

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第289號

原告 蔡依芸

訴訟代理人 童 行律師

黃俊凱律師

被告 莊阿鸞

黃郁雅

孫秀蘭

生銘不動產有限公司

法定代理人 林建志

共 同

訴訟代理人 黃泰翔律師

蕭意霖律師

任品叡律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年8月16日經被告莊阿鸞委託之被告生銘不動產有限公司（下稱生銘公司）經紀人員即被告黃郁雅、孫秀蘭仲介，以總價新臺幣（下同）438萬元向莊阿鸞購買其名下高雄市○○區○○段000○00000地號（權利範圍均為10萬分之1,500）及其上同段1006建號建物（下稱系爭房屋，門牌號碼高雄市○○區○○街000號，權利範圍全部，並與上開土地合稱系爭房地），原告並已將買賣價金如數給付完畢，莊阿鸞亦於同年11月14日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予原告。詎原告於112年8月11日接獲高雄市政府水利局函文後，始知系爭房屋廚房下方有化糞池

(管)(下稱系爭瑕疵)，日後須拆除以配合汙水工程之施作，並進而影響系爭房地交易價值，而莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭均明知系爭房地有系爭瑕疵，竟仍對原告隱匿此交易上重要事項，自屬故意以背於善良風俗之方法侵害原告權利，並違反刑事詐欺罪即保護他人之法律，致原告受有預計拆除系爭房屋廚房及裝修費用89萬元、施工期間租金及搬遷費用6萬2,000元，共計95萬2,000元之損害，爰依民法第184條第1項後段、第2項、第185條規定，請求莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭連帶賠償95萬2,000元；又莊阿鸞長期居住使用系爭房地，且系爭瑕疵並非發生於建築內部而難以查知，是莊阿鸞交付具系爭瑕疵之系爭房地予原告，自屬可歸責之不完全給付，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條規定，請求莊阿鸞賠償原告所受上開95萬2,000元損害。另生銘公司為不動產經紀業，其所屬經紀人員黃郁雅、孫秀蘭未詳加檢查系爭房地並查知系爭瑕疵，亦未將系爭瑕疵之必要資訊告知原告，已違反其等依民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例第24條之2所應負義務，致原告受有上開95萬2,000元損害，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求生銘公司、黃郁雅、孫秀蘭連帶賠償原告95萬2,000元等語。並聲明：(一)莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭應連帶給付原告95萬2,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)生銘公司、黃郁雅、孫秀蘭應連帶給付原告95萬2,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)前2項聲明，如其中任一被告為全部或一部之給付，其他被告於給付之範圍內，同免給付責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告並未舉證系爭房屋廚房下方確實存有化糞池(管)之系爭瑕疵，且縱然上情屬實，因莊阿鸞從未對系爭房屋為增建或改建，系爭房屋廚房也無肉眼可辨識下方存有化糞池(管)之處，房屋管線資料亦非黃郁雅、孫秀蘭可取

得，是莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭均無從得悉系爭房地存有系爭瑕疵，其等並無原告所稱有故意隱匿系爭瑕疵之侵權行為，黃郁雅、孫秀蘭亦未違反不動產經紀人員之合理調查及告知義務，故原告請求莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭應負共同侵權行為連帶賠償責任，暨請求生銘公司、黃郁雅、孫秀蘭應依不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償，均無理由。又縱令系爭房屋廚房下方設有化糞池（管），亦符合系爭房屋建築時之相關建築法令，非屬物之瑕疵；且孫秀蘭帶同原告至系爭房屋看屋時，已確認及說明系爭房屋廚房有外推增建情事，並經買賣雙方於買賣契約明訂賣方就上開廚房增建部分不負瑕疵擔保責任，是原告以系爭房地存有瑕疵為由，請求莊阿鸞負不完全給付之損害賠償責任，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第184頁）：

