

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1351號

原告 陳虹芮

訴訟代理人 潘聖瑋

被告 楊夏菁

訴訟代理人 王滋靖律師

訴訟代理人 楊夏芬

被告 何明忠

仲捷不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 葉秀燕

訴訟代理人 葉東和

何明忠

當事人間損害賠償事件，本院民國111年5月4日言詞辯論終結，
判決如下：

主 文

被告楊夏菁應給付原告新臺幣484,000元，及自民國109年7月21
日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣484,000元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人楊夏芬於民國107年3月21日代理被告楊夏
菁，與原告在被告仲捷不動產仲介經紀有限公司（即中信房
屋，下稱仲捷公司）仲介下簽立不動產買賣契約書（下稱系
爭買賣契約），由原告以新臺幣（下同）418萬元，向被告
楊夏菁購買高雄市○○區○○段○○段00000地號土地（權
利範圍10分之1）及其上同地段493建號建物（門牌號碼高雄
市○○區○○路000巷0號3樓、權利範圍全部，下稱系爭
房屋，與上述土地合稱系爭房地），至於被告何明忠則為被

告仲捷公司之受僱人。詎被告楊夏菁、仲捷公司明知系爭房屋廚房熱水管阻塞無熱水可用、浴室外牆及房間牆壁有滲水導致之壁癌，卻故意不告知原告，且系爭買賣契約之不動產說明書現況調查表記載系爭房屋無滲漏水情形，並記載點交時房屋之水電設施應保持得正常使用。原告因上開熱水管阻塞、滲水導致壁癌等瑕疵，支出漏水修繕費用117,000元、廚房熱水管修繕費用67,000元；再者，系爭房屋既有上開瑕疵，原告另受有系爭房屋污名化價值減損之損失30萬元。另原告為修繕房屋及保留證據需要，另行租屋居住，因而支出租屋費用，自107年12月起，每月50,000元，及安裝熱水器費用6,000元。被告楊夏菁自應依民法第360條之規定（物之瑕疵擔保之法律關係），就上開原告損害負賠償責任，被告何明忠、仲捷公司就上開損害亦應負不真正連帶賠償責任。其次，被告何明忠、仲捷公司未盡其服務義務，則應返還服務費83,000元。為此，爰依民法第360條、第571條等規定，提起本件訴訟，並聲明：（一）被告楊夏菁應給付原告484,000元，及自民國107年8月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）被告何明忠與被告仲捷公司應連帶給付原告484,000元，及自民國107年8月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）被告楊夏菁應給付原告自107年12月起至房屋修繕完成為止，每月額外租屋租金5,000元，及生活必須安裝新熱水器6,000元。（四）被告何明忠與被告仲捷公司應連帶給付原告自107年12月起至房屋修繕完成為止，每月額外租屋租金5,000元，及生活必須安裝新熱水器6,000元。（五）被告何明忠、被告仲捷公司應返還其未盡義務之服務費83,000元。（六）訴之聲明第一項至第四項金額，若由被告楊夏菁與被告何明忠與被告仲捷不動產仲介經紀有限公司任一方給付原告，債務即消滅。（七）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告楊夏菁部分：原告於簽訂系爭買賣契約前，即明知系

01 爭房屋為屋齡30年餘年之中古屋，且亦有前往系爭房屋實
02 地查看2次，本可輕易檢視房屋屋況，其於購屋後反悔誣
03 指伊等遮蔽壁癌云云，並非事實，而不動產說明書現況調
04 查表係記載房屋無滲漏水狀況，點交時房屋之水電設施應
05 保持得正常使用，此係楊夏芬與原告確認系爭房屋是否有
06 滲漏水，而非對系爭房屋保證品質，當時楊夏芬與原告均
07 認為系爭房屋無滲漏水之情形，故而勾選「無」及
08 「否」，原告亦有在選項旁邊簽名確認，是系爭買賣契約
09 第9條第3項及不動產說明書現況調查表之內容，並非對系
10 爭房屋品質之保證。原告理應了解系爭房屋之屋況與全新
11 之房屋不能相比，然原告仍同意以當時之屋況向被告楊夏
12 菁購買系爭房屋，原告稱系爭房屋內有幾處壁癌及廚房熱
13 水管阻塞之情形，然壁癌及廚房熱水管阻塞並非影響結構
14 安全或其他經雙方明確約定不容許存在之情形，且係屬一
15 般中古房屋歷經相當年日後，建築材料及管線自然耗損而
16 產生之狀況，自非屬瑕疵而不在買賣之瑕疵擔保範圍。退
17 步而言，縱認為壁癌及廚房熱水管阻塞係屬不具備通常或
18 契約預定之效用、品質或價值之瑕疵，原告於系爭房屋買
19 賣契約簽訂前及交屋前均知悉系爭房屋內有壁癌之情形，
20 且有同意現況交屋，已拋棄瑕疵擔保責任，則被告楊夏菁
21 自毋庸負擔瑕疵擔保責任，依此，原告請求修繕費用及賠
22 償租金損失、安裝熱水器費用等，均屬無據。縱認為被告
23 應負瑕疵擔保責任房屋，亦應扣除折舊部分金額。綜上，
24 原告主張為無理由，並聲明：（一）原告之訴駁回。

