

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第208號

原告 劉闊

兼訴訟代理

人 楊詠喬

被告 許立正

格上不動產有限公司

兼法定代理 江鴻儒

共同

訴訟代理人 鐘耀盛律師

被告 蔡佩玲

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國108年11月14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

壹、程序部份：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。

二、原告起訴聲明被告許立正、格上不動產有限公司（下分稱許立正、格上公司）應連帶賠償新臺幣（下同）79萬9,000元，及自民國106年8月7日起至清償日止，按年息20%計算之利息，嗣於本院審理中，追加江鴻儒、蔡佩玲為被告（下分稱其姓名，與許立正、格上公司合稱被告），並變更聲明為：(一)許立正應給付原告劉闊79萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)格上公司、江鴻儒及蔡佩玲應連帶給付原告劉闊79萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前兩項給付，於任一被告已為全部或一部給付者，其

01 餘被告就其給付金額之範圍內，免除給付義務。被告對此並
02 無異議，而為本案之言詞辯論，合於前開規定，爰准許之。
03 貳、實體部份：
04 一、原告起訴主張：原告劉闊（下稱劉闊）於106年7月12日經由
05 任職於格上公司之江鴻儒、蔡佩玲居間，以370萬元向許立
06 正購買門牌號碼為新北市○○區○○○街○○號2樓之房屋（
07 下稱系爭房屋）及其坐落土地，指定登記於原告楊詠喬（下
08 稱楊詠喬，與劉闊合稱原告）名下，雙方並簽訂不動產買賣
09 契約書，以許立正於106年6月21日出具之不動產標的現況說
10 明書為附件，許立正就「是否有滲漏水情形」乙項，勾選為
11 「否」，表示系爭房屋無滲漏水之瑕疵。嗣系爭房屋於106
12 年8月4日完成過戶，於同年月17日交屋，劉闊業給付價金完
13 畢，並於交屋當日給付格上公司7萬元居間報酬。詎料，系
14 爭房屋於交屋後，歷經幾次下雨及颱風天，為原告發覺系爭
15 房屋存在如附表所示之滲漏水情形，俱屬交屋前即已存在之
16 瑕疵，許立正應負其出賣人之瑕疵擔保責任。又格上公司向
17 劉闊收取高額仲介報酬，江鴻儒、蔡佩玲身為格上公司之人
18 員，自應善盡善良管理人注意義務，且應確保所提供之仲介
19 服務，符合當時專業水準之可合理期待性，對於系爭房屋是
20 否存在滲漏水瑕疵乙情，善盡調查義務，卻未於交屋前查悉
21 並告知原告系爭房屋存在如附表所示滲漏水情形，甚或根本
22 知悉系爭房屋存在如附表所示滲漏水瑕疵，而刻意欺瞞，在
23 原告將系爭房屋漏水情事予以通知時，亦不理不睬，格上公
24 司、江鴻儒及蔡佩玲應對劉闊因系爭房屋滲漏水所受損害，
25 負侵權行為及債務不履行之連帶賠償責任，且格上公司應不
26 得向劉闊收取居間報酬。查劉闊因系爭房屋滲漏水受有支出
27 7萬元仲介費之損害，及於修繕系爭房屋滲漏水49日期間，
28 因仍負擔房貸、社區管理費，查漏維修尋求解決之道，聯繫
29 仲介及賣方未獲置理，不得已提出告訴，整理資料長期抗爭
30 ，而精神痛苦，每日以1,000元計，共計受有4萬9,000元非
31 財產上之損害，另受有系爭房屋價值折損18%即68萬元之損

