

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第131號

上訴人 林江洲

上訴人 生銘不動產有限公司

法定代理人 林建志

共 同

訴訟代理人 林石猛律師

戴敬哲律師

複代理人 劉彥廷律師

被上訴人 楊淑燕

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年4月9日臺灣高雄地方法院107年度訴字第1507號第一審判決提起上訴，本院於民國111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一、二項分別逾如附件編號1、2所示部分之訴暨假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

前項廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前因上訴人生銘不動產有限公司（下稱生銘公司）之營業員林建志之仲介，向上訴人林江洲買受門牌號碼高雄市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地，並簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。林江洲於簽約時即保證系爭房屋並無漏水情事，並於不動產委託書銷售標的現況說明書之「建物目前是否有滲漏水之情形」欄位

內勾選「否」，同時於「其他約定事項」欄位內亦約定「因鄰房漏水影響房屋，於交屋前整修完畢」；又林建志向伊介紹時，表示林江洲已將系爭房屋翻新整修，無漏水情事等語，伊乃認系爭房屋本身無漏水情事，僅係受鄰房漏水影響。嗣於交屋時，因上述鄰房漏水影響系爭房屋情形未處理完畢，買賣雙方為此協議減價交屋，伊當時僅知悉系爭房屋3樓因鄰房漏水影響而有部分滲水，修繕費用估價約為新臺幣（下同）15萬元，買賣雙方遂約定減少價金15萬元，伊已支付全部買賣價金。詎伊於交屋後進行整修時，始發現系爭房屋除上述3樓受鄰房影響而漏水外，尚有多處滲漏水情形，至民國107年6月底因大雨不斷，更發現系爭房屋全屋多處均有漏水情形而有嚴重瑕疵，修復費用高達2,049,581元。林江洲於系爭房屋買賣時明知系爭房屋存有嚴重滲漏水瑕疵，竟故意隱瞞，甚且向伊表示無漏水情事，故系爭買賣契約書雖記載林江洲「不負瑕疵擔保」等語，惟因其係故意隱瞞漏水瑕疵，依民法第359條、第360條、第366條規定，該等記載應屬無效，林江洲仍應負瑕疵擔保責任，伊自得請求林江洲減少價金2,049,581元，並以本件起訴狀繕本送達作為減少價金之通知，林江洲就此部分所受價金利益已無法律上原因，依民法第179條規定，應返還予被上訴人；另伊亦得請求上訴人林江洲負債務不履行之損害賠償責任，賠償伊因修復漏水所受損害計2,049,581元，並請求擇一為有利之判決。又因林江洲之配偶王維詩為生銘公司之營業員，本件不動產委託銷售說明書亦由王維詩擔任經紀營業員，是生銘公司應早已知悉系爭房屋有上述嚴重滲水之瑕疵，卻與林江洲聯合隱匿該等瑕疵，故意不告知伊，已違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定之調查、說明義務，及善良管理人之注意義務，致伊受有應支出修繕費用及房屋價值減少之損害，依同條例第4條第1項第4款、第5款及第26條第2項規定，應就伊所受上開損害負損害賠償責任。因林江洲及生銘公司對伊所負給付義務，為不真正連帶債務，爰聲明：(一)林

01 江洲應給付被上訴人2,049,581元，及其中1,949,100元自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中100,481元自民事訴
03 之追加及變更暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年
04 息5%計算之利息；(二)生銘公司應給付被上訴人2,049,581
05 元，及其中1,949,100元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，其中100,481元自民事訴之追加及變更暨準備狀繕本送
07 達翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息；(三)第(一)、(二)
08 項所示給付，如其中一項任一人履行給付後，另項上訴人於
09 給付範圍內，免其給付責任；(四)願供擔保，請准宣告假執
10 行。

