

臺灣南投地方法院民事判決

108年度訴字第459號

原告 廖子繕
訴訟代理人 劉宣辰律師
被告 楊舒淳
游素雲

周家實業有限公司

兼
法定代理人 周滿靜
被告 林世立
共同
訴訟代理人 詹志宏律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年8月19日言詞辯論終結，茲判決如下：

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、原告起訴主張略以：

(一)原告於民國108年3月17日與被告周家實業有限公司（下稱周家公司）簽立不動產購買意願書（下稱系爭購買意願書），約定仲介報酬費用為購買總價之2%，原告並當場交付幹旋金新臺幣（下同）60,000元予被告周家公司僱用之不動產經紀營業員即被告周滿靜，用以向被告楊舒淳購買其所有坐落南投縣○○鎮○○段0000000地號土地及其上同段761建號房屋（門牌號碼：南投縣○○鎮○○路0號，下稱系爭房屋，與上述土地合稱系爭房地），後被告楊舒淳委由其母即被告游素雲於108年3月25日與原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），契約內容亦包括「標的物現況說明書」

(下稱系爭現況說明書)，並經勾選無滲漏水情形、自來水及排水系統正常、房屋無占用他人土地、使用自來水正常、無違建等事項。原告依系爭買賣契約書約定內容，給付被告楊舒淳系爭房地價金5,800,000元，及支付被告周家公司116,000元居間服務費後，即於108年5月17日入住系爭房屋；詎原告入住後，發現系爭房屋有滲漏水、排水系統阻塞、自來水及水塔無法正常使用、1樓廚房違建等情形，原告為修繕系爭房屋需支出645,000元，及拆除1樓廚房需支出工程費用958,000元，共計受有1,603,000元之損害（計算式：645,000元+958,000元=1,603,000元）。爰依民法第354條、第359條、第360條、第227條準用第231條、第179條等規定，請求被告楊舒淳給付1,603,000元。

(二)再被告周滿靜為被告周家公司之店長，隱瞞系爭房屋存有違建情形，復未依不動產經紀業管理條例（下稱不動產管理條例）第24條第1項規定，交付系爭房屋之不動產說明書予原告，並與被告游素雲將系爭房屋廚房違建部分一同點交予原告，種種行為導致原告誤信系爭房地具有全部合法之價值，被告游素雲、周滿靜以此侵權行為共同侵害原告財產權，即應依民法第184條第1項前段、第185條規定就原告所受損害即1,603,000元負連帶賠償責任。

(三)被告周家公司為經紀人即被告林世立、被告周滿靜之雇主，被告林世立、周滿靜未依不動產管理條例第24條第1項規定交付不動產說明書予原告，就系爭房屋存有違建乙事未為查證，致原告簽立系爭買賣契約書；且系爭房屋有無違建亦屬不動產交易必要之點，居間人有報告解說及調查之義務，其等過失未交付不動產說明書、據實報告及查證，即應依民法第184條第1項、第188條、不動產管理條例第26條第2項規定，對原告損害即1,603,000元負連帶損害賠償責任。另周家公司居間系爭房地買賣事宜，其所提供之仲介服務不符合專業水準，致原告受有損害，原告自得依民法第567條、第227條、第227條之1規定，請求被告周家公司負損害賠償之

責；並得依消費者保護法第51條規定，請求被告周家公司依原告所受財產上損害總額即原告損害同倍之懲罰性違約金1,603,000元，及依民法第571條、第179條規定請求被告周家公司返還仲介服務費116,000元予原告。

(四)並聲明：1.被告楊舒淳應給付原告1,603,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告游素雲、周滿靜應連帶給付原告1,603,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告周滿靜、林世立、周家公司應連帶給付原告1,603,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.第1項、第2項、第3項，如其中任一被告已為給付，他被告在該給付範圍內免給付之義務。5.被告周家公司應給付原告1,719,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.就前項聲明第1、2、3、5項願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

