臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第3192號

原　　告　蔡木生
被　　告　李鶯鷙
　　羅欣宏
　　蔡勝男
上　二　人
共　　同
訴訟代理人　鄭文凱
被　　告　買屋知識家股份有限公司
法定代理人　周鶴鳴
訴訟代理人　游璿樺
　　羅珮瑄

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國108 年3 月5 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告李鶯鷙應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一〇六年十一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告李鶯鷙負擔百分之二十八，餘由原告負擔。
四、本判決第一項得假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

㈠按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。查，原告提出民事起訴狀之聲明原為：一、被告應給付原告新臺幣（下同）88萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。二、訴訟費用由被告負擔。三、願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第9 頁）。嗣原告於民國108 年3 月5 日本院言詞辯論程序時以言詞變

更其聲明為：一、被告李鶯鵞應給付原告88萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。二、被告羅欣宏、蔡勝男、買屋知識家股份有限公司（下稱買屋知識家公司）應連帶給付原告88萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。三、第一項、第二項，如其中任一被告已為給付，他被告在該給付範圍內免給付之義務。四、訴訟費用由被告負擔。五、願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第365 頁）。經核原告前開就原聲明所為之更正，並未變更訴訟標的，且原告係依據其民事起訴狀主張之內容（見本院卷第9 頁至第12頁）更正聲明，核屬事實上陳述之更正，依上開規定，自應准許。

㈡次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決，民事訴訟法第385 條第1 項亦規定甚明。查本件被告李鶯鵞經合法通知未於言詞辯論期日到場，爰依原告之聲請，准予一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告有購屋需求，且因原告認為台灣房屋（即買屋知識家公司）品牌響亮較有信譽，是原告於105 年5 月12日透過訴外人美式股份有限公司（下稱美式公司，即台灣房屋新莊中原特許加盟店）之房仲即被告蔡勝男、羅欣宏仲介，與被告李鶯鵞（與買屋知識家公司、被告蔡勝男、羅欣宏合稱被告，單指其一，逕稱姓名）就新北市○○區○○段○○○ ○號土地【出賣權利範圍：64/10000】，以及座落其上之新北市○○區○○街○○號3 樓房屋（下稱系爭不動產）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），並以880 萬元向李鶯鵞購買系爭不動產，約定仲介報酬為成交價1 ％即8 萬8,000 元。簽約當天，原告即支付200 多萬元，並交給代書處理匯入履約保證專戶，剩下626 萬餘元則係原告向遠

東銀行貸款後匯至李鶯鷙於大眾銀行之帳戶內。而羅欣宏、蔡勝男曾帶原告去看過系爭不動產二次，第一次是在簽立買賣契約前，李鶯鷙還居住在系爭不動產內，當時羅欣宏、蔡勝男只有帶原告看格局，且只有看三分鐘，第二次則是在與李鶯鷙簽立系爭買賣契約書後，李鶯鷙已經搬的差不多，但因原告不是很專業，當時並沒有看到什麼問題。嗣因原告與李鶯鷙有貸款案件之糾紛，直至106 年5 月間原告始進入系爭不動產內，豈料系爭房屋之屋況甚差且天花板漏水等處開始有漏水之情事，而該漏水之狀況造成地板及牆面皆有破損和壁癌等狀況，為免損害持續擴大，原告委請工人將牆面先行施工及抓漏，暫時止住惡化之狀況。故依民法第354 條、第359 條之規定，請求李鶯鷙應就系爭不動產對原告負物之瑕疵擔保責任，簽約當時因漏水而導致交易價格減損之價額為賣價之一成即88萬元，爰依上開規定請求李鶯鷙減少價金，並依民法第179 條請求李鶯鷙返還不當受領之價金。又依據系爭不動產之標的現況說明書之內容「是否有滲漏水情形？勾選『否』」，羅欣宏、蔡勝男既為不動產仲介經紀，並以居間為營業，則蔡勝男、羅欣宏於仲介系爭不動產之前應就系爭不動產之屋況確實檢視是否有漏水之情形，惟系爭不動產浴室天花板已有變形與滴水之情形，經請工人拆開天花板後水一瀉而下，蔡勝男及羅欣宏係可得而知有漏水狀況，卻仍為不實填載或未盡善良管理人注意義務為告知或提醒，而獲取賣房及仲介費之不當利益，依民法第567 條第2 項規定，其本應就交易重要事項（即系爭不動產是否有漏水乙事），善盡其注意及調查義務，而羅欣宏、蔡勝男受原告委任，亦受有報酬，依民法第535 條後段規定，自應以應以善良管理人之注意義務處理事務，是以，蔡勝男與羅欣宏依委任之規定，應負較高注意及調查義務為原告調查及注意系爭不動產是否為海砂屋，從而，羅欣宏、蔡勝男未盡調查及注意之能事，處理原告委任之事務要難謂為無過失，應對原告所造成之損害負不真正連帶之賠償責任。末者，買屋知識家公

