

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第3號

上訴人 謝淑惠

訴訟代理人 謝宗恩

被上訴人 張靖涓

0000000000000000

上正不動產經紀有限公司

0000000000000000

上一人

法定代理人 楊大慶

被上訴人 徐榮風

0000000000000000

上三人

訴訟代理人 洪錫鵬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年11月30日本院111年度橋簡字第194號第一審判決提起上訴，本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人謝淑惠於原審以起訴狀繕本送達作為對被上訴人張靖涓行使減少價金形成權之意思表示，且主張張靖涓故意不告知瑕疵，依民法第359條、179條規定或民法第360條規定，請求張靖涓返還或賠償新臺幣（下同）278,550元；另主張被上訴人上正不動產經紀有限公司（下稱上正公司）業務人員即被上訴人徐榮風（名片上記載姓名為徐華隆）疏未調查高雄市○○區○○段○○段0000○號建物（即門牌號碼高雄市○○區○

○街00號，權利範圍全部，下稱系爭房屋）有無漏水，致上訴人受有損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，上正公司應與徐榮風連帶賠償上訴人278,550元，並與張靖涓負不真正連帶給付責任等語。嗣於本院追加民法第227條第1項為請求權基礎（見本院卷第73頁、第79頁），其追加請求與本案請求之基礎事實，均係基於其與張靖涓買賣系爭房屋所生糾紛，基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

二、上訴人起訴主張：

(一)上訴人與張靖涓經由上正公司業務人員徐榮風居間仲介，於民國109年11月22日書立不動產買賣契約書，約定由上訴人向張靖涓購買高雄市○○區○○段○○段0000000地號土地（權利範圍367/10000，下稱系爭土地）及其上系爭房屋（下與系爭土地合稱系爭房地），總價1220萬元（下稱系爭買賣契約）。上訴人已付訖價金1220萬元，張靖涓於109年12月24日辦理系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並於109年12月30日交屋。

(二)惟上訴人於110年7月9日發現系爭房屋有1樓玄關天花板漏水及白蟻蟲害之瑕疵（下稱甲瑕疵），又於110年8月5日強降雨時，發現系爭房屋有4樓天花板漏水之瑕疵（下稱乙瑕疵），上訴人分別委請訴外人蘇貴燕通知張靖涓後，仍未獲置理。上訴人於110年7月9日起，委託尤木室內裝修工程有限公司（下稱尤木公司）修繕甲瑕疵，支出修繕費用53,550元，另將委託訴外人蕭聰穎修繕乙瑕疵，預計支出修繕費用201,000元，及監工12日之工作損失24,000元。系爭房屋既於危險移轉時存在甲、乙瑕疵，上訴人以起訴狀繕本送達作為行使減少價金形成權之意思表示，且張靖涓故意不告知瑕疵，爰依民法第359條、179條規定或民法第360條規定，請求張靖涓返還或賠償278,550元。

(三)徐榮風疏未調查系爭房屋有無漏水，致上訴人受有上開損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，上正公司應與徐榮風連帶賠償上訴人278,550元，並與張靖涓負不真

正連帶給付責任等語。爰聲明求為判決：(一)張靖涓應給付上訴人278,550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。(二)上正公司應與徐榮風連帶給付上訴人278,550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)前二項金額，如任一被上訴人履行給付時，他被上訴人於該給付範圍內，免給付義務。

三、被上訴人則均以：系爭房屋交屋時並無甲、乙瑕疵存在，且上訴人就甲、乙瑕疵之減少價金形成權已罹於除斥期間；徐榮風亦無違反調查義務，故本件上訴人請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

四、原審審理後，判決上訴人敗訴。上訴人不服提起上訴，聲明求為判令：(一)原判決廢棄。(二)張靖涓應給付上訴人278,550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)上正公司應與徐榮風連帶給付上訴人278,550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。(四)前二項金額，如任一被上訴人履行給付時，他被上訴人於該給付範圍內，免給付義務。被上訴人則均聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項

(一)上訴人與張靖涓經由上正公司業務人員徐榮風居間仲介，於109年11月22日書立系爭買賣契約，約定由上訴人向張靖涓購買系爭房地，總價1220萬元。上訴人已付訖價金1220萬元，張靖涓於109年12月24日辦理系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並於109年12月30日交屋。

(二)原證6為蘇貴燕與張靖涓110年9月23日之通訊軟體LINE對話紀錄。原證14、15分別為上訴人與蘇貴燕、蘇貴燕與徐榮風110年7月9日之LINE對話紀錄。原證19為蘇貴燕與徐榮風110年8月5日之LINE對話紀錄。

