

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第403號

原告 鍾兆凱

訴訟代理人 王靜慧

陳坤地律師

被告 劉振興

被告 合鼎不動產經紀有限公司

法定代理人 魏美玲

共同

訴訟代理人 黃達元律師

上列當事人間請求返還服務費事件，本院於民國115年5月18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：被告劉振興為被告合鼎不動產經紀有限公司（下稱合鼎公司）之仲介業務人員，擔任店長乙職。兩造於民國112年9月18日，成立關於「購買訴外人陳昌明所有之門牌號碼桃園市○○區○○路000巷000號房屋（下稱本件房屋）」之居間契約，約定內容包含對於屋況有無滲漏水或曾經發生漏水事件之調查。詎本件房屋存在多處漏水問題，且前已有與鄰居發生漏水修繕爭議，竟為被告所未詳實調查，並刻意隱瞞，致伊因而誤信，用高於伊原本之預算（新臺幣（下同）1,500萬元），以1,550萬元向陳昌明購買本件房屋。伊於112年11月30日完成交屋後，即陸續發現本件房屋1樓天花板、2樓房間及浴室外之天花板、牆壁、2、3樓間之樓梯牆面、3樓房間陽台、3、4樓樓梯間牆面、4樓樓梯牆面及天花板，多處漏水，經伊於113年1月28日通知合鼎公司人員後，始悉被告有前開未善盡調查義務之情事。對此，本件伊受有

額外支出買賣價金50萬元之損害，及本件房屋因前開漏水瑕疵，所需修繕費用49萬2,637元之損害，均應由被告連帶賠償之，然伊僅以原仲介費用31萬元，作為賠償金額之範圍。爰依民法第184條第1項後段、第544條、第227條，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項，消費者保護法第7條第3項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付伊31萬元，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)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：彼等於本件房屋交屋前，已確實確認無漏水情事，且有無漏水情事之調查範圍，應限於約定之1年內，因此，彼等並無未盡調查之能事，何況，本件房屋之漏水瑕疵發生時點不明，原告亦於113年2月17日始通知有漏水瑕疵，因此，無足認定原告於本件是否受有損害及其因果關係。對於本件房屋前有漏水糾紛乙事，劉振興已經向陳昌明詢問，確認已經修繕至不漏水，因此亦已完成調查義務。凡此，均難認彼等有刻意隱瞞交易資訊之情事等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免受假執行。

三、本院之判斷：

(一)有關原告與合鼎公司於112年9月18日，成立本件房屋之居間契約，劉振興為合鼎公司之人員，本件房屋於112年11月30日完成交屋，嗣後發現其1樓天花板、2樓房間及浴室外之天花板、牆壁、2、3樓間之樓梯牆面、3樓房間陽台、3、4樓樓梯間牆面、4樓樓梯牆面及天花板，多處漏水，始經原告於113年1月28日通知合鼎公司人員乙情，為兩造所未爭執，並有現場照片、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、買賣契約書、對話紀錄截圖在卷可稽（見本院卷第42頁至第45頁、第73頁及其背面、第88頁至第95頁背面、第113頁），是此一事實，首堪認定。