司同意蔡勝男及羅欣宏使用其招牌及商標一併且向其收取一定之授權費用，應認為有表見代理之關係存在應負僱用人責任連帶賠償等語。並聲明：1.李鶯鶯應給付原告88萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.羅欣宏、蔡勝男、買屋知識家公司應連帶給付原告88萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。3.第一項、第二項，如其中任一被告已為給付，他被告在該給付範圍內免給付之義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、李鶯鶯未於言詞辯論期日到場，惟於106 年11月15日本院準備程序當庭答辯以：系爭不動產在其居住實均無漏過水，且系爭不動產之買賣皆由其兒子劉宇宸處理，劉宇宸只有請其至台灣房屋新莊中原特許加盟店簽名，伊只是去簽名，對於誰在仲介，以及系爭不動產之價金880 萬元是否全部給付或僅給付部分，均不清楚等語。

三、羅欣宏、蔡勝男則以：

㈠美式公司係台灣房屋新莊中原特許加盟店向主管機關登記之名字，在美式公司加盟買屋知識家公司後，就是掛台灣房屋新莊中原特許加盟店之店名。而系爭不動產確實是原告委託台灣房屋新莊中原特許加盟店仲介向李鶯鶯所購買，服務之仲介人員就是羅欣宏、蔡勝男，惟本件並無簽立仲介契約，因為當時買賣雙方同意直接到公司內洽談買賣事宜，在105年5 月13日買賣雙方在仲介公司達成合意以880 萬元購買系爭不動產，當時有請代書黃尉綽來簽訂系爭買賣契約書，此份契約書包含買賣契約及履保契約，約定仲介報酬為成交價的１％即8 萬8,000 元，原告尚未給付報酬，羅欣宏、蔡勝男事後亦無向原告請求服務報酬。

㈡羅欣宏、蔡勝男帶原告去看系爭不動產時，並無滲漏水之情形，系爭不動產清空後又有帶原告去看一次，亦無滲漏水之情況，另外亦有帶原告配偶去看過一次，皆無漏水情況。且台灣房屋新莊中原特許加盟店只是居中仲介，對於房屋現況

有跟屋主確認，系爭不動產之標現況說明書亦有請出賣人簽名，如果系爭房屋有狀況，物之瑕疵為出賣人之責任，依法應向屋主求償等語。並聲明：1.原告之訴及其假執行聲請均駁回。2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

四、買屋知識家公司則以：買屋知識家公司僅係以「台灣房屋」之服務標章授權美式公司，美式公司並以「台灣房屋新莊中原特許加盟店」於買屋知識家公司之台灣房屋加盟體系之下，惟各特許加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立，於特許加盟店所使用之各式契據及名片上，皆有明確載明。故雖各特許加盟店所使用之各式契據及名片有台灣房屋之服務標章，但台灣房屋「加盟店」之頭銜，僅在表明各加盟店乃屬同一服務、營運方式或使用同一商標或服務標章之組織系統，至於權利義務歸屬之主體，仍為加盟經營者本身。蔡勝男、羅欣宏所提供加盟店之各式契據及名片，皆清楚載明各加盟店公司之名稱，且各式契據之簽訂，均係以各加盟店之公司名義，向消費者簽訂契約，故並無表見事實之存在，實無表見代理之情形。美式公司係以自己名義接受買賣雙方之委託仲介銷售本件系爭不動產，並於105年5月13日原告與李鶯鷙（即賣方）簽訂系爭買賣契約書，並非代理買屋知識家公司與原告為仲介銷售之法律行為。另蔡勝男、羅欣宏為美式公司之房仲人員，非買屋知識家公司之僱用人，故原告依民法第169條或第188條認為有表見代理之關係存在，應負僱用人連帶賠償責任，自屬無據等語。並聲明：1.原告之訴及其假執行聲請均駁回。2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

