

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第553號

原告 李志偉

被告 陳淑芬

訴訟代理人 劉家榮律師

蔡詠晴律師

被告 台元牛不動產有限公司

法定代理人 鄭麗娟

訴訟代理人 彭宥璟

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月7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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款及第3款定有明文。本件原告起訴請求被告陳淑芬、台元牛不動產有限公司（下稱台元牛公司）各給付其新臺幣（下同）60萬元及20萬元本息；嗣於訴狀送達後，改為請求被告陳淑芬、台元牛公司各給付其37萬9,220元及30萬元本息，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，其所為訴之變更，於法並無不合，應予准許。又本件原告於起訴後，追加請求被告連帶給付其30萬6,550元本息，其追加之訴與原訴，均係基於其經被告台元牛公司之仲介，向被告陳淑芬買受門牌號碼屏東縣○○市○○街000巷0○0號房屋（下稱系爭房屋）及其基地，因而衍生之紛爭，主要爭點有其共同性，各請求利

01 益之主張在社會生活上可認為有所關連，且原請求之訴訟及
02 證據資料得於後請求之審理予以利用，堪認原告追加之訴及
03 原訴二者在訴訟上所據之基礎事實係屬同一，攻擊防禦方法
04 可相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行，揆諸前揭法條規
05 定，其所為訴之追加，於法亦無不合，應予准許。

06 二、原告主張：原告經被告台元牛公司之仲介，以230萬元之價
07 格，向被告陳淑芬買受系爭房屋及其基地，雙方於民國110
08 年3月23日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約
09 書），原告並已於同年5月23日付清價金。原告雖於110年3
10 月30日左右入住系爭房屋，然至110年7月10日前後，發現系
11 爭房屋有滲漏水之情形，原告旋即於同年7月10日向被告方
12 面反應，且嗣後原告亦於本件訴訟中發現5樓增建之鐵皮屋
13 （下稱系爭鐵皮屋）屬違法之建物。被告陳淑芬明知上開物
14 之瑕疵，猶於標的物現況說明書上為虛偽之記載，而故意不
15 告知；被告台元牛公司固不知系爭房屋有漏水之瑕疵，卻與
16 被告陳淑芬一同隱瞞系系爭鐵皮屋為違建之瑕疵，爰依民法
17 第184條第1項後段、第227條、第354條第1項及第360條規
18 定，請求被告陳淑芬賠償漏水瑕疵之損害37萬9,220元；依
19 民法第227條、第227條之1、第354條第1項、第360條、第18
20 4條第1項後段、第185條、消費者保護法第7條及不動產經紀
21 業管理條例第26條第2項規定（請求擇一為有利於原告之判
22 決），請求被告連帶賠償系爭鐵皮屋為違建之瑕疵損害30萬
23 6,550元。再者，被告台元牛公司乃不動產經紀業，原告為
24 消費者，應有消費者保護法之適用，被告台元牛公司仲介買
25 賣系爭不動產，未如實告知原告系爭房屋之現況，而對系爭
26 房屋有違建之瑕疵有所隱瞞，致原告受有損害，爰依消費者
27 保護法第51條規定，請求被告台元牛公司返還及賠償原告所
28 給付之仲介費5萬元，暨其5倍之懲罰性賠償金共30萬元等
29 語。並聲明：(一)被告陳淑芬應給付原告37萬9,220元，及自
30 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
31 算之利息。(二)被告應連帶給付原告30萬6,550元，及自112年

01 7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)
02 被告台元牛公司應給付原告30萬元，及自112年7月18日起至
03 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)原告願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 三、被告部分：

