

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第1166號

原告 李瑩美
被告 人人房屋仲介有限公司
法定代理人 王孝鳴
訴訟代理人 王文豐
被告 李金鳳

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國108年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費由原告負擔。

事實及理由

一、原告聲明求為判決：①被告李金鳳應給付原告新台幣（下同）3,533,000元；②被告人人房屋仲介有限公司應給付原告56,000元。其主張略以：

（一）原告於民國105年3月24日經由被告人人房屋仲介有限公司彰美店分公司，以總價280萬元向原屋主即被告李金鳳購買坐落彰化縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，權利範圍均為804/10000，以及彰化縣○○市○○段○○○○○○號（門牌號碼彰化市○○路○段○○○巷○號4樓）權利範圍全部，於105年4月19日辦理所有權移轉登記，並於同年4月30日搬入。被告李金鳳未告知系爭房屋曾發生火災，遇到下雨屋內積水之情形，也未整修房子，便將房子賣出，而被告人人房屋仲介有限公司也未盡告知責任。原告從105年4月30日搬進去之後沒多久，就發現房間旁邊的衛浴地上都是濕的，105年浴室及與浴室相連的房間都有積水，就發現有漏水。系爭房屋2個房間的外牆在下雨時就會從牆壁滴水下來。107年7月間，因為連續下雨，才發現牆壁一直漏水，原告去詢問其他住戶，他們才告訴原告96年9月隔壁章安五金行半夜失火，一直燒到天亮，每戶房間窗戶均委由崙美鋼材行換新費用5,000元，本棟外牆亦委由中華油漆工程行重新粉刷，每戶分攤

01 3,000元，他們說下雨就會積水，還講到18年前發生火災，
02 整棟房屋的窗戶都換新的。當時原告才知悉有發生過火災之
03 事。

04 (二)本件對被告李金鳳是主張解除買賣契約，返還買賣價金依市
05 價買回，是給他一個機會教育。原告是通知人人房屋仲介的
06 人員謝秋香，傳照片講滲水漏水及房屋有火災的情形。原告
07 對被告人人房屋仲介有限公司是主張返還服務費，因為原告
08 有請人人房屋仲介跟李金鳳聯絡，但人人房屋仲介都沒有聯
09 絡，都沒有給我回消息，他們不負責任。謝秋香到107年8月
10 24日才請原告去跟師傅聯絡，後來原告沒有去請師傅，如何
11 證明要問被告才對。原告有附照片可以證明系爭房屋有漏水
12 滲水之瑕疵，被告沒有住在那裡，怎麼會知道。被告人人房
13 屋仲介公司一直強調我都沒有理，他連一通電話也沒有給我
14 ，到107年才傳訊息給我，叫我去找師傅，被告有住在這個
15 房子裡面嗎？她是否知道有積水的問題？她沒有查證，就說
16 房子交給我的時候沒有積水等語。

17 二、被告方面：

18 (一)被告李金鳳聲明求為判決原告之訴駁回。答辯略以：

19 (1)105年3月24日交屋給原告時，屋況良好，交屋兩年半以來
20 ，原告從未告知我積水的問題，原告雖主張系爭房屋遇到
21 下雨屋內積水，惟無法確知其所稱屋內積水情形是否為真
22 ？且縱有屋內積水情形，亦無法確知原因為何，原告就此
23 應負舉證責任以實其說。兩造係於105年3月24日簽訂不動
24 產買賣契約書，嗣依約交屋與原告，假設系爭房屋交屋時
25 已存有漏水瑕疵，原告理應於交屋後不久遇有雨天即會發
26 現積水，何以自交屋後迄原告於107年9月6日提起本件訴
27 訟為止，其間已歷經近2年半之久，原告始稱系爭房屋有
28 遇到下雨屋內積水之情形？由此可知，被告交屋與原告時
29 ，系爭房屋之屋況確實良好，並無漏水瑕疵。況原告主張
30 系爭房屋有何瑕疵，亦怠於通知被告，依民法第356條規
31 定，即視為承認其所受領之物。再退步言，原告縱有通知

