

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第194號

原告 謝淑惠

訴訟代理人 謝宗恩

被告 張靖涓

0000000000000000

上正不動產經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 楊大慶

被告 徐華隆即徐榮風

0000000000000000

上三人共同

訴訟代理人 洪錫鵬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月9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、原告主張：

(一)原告與被告張靖涓經由被告上正不動產經紀有限公司（下稱
上正公司）業務人員即被告徐榮風居間仲介，於民國109年1
1月22日書立不動產買賣契約書，約定由原告向張靖涓購買
高雄市○○區○○段○○段0000000地號土地（權利範圍36
7/10000，下稱系爭土地）及其上同段1204建號建物（即門
牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋，權利範圍全部，與系
爭土地合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）1,220萬元
（下稱系爭買賣契約）。原告已付訖價金1,220萬元，被告
於109年12月24日辦理系爭房地所有權移轉登記予原告，並
於109年12月30日交屋。

01 (二)惟原告於110年7月9日發現系爭房屋有一樓玄關天花板漏水
02 及白蟻蟲害之瑕疵（下稱甲瑕疵），又於110年8月5日強降
03 雨時，發現系爭房屋有四樓天花板漏水之瑕疵（下稱乙瑕
04 疵），原告分別委請訴外人蘇貴燕通知張靖涓後，仍未獲置
05 理。原告於110年7月9日起，委託尤木室內裝修工程有限公
06 司（下稱尤木公司）修繕甲瑕疵，支出修繕費用5萬3,550
07 元，另將委託訴外人蕭聰穎修繕乙瑕疵，預計支出修繕費用
08 20萬1,000元，及監工12日之工作損失2萬4,000元。系爭房
09 屋既於危險移轉時，存在甲、乙瑕疵，原告以起訴狀繕本送
10 達作為行使減少價金形成權之意思表示，且張靖涓故意不告
11 知瑕疵，爰依民法第359條及179條規定，或民法第360條規
12 定，請求張靖涓返還或賠償27萬8,550元。

13 (三)徐榮風疏未調查系爭房屋有無漏水，致原告受有上開損害，
14 依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，上正公司應與
15 徐榮風連帶賠償原告27萬8,550元，並與張靖涓負不真正連
16 帶給付責任等語。並聲明：(一)張靖涓應給付原告27萬8,550
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
18 之利息。(二)上正公司應與徐榮風連帶給付原告27萬8,550
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
20 之利息。(三)前二項金額，如任一被告履行給付時，他被告於
21 該給付範圍內，免給付義務。

22 二、被告則以：系爭房屋交屋時並無甲、乙瑕疵存在，且原告就
23 甲、乙瑕疵之減少價金形成權已罹於除斥期間；徐榮風亦無
24 違反調查義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、兩造不爭執之事項：

26 (一)原告與張靖涓經由上正公司業務人員即徐榮風居間仲介，於
27 109年11月22日書立系爭買賣契約，約定由原告向張靖涓購
28 買系爭房地，總價1,220萬元。原告已付訖價金1,220萬元，
29 被告於109年12月24日辦理系爭房地所有權移轉登記予原
30 告，並於109年12月30日交屋。

31 (二)原證6為蘇貴燕與張靖涓110年9月23日之Line對話紀錄。原

01 證14、15分別為原告與蘇貴燕、蘇貴燕與徐榮風110年7月9
02 日之Line對話紀錄。原證19為蘇貴燕與徐榮風110年8月5日
03 之Line對話紀錄。

04 (三)原告於110年6月間委託尤木公司進行系爭房屋木作裝潢工
05 程，估價單如本院卷第255頁原證23。原告另於110年3至5月
06 間委託蕭聰穎進行系爭房屋泥作、防水整修工程，報價單如
07 本院卷第249至252頁原證22。

08 (四)本院卷第75頁原證7是尤木公司負責人尤聖金開立之估價
09 單，原告已給付尤聖金5萬3,550元。本院卷第207頁原證20
10 是蕭聰穎開立之報價單。

11 四、本件之爭點：

12 (一)原告就甲、乙瑕疵之減少價金形成權，是否罹於除斥期間？

13 (二)系爭房屋交屋時是否存有甲、乙瑕疵？原告依民法第359條
14 及179條規定，或民法第360條規定，請求張靖涓返還或賠償
15 27萬8,550元，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
16 定，上正公司應與徐榮風連帶賠償原告27萬8,550元，並與
17 張靖涓負不真正連帶給付責任，是否有據？

18 五、本院之判斷：

19 (一)原告就甲、乙瑕疵之減少價金形成權，是否罹於除斥期間？

20 1.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
21 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知
22 出賣人；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應
23 負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；
24 買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少給付價金
25 者，解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6
26 個月間不行使，或自物之交付起經過5年而消滅。前項關
27 於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者不適用
28 之，民法第356條第1項、第359條前段、第365條第1項、
29 第2項定有明文。

