

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第719號

原告 林明義
被告 洪櫻芬
訴訟代理人 桂齊恒律師
複代理人 林美宏律師
被告 茂濟不動產經紀有限公司
兼

法定代理人 陳金德

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國109年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪櫻芬應給付原告新臺幣捌萬玖仟壹佰貳拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；被告以新臺幣捌萬玖仟壹佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告原依民法第359條、第571條、第354條請求，並聲明：(一)被告洪櫻芬應減少價金新臺幣(下同)110萬元；(二)請求被告陳金德應返還仲介服務費11萬元。(三)被告洪櫻芬、被告茂濟不動產經紀有限公司(下稱茂濟公司)應給付房屋修繕費用165萬元(見本院卷第64頁)。嗣於民國109年11月12日言詞辯論期日當庭追加、變更依民法第365條、第179條、第571條、第195條、第227條之1請求，並聲明：(一)被告洪櫻芬應給付原告26萬7,375元。(二)被告陳金德應給付原告仲介費用11萬元。(三)被告洪櫻芬、陳金德、茂濟公司應給付原告精神慰撫金54萬元(見本院卷230-231頁)。經核，原告所為訴之變更、追加，請求之基礎事

實同一，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)被告洪櫻芬為臺北市○○區○○路○○巷○○號10樓之7房屋（下稱系爭房屋）所有權人，其於108年1月23日委託被告茂濟公司之仲介人員即被告陳金德協助出售系爭房屋。嗣原告與被告洪櫻芬簽立買賣契約書，被告洪櫻芬於不動產標的現況說明書勾選無滲漏水，於108年4月15日完成交屋後，原告給付被告洪櫻芬買賣價金550萬元、給付被告陳金德仲介服務費11萬元。原告於108年5月25日入住後，發現浴室及客廳相連牆壁等處有漏水情形，依物之瑕疵擔保規定，請求被告洪櫻芬減少並給付買賣價金，又鑑定報告係以輕隔間材料估價，非以磚牆材質估價，故請求估價之三倍26萬7,375元。再被告陳金德於不動產現況說明書不實登載，未善盡調查及具實告知義務，違反誠信原則，依民法第571條，不得向伊請求報酬及費用11萬元。另原告因被告等於事發後處理態度消極且逃避責任，造成訴訟奔波往返、漏水影響生活、失眠焦慮、精神疲憊不堪，依民法第195條、第227條之1條規定，請求被告三人（公司）給付自108年5月25日入住，1天以1,000元計算之精神慰撫金54萬元。

(二)並聲明：1.被告洪櫻芬應給付原告26萬7,375元。2.被告陳金德應給付原告仲介費用11萬元。3.被告洪櫻芬、陳金德、茂濟不動產經紀公司應給付原告精神慰撫金54萬元。

二、被告則辯稱：

(一)被告洪櫻芬辯稱：

1.就減少價金並請求返還部分：系爭房屋移轉予原告時並無減失或減少其價值之瑕疵（即無裂縫漏水情事），此有被告陳金德於臺灣士林地方法檢察署108年度偵字第1112號刑事案件（下稱系爭刑事案件）陳稱出賣前已就現況進行確認並無漏水之瑕疵等語可證，原告亦到現場察看現況，並自承系爭房屋移轉時並無漏水之瑕疵，而被告洪櫻芬使用系爭房屋期間

並未發生漏水修繕之情形。鑑定報告僅係以紅外線熱像儀探知該等位置有無漏水之情形，只能證明該處有無漏水，無法得知漏水時間，不能排除漏水是發生在花蓮地震後。而原告就系爭房屋點交前發生漏水又未舉證以實其說，故系爭房屋在移轉予原告時並無減失或減少價值之瑕疵，被告洪櫻芬不負瑕疵擔保責任。而系爭房屋自108年4月15日點交後，其利益及危險均應由買受人即原告負擔。況鑑定報告計算修繕費為8萬9,125元，記載材質為磚造之物件調查表非被告洪櫻芬所提供，原告請求三倍計算金額，難認有據。

