臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第247號

原　　告　詹明恩
訴訟代理人　詹淑芬
被　　告　信義房屋股份有限公司
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　鄭旭廷律師
　　王冠融

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國109 年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依被告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告與訴外人李雪達經被告之仲介，於民國107年12月14日就高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）與坐落其上同段6443建號（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 巷○○○○ 號房屋，位在5 樓，含增建之6 樓未保存登記房屋，下稱系爭房屋，其中5 樓部分下稱5 樓，增建部分下稱6 樓）簽訂不動產買賣契約書，約定以新臺幣（下同）268 萬元購買系爭土地、系爭房屋，原告已付訖買賣價金，系爭土地、系爭房屋已於108 年2 月20日移轉登記為原告所有，並於108 年3 月4 日交屋。原告、李雪達當初分別係委託被告為買方、賣方之仲介，被告並分別指派訴外人王冠融、邱偉綸擔任賣方、買方之經紀人員，原告為現役軍人，故均委由其母親詹淑芬代為處理本件買賣、看屋、交屋事宜。詹淑芬於邱偉綸帶看房屋期間，即一再強調不願購買漏水房屋，雖當時有看見5 樓牆壁有壁癌，但邱偉綸解釋是下大雨從明管洞口進水，而非房屋本身漏水（滴水），邱偉綸

並未告知系爭房屋會漏水（滴水），詎交屋後之108 年7 月2 日、7 月19日，原告竟發現下大雨後5 樓之A 房、B 房、6 樓之左房、左客廳、右房（見本院109 年度訴字第247 號卷一第82、83頁之示意圖）均有漏水（滴水）情形，被告之經紀人員在調查系爭房屋屋況時，並未詢問屋主平常或下雨時有無漏水，未盡調查義務，且李步修之照顧者即訴外人王美竹曾對詹淑芬表示，李步修有將系爭房屋會漏水告知被告之經紀人員，則被告經紀人員執行本件房屋仲介業務時，顯係故意或過失未告知原告系爭房屋有漏水情形，導致原告購買系爭房屋，受有購得之房屋實際價值僅178 萬元，價差90萬元之損失（原告於109 年11月20日又具狀主張受有需支出5 樓修繕費用30萬8000元、6 樓修繕費用28萬8300元、非財產上損害39萬元等共98萬6300元之損害），為此依民法第567 條、第571 條、不動產經紀業管理條例第24條之2 、第26條，提起本訴，並聲明：被告應給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息。

三、被告則以：不爭執5 樓之A 房、B 房、6 樓之右房於交屋後有滲漏水狀況，6 樓左房、左客廳則未經原告舉證證明有滲漏水，然而被告受賣方李雪達委託銷售系爭房屋後，即請其代理人李步修填具標的物現況說明書，李步修在其中第28項「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」係勾選無，嗣經被告調查屋況，發現5 樓臥室角落、臥室天花板、廁所旁有壁癌，且係滲水造成，乃請李步修再填具1 份新的標的物現況說明書，記載上述壁癌情形，原告代理人詹淑芬於簽約前之107 年11月10日有與買方經紀人員邱偉綸至現場看屋，當時詹淑芬已知悉系爭房屋有滲水造成之壁癌，並於107 年11月16日以LINE向邱偉綸表示：「我大兒子金融界朋友說，目前行情190-200 萬左右，屋況可以，因為考慮到823 雨彈，有房間滲水．．．．．．所以我們出價185 萬，必竟房間也滲水讓價給我們處理

