

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度鳳簡字第29號

原告 劉乃綾

訴訟代理人 林家舟

游胤睿

被告 許憶文

訴訟代理人 盧的祿

徐弘儒律師

王永菖律師

被告 崑鈦不動產仲介有限公司

法定代理人 李昆翰

被告 蔡素珍

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告許憶文應給付原告新臺幣171,983元，及自民國113年12月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣由被告許憶文負擔百分之83，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告許憶文如以新臺幣171,983元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告蔡素珍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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

二、原告主張：伊經被告崑鈦不動產仲介有限公司（下稱被告崑鈦公司）之業務人員即被告蔡素珍居間仲介，於民國112年10月1日以總價新臺幣（下同）1,025萬元，向被告許憶文買受坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000○0地號土地所有權應有部分各1122/100000及其上同段1255建號建物

01 (門牌號碼高雄市○○區○○路00號8樓，下稱系爭房
02 屋)，經簽訂不動產買賣契約書及標的物現況說明書，並經
03 被告許憶文於112年12月27日交屋。惟伊於交屋後之113年6
04 月15日，發現系爭房屋客廳電視牆面有滲漏水之情形，經拆
05 除該牆面木板及固定木板、牆壁間之釘子後，始知固定木板
06 與牆壁間之釘子因釘入公共管線，導致公共管線破裂，進而
07 造成系爭房屋滲漏水。系爭房屋有上開滲漏水之瑕疵，伊為
08 此花費99,650元委託訴外人海睿實業有限公司進行檢測，復
09 花費106,500元修復電視牆，共受有206,150元之損害。被告
10 許憶文為系爭房屋之出賣人，應負物之瑕疵擔保責任，伊得
11 依民法第359條規定，請求按上開費用減少買賣價金206,150
12 元，並依民法第179條規定，請求被告許憶文如數返還；又
13 被告許憶文未依約交付無滲漏水之房屋，亦屬可歸責於其之
14 事由而為不完全給付，伊亦得依民法第227條、第360條規
15 定，請求被告許憶文如數賠償（以上二項請求權基礎擇一為
16 有利於伊之判決）。其次，被告蔡素珍受僱於被告崑鈦公
17 司，其疏未調查系爭房屋有無滲漏水，致伊受有損害，依不
18 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，伊得請求被告崑鈦
19 公司與被告蔡素珍就伊所支出之上開費用連帶負損害賠償責
20 任等情，並聲明：(一)被告許憶文應給付原告206,150元，及
21 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
22 計算之利息。(二)被告崑鈦公司、蔡素珍應連帶給付原告206,
23 150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
24 率百分之5計算之利息。(三)前二項給付，於其中一被告給付
25 範圍內，他被告同免其責任。

26 三、被告許憶文以：伊否認交屋時，系爭房屋有原告所指滲漏水
27 之瑕疵。又原告在交屋後即委請他人進入屋內施工，經拆除
28 客廳電視牆裝潢之木板及固定木板、牆壁之釘子後，才導致
29 電視牆出現孔洞，進而出現滲漏水情形，不能排除上開滲漏
30 水情形為原告自行施工所致，伊並無任何可歸責之事由存
31 在，亦無需對原告負不完全給付之債務不履行責任。原告依

01 物之瑕疵擔保及債務不履行法律關係，請求伊返還或賠償20
02 6,150元，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
03 回。

04 四、被告崑鈦公司、蔡素珍則以：系爭房屋交屋時並無滲漏水之
05 情形，係原告在交屋後拆除客廳電視牆裝潢之木板及固定木
06 板、牆壁之釘子，才導致電視牆出現孔洞，並進而發現係因
07 釘子釘入公共管線，造成公共管線破裂滲水。又被告蔡素珍
08 於仲介買賣前，即曾進入系爭房屋查看，並未發現任何滲漏
09 水之情形，且被告許憶文親自於標的物現況說明書上勾選房
10 屋無滲漏水並簽名確認，應認被告蔡素珍已盡調查之義務，
11 自無需對原告負損害賠償責任。原告依不動產經紀業管理條
12 例第26條第2項規定，請求被告崑鈦公司、蔡素珍連帶賠償
13 其206,150元，核屬無據等語，資為抗辯，並均聲明：原告
14 之訴駁回。