2. 就精神慰撫金部分：本件爭議發生後，被告洪櫻芬及被告陳金德均有誠意處理，然原告卻執意提起系爭刑事案件，又提起本件訴訟，原告拒絕被告處理而執意興訟之後果，應由原告自行承擔。況原告所提診斷證明書無從認與本件有因果關係。

3. 並聲明：(1) 原告之訴駁回。(2) 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

(二) 被告陳金德即被告茂濟公司法定代理人辯稱：仲介契約是原告委任被告茂濟公司，伊是該公司業務，服務費2%是給茂濟公司，茂濟公司再與伊等拆帳，本件2%確實為11萬元，但伊沒有那到11萬元。108年4月15日原告與被告洪櫻芬、代書、及伊約在系爭房屋現場點交，原告親自檢查所有排水、出水、漏水及屋況均未發生任何問題。108年5月26日，原告通知有漏水情形，伊馬上現場會勘，確實浴室蓮蓬頭持續沖牆面後，有漏水情形。然108年4月18日有地震，合理懷疑是地震造成。伊已盡力協助買賣雙方處理漏水問題，無奈原告不配合漏水修繕等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一) 就原告請求被告洪櫻芬減少並給付買賣價金部分。

1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，並應擔保其物於危

險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項本文、第2項分別定有明文。又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條本文亦有明文。再物之瑕疵擔保責任係無過失責任，縱出賣人不知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任。再者，所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年臺上字第1173號判決意旨參照）。

2. 原告主張系爭房屋有漏水之瑕疵等情，業據其提出現場照片為證（見本院卷第184-185頁）。本院囑託臺北市土木技師公會就系爭房屋浴室及客廳相連牆壁及湯屋外牆漏水情形予以鑑定，經鑑定人勘查系爭房屋外觀、內部牆面、於相關位置為紅外線探測，鑑定結果為：「研判本鑑定標的物『臺北市○○區○○路○○巷○○號10樓之7』房屋內之輕隔間牆漏水、泡湯池外牆面局部裂縫之原因係局部材質瑕疵以致漏水，非受到108年4月18日花蓮地震之影響。外牆面屬於整棟大樓之公共設施，其局部裂縫應由社區管理委員會負責修補，故應與本案買賣價金增減無關。建議房屋內之輕隔間牆漏水修繕方式為：將該面牆連同木梯整個拆除，再重建該面牆連同木梯。鑑定標的物漏水修繕費經鑑估如表一所列，共計新臺幣89,125元。」等語（見鑑定報告書第4頁）。足見系爭房屋確有房屋內輕隔間牆漏水、泡湯池外牆面局部裂縫局部材質瑕疵以致漏水之情形（鑑定報告所載泡湯池外牆漏水部分由社區管理委員會修補，原告並未爭執，僅就房屋輕隔間牆壁漏水部分請求，見本院卷第225頁）。系爭房屋既有上開瑕疵，自己減少系爭房屋做為居住使用之通常效用。原告主張系爭房屋有漏水之瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，自屬有據。

