

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第686號

原告 楊正忠

被告 黃馨慧

訴訟代理人 黃煌文

被告 陳俊元

上列當事人間給付修繕費事件，本院於民國112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃馨慧應給付原告新臺幣貳萬貳仟伍佰元，及自民國一一二年三月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃馨慧負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告黃馨慧如以新臺幣貳萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告經由被告陳俊元向被告黃馨慧購買坐落於高雄市○○區○○路000號9樓（下稱系爭房屋）房屋。惟原告與被告黃馨慧簽訂買賣契約書，依該附件現況說明書，被告黃馨慧保證系爭房屋無漏水之情，且被告黃馨慧承諾交屋後6個月若有漏水，其會負責修繕。被告黃馨慧於民國110年3月30日交屋，同年6月22日，原告即發現系爭房屋漏水之情，告知被告後，被告竟以漏水原因頂樓設施，該部分屬於管委會負責，拒絕修繕系爭房屋。被告陳俊元當時有告知原告系爭房屋之頂樓有重新施作防水工程，且有6個月

瑕疵擔保期限，然系爭房屋有漏水，可認被告陳俊元未盡善良調查義務，且未居中協調漏水糾紛，有違反居間義務。故請求被告黃馨慧請求賠償修繕費用新臺幣（下同）219,000元。被告陳俊元應返還仲介費153,600元。爰依法提起本件訴訟。並聲明：(一)被告黃馨慧應給付原告219,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告陳俊元應給付原告153,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、(一)被告黃馨慧則以：其委託仲介銷售系爭房屋8個多月，為有仲介人員告知系爭房屋客廳陽台樑柱滲水係因頂樓女兒牆或外牆防水不足所導致。漏水原因係屬共有共用部分，因其女兒牆或外牆老化，依公寓大廈管理條例，此應屬管理委員會應負責等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。(二)被告陳俊元則以：伊沒有違反居間義務，原告告知系爭房屋有漏水之情，其有積極協調處理等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之事由

原告固主張被告黃馨慧因物之瑕疵擔保損害賠償原因應給付原告219,000元，被告陳俊元違反居間義務，應給付原告153,600元等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點應為：(一)被告黃馨慧出賣之系爭房屋是否有物之瑕疵，應給付原告上揭金額？(二)被告陳俊元是否有違反居間義務，應給付原告上揭金額？

(一)被告黃馨慧部分：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項有明文規定，而關於物之瑕疵擔保之效力，同法第359條規定「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形

，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，同法第360條規定「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買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償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同」。準此，民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。苟無此種約定，縱其物有滅失或減少其價值，或有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依同法第359條解除契約或請求減少其價金，最高法院71年度台上字第208號裁判要旨可資參照。

2.經查：依被告提出之明旭實業有限公司之檢測報告（見本院卷第139-149頁），鑑定結果認為：系爭房屋客廳陽台樑柱邊緣滲漏應為女兒牆或外牆防水不足所致等語，且為兩造所不爭執。因而，堪認系爭房屋確有漏水情形，且係因女兒牆或外牆防水不足所致。本院復審酌系爭房屋，主要功能為供居住使用，如房屋一旦發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內裝潢或財物，並會嚴重干擾使用人之生活起居，而致無法完全發揮房屋供人安然居住之目的。是房屋如有滲漏水之情事，自足減少其通常效用，而構成物之瑕疵及減損房屋之價值。雖系爭房屋屬中古屋之買賣，惟依通常之交易觀念，購買中古屋者，仍預期出賣人所交付之房屋，會具備上述足供人生活起居之效用及無滲漏水之居住品質，尚不得謂中古屋之交易，即無須具備此通常效用及品質之需求，或概得免除出賣人之瑕疵擔保責任。又系爭瑕疵於兩造交付房屋前既已存在，揆諸前開說明，不以買受人即原告是否知悉、可得預見有該滲漏水瑕疵或存有可歸責性與否，該房屋之出賣人即被告黃馨慧應就系爭瑕疵負物之瑕疵擔保責任。又系爭買賣契約係110年2月19日簽訂，原告於110年3月30日交屋，於110年6月間發現上開滲漏水瑕疵，旋即聯繫被告陳俊元，嗣原告於110年8月寄發存證信函向被告為減少價金之請求

(見本院卷第15-17頁)，可證原告發現有前述瑕疵後，未逾6個月即通知被告黃馨慧及行使物之瑕疵擔保權利，是原告依民法第359條向被告黃馨慧請求減少價金，自屬有據。

3.再者，被告黃馨慧雖辯稱縱系爭房屋有系爭瑕疵，然係因外牆或女兒牆防水功能失效所致，應由管委會負責維護及修繕等語，按「上訴人係主張，被上訴人違約，買賣標的物有瑕疵（包括公共設施之欠缺）等情，此乃其與被上訴人間私權之爭執，且此實體之爭執，縱在交屋後亦得主張之。而公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例之規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項（見該條例第34條），並無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權」、「縱買賣契約訂定後交付房屋之前，因區分所有權人之會議決議變更屬於買賣契約範圍內之共有設施部分，若無法達成契約預定之效用，房屋之出賣人仍無從解免其對買受人之瑕疵擔保責任」，有最高法院87年度台上字第2549號民事判決、89年度台上字第1710號民事判決可資參照。準此，公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項，且公寓大廈共用部分固得依區分所有權人會議決議予以拆除、修繕及改良，然此僅在規範區分所有權人彼此間之權利義務關係，並不因此而解免房屋出賣人對買受人間依買賣契約應負之無過失擔保責任。換言之，房屋之出賣人若無法達成買賣契約預定之效用，仍無從解免其對出賣人之瑕疵擔保責任，是被告黃馨慧前揭所辯，洵不足採。