系爭買賣契約書簽訂前，原告已多次進入系爭房屋檢視，系爭房屋並無原告所稱之滲漏水、排水系統阻塞、自來水及水塔無法正常使用等瑕疵情形；而兩造就系爭房地買賣過程，已就「四樓鳥屋清潔」為特約，原告早已知悉鳥屋絕非系爭房屋結構，自無從再為主張瑕疵；又系爭房屋1樓廚房雖係增建，但仍可補辦建築執照，且未必損及系爭房地價值，難謂係屬瑕疵；再關於原告主張因系爭房屋存有瑕疵受有損害部分，未經原告舉證證明，被告自無庸負賠償責任等等。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其透過被告周家公司僱用之被告周滿靜居間，於108年3月25日向被告楊舒淳購買系爭房地，由被告楊舒淳委託被告游素雲與其簽立系爭買賣契約書，原告並分別給付系爭房地之價金、仲介服務費用予被告楊舒淳、周家公司，後其

01 於同年5月17日入住系爭房地等節，有系爭購買意願書、系
02 爭買賣契約書、合作金庫商業銀行（下稱合庫）存款憑條、
03 結算及報告書、台灣土地銀行（下稱土銀）匯款申請書、合
04 庫匯款申請書代收入收據、統一發票等在卷可參（見本院卷
05 第41頁至第45頁、第51頁至第59頁、第67頁、第69頁、第71
06 頁、第73頁），且未經被告具狀或以言詞爭執，原告前開主
07 張，應堪信為真實。

08 (二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
09 事訴訟法第277條前段定有明文；又主張法律關係存在之當
10 事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證
11 之責任；而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負
12 舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
13 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
14 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院48年台上字第887
15 號、最高法院110年台上字第1303號民事判決旨參照）。出
16 賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕
17 疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致
18 者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
19 付之債務不履行責任；又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
20 而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效
21 用）及所保證品質之瑕疵。凡依通常交易觀念，或依當事人
22 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
23 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物
24 所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬
25 之（最高法院103年度台上字第366號判決意旨參照）。本件
26 原告主張系爭房屋存有瑕疵或不完全給付情形，經被告以前
27 詞否認，則原告即應就其主張負舉證之責。

28 (三)經查：

29 原告主張系爭房屋存有滲漏水、排水系統阻塞、自來水及水
30 塔無法正常使用、1樓廚房違建等瑕疵或不完全給付情形，
31 固經其舉證估價單、照片、對話記錄為證。然原告舉證之照

片雖可見原告係拍攝特定位置為局部呈現，其所拍攝之照片縱有呈現地面或牆面色澤不一、水痕、突起及油漆剝落情形（見本院卷79頁至第101頁），惟因照片呈現畫面與與拍攝者欲表面之視覺效果本係相關，換言之，如欲拍攝水痕、水珠拍攝者當可利用光線角度或人為方式呈現，而未必與真實情形相符；且縱然有水痕、水珠情形，或可能係因拍攝當日當日氣候濕度、管線自然耗損及人為潑灑等導致，而難僅以照片呈現畫面認定系爭房屋存有滲漏水、排水系統阻塞、自來水及水塔無法正常使用等情形。又原告舉證之估價單雖包含鷹架搭設、外牆、地面防水漆、拆除衛浴地面、牆面暨防水及管線施工、漏水修理等工程項目（見本院卷第117頁至第135頁），但估價單係依定作人指示內容由承攬人為估價，而購入房屋後依自身生活需求、美觀、安全強化等因素委由裝潢業者裝修房屋，亦屬社會常見，修繕、裝修內容、方式與房屋使用目的、裝修預算、居住品質要求亦習習相關，而前開估價單所示之內容縱有部分與原告主張之瑕疵內容相關等，但究竟係屬於修補瑕疵或僅為有益房屋使用功能，自前揭估價單均不能證明，是尚難僅因前開估價單內容認定系爭房屋必存有滲漏水、排水系統阻塞、自來水及水塔無法正常使用等情事。再觀諸原告舉證之對話記錄，僅見「我們找時間一起去看看，診斷一下」、「下雨天聽到流水聲，是雨水排水聲音，莫疑神疑鬼」、「在銀行之時我們討論的是：外牆。因為：沒有裂縫，我建議不一定要再作」、「看何時去看看吧！現在多討論無益。」、「看：妳、小楊、何時有空。我們一起會看」、「楊老闆：請問一下，您之前3樓主臥天花板有漏水過嗎？新屋主今天發現漏水」等文字訊息（見本院卷第65頁、第103頁），亦未能證明系爭房存有滲漏水、排水系統阻塞、排水系統阻塞、自來水及水塔無法正常使用等情形。另本院函詢南投縣政府關於系爭房屋有無認定違建暨排定拆除等，經其函覆以：依其違章建築列管系統尚查無相關違章建築資料等語，亦有南投縣政府11