五、不爭執事項：

㈠原告於105年5月13日經由美式公司之員工即羅欣宏、蔡勝男仲介，與李鶯鷙就系爭不動產簽訂系爭買賣契約書，並以880萬元向李鶯鷙購買系爭不動產，約定仲介報酬為成交價1％即8萬8,000元。

㈡系爭不動產之標的現況說明書之內容「是否有滲漏水情形？勾選『否』」。

㈢羅欣宏、蔡勝男仲介原告與李鶯鵞就系爭不動產簽訂系爭買賣契約書時，美式公司為買屋知識家公司之特許加盟店（由台灣房屋仲介股份有限公司授權給買屋知識家公司使用台灣房屋之商標，再由買屋知識家公司授權予美式公司使用台灣房屋之商標），並以「台灣房屋新莊中原特許加盟店」店名對外營業。

㈣系爭不動產之所有權已於105年6月27日移轉登記至原告配偶姚亞美名下。

㈤系爭不動產尚未完辦理點交程序。

六、本件爭點：

㈠系爭不動產於出賣前是否已有滲漏水之瑕疵？

㈡原告主張系爭不動產有滲漏水之瑕疵，並請求李鶯鵞給付系爭不動產減損價額88萬元，有無理由？

㈢原告主張羅欣宏、蔡勝男違反委任契約，未善盡注意及調查義務，需對原告所受損害負不真正連帶之損害賠償責任，有無理由？

㈣原告主張買屋知識家公司同意羅欣宏、蔡勝男使用其招牌及商標且有收取授權費用，有表見代理之關係，應負僱用人之連帶賠償責任，有無理由？

七、得心證之理由：

㈠系爭不動產於出賣前是否已有滲漏水之瑕疵？

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滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，為民法第354條第1、2項定有明文。是所謂物之瑕疵，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年台上字第1173號判例意旨參照）。次按物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效用為擔保，則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應一般理性客觀之人在為該項交易時所認知之通常效用，並參酌當時社會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之判斷。按民法第354 條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買賣，依法律規範之目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最高法院89年度台上字第1085號判決參照）。是民法第354 條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。然本件原告於李鶯鵞尚未交付系爭不動產前，既以李鶯鵞所擬給付之系爭不動產具有滲漏水瑕疵，進而在李鶯鵞未為提出給付以前，即依民法第359 條之規定主張減少價金，自應就其主張之瑕疵、李鶯鵞拒絕修補或瑕疵無法修補等情，負舉證之責。

2.原告主張系爭不動產於出賣前已有滲漏水之瑕疵等語，並提出系爭不動產屋內滲漏水等瑕疵照片25張（見本院卷第223頁至第253 頁）為憑，且經證人即修繕系爭不動產人員黃順吉具結證稱：我在106 年3 、4 月間有到系爭不動產進行修繕工作，原告請我到系爭不動產內修理水電、馬桶、衛浴、磁磚隆起，浴室牆面及滲透牆外的壁癌，系爭不動產有滲漏水情況，而且還漏的很嚴重，有壁癌，且主臥室馬桶阻塞，沖水時水會外漏，主臥室及公共衛浴的廁所跟隔壁戶相接的牆面都有漏水，應該之前就有漏水，因為漏水的地方有磁磚修補過，跟舊有的磁磚不一樣。就我當時修繕，因為熱水器埋在牆內的暗管有漏水，導致屋內小房間的牆面產生壁癌，經過撬開牆面查明後，發現管線有龜裂的情況才漏水，這是牆壁的部分，就是原告所提照片編號7 、8 、11、15、16。

