

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第253號

上訴人 陳虹芮

訴訟代理人 潘聖瑋

上訴人 楊夏菁

訴訟代理人 王正宏律師

被上訴人 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

兼訴訟代理人 何明忠

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國111年6月2日臺灣高雄地方法院109年度訴字第1351號第一審判決，各自提起上訴，上訴人陳虹芮並為訴之追加，本院於111年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人楊夏菁給付上訴人陳虹芮逾新臺幣壹拾捌萬肆仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人陳虹芮在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人楊夏菁之其餘上訴、上訴人陳虹芮之上訴及追加之訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審（含追加部分）訴訟費用，由上訴人楊夏菁負擔百分之十一，餘由上訴人陳虹芮負擔。

事實及理由

一、上訴人陳虹芮主張：兩造於民國107年3月21日，經由被上訴人仲捷不動產仲介經紀有限公司（下稱仲捷公司）及其受僱人即被上訴人何明忠（下稱仲捷公司等2人）居間仲介，簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）418萬元，向對造上訴人楊夏菁購買高雄市○○區○○

段○○段00000地號應有部分10分之1土地及其上同段493建號即門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷0號3樓建物（下稱系爭房屋，與上述土地合稱系爭房地）。詎楊夏菁、仲捷公司等2人明知系爭房屋浴室外牆及房間牆壁有滲水導致之壁癌、廚房熱水管阻塞無熱水可用，卻故意不告知伊，且系爭契約之不動產說明書現況調查表（下稱系爭調查表）竟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。伊因上開瑕疵支出漏水修繕費用11萬7000元、廚房熱水管修繕費用6萬7000元。又系爭房屋因上開瑕疵，致伊受有房屋價值減損30萬元之損害。楊夏菁自應依民法第360條之規定負賠償責任。而仲捷公司等2人未盡其服務義務，應依民法第571條規定，返還服務費8萬3000元。爰求為命楊夏菁應給付伊48萬4000元，及自109年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；仲捷公司等2人應返還伊8萬3000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；暨願供擔保請准宣告假執行之判決。（其中請求仲捷公司等2人給付利息部分，係於第二審為訴之追加，經核與原訴請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許；至陳虹芮於原審其餘之請求，業經敗訴確定，不予載述。）

二、楊夏菁及仲捷公司等2人則以：

（一）楊夏菁部分：陳虹芮於簽訂系爭契約前，即明知系爭房屋為屋齡30餘年之中古屋，且有前往系爭房屋實地查看2次，本可輕易檢視房屋屋況，其於購屋後反指伊遮蔽壁癌，並非事實。又系爭調查表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，此係經買賣雙方確認後而為勾選，陳虹芮亦在選項旁邊簽名確認，是系爭契約第9條第3項及系爭調查表之內容，並非對系爭房屋品質之保證。再者，陳虹芮應了解系爭房屋之屋況與全新之房屋不能相比，然陳虹芮仍同意以當時之屋況購買系爭房屋，而房屋壁癌及廚房熱水管阻塞並非影響結構安全或其他經雙方明確約定不容許

01 存在之情形，且係屬一般中古房屋歷經相當年數後，建築材
02 料及管線自然耗損而產生之狀況，自非屬瑕疵而不在買賣之
03 瑕疵擔保範圍。縱認為壁癌及廚房熱水管阻塞屬不具備通常
04 或契約預定之效用、品質或價值之瑕疵，陳虹芮於系爭契約
05 簽訂前及交屋前均知悉房屋有壁癌之情形，且同意現況交
06 屋，已拋棄瑕疵擔保責任，伊自不負擔瑕疵擔保責任，陳虹
07 芮請求修繕費用及賠償房屋價值減損之損害，均屬無據等
08 語。

09 (二)仲捷公司等2人部分：陳虹芮於107 年3 月21日與楊夏菁簽
10 訂系爭契約，並於107 年4 月28日完成點交，伊等已盡仲介
11 義務，並無違反誠信原則。又伊等不知系爭房屋有瑕疵，嗣
12 陳虹芮於107 年5 月2 日告知伊等房屋漏水、廚房無熱水可
13 用等情，伊等旋即聯絡買賣雙方處理，並協調水電師傅前往
14 勘查，詎陳虹芮竟避不見面，亦拒不開門維修，其請求伊等
15 退還服務費為無理由等語，資為抗辯。

16 三、原審判命楊夏菁應給付陳虹芮48萬4000元，及自109年7月21
17 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為准免假執行宣
18 告，暨駁回陳虹芮其餘之訴。陳虹芮、楊夏菁各就其敗訴部
19 分，提起一部上訴，陳虹芮並為訴之追加，其聲明：(一)原判
20 決關於駁回陳虹芮後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部
21 分，仲捷公司等2人應再給付陳虹芮8萬3000元，及自起訴狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)楊夏
23 菁之上訴駁回。楊夏菁聲明：(一)原判決關於命楊夏菁給付超
24 過13萬6287 元本息部分及該部分假執行之宣告暨訴訟費用
25 之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，陳虹芮在第一審之訴及假
26 執行之聲請均駁回。仲捷公司等2人則聲明：陳虹芮之上訴
27 及追加之訴均駁回。

