臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

115年度板小字第1723號

原　　告　陳仕峻
被　　告　白子芸
訴訟代理人　黃志仁律師
被　　告　新榮不動產有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳益新
000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告白子芸應給付原告新臺幣肆萬元，及自民國一百一十五年五月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告白子芸負擔新臺幣壹仟零參拾參元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂

定者，不在此限，民法第354條、第359條、第360條、第373條分別定有明文。準此，出賣人交付買賣標的物時，該物無瑕疵，則出賣人即不負擔保責任。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，應先由買受人就瑕疵存在之事實，負舉證之責，必須證明其為真實後，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。

二、原告主張其於民國114年6月29日向被告白子芸購買門牌號碼為新北市○○區○○路00○0號6樓之房屋（下稱系爭房屋）並簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），被告白子芸明確表示系爭房屋無滲漏水情形，且於系爭買賣契約第十七特別約定事項約明「本標的物依不動產標的現況說明書屋主確實告知無滲漏水情形，交屋半年內如有發生滲漏水情形，應由賣方負責修繕完成，若因買方裝修而導致者不在此限。」（下稱系爭約定），系爭房屋並於114年11月1日交屋，原告於115年3月11日委託「安心驗屋」廠商就系爭房屋驗屋等節，業據原告提出系爭買賣契約、安心驗屋專業檢驗缺失報告書為證（見本院卷第15至30、75至91頁），且為被告白子芸所未爭執，是就此部分事實，首堪認定。

三、原告另主張系爭房屋於驗屋檢測後發現有窗框牆體裂縫外部水失效導致漏水及浴室防水層破裂導致水滲入之瑕疵（下稱系爭漏水）等情，業據原告提出房屋滲漏水瑕疵照片、安心驗屋專驗檢驗缺失報告書、遠享水電工程行出具之說明等件為證（見本院卷第31至33、75至91、93至95頁），被告雖抗辯系爭房屋於交屋前並無漏水，且於交屋後114年12月27日於宜蘭縣政府東南東方25.6公里發生芮氏規模7之地震，系爭房屋所處之三鶯地區亦有芮氏規模4之地震，因此系爭漏水亦有可能為不可抗力或自然老化所致等詞。經查：

㈠原告係於系爭房屋交屋日即114年11月1日後約4個月，即於115年3月11日即委託專業驗屋廠商就系爭房屋進行檢測，檢測時間距交屋時點尚屬緊密，被告白子芸復未就原告於交屋後至驗屋前之期間內，曾就系爭房屋施作裝修、拆除或其他

足以影響牆體結構、防水層或窗框等工程，致生系爭漏水情形為抗辯；而房屋窗框牆體裂縫外部防水失效及浴室防水層破裂所造成之滲漏水，多係因防水結構或建物本身缺失所致，屬逐漸形成或長期存在之現象，非短時間內即可突然發生。是綜以前開事證，足認系爭漏水情形於交屋時即已存在之可能性已達高度蓋然性，原告就系爭房屋於危險移轉時即存在系爭漏水瑕疵等節，已盡其舉證責任，其主張應屬可採。而被告白子芸既於系爭買賣契約中特別約定系爭房屋無滲漏水情形，並約明交屋後半年內如發生滲漏水情形，應由賣方負責修繕完成，足見被告已就系爭房屋於交屋時具有無滲漏水之品質為明確保證。然系爭房屋於交屋時既已存在前述漏水瑕疵，自屬欠缺被告所保證之品質。依民法第360條規定，原告自得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。

㈡至被告雖辯稱系爭漏水可能係交屋後發生之地震或建物自然老化所致等詞。惟查，被告僅泛稱114年12月27日曾發生地震，並未提出任何鑑定報告、土木或結構專業意見，或其他客觀證據，證明該次地震足以造成系爭房屋窗框牆體裂縫、防水層破裂或因此導致滲漏水之結果，亦未證明系爭漏水與該次地震間具有相當因果關係。又所稱自然老化，亦僅屬空言推測，未提出任何證據足資佐證，自難據此推翻前揭系爭漏水於交屋時即已存在之高度蓋然性。是被告白子芸此部分所辯，均不足採信。

四、原告另主張就系爭漏水修繕費用包含安心驗屋檢測費新臺幣（下同）10,500元、遠享水電檢測費3,675元、遠享水電估價單所示修繕費54,600元合計68,775元，原告因此受有修繕費用之損害，並請求被告應連帶給付58,100元等詞（見本院卷第169頁），並據其提出安心興業社統一發票、遠享水電工程行報價單等件為證（見本院卷第173、175至177頁）。而查：