．．．．．．」，可見原告於簽約前已知悉系爭房屋有滲水情形。而簽約當時因現況僅有壁癌而無滲漏水情形，故未於滲漏水欄位勾選，兩造並於不動產買賣契約書第7頁其他約定事項九約定：「本買賣標的物依標的物現況說明書第28項有關標的物現況是否有滲漏水、壁癌之情形誤填，經確認於臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌之情形，簽約時關於該項次已再次說明並謄寫於契據上，由買方自行處理並負擔費用」，足見原告確實知悉5樓滲水與壁癌情形，被告並無未告知或未盡調查義務之情形。系爭房屋屋齡將近40年，買賣當時從房屋外觀即可明顯看見壁癌，而一般老舊房屋多少都有滲漏水情況，壁癌依一般人認知亦係由滲水或漏水所造成，原告為具有正常知識經驗之人，對於系爭房屋5樓之壁癌係因滲水造成實難諉為不知。系爭房屋6樓部分，標的物現況說明書雖未記載右房有滲水情形，但帶看房屋之邱偉綸有提醒詹淑芬6樓是鐵皮屋又是頂樓加蓋，可能會有滲漏水情形，然因現況並無滲漏水，標的物現況說明書才未記載，不能以交屋後發生滲漏水，即謂被告調查有疏失。且原告具正常知識經驗，對於鐵皮屋又是屋頂加蓋之房屋，應可預見滲水情形，其對於6樓右房有滲水情形，實難推稱簽約前全然不知。再者，原告並未證明其受有價值減損90萬元之損害。原告所主張系爭房屋所需修繕金額亦過高，其提出估價之LINE對話不足以證明是工程行提出之估價單，原告曾對系爭房屋6樓漏水處之修繕進行估價，僅需約1萬6000元，縱使鈞院認被告應負損害賠償責任，被告應賠償之修繕費用亦僅1萬6000元。且本件為財產權侵害，依法不得請求精神賠償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告與訴外人李雪達經被告之仲介，於107年12月14日就系爭土地、系爭房屋簽訂不動產買賣契約書，約定以268萬元購買系爭土地、系爭房屋，原告已付訖買賣價金，系爭土地、系爭房屋已於108年2月20日移轉登記為原告所有，並於

108 年3 月4 日交屋。

㈡原告、訴外人李雪達分別係委託被告為買方、賣方之仲介，被告並分別指派王冠融、邱偉綸擔任賣方、買方之經紀人員，原告為現役軍人，故均委由其母親詹淑芬代為處理本件買賣、看屋、交屋事宜。原告簽約前，邱偉綸有將賣方李雪達之代理人李步修填製之標的物現況說明書交予原告代理人詹淑芬閱覽，該標的物現況說明書，其中第28項「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」，是勾選無，說明及備註欄則記載臥室角落、主臥室天花板、廁所旁有壁癌　見本院109 年度訴字第247 號卷一（下稱訴字卷一）第38頁Ⅴ，該標的物現況說明並有檢附在不動產買賣契約書中。

㈢不動產買賣契約書第7 頁其他約定事項九約定：「本買賣標的物依標的物現況說明書第28項有關標的物現況是否有滲漏水、壁癌之情形誤填，經確認於臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌之情形，簽約時關於該項次已再次說明並謄寫於契據上，由買方自行處理並負擔費用」（見訴字卷一第16頁）。

五、兩造爭執事項：

被告之經紀人員執行本件房屋仲介業務時，有無因故意或過失，未告知原告系爭房屋有滲漏水情形，導致原告購買系爭房屋，受有購得之房屋實際價值僅178 萬元，價差90萬元之損失？或需支出修繕費用及受非財產上損害共98萬6300元之損害？原告依民法第567 條、第571 條、不動產經紀業管理條例第24條之2 、第26條，請求被告賠償90萬元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不

動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定；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；不動產經紀業管理條例第24-2條、第23條分別定有明文。又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，同條例第26條第2 項亦有明文。復按稱居間者，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；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 條第2 項規定甚詳。前開法律雖課予不動產經紀業者對於居間之不動產之瑕疵，有調查之義務，並應將依仲介專業應查知之不動產瑕疵告知買受人、協助買受人對不動產進行必要之檢查，且應以不動產說明書向買受人解說，惟非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2 項負損害賠償責任，尚須不動產經紀業者或經紀人員有故意或過失，及交易相對人確有受損害、其間有因果關係，始足當之。

㈡被告居間仲介系爭房屋、土地買賣，被告及其所屬人員王冠融自應依前揭規定，就調查所得製作標的物現況說明書，並由邱偉綸依標的物現況說明書據實報告於原告。查被告指派之賣方經紀人員王冠融見賣方李雪達之代理人李步修填製之標的物現況說明書就第28項「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」勾選無，王冠融尚在說明及備註欄記載「臥室角落、主臥室天花板、廁所旁有壁癌」並簽名（見訴字卷一第38頁）；又兩造均不爭執原告簽約前，買方經紀人員邱偉綸有將前揭標的物現況說明書交予原告代理人詹淑芬閱覽，該標的物現況說明並有