28 四、兩造不爭執事項：

29 (一)楊夏菁於107年3月21日由訴外人楊夏芬代理，與陳虹芮在仲
30 捷公司仲介下簽立系爭契約，買賣價金418萬元，系爭房地
31 於107年4月16日將所有權移轉登記予陳虹芮，並於同月28日

01 完成點交。

02 (二)系爭契約之系爭調查表，係記載房屋無滲漏水狀況，點交時
03 房屋之水電設施應保持得正常使用。

04 五、得心證之理由：

05 (一)陳虹芮請求楊夏菁給付部分：

06 1.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
07 負擔，但契約另有訂定者，不在此限；買賣因物有瑕疵，而
08 出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
09 契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，
10 買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之
11 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
12 行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第
13 373條、第359條、第360條定有明文。又物之瑕疵係指存在
14 於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，
15 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
16 疵。出賣人自負有擔保其物危險移轉於買受人時，無滅失或
17 減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預
18 定效用之瑕疵（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨
19 參照）。

20 2.經查：楊夏菁於107年3月21日由楊夏芬代理，與陳虹芮在仲
21 捷公司仲介下簽立系爭契約，買賣價金418萬元，系爭房地
22 於107年4月16日將所有權移轉登記予陳虹芮，並於同月28日
23 完成點交。又系爭調查表記載房屋無滲漏水狀況，點交時房
24 屋之水電設施應保持得正常使用等情，業據兩造不爭執，並
25 有系爭契約書、系爭調查表可稽（雄司調卷第17至23頁），
26 此部分事實堪認屬實。

27 3.陳虹芮主張：伊於交屋後之107年5月間，發現系爭房屋有滲
28 水、壁癌及熱水管阻塞等嚴重瑕疵，於5月2日即通知何明忠
29 房屋有滲漏水及壁癌之情形等語，業據提出其與何明忠Line
30 對話紀錄為證（訴字卷第197頁），並為兩造所不爭。而依
31 系爭調查表所載，其中房屋是否有滲漏水情形乙欄，係勾選

「否」，並由楊夏菁、陳虹芮分別於其上簽名，足見陳虹芮買受系爭房屋時，楊夏菁未告知房屋有滲漏水之瑕疵，陳虹芮亦不知有此瑕疵存在，陳虹芮係於交屋後始發現房屋有滲漏水及壁癌之情形。

4.又原審囑託高雄市土木技師公會鑑定系爭房屋之瑕疵，鑑定結果如下：

(1)系爭房屋之公共浴廁、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？

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，確認公共浴廁及主臥浴廁滲水，造成公共浴廁之門外牆、邊次臥內浴廁外牆、主臥浴廁、主臥浴廁外牆等處發生油漆剝落及產生白色粉狀物(壁癌)情形。

②系爭房屋經積水試驗，配合紅外線儀及混凝土水分計檢測，確認主臥前陽台及前陽台並無滲漏水情形。

③系爭房屋邊次臥標準窗框、窗框牆面，有外牆裂縫造成滲漏水，致牆壁內側(室內牆面)油漆剝落、起泡情形。

(2)若有上開情形，可否判斷原因為何？人為因素或自然等不可抗力因素造成？

①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、主臥前陽台外牆等處發生油漆剝落及產生白色粉狀物(壁癌)，為溫度變化、地震影響、裝修材料及防水材料老化等自然不可抗力因素造成。

②邊次臥標準窗框、窗框牆面等處發生油漆剝落、起泡，為溫度變化、裝修材料及防水材料老化等自然不可抗力因素造成。

(3)若有上開情形，可否推測是鑑定前多久之前之狀況？

依陳虹芮提供久勝工程有限公司（下稱久勝公司）於108.01.26估價單，內含當時房屋照片顯示邊次臥內浴廁外牆、公共浴廁之門外牆、主臥浴廁外牆、主臥外牆、邊次臥標準窗

01 框、窗框牆面等瑕疵已經存在。故判斷該瑕疵於108.01.26
02 久勝公司提供估價單前即已存在。

03 (4)該屋之熱水器到廚房流理台水龍頭間之熱水管是否有阻塞之
04 情形？若有，可否判斷多久以前發生？

05 ①確認廚房流理台水龍頭與目前使用熱水器間未聯通或閉鎖。

06 ②推斷廚房流理台水龍頭無法提供熱水發生於105年以前，至
07 75年間。

08 5.審諸鑑定人係以熱傳導、紅外線、混凝土水分計等方式，檢
09 測熱水管情形及積水漏水狀況，以實際勘查、試驗結果而為
10 鑑定，有鑑定報告書可稽（外放），應屬客觀專業，鑑定結
11 果堪予採信。足見系爭房屋於交屋前即有形成滲水、壁癌、
12 熱水管阻塞等瑕疵。而系爭房屋原為楊夏菁所有，對於上開
13 瑕疵，應無不知之理，縱平時未加以注意，在出售系爭房屋
14 前，亦應依系爭調查表所列之可能瑕疵情形，加以一一檢
15 視，以確認瑕疵有無，並明確告知買受人。然楊夏菁於締約
16 時，並未告知陳虹芮系爭房屋有滲漏水、熱水管有阻塞之瑕
17 疵，致陳虹芮不知有瑕疵仍為購買，顯因可歸責於楊夏菁之
18 事由，陳虹芮就系爭房屋之瑕疵給付所生之損害，依民法第
19 360條規定，自得請求楊夏菁賠償。