11 二、上訴人則分別下列情詞置辯，並均聲明：被上訴人之訴駁
12 回。

13 (一)林江洲以：被上訴人於簽訂系爭買賣契約前已知悉系爭房屋
14 3樓地板有漏水情形存在，是應由被上訴人舉證證明系爭房
15 屋除3樓地板以外之其餘他處滲漏水情形，於交付時即存
16 在。另伊並無故意隱瞞3樓地板以外滲漏水，或保證無該等
17 漏水情事。縱認系爭房屋之滲漏水情形於交付房屋前即已存
18 在，被上訴人就其損害金額亦未盡舉證責任，亦無法證明系
19 爭房屋因漏水減損之價值，自不得依民法物之瑕疵擔保規
20 定，請求減少價金並請求返還該等金額。況本件兩造既另簽
21 立協議書約明：「現有屋況漏水，三方協議由買賣價金扣除
22 15萬元」、「仲介公司（即生銘公司）原服務費30萬元，減
23 收12萬5仟元，服務費變更為為17萬5仟元」、「賣方（即林
24 江洲，下同）及仲介公司共補貼買方（即被上訴人，下同）
25 新台幣27萬5仟元予買方」、「房屋漏水及污水施作工程、
26 房屋後牆退縮部分，由買方自行處理，房屋依現況交屋」、
27 「房屋依現況點交，賣方不負物的瑕疵擔保責任」（下稱系
28 爭協議），被上訴人自不得再向伊請求賠償等語置辯。

29 (二)生銘公司則以：除援引林江洲所為之前開答辯外，另伊於系
30 爭房屋交易前即派員查看系爭房屋當時是否有滲漏水之情
31 事，而於陪同被上訴人看屋過程中，因被上訴人發現系爭房

01 屋3樓地板有漏水情形，故於簽署買賣議價委託書時即註明
02 「3樓地板漏水問題也須完善」之特約條款。其後，經派員
03 了解系爭房屋滲漏原因，疑似鄰屋（即門牌號碼高雄市○○
04 區○○街00號）所導致，經溝通後鄰屋屋主同意配合修繕，
05 買賣雙方嗣於107年1月20日簽訂系爭買賣契約，並約明「鄰
06 房中泰街37號滲漏水影響本案房屋，交屋前整修完畢，其他
07 部分依現況點交，賣方不負標的瑕疵擔保責任」，同時關於
08 被上訴人應給付之服務費報酬，上訴人生銘公司亦同意由35
09 萬元（即買賣總價1,750萬元之2%）減為30萬元。惟因鄰屋
10 屋主無法配合於交屋前施工，故伊與林江洲乃向被上訴人提
11 出減少買賣價金及服務費報酬，由被上訴人自行修繕之要
12 求，經三方同意而於107年3月7日簽署系爭協議，並於不動
13 產委託銷售標的現況說明書上「建物目前是否有滲漏水之情
14 形」乙欄勾選「買方自行修繕」及簽名確認，生銘公司未曾
15 向被上訴人表示「屋主已將系爭房屋翻新整修，而無漏水情
16 事」等語為辯。

17 三、原審判決林江洲及生銘公司各應給付被上訴人2,049,581
18 元，及其中1,949,100元自107年10月16日起，其中100,481
19 元自110年1月26日起，均至清償日止，按週年利率5%五計算
20 之利息，而如其中一人已履行給付，他人於給付範圍內同免
21 給付責任。另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上
22 訴，聲明：(一)原判決暨假執行之宣告均廢棄；(二)被上訴人在
23 第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項：

25 (一)被上訴人前因生銘公司所屬營業員之仲介，向上訴人林江洲
26 買受系爭房屋及其坐落基地，並於107年1月20日簽立系爭買
27 賣契約（含附件不動產委託書銷售標的現況說明書）。

28 (二)林江洲依系爭買賣契約書約定於107年3月5日交付系爭房屋
29 予被上訴人。

30 (三)被上訴人委請其配偶王東泰與生銘公司、林江洲於107年3
31 月7日簽立系爭協議，同時於不動產委託銷售標的現況說明

書上「建物目前是否有滲漏水之情形」欄位勾選「否」。

五、本件爭點：

(一)系爭房屋於交付予被上訴人時，除3樓地板漏水外，是否仍有他處亦有漏水之瑕疵？漏水位置為何？林江洲有無故意隱瞞漏水瑕疵？

(二)被上訴人主張林江洲應依民法第360條規定，就上開漏水負損害賠償責任，或依民法第359條規定減少價金2,049,581元，而依據民法第179條規定請求上訴人林江洲返還價金2,049,581元，是否有據？

(三)生銘公司是否違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定之調查、說明義務，致被上訴人受有損害，而應負賠償責任？

