

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

110年度板簡字第1849號

原告 劉國文

訴訟代理人 蔡鎮隆律師

被告 朱文瑋

訴訟代理人 呂琪昌

呂書琴

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國111年3月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：

(一) 原告與被告朱文瑋於民國108年10月20日就新北市○○區○○路000號(下稱系爭房屋)簽立不動產買賣契約書，由原告以高達新台幣(下同)2280萬元向被告朱文瑋買受系爭房屋，此有不動產房屋買賣契約書可稽。於簽訂前揭契約之前，由信義房屋三峽學勤店專案經理蘇勇嘉提供(列印日期：108年8月10日)不動產說明書予原告閱覽，該不動產說明書載明委託人為被告朱文瑋、承辦人員及解說者：蘇勇嘉、調查專員：王彥博、審核：莊孟燁、店主管：吳金鑽、不動產經紀人：張博閔。系爭不動產說明書內容包含了產權調查表、……及標的物現況說明書等資料。依不動產說明書首頁所示有前開七人之簽名、審核、確認，足以推認所檢附文件內容應為正確無訛，應無刻意隱瞞之情。依不動產說明書所附之標的物現況說明書第29項「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？(含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶)。」委託人即被告朱文瑋勾選：無。換言之，委託人即本件出賣人朱文瑋信誓旦旦擔保系爭房屋並無漏水情事，且經信義房屋將該文件列入不動產

說明書，用以提供予買方即原告審閱，原告當然信賴之且亦因該文件之標示(即無漏水情事)，因而原告願以高價買受系爭房屋。

(二) 簽立前揭買賣契約之際，原告與被告朱文瑋及信義房屋仲介股份有限公司(代理人：李忠彥)並另簽立協議書，約明出賣人被告朱文瑋不騰空房屋且同時向原告承租系爭房屋迄109年8月31日止，亦即被告朱文瑋遲至109年8月31日始會騰空房屋並點交給原告；且協議書又特別約明下開事項：1.「為擔保乙方(即被告朱文瑋)履行，乙方同意提供押款新台幣30萬元整，於完成交屋時自乙方應得價金中扣除並暫存於信義地政士保管，待乙方騰空及歸還上揭房地時，經甲方(即劉國文)檢視房況無誤後，由信義地政士將上開押款無息返還乙方」。2.「乙方續住於上揭房地期間內如有屋況瑕疵，概由乙方負責處理」。

(三) 在被告承租佔用系爭房屋尚未點交予原告前，於109年8月29日之際，原告突接獲信義房屋蘇勇嘉電話告以：系爭房屋有漏水…云云。彼際，原告至感詫異，並立即告知蘇勇嘉，表示系爭房屋既尚未點交仍在被告朱文瑋承租佔用中，依協議書約定，自應由其負責處理。待原告確實了解系爭房屋確有漏水情事後，即於109年11月初通知被告，並在109年11月10日17時與被告所委託其丈夫呂琪昌先生在信義房屋三峽勤學店商談，另於109年11月23日14時在樹林區調解委員會，與被告所委託其丈夫呂琪昌及被告女兒呂書琴進行調解，原告於前開二時地，係正式通知被告關於房屋漏水之事，在嗣後的聯絡溝通中，被告朱文瑋以LINE與原告聯絡，並曾轉寄其於108年5月21日即知悉系爭房屋有漏水情事(含拍攝照片)，而欲洽修漏公司(人員)做漏水檢測之對話，於渠等對話中，被告朱文瑋並特別強調：「透天，地上5層，漏水位於地下室。側邊柱子的牆壁有滲水(照片中顏色比較深的部分，其他以前有潮濕剝漆的部分，目前是乾的)，主要是下大雨時，出水量不

