

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第677號

原告 林曉翠

被告 傅暉文
顏尹臻

共同

訴訟代理人 張秉正律師

複代理人 黃健智律師

被告 永信不動產企業社

法定代理人 何文明

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年12月1日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告經由永信不動產於民國113年3月18日與被告傅暉文、顏尹臻購買門牌號碼雲林縣○○鄉○○00○000號5樓之1房屋（下稱系爭房屋），簽訂總價新臺幣（下同）510萬元之不動產買賣契約書。被告傅暉文、顏尹臻、永信不動產於簽訂系爭契約時，就系爭房屋之現況是否有滲漏水或壁癌之情形（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）均勾選「無」、「否」之選項，此有買賣標的物現況說明書可稽（本院卷第67至69頁），足證兩造簽訂系爭契約時，被告傅暉文、顏尹臻及永信不動產已向原告保證表示系爭房屋未有漏水情形，原告信賴上開保證後與之簽訂系爭契約並買受系爭房屋。

(二)孰料原告於113年7月10日發現系爭房屋存有多處漏水（包括主臥、次臥天花板等處），有欠缺一般建物通常效用、減少

其價值之瑕疵，而屬物之瑕疵甚明，從而，被告傅暉文、顏尹臻自應就系爭房屋存有瑕疵一事負責。另就請求減少價金或損害賠償之金額部分，業經原告委請修繕之禾正實業股份有限公司報價相關修繕費用為179,000元，交易價值減損部分金額為255,000元，參臺灣高等法院105年度上易字第543號民事判決意旨，以「不動產估價師公會」統計一般屋價折損問題，其中因漏水導致房屋價值減損分兩種情況：1. 漏水已修復：折價幅度約為房屋時價之15-19%。2. 漏水未修復：折價幅度則視滲漏情況（更高）而定，則本件系爭契約標的金額為510萬元，折價比例縱使以折損比例最低之15%來計算亦達到765,000元（計算式：510萬元 $\times$ 15%=765,000元），本件原告僅以折損比例5%計算請求金額即255,000元（計算式：510萬元 $\times$ 5%=255,000元），故原告自得合計向被告傅暉文、顏尹臻請求434,000元（計算式：179,000元+255,000元=434,000元）。

(三)又查，本件原告透過被告永信不動產與被告傅暉文、顏尹臻簽訂系爭契約，惟永信不動產應善盡民法第535條規定「善良管理人注意義務」責任，調查傅暉文、顏尹臻所出售之系爭房屋是否為「無漏水房屋」，惟永信不動產均未善盡調查之責任，導致原告嚴重受損，原告自得依據民法第544條規定向被告永信不動產請求損害賠償，請求金額應以被告永信不動產受領系爭契約之仲介費用計算，即100,000元。

(四)為此，爰依民法第227條第1項、民法第231條第1項、第373條、第354條第1項前段、第2項、第356條第1項、第359條、第360條等規定向被告傅暉文、顏尹臻請求減少價金或損害賠償共434,000元，另依民法第544條規定向被告永信不動產企業社請求損害賠償100,000元。並聲明：

1. 被告傅暉文、顏尹臻應連帶給付原告434,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2. 被告永信不動產企業社應給付原告100,000元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

(一)被告傅曄文、顏尹臻答辯略以：

1.系爭房屋係於108年3月3日由被告傅曄文向建商亞設建設股份有限公司（下稱亞設公司）購買，而於109年11月16日方興建完成並於110年5月13日為建物第一次登記。被告2人自建商交屋後均未曾前往系爭房屋居住、亦未曾裝潢，112年2月份經系爭房屋所在社區管理委員會通知被告沒有入住住戶檢查房屋是否有滲水狀況，被告前往系爭房屋查看發現有稍微滲水狀況，被告即刻即通知亞設公司處理，該公司並於112年4月份前往處理，因被告並未居住該屋，被告於建商維修後曾以目視觀察該屋，就滲水部分應業已修復完畢。

2.嗣113年1月份被告傅曄文、顏尹臻委由被告永信不動產企業社銷售，於113年3月18日簽約，永信不動產企業社營業人員曾前往現場拍照，當時確實未有被告所稱漏水情事，此有照片為證（本院卷第127至161頁），永信不動產企業社營業員陳冠宏並曾4次帶原告到系爭房屋查看，原告均未表示有漏水情事，被告並無原告所稱刻意隱瞞漏水情事。113年5月份交屋後，113年7月份原告稱系爭房屋有小部分滲水（並非原告起訴狀所稱之漏水），原告反應給仲介公司，仲介公司告知亞設公司，因房屋尚在保固期限內，據悉，亞設公司同意，若確有原告所稱之瑕疵，其亦會完成修復之工作。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告永信不動產企業社答辯略以：

