

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1345號

原告 呂昱賢

黃美玲

共同

訴訟代理人 翁羚喬律師

被告 辰泓地產開發有限公司

法定代理人 禹峻閔

訴訟代理人 柯佾婷律師

被告 天璘不動產仲介有限公司

法定代理人 王春玲

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年8月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告辰泓地產開發有限公司應給付原告黃美玲新臺幣肆拾參萬柒
仟陸佰壹拾伍元，及自民國一一二年二月十五日起至清償日止，
按週年利率百分之五計算之利息。

原告黃美玲其餘之訴駁回。

原告呂昱賢之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告辰泓地產開發有限公司負擔五分之二，餘由原告
黃美玲負擔二分之一、原告呂昱賢負擔十分之一。

本判決原告黃美玲勝訴部分得假執行。惟被告辰泓地產開發有限
公司如以新臺幣肆拾參萬柒仟陸佰壹拾伍元為原告黃美玲預供擔
保後，得免為假執行。

原告黃美玲其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)追加原告黃美玲於民國110年5月22日由被告天璘不動產仲介
03 有限公司(下稱天璘公司)居間與被告辰泓地產開發有限公
04 司(下稱辰泓公司)就坐落高雄市○○區○○段00000000地
05 號土地(權利範圍全部)及其上門牌號碼高雄市○○區○○
06 街000巷0號房屋(權利範圍全部,下稱系爭房屋,與上開土
07 地合稱系爭房地)簽訂買賣契約,買賣價金新臺幣(下同)
08 1,380萬元。辰泓公司依買賣契約第17條特別約定事項、買
09 賣標的物現況說明書第15項、民法第354條規定應負物之瑕
10 疵擔保責任,於110年7月28日交屋後,黃美玲發現系爭房地
11 有如附表所示之漏水瑕疵(下稱系爭漏水瑕疵),爰依民法
12 第354條第1項、第359條、第360條規定,請求辰泓公司賠償
13 漏水修繕費用1,340,000元。

14 (二)又黃美玲於110年6月10日與天璘公司之房仲人員施小珍查看
15 系爭房屋時,發現三樓前面房間靠近前陽台屋內天花板有漏
16 水,即請施小珍通知辰泓公司處理,施小珍並於110年6月21
17 日告知已處理完畢,黃美玲基於信賴,不疑有他,而於110
18 年7月28日完成交屋。施小珍故意隱瞞系爭房屋未完成漏水
19 修繕之情,竟告知黃美玲系爭房屋已處理完善,係為故意欺
20 騙,退步言之,縱認施小珍非故意欺騙,惟施小珍未向辰泓
21 公司確認漏水修繕之施工照片或收據,確認修繕位置、內容
22 及修繕後之現況,並提出辰泓公司有修繕及修繕完畢之相關
23 證據,則施小珍過失未盡民法第567條第1項前段之據實報告
24 義務,天璘公司應依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項
25 規定、民法第227條準用第226條第1項規定,負賠償責任。

26 (三)系爭房地於買受後,登記在原告呂昱賢名下,呂昱賢將系爭
27 房地用以分租,一至四樓每月租金分別為15,000元、12,900
28 元、15,600元、14,000元,因滲漏水問題,2、3、4樓房客
29 均已於111年6月提前終止租約,呂昱賢自111年7月17日起,
30 每月受有租金損失42,500元(計算式:12,900+15,600+14,00
31 0=42,500),1樓房客則於111年8月提前終止租約,呂昱賢自

111年9月1日起，每月租金損失共57,500元(計算式：42,500 +15,000=57,500)，合計自111年7月17日起至111年10月31日為止，受有租金損失177,333元【(42,500÷30×44=62,333) + (57,500×2=115,000) =177,333】。且自111年11月1日起，按月受有租金損失57,500元。

(四)因辰泓公司及天璘公司故意隱瞞系爭房屋漏水狀況，將房屋銷售予黃美玲，為背於善良風俗之方式加損害於他人，呂昱賢自得依民法第184條第1段後段請求損害賠償。又辰泓公司以「防水層已全面重新施作，並經試水檢驗把關，完全符合新屋規格」等文字廣告立牌，然系爭房地並未有所示品質，廣告不實，違反消費者保護法（下稱消保法）第22條第1、2項規定，而消保法係為保護消費者所訂定，屬保護他人之法律，則被告廣告不實之行為，違反消保法，該當違反保護他人之法律，而應就呂昱賢所受租金損害負賠償之責。