六、本院之判斷：

(一)系爭房屋於交付予被上訴人時，除3樓地板漏水外，是否仍有他處亦有漏水之瑕疵？漏水位置為何？林江洲有無故意隱瞞漏水瑕疵？

1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第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。但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。而房屋，不論係新建或中古屋，均係屬供人居住用途之住宅，故若有滲漏水情事發生，衡情將導致屋內財物毀損、嚴重干擾使用者生活起居之結果，而無以完足發揮供人居住之目的，亦且影響房屋交易價格。是如房屋存有多處滲漏水之情形，自屬減少其通常效用及價值之瑕疵。

2.被上訴人主張上訴人交付系爭房屋時，除3樓地板漏水外，尚有多處發生漏水情形等情，業據提出房屋修繕費用估價單（下稱系爭估價單）為憑（見原審卷一第12至13頁）。復查：

(1)證人即開立上開房屋修繕費用估價單之證人陳昭忠證述：上開房屋修繕費用估價單係由我製作並進行後續修繕，我從事房屋漏水修繕經驗27年，我於107年4月份去系爭房屋共2次，第1次去的時候天氣很好，所以沒有發現有漏水的情況，第2次我去估價的前一天有下雨，就發現漏水情形為整個天花板矽酸鈣板都有漏水痕跡，從頂樓滲到4樓廁所的天花板、牆面，另外3樓的陽台也滲到2樓的天花板矽酸鈣板，還有從3樓、2樓的外牆滲水近來造成屋內牆面油漆剝落，頂樓、3樓、2樓部分我都有直接看到水滲透進來的狀況，至於外牆部分雖沒有直接看到水滲透進來的狀況，但可以看到內牆部分是潮濕的等語（見原審卷一第119至122頁）。另證人即曾受林江洲委託檢修系爭房屋之蔡永華證稱：因朋友介紹去幫林江洲做系爭房屋，幫忙改樓梯，順便檢查整棟有無漏水，當時1樓有壁癌，2樓天花板相當於3樓的地板有漏水的痕跡，應該是從隔壁流過來的，4樓增建接縫處有漏水，4樓天花板有稍微的水痕，有幫忙處理過一次用高壓灌注水性防水劑，其餘的部分就沒有漏水，沒有用儀器測試，就是用肉眼，也只有看矽酸板，沒有打開矽酸鈣板看天花板，陽台也看過，沒有漏水、判斷高壓注射的位置也是用肉眼，沒有任何測試，浴室的部分我只在浴缸放水，但沒有漏水，後來1樓的部分沒有修防水，因林江洲叫我把1樓和3樓合併處理，我沒有空等，我巡視的時候發現1樓、4樓都有水痕，也都有跟林江洲說，但我只有做油漆，我做完後不到1個月林江洲就把房子賣出去了等語（見本院卷第485-491頁、第501-503頁）。雖證人陳昭忠與證人蔡永華就所觀察系爭房屋漏水之狀況有所差異，然就系爭房屋除3樓地板漏水外，確尚其他處漏水之事實，證述尚無不符。又漏水之現況觀察，除觀察者本身之因素將導致差異外（諸如是否具有專業、觀察時之注意程度及觀察位置之選擇、主觀之判斷等），尚會因觀察當時天候狀況、是否經長時間降雨而有差異，是上揭2證人就所證述系爭房屋漏水之狀況有所出入，應屬正常。證

01 人蔡永華既於檢視系爭房屋後告知林江洲系爭房屋至少有上
02 述所證稱滲漏水應予修繕之情形，林江洲應已知系爭房屋非
03 僅3樓有鄰房漏水之事實，且由證人蔡永華證述系爭房屋1樓
04 未修防水之事實，可推論1樓確有漏水而需修繕，是系爭房
05 屋至少包括1樓及頂（4）樓亦有漏水之事實，可堪認定。