(三)上訴人於110年6月間委託尤木公司進行系爭房屋木作裝潢工程，估價單如原證23所示（原審卷第255頁），總金額100,9

69元。上訴人另於110年3月至5月間委託蕭聰穎進行系爭房屋泥作、防水整修工程，報價單如原證22（原審卷第249至252頁），小計分別為256,500元、16萬元、151,000元、15,000元，總計582,500元。另有新上街整修追加工程款由蕭聰穎於110年5月12日報價305,000元。

(四)原證7（原審卷第75頁）是尤木公司負責人即訴外人尤聖金於110年7月10日開立之估價單，上訴人已於110年8月13日給付尤聖金53,550元（原審卷第199頁）。原證20（原審卷第207頁）是蕭聰穎於110年12月23日開立之報價單，合計201,000元。

六、本件爭點為：(一)上訴人就甲、乙瑕疵之減少價金形成權，是否罹於除斥期間？(二)系爭房屋交屋時是否存有甲、乙瑕疵？上訴人依民法第359條及179條規定，或民法第360條規定，並追加民法第227條第1項準用民法第226條第2項，請求張靖涓返還或賠償278,550元，及依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求上正公司應與徐榮風連帶賠償上訴人278,550元，並與張靖涓負不真正連帶給付責任，是否有據？本院之判斷如下：

(一)上訴人就甲、乙瑕疵之減少價金形成權，是否罹於除斥期間？

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物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於前項之通知者，除依通常之檢查不能發現之瑕疵外，視為承認其所受領之物。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第356條第1項、第2項、第359條前段、第365條分別定有明文。

2.甲瑕疵部分：

經查，上訴人陳稱其於110年7月9日發現甲瑕疵，隨即拍攝照片傳送予蘇貴燕，蘇貴燕於同日轉傳予徐榮風等情，有兩造不爭執事項(二)所示之LINE對話紀錄可資為憑（見原審卷第188頁、第191至197頁），徐榮風雖陳稱其大約一週左右轉告張靖涓等語（即大約110年7月16日轉告，見原審卷第373頁），然未能舉證以實其說，本院尚無從認定徐榮風有於110年7月16日左右轉告張靖涓系爭房屋存有甲瑕疵之情。是以，被上訴人辯稱上訴人於110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10日始行使民法第359條所定之減少價金請求權，行使權利之時點距張靖涓受告知瑕疵之時，顯已逾6個月，上訴人就甲瑕疵之瑕疵擔保減少價金請求權，業因罹於6個月之除斥期間而消滅云云，即無從憑採。

3.乙瑕疵部分：

經查，上訴人陳稱其係於110年8月間強降雨時發現乙瑕疵，先於110年8月5日委託蘇貴燕傳送LINE訊息告知徐榮風，遭徐榮風拒絕轉告張靖涓，上訴人嗣於110年9月23日委託蘇貴燕傳送LINE訊息告知張靖涓乙瑕疵等語，業據提出與所述相符之蘇貴燕與張靖涓間LINE對話紀錄為證（見原審卷第11頁、第71頁、第205頁），堪認屬實。又本件起訴狀繕本於111年2月10日送達張靖涓，業如前述，足認上訴人確於110年9月23日告知乙瑕疵後6個月內，就乙瑕疵行使減少價金請求權，並未罹於除斥期間。

(二)系爭房屋交屋時是否存有甲、乙瑕疵？

1.按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責。然債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任（最高法院77年度台上字第1989號判決可參）。又當事人主張有利於己之事

實者，就其事實有舉證之責任。買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院106年度台上字第194號判決可參）。而各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號民事判決可參）。

