臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第467號

原　　告　馮鈺璿

被　　告　何呂淑美

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王志陽律師

被　　告　源融不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊懷遠

訴訟代理人　楊鎂甄

上列當事人間修繕房屋等事件，本院於民國110年6月17日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告甲○○○應給付原告新臺幣壹拾貳萬捌仟貳佰玖拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告甲○○○負擔百分之二十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件被告源融不動產仲介經紀有限公司(下稱被告源融公司)之法定代理人原為乙○○，嗣於訴訟繫屬中變更為丙○○，並經新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷二第53頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。又原告於判決確定前，得撤回訴

之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起，其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第256條、第262條第1項、第4項分別定有明文。查本件原告起訴時原係列呂何淑美、住商不動產為被告，並聲明請求：請求判令被告等應將坐落於新竹縣○○路00巷00弄0號透天厝五樓牆壁滲漏水、4-5樓空心磚予以更新修復，或減少價金新臺幣（下同）60萬元；嗣於訴訟進行中查明被告呂何淑美、被告住商不動產分別應為被告甲○○○、被告源融公司，乃先後更正之（見本院卷一第41頁、第86頁），並變更聲明為：㈠先位聲明：被告甲○○○、被告源融公司應連帶將坐落於新竹縣○○市○○路00巷00弄0號建物五樓牆壁修繕至無滲漏水之狀態，四至五樓的地磚予以全面更新修復。㈡備位聲明：被告甲○○○、被告源融公司應連帶給付原告60萬元等情（見本院卷一第86頁）。嗣原告考量自行修繕較為完善而於民國110年6月17日言詞辯論期時撤回先位聲明，僅聲明：被告甲○○○、被告源融公司應連帶給付原告60萬元(見本院卷二第84頁)。原告更正被告姓名、名稱核屬更正事實上之陳述，其撤回先位聲明，被告於期日到場雖未為同意與否之意思表示，惟未於10日內提出異議，視為同意撤回，於法尚無不合。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)被告甲○○○於106年3月6日委託被告源融公司出售新竹縣○○市○○段00000○000地號土地、同段000建號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○路00巷00弄0號；下稱系爭建物）及基地（合稱系爭房地），被告甲○○○於不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書）第34條「現況是否有滲漏水之情形？」，勾選「否」，且因原告看屋及交屋時未有下雨，故原告無法得知系爭建物有漏水之瑕疵。被告甲

○○○亦未告知原告系爭建物之地磚存有空心磚之瑕疵，且該瑕疵無法自外觀以肉眼看出，看屋時原告也恰好沒有踩踏到空心磚晃動、發出聲響之位置，故亦未能發現空心磚之瑕疵。原告嗣於108年7月14日與被告甲○○○之代理人何玟瑾簽訂不動產買賣契約書，向被告甲○○○買受系爭房地。

(二)原告於108年9月25日交屋當天，始發現系爭建物四樓至五樓地磚大多數均屬空心磚，社團法人新竹縣建築師公會鑑定結果亦認系爭建物有此瑕疵。原告另於108年12月29日發現系爭建物5樓牆壁發生漏水，雖鑑定結果認系爭建物目前並無漏水，惟此可能係因原告鄰居於109年3月重新施作隔鄰建物之防水層，而一併修復系爭建物之漏水問題，然被告甲○○○將買賣標的物即系爭房地交付予原告時，系爭建物確實存有漏水之瑕疵，依民法第354條之規定，被告甲○○○仍應負瑕疵擔保責任。又原告於109年1月8日寄發存證信函予被告甲○○○及被告源融公司，通知系爭建物有四、五樓及樓梯地磚有百分之80以上為空心磚、五樓牆壁有漏水之瑕疵，已盡從速檢查、通知之義務。

(三)兩造簽訂系爭房地買賣契約時，原告係依現況說明書了解系爭房地之現況，被告源融公司之經紀人員就系爭建物之漏水、空心磚等瑕疵，並未據實告知。被告源融公司固辯稱係依被告甲○○○出具之現況說明書而為告知，惟被告源融公司具有不動產之專業知識，本應就系爭建物詳為檢查、確認，不得僅依被告甲○○○之陳述對原告說明，是以被告源融公司顯未盡調查之義務，依不動產經紀業管理條例第26條之規定應負損害賠償責任。