(五)為此，爰依下列規定提起本件訴訟（訴字卷二第202、293-294頁），依序為訴之聲明第一項：被告辰泓公司為民法第354條第1項、第359條、第360條（黃美玲）；民法第184條第1項後段、第2項（呂昱賢）。訴之聲明第二項：被告天璘公司為民法第567條第1項前段、第227條準用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定（黃美玲）；民法第184條第1項後段、第2項（呂昱賢）。訴之聲明第四項：民法第184條第1項後段、第2項（呂昱賢）。訴之聲明第五項：民法第184條第1項後段、第2項（呂昱賢）。

(六)並聲明：

1. 被告辰泓公司應分別給付黃美玲1,340,000元、呂昱賢177,333元，及自民事準備三狀暨調查證據聲請狀繕本送達翌日即112年2月14日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
2. 被告天璘公司應分別給付黃美玲1,340,000元、呂昱賢177,333元，及自民事準備三狀暨調查證據聲請狀繕本送達翌日即112年2月14日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利

01 息。

02 3. 第一、二項所命給付，如其中一被告已履行給付，他被告於
03 給付範圍內同免給付義務。

04 4. 被告辰泓公司應自111 年11月1 日起，至門牌號碼高雄市○
05 ○區○○街000 巷00號房屋修繕至不漏水狀態之日止，按月
06 給付呂昱賢57,500元。

07 5. 被告天璘公司應自111 年11月1 日起至上開房屋修繕至不漏
08 水狀態之日止，按月給付呂昱賢57,500元。

09 6. 第四、五項所命給付，如其中一被告已履行給付，他被告於
10 給付範圍內同免給付義務。

11 7. 願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以下列情詞置辯，並均聲明：原告之訴駁回。願供擔
13 保，請准宣告免為假執行。

14 (一)辰泓公司：

15 關於黃美玲指涉各次漏水之事，辰泓公司逐一答辯如附表所
16 示，並否認系爭房屋有系爭漏水瑕疵存在，況且滲漏水原因
17 多元，非必然於系爭房屋「交付時」即已存在，縱有滲漏
18 水，亦係鄰屋漏水嚴重及原告使用不當所致，與系爭房屋本
19 身無涉。又黃美玲早於110年8月間已通知辰泓公司系爭房屋
20 存有漏水瑕疵，卻遲至112年2月間始向辰泓公司起訴請求減
21 少價金及損害賠償，顯然已逾民法第365條「通知後六個月
22 不行使」之除斥期間。再依呂昱賢所提出之租約或提前終止
23 租約協議書，所載之系爭房屋1樓之租期至111年12月31日
24 止、2樓之租期至111年6月14日止、3樓之租期至111年5月31
25 日止、4樓之租期至111年12月24日止，亦即上開租期屆至
26 後，是否仍可繼續出租、是否以相同金額出租，均無客觀之
27 確定性，難認有何「所失利益」。再者，呂昱賢之請求權基
28 礎是侵權行為法律關係，然買賣契約相對人是黃美玲非呂昱
29 賢，認不符侵權行為因果要件，被告沒有對呂昱賢有何加害
30 行為等語。

31 (二)天璘公司：如附表抗辯欄所示，及施小珍有於交屋前之110

01 年6月10日陪同黃美玲前往系爭房屋查看，發現三樓前面房
02 間靠近前陽台屋內天花板有漏水，旋通知辰泓公司處理，並
03 於110年6月21日經辰泓公司告知有請工人前往修繕，已處理
04 完畢，方轉知黃美玲，後於110年7月28日完成交屋。施小珍
05 於交屋後陸續接獲黃美玲通知系爭房屋有漏水情形，已轉達
06 辰泓公司處理。

07 三、不爭執事項及爭點

08 (一)不爭執事項（訴字卷二第146-147頁）

- 09 1. 黃美玲於110 年5 月22日由天璘公司居間與辰泓公司就系爭
10 房地簽訂系爭契約，買賣價金1,380萬元（系爭契約所載買
11 方為黃美玲）。
- 12 2. 呂昱賢（即黃美玲之配偶）於110 年7 月22日以買賣為原因
13 登記為系爭房地所有權人，系爭房屋並於110年7 月28日完
14 成交屋。
- 15 3. 黃美玲於110年6月10日與天璘公司仲介人員施小珍，前往系
16 爭房屋查看，發現三樓前面房屋鄰近陽台屋內天花板有漏水
17 情形，促請施小珍通知辰泓公司處理。後施小珍於110年6月
18 21日告知已處理完畢，辰泓公司於110年7月22日將系爭房地
19 移轉至呂昱賢名下。
- 20 4. 施小珍於110 年8 月間接獲通知系爭房屋有三樓天花板漏
21 水、三樓前後側牆壁水痕、四樓後面牆壁水痕等情，黃美玲
22 再於110 年8 月31日以存證信函通知辰泓公司漏水之事，辰
23 泓公司則派訴外人宋濬承進行修繕。
- 24 5. 呂昱賢與辰泓公司有於110 年11月23日簽訂切結書，重新約
25 定系爭房屋起算漏水保固期間至111 年5 月22日，天璘公司
26 則為見證人。
- 27 6. 施小珍自111 年2 月10日起陸續接獲通知系爭房屋有三樓浴
28 廁漏水至二樓天花板、一樓左側牆滲水至屋內有長達190 公
29 分之水痕、一樓右側牆亦滲水至屋內有5 公分之水痕、二樓
30 後陽台漏水至一樓天花板、先前修繕之三樓前面房間靠近前
31 陽台屋內天花板再次發生漏水等情。