06 (一)被告陳淑芬則以：被告陳淑芬係於000年0月間購買取得系爭
07 房屋，然因居住在桃園，僅在檳榔採收季節，方與從事檳榔
08 生意之友人一同到屏東，每年居住期間大約為6至10月，時
09 間不長，且在000年0月間售出系爭房屋前，並未曾在居住期
10 間發現系爭房屋有因下雨而漏水之情形，被告陳淑芬並無故
11 意不告知系爭房屋有漏水瑕疵之情事。此外，109年4月29日
12 被告陳淑芬填載標的物現況說明書時，系爭房屋亦確無滲漏
13 水之情形，尤難認被告陳淑芬有故意不告知之情事。原告以
14 被告陳淑芬有故意不告知漏水之瑕疵為由，請求被告陳淑芬
15 賠償37萬9,220元，於法應屬無據。其次，關於系爭鐵皮屋
16 部分，並不在原告與被告陳淑芬買賣之範圍內，被告陳淑芬
17 對此無負瑕疵擔保責任可言，且系爭鐵皮屋依一般情形，顯
18 屬非合法建築之建物，即所謂違章建築，應為原告所已知或
19 可得而知，縱認系爭鐵皮屋為違章建築而有物之瑕疵，被告
20 陳淑芬亦無故意不告知瑕疵之情形，原告以被告陳淑芬故意
21 不告知系爭鐵皮屋之瑕疵為由，向被告陳淑芬請求連帶賠償
22 30萬6,550元，於法亦屬無據。又被告陳淑芬原係欲以298萬
23 元之價格出售系爭房屋及其基地，嗣後以230萬元之價格折
24 價讓售予原告，雙方因而以特約約定免除被告陳淑芬之瑕疵
25 擔保責任，被告陳淑芬復無故意不告知瑕疵之情形，則原告
26 向被告陳淑芬請求賠償，於法尤難謂為有據等語，資為抗
27 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不
28 利之判決，被告陳淑芬願供擔保請准宣告免為假執行。

29 (二)被告台元牛公司除引用被告陳淑芬之答辯外，另補充以：本
30 件被告台元牛公司僅收取買賣總價4%即9萬2,000元之仲介
31 費用，且該筆費用係由賣方即被告陳淑芬負擔，被告台元牛

01 公司並未向原告收取任何仲介費用或服務費，原告依消費者
02 保護法第51條規定，請求被告台元牛公司返還及賠償30萬
03 元，於法應有未合等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及
04 假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，被告台元牛公司
05 願供擔保請准宣告免為假執行。

06 四、查原告經被告台元牛公司之仲介，以230萬元之價格，向被
07 告陳淑芬買受系爭房屋及其基地，雙方於110年3月23日簽訂
08 不動產買賣契約書，原告已於同年5月23日付清價金。又原
09 告於110年3月30日左右入住系爭房屋，嗣後發現系爭房屋有
10 漏水之情事，且系爭鐵皮屋為違章建築之事實，有不動產買
11 賣契約書、現場照片及屏東縣政府函在卷可稽，且為兩造所
12 不爭執，則此部分之事實，堪信為真實。

13 五、得心證之理由：

14 (一)漏水部分：

15 1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
16 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
17 意不告知物之瑕疵者亦同；以特約免除或限制出賣人關於權
18 利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其
19 特約為無效，民法第360條及第366條分別定有明文。又因可
20 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
21 給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人
22 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情
23 形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益
24 時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠
25 償，民法第227條第1項、第226條固有明文，惟出賣人就其
26 交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契
27 約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出
28 賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務
29 不履行責任（最高法院77年度第7次民事庭決議(一)、最高法
30 院87年度台上字第575號判決意旨參照）。而所謂不完全給
31 付，係債務人雖為給付，然給付之內容不符合債務本旨而

01 言；給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立
02 時，雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依
03 債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付，斯時，買受人僅
04 得依物之瑕疵擔保對出賣人有所請求（最高法院101年度台
05 上字第1898號判決意旨參照）。可知債務人因買賣標的物之
06 瑕疵同時構成不完全給付責任者，須以契約成立後始發生之
07 瑕疵（嗣後瑕疵），並債務人有可歸責之故意過失，始有適
08 用。