另外屋內兩間廁所的浴室及天花板也有漏水，就是照片編號17、18，漏水的原因無法查明，因為可能是樓上或隔壁的管線有漏水。屋內滲漏水的情況應該至少存在三、四年，因為牆壁會產生壁癌就是因為水管有漏水，因為剛漏水時牆壁還不至於會產生壁癌，只會濕濕受潮現象。就我看到的現象，系爭不動產兩間廁所天花板都已經反黑受潮，依我的修繕經驗判斷，應該有三、四年以上的漏水情況才會產生。因為屋內有管線漏水痕跡跟壁癌，所以才會撬開牆面發現管線有鏽蝕的情況，漏水跟壁癌的情況，依判斷持續三、四年以上才會鏽蝕，因為一般正常的水管，不會這麼快就鏽蝕，轉接頭及管路都應該是R管（鍍鋅），從編號7、8照片中就可以看的出來，但編號7轉接頭下方接的管線已經更換成白鐵，原始應該是R管等語（本院卷第258頁至第260頁、第263頁），經核上揭證人黃順吉之證詞均屬明確，並無矛盾或不合常理之處，又證人黃順吉於本院準備程序時以證人身分到庭結證綦詳，以具結擔保其證詞之真實性，並經本院及兩造依序進行詰問釐清本案事實，則證人黃順吉在負擔偽證罪之心理壓力下作證，仍堅稱系爭不動產屋內牆面及浴室天花板等處確有滲漏水之瑕疵，且已存在三、四年之久等情，且證人黃順吉之證述內容核與前揭系爭不動產屋內滲漏水等瑕疵照片之內容相符，佐以本件原告請求之金額非鉅，前揭證人實無甘冒刑法所定偽證罪7年以下有期徒刑之重責，刻意設詞虛購系爭不動產屋內滲漏水瑕疵存在之必要，堪認鄭人黃順吉之前開證述內容均與事實相符。是依上揭證據綜合判斷，足認原告主張系爭不動產於出賣前已有滲漏水之瑕疵，應可採信。

3.基上，系爭不動產之屋內牆面及浴室天花板等處確有滲漏水現象，且已存在三、四年之久，而影響系爭不動產之價值及效用，已如前述，足認系爭不動產確有瑕疵，且此瑕疵衡諸常情，當影響一般人之購買意願，而該瑕疵之除去，須進行抓漏修補，需負擔一定之修繕費用，故系爭不動產雖尚未點

交，然經李鶯鵞否認漏水而拒絕修補，揆諸前揭規定，原告仍得依法於危險移轉即交付系爭不動產前請求李鶯鵞負瑕疵擔保責任。

㈡原告主張系爭不動產有滲漏水之瑕疵，並請求李鶯鵞給付系爭不動產減損價額88萬元，有無理由？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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條前段定有明文。該規定旨在兼顧買賣雙方之利益與損失，是買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準，於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應審酌買賣當時標的物之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量；並應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價格比較後所得之差額而為斟酌（最高法院86年度台上字第1615號、72年度台上字第726 號判決要旨參照）。次按當事人已證明受有損害而不能證明其數額，或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222 條第2 項定有明文。又買受人因買賣標的有瑕疵，經買受人向出賣人以意思表示為減少價金請求權之行使，就該減少部分，出賣人受領之法律上原因即已失其存在，自應依民法第179 條、第182 條第2 項之規定將該減少部分並附加利息一併償還之。

2.原告雖主張系爭不動產漏水瑕疵之減損價額為88萬元等語，並提出估價單2 紙（見本院卷第291 頁、第293 頁）為證。惟查，觀之原告所提估價單內容，包括水電管路抓漏工程（30萬4,000 元）、浴室天花板滲漏水工程（44萬元）共計74萬元4,000 元，與原告主張修繕費用88萬元數額已有不符，尚難盡信。且經證人黃順吉到院證稱：我進入系爭不動產修繕一次，工作期間二十幾天，三個人去修，除了我還有二位師傅，一位是負責水電裝修、一位是負責泥作。因為原告表示只要修到可以住就好，原告沒有那麼多錢，希望把漏水、

