

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1616號

原告 張婉珍

訴訟代理人 王文成律師

許忠仁

被告 宸碩不動產仲介有限公司

兼 法 定

代 理 人 孟紫柔

被告 洪明春

共 同

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年12月22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：原告前於民國110年10月31日透過被告宸碩不動
產仲介有限公司（下稱宸碩公司）之法定代理人被告孟紫柔
購買門牌號碼基隆市○○區○○街0○○號房地（下稱系爭建
物），交屋後始發現系爭建物有嚴重漏水之問題，遂由被告
孟紫柔與賣方交涉，嗣後被告孟紫柔稱系爭建物之漏水問題
可以新臺幣（下同）15萬元完成防水工程，原告故而以15萬
元與賣方達成和解。並由被告孟紫柔介紹被告洪明春承攬系
爭建物防水工程，被告洪明春即於110年12月27日進行修
繕，迄今系爭建物始終無法完成驗屋，被告洪明春復告知原
告系爭建物若要修繕完畢至少須40萬元，被告孟紫柔未盡善
良管理人之義務，致原告與賣家達成和解而無法向其求償，
關於漏水問題部分被告宸碩公司及孟紫柔應連帶賠償569,00

0元，被告宸碩公司因居間系爭建物受有服務報酬4萬元，因原告受有損害係可歸責於被告宸碩公司，此部分被告宸碩公司應賠償4萬元。另被告洪明春施作之防水工程有瑕疵，原告依民法第494條規定解除承攬契約，被告洪明春應返還承攬報酬15萬元，及應賠償系爭建物迄今無法入住而受有租屋之損失154,000元，合計共304,000元。爰依民法第544條；第227條第1項準用給付遲延、第213條；第三項為民法第494條、第495條，提起本件訴訟，並聲明：1.被告孟紫柔、宸碩公司應連帶給付原告569,000元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.宸碩公司應給付原告40,000元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告洪明春應給付原告304,000元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.聲明第一項及第三項，被告孟紫柔、宸碩公司及洪明春，任一方如就154,000元內完成給付，即免除他被告之債務。5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告宸碩公司、被告孟紫柔則以：

系爭建物為70年7月30日建造完成，被告孟紫柔已於原告購屋前告知系爭建物之屋齡已有41年之久，且係頂樓可能存有漏水，原告亦表示若有漏水願自行處理，至110年12月點交前發現系爭建物漏水嚴重，被告孟紫柔遂協助原告向基隆地方法院對賣方提起訴訟，此後，調解時經原告同意賣方給付15萬元，調解始會成立，可知被告孟紫柔已盡其所能維護原告之權利等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)被告洪明春則以：

被告洪明春承攬系爭建物防水工程施作於110年12月27日至111年1月2日完後，並與原告完成驗收後再收工程尾款，防水工程保固期限至112年1月20日，原告未舉證系爭建物施作項

目有何瑕疵損害也無舉證有何欠缺應符合之品質、價值及使用瑕疵，原告雖於113年3月聲請土木技師進行漏水鑑定，然此離交屋已逾2年，亦已過了被告洪明春施作防水工程1年之保固期，無法證明已施作完成之防水工程有任何之瑕疵。且系爭建物之漏水問題除本身屋頂問題，尚包含左右鄰2戶且所占比例達40%，即使修繕系爭建物之屋頂亦不可能完全避免系爭建物之漏水問題，理應要求左右鄰2戶一併修繕等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告主張其於110年10月31日透過被告宸碩公司及孟紫柔購買系爭建物，因系爭建物漏水情形，原告與系爭建物賣方以15萬元達成調解等情，據其提出大家房屋不動產買賣契約書為證（見本院卷一第27-59頁），復為被告所不爭執，堪信為真。