（假設語氣，被告仍爭執原告未依法通知），亦已逾民法第365條第1項之6個月除斥期間。

- (2) 原告起訴請求被告應照市價買回系爭房屋，金額為3,550,400元，嗣又變更為3,533,000元，其主張前後不一，亦未見原告說明其依據為何；此外，系爭房屋買賣價金為280萬元，且並無買回之約定，原告竟請求被告以3,550,400元或3,533,000元「照市價買回系爭房屋」云云，不知其請求權依據為何，其主張誠非可採。
- (3) 原告雖主張系爭房屋曾遭火吻云云，並提出彰化縣消防局火災證明書為證，然91年9月3日4時32分許，係門牌號碼彰化市○○路○段○○○號之五金行發生火災，並非系爭房屋發生火災，且該575號建物與系爭房屋之大樓並未相連，當時系爭房屋並未遭火勢波及，僅系爭房屋之大樓外牆受煙燻黑，系爭房屋更未因而受有結構損害，故系爭契約所附房地產標的現狀說明書中第48項「是否曾經發生火災或其他天然災害或人為破壞造成建物損害」勾選「否」，即屬實情，且兩造訂立買賣契約時，被告亦已將鄰屋575號曾發生火災之事實告知房屋仲介人員王文豐，已善盡誠實告知義務。此外，觀諸上開火災證明書內容，應係消防主管機關之制式書表格式，其中「火災發生地點」雖記載包括彰化市○○路○段○○○巷○號建物，然系爭房屋並未發生火災，僅受中正路2段575號五金行火災煙燻外牆，消防主管機關是否因而亦將系爭房屋之大樓列入，實非無疑，應有再查明之必要。另隔壁棟發生火災並沒有燒壞系爭房屋窗戶，原告稱花5,000元請崙美鋼材行換窗之說法並非事實，火災後我沒有換過窗戶。因為原告起訴狀寫火災96年9月，我回想96年9月後沒有請崙美鋼材行換過窗戶，至於之前何時換過窗戶我就忘記了。
- (4) 原告沒有告知我滲漏水的情形，而且原告說到107年7月才告知滲漏水，已經過了2年期間，根據民法第356條規定，發現瑕疵時要告知出賣人，但並沒有告知，就視為承認所

01 受領之物。原告的照片很多都是照樓梯，水是從樓梯下來
02 ，但樓梯是屬於公共設施，樓梯一直到6樓頂樓，如果頂
03 樓的門沒有關，或沒有關好，或當時水管有被髒的東西堵
04 住，那就跟滲漏水沒有關係。該大樓住戶原來的窗戶玻璃
05 就是如照片11所示，其他住戶在換窗戶的時候，我並沒有
06 跟著換，後來是因為不通風的關係，我才去換窗戶。105
07 年交屋，原告到107年才說有漏水，可見這2年中也都沒有
08 講，我都不曉得，可見我交給她時房屋是好的等語。

09 (二) 被告人人房屋仲介有限公司聲明不同意原告請求。答辯略以
10 ：

- 11 (1) 系爭不動產經由被告人人房屋仲介有限公司仲介，依契約
12 書所載於105年3月24日以總價280萬元出賣予原告，人人
13 房屋仲介有限公司彰美店分公司已於103年12月9日廢止登
14 記，將分公司轉回總公司。本件契約仲介之經紀人陳國鐘
15 ，當時為人人房屋仲介有限公司之人員，是受被告李金鳳
16 委託賣房子。被告人人房屋仲介有限公司就系爭契約向原告
17 收取之仲介服務費56,000元。被告李金鳳委託賣房子時
18 ，有告知是575號的房屋有火災，並非本棟房屋，而且跟
19 本棟房屋中間還隔了573號，並未相連，屋況說明書指的是
20 是本棟建物的現況，所以才沒有特別告知。因為我們有問
21 屋主，當時是不會有滲漏水的問題，後來在107年7月間，
22 原告向我們反應時，就有告訴原告去請師傅去做鑑價估價
23 ，但後來就沒有消息，原告就起訴了。當初買賣時就房屋
24 現況就勾選沒有滲漏水，到107年7月間才接收到原告表示
25 有滲漏水的情形，我們就請原告找師傅找出原因，我們會
26 再找我們的師傅去看是什麼原因，但原告後續都沒有消息
27 。我們有問被告李金鳳說窗戶並沒有換過，而起火點在
28 575號，希望能查詢火災鑑定資料。我們會請買方請師傅
29 查詢究竟是出於何原因導致滲漏水，因為外牆會因為防水
30 漆年久失效，當時有告知謝秋香轉告原告請師傅去做評估
31 。滲漏水有很多情況，不一定是火災，原告要去證明是火

01 災或其他原因導致滲漏水。

- 02 (2)對於彰化縣消防局火災原因調查報告書所記載，沒有意見
03 。1到5樓滲漏水的問題，並不一定是火災，因為牆壁有防
04 水層，年久之後就會失效，如果是因為火災的話，可以請
05 原告去鑑定。如果真的是房屋本身的瑕疵，應該要找師傅
06 來做研判，不能自己做認定，之前也有請原告盡快去找師
07 傅，但原告並沒有去找師傅。我們公司謝小姐都有回覆訊
08 息給原告，可以將資料提供。105年4月時原告就已經入住
09 ，直到107年才反應有滲漏水的情況，如果發現瑕疵，或
10 半年沒有提告或告訴屋主的話，視同放棄權利。107年受
11 告知時，我們有立即打電話給原告，並沒有將問題擱置，
12 是原告沒有接我們的電話等語。

13 四、兩造不爭執事項：

- 14 (一)李金鳳將其所有坐落彰化縣○○市○○段000000000000地
15 號土地，權利範圍均為804/10000，以及彰化縣○○市○○
16 段○○○○○號（門牌號碼彰化市○○路○段○○○巷○號4樓）權利
17 範圍全部，經由人人房屋仲介有限公司仲介，依契約書所載
18 於105年3月24日以總價280萬元出賣予李瑩美，且依土地建
19 物查詢資料所示，於105年4月19日辦理所有權移轉登記。
20 (二)本件契約仲介之經紀人陳國鐘，當時為人人房屋仲介有限公
21 司之人員，是受被告李金鳳委託。
22 (三)被告人人房屋仲介有限公司向原告收取之仲介服務費為56,
23 000元。