3. 被告洪櫻芬雖辯稱：系爭房屋移轉予原告時並無減失或減少

其價值之瑕疵（即無裂縫漏水情事），原告、被告陳金德均於移轉前至現場察看，且被告洪櫻芬使用系爭房屋期間並未發生漏水修繕之情形，鑑定報告僅係以紅外線熱像儀探知該等位置有無漏水之情形，無法得知漏水時間，不能排除漏水是發生在花蓮地震後等語，並提出原告、被告陳金德於系爭刑事案件所述內容、雲天社區管理委員會108年9月21日（108）雲天寶字第1080921號函、系爭房屋買賣契約書為證（見本院卷第251、261、262-269頁）。然查，①原告、被告陳金德雖陳稱：於系爭房屋點交前曾至現場進行確認，沒有排水、漏水之問題，也沒看到水痕等語（見系爭刑事案件偵字卷第46、77、83、99頁）。然其等均非建築結構、漏水之專業鑑定單位，其等僅係依其見聞而為上開陳述，並無從據以認定系爭房屋於移轉時並無漏水之瑕疵。②又雲天社區管理委員會108年9月21日（108）雲天寶字第1080921號函雖記載系爭房屋住戶於105年4月28日至108年4月15日期間，並無向管理中心申請房屋施工紀錄（見本院卷第261頁）。然該函文僅能證明被告洪櫻芬沒有向雲天社區管理委員會管理中心申請房屋施工紀錄，並未能認被告洪櫻芬居住期間系爭房屋無漏水之瑕疵、抑或被告洪櫻芬確無自行施工，據此，亦無從據以為對被告洪櫻芬有利之認定。③又系爭房屋買賣契約書第9條第4項雖約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。」；第15條雖約定「定著物依現況交屋」（見本院卷第264-265頁），不動產現況說明書上亦勾選無漏水狀況（見本院卷第268-269頁），然依一般不動產交易習慣，所謂依現況交屋，通常係指屋內裝潢、增建等外觀可見或已明確告知之部分，至於不動產如有傾斜、結構安全、漏水、海砂屋、輻射屋等問題，並非肉眼立即可得察知，自無所謂「依現況交屋」可言。再不動產現況說明書，僅係原告及被告洪櫻芬依該說明書所載事項所為檢查，並未就是否漏水進行專業檢測，自難逕以該說明書之記載，即認系爭房屋移轉時無漏水之瑕疵。被告洪櫻芬執此主張免負瑕疵擔保

責任，亦不可採。④至被告洪櫻芬辯稱：鑑定報告僅係以紅外線熱像儀探知該等位置有無漏水之情形，無法得知漏水時間，不能排除漏水是發生在花蓮地震後等語。然前揭鑑定結果已載明系爭房屋漏水瑕疵「非受到108年4月18日花蓮地震之影響」，且於鑑定報告內具體載明：系爭房屋漏水位置並非地震時整棟建築物結構應力傳遞路徑顯著部位，地震時較易傳遞出現結構應力變化以致於較易發生裂縫漏水現象之位置並無裂縫漏水情形，故系爭房屋漏水位置應非受到108年4月18日花蓮地震之影響（見鑑定報告第2-3頁），被告洪櫻芬此部分之辯解，亦非可採。

4. 又本件經鑑定結論為：「房屋內之輕隔間牆漏水修繕方式為：將該面牆連同木梯整個拆除，再重建該面牆連同木梯。鑑定標的物漏水修繕費經鑑估如表一所列，共計新臺幣89,125元。」等語（見鑑定報告書第4頁），業如前述，系爭房屋移轉時既有房屋內輕隔間牆漏水之瑕疵，原告請求減少價金89,125元，應屬可採。至原告主張：鑑定報告係以輕隔間材料估價，非以磚牆材質估價，故請求估價之三倍26萬7,375元等語，並提出物件調查表為證（見本院卷第296頁）。經核，該物件調查表上雖記載隔間材料為磚牆，然被告洪櫻芬陳稱：該文件並非伊所提供，伊不知情等語（見本院卷第287頁），被告陳金德陳稱：該文件為公司內部文件，並未對外，可能是秘書打錯等語（見本院卷第288頁），據此，並無從認被告洪櫻芬曾向原告保證系爭房屋內部隔間材料為磚牆。況原告於系爭房屋移轉前現場察看時，應可知悉系爭房屋隔間材料為磚牆或輕隔間，且原告於本件起訴時並未爭執系爭房屋內部有隔間材料之瑕疵，直至鑑定報告回覆後，始改稱系爭房屋有內部隔間材質之瑕疵，原告此部分之主張，應非可採。

