

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度消字第8號

原告 吳議楷

訴訟代理人 吳小琪

被告 程清龍

訴訟代理人 徐建光律師

訴訟代理人 姜讚裕律師

被告 源威不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 翁淑純

訴訟代理人 陳永斌

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年3月12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

一、原告主張：

（一）原告於民國105年11月17日經由被告源威不動產仲介經紀有限公司（下稱源威公司）仲介，以新台幣（下同）640萬元，向被告程清龍購買臺南市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（與系爭房屋合稱系爭不動產），當時系爭房屋銷售主要訴求為「大地坪、歐式雙車墅，氣派高大客廳、環境清幽、鳥語花香…」原告入住後於108年1月13日發現木製櫥櫃及門框、天花板均遭白蟻蛀蝕，並於108年1月14日通知被告源威公司，源威公司至現場了解後答應告知被告程清龍並協調後續事宜。被告源威公司於108年1月16日回覆原告，稱被告程清龍表示：「交屋已逾2年無法擔保相關瑕疵」。原告認為權益嚴重受損，遂於108年2月12日以網路申請消費爭議調解，臺南市政府於108年2月14日函告對造於15日內妥適處理。原告於108年3月13日接獲被告源威公司通知表示被告程清龍不願負責。

(二) 按白蟻蛀蝕並非一般於外觀可見，經原告委託訴外人環樂病媒防治有限公司（下稱環樂公司）局部先行防治白蟻，其工程師表示此白蟻蛀蝕係長時間所造成，絕非短時間產生，原告遂向臺南市安南區調解委員會申請調解，惟礙於意見不一，致調解不成立。被告源威公司未盡其專業職責採取必要之手法替買方把關避免買到瑕疵屋，買賣當時未告知可能有此瑕疵，難辭其咎，致原告產生價值上錯誤之判斷，白蟻之蝕害係不斷移動，如今要根治白蟻，只有木作裝潢全數拆除後，全面除蟻防治後再做回裝潢才可根絕白蟻蝕害。被告程清龍出售有瑕疵之系爭房屋予原告，應負物之瑕疵擔保責任，原告請求減少價金，減少金額依民間慣例以系爭不動產價值減損6%計算為384,000元（計算式：作6,400,000元×6%=384,000元）。又源威公司應負不完全給付之債務不履行責任，應賠償原告120,000元。為此，爰依民法第356條、第365條、第179條及第227條之規定，提起本件訴訟。

(三) 並聲明：

1. 被告程清龍應給付原告384,000元，及自繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告源威公司應返還仲介服務費120,000元給予原告，及自繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
2. 訴訟費用由被告負擔。
3. 原告願供擔保，請准為假執行宣告

二、被告程清龍則以：

(一) 系爭房屋屋齡已逾28年，屋內之木製櫥櫃及門框、天花板等係被告於28年前施作，非屬房屋原有之一部份，僅係屬室內裝潢。木製裝潢多係受潮，引誘白蟻經由潮濕之管道間及水溝排水管爬進系爭房屋內啃食始有可能，惟於本件不動產買賣契約書第十二條所載，賣方（即被告）漏水自交屋日保固6個月（人為因素除外），6個月之後由買方負責處理修復，是既交屋逾2年，已逾交屋6個月後，疑因漏

01 水而致發生白蟻蛀蝕之情，不在保固之內。況依社會一般
02 中古屋之交易習慣，被告出售屋齡逾28年之系爭房屋，本
03 即不包含室內舊有之裝潢在內。否則，前開契約條文何須
04 註明：「現況固定物交屋，一般買賣。」是系爭房屋內之
05 白蟻形成本非因該屋之原有建築所致，可以推測係因交屋
06 嗣後疑因發生漏水所致，益見白蟻之形成要與房屋之通常
07 效用或價值無關，自難僅憑屋內有白蟻即可謂為房屋之瑕
08 疵（否則若出售房屋內有蟑螂、老鼠等外來之害蟲，是否
09 皆可視為房屋之瑕疵？此顯與目前一般社會交易常情有違
10 ）。是原告主張系爭房屋內有白蟻之形成，係屬房屋之瑕
11 疵云云，自無可取。

