

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度嘉簡字第55號

原告 何汶瓊
被告 丁美黛
大嘉義地產有限公司

上一人

法定代理人 江智玄 住同上

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國109年6月16日
言詞辯論終結，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：

(一)原告於民國108年6月23日透過被告大嘉義地產有限公司（
下稱大嘉義公司）之仲介，而與被告丁美黛就門牌號碼嘉義
縣○○鄉○○村000000 00號三樓之五建物（下稱系爭
房屋）及所坐落於嘉義縣○○鄉○○段○○○ 〇號之基地應有
部分，簽立不動產買賣契約書，而成立約定買賣總價金新臺
幣（下同）90萬元之不動產買賣契約。原告並於108年7月
18日給付被告大嘉義公司仲介費18,000元。嗣原告在108年
7月12日前付清價金，系爭房屋於108年7月12日辦理過戶
完畢，並於108年7月18日交屋。原告交屋後，於108年7
月19日前往該房屋欲整理房子，戴上老花眼鏡後，走近牆面
，赫然發現牆面上有漏水痕，將衣櫃移開，發現被衣櫃遮擋
的牆面漏水痕跡更是嚴重明顯，深深有受騙的感覺，油漆因
為漏水而有突起斑駁的狀況，所以立即通知被告大嘉義公司
員工侯美如。因為原告沒有被告丁美黛的聯絡方式，乃由仲
介侯美如代為轉達被告丁美黛。嗣後被告丁美黛派訴外人郭
睿斌來施作防漏水工程，郭睿斌將牆面因滲水而突起及油漆
剝落處刮除後，原告赫然發現原來此牆面漏水的範圍含括極
大，且牆壁裡已鑲嵌有施作防漏水工程所需之泡棉及填充物

，當時漏水範圍為兩道從房間的天花板延伸到地板的漏水水痕，及兩道漏水水痕之間，一道橫跨房間的橫向漏水水痕，形成一個大大的H型，在H型的中間亦各有上下兩處漏水的狀況。在原告的詢問之下，郭睿斌向原告表示他約莫兩三年前有來一這間套房施做過防漏水工程，當時是來做兩道從房間的天花板延伸到地板的部分及中間下緣漏水部分的工程，因此牆面在刮除剝落的油漆及補土後上會有防漏水工程的舊痕。被告丁美黛於買賣過程中，從未主動告知原告系爭房屋存在有嚴重漏水瑕疵，另其於不動產買賣契約書所附之標的物現況說明書中「建物現況是否有滲漏水情形」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」，均勻選「否」，且沒有相關的補充說明，但依被告丁美黛數十年來長年管顧系爭房屋的出租事宜，及郭睿斌表示其之前曾來系爭房屋施作防漏水工程，可知被告丁美黛實際上是知道系爭房屋有漏水情形，且漏水情況事實上未能排除，且被告丁美黛疑似為擋住漏水痕跡，故以衣櫥遮擋住原告的視線，顯有故意隱瞞系爭房屋有漏水之現況。原告探詢附近鄰居，得知系爭房屋先前是由被告丁美黛出租給他人，被告丁美黛也會在房屋空檔期出入以管顧整理系爭房屋，最近卻有一年多房子都沒有出租出去了。原告認為應是被告丁美黛因系爭房屋漏水嚴重，雖請郭睿斌前來修繕，後來因為漏水情況未能排除，因此系爭房屋有一段時間沒有租客願意的承租，因漏水問題排除不易，需要定期負擔施作防漏水工程的費用，管顧不易，被告丁美黛因而亟思脫手，雖被告丁美黛早於105年間即已知悉系爭房屋存在有漏水之瑕疵，但其卻刻意隱瞞此一事實，而出售系爭房屋予原告。

(二)請求減少買賣價金：

1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條前段有明文規定。次按最高法院87年台簡上字第10號判

例：「買受人依民法第三百五十九條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。」復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法179條有明文規定。另按系爭買賣契約第9條第5項約定被告丁美黛保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）。

