

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度簡上字第61號

上訴人 李順哲

訴訟代理人 陳秉樑律師

被上訴人 李美熔

訴訟代理人 陳姿君律師

被上訴人 永慶不動產彰化家樂福加盟店即允勝不動產開發有限公司

法定代理人 王喜鳳

被上訴人 周溪圳

上二人共同

訴訟代理人 王文豐

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國107年3月6日本院彰化簡易庭第一審判決（107年度彰簡字第38號）提起上訴，本院於民國108年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人經被上訴人永慶不動產彰化家樂福加盟店即允勝不動產開發有限公司（下稱允勝公司）、周溪圳居間仲介，以新臺幣（下同）3,900,000元買受被上訴人李美熔所有坐落彰化縣○○市○○段○○○段000○○0地號土地及其上同段2229建號建物（下稱系爭房屋，門牌號碼為彰化縣○○市○○○路○○○巷○○弄○號），並於民國106年3月15日簽訂買賣契約（下稱系爭契約）。嗣被上訴人李美熔於106年4月20日交屋時系爭房屋即有漏水之瑕疵存在，上訴人於交屋後約2個月發現，經估價修復費用為375,390元，依系爭契約第9條約定：「五、乙方（即被上訴人李美熔）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），如有上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」

，因系爭房屋有前述漏水而減少通常效用及價值之瑕疵，且顯然欠缺被上訴人李美熔所保證之品質，爰依系爭契約、民法第359條、第179條之規定，請求被上訴人李美熔減少買賣價金後返還不當得利；或依民法第360條之規定賠償損害。此外，被上訴人周溪圳為專業不動產銷售仲介人員、被上訴人允勝公司為專業不動產經紀公司，就前述買賣收取仲介服務費，卻未察系爭房屋有漏水、壁癌等瑕疵，嚴重影響房屋住居使用，未善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，違反民法第567條所定居間人義務致上訴人受有損害，並依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，擇一請求損害賠償，且與被上訴人李美熔負不真正連帶責任等語。並聲明：被上訴人李美熔應給付上訴人375,390元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。被上訴人允勝公司、周溪圳應連帶給付上訴人375,390元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。前二項聲明，如任一項被上訴人已為給付，另項被上訴人於該給付範圍內免除給付義務。

二、被上訴人分別辯稱如下：

(一)被上訴人李美熔辯稱：伊有告知上訴人系爭房屋原有漏水並已修復完畢，買賣雙方在房屋現況說明書、系爭契約第17條已有特別約定賣方不負修繕責任（即免除瑕疵擔保責任），才同意以低於原先開價金額賣給上訴人。並無保證系爭房屋無漏水，交屋時亦不知有無漏水。伊向前手購買系爭房屋時，系爭房屋二樓水塔旁天井週邊天花板會滴水，有請水電工處理修復到沒有漏水狀態，修復後水電工保證1至3年不會漏水，後來看到更中意房屋才出售系爭房屋。系爭房屋交屋前都沒有滲漏水情形，且仲介先前有帶上訴人來看過，可能交屋後遇到梅雨、颱風所致等語，請求駁回上訴人之訴。

(二)被上訴人允勝公司、周溪圳辯稱：不動產經紀人不負保證義務，或全面排除日後可能瑕疵之義務，伊等並無未盡善良管理人之注意義務。系爭房屋交屋時並無漏水瑕疵，且上訴人

01 交屋前至現場看4、5次，也有下雨隔天看屋，均未發現漏水
02 看屋時已經粉刷完畢，並非交屋時才粉刷。賣方即被上訴
03 人李美熔有稱系爭房屋曾發生天井滲漏水情形，已找師傅修
04 復且有保固，先前帶上訴人看屋時，也有告知屋況曾有滲漏
05 水情形，賣方在1年內有做過修復，當下沒有滲漏水。買賣
06 雙方簽立系爭契約時，賣方表示如果降價，就不負擔任何瑕
07 疵責任，所以系爭契約第17條註明不負責任。後上訴人告知
08 系爭房屋有嚴重滲漏水情形，如果是天井造成滲漏水，可請
09 先前修復水電師傅看，但上訴人請求修復之項目包括整個天
10 花板且修復金額不合理等語，請求駁回上訴人之訴。