大。雨停了就會慢慢乾掉。」；「目前會滲水的最高點似乎在鐵捲門固定支架的下方」；「以前沒有多加注意漏水的狀況。就最近2、3天的大雨而言，是下雨的時候才滲水，主要是表面一道寬約3-4公分，高約70公分的潮濕表面(上面又比下面濕)。例如昨天上午大雨，狀況很明顯，但下午雨停後，則底下2/3的部分已經很快乾去。目前只剩上面約20公分還可以感覺到潮濕，尤其是漆仍然在的部分。」；「滲水的部分是牆壁，水量小。不下雨則不漏水。這種狀況在非雨天測得準嗎？」；「這幾天持續觀察，似乎跟下雨沒有絕對關係。希望明天能探明原因，謝謝您。」稽上可知，早在108年5月21日之際，被告朱文瑋即清楚知悉系爭房屋有漏水情事，然其卻於房屋現況說明書上勾選：「無」漏水，核其情，對於系爭房屋有漏水瑕疵事，被告朱文瑋顯是故意不告知買受人即原告，至為顯然。

(四) 系爭建物於交付時即會漏水，房屋之效用是供人居住，倘發生漏水情事，必受影響無法為正常居住使用，即依一般交易觀念，無漏水情形本為常人期待房屋應具之通常品質，故系爭建物既有漏水情事，當屬物之瑕疵無疑。且漏水之瑕疵於交屋前既已存在，則被告即應就該漏水瑕疵負物之瑕疵擔保責任，故原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，即屬有據。退步言之，漏水瑕疵經修復後，系爭建物始可恢復其通常效用狀態，並回復無漏水之正常交易價值，而被告受領該部分買賣價金之法律上原因，於原告請求減少價金後嗣後已不存在，被告就系爭房屋價金減少部分，自無受領該部分價金之法律上原因，原告依不當得利之規定得請求被告返還不當得利，是原告依民法第359條、第179條規定，請求被告返還該不當得利之價金。綜上，被告朱文瑋故意不告知系爭房屋有漏水之重大瑕疵，不以誠信之態度與他人進行交易，僅求為能順利脫售有漏水問題之系爭房屋，竟就交易上足以影響購買意願或交易

01 價值之重大事項，虛偽填載標的物現況說明書，致原告因
02 而購入上開房屋，損失金額非微。為此，爰依民法第35
03 9、354條第1項、第179條、第227條、184條第1項規定提
04 起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告伍拾萬元，及自起
05 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
06 利息。

07 (五) 對被告抗辯之陳述：

- 08 1.被告明知系爭買賣標的(參原證一契約書)「一、本買賣標
09 的物(二)含停車位2個」，卻惡意曲解公寓大廈管理條例
10 中就建築物約定專用部分之規定，稱停車位中之梁柱非買
11 賣標的範圍。
- 12 2.被證二為被告丈夫呂琪昌與「水電俠謝廷忠」之對話紀
13 錄，觀其對話內容可知，被告早於將房屋出售予原告前，
14 即早於108年5月21日前，即已知系爭房屋漏水情事。
- 15 3.，被證二第4頁108年6月19日被告丈夫呂琪昌表示：「感
16 謝水電俠您的協助！昨天您的努力尋找問題，以及細心的
17 解說，讓我非常感到。因此，雖然最後問題並沒有解決，
18 我還是主動塞給您一千元當作額外的私人慰勞，…能否退
19 我800元…」稽上可知，108年6月18日之檢測，「最後問
20 題並沒有解決」，且依原先報價(參被證二第1頁)檢測為6
21 000元或4500元(若找不到收1500元)可知，「水電俠」該
22 次僅收費200元之「私人慰勞」，根本並非檢測費用，不
23 容被告混淆事實誤導法院。
- 24 4.於110年3月17日，被告丈夫呂琪昌突然發送大量文字給
25 「水電俠謝廷忠」，要求對方「用文字給個說明」，然後
26 自行輸入呂琪昌個人對於漏水原因的臆測，而「水電俠謝
27 廷忠」有如下回覆：「您好，檢測前都有先說明車資\$150
28 0檢測費\$4500，找不到不收檢測費，當時就是因為沒有找
29 到，所以沒有收檢測費用只有收取車資，貴戶買賣衍生糾
30 紛恕無法提供什麼證明，只能證明當時貴戶有漏水找我去
31 檢測而已」。此適為被告自承系爭房屋有漏水的具體事