06 (2)又本件經送高雄市土木技師工會進行鑑定，鑑定結果略以：

07 (1) 1樓右側牆壁滲水：確認臨中泰街端牆壁、牆壁底部及
08 後側牆壁有漏水現象，其漏水原因為下雨時，磚牆水泥砂漿
09 毛細現象而導致牆壁含水量增加致牆壁底部牆面發生漏水現
10 象；(2) 2樓浴室廁所天花板漏水：因本處位置已由被上訴
11 人自行僱工修繕完成，經兩造確認無法鑑定漏水位置及成
12 因；(3) 3樓浴室廁所天花板漏水：經對於4樓浴室廁所地
13 板進行蓄水試驗，確認系爭建物3樓天花板增建結構與房屋
14 原結構銜接處漏水，其原因為水分經由房屋新舊結構銜處滲
15 流至3樓天花板；(4) 3樓側陽台牆壁漏水：因本處位置已
16 由被上訴人自行僱工修繕完成，經兩造確認無法鑑定漏水位
17 置及成因；(5) 4樓天花板漏水：其成因為房屋頂樓增建結
18 構與原有房屋結構銜接處及頂樓地板混凝土孔隙及裂縫滲水
19 所致。有高雄市土木技師公會鑑定報告可憑（見外放鑑定報
20 告，下稱系爭鑑定報告）。由上揭鑑定結果，系爭房屋漏水
21 係肇因於系爭房屋增建與主體建物銜接縫隙，以及相關結
22 構，衡情當不可能係短時間內發生，而為長期因素。另自10
23 5年至107年系爭房屋交付前，高雄市曾數次因颱風而達停止
24 上班上課標準，有被上訴人所提出之高雄市歷次發布天然災
25 害停止上班上課及日雨量表可憑（見本院卷第621-651
26 頁），證人蔡永華既於一般大雨之際檢查系爭房屋時，肉眼
27 即可見系爭房屋有漏水（見本院卷第489頁），林江洲自不
28 可能於前開年度颱風強度達停止上班上課程度，未查見系爭
29 房屋除3樓地板外，尚有其他滲漏水之位置，是堪認系爭房
30 屋於交付予被上訴人時，除3樓地板外，尚有他處漏水瑕疵
31 存在，且應為林江洲所明知。

01 (3)又漏水之位置部分，經查：

02 ①依系爭估價單所載，被上訴人修繕項目包括2樓右側房間、2
03 樓前面房間、4樓前面房間、3樓側邊陽台、2樓前後陽台、
04 房屋外牆、3樓及4樓衛浴、1樓天花板等（見原審卷一第12-
05 13頁）。與原審委由高雄市土木技師公會進行鑑定時，兩造
06 至現場確認漏水之滲漏水部分，僅為1樓右側牆壁滲水、2樓
07 浴室廁所天花板漏水、3樓浴室廁所天花板漏水、3樓側陽台
08 牆壁漏水、4樓天花板漏水等有異（見鑑定報告第3-4頁）。
09 雖證人陳昭忠證稱上開估價單均係為修繕漏水（見本院卷第
10 569頁），然被上訴人既自承委託陳昭忠施作者，包括翻修
11 及整理工程等（見本院卷第309頁），證人陳昭忠亦證述：
12 被上訴人委託施作者，包括翻修、土木、防水及整理，至於
13 鋁窗、鐵門是另一張估價單等語（見本院卷第565、563
14 頁），又因證人蔡永華證稱：一般房屋翻修防水都要重新作
15 等語（見本院卷第497頁），而證人蔡永華此部分證述，亦
16 符一般房屋翻修實務，足見系爭估價單上所載之修繕項目，
17 有相當部分實係翻修系爭房屋而需重新施作防水，非用於修
18 繕原有漏水。佐以證人陳昭忠並無任何營建防水技術士資
19 格，其所經營之工程行亦未取得營建防水協會之認證（見原
20 審卷一第124頁），且就2樓右側房間滲漏水之原因，先稱經
21 紅外線偵測是由隔壁相鄰部分滲漏；後改稱係因增建導致由
22 3樓地板漏水等語（見原審卷一第123頁）；另就頂樓陽台、
23 3樓側邊陽台、2樓前後陽台是否漏水部分，證述：因1樓車
24 庫有漏水，「推測」與2、3樓陽台均有關係等語（見本院卷
25 第569頁），除前後陳述不一，復有非專業推測之詞，足認
26 陳昭忠應無能力區別系爭房屋何處原有漏水需為修繕。

27 ②另參被上訴人對上訴人提起本件訴訟，並於訊問證人陳昭忠
28 後，原審法院認有必要，得兩造同意再囑託高雄市土木技師
29 公會進行鑑定，衡情被上訴人應可知兩造仍對包括系爭房屋
30 是否有漏水、何處漏水等爭點有爭議，則於會同高雄市土木
31 技師公會進行鑑定時，為維權利以及利於鑑定技師可進行綜