11 三、原審斟酌兩造主張及調查證據之結果，判決駁回上訴人之請
12 求。本件上訴聲明求為：原判決廢棄。上廢棄部分，被上訴
13 人李美熔應給付上訴人375,390元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止之法定遲延利息。被上訴人允勝公司、周溪
15 圳應連帶給付上訴人375,390元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止之法定遲延利息。前二項聲明，如任一項被上
17 訴人已為給付，另項被上訴人於該給付範圍內免除給付義務
18 。上訴理由略以：系爭房屋於交屋時應即有漏水瑕疵存在，
19 上訴人無從依客觀現況發現漏水，被上訴人李美熔明知漏水
20 瑕疵而故意隱瞞。系爭契約第9條有約定保證交屋前無存在
21 漏水等物之瑕疵，系爭契約第17條所稱「不負修繕責任」，
22 尚非明文約定免除或限制被上訴人李美熔基於買賣之瑕疵擔
23 保責任。縱有該約定，因賣方故意不告知該瑕疵，該特約亦
24 無效等語。被上訴人李美熔、允勝公司、周溪圳均請求駁回
25 上訴，被上訴人李美熔補稱：系爭房屋交屋時並無漏水，縱
26 有，其無就漏水之瑕疵為保證，且系爭契約第17條為第9條
27 之特別約定，買賣雙方約定免除瑕疵擔保責任，亦不知有漏
28 水情事。並均援引其等在原審所提之相關事證。

29 四、經查，上訴人與被上訴人李美熔於106年3月15日，經被上訴
30 人允勝公司、周溪圳居間仲介，上訴人向被上訴人李美熔承
31 買其所有系爭房屋及其坐落土地，並簽立系爭契約。又系爭

01 契約第9條約定「五、乙方（即賣方）保證本買賣標的物於
02 交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或
03 滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契
04 約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」；系爭契約第17條
05 約定「買賣雙方協議：本約房屋依現況點交予買方，賣方不
06 負修繕責任」，且經買賣雙方簽名、蓋章或捺指印。另被上
07 訴人李美熔就前述買賣提出「標的物現況說明書」，關於「
08 建物現況是否有滲漏水情形」項目，勾選「否」；「是否曾
09 在最近一年內修復滲漏水」項目，勾選「是」；「其他重要
10 事項說明部分記載「屋主無須負擔房屋修繕」等文字，亦經
11 買賣雙方簽名或捺指印。而被上訴人李美熔於106年4月20日
12 交付系爭房屋給上訴人，被上訴人周溪圳為被上訴人允勝公
13 司之不動產經紀人等情。上開事實為兩造所不爭執，並有不
14 動產買賣契約書、標的物現況說明書等件在卷可稽（原審卷
15 12至17、20、21頁），堪認屬實。本件上訴人主張被上訴人
16 李美熔保證系爭房屋無漏水情事，但系爭房屋交付時即有漏
17 水之瑕疵存在，經委請估價修復費用為375,390元，依系爭
18 契約、民法第359條及第179條、第360條之規定，對被上訴
19 人李美熔請求減少買賣價金後返還不當得利或損害賠償。此
20 外，上訴人主張被上訴人周溪圳、允勝公司就前述買賣過程
21 ，違反民法第567條所定居間人義務致上訴人受有損害，依
22 民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之
23 規定，擇一請求損害賠償，並與被上訴人李美熔負不真正連
24 帶責任。被上訴人分別以前詞置辯。則依兩造前述主張，本
25 件爭執厥於：(一)上訴人請求被上訴人李美熔返還不當得利或
26 損害賠償有無理由？(二)上訴人請求被上訴人周溪圳、允勝公
27 司損害賠償有無理由？茲分述如下。