證。綜上可知，該次檢測根本沒有任何檢測結果，被告卻
扭曲事證，竟於答辯狀謊稱「檢測檢果顯示系爭樑柱滲水
原因與主建物(即買賣標的物)無關」等語，被告故意以文
字訊息意圖「製造」謊言，甚者還於答辯狀中故為不實陳
述，實不可採。

5. 依被證二被告與房仲蘇勇嘉之對話紀錄有如下紀錄：「朱
文瑋：蘇先生，您好，現在劉先生說為什麼我們當初再簽
約的時候沒有告知漏水問題，首先1，我們不是沒有告
知，當初看屋時也有告知您，而您說「那個不算」，所以
我們理所當然地認為不是問題，所以沒有告訴劉先
生…。」；「蘇勇嘉：因為你們有跟我說此處有油漆脫
落，且那時我看到的時候牆面也是乾的，我當下直覺就有
特別去摸，因為是乾的，所以我也沒覺得有特別之處…倘
若當時看屋時您有跟我們提到任何漏水等相關問題，我們
必會請漏水師傅來再確認。」；「朱文瑋：…劉先生在意
我們為什麼沒有在簽約的時候告訴他，我們想說您說過那
不算，所以就沒有想到這些事情。」，綜上可知，被告明
知系爭房屋漏水，甚至於仲介先前查看時被告也早就知道
該漏水情事，卻隱瞞仲介，稱只是油漆剝落；簽約後因該
漏水情事遭發現，被告故意以文字堆砌意圖掩飾、卸責、
「製造」己身有告知仲介之事，甚者還於答辯狀中不實陳
述有告知原告云云，惟觀之前後文意即知，被告根本未將
漏水之事告知仲介，更遑論原告。

6. 依被告所提供之被證四，益證被告於簽約時未誠實告知系
爭房屋有漏水情事：被告檢附被證四所錄時間、地點、對
象均不明確，音訊不良，時有無法辨別內容，且亦非完整
對話，而所附譯文，也與所檢附之錄音檔不一致，略舉應
更正處：譯文第1頁最末行：「丈夫：以勇嘉這樣看的時
候，如果這樣子，能判定只是剝漆嗎？」惟細聽錄音內
容，並未有疑問語氣詞「嗎」，且其語調亦非為問句，僅
為被告丈夫呂琪昌單方面之陳述。譯文第2頁第10行：

01 「買方說勇嘉是跟他講說這個是剝漆」惟細聽其內容，應
02 為：「他是跟他講說這個是剝漆」，且此處均為被告丈夫
03 呂琪昌個人說詞，無論是仲介蘇勇嘉或是店長吳金鑽並未
04 有認同其說法之表示。矧又，參之譯文第3頁第2行起：
05 「丈夫：…那這個地方你看了絕對是漏水不是剝漆」，由
06 此可知，被告完全知道系爭買賣標的有漏水情形，其屢屢
07 陳稱仲介說是剝漆(惟仲介蘇勇嘉否認被告有事前告知此
08 係漏水造成)，被告明知該處確實有漏水情事，卻未告知
09 原告之情，彰彰甚明。原告前去看屋之時，根本無從判斷
10 該處是否有漏水，被告明知有漏水卻刻意隱瞞該處漏水情
11 事，致使原告受欺瞞而高價買入系爭房屋，依一般交易觀
12 念，無漏水本為常人期待房屋應具之通常品質，故系爭建
13 物既有漏水情事，當屬物之瑕疵無疑。