15 五、本院之判斷：

16 (一)、關於原告對被告許憶文之請求部分：

17 1.物之瑕疵擔保法律關係部分：

18 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
19 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
20 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
21 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。又
22 出賣人如否認其所交付之標的物瑕疵存在，應由買受人就標
23 的物於「交付時」具有瑕疵一節負舉證之責任（最高法院91
24 年度台上字第1740號裁判意旨參照）。經查，原告自承：交
25 屋時，系爭房屋並無滲漏水之瑕疵，係伊於交屋後，拆除客
26 廳電視牆裝潢之木板及釘子後，才導致電視牆出現孔洞，並
27 發現釘子因釘入公共管線，造成公共管線破裂滲水等語（見
28 本院卷第156頁），則系爭房屋交付時，既無原告所指滲漏
29 水之瑕疵，原告依物之瑕疵擔保法律關係，請求按前開檢測
30 及修復費用共206,150元減少買賣價金，並進而依不當得利
31 法律關係，請求被告許憶文如數返還，於法即屬無據。

01 2.不完全給付之債務不履行法律關係部分：

02 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
03 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於
04 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。買
05 賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約
06 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不
07 告知物之瑕疵者亦同。民法第227條第1項、第226條第1項及
08 第360條分別定有明文。又債務不履行之債務人之所以應負
09 損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人
10 已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損
11 害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害
12 之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責
13 任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字
14 第1000號裁判意旨參照）。

15 (2)經查，原告前向被告許憶文買受系爭房屋，經被告許憶文於
16 112年12月27日交屋，其後原告於拆除客廳電視牆裝潢之木
17 板及固定木板、牆壁間之釘子後，發現原本釘子釘入公共管
18 線，導致公共管線破裂滲水之事實，為兩造於114年4月9日
19 言詞辯論期日所不爭執（見本院卷第156頁），並有原告提
20 出之檢測報告書及漏水檢測說明書在卷可稽（見本院卷第25
21 至44頁），足認系爭房屋確因電視牆裝潢木板所使用之釘子
22 釘入公共管線，造成管線破裂，於交屋後出現滲漏水之情
23 形。被告許憶文嗣後雖否認滲漏水為其釘釘子造成管線破裂
24 所致云云，然證人蔡旻哲到場證稱：伊於113年間前往系爭
25 房屋拆除電視牆時，拆除前就有滲漏水的情況，漏水的地方
26 確實有一根釘子沒錯等語（見本院卷第183至185頁），可見
27 滲漏水處確有被告許憶文先前釘入之釘子，互核原告所提現
28 場照片顯示滲漏水處之公共管線上有一個洞（見本院卷第45
29 至47頁），應認原告主張上開滲漏水乃因被告許憶文釘釘子
30 造成管線破裂所致等語為實在，被告許憶文所辯，要無足
31 取。又觀諸原告與被告許憶文簽訂之標的物現況說明書上

01 「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」欄位勾選
02 「否」，經雙方於該處簽名（見本院卷第18頁），可見雙方
03 成立買賣契約時，已約定被告許憶文應交付無滲漏水之房
04 屋，與上情互核以觀，堪認原告主張：系爭房屋有前揭滲漏
05 水情形，被告許憶文未依債之本旨提出給付，該當不完全給
06 付等語，應屬可信。

07 (3)被告許憶文雖辯稱：前揭滲漏水肇因於原告於交屋後裝潢不
08 當，依雙方簽訂之不動產買賣契約書第17條第2項約定，伊
09 無需對此負責云云，然證人蔡旻哲到場證稱：伊從事裝潢工
10 作，受僱於訴外人三井作造空間工作室；伊於113年1月至
11 9、10月間，曾前往系爭房屋4次，前往施作該屋客廳、主
12 臥、次臥之裝潢工程，伊施作客廳裝潢工程時，有拆除電視
13 牆上面的層板及木板，過程中有拆除釘子；伊拆除電視牆
14 前，就有滲漏水的情況，第一次拆除電視牆上面灰色層板工
15 程完工後，因原告配偶林家舟反應電視牆漏水，伊於113年6
16 月18日下午2點半，會同林家舟、房仲、房仲技師前往系爭
17 房屋，當時電視牆面材已經有開一個洞，從那個洞看過去可
18 以看到牆面跟角材都有滲漏水，也有明顯的水痕，而電視牆
19 拆除後，伊也有看到水痕；伊拆除電視牆時，漏水的地方確
20 實有一根釘子沒錯；伊第一次施作電視牆上面灰色層板時，
21 過程中沒有在牆面釘釘子或打洞等語（見本院卷第182至185
22 頁），足見系爭房屋於原告委請他人拆除全部電視牆前，即
23 有滲漏水之情形，尚難認係原告自行施工或裝潢不當所致。
24 又上開釘入公共管線之釘子，乃被告許憶文先前裝潢時委託
25 之裝潢公司釘入，業據其陳明屬實（見本院卷第157頁），
26 益徵系爭房屋因公共管線破裂滲水，乃可歸責於被告許憶文
27 之事由所致。被告許憶文上開所辯，難謂與事實相符，自不
28 足採信。此外，被告許憶文就前揭滲漏水之發生為不可歸責
29 於其之事由所致乙節，復未提出證據加以證明，則原告以被
30 告許憶文未依債之本旨提出給付，請求被告許憶文負不完全
31 給付之債務不履行責任，於法即無不合。

