

臺灣新竹地方法院民事小額判決

113年度竹東小字第145號

原告 陳美月
被告 黎明不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黎世忠
訴訟代理人 徐彪成

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年8月30日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年10月經被告仲介，向賣方蘇力玄購入新竹縣○○鎮○○路0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋），於111年3月完成交屋。原告於111年11月經由室內整修工人通知，發現廁所牆壁管線漏水，原告即通知被告，然被告不願負責，原告並已支出修繕費用新臺幣（下同）2萬6,775元，爰依民法物之瑕疵擔保之規定，訴請被告應將系爭房屋之上開漏水予以修復等語。

二、被告則以：之前雙方已經有寫好協議書，因買賣過程發現系爭房屋漏水，賣方即訴外人蘇力玄事後請泥作師傅修繕，原告認為需補貼費用，經由被告居間協調，補貼13萬5,000元，且協議書第3點並記載爾後原告不得再對本案有任何理由或藉口提出任何請求，並放棄任何法律追訴權，是原告之訴為無理由，故請求法院判決駁回原告之訴等語。

三、本院判斷：

（一）原告主張於110年10月經被告仲介，向賣方蘇力玄購入系爭房屋並完成交屋之事實，業據原告提出不動產買賣意願書、系爭房屋所有權狀為據（見本院卷第31頁至第33頁），並有被告提出之協議書在卷可稽（見本院卷第49頁），堪信為

01 真。

02 (二)按物之「出賣人」對於買受人，應擔保其物依第373條之規
03 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
04 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕
05 疵，而「出賣人」依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受
06 人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯
07 失公平者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少「出
08 賣人」所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價
09 金，而請求不履行之損害賠償；「出賣人」故意不告知物之
10 瑕疵者亦同，民法第354條第1項、第359條、第360條等定有
11 明文。揆諸上開法文規定，物之瑕疵擔保責任，買受人僅得
12 對「出賣人」為主張。

13 (三)而本件原告與被告係成立民法第565條之居間契約，有原告
14 與被告之不動產買賣意願書附卷可參（見本院卷第31頁），
15 可見本件系爭房屋買賣之出賣人為蘇力玄，買受人為原告，
16 被告僅為居間人，並非應負瑕疵擔保責任之主體，被告自無
17 須對原告負物之瑕疵擔保責任。

18 (四)綜上所述，原告以物之瑕疵擔保責任之規定請求被告負責修
19 繕系爭房屋漏水，難認有理由。

20 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
21 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 五、本件為小額訴訟事件，爰依民事訴訟法第436條之19第1項規
23 定於判決時確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

26 竹東簡易庭 法官 楊祐庭

27 以上正本證明與原本無異。

28 如對本判決上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，且須於判
29 決送達後20日內向本院提出上訴狀，並記載上訴理由。如委任律
30 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

附錄：

一、民事訴訟法第436條之18第1項：

（小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。

二、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

三、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。