1.關於原告主張被告永信不動產企業社未盡善良管理人責任乙節，被告永信不動產企業社堅絕否認，蓋系爭房屋係於109年11月16日完工，110年7月交屋。113年1月24日被告永信不動產企業社接受委託銷售，都有檢視屋況，當時並無發現有漏水情形，如原告所提原證2所示。原告於113年2月25日第一次自行去查看系爭房屋、同年3月11日第二次複看、同年3

01 月18日簽買賣契約書、同年4月9日再次去複看、同年4月23
02 日第四次複看，並進行對保，從3月11日到4月23日原告共四
03 次前去檢視屋況，均係原告坐火車到斗六火車站後，由被告
04 永信不動產企業社員工陳冠宏載往系爭房屋處查看，均未發
05 現有任何漏水情形。113年5月22日原告檢視屋況無誤後才行
06 點交。原告及被告永信不動產企業社前後多達五次以上檢視
07 屋況，雙方均未發現有漏水情況，被告永信不動產企業社已
08 盡善良管理人之注意義務，此有陳冠宏與原告間通信軟體LI
09 NE之對話截圖可稽（本院卷第99頁至107頁）。

10 2.113年7月10日原告告知被告永信不動產企業社房子有漏水的
11 狀況，被告永信不動產企業社員工陳冠宏立即去現場了解情
12 況，僅發現頂版牆角有輕微溼潤情形，並未達漏水的地步。
13 即或如此，被告永信不動產企業社後續亦積極處理。同月13
14 日被告永信不動產企業社即回報原告，前屋主即被告傅暉文
15 及顏尹臻夫婦願意處理防水問題，被告永信不動產企業社亦
16 已盡協調雙方之責任。綜上所述，被告永信不動產企業社已
17 善盡善良管理人之注意義務，而系爭房屋是否漏水，漏水情
18 形是否嚴重，亦非無疑，原告逕自認為系爭房屋為漏水房
19 屋，並認為被告永信不動產企業社未盡善良管理人之注意義
20 務，導致其嚴重受損，尚乏依據。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、兩造不爭執之事實：

22 (一)系爭房屋為訴外人亞設公司所興建，被告傅暉文、顏尹臻
23 （下稱被告傅暉文等2人）於108年3月3日向亞設公司購買系
24 爭房屋，系爭房屋於109年11月16日興建完工，110年5月13
25 日辦理建物第一次登記，亞設公司於110年7月間將系爭房屋
26 交屋與被告傅暉文等2人，112年2月間被告傅暉文等2人至系
27 爭房屋察看，發現有滲水狀況，被告傅暉文等2人通知亞設
28 公司處理滲水問題，亞設公司於112年4月間進行處理。

29 (二)被告傅暉文等2人於113年1月24日委託被告永信不動產企業
30 社銷售。原告於113年2月25日、113年3月11日、113年4月9
31 日、113年4月23日由被告永信不動產企業社人員陳冠宏陪同

01 帶看系爭房屋。

02 (三)原告與被告傅暉文等2人於113年3月18日簽訂不動產買賣契
03 約書，以總價5,100,000元向被告傅暉文等2人購買坐落雲林
04 縣雲林縣○○鄉○○段00000地號土地（權利範圍2/96）、
05 765-41地號土地（權利範圍18/400）及其上同段314建號建
06 物（門牌號碼為雲林縣○○鄉○○00○000號5樓之1房屋，
07 即系爭房屋），價金分期第一期簽約款、第二期113年3月29
08 日用印款、第三期113年4月15日稅款、第四期113年4月30
09 日尾款，買賣價金已付清。

10 (四)簽約時，被告永信不動產企業社有交付如本院卷第67至69頁
11 所示113年1月24日製作之不動產委託銷售標的現況說明書
12 （下稱系爭說明書），系爭說明書由被告傅暉文等2人委託
13 被告永信不動產企業社調查製作，第69頁記載經紀人員陳永
14 泰為被告永信企業社之前員工，於系爭說明書之建物瑕疵情
15 形欄編號35現況是否有漏水之情形？勾選「否」，並經被告
16 傅暉文等2人於經紀人員差異補充說明欄簽名。

17 四、本間兩造爭執之處，應在於：

18 (一)系爭房屋有無漏水之情形？如有，位置為何？

19 (二)原告依據民法第359條等規定請求損害賠償及減少價金共43
20 4,000元有無理由？

21 (三)被告永信不動產企業社有無未善盡調查之責，而應負損害賠
22 償責任？

23 五、本院之判斷：

24 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條定有明文。次按買賣標的物之利益及危
26 險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定
27 者，不在此限。又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第
28 373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕
29 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買
30 賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，
31 應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，