14 7.與本案攸關之刑事偵查案件，日前新北地方檢察署檢察官
15 作成不起訴處分(臺灣新北地方檢察署110年度偵字第7738
16 號，附件四)，惟該不起訴處分多有違誤，被告於刑事偵
17 查庭期辯稱：「簽約前108年8月5日有與證人及信義房屋
18 仲介蘇勇嘉去看車位旁的柱子，當時詢問證人蘇勇嘉，證
19 人蘇勇嘉說該處的情形不算是漏水，所以才在現況說明書
20 勾選沒有漏水…」上開辯詞，益證被告刻意未將早知悉該
21 處漏水且曾找人抓漏一事告知房仲，被告縱有帶仲介蘇勇
22 嘉前去看該漏水處，卻刻意未告知早知悉該處有漏水且曾
23 找人抓漏事，仲介蘇勇嘉始會誤認該處只是剝漆，此可參
24 證人即仲介蘇勇嘉於刑事偵查庭時作證稱：「被告委託伊
25 時，有針對該屋3、4處，例如廚房邊條脫落、地下室地板
26 軟墊裂開隆起、地下室門口右側牆壁，問伊是否需要處
27 理。」由此可證，被告根本刻意未說明知悉該處有漏水曾
28 找人抓漏事，刻意隱瞞漏水之情甚明。另仲介蘇勇嘉於刑
29 事偵查庭時尚證稱：「伊當時去看，認為是刮痕，因為如
30 果有漏水應該會看到有水或是發霉，但依當時看到的情形
31 事完全乾燥的，伊還有伸手去摸，就跟被告說這不是」由

01 此可證，被告根本刻意未告知早知悉該處有漏水且曾找人
02 抓漏之事，否則仲介蘇勇嘉不會伸手去摸後才判斷；蓋被
03 告刻意隱瞞仲介蘇勇嘉被告先前有找人抓漏之事，此適為
04 被告刻意隱瞞該處漏水之具體事證。

05 8.被告於刑事偵查庭期復辯稱：「108年10月13日與證人蘇
06 勇嘉一起帶原告劉國文實際看屋，也有帶原告去看上揭車
07 位旁的柱子，對原告沒有隱瞞…」上開辯詞，益證被告確
08 實並未將早知悉該處漏水且已找人抓漏一事告知原告：原
09 告確實於108年10月13日看屋時有發現該處油漆有一點剝
10 落，遂詢問被告及房仲該處是否漏水，該時，被告卻否認
11 該處有漏水，原告遂信之。亦即，倘如被告所言，被告有
12 將該處漏水一事告知原告及房仲(原告否認)，然事實上，
13 原告及房仲就該處以肉眼所見的認知都僅是油漆剝落，才
14 需要一再詢之被告該處油漆剝落之事。勾稽以觀，適證被
15 告確有隱瞞漏水之事。另被告於本件民事案件中提出被告
16 與仲介蘇勇嘉之對話紀錄(參被證三)，足證被告該時刻意
17 未告知仲介蘇勇嘉，被告早知悉該處有漏水且曾找人抓漏
18 之事：「朱文瑋：蘇先生，您好，現在劉先生說為什麼我
19 們當初再簽約的時候沒有告知漏水問題，…蘇勇嘉：因為
20 你們有跟我說此處有油漆剝落，…倘若當時看屋您有跟我
21 們提到任何漏水等相關問題，我們必會請漏水師傅來再次
22 確認。…朱文瑋：勇嘉，不是我們不負責任。當時在填寫
23 買賣委託書時，在勾選有沒有滲漏水問題時，我們就馬上
24 帶您到地下室給您看這一個部分，…我們當時的理解，就
25 是這個地方並不是真正的室內空間，而是地下停車場…。」，從而，該不起訴處分書之認定顯有違誤，自不得據為有利被告之認定。

26 9.被告於隱瞞漏水事遭拆穿後，改辯稱該漏水處不是室內空
27 間，更無足採：查依契約書(參原證一)第1、2頁可知，本
28 件買賣標的除主建物外(第1頁)，尚包括增建部分及地下
29 一層停車位2個(編號20、21)(第2頁)，次查，依被告108
30
31