失。為此，爰依民法第359條、第179條規定，請求減少系爭房屋買賣價金79萬9,000元，許立正並應將79萬9,000元不當利得返還予劉闊，另依民法第184條第1項、第185條、第216條規定請求江鴻儒、蔡佩玲連帶賠償劉闊79萬9,000元損害，依民法第567條第2項、第227條、第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條第1項及消費者保護法第7條規定，請求格上公司應與江鴻儒、蔡佩玲連帶賠償劉闊79萬9,000元。惟如任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給付金額之範圍內，免除給付義務。並聲明：(一)許立正應給付劉闊79萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)格上公司、江鴻儒及蔡佩玲應連帶給付劉闊79萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前兩項給付，於任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給付金額之範圍內，免除給付義務。併陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：許立正於106年6月21日委託格上公司出售系爭房屋之價格原為450萬元，於當日出具不動產現況說明書，就是否有漏水情形乙項，勾選「否」，係據實就系爭房屋當時狀況為說明。嗣原告於106年7月10日至現場看屋，於詳細檢視屋內狀況後，提出減價為370萬元，並當場與格上公司簽立買賣斡旋契約書，已清楚系爭房屋之現況。旋江鴻儒與許立正洽商以370萬元成交，劉闊與許立正遂於106年7月12日簽訂不動產買賣契約書，約定以現況交屋，迄至106年8月17日交屋時，系爭房屋均查無漏水情形。而原告於交屋後之106年10月中旬始進行室內裝修工程，查其裝修費用亦無修復漏水之必要費用，實難認系爭房屋於交屋前具有滲漏水之瑕疵。原告據以主張許立正應負物之瑕疵擔保責任，請求減少買賣價金及許立正返還不當利得，及指摘格上公司、江鴻儒、蔡佩玲刻意隱瞞滲漏水瑕疵、未善盡居間之調查義務，請求格上公司、江鴻儒、蔡佩玲負連帶賠償責任，均屬無據

01 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回
02 。併陳明如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
03 三、原告主張劉闊於106年7月12日經由任職於格上公司之江鴻儒
04 、蔡佩玲居間，以370萬元向許立正購買系爭房屋及其坐落
05 土地，指定登記於楊詠喬名下，雙方並簽訂不動產買賣契約
06 書為憑，簽約時許立正並提出其於106年6月21日出具之不動
07 產標的現況說明書，就「是否有滲漏水情形」乙項，勾選為
08 「否」。系爭房屋於106年8月4日完成過戶，同年月17日交
09 屋，原告劉闊業給付價金完畢，並於當日給付格上公司7萬
10 元居間報酬等事實，業據提出買賣斡旋契約書、撥款委託書
11 、以第三人為登記名義人聲明書、不動產買賣契約書、不動
12 產買賣價金履約保證申請書、不動產標的現況說明書、土地
13 及建物登記謄本、統一發票、交屋結算表、土地及建物所有
14 權狀等件為證（見本院卷一第58至60、17至34、57、64至67
15 頁），復為被告所不爭執，堪信為真實。
16 四、又原告主張系爭房屋於許立正交屋前即存在如附表所示滲漏
17 水瑕疵，影響居住品質甚鉅，然為被告否認。並以前開情詞
18 置辯。經查：
19 （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。
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。又按物之出賣人對於買
21 受人，應擔保其物於危險移轉於買受人時無滅失或減少其價
22 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
23 疵，民法第354條第1項前段固有明文，然買受人如主張物之
24 出賣人交付之物有瑕疵，自應就物之出賣人交付之物有瑕疵
25 之有利於己之事實負舉證責任。本件原告主張許立正所出售
26 並交付之系爭房屋存在附表所示滲漏水瑕疵，應負出賣人物
27 之瑕疵擔保責任，自應就系爭房屋於交屋前確實存在上開瑕
28 疵之事實，負舉證責任。原告雖聲明以鑑定為證據方法，並
29 經兩造合意選定社團法人新北市建築師公會為鑑定機關，且
30 由本院以107年11月16日士院彩民松107訴208字第107032439
31 8號函囑託該機關鑑定原告主張系爭房屋如附表所示滲漏水

01 之「成因」為何，及予以修復之合理必要工程項目及價格為
02 何等事項（見本院卷一第271、272之1至272之21頁），然原
03 告並未依本院所命墊繳鑑定費用，被告亦陳明不願繳納（見
04 本院卷一第281、284頁、卷二第7、40、65頁），依民事訴
05 訟法第94條之1第1項本文規定，本院即得不為該訴訟行為，
06 而於108年4月8日函知社團法人新北市建築師公會無庸進行
07 鑑定（見本院卷二第10頁）。是本院無從透過專家鑑定之方
08 式，為有利於原告主張之認定。