4.次按買賣因物有瑕疵，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，民法第359條前段定有明文。又法院對於減少價金之請求，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價格比較後所得之差額而為斟酌，非可任意酌情增減（最高法院72年台上字第726號民事判決要旨參照）。又依社會一般通念，房屋滲水瑕疵如經適當修補，系爭房屋即可恢復其通常效用狀態，並回復無滲漏

01 水之正常交易價值，是修繕滲水瑕疵回復房屋應有狀態所生
02 費用，故應等同於該系爭房屋因漏水瑕疵所減少之交易價值
03 。經查：原告主張依系爭房屋漏水瑕疵之修復費用219,000
04 元，業據提出昇耀工程行報價單（見本院卷第53頁）為憑。
05 然依原告自承：上開報價單之施工範圍是包括頂樓地板及
06 及外牆全部（見本院卷第185、189頁），然承上所述，系爭
07 房屋漏水係因頂樓女兒牆或外牆防水不足所致，原告並無提
08 出係因頂樓地板防水不足導致系爭房屋漏水，是無法明確證
09 明報價單費用內容之必要性。另相較被告提出安家維修服務
10 有限公司工程估價單（見本院卷第151頁），則明確列明系爭
11 房屋漏水建議修復方式為：①前陽台樑角處滲水注射止漏、
12 ②浴室窗框滲水注射止漏、③頂樓女兒牆底2次施工縫滲水
13 注射止漏，並說明使用之材質、施工方式及保固期間，無論
14 自其鑑估修復方式具體性、費用明確性觀察，均較原告提出
15 之上述報價單可靠；況就回復原狀而言，僅以必要性為限，
16 是被告黃馨慧依鑑定結果僅須針對女兒牆及外牆支出22,500
17 元即可令系爭房屋除去滲漏水之瑕疵，自無須支應額外之工
18 程費用。因此，原告主張被告應負擔之修繕費用，其中22,5
19 00元，尚有依據，逾此部分，則無理由，應予駁回。

20 (二)被告陳俊元部分：

- 21 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
22 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
23 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，
24 關於訂約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條規定
25 甚明。次按不動產經紀人員在執行業務過程中，應以不動產
26 說明書向與委託人交易之相對人解說；前項說明書於提供解
27 說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂買賣契約書時，經
28 紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相
29 對人在不動產說明書上簽章；前項不動產說明書視為買賣契
30 約書之一部分；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故
31 意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負

連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條第2項亦有明定。是不動產經紀業者有就訂約事項固負有調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，然非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應負損害賠償責任，仍應以不動產經紀業者或經紀人員有可歸責之事由，及交易相對人受有損害，其間有因果關係為必要。再「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之」，民法第535條亦有規定。而所謂善良管理人之注意，即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意，已盡此注意與否，應依抽象之標準定之。

2.經查，原告固主張因系爭房屋有上開瑕疵，請求被告陳俊元退還佣金153,600元云云。然依系爭房屋之滲漏水情況，於買賣雙方簽訂系爭契約當時並無法從外觀目視可見，而被告陳俊元居間系爭房屋買賣事宜，就系爭房屋是否有滲漏水之調查方式，係由最瞭解系爭房屋狀況之出賣人即被告黃馨慧於系爭契約之不動產委託銷售標的現況說明書上勾選說明，則以被告陳俊元身為房仲業者，通常不具建築及結構專業，其以詢問原屋主之方式調查系爭房屋是否有滲漏水現象，難認有何未依民法第567條第2項規定善盡調查義務或不符房仲交易常情之情狀，自難論被告陳俊元於執行仲介業務過程中有何過失可言。況上述明旭實業有限公司之檢測報告及安家維修服務有限公司工程估價單，均係被告陳俊元接獲原告通之系爭房屋有漏水後，除告知被告黃馨慧外，亦隨即安排漏水檢測及修繕評估，益徵被告陳俊元並無原告所指違反據實報告及調查義務等情事，已如上述，原告復未就被告陳俊元有何違反原告委託義務，而為利於賣方被告黃馨慧之行為，或有何違反誠實及信用方法，由被告黃馨慧收受利益，致委託之原告受損害之事由，舉證以實其說，是被告陳俊元自得依居間契約收取原告所支付之服務報酬，原告主張依民法第

571 條規定，請求被告陳俊元返還報酬，亦無理由。

3.此外，查系爭房屋之買賣契約業經被告陳俊元居間媒介而成立，且已履約及交屋完成，是被告陳俊元係因依約完成仲介工作而受領報酬，其受領報酬確有法律上原因，原告請求被告返還已支付之報酬，已屬無據。又被告陳俊元並無違反調查及據實報告之義務，業如前述，原告主張被告陳俊元依民法第571 條之規定不得請求報酬，亦無足採。

四、綜上，原告主張被告黃馨慧就其移轉系爭房屋前，該屋已有瑕疵一事等語，堪信為真，惟就被告陳俊元部分，既已盡居間義務，尚難認原告就此主張有理由。故原告依契約物之瑕疵擔保之法律關係，請求被告黃馨慧給付22,500 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年3月24日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其請求於主文第一項之範圍內為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無所據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告黃馨慧敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392 條規定，宣告被告黃馨慧預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

高雄簡易庭 法 官 張茹棻

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

書記官 黃振祐