12 （二）縱認發生白蟻蛀蝕係屬物之瑕疵。然於本件，原告僅以所
13 謂環樂公司工程師表示白蟻蛀蝕係長時間所造成，絕非短
14 時間產生云云，乃主張此係物之瑕疵云云，然其所謂環樂
15 公司工程師究係何人？有何專業資歷？其指述又有何公信
16 力可言？且該公司係為原告處理白蟻蛀蝕之一方，商業利
17 益攸關，所述是否信實，自非可採。況所稱非短時間產生
18 云云，然交屋迄今已逾2年，時間非短，亦足發生白蟻之
19 侵入與孳生，益顯原告所述無稽。

20 （三）並聲明：

- 21 1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。
- 22 2.訴訟費用由原告負擔。
- 23 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、被告源威有限公司則以：

25 （一）茲提出105年11月間被告銷售系爭房屋之照片，從照片觀
26 之，屋內裝潢均為舊品，但並無蟲蛀痕跡，再依原告與被
27 告程清龍之系爭不動產買賣契約第十二條約定「現況固定
28 物交屋」。一般中古屋之買賣因其缺損或老化程度多已形
29 諸於外，或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特別約
30 定其效用，應認當事人以默視同意按訂約時房屋之現況交
31 易。而所謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用之文字，

通常係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據，揆其意旨，乃係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之現況為據。依此，在特定成屋或中古屋買賣之交易，當事人間對該交易標的物現場狀況若已明確表示以約定之屋況現狀交屋，則兩造當事人買賣之合意即為該成屋或中古屋之現況。從而，買賣標的物之房屋縱有約定現況內之缺損或不足，亦是當事人間買賣合意之射程範圍，要無認屬「瑕疵」之理，更非所謂「物之瑕疵」。縱買受人於買受後因該瑕疵而遭受不利益，惟既屬買受人於買受時所得評估及預見，自不得因此主張損害或請求給付。

(二) 原告於105年11月購屋並交屋，期間原告使用系爭房屋均無異狀，直到108年2月間原告主張有白蟻之瑕疵，已長達2年餘，是白蟻之瑕疵存在於買賣契約成立及標的物交付時，應由原告舉證。原告縱證明白蟻是存在買賣契約成立及標的物交付時，然因原告與被告程清龍已約定「現況固定物交屋」依前述說明兩造當事人買賣之合意即為該成屋或中古屋之現況。從而，買賣標的物之房屋縱有約定現況內之缺損或不足，亦是當事人間買賣合意之射程範圍，要無認屬「瑕疵」之理，更非所謂「物之瑕疵」。

(三) 被告程清龍既無庸負瑕疵擔保責任，被告源威公司依仲介契約履行仲介契約內容，系爭房地亦確實履行交易完畢，原告請求被告源威公司返還120,000元並無理由。

(四) 原告主張其因系爭房屋買賣契約導致受有前揭損失，係因被告源威公司僱用之經紀人員未確實調查屋況之過失、或明知系爭房屋存有前揭瑕疵故意不告知而促使交易所致，被告否認。而按仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力

01 。系爭房屋縱有白蟻瑕疵，於系爭房屋簽立買賣契約書至
02 交屋後原告主張前，於外觀上以肉眼觀察尚無從發覺，有
03 證物之照片為證且此為原告所未爭執，則自難謂被告源威
04 公司有何明知該等瑕疵在而故不告知或過失未為告知仍促
05 使系爭房屋交易之行為，故原告主張被告應返還120,000
06 元，為無理由。

07 （五）並聲明：

08 1.原告之訴駁回。

09 2.訴訟費用由原告負擔。

10 四、得心證之理由：

11 （一）被告程清龍部分：

12 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
13 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
14 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應
15 擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物
16 有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買
17 受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契
18 約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條
19 第1項前段、第2項、第359條分別定有明文。所謂物之瑕
20 疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當
21 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
22 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。

23 2.原告於105年11月17日經被告源威公司之仲介，向被告程
24 清龍購買坐落臺南市○○區○○段○○○○號土地，及其上
25 同段61號建物（臺南市○○區○○路0段000巷00弄00號即
26 系爭房屋），總價金640萬元，已於105年12月26日完成所
27 有權移轉登記等情，有不動產買賣契約書（見本院卷第33
28 -53頁）、土地建物查詢資料可按。而原告於108年1月13
29 日發現系爭房屋木製櫥櫃及門框、天花板遭白蟻蛀蝕，乃
30 於108年1月14日通知被告源威公司再轉知被告程清龍協調
31 後續事宜，原告於108年2月12日以網路申請消費爭議調解