09 (二)、此外，原告就其主張雖另提出其所自行拍攝之DVD、照片、
10 定璿工程行防水治漏工程預算書、收據、出貨明細表、統一
11 發票、估價單等件為證（見本院卷一第99至100頁、101、10
12 9至110、112至119、132至144、192至205、214至215、217
13 至219、251至262頁及證物袋、卷二141至159頁）。然查，
14 上開DVD、照片均為原告於交屋後發現滲漏水現象所製作，
15 至多僅能證明系爭房屋於其拍攝當時具有滲漏水之「現象」
16 ，無法證明該現象形成之實際「原因」是否為交屋前存在之
17 瑕疵；又上開定璿工程行防水治漏工程預算書為打字作成，
18 其上未有定璿工程行及其負責人張定璿之印文或簽名，已難
19 認該文書為真正，而具有證明力，又縱認為真正，亦僅為定
20 璿工程行於106年9月1日就系爭房屋當時之現狀為評估之修
21 繕方式及價格，亦至多僅能證明估價當日系爭房屋存在單據
22 上所列之漏水情形，另其餘收據、出貨明細表、統一發票及
23 估價單等，僅能證明系爭房屋或有漏水之相關修繕，均仍無
24 法證明各該漏水情形形成之時間及原因。原告雖又聲請證人
25 魯春齡到庭作證，惟魯春齡證稱：伊於原告106年7月12日買
26 受系爭房屋時，尚非社區總幹事，於107年3月才開始擔任總
27 幹事，原告發現系爭房屋漏水時有請伊去察看，察看之時間
28 已忘記，原告告訴伊客廳外面的陽台漏水，房間那邊伊沒有
29 注意到。主要是房屋客廳的陽台，上方有個鋁板，伊看到的
30 時候上面有點濕濕的，牆面、圍牆上、鋁窗上面也濕濕的，
31 我沒有看到現場滴的很厲害，我們後來有請工人去看，工人

01 表示鋁板拆除後有洞，建議把孔洞填補後就不會漏水，那洞
02 是建商留的，原因不清楚。原告後來照這樣的方式自行請工
03 人處理，後續伊不清楚。伊曾向原告表示如看到有漏水情形
04 即通知伊前往察看，曾經原告通知察看，但不知水從哪裡來
05 。社區房屋屋齡已有20幾年，陽台是水泥施作的半牆，如未
06 裝設鋁窗，下雨本來會進水，如屋主有自行加設鐵窗，年久
07 可能會在下雨時從鋁框軌道及隙縫滲漏水。三芝區於每年3
08 月到5月於牆面、地面會潮濕即反潮之現象，有水流下來，
09 但是不是每個地方都這樣，伊不確定等語（見本院卷二第60
10 至63頁）。然依其證言，亦僅能證明107年3月以後系爭房屋
11 之客廳陽台有鋁板、牆面及鋁窗上潮濕的情形，仍無法證明
12 該情形之形成時間及原因。

13 (三)、另本院依據原告所提出上開系爭房屋施工相關單據，調取原
14 告對被告提起詐欺告訴之刑事偵查案件卷宗（臺灣士林地方
15 法院檢察署107年度偵字第16859號偵查全卷），審酌經原告
16 主張曾至系爭房屋察看修繕之耀東專業防水工程公司負責人
17 周思寰、璟騰油漆工程行負責人林璟騰及定璿工程行之江慕
18 賢等人所為之證詞，據周思寰陳稱：伊從事防水工程，未受
19 任前往系爭房屋處理漏水工程，不知悉該屋漏水狀況等語（
20 見臺灣士林地方法院檢察署107年度他字第904號卷，下稱他
21 字卷，第239、240頁），林璟騰陳稱：伊從事油漆工程，僅
22 受任至系爭房屋粉刷油漆，不清楚系爭房屋有無漏水情形等
23 語（見他字卷第243頁），江慕賢陳稱：伊曾經經營定璿工
24 程行之堂哥介紹至系爭房屋處理水電工程，一共去過兩趟，
25 忘記第一次去的時間，第2次去的時間就是這幾個月（按江
26 慕賢於107年10月24日受訊）。第一次去處理浴室安裝衛浴
27 設備，第二次去檢查陽台漏水的問題。第一次去的時候，家
28 具已經進去了，未聽屋主向其講述房屋有漏水情形，至於伊
29 處理的浴室沒有漏水的狀況，第二次去的時間約在今年春天
30 或冬天的時候，屋主拍攝其陽台磁磚縫隙潮濕的照片給伊看
31 ，要伊前往處理，伊至現場察看後，雖見磁磚縫隙有稍微濕