01 7. 高雄市土木技師公會鑑定結果記載系爭房屋確有原告主張之
02 滲漏水問題，而滲漏水成因，係左右兩側外牆防水失效所導
03 致，系爭房屋右側外牆與右側鄰房牆壁間距僅約60公分，致
04 系爭房屋右側外牆防水粉刷施作困難，形成牆面凹凸不平，
05 防水功能差，判斷系爭房屋之滲漏水狀況，從系爭房屋建築
06 竣工後，即逐漸形成等語。

07 8. 呂昱賢於111年8月9日起訴，黃美玲於112年2月9日起訴。

08 (二)爭點（訴字卷二第204-205頁）

09 1. 訴之聲明一

10 (1)系爭房屋有無滲漏水之瑕疵存在？於何時存在？

11 (2)辰泓公司是否應對黃美玲負物之瑕疵擔保責任？黃美玲依民
12 法第354 條第1 項、第359 條、第360 條規定，請求辰泓公
13 司給付修繕漏水費用，有無理由？金額若干？

14 (3)黃美玲之減少價金請求權，是否於依第356 條規定通知後6
15 個月內不行使而消滅？是否因辰泓公司故意不告知瑕疵而不
16 適用？

17 (4)呂昱賢依民法第184條第1項後段、第2項、第216條請求辰泓
18 公司賠償租金損失177,333元，有無理由？

19 2. 訴之聲明二

20 (1)天璘公司仲介人員施小珍是否未盡民法第567條第1項前段之
21 據實報告義務？（知悉有滲漏水情形，但未告知）

22 (2)若有，是否有可歸責於天璘公司之事由，致為不完全給付？

23 (3)黃美玲依民法第567條第1項前段、第227條準用第226條第1
24 項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，向天璘公
25 司請求損害賠償，有無理由？

26 (4)呂昱賢依民法第184條第1項後段、第2項、第216條請求天璘
27 公司賠償租金損失177,333元，有無理由？

28 3. 訴之聲明四、五

29 呂昱賢依民法第184 條第1 項後段、第2 項、第216條規
30 定，請求被告應自111 年11月1 日起至房屋修繕至不漏水狀
31 態之日止，按月給付呂昱賢租金損失57,500元，有無理由？

01 4. 訴之聲明三、六，被告二人就訴之聲明一、二及訴之聲明
02 三、四，有無不真正連帶債務關係？

03 四、本院之判斷

04 (一)系爭房屋有無滲漏水之瑕疵存在？於何時存在？

05 1. 系爭房屋有系爭漏水瑕疵存在，系爭房屋右側外牆與右側鄰
06 房牆壁間距僅60公分，致系爭房屋右側外牆防水粉刷施作困
07 難，形成牆面凹凸不平，防水功能差，判斷系爭房屋之滲漏
08 水狀況從系爭房屋建築竣工後，即逐漸形成。系爭房屋具體
09 漏水成因除三樓浴廁地板防水失效，需翻修地板防水層外，
10 主要係左右兩側外牆防水失效，須整理加塗防水漆及與左側
11 鄰房相接處防水矽利康施作等情，此有高雄市土木技師公會
12 鑑定報告在卷可憑（下稱甲鑑定報告，第3-4頁）。

13 2. 而土木技師公會復於113年7月2日函覆系爭房屋之滲漏水狀
14 況，從系爭房屋建築竣工後，即逐漸形成等語（訴字卷一第
15 361-365頁），堪認系爭房屋之滲漏水成因，係於房屋建築
16 完成後即逐漸發生及擴大，並非系爭房地交屋後所「新
17 生」。因系爭房屋右側外牆防水粉刷施作困難，且系爭房屋
18 於交屋前已發生漏水現象，此有黃美玲及施小珍對話紀錄顯
19 示黃美玲於110年6月10日提及「漏水處，告知屋主處理
20 喔」，施小珍回答「有」、「屋主馬上會帶工人去看」等語
21 可佐（審訴卷第35頁），則系爭房屋有滲漏水瑕疵，且於交
22 屋前即已存在，應堪認定。