(二)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；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567條定有明文。
經查，上開買賣契約書所附標的物現況說明書，有關漏水事項，載有「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」、「是否曾在最近1年內修復壁癌、滲漏水」、「是否有為修繕滲漏而裝設集水盤」、「是否曾與上下左右鄰需發生過滲漏水修繕事項或爭議」、「本標的或本棟是否有水管或馬桶管路堵塞情形」等問題，均為被告人員所勾選為否，此有上開買賣契約書可證（見本院卷第95頁），訴外人即合鼎公司負責人魏美玲於另案偵查時曾證稱：劉振興告訴我本件房屋曾經因為漏水修繕過，但現在沒有問題，也有在屋況調查表上註記，劉振興有說過多年前有漏水修繕過，但屋主已經告知沒有問題，所以劉振興認為沒有特別告知之必要等語（見本院卷第144頁及其背面），訴外人即里長羅文明於另案偵查時陳稱：本件房屋於110年有找過我，我說漏水問題要跟鄰居溝通，我僅是協調等語（見本院卷第144頁背面），訴外人即合鼎公司員工廖巧榆於另案偵查時表示：我師父是劉振興說屋況良好不漏水，我是依據屋況調查，屋況調查是劉振興出具的，因無明顯壁癌瑕疵，當時是傍晚，所以看起來黑黑的，而且劉振興說前屋主沒有甚麼在住，屋況調查是根據屋主所述撰寫，劉振興沒有跟我說該屋有漏水或跟鄰居有漏水爭議，劉振興跟我說屋況良好，所以我就很放心地賣等語（見本院卷第147頁及其背面），堪信劉振興於進行本件房屋屋況調查時，未確實在標的物現況說明書之「是否曾與上下左右鄰需發生過滲漏水修繕事項或爭議」欄位，如實勾選，因此，有未盡調查義務之情事。至被告辯稱：有無漏水情事之調查範圍，應限於約定之1年內，始能納為調查之範圍等語，然房屋是否曾有漏水，究為買受人於應買前得以自行評估而決定是否買受，及對於價格高低之接受，此有關交易標的物品質之資訊對買受人而言，自屬不動產交易之重要事項，被告即有告知義務，自不限於1年內發生之範圍，何況，該標的物現況說明書將「是否曾在最近1年內修復壁

癌、滲漏水」欄，與之分列，別有不受該欄期限限制之旨趣，因此，被告此部分所辯，應不可採。

(三)另查，原告主張存在之漏水問題，為被告所未盡調查部分，原告前既主張係交屋後陸續發現漏水瑕疵，但卻於113年1月28日始通知合鼎公司人員，因此，本件房屋漏水瑕疵發生之時點，是否存在於交屋以前，不無疑問。本件房屋經由桃園市建築師公會（下稱桃園建築師公會）就上開漏水問題，於114年8月15日完成鑑定，鑑定結果指出：本件房屋2樓上3樓樓梯側面有輕微水泥漆突起現象；2樓及3樓浴廁地坪與牆面有輕微之滲漏，造成走道及臥室牆面水泥漆有小面積隆起剝落現象；3樓臥室1陽台平頂有輕微滲漏水現象；2樓上3樓樓梯側牆面，研判該處牆面應為鄰房浴廁防水工程瑕疵所致，且會勘當時已存在，確實發生時間無法判定；2樓及3樓浴廁地坪與牆面之滲漏，研判應為浴廁防水工程瑕疵所致，3樓之滲漏會勘當時已存在，確實發生時間無法判定，2樓滲漏係114年7月25日第4次會勘出現之新事證；3樓臥室1陽台平頂滲漏水現象，研判應為直上方露台防水工程瑕疵所致，且會勘當時已存在，確實發生時間無法判定等語，有桃園建築師公會114年8月15日編號114031號之鑑定報告書在卷可稽（見本院卷第115頁背面至第116頁），並綜合證人即前開鑑定報告書之鑑定人員張文雄於本院115年5月18日之證詞，即稱：鑑定時，我依照牆面現況研判，依據是對於建築物的經驗了解，觀察到的情形完全如鑑定報告所載之內容，在防水工程瑕疵的考量下，會考量防水層因施作期間久遠或地震等自然因素，導致失效而影響判斷防水層最後施作之情事，但仍只能判斷有無漏水，至於防水層瑕疵確切發生時間無法判斷，在進行鑑定時，都會先向當事人表明只能判斷有無瑕疵，並不會進行瑕疵發生時間的鑑定，因為瑕疵發生的時間也是按照現況進行推論，本件鑑定過程有無事先向當事人表述不能進行瑕疵發生時間的鑑定，我不記得了，但是常態上如果有這樣的鑑定事項，都會去做說明。所以鑑定過程中在