濕的現象，但未發現漏水點，惟見陽台上方有鐵板，而將鐵板拆掉觀察，發現有裸露排水孔，然排水孔內為乾燥，並無滴水情形，因屋主講述其下面磁磚偶爾會潮濕，伊即拿管帽將排水孔塞起來。屋主並未請伊處理其他窗戶及冷氣孔漏水的問題（見他字卷第247至249頁），亦均無可憑以證明系爭房屋於交屋前即存在如附表所示滲漏水瑕疵，而為有利於原告之認定。

(四)、綜上，原告所提證據尚不足以證明其所主張系爭房屋於許立正交付劉闊前即存在如附表所示漏水瑕疵，以及如附表所示之漏水情形為系爭房屋交付前之瑕疵所導致等事實，自難認該主張為可採。是原告以上開事實為前提事實，依民法第359條、第179條主張減少買賣價金，請求許立正返還價金之不當利得，並指摘格上公司、江鴻儒、蔡佩玲刻意隱瞞交屋前滲漏水瑕疵、未善盡善良管理人注意義務及調查系爭房屋義務，使劉闊受有支出7萬元仲介費損害、於修繕系爭房屋滲漏水49日期間，受有精神痛苦之損害4萬9,000元，另受有屋價折損68萬元之損失。而依民法第184條第1項、第185條、第216條規定請求請求江鴻儒、蔡佩玲連帶賠償，另依民法第567條第2項、第227條、第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條第1項及消費者保護法第7條規定，請求格上公司與江鴻儒、蔡佩玲負連帶給付責任，洵非可採。

四、綜上所述，原告依據民法第359條、第179條規定，請求被告許立正給付原告劉闊79萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；依據民法第184條第1項、第185條、第188條第1項前段、第216條、第227條、第226條第1項、第567條第2項、不動產經紀管理條例第26條第2項及消費者保護法第7條規定，請求被告江鴻儒、蔡佩玲及格上公司連帶給付原告劉闊79萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，前兩項給付，於任一被告已為全部或一部給付者，其餘被告就其給

付金額之範圍內，免除給付義務，應屬無據，不能准許，爰予駁回。

五、原告雖陳明願供擔保，聲請宣告假執行，然該聲請業因其訴遭駁回而失所依據，無從准許，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘所提證據及攻擊防禦方法，經本院悉予審酌後，認均無礙於本件之判斷，於茲不贅。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 20 日
民 事 第 一 庭 法 官 劉 瓊 雯

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 12 月 20 日
書 記 官 劉 淑 慧

附表：

編號	漏水情形
1	前陽台大雨及颱風天滲漏水
2	前陽台屋頂鋁板內3個排水孔漏水
3	後陽台大雨及颱風天滲漏水
4	主臥室地板大雨及颱風天反潮滲水（由三夾板窗框及冷氣動窗口縫隙潮濕流水至屋內）
5	主臥室窗台大雨及颱風天滲漏水（由三夾板窗框

(續 上 頁)

	縫隙潮濕流水至屋內)
6	主臥室冷氣孔大雨及颱風天漏水
7	客廳冷氣洞漏水
8	第二臥室牆角遇大雨及颱風天即滲漏水
9	第二臥室2處冷氣孔遇大雨及颱風天即滲漏水
10	第三間房間整面牆面壁癌滲水
11	主臥室浴室管線破裂漏水
12	第二間浴室牆面磁磚破裂滲水