5. 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，民法第179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價

01 金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請
02 求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於
03 其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年
04 台簡上字第10號民事判決意旨參照）。據此，原告與被告洪
05 櫻芬就系爭房屋之買賣價金既經原告依民法第359條規定行
06 使價金減少請求權，自己於89,125元之範圍內發生縮減買賣
07 價金之效果，是系爭房屋之出賣人即被告洪櫻芬受領此部分
08 價金之法律上原因即已失其存在，原告依民法第179條不當
09 得利之規定請求其返還所受領之上開利益，為有理由，逾此
10 部分，則無理由，應予駁回。

11 (二)就原告請求被告陳金德給付仲介費用部分。

12 原告主張：仲介契約是伊與被告陳金德簽立，被告陳金德於
13 不動產現況說明書不實登載，未善盡調查及具實告知義務，
14 違反誠信原則，依民法第571條，不得向伊請求報酬及費用
15 11萬元等語。被告陳金德辯稱：仲介契約是原告委任被告茂
16 濟公司，伊是該公司業務，服務費2%是給茂濟公司，茂濟
17 公司再與伊等拆帳，本件2%確實為11萬元，但伊沒有拿到
18 11萬元等語。經查，依被告所提買方給付服務報酬承諾書，
19 其上記載「立書人（即購屋人，以下簡稱買方）『委託茂濟
20 不動產經紀有限公司（以下簡稱受託人）』居間仲介購買臺
21 北市○○區○○路○○巷○○號10樓之7之房地，立書人承諾應
22 於買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬予
23 『受託人』…」（見本院卷第292頁），原告並於該承諾書
24 「買方簽章」欄簽名、被告茂濟公司於「經紀業名稱」欄簽
25 名、被告陳金德則於「買方經紀人」欄簽名（見本院卷第29
26 2頁），則依該承諾書內容，係由原告委託被告茂濟公司居
27 間仲介購買系爭房屋，原告並承諾於買賣契約成立時，給付
28 買賣總價金2%之服務報酬予被告茂濟公司。原告依居間契
29 約向被告陳金德請求返還服務報酬，應無理由。

30 (三)就原告請求被告給付精神慰撫金部分。

31 至原告主張：原告因被告等於事發後處理態度消極且逃避責

01 任，造成訴訟奔波往返、漏水影響生活、失眠焦慮、精神疲
02 憊不堪，依民法第195條、第227條之1條規定，請求被告三
03 人（公司）給付自108年5月25入住，1天以1,000元計算之精
04 神慰撫金54萬元等語。被告洪櫻芬辯稱：本件爭議發生後，
05 被告洪櫻芬及被告陳金德均有誠意處理，原告拒絕被告處理
06 而執意興訟之後果，應由原告自行承擔，況原告所提診斷證
07 明書無從認與本件有因果關係等語。被告陳金德即被告茂濟
08 公司法定代理人辯稱：108年5月26日，原告通知有漏水情形
09 ，伊馬上現場會勘，伊已盡力協助買賣雙方處理漏水問題，
10 無奈原告不配合漏水修繕等語。經核，①依被告陳金德與原
11 告對話紀錄，被告陳金德於108年5月26日對原告稱：「跟洪
12 小姐聯絡過了」、「我會跟她約時間過去會勘」、「她可能
13 會帶抓漏的一起過去」、「等她安排時間會勘」、「我會盡
14 快處理」等語，同年月27日稱：「待會勘後就會請屋主訂出
15 時間表」等語，同年月28日稱：「先讓我處理看看，事緩則
16 圓…可以處理的我會盡力去完成」、「今天也有跟洪小姐溝
17 通」等語，同年月30日稱：「請您通知林明義先生明天上午
18 10：30在林瑞圖議員服務處碰面謝謝」、「洪小姐…剛剛
19 上傳給我」等語，同年6月3日稱：「我先請抓漏先評估」、
20 「我會做我該做的事情」等語，又其後被告陳金德雖有對原
21 告稱：「賣方不回覆」等語，然於同年月14日又對原告稱：
22 「議員服務處史主任安排6/17日星期一下午16：00現場會勘
23 …請知悉！」等語，原告並於同年月17日回稱：「那請她找
24 有證照的師傅，一起帶同會勘，也可以出具鑑定報告書，及
25 保固書的，最少可以得到他要的答案（漏水與地震有無關連
26 性）」等語（見系爭刑事案件偵字卷第123-124、131、139
27 、145、153-157頁）；而依被告陳金德與被告洪櫻芬之對話
28 紀錄，108年5月26日，被告洪櫻芬對被告陳金德稱：「我會
29 請朋友介紹抓漏公司來看，之前我用都沒有這種狀況，請林
30 先生自己也找抓漏公司」、「等專業抓漏來驗才知道問題出
31 在那裡」、「要砍價格，交屋一個月以上才說有漏水問題」