24 五、得心證之理由：

- 25 (一)原告主張其於105年3月24日向被告李金鳳購買系爭不動產，
26 總價280萬元，被告人人房屋仲介有限公司向原告收取之仲
27 介服務費為56,000元等語，有契約書為證，且為被告所不爭
28 執，應堪信為真實。
29 (二)原告又主張被告李金鳳於出售系爭房屋時，不曾告知系爭房
30 屋曾發生火災以及滲漏水，被告人人房屋仲介有限公司也未
31 盡告知責任等語，均為被告所否認，被告李金鳳答辯稱：91

01 年9月3日4時32分許，是門牌號碼彰化市○○路○段○○○號之
02 五金行發生火災，並非系爭房屋發生火災，且該575號建物
03 與系爭房屋之大樓並未相連，當時系爭房屋並未遭火勢波及
04 ，僅系爭房屋之大樓外牆受煙燻黑，系爭房屋更未因而受有
05 結構損害，105年交屋，原告到107年才說有漏水，這2年中
06 也都沒有講，可見交給原告時房屋是好的等語。被告人人房
07 屋仲介有限公司答辯稱：被告李金鳳委託賣房子時，有告知
08 是575號的房屋有火災，並非本棟房屋，而且跟本棟房屋中
09 間還隔了573號，並未相連，屋況說明書指的是本棟建物的
10 現況，所以才沒有特別告知。我們有問屋主，當時是不會有
11 滲漏水的問題，後來在107年7月間，原告向我們反應時，就
12 有告訴原告去請師傅去做鑑價估價，滲漏水的問題，並不
13 一定是火災，因為牆壁有防水層，年久之後就會失效，105年4
14 月時原告就已經入住，直到107年才反應有滲漏水的情況，
15 發現瑕疵半年沒有提告或告訴屋主的話，視同放棄權利等語
16 。

17 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
18 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
19 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無
20 關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
21 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
22 減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
23 請求減少價金。民法第354條第1項、第359條分別定有明文
24 。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
25 易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或
26 品質而不具備者即為有瑕疵。再按當事人主張有利於己之事
27 實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定
28 有明文。本件原告主張系爭房屋曾發生火災以及產生系爭房
29 屋滲漏水之瑕疵，既為被告所否認，則依上開規定及說明，
30 自應由原告就瑕疵一事負舉證責任。經查：原告雖提出彰化
31 縣消防局火災證明書為佐（卷79頁），經本院向彰化縣消防

局調閱火災原因調查報告書，依該報告書所記載，91年9月3日4時32分，發生火災現場位於彰化市○○里○○路○段○○○號等五戶，該五戶分別為中正路2段571巷1號、571巷2號、573號，575號與579號，現場中正路2段571巷1號1樓至5樓除了靠575號之窗戶玻璃有輕微燒損與房間局部燻黑現象外，其餘均完好未受燒（卷267頁），並有4樓之照片（編號11，卷322頁）在卷可憑。由此可知，系爭房屋本身並未發生火災，且除了靠575號之窗戶玻璃有輕微燒損與房間局部燻黑現象外，其餘均完好未受燒，核與被告李金鳳答辯相符，即難遽認系爭房屋本身有發生火災以及有因該火災而導致有滲漏水之瑕疵存在，亦難認被告二人有隱瞞不告知之情事。原告雖又主張從105年4月30日搬進去之後沒多久，就發現房間旁邊的衛浴地上都是濕的，107年7月間因為連續下雨，才發現牆壁一直漏水等語，並提出照片為佐，然被告李金鳳答辯稱原告的照片很多都是照樓梯，水是從樓梯下來，但樓梯是屬於公共設施，樓梯一直到6樓頂樓，如果頂樓的門沒有關，或沒有關好，或當時水管有被髒的東西堵住，那就跟滲漏水沒有關係等語，而原告所提出之照片，有關梯間、地板積水以及牆壁之滴水，其形成原因甚多，是否出於系爭房屋本身之瑕疵所造成，原告並未能進一步再提出證據證明，因此尚難遽認系爭房屋出賣時即具有瑕疵存在。原告另再主張其詢問所有住戶，每一戶都是在漏水，他們告訴我是火災以後，房子只要遇到下雨就會漏水等語，然原告此等主張，亦未提出證據加以證明，故原告此部分主張，缺乏證據，未能採信。

(四) 本件原告既未能證明系爭房屋於買賣時即有瑕疵存在，即難認被告有何未盡告知義務之情形，則原告主張解除系爭買賣契約請求被告李金鳳應給付原告3,533,000元，以及請求被告人人房屋仲介有限公司應返還仲介費用56,000元，均為無理由，不能准許，應予駁回。

(五) 本件事證已經明確，兩造其餘主張及舉證，經斟酌後認為對

於判決結果不生影響，就不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 4 月 17 日

民事第二庭 法官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 4 月 17 日

書記官 王惠嬌