01 年5月21日與漏水檢測公司人員之LINE對話、照片及原證
02 三第1頁被告先前自行拍攝之照片所示，漏水位置是在地
03 下一層停車位鐵捲門內側牆上；為能更明確標示出漏水位
04 置，原告再提供110年3月16日拍攝之漏水位置照片(原證
05 五)，以該照片與原證三被告先前自行拍攝之照片相比對
06 照，適為相同位置，足證，漏水位置係買賣標的物的室
07 內。被告於刑事偵查庭期辯稱：「該處是地下室的柱子，
08 不是屋內，滲水的源頭是社區中庭」此益證被告係刻意隱
09 瞞該處漏水之事：依被告提出其與查漏人員(水電俠謝廷
10 忠)之完整對話(參被證二)，被告之先生曾表明如下：
11 「呂琪昌：之所以需要您說明，是因為我已經把房子賣
12 了，然後與買方在法律上有一些糾葛。當時您說這個狀況
13 不可能從源頭下去修復，只能從滲水點用高壓灌注的手段
14 來治標處理。後來我經過思考，認為該滲水點是屬於社區
15 公有部分，滲水源頭又與主建物無關，所以寧可保留原狀
16 不予處理。…」，且依標的物現況說明書第29項(參原證
17 一)所示內容：「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情
18 形？(含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶)」稽上可知，不管
19 是他戶漏至本戶，抑或是本戶漏至他戶，出賣人均應明確
20 揭露告知仲介及買受人，然本案被告明知標的物地下停車
21 場室內有漏水，卻選擇故意隱瞞不告知仲介人員及買受
22 人，意圖使買受人信賴其標的物沒有漏水，而出售更高的
23 價金，今再以非標的物買賣範圍為抗辯，純屬無據。

- 24 10.刑事之不起訴處分書以108年10月間該處並無漏水情事，
25 而認被告簽立買賣契約時，並未刻意隱瞞該處漏水之事，
26 其認定顯係違反經驗法則，蓋只有在下雨天或特別灌注水
27 查抓漏時，才會顯現漏水之情，平時，尤其是天氣好時，
28 當然無從查知是否有漏水，故系爭房屋是否漏水，自不能
29 以此為斷：本件系爭房屋漏水情事，係於下雨天時會有顯
30 著漏水情形，此可參被證二中被告請人抓漏時即敘之：
31 「就最近2、3天的大雨而言，是下雨的時候才滲水」。查

01 108年8月5日，被告與房仲蘇勇嘉查看該屋時，當時該地
02 至少已有5日以上未下雨，此有氣象局觀測資料可稽(原證
03 六)。是以，仲介蘇勇嘉當時當然無法看出有漏水情事，
04 只有油漆剝落；而此時，長達一週未下雨。被告明知先前
05 該處下雨時即會漏水，且已找人抓漏(但未修繕)，卻未告
06 知仲介蘇勇嘉該處油漆剝落是因為漏水造成，顯然是刻意
07 隱瞞該處漏水一事。再查，108年10月13日，被告與原
08 告、房仲蘇勇嘉查看該屋時，當時該地已有11日未曾下
09 雨，此有氣象局觀測資料可稽。是以，長達近二週未下
10 雨，要以目測來判斷是否漏水，根本是緣木求魚，原告及
11 仲介蘇勇嘉當時均無法看出有漏水情事，只有油漆剝落，
12 然原告詢之被告該處是否有漏水，被告謊稱無漏水，未告
13 知原告該處油漆剝落是因為先前漏水造成，被告顯係刻意
14 隱瞞該處漏水一事。就該處而言，於下雨時才會顯著看出
15 有漏水，然而，於看屋或簽約前，被告就該屋漏水一事早
16 已知悉先先前確有漏水之事，而於仲介蘇勇嘉或是原告看
17 屋時，該地已多日未曾下雨，又時值高溫炎熱之夏季，兩
18 人對該油漆剝落處均有提出疑問，但被告並未告知先前下
19 雨時該處會漏水，亦未告知曾找人抓漏之事，刻意隱瞞漏
20 水情事。從而，該不起訴處分書就上開論述部分未遑詳
21 查，所為判斷未詳究完整事實，且就長達一週或二週未下
22 雨之前提，僅以目測未漏水即據以判斷被告無刻意隱瞞漏
23 水之情，不僅與經驗法則有違，且就被告明確知悉該處先
24 前下雨時有漏水，且有找人抓漏之事實，刻意未告知仲介
25 及原告之事，漏未審酌，即予遽斷，違誤至極，從而，該
26 不起訴處分自無從為有利被告之認定。