(二)原告聲明第一項部分：

- 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。此部分原告依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告宸碩公司與孟紫柔負連帶損害賠償責任，主張被告孟紫柔以花言巧語誤導原告，以15萬元和解，導致原告無法向賣方求償等語，被告宸碩公司及孟紫柔則否認有何違約事實，此應由原告負舉證之責，
- 2.然查，依原告所提照片（見本院卷一第175-187頁），僅能見系爭建物確實有漏水情形，而依被告提出之授權書、協議書（見本院卷二第103-105頁），可見原告授權被告孟紫柔處理系爭建物之買賣相關事宜，而依原告主張內容，可知系爭建物之漏水情形於交屋時即發現，原告並授權被告孟紫柔與賣方協調，因而達成由賣方補貼原告15萬元漏水修繕費用之方式處理，復依原告提出之系爭建物防水工程估價單（見本院卷一第63頁），此為被告洪明春施作之內容，原告並有給付此15萬元之報酬予被告孟紫柔，再由被告孟紫柔交付予

01 被告洪明春，為兩造所不爭執（見本院卷二第23-24頁），
02 可見被告孟紫柔確實有依原告委託，另委由被告洪明春施作
03 防水工程，處理系爭建物漏水之情形，又依被告提出之照
04 片、保固書（見本院卷一第425-443頁、卷二第97頁），可
05 見被告洪明春確實有施作系爭建物之防水工程，並因此受領
06 約定之報酬15萬元，並有提出自111年1月20日起至112年1月
07 20日止之保固書，亦足認被告洪明春有將約定之工程項目施
08 作完成，自難認被告孟紫柔或宸碩公司有何處理委任事務有
09 過失之情形，原告此部分之請求並無理由，應予駁回。

10 (三)原告聲明第二項部分：

11 原告此部分主張被告宸碩公司受領仲介買賣系爭建物之報酬
12 4萬元，然因被告宸碩公司及孟紫柔之過失，沒有妥善幫原
13 告處理系爭建物漏水情形，依民法第227條第1項準用給付遲
14 延規定，請求被告負4萬元之損害賠償等語。被告宸碩公司
15 固對於有受領4萬元居間報酬部分不爭執（見本院卷二第23
16 頁），然被告宸碩公司或孟紫柔在受原告委託處理系爭建物
17 漏水情形上，已有委由被告洪明春施作防水工程完畢，並無
18 過失，業如前述，自難認被告宸碩公司有何債務不履行之情
19 形，原告此部分主張亦無足採。

20 (四)原告聲明第三項部分：

- 21 1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
22 之。承攬人不於前條第1項所定期限內修補瑕疵，或依前條
23 第3項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除
24 契約或請求減少報酬。因可歸責於承攬人之事由，致工作發
25 生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契
26 約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償。民法第493條
27 第1項、第494條前段、第495條第1項定有明文。原告此部分
28 主張依民法第494條解除與被告洪明春間之承攬契約，並依
29 同法第495條第1項請求被告洪明春賠償原告在外租屋費用15
30 4,000元，被告洪明春則否認其施作之工程有瑕疵，關於被
31 告洪明春施作之工程有無瑕疵乙情，應由原告負舉證之責。

01 2.經查，依被告洪明春提出之系爭建物施作現場照片、保固書
02 （見本院卷二第67-91頁、第97頁），可見被告洪明春確實有
03 前往系爭建物施作防水工程，再依原告提出報價單之記載，
04 可見其與被告洪明春約定之付款方式為「開工付5萬元、頂
05 樓完工防水付5萬元、工程完工驗收付5萬元」，而兩造對於
06 原告有將15萬元承攬報酬交付予被告孟紫柔、再由被告孟紫
07 柔交付予被告洪明春等情不爭執（見本院卷二第23-24
08 頁），可見被告洪明春已達成取得承攬報酬之條件，即已完
09 成防水工程並經驗收，足認被告洪明春就系爭建物之防水工
10 程已經完工。