23 3. 被告辰泓公司雖辯稱交屋前已修復滲漏水云云，然若有進行
24 完整全面性防水，不會導致110年7月28日交屋後旋即於110
25 年8月間發生漏水情形，此觀交屋後發生滲漏水情形，辰泓
26 公司與呂昱賢簽立切結書，切結滲水保固時間延長至111年5
27 月22日自明（審訴卷第47頁），事後更經土木技師公會鑑定
28 判斷防水失效，堪認辰泓公司所辯，並非可採。

29 (二)辰泓公司是否應對黃美玲負物之瑕疵擔保責任？黃美玲依民
30 法第354 條第1 項、第359 條、第360 條規定，請求辰泓公
31 司給付修繕漏水費用，有無理由？金額若干？

01 1. 民法第354條第1項規定物之出賣人對於買受人，應擔保其物
02 依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值
03 之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
04 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。民法第35
05 9條規定買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負
06 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
07 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民
08 法第360條規定買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買
09 受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠
10 償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。

11 2. 經查，系爭房屋交屋時有系爭漏水瑕疵，對於日常居住、使
12 用有相當程度之影響，衡諸常情，依一般社會觀念，購屋者
13 購買房屋時，無不期望所購買之房屋能提供適宜、居住使用
14 目的之環境，因此，有意購屋者如知悉系爭房屋有該等漏水
15 情況，當會影響其購屋意願或要求降低房價，堪認系爭房屋
16 交付時，確有欠缺一般建物通常效用、減少其價值之瑕疵，
17 準此，出賣人辰泓公司應對買受人黃美玲負物之瑕疵擔保責
18 任，黃美玲依民法第359條規定向辰泓公司請求減少價金，
19 應屬有據。

20 3. 修繕漏水費用之金額部分

21 (1)關於外牆整修之部分

22 ①土木技師公會與中華民國建築結構非破壞檢測協會高雄分會
23 （下稱非破壞檢測協會，其所出具之鑑定報告，下稱乙鑑定
24 報告），就外牆整修費用，土木技師公會認定鷹架、外牆舊
25 粉刷層打除、外牆塗防水透明漆、防水矽利康施作等合計28
26 3,990元（訴字卷一第365頁）、非破壞檢測協會則包含鷹架
27 工程、外牆施工前清洗、外牆施工彈性水泥、外牆矽利康斷
28 水合計288,250元（乙鑑定報告第14頁），所差異者為外牆
29 施工前清洗。

30 ②審酌系爭房屋左右兩側外牆防水失效，須整體加塗防水漆及
31 與左側鄰房相接處防水矽利康施作（甲鑑定報告第4頁），

且經非破壞檢測學會回復外牆修繕施工前，通常需先清除既有牆面之髒汙、粉化膚、青苔、舊漆膜及鬆動層，以利後續防水材料附著及施工品質，故外牆清洗作業，屬一般外牆防水修繕之前置工序之一，其清洗費用實為必要之修復費用等情（訴字卷二第255頁）。考量整修前清除整片牆面的青苔、粉塵等，後續的防水、塗漆或磁磚黏著劑才能牢固，因此有支出清洗費用之必要，而應以非破壞檢測學會所估之288,250元較屬合理。

(2)關於衛浴翻修之部分

①非破壞檢測協會雖函覆經現場檢測認定1至4樓衛浴區域，均有不同程度之滲漏、水氣擴散或防水層失效（訴字卷二第255頁），因此將1至4樓衛浴空間認定要全面整修（另參乙鑑定報告第14頁）。然土木技師公會鑑定結果認為是三樓浴廁地板防水失效（甲鑑定報告第4頁）。

②因土木技師公會當時鑑定項目及位置，僅在二樓、三樓浴廁位置（甲鑑定報告第8-10、17頁），因此判斷三樓浴廁地板翻修防水層即可修復，可知當時滲漏水情形並無一樓、四樓浴廁，此觀原告起訴時所附漏水照片（審訴卷第37-39頁）及原告主張漏水修繕過程附表關於浴廁部分僅發現三樓浴廁漏水至二樓天花板（訴字卷一第79-82頁），而無一樓、四樓浴廁甚明。

③事後，非破壞檢測協會於115年2月24日觀察現場結果（乙鑑定報告第4-8頁），認定1至4樓衛浴空間有滲漏、水氣擴散或防水層失效，並未具體說明究竟是水氣擴散或防水層失效，已不明確，且縱使有滲漏情形，亦無法證明是交屋前已存在，故本件僅能認定交屋時有三樓浴廁地板防水失效，無法證明交屋時全部浴廁均有滲漏水情形。