30 2.甲瑕疵部分：

31 經查，原告陳稱其於110年7月9日發現甲瑕疵，隨即拍攝

01 照片傳送予蘇貴燕，蘇貴燕於同日轉傳予徐榮風等情，有
02 兩造不爭執事項(二)所示之Line對話紀錄可資為憑（見本院
03 卷第188、191至197頁），徐榮風則陳稱其大約一週左右
04 轉告張靖涓（即大約110年7月16日轉告，見本院卷第373
05 頁），而本件起訴狀繕本於111年2月10日送達張靖涓，有
06 送達證書在卷可稽（見本院卷第119頁），可知原告於110
07 年7月9日通知張靖涓系爭房屋有甲瑕疵後，遲至111年2月
08 10日始行使民法第359條所定之減少價金請求權，行使權
09 利之時點距張靖涓受告知瑕疵之時，顯已逾6個月，原告
10 就甲瑕疵之瑕疵擔保減少價金請求權，業因罹於6個月之
11 除斥期間而消滅，原告又未舉出任何積極證據，證明張靖
12 涓故意不告知甲瑕疵，故此，原告依民法第359條規定，
13 請求減少價金，並依民法第179條規定，或依民法第360條
14 規定，請求被告返還或賠償5萬3,550元，即屬無據。

15 3.乙瑕疵部分：

16 經查，原告陳稱其係於110年8月間強降雨時發現乙瑕疵，
17 先於110年8月5日委託蘇貴燕傳送Line訊息告知徐榮風，
18 遭徐榮風拒絕轉告張靖涓，原告嗣於110年9月23日委託蘇
19 貴燕傳送Line訊息告知張靖涓乙瑕疵等語，並提出與所述
20 相符之蘇貴燕與張靖涓間Line對話紀錄為證（見本院卷第
21 11、71、205頁），堪認屬實，又本件起訴狀繕本於111年
22 2月10日送達張靖涓，業如前述，足認原告確於110年9月2
23 3日告知乙瑕疵後6個月內，就乙瑕疵行使減少價金請求
24 權，並未罹於除斥期間。

25 (二)系爭房屋交屋時是否存有甲、乙瑕疵？原告依民法第359條
26 及179條規定，或民法第360條規定，請求張靖涓返還或賠償
27 27萬8,550元，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
28 定，上正公司應與徐榮風連帶賠償原告27萬8,550元，並與
29 張靖涓負不真正連帶給付責任，是否有據？

30 1.甲瑕疵部分：

31 經查，證人尤聖金於本院證稱：110年6月間原告委託我裝

01 修系爭房屋，全屋重新油漆，施作時沒有看到白蟻，裝修
02 完畢後原告於110年7月9日找我去看漏水，我將裝潢拆除
03 後，發現樓上冷氣排水管接到1樓處堵住，導致水回流而
04 流出，木材吸水導致表面發霉壞掉，應該有水氣2、3天，
05 木材就會變成如本院卷第151頁編號4、5照片及本院卷第1
06 55頁編號9至12照片所示之毀損情形，另拆除1樓木材裝潢
07 時有看到白蟻蛀蝕毀損情形，具體需要多久才會如本院卷
08 第153頁編號8照片我不清楚，也無法判斷漏水痕跡是新痕
09 還是舊痕，我去拆裝潢時，沒有注意看樓上的冷氣是否是
10 新冷氣等語（見本院卷第275頁至第280頁）。又原告於11
11 0年7月9日於系爭房屋自行裝潢後始發現甲瑕疵，距交屋
12 時間已逾半年，而依證人尤聖金之證言，冷氣管線僅需滲
13 水2、3天即會造成其所見之木材毀損，白蟻蛀蝕情形已發
14 生多久則無法確定，況證人尤聖金於110年6月間裝修時，
15 亦未發現1樓天花板漏水及白蟻蛀蝕情形，尚難認系爭房
16 屋於109年12月30日交屋時，即已存在1樓木材裝潢內之冷
17 氣管線漏水及白蟻蛀蝕，造成1樓天花板漏水及白蟻蟲害
18 之甲瑕疵。原告主張徐榮風疏未調查系爭房屋於交屋時存
19 在甲瑕疵，致原告受有甲瑕疵修繕費用之5萬3,550元損
20 害，上正公司應與徐榮風負連帶損害賠償責任等語，並非
21 有據。

22 2.乙瑕疵部分：

23 證人蕭聰穎於本院證陳：我在110年5月25日至同年6月4日
24 間，有請師傅去系爭房屋之屋頂平台施作防水漆工程，當
25 時沒有漏水，只是考量到屋齡為預防而施作，如當時發現
26 有漏水，就會把地磚打掉重新鋪，後來110年8月間我去系
27 爭房屋4樓頂樓敲地磚，發現地磚膨起來裡面是空心的，
28 沒有密合所以水會跑進去地磚裡面，再滲水到樓下房間天
29 花板，只用看的不準，要用敲的才知道地磚有無空心，但
30 無法判斷地磚已經膨起多久等語（見本院卷第283頁至第2
31 84頁、第376頁），足認兩造交屋約5個月後，證人蕭聰穎

於110年5月25日至同年6月4日施作頂樓防水漆工程時，並未發現地磚膨起未密合之情形，迄110年8月間發現乙瑕疵時，亦無法判斷頂樓地磚已膨起而產生縫隙多久，自難認系爭房屋於109年12月30日交屋時，即已存在頂樓地磚膨起未密合，造成四樓天花板漏水之瑕疵，原告依民法第359條及179條規定，或民法第360條規定，請求張靖涓給付乙瑕疵修繕費用20萬1,000元及監工之工作損失2萬4,000元，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求上正公司與徐榮風連帶賠償上開損害，亦非有據。

六、綜上所述，原告依民法第359條及179條規定，或民法第360條規定，請求張靖涓給付27萬8,550元，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求上正公司與徐榮風連帶賠償原告27萬8,550元，並與張靖涓負不真正連帶給付責任，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
橋頭簡易庭 法 官 張立亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
書 記 官 許雅瑩