- (一)莊阿鸞於101年8月29日以總價286萬元向訴外人林秋紘購買系爭房地，並於同年9月18日以買賣為原因登記為系爭房地所有權人。
- (二)原告於108年8月16日經莊阿鸞委託之生銘公司仲介人員黃郁雅、孫秀蘭，以總價438萬元向莊阿鸞購買系爭房地，並於同年11月14日以買賣為原因登記為系爭房地所有權人。
- (三)原告於108年8月16日向莊阿鸞購買系爭房地時，黃郁雅、孫秀蘭均為任職生銘公司之不動產經紀人員。

四、本院之判斷：

- (一)原告不得依民法第184條第1項後段、第2項、第185條規定，請求莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭連帶賠償95萬2,000元。
 - 1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項後段、第2項前段、第185條第1項前段固分別定有明文。惟損害賠償之債，以實際上受有損害

01 為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題（最高法院102
02 年度台上字第173號判決、最高法院111年度台上字第1444號
03 判決意旨可資參照）。又主張侵權行為損害賠償請求權之
04 人，依民事訴訟法第277條前段規定，對於其成立要件應負
05 舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決、最高法院
06 107年度台上字第523號判決意旨可資參照）。

07 2.原告固主張莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭均明知系爭瑕疵而未向
08 其告知，使其受有日後須配合汙水工程施作而生之廚房拆除
09 及裝修費用、施工期間租金及搬遷費等損害等語，經被告以
10 前詞否認。經查：

11 (1)原告就其所稱系爭房屋廚房下方存有化糞池（管）之情，僅
12 於本件言詞辯論終結後提出系爭房屋廚房照片（見本院卷第
13 193-195頁），惟依上開照片僅可見廚房木地板情況、廚房
14 增建外部排水溝下方設有管路，難以遽認廚房下方確實係設
15 置有化糞池（管），或證明原告所稱廚房每逢下雨必有惡臭
16 之情為真。況本院依職權向高雄市政府工務局調閱系爭房屋
17 所在大廈之使用執照結構圖、竣工圖、化糞池圖樣後（見本
18 院卷第97-113、165-168頁），原告仍無法指明上開圖樣何
19 處顯示有化糞池（管）設置於系爭房屋廚房正下方（見本院
20 卷第135、183頁）。再參以原告提出之高雄市政府水利局
21 112年8月11日函文（見審訴卷第49-53、147-150頁），亦僅
22 以「會勘地點三民區灣中里灣中街239號-243號（新家大
23 廈）與灣中街245號屬同一水系排水，灣中街239號-243號
24 （新家大廈）其空間未符合本市用戶接管工程規定之『施工
25 空間及後續維護空間』（寬度：雙側排水達80公分以上，單
26 側排水達75公分以上，高度：原則以一樓層高有樑柱支撐無
27 安全疑慮之施工空間），因與都計前建物灣中街245號屬同
28 一水系排水，需都計前建物有配合達符合施工條件後，該水
29 系方可施作污水用戶接管。」等文字，說明系爭房屋所在大
30 廈現因施工空間不足而暫無法施作汙水用戶接管工程，並未
31 敘及系爭房屋下方存有化糞池（管），亦未如同函文其他建

01 物載明住戶須先自行將糞排、雜排改管，始得施作污水用戶
02 接管工程，是自上開高雄市政府水利局函文，仍無從解讀出
03 系爭房屋下方存有化糞池（管）乙情屬實。據上，原告就系
04 爭房屋廚房下方確實存有化糞池（管）之情，實未舉證以實
05 其說，其此部分所指，自非有據。