④再者，就浴廁設備是否全數更換之部分，業經非破壞檢測協會函覆因施工過程涉及地坪、防水層及相關管線拆除，部分設備需拆卸後始得施工，實務上通常視拆卸後設備現況是否完整或有破損，及施工需求，方能決定是否更新（訴字卷二

第255頁）。且土木技師公會並未認定衛浴設備有更新之必要，未列修繕費用，因此應以土木技師公會所認定三樓浴室防水層翻修部分18,942元（訴字卷一第365頁）為可採。

(3)綜前，外牆整修288,250元加上浴室翻修18,942元，及室內油漆27,900元（訴字卷一第365頁），建築廢棄物清運15,000元（訴字卷一第365頁），合計350,092元，加上其他雜費10%與管理費及稅利15%，共437,615元。則黃美玲得向辰泓公司請求修復漏水費用金額為437,615元。

(三)黃美玲之減少價金請求權，是否於依第356條規定通知後6個月內不行使而消滅？是否因辰泓公司故意不告知瑕疵而不適用？

1. 民法第365條規定買受人因物有瑕疵，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五年而消滅。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。

2. 呂美玲於112年2月9日始追加為原告（訴字卷一第87頁），辰泓公司抗辯：黃美玲早於110年8月間已通知辰泓公司系爭房屋存有漏水瑕疵，卻遲至112年2月間始向辰泓公司起訴請求減少價金及損害賠償，顯然已逾民法第365條「通知後六個月不行使」之除斥期間（訴字卷一第110頁）。

3. 經查：

(1)黃美玲主張辰泓公司於銷售時，以「防水層已全面重新施作，並經試水檢驗把關，完全符合新屋規格」等廣告文字立牌保證品質（審訴卷第13頁），有照片為證（審訴卷第65-67頁），辰泓公司自承售屋現場廣告立牌為其所立（訴字卷二第146頁）。且買賣契約特別約定事項註記「本標的物依賣方告知確無漏水情形，自交屋日起半年內如有漏水，由賣方負責」等語（審訴字卷第23頁）、標的物現況說明書第15項就「建物現況是否有滲漏水情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水情形」，均勻選「否」等語（審訴卷第27頁）。另

01 依土木技師公會鑑定結論是防水層失效，已如前述。

02 (2)審酌防水層若已全面重新施作且經試水測驗把關，側牆更比
03 照新屋採用六層防水（審訴卷第65頁），實難導致交屋前即
04 有出現滲漏水現象及交屋後系爭房屋旋即發生滲漏水嚴重之
05 情事，佐以辰泓公司無法提出如廣告立牌上所指翻修及檢驗
06 測試資料（訴字卷一第491頁、卷二第17、38頁），且黃美
07 玲於簽約前賞屋二次，看見內部有重新油漆，四樓還有一桶
08 防水漆（訴字卷二第296頁），此為被告二人所不爭執（訴
09 字卷二第296頁）。因辰泓公司並非自住性質僅出售整修新
10 屋，經其陳明在卷（訴字卷二第296頁），若系爭房屋於買
11 賣前無漏水，既為投資客為節省成本只要使用一般油漆即
12 可，並無使用防水漆之必要，應可推認辰泓公司知悉系爭房
13 屋有滲漏水現象，因此就室內牆壁重新上防水漆，但外牆並
14 未全面處理，無法阻隔水沿外牆縫隙進入室內造成滲漏水，
15 系爭房屋仍有滲漏水瑕疵，卻宣稱「防水層已全面重新施
16 作，並經試水檢驗把關，完全符合新屋規格」，故意不告訴
17 瑕疵，故黃美玲仍可行使民法第359條之減少價金請求權。

18 (四)呂昱賢依民法第184條第1項後段、第2項、第216條請求被告
19 賠償租金損失177,333元；並請求被告應自111年11月1日起
20 至房屋修繕至不漏水狀態之日止，按月給付呂昱賢租金損失
21 57,500元，有無理由？

22 1. 按民法第184條第1項後段、第2項規定故意以背於善良風俗
23 之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生
24 損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不
25 在此限。第216條規定損害賠償，除法律另有規定或契約另
26 有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通
27 常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期
28 之利益，視為所失利益。

29 2. 就呂昱賢是否受有租金損害及所失利益之部分

30 (1)呂昱賢主張系爭房地用以分租，一至四樓每月租金分別為1
31 5,000元、12,900元、15,600元、14,000元，因滲漏水問

題，2、3、4樓房客已於111年6月提前終止租約，自111年7月17日起每月租金損失42,500元，1樓房客則於111年8月提前終止租約，自111年9月1日起每月租金損失共57,500元，合計自111年7月17日起至111年10月31日止，受有租金損害177,333元。