，又於108年5月1日向臺南市安南區調解委員會申請調解，然均意見不一致，致調解不成立等情，亦有原告提出之白蟻蝕害照片、行政院消費者保護線上申訴系統查詢資料、臺南市政府108年2月14日府法消字第1080184439號函、源威公司存證信函、臺南市安南區調解委員會108民調字第0128號調解通知書、臺南市安南區調解委員會調解事件處理單在卷可憑（見本院卷第19-31頁），且為被告所不爭執，此部分之事實應堪認定。

3. 查依通常交易觀念，如房屋木作部分存有白蟻蛀食情形，自影響其功能效用，當已屬有減少房屋價值、通常效用之瑕疵甚明。雖被告程清龍辯稱，系爭房屋為28年之中古屋，遭白蟻蛀蝕之部分為28年前裝潢之木製櫥櫃及門框、天花板等，非屬房屋原有之一部份，被告出售屋齡逾28年之系爭房屋，不包含室內舊有之裝潢在內；又系爭房屋係現況交屋，兩造當事人買賣之合意即為該成屋或中古屋之現況，縱有約定現況內之缺損或不足，亦是當事人間買賣合意之射程範圍，要無認屬「瑕疵」之理，買受人於買受時所得評估及預見，自不得因此主張損害或請求給付云云。惟查：

(1) 按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。本件原告向被告程清龍購買之系爭房屋為附裝潢之房屋，包含木製櫥櫃、門框、天花板等，此有被告提出之照片可按（見本院卷第99-104頁、111-123頁）。而原告主張遭白蟻蛀蝕為之木製櫥櫃、門框、天花板等，均為固定式裝潢，因附合而成為系爭房屋之重要成分，屬於系爭房屋之一部分，被告程清龍出售系爭房屋，自亦將該裝潢出售予原告，被告抗辯稱該舊有之裝潢不包括在系爭房屋買賣契約標的之中自無可採。

(2) 又一般中古屋之買賣因其缺損或老化程度多已形諸於外，或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特別約定其

01 效用，應認當事人以默視同意按訂約時房屋之現況交易
02 。而所謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用之文字，
03 通常係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷
04 依據，揆其意旨，乃係指對於出賣人出賣之房屋，於簽
05 約時，就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結
06 構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察，或用手
07 觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之現況為
08 據。依此，在特定成屋或中古屋買賣之交易，當事人間
09 對該交易標的物現場狀況若已明確表示以約定之屋況現
10 狀交屋，則兩造當事人買賣之合意即為該成屋或中古屋
11 之現況。查系爭房屋為80年3月20日建築成之房屋（見
12 本院卷第47頁成屋產權說明書），迄被告程清龍105年
13 出售時，已係25年以上之中古屋。而原告與被告程清龍
14 就系爭房屋之買賣，於十二條特約事項約定：「現況固
15 定物交屋，一般買賣。賣方漏水自交屋日保固6個月（
16 人為因素除外），6個月之後由買賣負責處理修復。」
17 （見本卷第41頁），兩造間係屬現況交屋應可認定。

18 (3) 惟現況交付作為減少或免除出賣人瑕疵擔保責任，係因
19 買受人就房屋物理存在性質，可任由買受人依肉眼觀察
20 ，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，而以此交付房屋當
21 時之現況為據；倘買受人無法以目視、手摸或嗅聞之事
22 項或現象，自不應納入現況交屋的範疇。一般白蟻蛀蝕
23 係存在木作裝潢內部，原告在購屋時雖進入系爭房屋中
24 觀看，但無從查悉之木製櫥櫃、門框及天花板等內部有
25 無遭侵蝕，外觀上難以辨認，致原告無法以目視、手摸
26 或嗅聞查悉系爭房屋有無白蟻蛀蝕之瑕疵，故系爭白蟻
27 瑕疵不可納入現況交屋之範疇，被告程清龍不可主張現
28 況交屋免除其物之瑕疵擔保責任。