01 等語，同年月28日稱：「我會詢問議員助理一同前往到時請
02 林明義警察也請雲天社區管委會主委和監察一起會勘～謝謝
03 」等語，同月30日稱：「請您通知林明義先生明天上午10：
04 30在林瑞圖議員服務處碰面謝謝」等語，同年6月6日稱：「
05 既然有收仲介費～您應該馬上處理安排多家抓漏公司去看發
06 生原因並做書面報告告知原因～而不是等我有空出面才能處
07 理事情」等語（見系爭刑事案件偵字卷第169-171、179、18
08 3、187頁），可見被告陳金德於原告通知系爭房屋有漏水情
09 形後，即協助原告與被告洪櫻芬處理，原告甚至於108年5月
10 29日告知被告陳金德「你應該要先自保」等語（見系爭刑事
11 案件偵字卷第133頁），而被告洪櫻芬於得知系爭房屋有漏
12 水情形後，則認應由專業鑑定較為清楚，據此，並無從認被
13 告陳金德、洪櫻芬於得知系爭房屋有漏水情形後態度消極且
14 逃避責任，原告此部分主張，無從採憑。②又原告雖提出10
15 9年11月16日三總北投分院附設民眾診療服務處診斷證明書
16 ，其上記載原告症狀為「憂鬱心情、失眠、無助感受、倦怠
17 感」，經診斷為「輕鬱症」（見本院卷第294頁），然造成
18 上開症狀之原因可能為工作、生活、認知等因素，容有多端
19 ，據此，亦無從認原告上開症狀係因系爭房屋漏水所致。③
20 綜上，被告洪櫻芬、陳金德於知悉系爭房屋漏水後，並無原
21 告所指態度消極、逃避責任之情形，且原告亦未能證明其輕
22 鬱症之症狀為系爭房屋漏水所致，原告此部分之主張，應非
23 可採。

24 四、從而，原告依其與被告洪櫻芬間買賣契約、物之瑕疵擔保責
25 任及不當得利法律關係，請求被告洪櫻芬給付89,125元，為
26 有理由，應予准許，逾此部分之請求，及另依居間契約請求
27 被告洪金德給付仲介費用，依民法第195條、第227條之1
28 規定，請求被告三人給付精神慰撫金，為無理由，應予駁回
29 。

30 五、本判決所命給付金額，未逾50萬元，應依民事訴訟法第389
31 條第1項第5款宣告假執行；被告就此陳明願供擔保免為假執

01 行，爰酌定相當之擔保金額准許之。

02 六、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經
03 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此
04 敘明。

05 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
06 訟法第79條、第389條第1項第5款判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 1 月 20 日
08 民事第一庭 法官 林宜靜

09 以上正本係照原本作成。

10 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，若
11 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
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 110 年 1 月 20 日
14 書記官 廖引鳳