(四)爰依民法第354條、第359條之規定，對被告甲○○○請求減少價金及返還溢付部分；並依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條之規定，請求被告源融公司賠償損害，並聲明：被告甲○○○、被告源融公司應連帶給付原告60萬元。

二、被告部分：

(一)被告甲○○○：本件係中古屋買賣，並於不動產買賣契約書第9條第3項約定以簽約時現狀或本約之約定為準，被告甲○○○亦未保證系爭建物完全無滲漏水或未使用空心磚之情形，且系爭建物已按訂約時之現狀交付予原告而具備中古屋通常之價值與效用，原告亦於檢查後在現況說明書中簽認，是系爭建物並無滅失或減少價值與效用之瑕疵可言。系爭建物經鑑定之結果為無漏水跡象，四樓、五樓亦未見有任何一塊地磚有爆裂、破損之情形，雖鑑定結果有9成以上有空鼓跡象，然此為一般中屋屋常有之現象，難認係買賣標的房屋之瑕疵，是被告甲○○○業已依約交付買賣標的物，並無違約之情形。鑑定報告所載之修復費用，僅係其評估若全面剃除地磚重新鋪設所需支出之費用，並非認定系爭建物之交易價格較一般中古屋之通常價值降低151,335元，自不能據此認定系爭建物確實有未具備通常價值之瑕疵。退萬步言，縱認被告應負擔修繕四、五樓地磚之費用，亦應依90%空鼓現象之地磚比例計算所需更換費用，同時應計算7年6月之折舊等語。答辯聲明：原告之訴駁回。

(二)被告源融公司：被告源融公司為代理賣方即被告甲○○○之不動產經紀業者，被告甲○○○於106年3月6日委託出售系爭建物時即填寫現況說明書；108年7月14日簽立不動產買賣契約書時，經買賣雙方於現況說明書上確認無誤後，原告與被告甲○○○之代理人何玟瑾均簽名其上，而現況說明書上記載「帶看完檢查全室水電開關、門窗與電梯」等字，則為訴外人何玟瑾所書寫。被告源融公司係依照賣方勾選之現況說明內容向原告進行說明，本件訴訟代理人乙○○亦多次到系爭建物查看，外觀上未見滲漏水或是水漬，而空心磚一事則非被告源融公司可得而知，而在點交系爭建物予原告時，也請原告確認房屋狀況有無問題，故被告源融公司並未違反注意義務。答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)被告甲○○○於106年3月6日委託被告源融公司出售新竹縣○○市○○段00000○000地號土地及同段000建號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○路00巷00弄0號）（下稱系爭房地），並勾選本院卷第29頁所示之「不動產委託銷售標的現況說明書」(下稱現況說明書），其中第34條現況是否有滲漏水之情形，被告甲○○○勾選「否」（見本院卷一第29頁）。

(二)原告與被告甲○○○之代理人何玟瑾於108年7月14日簽訂不動產買賣契約書，向被告甲○○○買受系爭房地；不動產買賣契約第9條買賣標的點交第3 項約定：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定準」；雙方並在現況說明書上記載「帶看完檢查全室水電開關、門窗與電梯」等字後方簽名（見本院卷第29頁），有不動產買賣契約書在卷可參（見本院卷一第115頁至第122頁）。

(三)兩造於108年9月25日辦理交屋，有不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書2份足稽(見本院卷一第139、141頁)

(四)原告於108 年10月6日、108年12月29日以通訊軟體LINE向其仲介商住商不動產人員反應地磚有空心磚。嗣於109年1月8日寄發存證信函予住商不動產及被告甲○○○，主張系爭建物有四、五樓及樓梯地磚有百分之80以上為空心磚、五樓牆壁有漏水之瑕疵。被告甲○○○於109年1月22日寄發存證函回覆原告（見本院卷一第147、173、31頁、第125至128頁、第17至23頁）。