01 民法第373條、第354條第1項及第359條分別定有明文。準
02 此，出賣人交付買賣標的物時，該物無瑕疵，則出賣人即不
03 負擔保責任。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔
04 保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，則買受人除應證明買
05 賣標的確有所主張之瑕疵外，尚應證明該瑕疵係在出賣人
06 交付時即已發生，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。
07 倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕
08 疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨
09 參照）。本件原告主張系爭房屋於危險移轉即交屋時有滲漏
10 水之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任等語，既為被告所否
11 認，依前揭說明，自應先由原告就系爭房屋於交屋時確已有
12 滲漏水瑕疵存在乙節，負舉證之責。經查：

- 13 1.原告主張系爭房屋之主臥室、次臥室天花板於交屋後2個
14 月有滲漏水情事，固據提出照片為證（本院卷第71頁至75
15 頁、第179頁至183頁），然原告亦不否認於交付系爭房屋
16 前，曾與被告永信不動產企業社人員陳冠宏於113年2月25
17 日、113年3月11日、113年4月9日、113年4月23日共4次前
18 去現場檢視屋況，並於113年5月22日交付系爭房屋時至現
19 場察看，均未發現系爭房屋有上開滲水等情，且有原告與
20 陳冠宏間通信軟體LINE之對話截圖可稽（見本院卷第99頁
21 至107頁），故原告僅提出上開照片，尚不足以證明該瑕
22 疵係在被告傅暉文等2人交付時即已發生，且被告傅暉文
23 等2人於系爭房屋現況說明書上「建物瑕疵情形」欄位第3
24 5項內容問：「現況」是否有滲漏水之情形，於其上勾選
25 「無」，則被告以現況之情形回答亦未有不實之處，故原
26 告主張系爭房屋交付時存有上揭滲水之瑕疵，被告傅暉
27 文、顏尹臻2人未依債之本旨交付房屋云云，已難憑採。
- 28 2.又被告等人於原告通知系爭房屋交屋後有滲水之情形，即
29 通知亞設公司前往處理補強，亞設公司亦已前往處理完
30 畢，且承諾漏水保固延長到5年等情，為原告所不爭執。
31 而本院就系爭房屋有無漏水情形及修復之費用與交易價值

01 減少等問題函詢社團法人雲林縣建築師公會，經該公會派
02 員至現場勘查鑑定後函覆略以：一、本案於114年2月11日
03 進行現場初勘作業時並無漏水現象，故告知原告等下次有
04 下雨致漏水情形時再行會勘鑑定。二、本公會於114年5月
05 23日致電原告詢問現場情況，原告表示無更明顯漏水現
06 象。三、114年6月5日原告表示在此期間建設公司有派人在
07 屋頂平台施作屋頂防水，目前沒有明顯漏水現象，並同意
08 先結案，若日後有再漏水，再行申請鑑定等語，有114
09 年10月22日雲建鑑字第1140100145號函在卷可參（見本院
10 卷第207頁），故縱使被告傅暉文、顏尹臻2人出賣系爭房
11 屋時有滲漏水，而負有瑕疵擔保責任之情，然該瑕疵亦因
12 亞設公司已負責修復完成，而難謂原告受有何修繕費用之
13 損害或系爭房屋有何價值減損之情形。

14 3.綜上，原告依民法第227條第1項、民法第231條第1項、第
15 373條、第354條第1項前段、第2項、第356條第1項、第35
16 9條、第360條等規定向被告傅暉文、顏尹臻請求減少價金
17 及損害賠償共434,000元等情，即屬無據。

18 (二)至原告主張被告永信不動產未善盡民法第535條規定「善
19 良管理人注意義務」責任，調查被告傅暉文、顏尹臻所出
20 售之系爭房屋是否為「無漏水房屋」導致其受有損害之部
21 分，查原告於購買系爭房屋前，被告永信不動產曾經派員
22 陪同原告前往現場勘察4次，並於交屋當天再勘察1次，惟
23 均無上開滲漏水之情形，已如前述，堪認被告永信不動產
24 已盡善良管理人之注意義務；又縱使系爭房屋之主臥室、
25 次臥室天花板於交屋後有滲水之情形，惟該滲水已經亞設
26 公司修復完畢，並經雲林縣建築師公會勘驗後認定為無明
27 顯漏水之房屋等情，自難認定原告受有何損害，故原告依
28 民法第544條規定請求損害賠償，亦屬無據。

29 六、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保、不完全給付、債務不履行
30 之法律關係，請求被告傅暉文、顏尹臻給付434,000元，及
31 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息；依民法委任關係請求被告永信不動產企業社給付100,00
02 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
03 算之利息，均無理由，應予駁回。

04 七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌
05 均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日
08 民事第二庭 法 官 黃玗婷

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
11 出上訴狀。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 22 日
13 書記官 陳宛榆