2. 查系爭買賣契約之標的即系爭房屋，主要功能為供居住使用，如房屋一旦發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內裝潢或財物，並會嚴重干擾使用人之生活起居，而致無法完全發揮房屋供人安然居住之目的。是房屋如有滲漏水之情事，自足減少其通常效用，而構成物之瑕疵及減損房屋之價值。雖系爭房屋辦理第一次建物所有權登記之日期為84年4月24日，是於系爭買賣契約簽立當時，屋齡約為24年，而屬中古屋之買賣，惟依通常之交易觀念，購買中古屋者，仍預期出賣人所交付之房屋，會具備上述足供人生活起居之效用及無滲漏水之居住品質，尚不得謂中古屋之交易，即無須具備此通常效用及品質之需求，或概得免除出賣人之瑕疵擔保責任。綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定為請求權基礎，對被告丁美黛為減少價金及損害賠償合計10萬元之主張。

(三) 請求返還仲介費用：

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。復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人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法567條及571條有明文規定。復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法179條有明文規定。
2. 又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之

消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102年度台上字第481號判決意旨參照）。另善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例意旨參照），故如已施予要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。

3. 查被告大嘉義公司係以仲介房屋買賣為業，原告和被告大嘉義公司仲介人員接洽時，多次表明不願意買受二樓的房子及頂樓的房子，原因係因為二樓通常牆面裡有大樓管線，頂樓也經常有漏水情況，顯見原告有向被告大嘉義公司表明絕不買有漏水情況之房屋。而系爭房屋內的漏水痕跡是用肉眼可以識別，被告大嘉義公司以此為業，應善盡注意義務替原告注意，且多次帶人看房，不可能沒有看到漏水痕跡，惟被告大嘉義公司卻未善盡其預見危險及調查之義務，或者甚至有積極隱匿房屋漏水的情況，而向原告收取18,000元之仲介報酬。退步言之，被告大嘉義公司至少有未善盡預見危險及調查之義務，僅憑被告丁美黛所自行填載之標的物現況說明書，即逕認系爭房屋無漏水情形。當原告發現確有漏水的情況後，被告大嘉義公司態度消極，且對於原告質疑其隱匿系爭房屋有漏水情況多所迴避，被告大嘉義公司顯有違原告所委託事務之應盡義務，自不應向原告收取報酬。綜上所述，原告爰依民法第571條及第179條規定，訴請被告大嘉義公司返還所受領之18,000元居間報酬。

(四) 並聲明：1. 被告丁美黛應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告大嘉義地產有限公司應給付原告18,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告丁美黛則以：系爭房屋確實在105年發生輕微滲水問題
02 經請專業處理後，已無滲水問題，此事實實在108年7月18
03 日前經原告驗屋無誤後，可資證明，一年內也沒有修繕，這
04 也是事實。標的物現況說明書「建物現況是否有滲漏水情形
05 ？」我勾否，確實是否，這也經原告確認過的，「是否曾經
06 在一年內修復滲漏水？」我勾否，這也是事實，所以我並沒有
07 有欺騙行為。系爭房屋是套房，屋況良好，很好出租，這兩
08 年沒出租是因婆婆偶爾會來住，要售屋是因退休後要遷居北
09 部，絕非原告所述之原因。我為了方便打掃，衣櫃離牆面，
10 留有15公分距離，足以讓原告看清牆面是良好的，看屋或驗
11 屋都是仲介帶原告過去，並不是我帶原告過去，屋子是良好
12 的，原告及仲介都確認過，才會過戶成交。我所提出交屋後修
13 繕前拍攝之照片是過戶後原告發現滲水時所拍下的，可以看的
14 出滲水面積並不大，原告所提出牆面漏水處照片是修繕中的
15 照片，是我請郭睿斌師傅本於專業針對滲水問題，給予妥善
16 處理，所以施工面積會大於滲水面積，工程款1萬元是我付
17 的，一般保固是二年。從中央氣象局雨量表可看出，簽約後
18 連下三個月大雨，累積總雨量高達891毫米，占全年雨量百
19 分之45，可見交屋後滲水是因連續強降雨造成的天災，絕非
20 原屋況不佳，交屋後，原告發現滲水問題，我也依照契約書
21 信守承諾，立即處理，在108年8月4日就已修繕完畢，從
22 雨量表可看出，施工完五個月內下多次大雨，累計總雨量也
23 同樣高達891毫米，牆面依然良好，足以證明此次修繕十分
24 成功，系爭房屋買100多萬元，賣了90萬元，扣除稅金、仲
25 介費、代書費實拿不到80萬元，是賠錢賣，而且我也負起修
26 繕責任，現在完全沒有滲水問題，就不應再要求減少價金等
27 語。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、被告大嘉義公司則以：交屋當天晚上有颱風要進來，所以有
29 可能因為交屋後颱風關係，才造成這麼嚴重的情形，賣方非
30 刻意隱瞞，買賣合約書也有做半年漏水的保固責任，事後有
31 漏水，賣方也積極配合請廠商修復，目前都沒有聽到原告提