- 27 11.系爭房屋漏水修繕需要費用，怎麼會沒有減損價值，估價
28 師之回函顯有矛盾之處，漏水所在之處是在房屋的室內，
29 至於漏水原因為何是另一問題，但起碼從先前被告所陳的
30 被證3錄音檔顯示當時被告確實沒有把108年5月有打算僱
31 工修漏水的事情告知仲介人員，確實也有過失，再者依被

證二所示內容，修繕及復原費用另計，可見該工程報價單並非最後修繕的金額。

二、被告則以：

（一）原告稱買賣標的物有漏水情事云云。惟查，兩造所簽訂之買賣契約書約定之買賣標的物範圍為系爭房屋一至四層樓、增建物及編號20、21號停車位，而漏水之處係於系爭房屋地下室停車位入口右側前方樑柱（下稱系爭樑柱）上方位置，系爭樑柱自地下室向上延伸至頂樓，乘載地面上五層樓之重量，為建築法第8條所定義之「主要樑柱」，依據公寓大廈管理條例第7條第3款為不得約定專用之部分，非被告所能單獨處分，故系爭樑柱並未包含於買賣標的物範圍。再查，依據系爭契約第一條、一、（二）規定，地下室所包含之買賣標的物僅限於編號20、21號停車位，未及於車位四周牆壁、樑柱等公設範圍，且系爭契約第8頁亦記載「上述改建車庫之變更若與建築法令不符，以及地下室用途未按登記用途使用，則有遭主管機關限期恢復原狀、原用途使用及罰款之風險。另，現況所有權人隔出部分地下室面積使用，經賣方確認，並無分管契約或相關協議文件約定其得專用前述使用範圍」等語，系爭契約書所檢附之「產權調查表」第3頁亦有相同記載，並經原告簽名確認，故原告對於地下室屬於共有部分，買賣標的物僅及於約定專用之編號20、21號停車位亦知之甚詳。縱使因地下室經隔間成為封閉區域而認定有「默示分管契約」存在，惟依據公寓大廈管理條例第7條第3款規定，各住戶分管占有使用部分仍不得包含系爭樑柱。被告之丈夫呂琪昌曾委請專業測漏人員針對系爭樑柱滲水原因進行檢測，檢測結果顯示系爭樑柱滲水原因與主建物（即買賣標的物）無關，茲有被告之丈夫與測漏人員之通訊軟體LINE對話紀錄1份足憑。另信義房屋委請專業房屋修繕工程之斌凱有限公司修復滲水處時，亦確認滲水原因與主建物無關，故原告依據民法第354條、第360條請求物之瑕疵擔保

損害賠償，顯無理由。

(二) 退步言之，縱使系爭樑柱為買賣標的物範圍（假設語氣，非自認），該處滲水情況相當輕微，滲水面積僅於系爭樑柱上方角落，並未減失或減少買賣標的物之通常效用或契約預定效用，縱使有減少，減少之程度亦無關重要，不得視為瑕疵。滲水之樑柱係位於地下停車場，停車場之功能為停放車輛，而系爭樑柱滲水狀況相當輕微，滲水面積僅及於系爭樑柱上方角落，完全未影響停車場之功能，滲水狀況亦未嚴重到可能致使停放之車輛毀損，故系爭樑柱滲水並未減失或減少買賣標的物之通常效用或契約預定效用，縱使有減少，減少之程度亦無關重要，不得視為瑕疵，原告主張上開滲水情形減少或減失買賣標的物通常效用之事實，應負舉證之責，縱使該滲水情形屬買賣標的物之物之瑕疵（假設語氣，非自認），被告曾告知信義房屋仲介蘇勇嘉系爭樑柱有滲水情形，並詢問該滲水情形是否為「標的現況說明書」第29項所描述之情形，蘇勇嘉稱並非第29項所描述之情形，被告方於「標的現況說明書」第29項勾選「無」之選項，故被告並未故意不告知物之瑕疵，原告不得依據民法第360條請求損害賠償。況原告於系爭契約成立前，即知悉該滲水情形，依據民法第355條第1項，被告不負擔保之責。