(2)經查：

①系爭房屋1樓

由呂昱賢租給芊卉居家職能治療所(林芊慧)，月租金15,000元，租賃期間本自111年3月1日起至111年12月31日止，然因漏水問題，因此於111年9月1日終止租賃關係，經呂昱賢提出提前終止房屋租賃契約協議書（審訴卷第69頁）、租賃契約書（審訴卷第71-75頁）、對話紀錄提及外牆漏水進屋深怕老人採到水滑倒、要顧慮長輩安全（審訴卷第143頁）、是因房子有滲水所以提前終止租約等語（訴字卷二第241頁），及中國信託銀行存款交易明細（訴字卷二第179-197頁），堪認是因漏水導致租賃關係結束，呂昱賢所受租金損失為4個月（111年9月至12月），每月15,000元，合計60,000元。

②系爭房屋2樓

由呂昱賢租給林源彬，租金12,900元，租賃期間本自110年12月15日起至111年6月14日止，然僅提出租賃契約書（審訴卷第77-81頁），無法證明因漏水關係而提前終止。

③系爭房屋3樓

由呂昱賢租給衛福佳，月租金15,600元，租賃期間本自110年12月1日起至111年5月31日止，然僅提出租賃契約書（審訴卷第83-87頁），且三樓房客是住到5月底租賃期滿，亦有對話紀錄下方加註欄可佐（審訴卷第145頁），無法證明3樓租客有因漏水因素而提早終止租約。

④系爭房屋4樓

由呂昱賢租給任航賢，月租金14,000元，租賃期間本自110年12月25日起至111年12月24日止，然因漏水問題，因此於1

11年3月2日終止租約，有租賃契約書（審訴卷第89-93頁）、提前終止房屋租賃契約協議書（審訴卷第147頁）、對話記錄（訴字卷二第239頁）、中國信託銀行存款交易明細（訴字卷二第179-197頁）為憑。堪認是因漏水關係導致租約中止，呂昱賢受租金損失期間為111年3月3日至111年12月24日，每月15,000元。

- ⑤此外，呂昱賢雖請求被告應自111年11月1日起至房屋修繕至不漏水狀態之日止，按月給付租金損失57,500元。然按損害分為積極損害與消極損害，前者指既存財產之減少，後者指新財產之取得，因他人之侵權行為而受損害。又所謂「所失利益」，必須依通常情形或依已定之計劃、設備或其他一切情事，可得預期之利益；故必須有客觀的確定性，若僅有取得利益之希望或可能，則無「所失利益」可言（最高法院79年度台上字第249號參照）。查，上開租約於原定租期屆至後，是否將繼續出租，是否可以相同金額出租，並無證據顯示有客觀的確定性，無「所失利益」可言，此部分請求，並非可採。

3. 關於民法第184條第1項後段部分

- (1)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。

- (2)呂昱賢主張因辰泓公司及天璘公司故意隱瞞系爭房屋漏水狀況，將房屋銷售予黃美玲，為背於善良風俗之方式加損害於他人，呂昱賢自得依民法第184條第1段後段請求損害賠償等語（訴字卷二第163-164頁）。被告辰泓公司則抗辯，買賣契約相對人是黃美玲而非呂昱賢，被告並未對呂昱賢有任何加害行為（訴字卷二第203頁）。考量，系爭買賣契約是由黃美玲跟辰泓公司於110年5月22日簽立，呂昱賢則請求111年7月17日起因系爭房屋漏水所受之租金損失（訴字卷二第294頁），縱可認辰泓公司知悉系爭房屋漏水仍宣稱全面防水如同新屋，而提供不實資訊，違背善良風俗，但買賣契約成立當時，辰泓公司並不知會生損害於呂昱賢並致其有租金

損害，難認有侵害呂昱賢之故意，尚難構成民法第184條第1項後段之要件。

4. 關於民法第184條第2項之部分

(1)原告主張系爭房地並未有如立牌上廣告之品質，廣告不實，違反消保法第22條第1、2項規定，而消保法係為保護消費者所訂定，屬保護他人之法律，則被告廣告不實之行為，違反消保法，該當違反保護他人之法律，而應就呂昱賢所受租金損害應負賠償之責（訴字卷一第124頁、卷二第163-164頁）。

(2)按消保法第22條規定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。次按消保法第2條第1至5款規定「一消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。二企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。三消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。四消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。五消費訴訟：指因消費關係而向法院提起之訴訟。」。

(3)依原告之主張，消保法第22條規定雖為保護他人之法律，但應是本件消費爭議之「消費者」黃美玲可以依民法第184條第2項規定來向辰泓公司請求損害賠償，而非未為交易及接受服務之呂昱賢，因此呂昱賢就所受租金損害引用前揭請求權基礎，自非可採。

