

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第894號

原告 杜婉婷
訴訟代理人 蘇奕全律師
被告 張昭庭

被告 浩宇地產有限公司

法定代理人 田雅文
被告 田家瑤
李福成

上四人共同

訴訟代理人 許麗美律師

上列當事人間請求確認契約有效等事件，本院於民國109年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上地位受有侵害之危險，而此危險得以對被告之確認判決除去者而言（最高法院52年台上字第1922號判例參照）。經查，原告起訴主張其經被告浩宇地產有限公司（下稱浩宇公司）及其受僱人被告甲○○、乙○○（下合稱被告浩宇公司等3人）仲介，於民國108年10月17日與被告丙○○簽訂不動產買賣契約（含「標的物現況說明書」，如【附件】），（下稱系爭契約、現況說明書），對於系爭契

約有關「現況交屋」約款之效力範圍發生爭議（詳後述），若未予以確認，則原告在私法上之地位有受侵害之危險且無從履行，此危險既得以確認判決除去之，即應認原告提起本件確認之訴有法律上之利益存在。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)、被告丙○○於108年10月17日與原告簽訂系爭契約，向原告購買門牌號碼新竹市○○路0000巷000號6樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地暨車位，總價款新臺幣（下同）430萬元，並約定以現況交屋，嗣因系爭房屋臥室漏水之瑕疵，兩造協議減少價金為385萬元，業於108年12月4日交屋。詎嗣後被告丙○○持續以通訊軟體傳送訊息要求原告修繕系爭房屋漏水部分，致原告不勝其擾，造成精神上損害。爰依民法第184條第1項、第195條第1項規定，請求被告丙○○賠償原告精神慰撫金45萬元。

(二)、被告浩宇公司與原告成立居間契約並收受報酬，被告甲○○、乙○○受僱於被告浩宇公司，為系爭契約之實際仲介及履約人員。然被告浩宇公司等3人未盡其善良管理義務，以其專業注意能力避免原告與被告丙○○產生契約上爭議，既受原告明確告知系爭房屋漏水狀況後，竟未如實轉知被告丙○○，僅表示以「現況交屋」，致原告遭被告丙○○請求修繕漏水之訊息騷擾、及遭被告甲○○代被告丙○○詢問修繕漏水處置之訊息騷擾，生精神上損害，被告浩宇公司等3人上開行為屬「加害給付」，應依債務不履行之規定賠償原告損害；再者，系爭契約係由被告甲○○、乙○○所撰擬，就前述損害亦應負侵權行為責任，被告浩宇公司為被告甲○○、乙○○之僱用人，應負僱用人連帶賠償責任，爰依民法第226條第1項、第227條第1項、第184條第1項、第188條第1項規定，請求被告浩宇公司等3人連帶賠償相當於佣金之損害15萬元。

(三)、依不動產說明書應記載及不得記載事項，房屋漏水狀況為應

01 記載事項。被告浩宇公司為不動產仲介經紀業者，竟未依不
02 動產經紀業管理條例第23條第1項「經紀人員在執行業務過
03 程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。」
04 向系爭契約相對人即被告丙○○充分說明系爭房屋漏水狀
05 況，亦未依消費者保護法第7條第1項「從事設計、生產、製
06 造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市
07 場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或
08 專業水準可合理期待之安全性。」提供合理安全之服務，有
09 重大過失，致原告受有損害，原告自得依同法第7條第3項
10 「企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人
11 時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，
12 法院得減輕其賠償責任。」及第51條「依本法所提之訴訟，
13 因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍
14 以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三
15 倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額
16 一倍以下之懲罰性賠償金。」規定向被告浩宇公司主張相當
17 佣金15萬元3倍之懲罰性違約金45萬元。

18 (四)、並聲明：(1)確認原告與被告丙○○間之系爭契約，就「現況
19 交屋」之約款，自始有效。被告丙○○應賠償原告45萬元。
20 (2)被告浩宇公司等3人應連帶賠償原告15萬元。(3)被告浩宇
21 公司應賠償原告懲罰性違約金45萬元。(4)訴訟費用由被告負
22 擔（卷第11-12頁）。

23 二、被告則答辯以：

24 (一)、被告丙○○不爭執與原告簽訂系爭契約，亦不爭執現況說明
25 書第13項「賣方是否附贈買方右列設備」經手寫記載「現況
26 交屋」字樣，並經被告乙○○簽名確認（卷第121頁），惟
27 就系爭房屋交屋時是否有需由原告負擔瑕疵擔保責任之漏水
28 狀況，應依現況說明書第15項「建物現況是否有滲漏水情
29 形：□臥室」暨所附臥室滲漏水處照片（卷第155-159頁）
30 加以認定。現況說明書第13項之「賣方是否附贈買方右列設
31 備」之現況交屋約款，不能一體適用於系爭房屋全部或臥室

內之所有狀況。

(二)、108年12月4日交屋後，被告丙○○因陸續發現有現況說明書未記載之他處滲漏水情形，始邀同原告及被告甲○○前來檢視。原告於109年5月30日帶同其僱請之抓漏師傅至系爭房屋檢視滲漏水，原告當場未說明將如何修繕，僅表示要與師傅回去研商，之後便無任何回應。被告丙○○為確認研商結果，始由其配偶於109年6月3日、同年月4日及同年月6日以通訊軟體傳送訊息予原告詢問系爭房屋漏水之後續處置，被告甲○○亦於上開日期傳送訊息代被告丙○○轉達上開疑問，惟原告讀取訊息後仍未回覆隻字片語。被告丙○○、甲○○係依系爭契約第9條擔保責任第5項「乙方（指賣方即原告）保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」向原告主張或向原告轉告，無何侵害原告權益之行為，亦未造成原告任何損害，故原告請求均無理由。