25 （二）如受不利之判決，願供擔保請准免假執行。

26 （二）被告仲捷公司、何明忠部分：原告於107 年3 月21日與被
27 告楊夏菁簽立系爭買賣契約，並於107 年4 月28日完成點
28 交。嗣原告於107 年5 月2 日告知被告仲捷公司、何明忠
29 系爭房屋漏水、廚房無熱水可用等情，被告仲捷公司、何
30 明忠旋即協調水電師傅前往勘查，詎原告竟避不見面，亦
31 拒不開門維修。又被告仲捷公司、何明忠在知悉上開瑕疵

01 後，隨即聯絡買賣雙方處理，惟原告不僅拒不見面，更對
02 被告仲捷公司、何明忠提出刑事詐欺告訴。綜上，原告主
03 張為無理由，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受
04 不利之判決，願供擔保請准免假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 （一）被告楊夏芬於107年3月21日代理被告楊夏菁，與原告在被
07 告仲捷公司仲介下簽立系爭買賣契約，買賣價金418萬
08 元，系爭房屋於107年4月16日完成移轉所有權登記予原
09 告，並於107年4月28日完成點交系爭房屋給原告。

10 （二）系爭買賣契約之不動產說明書現況調查表係記載房屋無滲
11 漏水狀況，點交時房屋之水電設施應保持得正常使用。

12 四、本院得心證之理由：

13 （一）按「買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人
14 承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」、「買賣因
15 物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，
16 買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除
17 契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、「買賣
18 之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約
19 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意
20 不告知物之瑕疵者亦同。」「因可歸責於債務人之事由，
21 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能
22 之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
23 者，債權人並得請求賠償。」，民法第373條、第359條、
24 第360條、第227條定有明文。又物之瑕疵係指存在於物之
25 缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為
26 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
27 疵。出賣人自負有擔保其物危險移轉於買受人時，無減失
28 或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契
29 約預定效用之瑕疵。買賣標之物如係特定物，於契約成立
30 前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知
31 該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出

賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。

（二）被告楊夏芬於107年3月21日代理被告楊夏菁，與原告在被告仲捷公司仲介下簽立系爭買賣契約，買賣價金418萬元，系爭房屋於107年4月16日完成移轉所有權登記予原告，並於107年4月28日完成點交系爭房屋給原告。系爭買賣契約之不動產說明書現況調查表係記載房屋無滲漏水狀況，點交時房屋之水電設施應保持得正常使用等情，業據兩造不爭執如上，並有系爭買賣契約書、不動產說明書現況調查表附卷可稽（見雄司調卷第17-23頁），該等事實，應堪屬實。且不動產說明書現況調查表並由被告楊夏菁、原告分別於其上簽名，其中建物目前是否有滲漏水情形係勾「否」，足見原告買受系爭房屋時，被告楊夏菁並未告知系爭房屋有滲漏水之瑕疵於原告，致原告不知有瑕疵仍為購買。

（三）原告主張其於107年4月28日交屋後之5月間，即發現系爭房屋有滲水、壁癌及熱水管阻塞等嚴重瑕疵等情，為被告所否認而辯稱如上。原告於107年5月2日始通知仲介即被告何明忠系爭房屋有滲漏水及壁癌之情形，有原告提出之Line對話紀錄可證（本院卷第197頁），足見原告稱：其於107年4月28日交屋後始發現系爭房屋有滲漏水及壁癌之情形，足以採信。嗣系爭房屋經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定結果，鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第6-7頁最終鑑定結論載明：「10.1、本件系爭房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○○路000巷0號3樓）之公共浴廁、公共浴廁之門外牆、邊次臥內浴廁外牆、主臥浴廁、主臥浴廁外牆、邊次臥標準窗框、窗框牆面、前陽台、主臥前陽台是否有滲漏水及因滲漏水導致壁癌之情形？：10.1.1、系爭房屋經積水試驗，配合紅外線儀及混凝土水分計檢測，依鑑定結果9.2、9.4節確認公共浴廁及主臥浴廁滲