2. 甲瑕疵部分：

查上訴人主張於110年7月9日發現系爭房屋有甲瑕疵存在乙節，固據其提出系爭房屋1樓玄關天花板漏水及白蟻蟲害照片、尤木公司負責人尤聖金於110年7月10日開立之估價單、110年8月13日出具之收據及111年5月23日聲明書為憑（見原審卷第37至59頁、第75頁、第149至159頁、第199頁、第201頁、第257至265頁）；然為被上訴人所否認，並辯以前詞，且提出系爭房屋出售前後照片、裝修期間照片及氣象資料為證（見原審卷第231頁、第237至246頁）。經查，證人即前受上訴人委託裝修系爭房屋之尤聖金證稱：上訴人於110年6月間委託我裝修系爭房屋，全屋重新油漆，施作時沒有看到白蟻，裝修時間大概1個多月，是裝修完畢上訴人才跟我說漏水，上訴人於110年7月9日找我去看漏水，我將裝潢拆除後，發現樓上冷氣排水管接到1樓處堵住，導致水回流而流出，木材吸水導致表面發霉壞掉，應該有水氣2、3天，木材就會變成如原審卷第151頁編號4、5照片、原審卷第155頁編號9至12照片所示之毀損情形；另拆除1樓木材裝潢時有看到白蟻蛀蝕毀損情形，我不清楚具體需要多久才會如原審卷第153頁編號8照片，也無法判斷漏水痕跡是新痕還是舊痕，我去拆裝潢時，沒有注意看樓上的冷氣是否是新冷氣等語（見原審卷第276至280頁）。本院審酌證人尤聖金與兩造並無利害關係，僅係單純基於裝修系爭房屋，依上訴人所請到場進行全屋重新油漆，所為證言自當可採。而上訴人於110年7月9日於系爭房屋自行裝潢後始發現甲瑕疵，距交屋時間109年

01 12月30日已逾半年，且依證人尤聖金之證言，冷氣管線僅需
02 滲水2、3天即會造成其所見之木材毀損，白蟻蛀蝕情形已發
03 生多久則無法確定，況證人尤聖金於110年6月間裝修時，亦
04 未發現1樓天花板漏水及白蟻蛀蝕情形，尚難認系爭房屋於1
05 09年12月30日交屋時，即已存在1樓木材裝潢內之冷氣管線
06 漏水及白蟻蛀蝕，造成1樓天花板漏水及白蟻蟲害之甲瑕
07 疵。基此，上訴人依前開規定，請求張靖涓返還或賠償278,
08 550元，並請求上正公司應與徐榮風連帶賠償上訴人278,550
09 元，另與張靖涓負不真正連帶給付責任，洵非有據。

010 3.乙瑕疵部分：

011 查上訴人主張於110年8月5日強降雨時，發現系爭房屋有乙
012 瑕疵存在乙節，雖據其提出系爭房屋4樓天花板漏水照片、1
013 10年8月間高雄雨量紀錄、蕭聰穎於110年12月23日開立之報
014 價單及111年5月23日聲明書為憑（見原審卷第61至69頁、第
015 161至165頁、第183頁、第203頁、第207頁）；然為被上訴
016 人所否認，並以前詞置辯。經查，證人即受上訴人委託至系
017 爭房屋勘查漏水情形之蕭聰穎於原審證陳：我在110年5月25
018 日至同年6月4日間，有請師傅去系爭房屋之屋頂平台施作防
019 水漆工程，當時沒有漏水，只是考量到屋齡為預防而施作，
020 如當時發現有漏水，就會把地磚打掉重新鋪，後來110年8月
021 間我去系爭房屋4樓頂樓敲地磚，發現地磚膨起來裡面是空
022 心的，沒有密合所以水會跑進去地磚裡面，再滲水到樓下房
023 間天花板，如果下大雨，大約3天就會導致房屋室內出現滲
024 漏水痕跡，只用看的不準，要用敲的才知道地磚有無空心，
025 但無法判斷地磚已經膨起多久等語（見原審卷第282至286
026 頁、第375至376頁）。本院衡以證人蕭聰穎與兩造並無何親
027 誼或恩怨糾紛，既經具結，實無甘冒偽證罪相繩之風險，而
028 故為虛偽證述以迴護一造之必要，所述應堪採信。是依證人
029 蕭聰穎證詞，足認兩造交屋約5個月後，其於110年5月25日
030 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
031 密合之情形，迄110年8月間發現乙瑕疵時，亦無法判斷頂樓

01 地磚已膨起而產生縫隙多久，自難認系爭房屋於109年12月3
02 0日交屋時，即已存在頂樓地磚膨起未密合，造成4樓天花板
03 漏水之瑕疵。從而，上訴人依前開規定，請求張靖涓給付乙
04 瑕疵修繕費用201,000元及監工之工作損失24,000元，及請
05 求上正公司與徐榮風連帶賠償上開損害，亦非有據。

06 七、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條規定，或民法第
07 360條、民法第227條第1項準用民法第226條第2項規定，請
08 求張靖涓給付278,550元，暨依不動產經紀業管理條例第26
09 條第2項規定，請求上正公司與徐榮風連帶賠償上訴人278,5
10 50元及遲延利息，並與張靖涓負不真正連帶給付責任，均無
11 理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上
12 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
13 回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
14 據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
16 3項、第449條第1項，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 7 月 19 日

18 民事第一庭 審判長法官 李怡諄

19 法官 吳保任

20 法官 饒佩妮

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日

24 書記官 史萱萱