28 五、上訴人請求被上訴人李美熔返還不當得利或賠償損害有無理
29 由？

30 (一)上訴人主張被上訴人李美熔保證系爭房屋無漏水情事，依系
31 爭契約、民法第359條及第179條之規定，請求減少買賣價金

01 後返還不當得利。被上訴人李美熔辯稱其並無保證系爭房屋
02 無漏水，交付系爭房屋時亦不知有無漏水情事，且買賣雙方
03 有特別約定免除其瑕疵擔保責任。

04 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
05 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
06 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
07 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
08 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
09 5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
10 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
11 請求減少價金。民法第354條、第359條分別定有明文。而所
12 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點，凡依通常交易觀念，或依
13 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
14 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之
15 特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者
16 ，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。
17 另民法關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充
18 當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特約外
19 ，出賣人當然有此責任，不得因當事人未訂有出賣人應負擔
20 保責任之特約，即謂出賣人無此種責任（最高法院84年度台
21 上字第56號判決意旨參照）。準此，買賣契約之出賣人應負
22 物之瑕疵擔保責任，乃法律保護買受人之一般規定，除非買
23 賣契約當事人間有免除出賣人物之瑕疵擔保責任之特約，出
24 賣人均應負此瑕疵擔保責任，不以買賣契約有無明文約定為
25 必要，而買賣契約當事人間是否有免除出賣人之瑕疵擔保責
26 任，應由主張該項有利於己事實之出賣人負舉證責任。

27 2. 被上訴人李美熔辯稱系爭契約第17條、房屋現況說明書記載
28 ，買賣雙方有特別約定免除其瑕疵擔保責任。上訴人則稱系
29 爭契約第9條約定被上訴人李美熔保證交屋前無存在漏水，
30 系爭契約第17條所稱「不負修繕責任」，尚非明文約定免除
31 或限制瑕疵擔保責任，且因賣方故意不告知該瑕疵，該特約

亦無效。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院19年上字第453號判例意旨參照）。

(1) 查系爭契約第17條約定「買賣雙方協議：本約房屋依現況點交予買方，賣方不負修繕責任」，另標的物現況說明書記載「屋主無須負擔房屋修繕」一節，既為兩造所不爭執，案經證人即承辦買賣之代書林庚芳證稱：「（上訴人代理人問：在場除了買賣的價金及標的物，有無就其他事項作討論？）賣方有說賣這間房子不負任何修繕責任，全部都不負，買方沒有就這部分表示意見，所以我在買賣契約書上寫特別約定事項」、「（被上訴人代理人問：買賣契約第17條約定賣方不負修繕責任，當時這樣記載是何意？）一般寫現況交屋就是看的到的賣方不負修繕責任，就是如果有問題（例如漏水）看不到情形不負修繕，也不負瑕疵擔保責任」（卷114至116頁）。據此，得見系爭房屋交付時無論得否發現之瑕疵，賣方已表意均不負責。另依民法關於買賣之規定，賣方本無「修繕」買賣標的物之義務，故此部分代書手寫之特別約定事項「賣方不負修繕責任」，其真意自為出賣人不負法定一般應負之瑕疵擔保責任。又系爭契約第9條關於瑕疵擔保責任部分亦記載「除本契約另有約定外」，且民法關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任，當事人得以特約免除（民法第366條前段），堪認系爭契約已有前述特約免除賣方即被上訴人李美熔之瑕疵擔保責任。

(2) 至上訴人主張系爭契約第9條約定被上訴人李美熔保證系爭房屋無漏水之瑕疵存在，且其故意不告知該瑕疵，仍應負瑕疵擔保責任，該特約無效（民法第355條第2項但書、第366條）。此經被上訴人李美熔否認，並以前詞置辯。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如係由原告主張權