地面隴起、水管鏽蝕滲漏、牆壁有漏水壁癌的部分進行修補，工程款大約25萬元，是實支實付，沒有另外開立單據，因為我沒有成立工程行，沒有辦法開。除了原告所提出編號1、2、3、4、5、10照片，不是我當時進入屋內看到的最初情況，其他照片都是我進去修繕時看到的現況，編號6照片是主臥室廁所出來的地面的牆角，此部分只有漏漆，磁磚有微微隆起；編號7、8照片是埋在牆內熱水器外接水管破裂；編號9是地面磁磚龜裂；編號11、15照片是換熱水器外接水管時有把牆面撬開，撬到廁所裡面；編號12、13、14照片是地面的牆角漏漆；編號16照片是將熱水器外接水管換下來的的舊管路；編號17、18是主臥室、公共衛浴舊有的天花板因為漏水，全部拆掉換新；編號19是舊有的馬桶阻塞；編號20是更換過新的馬桶；編號21、22、23都是熱水器換過新的管路；編號24、25是前陽台牆壁龜裂的地方等語（見本院卷第259頁至第260頁）綦詳，可知原告自行雇工修繕系爭不動產漏水瑕疵時，修繕人員並無開立施作工項、費用之相關單據予原告收執，且修繕工程亦僅支出25萬元而已，是原告所提估價單內施作項目是否為必要修繕項目及費用，亦屬有疑，自難僅憑上開估價單逕予認定系爭不動產漏水之修繕費用為88萬元。再由證人黃順吉前開證述可知，為修補系爭不動產牆內熱水器外接水管破裂、地面磁磚龜裂、浴室天花板漏水瑕疵，將原有屋內部分牆面、地面、浴室天花板材質全部打掉、重新施作防水工程、水電、泥作工程，核屬必要之修繕方式，另原有地面、牆面及天花板防水設施既經拆除，附合於地面、牆面及天花板之相關設備自會遭受破壞，難以保存完整，故有重新設置之必要，此亦經證人黃順吉到庭證述（見本院卷第259頁至第260頁）明確，是上開25萬元費用之支出，堪認係屬系爭不動產屋內牆面、浴室天花板漏水修繕之必要費用。本院審酌證人黃順吉為施作系爭不動產修繕漏水工程之實際人員，且就系爭不動產屋內各處滲漏水瑕疵、施作工項均可詳細證述，是證人黃順吉證稱系爭不動

產漏水之修繕費用為25萬元，應屬可信。再者，系爭不動產因修繕工程而使漏水瑕疵狀況得以改善復原，成為無瑕疵狀況，且依不動產交易常情，買方如知悉買賣標的物有漏水問題，於評估交易價格時，必定會將所需支出之修繕費用以及修繕期間無法利用買賣標的物之損失納入考量，而降低成交價格，本院自得以修繕費用作為減少之價金金額之酌定。本件原告就系爭不動產所需支出之必要修繕費用即僅25萬元，故原告因系爭不動產屋內牆面、浴室天花板之漏水瑕疵所得請求減少價金之數額即為25萬元，逾此範圍之主張，即非有據。

3.再按無法律原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條前段復定有明文。又按買受人依民法第359 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（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。原告已將系爭不動產之買賣價金全數給付乙情，業為兩造所無異議（見前述不爭執事項㈠），惟其既得依民法第359 條之規定請求減少價金共25萬元，就該減少價金部分李鶯鵞即無受領之法律上原因，依民法第179 條前段之規定，原告請求返還該等價金，即有理由。

㈢原告主張羅欣宏、蔡勝男違反委任契約，未善盡注意及調查義務，需對原告所受損害負不真正連帶之損害賠償責任，有無理由？

1.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交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章，不動產經紀業管理條例第23條第1 項、第2 項、第24條第1 項分別定有明文。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 項亦有明文。是不動產經紀人受託在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失。