01 出還有漏水之狀況。標的物現況說明書是依據內政部版本訂
02 定辦法做相關屋況說明，公司人員確實有去檢查，但確實看
03 不到有漏水瑕疵，賣方也有告知沒有滲水，且一年內沒有漏
04 水問題，也都有告知，原告也沒有提出相關詢問及質疑，事
05 後產生這些情形，賣方、仲介方都全力協助處理等語。並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告主張其於108年6月23日簽署不動產買賣契約書，由原
09 告以90萬元向被告丁美黛購買系爭房屋，於108年7月12日
10 辦理過戶登記，於108年7月18日交付房屋，被告丁美黛於
11 標的物現況說明書之「建物現況是否有滲漏水情形？」欄位
12 及「是否曾在最近一年內修復滲漏水？」欄位均勻選「否」
13 等情，業據其提出不動產買賣契約書、牆面漏水處照片及影
14 片光碟片等件為證，並為被告所不爭執，是此部分事實，自
15 堪信為真實。原告另主張其於108年7月19日發現系爭房屋
16 有漏水瑕疵，應係在交屋前即存在，且被告大嘉義公司未盡
17 善良管理人注意義務，不應向原告收取報酬，其得依民法第
18 359條、第179條規定，請求被告丁美黛減少價金及損害賠
19 償合計10萬元，及依民法第571條、第179條規定，請求被
20 告大嘉義公司返還所受領之居間報酬18,000元等語，則為被
21 告所否認，並以前揭情詞置辯。

22 (二)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定
23 ，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價
24 金。但依情形解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
25 金，民法第359條定有明文。出賣人所負物之瑕疵擔保責任
26 ，雖係採無過失責任，惟仍以物之瑕疵存在為前提。所謂物
27 之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或
28 依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具
29 備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。惟當事
30 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此為民
31 事訴訟法第277條本文所明定。原告主張系爭房屋存有漏水