01 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
02 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證
03 ，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院
04 17年上字第917號判例意旨參照）。查系爭契約第9條固約定
05 賣方即被上訴人李美熔保證系爭房屋於交屋前無存在物之瑕
06 疵，但同條亦約定「除本契約另有約定外」（即系爭契約第
07 17條），而被上訴人李美熔即據此特約排除其出賣人之瑕疵
08 擔保責任，已如前述。從而，依上說明上訴人就出賣人係故
09 意不告知瑕疵者，該特約始為無效（民法第366條規定），
10 並應負瑕疵擔保責任（民法第355條第2項但書）之有利事項
11 自應負責證明。惟上訴人迄未能證明被上訴人李美熔確知系
12 爭房屋於交付時有漏水瑕疵而故意不告知，是上訴人前開主
13 張，亦屬無據，礙難憑採。

14 3. 如上，上訴人依系爭契約、民法第359條之規定請求減少價
15 金，已無依據，其依民法第179條請求被上訴人李美熔返還
16 相當修復費用之價金，即無所憑。

17 (二) 另上訴人主張被上訴人李美熔保證系爭房屋無漏水情事，依
18 民法第360條之規定請求損害賠償。此經被上訴人李美熔否
19 認，並以前詞置辯。按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質
20 者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之
21 損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360
22 條固有明文，惟以買賣之物缺少出賣人所保證之品質或出賣
23 人故意不告知瑕疵者為限。準此，本院審酌系爭契約第17條
24 以特約為房屋依現況點交予買方，且本院亦核認李美熔更係
25 已經特約免除其瑕疵擔保責任如上，顯難認買賣之物係有欠
26 缺保證品質之情事。至故意不告知瑕疵部分，本院已論明如
27 上，是上訴人此項主張，亦難憑採。

28 (三) 綜上，系爭契約已有前述特約免除賣方即被上訴人李美熔之
29 瑕疵擔保責任，上訴人亦未能提出相關事證，證明被上訴人
30 李美熔確知系爭房屋於交付時確有漏水瑕疵而故意不告知，
31 故上訴人依系爭契約、民法第359條、第179條、第360條之

規定，請求被上訴人李美熔減少買賣價金後返還不當得利或損害賠償，均無理由。

六、上訴人請求被上訴人周溪圳、允勝公司賠償損害有無理由？

(一)上訴人主張被上訴人周溪圳、允勝公司居間仲介前述買賣，未察系爭房屋有漏水、壁癌等瑕疵，嚴重影響房屋住居使用，未善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，違反民法第567條所定居間人義務致上訴人受有損害，依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求損害賠償。此經被上訴人周溪圳、允勝公司否認，並以前詞置辯。

(二)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。民法第184條第2項本文定有明文。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。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565條、第567條亦有規定。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或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賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有規定。

(三)上訴人與被上訴人李美熔既經被上訴人允勝公司、周溪圳居間仲介買賣系爭房屋，是其等間成立居間契約，被上訴人自應就其所知，據實報告於各當事人（上訴人、被上訴人李美熔）關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力並負有調查之義務。而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，上訴人於系爭契約簽訂前數次至系爭房屋現場查看，並未發覺系爭房屋疑有漏水之情，且上訴人

01 自承其於106年4月20日交屋時並無漏水狀況，後於106年6月
02 間始發現，足見交付系爭房屋時，自外觀無法察覺漏水情況
03 ，而被上訴人既僅居間買賣，實難課其就外觀無法察覺之事
04 項，認其具有過失或謂其未盡調查之義務。另關於買賣雙方
05 締約能力與履約能力均未發生爭議，復上訴人亦未能提出被
06 上訴人有何違反居間義務，或執行仲介業務有何故意或過失
07 致上訴人受損害之其他相關事證，上訴人此部分主張，亦無
08 所據。

09 (四)是則，上訴人主張被上訴人違反居間義務致上訴人受有損害
10 ，依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2
11 項之規定，請求損害賠償，並無理由。

12 七、從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘
13 原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
15 後於判決結果不生影響，爰毋庸一一論述。

16 九、依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 108 年 1 月 30 日
19 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 洪 榮 謙
20 法 官 林 于 人
21 法 官 范 坤 棠

22 以上正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 108 年 1 月 30 日
25 書 記 官 林 曉 汾