(五)社團法人新竹縣建築師公會就系爭建物進行鑑定之結果如下（本院卷一第219頁）：

1 滲漏水部分：經檢測結果無漏水跡象。

2 地磚部分：經打診棒檢測結果四樓五樓地磚90% 以上皆有空鼓（膨拱）現象。造成地磚空心之原因研判係興建廠商在鋪設地磚時，施工不良所致。再加上房屋交屋後因無人居住，地磚易隨環境溫度熱漲冷縮也會產生空鼓效應。

四、本院協同兩造整理爭點如下：

(一)系爭建物是否有滲漏水之瑕疵？

(二)系爭建物四樓及五樓地磚是否有欠缺一般中古屋交易要求標準之空心磚瑕疵？

(三)原告依民法第354條、第359條之規定，民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告連帶賠償60萬元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)系爭建物未有滲漏水之瑕疵：

1原告主張被告甲○○○交付予其之系爭建物五樓牆壁有滲漏水之情形，業據提出Line對話內容及現場照片為證（見本院卷一第31頁、第171頁），惟為被告所否認，且照片內雖可見牆壁上有類似水漬或污漬之一小區塊，但難僅以此查知形成之原因。本院就系爭建物五樓室內壁面如遇雨天是否會發生滲漏水、滲漏水原因及發生時間點、修復金額等，委請新竹縣建築師公會進行鑑定，該公會會同兩造至系爭建物進行初勘、2次會勘後，作成修繕房屋等事件鑑定報告書（見本院卷一第209頁至第286頁），並就滲漏水部分之鑑定結果為：「經檢測結果無滲水跡象」（見不爭執事項㈤1）。本院審酌上開鑑定結論乃由新竹縣建築師公會選派具有專業知識經驗之建築師負責初勘、會勘事宜，並透過紅外線熱影像儀、管路攝影機、混凝土溼度計等專業工具，藉由樓頂地坪積水測試、排水管灌水測試等方法予以綜合檢測後，認定系爭建物五樓室內壁面無漏水跡象，且該等鑑定之勘查、調查過程均檢附會勘紀錄表、現場檢測過程紀錄表及照片等為佐（見本院卷一第245頁至第252頁）；而鑑定報告所為鑑定經過、作業程序及方法說明、分析過程與鑑定結果等，業可相互勾稽，核無違反經驗法則及論理法則之處。是以，上開鑑定報告所為之鑑定結論既就鑑定過程及判斷方式詳實、完足交代，復查無瑕疵或不可採信之處，自可採為本院認定事實之依據。原告雖另主張於其買受系爭房地後，隔鄰之建物曾

施作防水工程，可能因此一併修復漏水云云，然未舉證以實其說，難以採信。基此，依前揭鑑定報告之鑑定結果，堪認系爭建物未有滲漏水之瑕疵。

(二)系爭建物四樓及五樓地磚有欠缺一般中古屋交易要求標準之空心磚瑕疵：

1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，民法第354條第1項前段定有明文。又依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號民事判例意旨參照）。

2原告主張系爭建物四樓及五樓之地磚有80%屬空心磚之情形，已據提出Line對話紀錄與現場照片為憑（見本院卷一第31頁、第173頁），然為被告所否認，並以前詞置辯。本院則就系爭建物四樓至五樓之地磚是否有欠缺一般中古屋標準之空心磚現象、是否造成該部分地磚隆起、爆裂之風險提高至一般中古屋不容許之程度，及造成空心磚原因、發生時間點等事項，委請新竹縣建築師公會進行鑑定，鑑定結果為：「經打診棒檢測結果四樓五樓地磚90%以上皆有空鼓（膨拱）現象。造成地磚空心之原因研判係興建廠商在鋪設地磚時，施工不良所致。再加上房屋交屋後因無人居住，地磚易隨環境溫度熱漲冷縮也會產生空鼓效應。」等情（見不爭執事項㈤2），堪認前揭鑑定報告關於地磚部分之鑑定結果，應為可採。又系爭建物四至五樓地磚確實有90%以上呈現空鼓(膨拱)現象，已如前述，縱非屬立即影響住居安全之結構瑕疵，惟衡以常情，日後極有可能因溫度、溼度等天氣變化及地震等因素，造成爆裂或脫落之狀況，且地磚空鼓之比例高達90%以上，顯然欠缺依通常交易觀念應具備之效用品質，足以影響居住品質、安全，是被告甲○○○辯稱上開地磚縱有空鼓跡象，情節輕微非屬瑕疵云云，應有誤會。此外，新竹縣建築師公會之鑑定結果亦認「標的物因施工不良