(三) 經查，被告與信義房屋簽訂買賣委託書時，曾口頭告知信義房屋仲介蘇勇嘉系爭樑柱有滲水情形，並詢問該滲水情形是否為「標的現況說明書」第29項「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」所描述之情形，蘇勇嘉親自至現場查看系爭樑柱，當時蘇勇嘉稱該處僅為油漆年久脫落，認為並非第29項所記載之情形，且該處亦非買賣標的物範圍，。被告信賴蘇勇嘉基於資深從業人員之專業判斷，方於「標的現況說明書」第29項勾選「無」之選項，上情有被告與蘇勇嘉之LINE對話紀錄1份足證，因被告事先告知蘇勇嘉該滲水情

01 形，蘇勇嘉於原告看房時曾特地帶領原告查看系爭樑柱狀
02 況，故原告於系爭契約成立前即知悉系爭樑柱有滲水情
03 形，依據民法第355條第1項，被告不負擔保之責。嗣系爭
04 房屋交屋後，被告經蘇勇嘉告知原告反應系爭房屋有漏水
05 問題，被告復偕同信義房屋三峽學勤店店長吳金讚至現場
06 查看，被告之丈夫呂琪昌詢問「以勇嘉這樣看的時候，如
07 果這樣子，能判定只是剝漆嗎？」，吳金讚回答「不會
08 啊！這個絕對不會是剝漆，因為一般我們處理的方式是只
09 要看到這個我們一般就會請師傅直接過來看了啦！」，上
10 情有被告之丈夫呂琪昌與吳金讚之對話錄音及譯文各1份
11 足證。可徵被告於填寫「標的現況說明書」前即誠實告知
12 信義房屋仲介蘇勇嘉系爭樑柱之狀況，並向其確認該狀況
13 並非第29項所描述之情形，惟係蘇勇嘉誤判滲水情形，被
14 告並未故意不告知物之瑕疵，是原告稱被告係故意不告知
15 漏水瑕疵，依據民法第360條請求損害賠償，顯無理由。
16 末查，蘇勇嘉身為房屋仲介業者應善盡其注意義務及調查
17 義務，對於被告所填寫之「標的現況說明書」仍應為必要
18 之調查，況被告完全未隱匿任何標的物現況，為求慎重，
19 被告甚至於填寫「標的現況說明書」時詢問蘇勇嘉系爭樑
20 柱滲水是否符合第29項所描述之情形，被告信賴蘇勇嘉身
21 為資深房仲之專業判斷方勾選「無」之選項，蘇勇嘉判斷
22 錯誤造成原告對於該滲水處狀況有所誤解，實應由蘇勇嘉
23 負擔損害賠償責任。

24 (四) 原告僅提出系爭樑柱有滲水情形，未證明其因此受有何等
25 損害，縱使因修復上開滲水而支出修繕費用，惟該修繕費
26 用係由信義房屋所負擔（且目前已修繕完畢），信義房屋
27 亦承諾原告提供一年修繕保固，上情有斌愷有限公司工程
28 報價單1紙、助有有限公司報價單1紙、協議書1份、系爭
29 樑柱滲水處修繕完成照片共8紙足憑，是原告並未受有任
30 何損害，原告請求損害賠償，原告並未舉證系爭房屋確實
31 因該滲水情形導致交易價值貶損，及貶損之價值為何，亦