01 水，造成公共浴廁之門外牆、邊次臥內浴廁外牆、主臥浴
02 廁、主臥浴廁外牆等處發生油漆剝落及產生白色粉狀物
03 (壁癌)情形。10.1.2、系爭房屋經積水試驗，配合紅外線
04 儀及混凝土水分計檢測，依鑑定結果9.3節確認主臥前陽
05 台及前陽台並無滲漏水情形。10.1.3、系爭房屋邊次臥標
06 準窗框、窗框牆面，依鑑定結果9.5節說明，有外牆裂縫
07 造成滲漏水，致牆壁內側(室內牆面)油漆剝落、起泡情
08 形。10.2、若有上開情形，可否判斷原因為何？人為因素
09 或自然等不可抗力因素造成？10.2.1、公共浴廁之門外
10 牆、邊次臥內浴廁外牆、主臥浴廁、主臥浴廁外牆、主臥
11 前陽台外牆等處發生油漆剝落及產生白色粉狀物(壁
12 癌)，依鑑定結果9.6節說明，為溫度變化、地震影響、
13 裝修材料及防水材料老化等自然不可抗力因素造成。10.
14 2.2、邊次臥標準窗框、窗框牆面等處發生油漆剝落、起
15 泡，依鑑定結果9.6節說明，為溫度變化、裝修材料及防
16 水材料老化等自然不可抗力因素造成。10.3、若有上開情
17 形，可否推測是鑑定前多久之前之狀況？10.3.1、上開情
18 形依原告提供久勝工程有限公司於108.01.26估價單，內
19 含當時房屋照片顯示邊次臥內浴廁外牆、公共浴廁之門外
20 牆、主臥浴廁外牆、主臥外牆、邊次臥標準窗框、窗框牆
21 面等瑕疵已經存在。故判斷該瑕疵於108.01.26久勝工程
22 有限公司提供估價單前即已存在。估價單所附照片詳附件
23 11，P11-2~5頁照片。10.4、該屋之熱水器到廚房流理台
24 水龍頭間之熱水管是否有阻塞之情形？若有，可否判斷多
25 久以前發生？10.4.1、依9.8節說明，確認廚房流理台水
26 龍頭與目前使用熱水器間未聯通或閉鎖。10.4.2、依9.9
27 節說明，推斷廚房流理台水龍頭無法提供熱水發生於民國
28 105年以前，至民國75年間。」等語，足見系爭房屋於107
29 年4月28日交屋前即有形成滲水、壁癌、熱水管阻塞等瑕
30 疵，而被告楊夏菁之代理人楊夏芬長期居住於系爭房屋，
31 對於上開瑕疵，應無不知之理，縱然，平時未加以注意，

在出售系爭房屋前，亦應依照不動產說明書現況調查表所列之可能瑕疵情形，加以一一檢視，以確認瑕疵有無，並明確告知買受人。從而，被告楊夏菁於締約時，並未告知系爭房屋有滲漏水、熱水管有阻塞之瑕疵於原告，致原告不知有瑕疵仍為購買，顯因可歸責於被告楊夏菁之事由，致為不完全給付，原告就系爭房屋之瑕疵給付所生之損害，自得請求賠償。是原告主張系爭房屋有滲水、壁癌及熱水管阻塞等瑕疵，爰依民法第360條規定，請求被告楊夏菁賠償因系爭房屋有滲水、壁癌及熱水管阻塞等瑕疵所生相當於修繕費用之損害，即屬有據。