遭致地磚空鼓現象，發生時間研判應在108年9月24日以前即已存在」等情（見本院卷一第219頁），足認原告已舉證證明於被告甲○○○將系爭房地交付原告占有時，空心磚之瑕疵即已存在。且縱使本件買賣標的為中古屋，雙方交易時已認知室內之建材、設備難免因時間經過而老化，屋況不可能與新成屋相比，惟其房屋之品質仍必須達到可正常居住並且安全無虞之程度，始具備其中古屋交易之通常效用及品質，倘特定建材、設備老化之情形已不具備通常效用而影響住居品質安全，應認該房屋為有瑕疵。準此，系爭建物四至五樓地磚90%以上皆有空鼓（膨拱）之現象，既係108年9月24日交屋以前即已存在；復且，上情確實會導致滅失或減損房屋之價值或通常效用，是原告主張被告甲○○○交付之系爭建物有欠缺一般中古屋交易要求標準之空心磚瑕疵，足堪認定。

3被告甲○○○雖辯以本件買賣之標的物為中古屋，且兩造已約定以現況交屋，且其未保證系爭建物未使用空心磚之情形，是系爭建物並無滅失或減少中古屋價值與效用之瑕疵可言云云。按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第355條第1項固有明文。且查，原告與被告甲○○○簽訂之不動產買賣契約書第9條第3項固約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。」（見本院卷一第119頁）。惟此處之「現狀」，於契約當事人之認知上，應係依社會一般人之知識、經驗，以通常之程序看屋時所得發現之「現狀」，包含所在位置、範圍、可確知之屋況，至於看屋當下無法確知之瑕疵，自非於買受人於看屋或簽約時認知之「現狀」。原告與被告甲○○○間既未約定完全免除出賣人即被告甲○○○之瑕疵擔保責任，反而於不動產買賣契約書第9條第6項約定「乙方（指被告甲○○○）依法對甲方（指原告）負有瑕疵擔保責任」（見本院卷一第119頁），於現況說明書最下方記載「本標的物依法應負瑕疵擔保責任」（見本院卷一第29

頁），是仍應就瑕疵狀態是否屬於簽約時買受人可得而知之現況而分別判斷，非謂瑕疵狀態於簽約時既已存在，出賣人即可一概免責。

4原告於本院審理時陳稱：「交屋的時候我的仲介林先生帶我看屋，我剛好踏到一塊磁磚有聲音，我用鑰匙去敲，發現不是只有那一塊空心磚，而是幾乎整片都是」、「空心磚肉眼看不出來」、「之前看屋剛好沒有踩到空心磚的地方」等語（見本院卷二第85頁）；而被告源融公司訴訟代理人乙○○於本院審理時亦到庭陳稱：「我們在現場也沒有任何磁磚爆裂、隆起、破損、位移都沒有，這個物件是106年我們接受屋主委託，一直到108年出售，這之間有多組買方客人，都有到現場看屋，均沒有提出有關任何空心磚的疑慮，多人踩踏過都沒有這樣的問題」等語（見本院卷一第313頁），再觀諸新竹縣建築師公會鑑定報告所附現場照片顯示系爭建物四、五樓之地磚外觀完好(見本院卷一第277至283頁)，依一般情形，實難以期待看屋時買方會逐一敲擊確認磁磚底部水泥有無空隙，況鑑定人所採之打診法之「聽音辨異」判斷方法(見本院卷一第253頁)，亦須累積相當專業經驗始能掌握，堪信原告主張於締約時不知悉系爭建物四樓至五樓地磚有空心磚之瑕疵為真，其於系爭建物買賣之磋商及締約過程中，自無可能以地磚有空心磚瑕疵為由要求降低價格，則依物之瑕疵擔保制度維持買賣契約對價均衡之目的觀之，原告與被告甲○○○簽立之不動產買賣契約書第9條第3項雖約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」，惟就議價時隱藏於系爭建物內，原告並不知悉之空心磚瑕疵，自不應排除於被告甲○○○之瑕疵擔保責任之外。準此，依前揭說明，被告甲○○○辯以其未保證系爭建物未有空心磚，且其已按訂約時之現狀交付予原告具備中古屋通常之價值與效用之房屋云云，並無可採。