01 合評估及鑑定，衡情經修復之部分，亦會向鑑定技師完整陳
02 述系爭房屋原有漏水之部分並會同檢視，而被上訴人卻僅向
03 鑑定人陳述包括已修繕完畢之2樓浴室廁所天花板漏水、3樓
04 側陽台牆壁漏水、4樓天花板漏水部分向鑑定技師表示曾漏
05 水之事實（見鑑定報告第4頁），未及於系爭估價單所載其
06 他位置，此即與常情不合。綜上，自不能以證人陳昭忠之證
07 述，以及系爭估價單上標註有「防水工程」之位置，即逕認
08 該部位均為系爭房屋原有漏水之處。

09 ③而系爭鑑定報告中，就有關2樓浴室廁所天花板及3樓側陽台
10 牆壁漏水部分，雖因已修繕而未能鑑定，惟證人楊裕盛證
11 述：有去看現場，但因為兩造都不爭執已經修繕完畢，所以
12 沒有用儀器檢測等語（見本院卷第473頁）。是依證人楊裕
13 盛所證述，兩造既就上揭位置曾現場勘查，確認有修繕痕跡
14 而向鑑定人表示不爭執已修繕完畢之事實，則可認前揭系爭
15 鑑定報告未為鑑定之位置，原亦有漏水之事實。

16 ④綜前所述，系爭房屋漏水之位置，應以兩造會同高雄市土木
17 技師公會鑑定時確認漏水位置為準，即包括1樓右側牆壁、2
18 樓浴室廁所天花板、3樓浴室廁所天花板、3樓側陽台牆壁及
19 4樓天花板（下合稱系爭漏水位置），均有漏水之事實。

20 3.又林江洲4樓部分雖有委任證人蔡永華進行防水，惟依蔡永
21 華所證稱之防水工法，即高壓注射自行研發之水性防水漆
22 （見本院卷第499頁），證人楊裕盛證述：依施工經驗，是
23 將漏水點刨除重新施作，不會以注射方式來故，一般市面上
24 所謂的注射工法是否合理無法表示意見等語（見本院卷第49
25 9頁）。林江洲委任蔡永華施作之防水工法，既非專業土木
26 技師所用於施作或補救漏水之工法，證人蔡永華亦自承：自
27 行研發的水性防水漆沒有申請專利，僅有商標等情（見本院
28 卷第499頁），且除蔡永華所進行高壓注射點以外，系爭房
29 屋4樓天花板尚有多處漏水點，亦經證人楊裕盛於比對蔡永
30 華所描繪之注射點後證述明確（見本院卷第491頁、第511
31 頁），是難認林江洲就已知有漏水之部分為適當之修補。

01 4.綜上，系爭房屋於交付前，除3樓地板外，尚有系爭漏水位置
02 置亦有漏水，且為林江洲所知悉，然林江洲未為妥適修繕，
03 復未告知被上訴人，而僅於系爭買賣契約第17條及系爭協議
04 書載明3樓漏水部分，及為如何處理之方式，復於不動產委
05 託銷售標的現況說明書上就建物是否有滲漏水之情形部分，
06 勾選「否」，堪認對被上訴人為不實告知而有隱瞞前揭系爭
07 漏水位置亦有漏水之事實。

08 (二)被上訴人主張林江洲應依民法第360條規定，就上開漏水負
09 損害賠償責任，或依民法第359條規定減少價金2,049,581
10 元，而依據民法第179條規定請求上訴人林江洲返還價金2,0
11 49,581元，是否有據？

12 1.按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵
13 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前
14 條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負
15 擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。以特約免除
16 或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故
17 意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第355條及第366條分
18 別定有明文。次按，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之
19 規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
20 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
21 少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得
22 不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出
23 賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第359條、第360條亦
24 有明文。

25 2.經查，系爭房屋除3樓地板漏水外，尚有系爭漏水位置亦有
26 漏水之情形，已如前述，系爭房屋存在瑕疵乙節，已足認
27 定。雖兩造共同簽署系爭協議書，其上載明林江洲於減價後
28 不負物之瑕疵擔保責任（見原審卷一第11頁），然林江洲既
29 明知系爭房屋除3樓地板外，明知尚有其他位置漏水之事
30 實，然竟未告知被上訴人，依民法第366條之規定，上揭免
31 除林江洲瑕疵擔保責任之約定，自屬無效。林江洲復稱依被