01 不接受瑕疵時間鑑定的前提下，沒有考量相關影響瑕疵時間
02 發生時點的因素。鑑定結果：就系爭房屋有三處滲漏水之情形，
03 均載為「輕微」滲漏水，為何會用「輕微」的形容詞，
04 為描述現況的情形。漏水(或壁癌)處「修繕時間約2週，修
05 繕費用約新台幣肆拾柒萬柒仟元整」的記載，則為修繕費
06 用是針對施工項目及範圍進行估算。鑑定結果(一) 1、2
07 記載有輕微水泥凸起現象或寫小面積隆起剝落現象，針對現
08 況的敘述。第3頁至第4頁有關新事證的記載，係初勘時只會
09 確認鑑定的項目及範圍，完成後會進行第二次的會勘，但本
10 件會勘結束後，經通知有發現新的漏水瑕疵，確認後為會勘
11 時所未發現，因此認定現況已經改變，於是被通知在進行第
12 三次的現場會勘等等作業。本件總共去了四次的會勘，後面
13 兩次都是會勘的程序。鑑定經過所載5月21日是經通知的時
14 間，後來於5月28日及7月25日分別進行兩次會勘，因為5月2
15 8日的蓄水測試不會馬上得到結果需要時間觀察，所以完成
16 蓄水測試作業的前階段，就會離開現場，到7月25日才會去
17 看新事證。另外第二次會勘後有說明如果還有漏水可以通知
18 我們，後來在5月21日左右有下大雨，所以才被通知有新事
19 證。本件只有依照現況研判，沒有攜帶儀器到現場鑑定，但
20 印象有做蓄水測試，但具體樓層不記得等語（見本院卷第18
21 8頁背面至第191頁），由此可見，前開鑑定報告係透過現況
22 觀察與蓄水測試完成，尚合於一般漏水鑑定流程，然除時隔
23 久遠之因素外，鑑定過程中另外發現新瑕疵因素，致無法就
24 瑕疵狀況判斷瑕疵可能存在之時點，亦為桃園建築師公會所
25 礙難鑑定。從而，本件漏水瑕疵時點是否發生在交屋以前，
26 並無足認定，亦無從就此認定被告有未盡調查義務之情事，
27 原告就此部分主張被告未盡調查義務，顯然未盡舉證責任，
28 而無法採納其說詞。

29 (四)惟查，原告請求被告連帶賠償其損害，必以先舉證確實受有
30 損害為前提。是茲就原告所主張之損害，是否實際存在，分
31 別說明如下：

01 1.原告主張伊以高於預算之價金購買本件房屋，致其受有額外
02 支付50萬元之損害等語，然買賣價金之高低，究為買賣雙方
03 斡旋之結果，其中涉及諸多談判因素，與本件房屋之屋況所
04 呈市價，應為不同之情事，因此，原告自不能以斡旋結果，
05 逕認作為損害。原告對此雖仍主張：係因劉振興一再向原告
06 保證，本件房屋屋況良好，無漏水，且未出租他人，屋主偶
07 爾居住，在埔心找不到這麼大的透天，致原告誤信為真，始
08 同意追加50萬元購買等語，然此情，亦為原告所未舉證，因
09 此亦無從認定斡旋增加之50萬元，究竟是否如原告所述。是
10 原告此部分損害之求償，應屬無憑。

11 2.原告雖主張另受有漏水修繕費用49萬2,637元之損害等語，
12 然本件漏水瑕疵時點為何，既無法證明，遑論損害關聯性，
13 因此，原告此部分之請求，亦屬無據。

14 (五)是原告於本件，對其所受之損害，因未盡舉證之責，致本院
15 無從認定或酌定其損害之金額，則其本件之請求，應無理
16 由。

17 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第544條、第227
18 條，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項，消費者保
19 護法第7條第3項之規定，請求如上開變更後之聲明，為無理
20 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所
21 附麗，併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
23 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
26 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
02 書記官 陳家安