5依上說明，系爭建物四樓至五樓地磚既有高達90%以上有空鼓(膨拱）之情形，自屬減少一般中古屋之通常效用品質，

足堪認系爭建物四樓及五樓地磚有欠缺一般中古屋交易要求標準之空心磚瑕疵。

(三)原告依民法第354條、第359條之規定，請求被告甲○○○給付128,296元為有理由；其依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告源融公司賠償損害部分，則屬無據：

1 原告請求被告甲○○○給付128,296元為有理由，逾此金額部分則無理由：

⑴按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。本件被告甲○○○就其出賣之系爭建物應負瑕疵擔保責任，已如前述，是原告自得依民法第359條之規定請求減少價金，而經原告行使價金減少請求權後，被告甲○○○就上開溢領價金部分即失其法律上之原因，就原告而言，自有多付價金之損害，兩者間具有相當因果關係，依法原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還溢領之價金。

⑵查新竹縣建築師公會就系爭建物四樓及五樓地磚部分，認鑑定日即已檢測達90%空鼓現象，且因地磚在生產製造過程其顏色、材質、亮度、燒烤溫度均有不同，故每批出貨地磚色澤會有明顯差異，為求整體美觀、費用考慮及施工便利性一般地磚修復方式多採取整間修復，而非個別空鼓地磚更換，故建議全面剔除重新鋪設，修復費用計151,335元等情（見本院卷一第219頁）。本院審酌執行上開鑑定之人係新竹縣建築師公會指派之建築師，其等本於專業及經驗所為之鑑定，應有一定之可信程度，且在預估修繕瑕疵所需方式及價格亦有衡酌瑕疵範圍、材料特性、費用及施工便利等進行整

體考量，應認上開鑑定之修復費用應屬合理。

⑶次查，原告係因系爭建物四樓至五樓地磚有欠缺一般中古屋交易要求標準之空心磚瑕疵，依法請求減少價金，而依上開鑑定之結果，瑕疵修復費用為151,335元（保護工程5,000元、打除工程28,150元、貼60×60國產地磚78,950元、廢料清理及運什費11,210元、其他費用11,210元、利潤稅捐及管理費16,815元，見本院卷一第259至260頁），當屬回復系爭建物四樓至五樓地磚通常效用之合理方法，且上開瑕疵範圍高達90%以上，基於材料與施工之整體考量，並參酌室內美觀本屬地磚之效用之一，僅更換部分地磚之修復方法實不合理，自得將重新鋪設地磚之全部費用作為減少價金之酌量標準。惟按回復原狀以金錢賠償損害，固得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如修理材料以新品換舊品，應予折舊。查系爭建物係於101年1月19日完成，屬於鋼筋混凝土建物，有建物登記第一類謄本可參（見本院卷一第123頁），而原告與被告甲○○○係於108年7月14日簽訂不動產買賣契約書，斯時系爭建物已使用7年5月餘（以7年6月計算），則被告甲○○○抗辯修復方式以新品更換舊品之部分，應予折舊，自屬有據。又依營利事業所得稅結算申報查核準則」第95條第8項規定：「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以月計」，而依行政院所頒之「固定資產耐用年數表」，並未有關於地磚項目之規定，因地磚為系爭建物之成分，故參酌鋼筋混凝土建造房屋之年限50年計算折舊，依定率遞減法每年折舊千分之45，但其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本額之10分之9。本院依前開定率遞減法規定計算地磚更新材料折舊後金額應為55,911元（計算方式詳附表所示）。另關於保護工程、打除工程、廢料清理及運什費、其他費用、利潤稅捐及管理費部分均無折舊之問題，且該部分之支出核屬必要費用，準此，經計算折

舊後，原告得請求修復四至五樓地磚之費用共計為128,296元（計算式：5,000＋28,150＋55,911＋11,210＋11,210＋16,815）。

⑷從而，原告主張系爭建物四樓至五樓地磚有欠缺一般中古屋交易要求標準之空心磚瑕疵，應減少價金128,296元，並請求被告甲○○○返還128,296元，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。