09 2.經查，系爭買賣契約書第17條特別約定事項約定：「賣方已
10 折價讓售，所以買方同意免除賣方房屋之瑕疵擔保責任，屋
11 況由買方概括承受，買方已審視過屋況，前無任何漏水情
12 形」等語，有系爭契約書附卷可憑（見本院卷二第45頁），
13 足認原告已免除被告陳淑芬之物之瑕疵擔保責任，原告復以
14 物之瑕疵擔保相關規定，請求被告陳淑芬負賠償之責，即屬
15 無據。原告雖主張被告故意不告知瑕疵，依民法第366條規
16 定，免除瑕疵擔保責任之特約為無效云云。惟參諸原告所提
17 系爭房屋漏水之照片所示，多處均為油漆剝落即俗稱「壁
18 癌」之情形，此等漏水之情形應為購買前即可以肉眼觀察
19 者，原告既不爭執曾審視過爭房屋屋況，則原告自難諉稱不
20 知此等瑕疵，而令被告陳淑芬再負告知漏水瑕疵之義務。況
21 系爭契約書上揭約定亦明確記載，被告陳淑芬僅以系爭房屋
22 現況為交付，並折價讓售系爭房屋予原告，以換取原告免除
23 其物之瑕疵擔保責任，則要難謂被告陳淑芬有故意不告知漏
24 水瑕疵之情事。再者，被告陳淑芬戶籍並未設於屏東縣，有
25 戶籍資料在卷可稽（見本院卷一第117頁），其自陳並未長
26 時間居住在系爭房屋，僅於檳榔收成季節居住在系爭房屋，
27 即非全然無據，則其是否明知有漏水而故意不告知原告，即
28 有疑義。原告未能證明被告確實係明知漏水而故意不告知，
29 則原告主張被告故意不告知瑕疵，故免除瑕疵擔保責任之特
30 約為無效云云，自不足採，被告陳淑芬依上揭約定，應毋庸
31 負物之瑕疵擔保責任。

01 3.原告復主張被告台元牛公司未給予其合理審閱系爭買賣契約
02 之期間，且上揭免除瑕疵擔保之約定，亦違反定型化契約應
03 不得記載事項，依消費者保護法相關規定，應屬無效而不得
04 對抗原告云云。惟查，系爭買賣契約之當事人係原告與被告
05 陳淑芬，要難謂被告台元牛公司應給與原告合理審閱契約之
06 期間，又原告與被告陳淑芬均非企業經營者，自無適用消費
07 者保護法規定之餘地，亦即被告陳淑芬未給予原告合理審閱
08 系爭買賣契約書之期間，並於系爭買賣契約書中特約免除瑕
09 疵擔保責任之約定，均不致對原告不生效力，是原告此部分
10 之主張，洵無可採。

11 4.按漏水之瑕疵並非一朝一夕所發生，自原告所提漏水瑕疵之
12 現場照片以觀，其壁癌之情形亦屬可輕易知悉，是以系爭房
13 屋之漏水瑕疵，並非被告陳淑芬出售並交付系爭房屋予原告
14 後始發生，毋寧係所謂自始瑕疵，揆諸上揭說明，自始瑕疵
15 除有違反告知義務等給付或附隨義務外，原則上不負給付不
16 完全之責任。本件被告陳淑芬已以現況交付系爭房屋予原
17 告，且其並無告知系爭房屋漏水瑕疵之義務，即無故意不告
18 知系爭房屋漏水瑕疵之情事，尚難謂被告陳淑芬之交付有何
19 違反債之本旨可言，則原告主張被告陳淑芬應依不完全給付
20 之規定，賠償其37萬9,220元，殊無可採。

21 5.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
23 法第184條第1項定有明文。經查，被告陳淑芬並無告知漏水
24 瑕疵知義務，亦無故意不告知漏水瑕疵之情事，自難認有何
25 以背於善良風俗之方法，加損害於原告之事實，原告復未能
26 提出任何證據加以證明，自無從為對其有利之認定。

27 (二)系爭鐵皮屋為違建部分：

28 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
29 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；物之出賣人
30 對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受
31 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

01 用或契約預定效用之瑕疵，民法第227條第1項及第354條第1
02 項本文定有明文。次按物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
03 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
04 之價值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵。若出賣之
05 特定物所含數量之缺少，必其缺少促使物之價值、效用或品
06 質有欠缺，方足構成物之瑕疵（最高法院112年度台上字第2
07 444號判決意旨參照）。所謂價值瑕疵，則係指物於交換價
08 值效用上之瑕疵。