5. 綜前，呂昱賢依民法第184條第1項後段、第2項、第216條請求被告賠償租金損失177,333元，及請求被告應自111年11月1日起至房屋修繕至不漏水狀態之日止，按月給付租金損失57,500元，並無理由。

(四)黃美玲依民法第567條第1項前段、第227條準用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，向天璘公司請求損害賠償，有無理由？

- 01 1. 黃美玲主張天璘公司仲介人員施小珍故意隱瞞系爭房屋未完
02 成漏水修繕之情，竟告知黃美玲系爭房屋已處理完善，係為
03 故意欺騙。退步言之，縱認施小珍非故意欺騙，惟施小珍未
04 向辰宏公司確認漏水修繕之施工照片或收據，確認修繕位
05 置、內容及修繕後之現況，並提出辰宏公司有修繕及修繕完
06 畢之相關證據，則施小珍過失未盡民法第567條第1項前段之
07 據實報告義務，天璘公司應依不動產經紀業管理條例第26條
08 第2項規定，負賠償責任等語（訴字卷二第163頁）。
- 09 2. 按不動產經紀業管理條例第26條第1、2項因可歸責於經紀業
10 之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業
11 負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
12 或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連
13 帶賠償責任。民法第227條規定因可歸責於債務人之事由，
14 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之
15 規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債
16 權人並得請求賠償。民法第226條第1項規定因可歸責於債務
17 人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。另民法
18 第567條規定居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告
19 於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能
20 力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及
21 當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。
- 22 3. 經查，原告雖主張施小珍知悉有滲漏水情形，但未告知，故
23 意隱瞞漏水，然黃美玲既於簽約前曾前往系爭房屋看屋二次
24 （訴字卷二第295頁），未發現系爭房屋有漏水現象，何以
25 施小珍即可由肉眼看出系爭房屋有滲漏水現象，欠缺說明，
26 則其主張施小珍於買賣契約簽立時，知情系爭房屋漏水，卻
27 刻意隱瞞，顯為推測之詞，並非可採。
- 28 4. 又黃美玲於110年6月10日向施小珍稱「漏水處告知屋主處理
29 喔」，施小珍稱「有」、「屋主馬上會帶工人去看」（審訴
30 字卷第35頁）；黃美玲於110年6月21日詢問「上次漏水的部
31 分是已處理好了嗎」，施小珍回答「漏水已經處理好了」

01 呀」、「工程人員說等快交屋的時候，整間會重新油漆一
02 次」等語（審訴卷第35頁）。110年7月14日施小珍更向黃美
03 玲提及「黃小姐你好，你的問題已經反應給屋主了，屋主
04 說，房子保固有期限，針對第一次發生的漏水處，會負責修
05 繕完畢給你，以上」等語（審訴卷第63頁）。

- 06 5. 由上開對話可知，提及滲漏水之對話，均在買賣契約簽立
07 後，並非簽立之前，黃美玲、施小珍二人既於簽立買賣契約
08 前，經辰泓公司於廣告立牌表明有重新翻修（審訴卷第65
09 頁），現場確實有翻修過的情形，現場看屋數次，並未發現
10 滲漏水，且在賞屋時看見防水漆，也經施小珍電話詢問辰泓
11 公司確認，經對方告知都處理好了，而轉知黃美玲等情，此
12 經黃美玲、辰泓公司陳明在卷（訴字卷二第295-296頁），
13 可知施小珍已偕同黃美玲參觀系爭房屋，協助黃美玲跟賣家
14 聯繫及確認屋況，仲介過程符合一般房屋仲介應盡之義務，
15 且在買賣契約簽立後，交屋前，黃美玲向施小珍反應漏水，
16 也轉知給辰泓公司，辰泓公司回復修繕完畢後，再轉達給黃
17 美玲，則原告主張施小珍未盡民法第567條第1項前段之據實
18 報告義務，進而請求天璘公司負賠償責任，並無理由。

- 19 五、綜上所述，原告黃美玲依民法第359條規定，請求被告辰泓
20 公司給付系爭房屋漏水修繕費用437,615元，及自民事準備
21 三狀暨調查證據聲請狀繕本送達翌日即112年2月15日（見訴
22 字卷一第95頁送達證書，於112年2月14日送達）起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此
24 範圍之請求，則無理由，應予駁回。另呂昱賢依民法第184
25 條第1項後段、第2項規定，請求被告賠償租金損失177,333
26 元；並自111年11月1日起至房屋修繕至不漏水狀態之日
27 止，按月給付呂昱賢租金損失57,500元，均為無理由，應予
28 駁回。

- 29 六、本判決所命被告辰泓公司給付黃美玲之金額未逾50萬元，依
30 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
31 行，並職權諭知被告辰泓公司經提出相當金額供擔保後，得