２原告請求被告源融公司負損害賠償責任，為無理由：

⑴按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。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。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，不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2第2款至第5款、第26條第2項分別定有明文。惟仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，即認其有違居間人之調查及報告義務（最高法院105年度台上字第65號判決意旨參照）。

⑵本件原告主張被告源融公司未告知系爭建物有空心磚之瑕疵，亦未就系爭建物逐一檢查、確認與核對，顯未盡調查之義務，應與被告甲○○○連帶負本件損害賠償責任等語，被告源融公司則辯以原告看屋時，已依被告甲○○○簽署之現況說明書所載內容明確轉述實際屋況，且空心磚一事並非被

告源融公司能知或可得而知之訊息等語置辯。經查：

①被告源融公司受被告甲○○○委託銷售系爭建物，依法負盡其不動產仲介專業調查屋況之義務，而系爭建物雖存有四至五樓地磚有空心磚之情形，然被告甲○○○於出售系爭建物時，並未向被告源融公司提及有此空心磚之事；且被告源融公司之經紀人員於仲介系爭建物交易過程中，已依被告甲○○○所勾選並簽名確認之現況說明書所載內容，向原告說明系爭建物現況，於原告代理人何玟瑾確認簽名後，將該說明書交予原告收受，有現況說明書在卷可稽（見本院卷一第29頁），經核實難認被告源融公司之經紀人員所進行之仲介流程，與前開不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定有何相違之處。

②又查被告源融公司經紀人員曾於108年7月14日代理被告甲○○○偕同原告查看系爭建物，並檢查全部水電開關、門窗與電梯，原告代理人何玟瑾亦於系爭現況說明上簽名一節，有現況說明書可稽（見本院卷一第29頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡）；且空心磚瑕疵並非自外觀可以肉眼判斷，而須進一步敲擊檢測，並依專業方法判斷始得確認，已如前述，堪認屬於前揭最高法院判決意旨所稱之隱性瑕疵。被告源融公司為不動產經紀業，並非如專業驗屋公司以提供房屋瑕疵檢測為其主要之服務，其經紀人員依不動產經紀業管理條例第24條之2規定執行業務時，注意義務應不及於調查、檢測空心磚之瑕疵，故難遽認其有未盡調查義務之疏失。再者，原告以Line訊息告知被告源融公司經紀人員系爭建物有空心磚之情形後，被告源融公司之經紀人員曾表示「帶開發過去」、「讓他去跟屋主講」等情（見本院卷一第173頁），亦難認被告源融公司之經紀人員有未協助原告處理系爭建物瑕疵之事。從而，原告主張被告源融公司經紀人員未盡調查之義務而有過失，或違反保護他人之法律云云，尚難認為有據。

⑶從而，原告依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀

業管理條例第26條之規定，請求被告源融公司應與被告甲○○○負連帶賠償責任，為無理由。

(五)綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第179條之規定請求被告甲○○○給付128,296元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求及對被告源融公司之請求，均為無理由，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　29　　日

民事第一庭　審判長法　官　吳靜怡

法　官　張百見

法　官　李宇璿

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　　6　　月　　30　　日

書記官　王恬如

附表

折舊時間	金額
第1年折舊值	78,950×0.045=3,553
第1年折舊後價值	78,950-3,553=75,397
第2年折舊值	75,397×0.045=3,393
第2年折舊後價值	75,397-3,393=72,004
第3年折舊值	72,004×0.045=3,240
第3年折舊後價值	72,004-3,240=68,764

第4年折舊值　　68,764×0.045=3,094
第4年折舊後價值　　68,764-3,094=65,670
第5年折舊值　　65,670×0.045=2,955
第5年折舊後價值　　65,670-2,955=62,715
第6年折舊值　　62,715×0.045=2,822
第6年折舊後價值　　62,715-2,822=59,893
第7年折舊值　　59,893×0.045=2,695
第7年折舊後價值　　59,893-2,695=57,198
第8年折舊值　　57,198×0.045×(6/12)=1,287
第8年折舊後價值　　57,198-1,287=55,911