09 2.經查，頂樓依我國民情多為最高樓層住戶所占有使用，然此
10 部分並非最高樓層住戶之專有部分，毋寧係全體區分所有權
11 人之共用部分，則在頂樓加蓋之建物是否亦須隨同高樓層房
12 屋為處分，則須端視其有無獨立出入口，本件系爭鐵皮屋具
13 有獨立之出入口，由公寓之共用梯出入，有現場照片在卷可
14 稽（見本院卷一第97頁），應非系爭房屋之從物，先予敘
15 明。又系爭買賣契約書所載買賣標的僅有系爭房屋，而未包
16 含5樓樓頂增建之系爭鐵皮屋，且系爭鐵皮屋之所有權亦毋
17 庸隨同系爭房屋為處分，則系爭鐵皮屋自不在原告與被告陳
18 淑芬間買賣之範圍，揆諸上揭法條規定，原告依物之瑕疵擔
19 保及不完全給付規定，請求被告陳淑芬賠償其違建之瑕疵損
20 害，即無所據。又被告陳淑芬將系爭鐵皮屋交予原告使用，
21 為兩造所不爭執，則原告除得使用所購買之系爭房屋外，尚
22 得使用頂樓之系爭鐵皮屋，揆諸上揭說明，對於其所購買之
23 系爭房屋於交換價值上難謂有何減損之瑕疵可言，反而有所
24 增益，如此交付亦難謂有何違反債之本旨，更遑論有構成故
25 意或過失不法侵害原告之權利可言，則原告主張系爭鐵皮屋
26 為違建，係屬系爭房屋之物之瑕疵，被告陳淑芬履行債務違
27 反債之本旨，且被告構成侵權行為云云，均無所據。

28 3.再者，頂樓加蓋之建物為違建，乃依一般人之生活經驗可知
29 悉或預見者，原告亦自承其有至系爭鐵皮屋現場觀看，則原
30 告既已知悉此等交易之資訊，自難認被告有告知系爭鐵皮屋
31 為違建之義務，從而，堪認被告並無故意不告知瑕疵之情

01 事，亦無違反告知義務而未符債之本旨，或故意或過失不法
02 侵害原告權利，原告主張被告故意不告知系爭鐵皮屋為違
03 建，應連帶賠償其30萬6,550元，即屬無由。至原告雖另主
04 張被告台元牛公司違反消費者保護法第7條規定，惟其並未
05 說明及舉證證明以實其說，自無從為對其有利之認定。

06 (三)懲罰性賠償金部分：

07 按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消
08 費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失
09 所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致
10 之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第5
11 1條規定定有明文。觀其立法意旨無非係在懲罰惡性之企業
12 經營者，以維護消費者利益，故必須企業經營者於經營企業
13 本身有故意或過失，致消費者受損害，消費者始得依上開規
14 定請求懲罰性賠償金。又此條適用前提，係以企業經營者應
15 依本法規定負損害賠償責任為前提，故僅於企業經營者應依
16 該法第7條至第9條負商品責任或服務責任，或應依該法第22
17 條、第23條負廣告主或廣告媒體經營者責任時，始生應另負
18 懲罰性賠償金責任問題。然查，本件原告並無法舉證證明被
19 告台元牛公司對於系爭鐵皮屋乃違建有何損害，亦無法證明
20 被告台元牛公司有何故意或過失之責任，且未證明被告台元
21 牛公司有何違反消保法第7條至第9條或第22條、第23條規定
22 之情事，自無消保法第51條規定適用之餘地。從而，原告依
23 消保法第51條之規定，請求被告台元牛公司返還及賠償其30
24 萬元，於法應屬無據。

25 六、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項後段、第185條、
26 第227條、第227條之1、第354條第1項、第360條、第227
27 條、第227條之1、消費者保護法第7條、第51條及不動產經
28 紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告陳淑芬給付其37
29 萬9,220元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
30 年利率百分之5計算之利息；請求被告連帶給付其30萬6,550
31 元，及自112年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5

01 計算之利息；並請求被告台元牛公司給付其30萬元，及自11
02 2年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
03 息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
04 行之聲請已失所依附，應併駁回之。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

07 民事第二庭 審判長法官 涂春生

08 法官 薛全晉

09 法官 高世軒

10 正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
12 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

16 書記官 潘豐益