11 3.次查，本件依原告聲請，囑託社團法人台灣省土木技師公會
12 鑑定：「系爭建物目前有無漏水情形？如有，其漏水原因為
13 何？是否為其本身屋頂之問題或與左右鄰居滲漏有關？如均
14 有關，則其本身屋頂問題所應負責之比例若干？」等情（見
15 本院卷一第255頁），其鑑定結果略以：(1)試水前系爭建物
16 沒有漏水現象。(2)調和街7號屋頂滯水24小時後，系爭建物
17 產生漏水現象，且滯留水滲流至調和街5號屋頂。據試水結
18 果判斷，調和街7號屋頂既有防水層存在瑕疵，滯留水即經
19 由此防水層瑕疵滲流至系爭建物之平頂及調和街5號之屋
20 頂。(3)調和街5號屋頂滯水24小時後，系爭建物產生漏水現
21 象，且滯留水滲流至調和街7號屋頂。據試水結果判斷，調
22 和街5號屋頂既有防水層已失效，滯留水可經由調和街5號屋
23 頂樓板之裂縫或調和街5號與7號交界處之防水瑕疵滲流，通
24 過磚造止水墩，再滲流至系爭建物之平頂；因調和街7號屋
25 頂既有防水層存在瑕疵（防水缺口），故滯留水亦通過防水
26 缺口滲流至調和街7號屋頂。(4)調和街9號屋頂滯水24小時
27 後，系爭建物產生漏水現象。據試水結果判斷，因調和街9
28 號屋頂防水層年久失修，滯留水可經由調和街9號屋頂樓板
29 之防水層瑕疵滲流，通過磚造止水墩，再滲流至系爭建物之
30 平頂。(5)系爭建物漏水與本身屋頂問題與左右鄰屋（調和街
31 5號及9號）滲漏均有關，系爭建物屋頂問題應負責之漏水比

01 例約為60%，因系爭建物屋頂既有防水層存在多處瑕疵，系
02 系爭建物屋頂止水墩為磚造，磚造止水墩為多孔細材料，水容
03 易滲流通過，難以確保止水成效。調和街7號屋頂既有粉刷
04 層及混凝土存在多處鼓脹或剝落現象，防水層難以有效塗
05 佈。原有屋頂地磚等裝修材料未打除，而直接塗佈防水層，
06 一旦因防水層瑕疵產生滲水現象，則滲漏水容易沿著水路到
07 處滲流，造成系爭建物多處漏水現象。此有社團法人台灣省
08 土木技師公會113年5月27日(113)省土技字第3349號鑑定書
09 在卷可查。就上開鑑定結果可知，系爭建物經於其屋頂及相
10 鄰建物試水後，系爭建物有漏水現象，因而推斷系爭建物屋
11 頂及左右鄰屋防水層失效均有關。然上開鑑定機關係於113
12 年3月25日會同兩造至系爭建物現場鑑定（見鑑定報告書第6
13 頁），而原告提出被告洪明春施作防水工程之報價單（見本
14 院卷一第63頁），其日期為110年12月27日，被告洪明春提
15 出之保固書，其記載保固日期為自111年1月20日起至112年1
16 月20日止，可見系爭建物鑑定之日期距被告洪明春施作之工
17 程保固期間屆滿已逾1年，自己逾被告洪明春完工之日相當
18 時間，況系爭建物漏水之原因尚包括左右相鄰建物之防水層
19 失效，自難憑系爭建物經鑑定後有漏水情形，遽認被告洪明
20 春施作之工程有瑕疵。原告復未提出其他證據證明此情，尚
21 難採信。從而，原告主張依民法第494條解除契約、同法第4
22 95條請求損害賠償，均無理由。

23 四、綜上所述，原告依民法第544條、第227條第1項準用給付遲
24 延、第495條規定，請求1.被告孟紫柔、宸碩公司應連帶給
25 付原告569,000元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按
26 週年利率5%計算之利息。2.被告宸碩公司應給付原告40,000
27 元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
28 之利息。3.被告洪明春應給付原告304,000元，並自起訴狀
29 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.聲明
30 第一項及第三項，被告孟紫柔、宸碩公司及洪明春，任一方
31 如就154,000元內完成給付，即免除他被告之債務，均無理

01 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
02 所附麗，應併予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
04 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

07 民事第三庭 法 官 陳昱翔

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
10 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

13 書記官 劉雅文