01 上訴人另案所為之陳述，可知被上訴人於買受系爭房屋前即
02 已知悉1樓車庫部分牆面滲水云云。被上訴人固於另案稱：
03 牆壁粉刷在雨季過後，牆面即出現壁癌現象，故下雨過後可
04 輕查知等語，然上訴人並未舉證被上訴人於系爭房屋買賣
05 前，曾於連續降雨或大雨後前往看屋，而可發現系爭房屋有
06 漏水情事存在，復未舉證證明被上訴人有其他明知或有過失
07 而不知有前揭位置漏水之瑕疵，林江洲自仍應就系爭房屋因
08 系爭漏水位置有漏水之瑕疵，負瑕疵擔保責任。

09 3.被上訴人主張應以修補系爭漏水位置之費用作為請求損害賠
10 償之金額，而所需支出之總費用為2,049,581元，有系爭估
11 價單及系爭鑑定報告中就1樓右側牆壁鑑定所需之費用為
12 憑。然如前所述，證人陳昭忠所開立之系爭估價單，包括非
13 修補原有漏水位置之工程，佐以有關3樓浴室廁所天花板漏
14 水修復費用部分，依證人陳昭忠所證，估價單中雖載明係
15 3、4樓四間衛浴，實僅係3樓之修繕金額等語（見本院卷第5
16 71頁）；而依高雄市土木技師公會鑑定結果，3樓浴室廁所
17 天花板漏水修復費用為210,352元（見鑑定報告第11頁）。
18 然證人陳昭忠所開立之估價單，3樓衛浴之修繕費用竟高達4
19 2萬元，是本院審酌後，由專業程度以及中立性、必要性，
20 認原則應以高雄市土木技師公會鑑定之修繕金額為準，即就
21 1樓右側牆壁、3樓浴室廁所天花板、4樓天花板漏水部分之
22 修繕費用，合計為557,297元。至高雄市土木技師公會未予
23 鑑定，惟本院認確有漏水之位置，為2樓浴室廁所天花板及3
24 樓側陽台牆壁，其中2樓浴室天花板，依被上訴人所述，位
25 於原本2樓前方及右側房間都有（見本院卷第607頁），則參
26 酌系爭估價單中所載「2樓右側房間」及「2樓前面房間」有
27 關天花板之工程，僅「天花板拆除」、「天花板修復」2項
28 客觀上與修復天花板漏水有關，此部分之金額合計為58,000
29 元（20,000+38,000=58,000），應為合理，可列入必要之修
30 繕金額。另3樓側陽台牆壁部分，參酌系爭估價單所載防水
31 工程部分為16,000元，參酌證人楊裕盛前所證述，系爭估價

單上只有防水部分是在修繕漏水部分之情以觀（見本院卷第473頁），此部分金額亦應同予列入。綜上，被上訴人依民法第360條之規定，可請求合理修繕漏水之總金額，應為631,297元（計算式：557,297 + 58,000 + 16,000 = 631,297）。逾此範圍，即無理由。

4.雖被上訴人復援引民法第359條之規定，主張系爭房屋因漏水而可請求減少價金，而可依民法第179條之規定，請求林江洲返還2,049,581元云云。然系爭房屋漏水之情形，既屬可修復之瑕疵，上訴人已依民法第360條之規定，請求以修補漏水必要費用631,297元作為損害賠償，並經本院判准如上，衡情修復漏水完成後，已回復系爭房屋應有之功能，而達致正常供居住使用功能，且上訴人未為其他舉證，客觀上難認有減損價值，是上訴人依民法第360條之規定，請求減少價金，並依民法第179條之規定，請求返還逾上揭經本院判准賠償金額之款項，即屬無據。

(三)生銘公司是否違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定之調查、說明義務，致被上訴人受有損害，而應負賠償責任？

1.按「本條例用辭定義如下：…四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。…七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」、「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書。…第1項第5款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。」、「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」、「經營仲介業務者經買賣或租

01 賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下
02 列規定辦理：…三、提供買受人或承租人關於不動產必要之
03 資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產
04 之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢
05 查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為
06 之規定。」、「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故
07 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
08 連帶賠償責任。」不動產經紀業管理條例第4條第4款、第5
09 款、第7款、第22條第1項第5款、第2項、第23條第1項、第2
10 4條、第24條之2及第26條分別定有明文。又依據行政院內政
11 部89年5月19日臺內地字第1080265601號令公布之「不動產
12 說明書應記載及不得記載事項」之「壹、應記載事項…二、
13 成屋…(一) 建築改良物…6. 建物瑕疵情形：」中，關於買
14 賣標的是否有滲漏水情形及滲漏水位置乙節，乃屬應載明事
15 項。