20 6.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
21 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
22 文。查上開鑑定報告就修繕費用之鑑定結論為：「系爭房屋
23 瑕疵修繕範圍包含公共浴廁、主臥浴廁、公共浴廁之門外
24 牆、邊次臥內浴廁外牆、邊次臥標準窗框、窗框牆面內側及
25 外側、廚房熱水管埋設，經評估修繕費用為13萬6287元。修
26 繕費用評估表及修繕項目詳附件9。」等語。上開費用評估
27 之價格，固為鑑定標的修復之合理價格，惟並非絕對價格，
28 仍應考量市場供需機制，並參酌修繕廠商實際報價情形，以
29 為認定。本件依陳虹芮提出久勝公司估價單載明漏水修繕費
30 用11萬7000元，另廚房熱水管修繕費用6萬7000元，總計為1
31 8萬4000元（雄司調卷第25、35頁），與上開鑑定之估價相

較，並無不合理之差距，佐以近來物價上漲、工資材料成本提高，乃眾所周知，是陳虹芮依民法第360條規定，請求楊夏菁賠償因系爭房屋瑕疵所生相當於修繕費用之損害18萬4000元，應屬可採。

7.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理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院104年度台上字第523號判決意旨參照）。準此，物被毀損時，被害人固得請求填補物理性瑕疵之損害及交易性貶值損失，惟倘無交易性貶值損失，尚不得以凡物有瑕疵，經修復後，均仍得請求貶值損失。系爭房屋雖有滲水、壁癌，及熱水管阻塞等之瑕疵，惟修補費用不高，顯見瑕疵並非重大，尚無涉及結構安全問題，經修復後，即屬無瑕疵狀態，依一般不動產交易通念，並不致房價貶損。況系爭房屋於75年12月9日為第一次登記，有建物登記謄本可憑（審訴卷第37頁），簽訂系爭契約時係屬屋齡逾30年之中古屋，買賣價金自己考量房屋之水電管線老舊、市場價格較為低落等因素，尚難認系爭房屋瑕疵經修補後，房屋交易價格仍有更為減損情事。此外，陳虹芮並未就系爭房屋瑕疵經修補後，尚受有交易性貶值損害乙節，盡舉證之責，其請求楊夏菁賠償交易價值貶損損失30萬元，即無足取。

(二)陳虹芮請求仲捷公司等2人給付部分：

按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。陳虹芮主張：仲捷公司等2人未盡其服務義務，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應負連帶賠償責任，故其2人應依民法第571條規定，返還服務費8萬3000元云

云。查陳虹芮經由仲捷公司等2人之居間仲介，以總價418萬元向楊夏菁購買系爭房地，係由何明忠偕同陳虹芮參觀系爭房屋、協助支付斡旋金、與買賣雙方聯繫，至提供買賣契約及系爭調查表，協助陳虹芮簽約及確認屋況，為兩造所不爭執，仲介過程已符合一般房屋仲介應盡之義務，亦符合誠實及信用方法。至於楊夏菁未告知瑕疵之情，亦無證據證明仲捷公司等2人事先知情，是陳虹芮依上開規定，請求仲捷公司等2人返還服務費8萬3000元，並無理由。

六、綜上所述，陳虹芮依民法第360條、第571條規定，請求楊夏菁給付18萬4000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年7月21日（審訴卷第25頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分（其中13萬6287元本息部分業已確定），為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分即4萬7713元本息（18萬4000—13萬6287=4萬7713），判命楊夏菁如數給付，並為准免假執行，核無不合，楊夏菁上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。上開不應准許部分，其中原判決命楊夏菁應給付30萬元本息，並為假執行之宣告，尚有未合，楊夏菁指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至其他不應准許部分（即陳虹芮請求仲捷公司等2人再給付8萬3000元），原判決為陳虹芮敗訴之諭知，核無不合，陳虹芮上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。另陳虹芮追加請求仲捷公司等2人給付利息部分，亦屬無據，應駁回追加之訴。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

據上論結，陳虹芮之上訴及追加之訴為無理由、楊夏菁之上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民事第六庭

01
02
03
04
05
06
07

審判長法官 魏式璧
法官 郭慧珊
法官 賴文嫻
書記官 葉淑華

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日