（四）按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。」，民法第216條第1項定有明文。查系爭鑑定報告第7頁最終鑑定結論載明：「10.5、系爭房屋瑕疵如欲修繕，該修繕費用若干？10.5.1、系爭房屋瑕疵修繕範圍包含公共浴廁、主臥浴廁、公共浴廁之門外牆、邊次臥內浴廁外牆、邊次臥標準窗框、窗框牆面內側及外側、廚房熱水管埋設，經評估修繕費用為13萬6287元。修繕費用評估表及修繕項目詳附件9。」，上開費用評估之結果價格，係為鑑定標的建物修復之合理價格，不代表絕對價格，足見系爭房屋因有滲水、壁癌及熱水管阻塞等瑕疵所生相當於修繕費用之損害，約為136,287元。而原告自行提出之估價單則載明漏水修繕費用117,000元、廚房熱水管修繕費用67,000元，總計為184,000元，與上開鑑定之估價無不合理之差距，是原告依民法第360條規定，請求被告楊夏菁賠償因系爭房屋有滲水、壁癌及熱水管阻塞等瑕疵所生相當於修繕費用之損害184,000元，即屬有據。

（五）按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物

01 理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求
02 賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀
03 （最高法院104年度台上字第523號判決意旨參照）。又查
04 現在房屋市場機制，房屋銷售前必將諸項缺失揭露，否則
05 事後售屋者不僅不利再次出售，且需賠償損失。而房屋缺
06 失揭露，房價必定折損。本院斟酌系爭房屋現實狀況確未
07 修復，原告並請求被告楊夏菁賠償，則系爭房屋價值減損
08 部分當需以漏水修復為依據，而考量系爭房屋之屋齡、買
09 賣價金418萬元，系爭房屋滲水、壁癌之位置，及熱水管
10 阻塞之瑕疵等情形，是以原告請求被告楊夏菁交易價值貶
11 損損失30萬元，尚屬合理。至於原告主張其另行租屋居
12 住，因而支出租屋費用，自107年12月起，每月50,000
13 元，及安裝熱水器費用6,000元部分，本院審酌系爭房屋
14 瑕疵修繕範圍包含公共浴廁、主臥浴廁、公共浴廁之門外
15 牆、邊次臥內浴廁外牆、邊次臥標準窗框、窗框牆面內側
16 及外側、廚房熱水管埋設，再觀察原告提出現場照片（雄
17 司調卷第27-33頁），壁癌之範圍均屬片面，而非大面積
18 之嚴重程度，系爭房屋尚足堪居住，實無另行租屋及裝設
19 熱水器之必要，原告此部分之主張，尚屬無據。

20 （六）原告係經由被告仲捷公司及何明忠之仲介，以總價418萬
21 元向被告楊夏菁購買系爭房地，足見被告仲捷公司及何明
22 忠係仲介，並非出賣人，原告就系爭房屋之滲水、壁癌及
23 熱水管阻塞等瑕疵所生相當於修繕費用之損害，自不得依
24 民法第360條規定，請求被告仲捷公司及何明忠賠償；。
25 此外，原告復未主張被告仲捷公司及何明忠就系爭房屋之
26 滲水、壁癌及熱水管阻塞等瑕疵所生相當於修繕費用之損
27 害有保證或連帶保證之約定並證明之。是原告主張被告仲
28 捷公司及何明忠就原告上開損害亦應負不真正連帶賠償責
29 任，核屬無據，不應准許。至於原告主張：被告何明忠、
30 仲捷公司未盡其服務義務，則應返還服務費83,000元云
31 云，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之

01 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利
02 益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第571條
03 定有明文。本件原告係經由被告仲捷公司及何明忠之仲
04 介，以總價418萬元向被告楊夏菁購買系爭房地，被告何
05 明忠從帶原告參觀系爭房屋、協助支付斡旋金、與買賣雙
06 方聯繫，至提供買賣契約及現況調查表，協助原告簽約及
07 確認屋況，已符合一般房屋仲介應盡義務，亦符合誠實及
08 信用方法，至於被告楊夏菁未告知瑕疵之情，亦無證據證
09 明被告仲捷公司及何明忠事先知情，是原告依民法第571
10 條規定，請求被告仲捷公司及何明忠返還服務費83,000
11 元，並無理由。

12 (七) 按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
14 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
15 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延
16 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
17 計算之遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約
18 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」，民法第
19 229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。從
20 而，原告依民法第360條規定，請求被告楊夏菁給付484,0
21 00元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年7月21日起至清
22 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應
23 予准許。逾此部分之利息請求，即屬無據，應予駁回。

24 五、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告楊夏菁給付
25 給付484,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年7月21
26 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理
27 由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

28 六、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
29 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並由
30 本院依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保而免為假
31 執行。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
02 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
03 指明。

04 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民
05 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
08 民事第四庭 法 官 郭任昇

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
13 書記官 林秀敏