29 4. 惟物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或
30 效用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提（
31 最高法院85年度台上字第664號判決意旨參照）；又當事

01 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
02 訴訟法第277條前段定有明文。是以，原告既主張系爭房
03 屋於交屋時，已有白蟻蛀蝕之瑕疵存在乙節，自應由其負
04 舉證責任。查原告與被告程清龍之系爭房屋買賣契約係於
05 105年11月17日訂立，依約應於105年12月31日前完成交屋
06 （見本院卷第39頁），原告自承於108年1月13日始發現白
07 蟻蛀蝕，則被告程清龍交屋後至原告發現白蟻蛀蝕已超過
08 兩年之時間，該白蟻瑕疵於被告程清龍交屋時是否存在並
09 非無疑。雖原告主張其委託訴外人環樂公司局部先行防治
10 白蟻，據其表示此白蟻蛀蝕係長時間所造成，絕非短時間
11 產生云云，然環樂公司僅為一般病媒防治公司，非專業之
12 鑑定人，而系爭房屋中的白蟻係何種類？數量多少？非短
13 時間產生，究竟是何時開始蛀蝕系爭房屋？是在系爭房屋
14 危險交付前或後？均未能主張及舉證，尚無足採。

15 5. 綜上所述，被告程清龍以「現況交屋」出售系爭房屋予原
16 告，雖不能免除屋中附合裝潢物之瑕疵擔保責任。惟原告
17 未能舉證證明被告程清龍交屋時，系爭房屋即有白蟻蛀蝕
18 之瑕疵，難認被告程清龍應負瑕疵擔保責任。從而，原告
19 依民法第356條及第365條之規定，請求減少系爭不動產買
20 賣價金384,000元，並依不當得利之法律關係請求被告程
21 清龍返還該款項為無理由。

22 （二）被告源威公司部分：

23 1. 原告主張，原告經被告源威公司介紹購買系爭不動產，已
24 給付被告源威公司務報酬120,000元等情，業據提出統一
25 發票一紙為證（見本院卷第55頁），被告對此亦不爭執，
26 應可認定為真正。

27 2. 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
28 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
29 者，不得向委託人請求報酬及償還費用；因可歸責於債務
30 人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延
31 或給付不能之規定行使其權利；民法第571條、第227條分

01 別定有明文。本件原告雖主張被告源威公司未盡其專業職
02 責採取必要之手法替買方把關避免買到瑕疵屋，使原告判
03 斷錯誤，購買有白蟻蝕害之系爭房屋，係屬不完全給付云
04 云。然查，被告源威公司仲介系爭房屋時，系爭房屋內部
05 裝潢雖屬舊品，但狀況良好，並無蟲蛀痕跡，此有照片在
06 卷可憑（見本院卷第99-104頁）。縱使白蟻於系爭買賣契
07 約成立及標的物交付時已存在，原告遷入居住後，長達二
08 年以上的時間才發現系爭房屋裝潢有白蟻蛀蝕，被告源威
09 公司抗辯稱其仲介系爭房屋時，於外觀上以肉眼觀察無從
10 發現有白蟻危害，應可採信。況原告未能舉證證明，被告
11 程清龍交屋時，系爭房屋即有白蟻蛀蝕之瑕疵，已如前述
12 ，原告主張被告源威公司之仲介為不完全給付云云，亦無
13 理由。

14 五、綜上所述，原告未舉證證明系爭房屋之木製櫥櫃、門框及天
15 花板遭白蟻蛀蝕情形係交屋時即已存在之瑕疵，自無從命被
16 告程清龍負瑕疵擔保責任，及命被告源威公司負不完全給付
17 責任，故原告依民法第356條、365條、179條之規定請求被
18 告程清龍應返價金384,000元及法定遲延利息，被告源威公
19 司依民法第227條之規定，賠償原告120,000元及法定遲延利
20 息，均無理由，應予駁回。原告之訴既無理由，假執行之聲
21 請失所依附，併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
23 ，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併予敘明。

24 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
25 如主文。

26 中 華 民 國 109 年 4 月 16 日
27 民事第一庭 法官 張麗娟

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 中 華 民 國 109 年 4 月 21 日
31 書記官 黃郁淇