16 2. 經查，生銘公司所經營事業內容，包括不動產仲介經紀業
17 務，有生銘公司變更登記表可憑（見原審卷一第31、32
18 頁），屬不動產經紀業。生銘公司既自承於105年2月25日起
19 即受託出售系爭房屋，並銷售約2年後被上訴人有意購買等
20 情（見原審卷一第58、59頁），而依證人蔡永華上開證述，
21 系爭房屋於出售前曾委任蔡永華進行檢查，而證人蔡永華由
22 肉眼視之，既可輕易發現包括1、4樓均有滲漏水，且漏水原
23 因依鑑定結果，係源於結構問題，應存在已久，復經歷多次
24 非輕之颱風侵襲，生銘公司竟在長達2年之受託銷售期間，
25 未發現漏水，或協助被上訴人進行必要之檢查，難認其對系
26 爭房屋曾進行必要之檢查，自違反前開不動產經紀業管理條
27 例第24條之2第4款、第5款之規定，其有過失甚明。

28 3. 生銘公司雖辯以伊前就仲介系爭房屋請求被上訴人給付服務
29 費，並經原審法院以107年度簡上字第336號認定伊已盡檢查
30 及告知義務勝決其勝訴（下稱前案），有爭點效之適用，被
31 上訴人不得於本案為相異之主張云云。惟按學說上所謂之爭

點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之。本件既有蔡永華之證詞為新訴訟資料，且足認生銘公司確有前揭過失，揆諸上揭論述，前案判決理由就本件自不生爭點效，生銘公司此部分之抗辯，為無理由。

4. 綜上，生銘公司就系爭房屋未盡必要之檢查，及協助檢查3樓地板外其他漏水瑕疵，致被上訴人未能斟酌是否購買系爭房屋，或就系爭漏水位置於價格上是否應予折讓等進行協商，致買受後需支出前揭必要修繕費用而受有損害，依不動產經紀業管理條例第26條之規定，自應就被上訴人所受上述修繕費用部分，負損害賠償之責。

(四) 按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付。查林江洲與生銘公司對被上訴人前揭所受修繕費用之損害，係分別基於前揭不同原因，而對於被上訴人所受上開請求款數額各負全部給付之責任，其給付具有同一之目的，是其性質即為不真正連帶債務，其中一人為給付，其餘上訴人自應同免責任。

七、綜上所述，被上訴人分別依民法第360條、不動產經紀業管理條例第26條之規定，請求林江洲及生銘公司各應給付被上訴人631,297元，及其中530,816元（不含系爭房屋1樓右側牆壁滲水修復費用）自起訴狀繕本送達翌日即107年10月16日起，其中100,481元（被上訴人於第一審起訴後方追加之

系爭房屋1樓右側牆壁滲水修復費用)自民事訴之追加及變更暨準備狀繕本送達翌日即110年1月26日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，暨如其中林江洲及生銘公司任一人為給付，他人於給付範圍內同免給付責任，均屬正當，應予准許，逾此範圍部分，為無理由而應予駁回。原審判命林江洲及生銘公司給付逾前揭金額之部分，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院略異，惟結論並無不同仍應予以維持。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認不足影響本判決之結果，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第1項、第85條第1項、第463條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

民事第二庭

審判長法 官 黃國川

法 官 何佩陵

法 官 李怡諄

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

書記官 梁美姿

附件：

編號	主 文 內 容
1	林江洲應給付被上訴人新臺幣陸拾參萬壹仟貳佰玖拾柒元，及其中新臺幣伍拾參萬零捌佰壹拾陸元自民國一〇七年十月十六日起，其中新臺幣壹拾萬零肆佰捌拾壹元自民

	國一一〇年一月二十六日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
2	生銘不動產有限公司應給付被上訴人新臺幣陸拾參萬壹仟貳佰玖拾柒元，及其中新臺幣伍拾參萬零捌佰壹拾陸元自民國一〇七年十月十六日起，其中新臺幣壹拾萬零肆佰捌拾壹元自民國一一〇年一月二十六日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
備註	