免為假執行。至黃美玲敗訴部分，其假執行之聲請因其餘訴訟遭駁回而失所附麗，應併予駁回。此外，呂昱賢之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

八、據上論結，原告黃美玲之訴為一部有理由、一部無理由；原告呂昱賢之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 9 月 10 日

民事第四庭 法 官 陳美芳

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 9 月 10 日

書記官 龔惠婷

附表：

編號	原告主張漏水及被告修繕經過	辰泓公司答辯	天璘公司答辯
1	原告於110年6月10日與天璘公司之房仲人員施小珍前往系爭房屋查看，發現三樓前面房間靠近前陽台屋內天花板有漏水，原告即請施小珍通知辰泓公司處理，嗣施小珍於110年6月21日告知已處理完畢，惟未提供修繕方式及施工照片，原告基於信賴，不疑有他，並於110年7月28日完成交屋。	否認。並抗辯縱認有滲漏水問題，亦非系爭房屋「本身」所致，係因鄰屋三樓屋頂面積過短，於雨季或下大雨時，屋頂匯集之雨水傾洩至鄰屋後方屋頂凹陷處，鄰屋屋頂凹陷處之排水道設計不良，經常洩水不及而滲漏至鄰屋屋內，致鄰屋屋內嚴重漏水，而辰泓公司進入鄰屋查看發現鄰屋屋內與系爭房屋之共用牆壁（俗稱共用壁）已有壁癌及發霉嚴重，造成該	不爭執。惟抗辯原告呂昱賢並非系爭契約之當事人，無由以系爭契約主張權利；況且，系爭房屋乃辰泓公司重新翻新及施作防水層後，委託天璘公司居間銷售，銷售期間均未發現系爭房屋有滲漏水之事，況房屋有無漏水，應屬隱藏性瑕疵，未經專業之鑑定人員以精密儀器施以檢測，本非以

		共用壁容易滲水及潮濕，上情均為原告所明知。既該漏水非系爭房屋所致，辰泓公司依約並無修繕義務，惟仍於110年6月16日僱工協助鄰屋頂樓凹陷處進行挖洞排水、防水層工程，藉加高防水層形成高低差以利雨水排放及增加牆面防水功能，避免積水滲漏至鄰屋屋內。	肉眼得以查看房屋外觀所能發現或知悉，難認此屬不動產經紀專業上可得注意之範圍，天璘公司並無未盡善良管理人之注意義務或有何過失。
2	於110年8月5日發現先前三樓前面房間靠近前陽台屋內天花板漏水處仍持續漏水。	此乃上述鄰屋漏水所致，原告於110年11月15日再次至鄰屋頂樓進行排水工程，協助鄰屋屋頂增加兩處排水孔，期能避免洩水不及積水問題。	
3	於110年8月5日發現左側、右側牆均有滲水至屋內。	右側滲水乃上述鄰屋漏水所致，原告於110年11月15日再次至鄰屋頂樓進行排水工程，協助鄰屋屋頂增加兩處排水孔。另辰泓公司否認左側有滲水，惟仍於封窗砌磚加封板處重新進行防水工程。是辰泓公司就原告此所指之瑕疵已修繕完畢。	
4	於110年8月5日發現一樓騎樓天花板與二樓靠近前陽台屋內天花板亦有大面積滲水。	此乃上述鄰屋漏水所致，原告於110年11月15日再次至鄰屋二樓共用壁處進行防水漆補強。	

5	於111年2月10日發現自三樓浴廁漏水至二樓天花板。	被告否認有此瑕疵，縱有瑕疵亦原告使用不當所致。辰泓公司交屋時已告知洗衣機應放置二樓後方陽台，惟原告拒絕按房屋原本設計，堅持將洗衣機置於廁所，並直接將洗衣機之排水管裝置於廁所之地漏，然廁所採分離式，僅適用少量排水(排水管直徑為1.5英吋)，不適合短時間排放大量洗衣水。
6	於111年2月27日發現一樓左側牆滲水至屋內有長達190公分之水痕，一樓右側牆亦滲水至屋內有5公分之水痕，二樓後陽台漏水至一樓天花板。	辰泓公司否認有滲漏水，縱有滲漏水亦可能係原告自行更換止水膠時，於拆卸時不慎將水龍頭栓過緊，致牆內水管裂痕，進而發生滲漏水問題。
7	於111年4月15日發現先前修繕之三樓前面房間靠近前陽台屋內天花板再次發生漏水。	此乃鄰屋滲漏水所致，辰泓公司亦曾於110年6月16日、111年11月15日至鄰屋頂樓進行排水工程，協助進行防水層、洩水坡道及增加兩處排水孔。