(三)、答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)、原告主張系爭契約有以「現況交屋」約款，且此約款效力及於系爭房屋全部，或至少涵蓋系爭房屋之臥室全部，無非以如【附件】所示現況說明書為據。惟本院觀諸現況說明書全文，有手寫「現況交屋」字樣者，僅第13項「賣方是否附贈買方右列設備：燈飾、床組、梳妝台…☐其他現況交屋」而已。至於現況說明書第15項「建物現況是否有滲漏水情形」，經原告勾選「是，位置：☐臥室」並附上臥室滲漏水處之彩色照片作為現況說明書之附件。足見現況說明書第13項、第15項乃各自獨立事項。原告請求本院確認「現況交屋」之約款效力及於系爭房屋全部，或至少涵蓋系爭房屋之臥室全部範圍，為無理由，應予駁回。

(二)、侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人之權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害

間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號裁判意旨參照）。又侵權行為規範之目的，並非保護權利人之主觀情緒不受影響，故傳送訊息致收受訊息者心有不快，非必當然得以侵權行為相繩之，其不法性之判斷仍應視該訊息內容是否遠超出社會合理容忍之界限。經查：

1. 本院觀諸原告所謂之騷擾訊息內容（卷第69-71頁），被告丙○○之配偶（訊息對象名稱為淑芳）於109年6月6日傳送訊息「哈囉，在嗎」「我想問一下目前房子要怎麼處理」「我希望能好好解決，不要因為這樣問題要上法院」「我們現在都依據合約走，遇到這種我們也是受害者」、於同年月7日傳送訊息「哈囉，在嗎？可以回覆嗎」「我看你讀取了沒有回覆我」、於同年月26日傳送訊息「哈囉，在嗎」等文字；被告甲○○（訊息對象名稱為田）於109年5月30日傳送訊息「那今天下午就麻煩跑一趟嘍，謝謝，4:30見」、於同年6月3日傳送訊息「您好，有跟師傅討論好什麼時間要去修繕了嗎」「現在的屋主在問了」、於同年6月4日傳送訊息「不好意思看到訊息要回覆我唷」「謝謝您」、於同年6月6日傳送訊息「哈囉：現任屋主說，不知道你們幾時要來處理漏水的部分，他們等很久了，假如您這邊不處理，他們就會用法律途徑，再麻煩您和我連絡，感恩」等文字，全然未見有何傳達惡害或羞辱、謾罵、不堪入目之用詞。況被告丙○○之配偶及被告甲○○傳送訊息之內容均在促請原告依系爭契約負瑕疵擔保責任及處理滲漏水問題，為正當法律權利之行使，不能認為被告丙○○、甲○○故意傳送訊息騷擾。再者，依據原告所提出之通話記錄，上開訊息傳送時間均為上午9時至下午10時之間，且依其傳送頻率，於3日內每日傳送2-3則訊息，客觀而言，亦非密集連續傳送。是綜觀上情，被告丙○○、甲○○前開行為既未超出社會合理容忍之程度，即無構成侵害原告權利可言。

01 2.原告於現況說明書第15項僅勾選臥室有滲漏水。經本院詢問
02 原告，交屋當時除知悉臥室滲漏水外是否還知悉有他處滲漏
03 水？原告則自承其不知道，不會明知有他處滲漏水卻不告知
04 （卷第222頁）。準此，身為屋主之原告既不知有他處滲漏
05 水，自當不可能告知被告浩宇公司等3人有他處滲漏水，故
06 原告所謂：被告浩宇公司等3人既受原告明確告知系爭房屋
07 漏水狀況後，竟未如實轉知被告丙○○云云；及所謂：被告
08 浩宇公司未依不動產經紀業管理條例第23條第1項以不動產
09 說明書向與委託人交易之相對人解說；及未依消費者保護法
10 第7條第1項提供合理安全之服務，均乏實據而不可採。至於
11 原告主張因系爭房屋臥室漏水之瑕疵，始將系爭契約總價款
12 自430萬元減為385萬元，並未舉證以實，亦為被告所否認。
13 本院審酌上列金額價差高達45萬元，衡情不會是買賣雙方預
14 定作為修繕滲漏水之費用扣抵，故原告此部分主張亦屬有
15 疑，附此敘明。

16 3.綜上，原告依民法第184條第1項、第195條第1項規定，請求
17 被告丙○○賠償精神慰撫金45萬元，及依同法第226條第1
18 項、第227條第1項、第184條第1項、第188條第1項規定，請
19 求被告浩宇公司等3人連帶賠償相當於佣金之精神慰撫金15
20 萬元，以及依消費者保護法第7條第3項、第51條規定請求被
21 告浩宇公司賠償相當佣金15萬元3倍之懲罰性違約金45萬
22 元，均無理由，應予駁回。

23 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
24 ，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

25 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 110 年 1 月 7 日
27 民事第二庭 法 官 陳麗芬

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 1 月 11 日

01

書記官 曾煜智

02

【附件】標的物現況說明書（成屋）影本2頁（即卷第41、43

03

頁）