01 (4)查原告主張其因系爭房屋前揭滲漏水瑕疵，支出檢測費用9
02 9,650元、電視牆修復費用106,500元（零件為55,000元、工
03 資為51,500元）等情，業已提出報價單、匯款證明、統一發
04 票等件為證（見本院卷第57至63頁、第227至232頁），並為
05 被告許憶文所不爭執，並陳稱願賠償檢測費用99,650元等語
06 （見本院卷第216、237頁）。又電視牆修復部分，原告係以
07 新品換舊品之方式為修復，就零件部分自應予折舊（最高法
08 院77年度第9次民事庭會議決議意旨參照），原告以裝設新
09 電視牆非其意願、系爭房屋不至因此提高房價，其並未有所
10 獲利，而謂不應予折舊云云，尚無足取。其次，依行政院所
11 頒固定資產耐用年數表規定，其他房屋附屬設備耐用年數為
12 10年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘
13 價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分
14 攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌營利事
15 業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採
16 用平均法、定率遞減法或年數合計法者，以1年為計算單
17 位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年
18 之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，原告與被告許憶文
19 均同意以6年10個月計算電視牆已使用期間（見本院卷第258
20 頁），則零件扣除折舊後之價值為20,833元【計算方式：殘
21 價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $55000 \div (10+1) = 5000$ ；
22 折舊額＝（取得成本－殘價） $\times 1 / (\text{耐用年數}) \times (\text{使用年}$
23 $\text{數})$ 即 $(50000 - 5000) \times 1 / 10 \times (6 + 10 / 12) = 34167$ ，不滿
24 1元部分四捨五入；扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折
25 舊額）即 $50000 - 34167 = 15833$ 】，加計不予折舊之工資51,
26 500元，原告得請求被告許憶文賠償之電視牆修復費用為72,
27 333元（ $15833 + 51500 = 67333$ ）。

28 (5)從而，原告就其因被告許憶文不完全給付所受檢測費用99,6
29 50元、電視牆修復費用72,333元，合計171,983元（ $99650 +$
30 $72333 = 171983$ ）之損害，依前開規定，請求被告許憶文如
31 數賠償，自屬有據。超過部分，則屬無據，應不予准許。

01 (二)、關於原告對被告崑鈦公司、蔡素珍之請求部分：

02 按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
03 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
04 任。不動產經紀業管理條例第26條第2項固定有明文。惟
05 查，系爭房屋交屋時並無前揭滲漏水情事，直至原告拆除客
06 廳電視牆裝潢木板及固定木板、牆壁間之釘子後，始出現滲
07 漏水之情形，已如前述，且原告自陳於113年6月15日始發現
08 電視牆木板滲漏水，距離交屋已近半年之久，自難僅以原告
09 於交屋後近半年發現系爭房屋滲漏水，即遽指被告蔡素珍未
10 盡調查之義務。此外，原告就被告蔡素珍疏未盡調查義務而
11 有故意或過失之不法侵權行為乙情，復未提出其他證據加以
12 證明，則其依前揭規定，請求被告崑鈦公司、蔡素珍連帶負
13 損害賠償責任，並進而請求其等連帶賠償206,150元，於法
14 即屬無據。

15 六、綜上所述，本件原告依不完全給付之債務不履行法律關係，
16 請求被告許憶文給付其171,983元，及自起訴狀繕本送達翌
17 日即113年12月10日（見本院卷第95頁）起至清償日止，按
18 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此
19 範圍，非有理由，應予駁回。

20 七、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適
21 用簡易程序所為被告許憶文敗訴之判決，依同法第389條第1
22 項第3款規定，應依職權宣告假執行，另就被告許憶文部
23 分，併依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，依
24 職權宣告免為假執行。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
26 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日
29 鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

04 書記官 劉企萍