06 (2)況經本院函詢高雄市政府水利局，該局函覆略以：需同一水
07 系建物均達《高雄市政府公共污水下水道用戶接管後巷施作
08 空間不足處理作業要點》所定之最小施作空間，始能在獎勵
09 期間內申請由高雄市政府免費代辦施作用戶污水管線連接至
10 下水道之接管工程，惟因系爭房屋與都計前建物即灣中街
11 245號屬同一水系，該水系現況不符上開要點所定最小施作
12 空間，且都計前建物即灣中街245號亦無意願配合使該水系
13 達成施工條件，故目前該水系無法申請高雄市政府免費代辦
14 施作上開接管工程，本局目前僅於巷道說明會向住戶宣導，
15 並無公告該水系住戶須自行拆除以配合施作接管工程等語，
16 此情有該局函覆在卷可佐（見本院卷第115-127頁），可見
17 高雄市水利局僅有說明如需申請高雄市政府免費代辦接管工
18 程，須使同一水系建物均符合上開要點所定之最小施工空
19 間，而未強制住戶須自行拆除建物以配合接管工程之施作，
20 遑論尚有同一水系之其他建物無意願配合，顯見將來是否符
21 合施工條件亦屬未定，是原告猶稱系爭房屋廚房日後須配合
22 污水工程施作而拆除，實非有據。

23 (3)至原告就其主張莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭主觀上明知系爭房
24 屋廚房下方存有化糞池（管）之系爭瑕疵乙情，亦未舉證以
25 實其說（見本院卷第183-184頁），則原告主張上開被告故
26 意以背於善良風俗之方法或違反刑法詐欺罪之法令，而對原
27 告為侵權行為等語，自乏所據。

28 3.據上，原告就其所主張：莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭有故意或
29 違反刑法詐欺罪而對原告為侵權行為情事、系爭房屋廚房下
30 方設有化糞池（管）、原告將因系爭房屋日後須拆除而受有
31 損害等情，均未能提出舉證證明，則揆諸首揭條文規定及說

01 明，原告請求莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭負共同侵權行為損害
02 賠償責任等語，自屬無據。

03 (二)原告不得依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360
04 條規定，請求莊阿鸞賠償95萬2,000元。

05 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
06 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
07 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
08 法第227條第1項、民法第226條第1項固定有明文。又物之出
09 賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移
10 轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
11 其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重
12 要者，不得視為瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質
13 者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之
14 損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354
15 條、第360條亦分別有明文規定。惟當事人主張有利於己之
16 事實者，就其事實有舉證之責任。買受人主張買賣標的物有
17 瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保之損害賠償責任者，應由買受人
18 就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第2186
19 號判決意旨可資參照）。

20 2.經查，原告未能舉證證明系爭房屋廚房下方存有化糞池

21 （管）之系爭瑕疵、原告因系爭房屋廚房日後須拆除而受有
22 損害等節，業如前述，則揆諸前揭說明，原告以莊阿鸞交付
23 具系爭瑕疵之系爭房地致其受有損害為由，依民法第227條
24 第1項準用第226條第1項、第360條規定，請求莊阿鸞賠償95
25 萬2,000元，即非有據。

26 (三)原告不得依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
27 生銘公司、黃郁雅、孫秀蘭連帶賠償95萬2,000元。

28 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
29 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
30 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項雖有明文。然查，
31 關於系爭房屋廚房下方存有化糞池（管）之系爭瑕疵、原告

01 因系爭房屋廚房日後須拆除而受有損害等節，原告均未能舉
02 證予以證明，業經本院認定如前，自難認黃郁雅、孫秀蘭有
03 原告所指過失情節，則原告主張生銘公司所屬經紀人員黃郁
04 雅、孫秀蘭未能查悉、告知原告系爭瑕疵，致原告受有損
05 害，而應由生銘公司、黃郁雅、孫秀蘭依前揭條文對原告負
06 損害賠償責任等語，自屬無據。

07 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項、第185條
08 規定，請求莊阿鸞、黃郁雅、孫秀蘭應連帶給付原告95萬
09 2,000元及法定遲延利息；依民法第227條第1項準用第226條
10 第1項、第360條規定，請求莊阿鸞應給付原告95萬2,000元
11 及法定遲延利息；暨依不動產經紀業管理條例第26條第2項
12 規定，請求生銘公司、黃郁雅、孫秀蘭應連帶給付原告95萬
13 2,000元及法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。

14 六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁
15 回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
18 此敘明。

19 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
21 民事第四庭 法 官 呂致和

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
26 書記官 陳建志