01 未說明請求金額為50萬元之計算方式為何，是其依據民法
02 第359條、第179條規定請求返還不當得利之價金，顯無理
03 由。

04 (五) 被告雖曾發現系爭房地有漏水疑慮情事，然已相當程度告
05 知房屋仲介蘇勇嘉，並經蘇勇嘉認為應非漏水，並上開標
06 的物現況說明書第29項記載並無漏水，係被告委任信義房
07 屋買賣仲介專任委託書之附件，為被告與信義房屋就標的
08 物現況之協議認知。(處分書第3頁2-6行) 因此，若原告
09 對系爭房屋現況之認知有誤，應屬房屋仲介蘇勇嘉所屬信
10 義房屋公司與原告之間的契約關係問題。若原告仍認為其
11 受有損失，或鑑價後確認有買賣總價金額減少之狀況，應
12 該向信義房屋請求損害賠償，而非本人。且漏水原因經信
13 義房屋雇工開挖後認定為「中庭沿著牆壁鋼筋流下」，並
14 非被告專有使用部分應負主責。(處分書第3頁8-10行)
15 該漏水部位屬於法律規定之不得約定專用部分，並且經開
16 挖後證明滲水原因來自中庭。因此，對此一部分被告不僅
17 沒有修復之義務，而且在避免破壞大樓結構的原則下，法
18 規也不允許擅自加以維修。是故，本人保留該處原始狀況
19 並告知房屋仲介接案人蘇勇嘉，即表示現況交屋之意。且
20 經信義房屋修繕完成，並提出修繕照片，益見該局部修繕
21 為房屋仲介可輕易承擔，乃局部瑕疵並可修繕回復原狀。
22 在本件使用執照為臺北縣政府96樹使字第068號，具雙方
23 交易已逾11年，乃為中古屋，即便為新屋，亦常見局部漏
24 水情事，如無影響主建物之效用，可修繕回復原狀，均僅
25 為民事瑕疵擔保之範疇。(處分書第3頁19-26行) 縱認該
26 滲水點為為局部瑕疵(非自認)，已經信義房屋修復完
27 成，且自工程收據可知瑕疵程度乃信義房屋可輕易承擔，
28 故減少之程度無關重要，亦非民法第354條第1項之「瑕
29 疵」。是以，買賣標的物地下室牆面滲水點非屬民法第35
30 4條第1項之「瑕疵」，被告自無負物之瑕疵擔保責任之餘
31 地。等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本件原告主張與被告於108年10月20日就系爭房屋簽立不動
02 產買賣契約書，由原告以2280萬元向被告買受系爭房屋，惟
03 被告清楚知悉系爭房屋有漏水情事，然其卻於房屋現況說明
04 書上勾選：「無」漏水，核其情，對於系爭房屋有漏水瑕疵
05 事，被告故意不告知原告，故原告依不當得利、侵權行為之
06 規定，請求被告返還該不當得利或請求侵權行為損害賠償，
07 固據提出契約書、協議書、通訊對話紀錄擷圖、系爭房屋照
08 片等件影本為證，被告則以前詞置辯，是本件所應審酌者為
09 原告之請求是否有理由？

10 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
11 任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。次按民事訴訟
12 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
13 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
14 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
15 回原告之請求，最高法院17年上字第917號判例可資參
16 照。

17 (二) 本件原告主張因被告前開行為系爭契約應減少50萬價金並
18 應返還不當得利、亦或被告之侵權行為致原告受有損害云
19 云，然本院經原告聲請送中信不動產估價師聯合事務所鑑
20 定本件若原告知悉本件建物有原告主張之漏水情事，其買
21 賣總價金額是否會減少？若會減少，其減少金額為多少？嗣
22 經該所以111中信估字第22010011號函回覆：「一、鈞院1
23 11年1月13日新北院賢民恭110年度板簡字第1849號函，詢
24 問新北市○○區○○路000號於民國108年10月20日之市場
25 交易價值及因漏水情事致價金減少之金額。二、本所經查
26 閱鈞院檢附之資料後，判斷應無汙名價值減損之情形，並
27 與原告代表人聯繫，原告表示若無汙名價值減損之情形，
28 則無需進行評估，特此函知。」，則原告請求被告返還不
29 當得利亦或請求損害賠償50萬元係如何計算得出，原告並
30 未舉證以實其說，揆諸前開規定，原告主張被告應返還不
31 當得利或負侵權行為責任而應給付原告50萬元云云，難認

有據。

四、從而，原告依民法第359條、354條第1項、第179條、第227條、第184條第1項等規定請求被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

六、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 呂安樂

以上為正本係照原本作成。

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 111 年 3 月 30 日

書記官 陳佩瑩