買賣交易之仲介者，
04 並非專業之建築師或結構技師，復無證據證明其等人員對建
05 築物之結構有何特別專業知識，而系爭房屋之室內外觀現
06 況，與時下一般建築物無異，亦難期仲介人員單純從室內外
07 觀知悉系爭房屋有前開瑕疵，亦無從期待仲介人員拆除、打
08 除裝潢、磁磚詳細檢視，則其以外觀目視所及檢查與出賣人
09 於現況說明書所填載內容是否相符，致未能發現上開隱藏部
10 分之瑕疵，尚難遽認為有未盡調查義務之疏失。

11 3. 又被告喆璽公司、日榮公司仲介系爭房屋交易過程中，已依
12 被告江長安印確認之說明書所載內容，向原告說明系爭房屋
13 現況，於原告確認用印後，將該說明書交予原告收受，有標
14 的物現況說明書在卷可稽（見本院桃司調卷第49頁），經核
15 亦難認其所進行之居間流程，與前開不動產經紀業管理條例
16 第23條、第24條規定有何相違之處。

17 4. 綜上，原告既不能證明系爭房屋所存鋼筋鏽蝕裸露、壁癌滲
18 水含水率過高、牆面灼燒痕跡等情況，於被告喆璽公司、日
19 榮公司仲介人員自外觀目視檢查時即可得知，則其以被告喆
20 璽公司、日榮公司仲介人員未盡調查及報告之義務，已違反
21 保護他人之法律，尚難認為有據。從而，原告主張被告喆璽
22 公司、日榮公司共同違反保護他人之法律，致原告受有損
23 害，依民法第184條第2項、第185規定，請求被告喆璽公
24 司、日榮公司賠償損害，為無理由。

25 (三)從而，原告主張被告江長安應就系爭房屋有鋼筋鏽蝕裸露、
26 壁癌滲水含水率過高、牆面灼燒痕跡等情況負瑕疵擔保責
27 任，被告喆璽公司、日榮公司就前開瑕疵均未盡調查義務而
28 共同違反保護他人之法律，應負共同侵權行為責任，均無可
29 採，則原告就被告所為先位、備位請求，均屬無據。

30 五、綜上所述，原告先位主張解除系爭買賣契約契約，並依系爭
31 契約第11條第3項，請求被告江長安返還原告已給付之買賣

01 價款、給付違約金共1240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另依民法第184條
03 第2項、第185條及不動產經紀業管理條例第26條第2項，請
04 求被告喆璽公司、日榮公司連帶賠償價金及仲介費損害共63
05 2萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5% 計算之利息，上二項任一被告為給付時，其餘被
07 告於給付範圍內同免責任；備位主張減少價金300萬元，並
08 依第179 條規定，請求被告江長安返還溢付價金300萬，及
09 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算
10 之利息；另依民法第184條第2項第185條及不動產經紀業管
11 理條例第26條第2項，請求被告喆璽公司、日榮公司連帶賠
12 償溢付價金及仲介費損害共312萬4,000元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按週年利率%5 計算之利息，上二
14 項任一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內同免責任，均
15 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
16 請，亦失所附麗，應併予駁回之。

17 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
18 據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，
19 併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 9 月 6 日
22 民事第三庭 法官 張世聰

23 正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 6 日
27 書記官 藍予伶