2.原告雖主張羅欣宏、蔡勝男既為不動產仲介經紀，並以居間為營業，則蔡勝男、羅欣宏於仲介系爭不動產之前應就系爭不動產之屋況確實檢視是否有漏水之情形，惟其等係可得而知有漏水狀況，卻仍未盡善良管理人注意義務為告知或提醒，而獲取賣房及仲介費之不當利益等語。經查，證人黃順吉具結證稱：依我的經驗判斷，我看得出來系爭不動產相關位置有漏水瑕疵，但一般人可能只看到外觀，是否可由一般人肉眼觀察即可看出有漏水瑕疵，要依他的程度而定，尤其在買賣前若刷過漆，牆壁都是一樣的顏色，水痕跟壁癌都看不出來，我是第二次進入系爭不動產仔細觀察後才發現有這些漏水問題，才一一詢問原告那裡要修等語（見本院卷第260頁、第262 頁、第263 頁），可見系爭不動產僅從外觀未必可看出滲漏水現象，而仲介業者至現場勘察，至多亦係從外觀觀之，不可能拆除牆面或天花板探看內部。再查，羅欣宏、蔡勝男確實有親自帶同原告與其配偶前往系爭不動產屋內察看現況2 次，此為原告所不否認，且原告亦自承：第二次進入系爭不動產內看屋時，屋主李鶯鷺已經搬的差不多，但因為漏水是在天花板，我不是很專業，看不太出來，當時看沒有麼問題（本院卷第276 頁），益徵系爭不動產雖存有之滲漏水之瑕疵，然依外觀顯非一望即可得知，且羅欣宏、蔡勝男已帶原告至系爭不動產察看，復提出標的現況說明書由李鶯鷺填寫系爭房屋現況，告知有關系爭不動產之情況，並經原告簽名其上（見本院卷第31頁），自難認羅欣宏、蔡勝男於居間仲介系爭買賣契約書時，有未盡民法第567 條之調

查義務，更無故意或過失侵害原告權益之情事。且檢測非能一望即知之滲漏水瑕疵，需具備專業知識與設備，羅欣宏、蔡勝男為不動產仲介經紀公司業務員，自不具前揭專業能力。衡以羅欣宏、蔡勝男透過對系爭不動產外觀之觀察，已合理調查及訪視，因未見有滲漏水之現象，認不動產現況說明書已符合現實狀態，應認並無未盡據實說明義務之情事。故原告主張羅欣宏、蔡勝男係可得而知有漏水狀況，卻仍未盡善良管理人注意義務為告知或提醒，而獲取賣房及仲介費之不當利益等語，應不可採。

3.據上，羅欣宏、蔡勝男已盡其調查、報告之義務，無違反調查義務使原告受有損害，自無庸對原告所受損害負不真正連帶之損害賠償責任。

㈣原告主張買屋知識家公司同意羅欣宏、蔡勝男使用其招牌及商標且有收取授權費用，有表見代理之關係，應負僱用人之連帶賠償責任，有無理由？

承前所述，羅欣宏、蔡勝男既不應對原告負損害賠償責任，則原告另依表見代理之關係，以買屋知識家公司同意羅欣宏、蔡勝男使用其招牌及商標且有收取授權費用為由，請求買屋知識家公司負授予代理權之本人責任或表見代理之授權人責任等節，自因原告不得向羅欣宏、蔡勝男為請求，則買屋知識家公司即未對原告負有何賠償責任可言，從而，原告主張羅欣宏、蔡勝男、買屋知識家公司應連帶賠償原告88萬元，並與李鶯鵞間為不真正連帶債務，即難認有理由，不應准許。

八、綜上所述，原告依其與李鶯鵞間買賣契約關係，行使民法第359 條規定之減少價金請求權，並就減少之價金，依不當得利法律關係，訴請李鶯鵞給付原告25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即106 年11月14日起（見本院卷第44-1頁之送達證書）至清償日止，按週年利率百分之5 計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

九、末按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389 條第1 項第5 款定有明文。原告及羅欣宏、蔡勝男、買屋知識家公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，本院所命給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院應依職權宣告假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　26　　日

民事第六庭　審判長法　官　陳映如

法　官　張兆光

法　官　莊哲誠

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　3　　月　　26　　日

書記官　尤秋菊