檢附在不動產買賣契約書中，該買賣契約書第7頁其他約定事項九更約明：「本買賣標的物依標的物現況說明書第28項有關標的物現況是否有滲漏水、壁癌之情形誤填，經確認於臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌之情形，簽約時關於該項次已再次說明並謄寫於契據上，由買方自行處理並負擔費用」（見訴字卷一第16頁），原告復自承107年11月10日去看屋時就有看到壁癌，買系爭房屋時已知房屋有壁癌（見訴字卷一第71頁反面），可見被告之經紀人員在原告簽約買受系爭房屋前，對於系爭房屋內目光所能見可能滲漏水之瑕疵，已予揭露且告知原告。由原告於107年11月16日以LINE通訊軟體向邱偉綸表示：「我大兒子金融界朋友說，目前行情190-200萬左右，屋況可以，因為考慮到823雨彈，有房間滲水，此狀況請你們也要告知屋主（代理人），必竟住國外，所以我們出價185，必竟房間也滲水讓價給我們處理，（例如金山路.....10月中旬255萬成交，也是滲水屋，我們是出價240萬，金融界朋友估220-240萬）.....」（見訴字卷二第45頁），更可徵原告在出價時，已充分考量系爭房屋有滲水情況。

㈡原告陳稱其買受系爭房屋時，雖知5樓臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌，但並不知系爭房屋有漏水（滴水）瑕疵，直至交屋後之108年7月2日、7月19日下大雨，始發現5樓之A房、B房、6樓之左房、左客廳、右房均有漏水（滴水）情形，並主張被告之經紀人員於締約前未調查、瞭解系爭房屋之漏水瑕疵並告知原告，而有故意過失，被告則否認之，辯述如上，經查：

1.原告雖提出詹淑芬與李步修之照顧者王美竹之LINE對話　見本院109年度訴字第247號卷一（下稱訴字卷一）第59頁反面Ⅴ，以其中王美竹表示「李步修在買賣之前有告知仲介人員系爭房屋曾漏水」為據，主張被告之經紀人員係故意不告知漏水瑕疵，惟王美竹於本院審理時證述：我從101年7月開始幫李步修開車、煮飯至今，之前我是借住在系爭房屋，

到105年9、10月買房子才沒住，我幫李步修工作煮飯期間，有看過系爭房屋5樓漏水2、3次，但漏水是賣房屋給原告前兩年甚至更久之前，在李步修賣房子給原告的時間點往前算2年前就修好了，修好之後再遇到颱風及長達2個月大雨都沒有再漏水了。增建的6樓大風大雨的時候會從牆壁滲水，但沒有漏水，李步修整修5樓後，6漏就沒再滲水過了。我有跟詹淑芬在LINE中討論系爭房屋在更早幾年前真的有漏水，但詹淑芬來買的2年前就已經修好了。我在LINE中跟詹淑芬說「其實阿伯真的有跟房仲說過了」，阿伯是指李步修，約107年12月間（當時買賣契約簽完訂金也付了過幾天），詹淑芬聽左鄰右舍說系爭房屋之前有漏水，就提出系爭房屋以前有漏水的爭議，王冠融來找李步修討論，李步修當著我的面跟王冠融說：「我當時在賣的時候有跟你講我這房子有漏過，我也已經修好了」，王冠融當時回答說：「有，你有講過，但是你是講兩年前修好就沒有漏了」，王冠融說2年前的事了，且房子邊緣沒有漏水或發霉的痕跡，表示在這1、2年絕對沒有漏水，當時268萬元價金還沒有全部付完，只有付訂金，詹淑芬在LINE中說「因為我們買方要擔當漏水滲水風險，所以價金268萬就要降價」，她的意思是如果查到有漏水的話，268萬元的價金要再降價。詹淑芬的爭議點是被告沒有跟她講曾經漏水，被告則認為2年前都已經修好了不會漏水，為什麼還要跟她提這件事等語明確（見訴字卷二第38頁反面-41頁），衡諸證人王美竹與兩造均無親屬或僱傭關係，就本件訴訟無利害關係，應無虛偽證述之動機，其證述內容應值採信，足見李步修當初係告知王冠融系爭房屋在「委託銷售2年前」曾漏水，經修繕後已未再漏水，故被告之經紀人員並非明知系爭房屋現況有漏水瑕疵卻故意隱瞞，原告主張被告之經紀人員執行本件房屋仲介業務時，故意不告知系爭房屋有滲漏水情形，並非事實。