之瑕疵，既為被告所否認，依前開規定，自應由原告就系爭房屋於交付時即存有漏水瑕疵之事實負舉證之責任。經查，原告於108年7月18日交屋後發現系爭房屋內牆面有漏水痕跡，即通知被告大嘉義公司仲介人員侯美如，由侯美如轉達被告丁美黛，嗣被告丁美黛委由郭睿斌施作防漏水工程，已於108年8月4日修繕完畢等情，業據原告提出牆面漏水處照片為證，並有被告丁美黛所提出交屋後未修繕前拍攝之現場照片、郭睿斌於108年8月4日出具之估價單，及被告大嘉義公司所提出通訊軟體對話紀錄等件在卷可稽，是此部分事實應堪認定。觀諸系爭房屋交屋後未修繕前拍攝之現場照片，顯示於109年7月18日交屋後，尚未達半月，系爭房屋內牆面油漆即出現潮漬起泡、膨突剝落之情形，顯見系爭房屋於交屋後確有滲漏水情形，且依系爭房屋牆面滲漏水之情形，其成因非短時間可達，而係長久累積所致，堪認漏水原因於交屋前即已存在，並足以減損系爭房屋之利用，依通常交易觀念，顯然不具備應有之價值、效用及品質，屬減少其通常效用之瑕疵。原告固主張因系爭房屋有滲漏水瑕疵，已減少其通常效用，依民法第359條、第179條規定，請求減少價金及損害賠償合計10萬元等語，惟系爭房屋之滲漏水瑕疵，業經被告丁美黛於108年8月4日僱工修繕完畢，已如前述，原告既未舉證證明系爭房屋經修繕後，仍存有滲漏水瑕疵，足認系爭房屋之滲漏水瑕疵經修繕後，已可正常居住使用，已無交易性價值減損之情形，且修復費用係由被告丁美黛支出，原告亦未受有支出修復費用之損害，故原告主張系爭房屋因有滲漏水瑕疵而請求被告丁美黛減少價金及損害賠償合計10萬元，尚屬無據，自難准許。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第179條、第571條分別定

有明文。次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定有明文。復按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為交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項亦有規定。又不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、102年度台上字第481號判決意旨參照）。另善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。經查，被告丁美黛於標的物現況說明書之「建物現況是否有滲漏水情形？」欄位及「是否曾在最近一年內修復滲漏水？」欄位均勻選「否」，而證人侯美如於本院審理時證稱：我在大嘉義公司擔任仲介，系爭房屋是我帶原告去看，帶看那次，原告看滿久的，我跟原告說若喜歡，我找屋主當面跟你談，談的那天晚上即在我公司裡面與屋主談價格時，就幫原告談到滿意的價格，當天就有談成了。成交到交屋前，我與原告還有再進去一次驗屋，因為這次看的情形是要看屋內與第一次進去看房子時是否一樣，看的結果是都很OK，驗屋及交屋是同一天。標的物現況說明書，我請屋主先勾好，我還是會審核屋內狀況，丁美黛在標的物現況說明書勾選一年內沒有滲漏水，因為我看屋內的情形是良好，所以屋主這樣勾，我不會有質疑，因為現況是良好的。交屋前我沒有看過系爭房屋內牆壁有冒泡之情形，系爭房屋修繕漏水位置是在衣櫥的旁邊，衣櫥有蓋到一點點，並沒有蓋到全部，而且那邊牆壁也只放置

01 一個衣櫥，是兩片門的小衣櫥，並不是大衣櫥，交屋當天我
02 與原告進入屋內時，沒有看到屋內有漏水痕跡等語，足見被
03 告大嘉義公司於不動產買賣契約簽訂前及驗屋時帶原告至房
04 屋現場查看，原告並未主張於帶看或驗屋時即發覺系爭房屋
05 疑有滲漏水之情形，難認在交屋前已有跡象得以推認或預見
06 系爭房屋可能有滲漏水，則依據一般交易觀念，當時既無跡
07 象得以推認或預見系爭房屋可能有滲漏水，應認其已盡居間
08 仲介之義務，而無違反善良管理人注意義務之過失，自難僅
09 憑原告於交屋過後發現系爭房屋有漏水情事，即推認該漏水
10 情事為被告大嘉義公司在仲介系爭房屋期間已發現或得發現
11 ，原告主張被告大嘉義公司居間系爭房屋不動產買賣契約時
12 未善盡善良管理人注意義務，應依民法第571條、第179條
13 規定，返還所受領之居間報酬18,000元，核屬無據。

14 (四)綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告
15 丁美黛給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按週年利率5%計算之利息；並依民法第571條、第17
17 9條規定，請求被告大嘉義公司給付原告18,000元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
19 ，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
20 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
22 不生影響，爰不逐一論述。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
26 法 官 孫 僊 綺

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
29 ○○○○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日