01 0年1月22日府建使字第1100022861號函在卷可佐（見本院卷
02 第337頁）。是原告所為舉證，均難以證明系爭房屋存有瑕
03 疵或不完全給付情形，其前開主張，即乏依據。

04 (四)從而，原告未能證明系爭房屋存有瑕疵或不完全給付情形，
05 經本院認定如前，即無從認定其有因系爭房屋存有瑕疵或不
06 完全給付情形致其受有損害。故原告主張系爭房屋存有瑕疵
07 或被告楊舒淳未依系爭買賣契約書提出合於債之本旨之給
08 付，及被告楊舒淳受有不當得利等等，並無依據，而無從請
09 求被告楊舒淳依物之瑕疵擔保責任、不完全給付、不當得利
10 法律關係，負損害賠償責任；系爭房屋存有違建情形暨致原
11 告受有損害乙事，已屬不能證明，原告主張被告游素雲、周
12 滿靜應負共同侵權行為損害賠償責任，亦無所據。而原告、
13 被告周家公司存有居間服務契約，惟系爭房屋既無上述瑕疵
14 情形，自難認被告林世立、周滿靜有何故意、過失或背於善
15 良風俗之方法致原告受有財產損害，故其依民法第184條第1
16 項、第188條、不動產條例第26條第2項規定，請求被告周家
17 公司、周滿靜、林世立負連帶損害賠償責任，即無可採。再
18 原告、被告周家公司存有居間契約，被告周家公司係系爭房
19 地仲介業者，依民法第567條規定有向原告據實報告義務，
20 然原告就被告周家公司未盡其據實報告義務及未依債之本旨
21 提出給付乙節，係主張因系爭房屋存有滲漏水、排水系統阻
22 塞、自來水及水塔無法正常使用、1樓廚房違建等情形，而
23 系爭房屋未具上開情形，業經本院認定如上，堪認被告周家
24 公司已依債之本旨提出給付，則原告依民法第227條、第227
25 條之1、消費者保護法第51條規定請求被告周家公司負損害
26 賠償責任暨給付懲罰性違約金、仲介服務費等等，即無所
27 據。

28 四、綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第360條、第227
29 條準用第231條、第179條規定，請求被告楊舒淳負損害賠償
30 責任；復依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被
31 告游素雲、周滿靜負連帶損害賠償責任；再依民法第184條

第1項、第188條、不動產管理條第26條第2項規定，請求被告周家公司、周滿靜、林世立負連帶賠償責任；另依民法第567條、第227條、第227條之1規定，請求被告周家公司負賠償責任，及依消費者保護法第51條、民法第571條、第179條規定，請求被告周家公司給付懲罰性違約金、返還居間服務費，均無理由，均應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回之。

五、按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。經查：原告聲請傳訊證人林仙地，欲證明原告於遷入系爭房屋時不知系爭房屋有滲漏水乙事（見本院卷第224頁），惟系爭房屋未具滲漏水情形，業經本院認定如前，上開證據聲請，即無調查必要。另本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 22 日
民事第二庭法 官 劉玉媛

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 110 年 9 月 22 日
書記官 潘湘惠