2.又李步修當初向王冠融告知系爭房屋曾修繕漏水之時點為委託銷售2年前，證人王美竹亦證述被告之仲介人員有查看系

爭房屋牆壁無漏水痕跡，確認李步修之說法（見訴字卷二第40、41頁），對照被告提供予原告之標的物現況說明書在第28項之「本標的無現況有無滲漏水」勾選「無」，第29項之「本標的物受委託前6個月內是否曾修繕滲漏水、壁癌？」勾選無（見訴字卷一第38頁），可知標的物現況說明書之上開記載，與賣方代理人李步修告知被告經紀人員之資訊、被告之經紀人員調查之結果並無不符。又內政部頒布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，僅明定對於建物瑕疵情形應記載是否有漏水及漏水之處，並未規定須記載建物過往漏水修繕歷史，是上開標的物現況說明書未記載系爭房屋於買賣2年前曾漏水修繕，尚難謂被告之經紀人員未據實告知。

3.原告雖以邱偉綸證述其當初並未詢問賣方下雨系爭房屋會不會漏水，只問現況有無滲漏水或壁癌等語（見訴字卷二第392頁反面），主張邱偉綸未善盡調查之義務，然證人邱偉綸亦證述：王冠融是接洽屋主李步修那邊的，現況勘查是王冠融去勘查（見訴字卷二第373頁），又由證人王美竹前揭證述，可知王冠融確有調查系爭房屋2年前曾修繕漏水之事實，且經李步修告知修繕後已2年未再漏水，因而未在標的物現況說明書第28項、第29項為上開記載，則被告之經紀人員確已向賣方李步修調查系爭房屋之前漏水情形，並非未為調查，故原告主張被告之經紀人員未善盡調查義務，亦非事實。

4.依證人邱偉綸證述：詹淑芬去看屋都是我陪同，原告決定購買前，去看屋可能2到3次，也有去看6樓增建部分，之前看房屋的時候，或之前賣方委託被告銷售的期間，完全沒有看到漏水的情況，因為沒有下雨，去看屋的這幾次都是晴天，沒有下雨。當初帶看房屋時，看到的現況是房屋牆壁有滲水及壁癌，但沒有在滴水的狀態。交屋後原告有向我反映系爭房屋5、6樓會漏水，我有去查看，結果5樓之A房、B房、6樓之右房確有漏水滴水等語（見訴字卷二第377、37

8、380、382-383頁），可知賣方委託被告銷售期間，其歷次偕同詹淑芬看屋因未逢下雨，從未發現系爭房屋有漏水（滴水）情形，加以據原告所述，系爭房屋之漏水現象係於交屋後之108年7月2日、7月19日遇大雨才出現（見訴字卷一第72頁），則系爭房屋在交屋前是否已有漏水狀況，自非無疑，本件既無證據證明系爭房屋在交屋時或交屋前有漏水（滴水）瑕疵，或有其他本於仲介專業即知有漏水瑕疵之跡證，即難斷言被告之經紀人員王冠融、邱偉綸在居間過程中，有未盡調查義務或明知漏水瑕疵卻未據實向原告報告之情形。至於交屋後始發生之漏水，於買賣契約成立前既未發生，被告或其經紀人員亦無從調查、告知，自更難認其有何故意或違反義務之過失。

㈣承上，依原告之舉證及本院調查之結果，尚不能認被告之經紀人員執行本件房屋買賣仲介業務時有何故意、過失，與不動產經紀業管理條例第26條第2項之要件未合，被告及其經紀人員自毋庸負該條項之損害賠償責任。原告依該條請求被告賠償90萬元，洵屬無據。又原告另援引為請求權基礎之民法第571條，係規定：「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報償及償還費用」，法律效果為居間人不得向委託人請求報償及償還費用，並非委託人得向居間人請求損害賠償之法律依據，且本件被告亦無違反居間義務之情形，業如前述，是原告依該條請求被告賠償90萬元，同屬無據。

七、綜上所述，原告依民法第567條、第571條、不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條，請求被告給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　陳筱雯

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　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　張宸維