㈠遠享水電工程行報價單所列「廁所乾區牆面及地面磁磚剔除

重做防水、乾區牆面及地板重鋪磁磚（含工帶料及工程廢棄物清理）」35,000元及「客房外窗框整面矽利康補強」5,000元，核與前揭驗屋報告及漏水檢測結果所示浴室防水層破裂、窗框牆體裂縫外部防水失效等瑕疵位置及修復內容相符，堪認均屬修復系爭漏水所必要之工程，其費用合計40,000元，自屬原告因系爭瑕疵所受之損害，應予准許。

㈡至原告請求安心驗屋檢測費10,500元及遠享水電工程行檢測費3,675元部分，該等費用係原告為確認系爭房屋是否存在瑕疵及瑕疵情形所自行支出之檢測費用，並非修復系爭漏水所必要支出，縱經檢測結果未發現瑕疵，原告仍須負擔該等費用，足見其與系爭瑕疵之修復費用間尚乏相當因果關係，自難認屬被告應負擔之損害賠償範圍。是原告此部分請求合計14,175元，尚屬無據，不應准許。又遠享水電工程行報價單所列「頂洋單體馬桶」6,500元及「安裝工資」5,500元部分，原告並未提出證據證明更換馬桶與修復前揭窗框漏水或浴室防水層破裂間具有必要關聯，亦未證明原有馬桶因系爭漏水而受損致有更換之必要，自難認屬修復系爭瑕疵所必要支出，原告此部分請求，亦無理由。

㈢至被告另抗辯系爭漏水合理修繕費用僅12,000元等詞，並提出和茂防水有限公司於115年3月17日出具之報價單為憑。惟查，該報價單所載工程內容僅包括窗戶抓漏工程及浴室臉盆下方以壓克力防水劑刷塗一道等項目，與原告提出之驗屋報告及漏水檢測結果所示窗框牆體裂縫外部防水失效、浴室防水層破裂等漏水位置及修繕範圍並不相符。且該報價單僅屬單方估價資料，亦未說明何以僅施作前揭工程即可完整修復系爭漏水情形，尚不足據以認定系爭漏水之合理修繕費用即為12,000元。是被告此部分所辯，尚難採信，不足為有利於其之認定。

㈣又被告白子芸另辯稱依系爭約定系爭漏水應由被告白子芸負責修繕，原告並無直接請求給付修復費用之權利等詞。然被告白子芸之訴訟代理人於言詞辯論時既稱系爭約定與瑕疵擔

保責任間，系爭約定並無排除瑕疵擔保責任之意思等語，則本件原告依瑕疵擔保之規定請求被告白子芸負損害賠償之責，自於法無違。被告白子芸前開所辯，要屬無憑。

㈤綜上，本件原告得依民法第360條請求被告白子芸負不履行之損害賠償，於40,000元之範圍內為有理由，應予准許；逾此範圍，則為無理由，應予駁回。

㈥至原告另主張被告新榮不動產有限公司（下稱被告新榮公司）依不動產經紀業管理條例第26條、第22條、第23條應與被告白子芸連帶負損害賠償之責等語。然按：

1.經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故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連帶賠償責任；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：⑴不動產出租、出售委託契約書。⑵不動產承租、承購要約書。⑶定金收據。⑷不動產廣告稿。⑸不動產說明書。⑹不動產租賃、買賣契約書；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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第26條第2項、第22條第1項、第23條第1項定有明文。

2.然前開條例第22條第1項、第23條第1項僅係規範經紀業仲介或代銷不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售應由經紀業指派經紀人簽章之文件範圍及執行業務過程應以不動產說明書為解說，而並未有何規定經紀人員應與不動產買賣相對人連帶負損害賠償責任之依據；而前開條例第26條第2項則係規範經紀業與經紀人員就經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害時連帶負賠償責任，是其連帶賠償責任規範之主體為經紀業與經紀人員，亦與本件原告請求被告新榮公司應與出賣人即被告白子芸負連帶賠償責任不符，是原告主張依前開規定請求被告新榮公司負連帶損害賠償之責，即屬無據，應予駁回。

五、從而，原告依民法第360條，請求被告白子芸應給付40,000

元及自起訴狀繕本送達翌日即115年5月12日（見本院卷第117頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告白子芸敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　白承育

以上正本係照原本製作。

如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴。如提起上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理由（含原判決所違背之法令及其具體內容，及依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），以及按他造當事人之人數附具繕本，亦應繳納上訴審裁判費。倘未於上訴後20日內提出合法上訴理由書，法院毋庸命補正，應逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　3　　日

書記官　施佩伶