

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹簡字第175號

原告 陳麗華
被告 峰華國際不動產有限公司

法定代理人 許清淵

訴訟代理人 黃采婕

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月15日辯論終結，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、原告主張：原告經由被告之居間仲介，於民國110年4月14日向訴外人謝佳曄購買門牌號碼新竹市○○路000巷000號6樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地暨停車位3個（編號50、51、32），並包含屋內之一切設備，總價為新臺幣（下同）1,111萬元，原告與謝佳曄於同日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），簽約前即聽聞謝佳曄向被告所屬員工表示賣給熟人不會有問題嗎？系爭買賣契約所附之標的物現況說明書第33項關於「是否有龜裂情形」已勾選「否」，但原告在看屋時並未發現，係至交屋後常下雨及發生地震後才發現牆上多處龜裂且明顯為油漆所遮蓋，裝潢時則發現系爭房屋內多處為空心磚，怕整面牆倒塌而無法拆除，原告於110年7月多次與被告反應此問題，卻未受到妥善處理，且被告置之不理，原告於110年8月10日向新竹市政府提出消費爭議訴申請，被告向新竹市政府表示簽約當下現況交屋，當時係依系爭買賣契約書賣屋，且並未告知室內為空心磚，待原告於交屋後始悉上情，被告覆稱整棟大樓室內皆為空心磚結構，且僅願負擔3,000元解決，可知謝佳曄事前已告知被告，被告為達快速成交之目的，刻意隱瞞原告室內

01 為空心磚、牆壁嚴重龜裂、浴室皆為木頭門，又原告於110
02 年10月7日經由樓下5樓住戶得知系爭房屋浴室之前曾嚴重漏
03 水至5樓，被告售屋前有請師傅以灌膠方式處理漏水，然上
04 情卻未載明於系爭買賣契約內，被告亦刻意隱瞞此情，而未
05 明確告知房屋狀況。是被告未盡民法第567條及不動產經紀
06 業管理條例第24條之2規定之據實報告、調查、查知之義
07 務，被告應就其隱匿交易重要資訊之行為負損害賠償責任，
08 亦不得請求居間報酬，故原告之損害包含仲介服務費用20萬
09 4,000元、代書費用2萬2,500元，合計22萬6,500元。為此，
10 爰依民法第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2規定提
11 起本件訴訟，請求被告賠償22萬元等語。並聲明：(一)被告應
12 給付原告22萬元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)被告已盡善良管理之注意義務檢查買賣標的物，實無欺罔之
15 情。蓋被告於委售階段即已派員就出賣人所載之標的物現況
16 說明書等47項以通常方法、肉眼所視及身體感知所及之方式
17 逐一查驗，並製作不動產說明書以備買賣雙方於簽立系爭買
18 賣契約時確認，且原告於帶看時亦未發現漏水之情；次於簽
19 約階段，系爭買賣契約第16條第18點即載明固定物及裝潢為
20 附贈物，係考量系爭房屋為屋齡超過20年之中古屋，裝潢老
21 舊或不堪用本屬常態，除滲漏水等重大瑕疵外以現況交屋不
22 負瑕疵擔保責任，為買賣雙方所肯認，詎原告稱該附贈物係
23 空心磚而有詐欺之嫌，對被告公司負責人許清淵提出詐欺罪
24 之刑事告訴，業經臺灣新竹地方檢察署（下稱新竹地檢署）
25 檢察官以111年度偵字第6045號為不起訴處分；再者，若原
26 告認某裝潢物之材質、年限係屬不動產經紀業管理條例第24
27 條之2第3款之必要且重要資訊，亦為契約存在之必要之點，
28 自應以特約指明該部分應保證為特定材質且非附贈物，而非
29 以附帶贈與方式排除。縱令爭執該隔間牆面名稱為何，均屬
30 同一物，亦無礙係裝潢之一部，此非被告必要調查範圍，更
31 遑論有過失之虞，故無詐欺之情甚明；反之，若任由原告就

01 未爭執之贈與物更易其詞，無異令經紀業承擔贈與人法定免
02 除之瑕疵擔保責任（民法第411條規定參照），原告既係無
03 償受贈，即已受有利益，若准其所請，顯逾損害填補原則。
04 另於驗屋及交屋階段，原告在產權移轉登記後、交屋前，曾
05 再次前往驗屋，即以通常方法檢查屋況確認無誤後，通知貸
06 款銀行代清償出賣人首順位銀行抵押權，否則會在出賣人修
07 繕完畢再行代償，不可能先通知銀行代償再為修繕，故可證
08 自簽約後至驗屋時，被告就滲漏水調查義務並無過失。而於
09 交屋後階段，依統計資料所示，110年度國人月平均每戶用
10 水費為224元，系爭房屋自110年4月14日簽約時起至同年10
11 月14日止，用水費分別為132元（110年4月14日至110年6月1
12 0日共58天）、621元（110年6月11日至110年8月13日共64
13 天）、1,008元（110年8月14日至110年10月14日共62天），
14 扣除銷售帶看期間，如被告確有隱或未盡調查義務致有漏水
15 之情，即在110年6月11日至110年8月13日用水期間即生上
16 情，遑論自110年8月14日至110年10月7日間？況前開實際居
17 住期間，實際用水需求分別高於一般家戶水平38%、125%，
18 足以反證被告確依相關法令善盡義務無疑。

19 (二)承上，系爭房屋自驗屋日至交屋後之110年10月7日並無漏水
20 情事，至裝潢固定物係屬附贈物，本不負瑕疵擔保責任為雙
21 方所悉，亦於銷售明揭該裝潢係防火建材，縱被告公司業務
22 員所為之補償僅係售後服務翠為係感情所為之餽贈，與被告
23 是否有過失或詐欺無涉。是除要約書或契約書特別約定或標
24 的物現況說明書列舉應調查事項外，難認被告有未盡調查之
25 責。故原告之請求為無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴
26 及假執行之聲請均駁回。(二)若受不利之判決，願供擔保請准
27 宣告免為假執行。

28 二、得心證之理由：

29 (一)原告主張其經由被告之居間仲介，於110年4月14日向謝佳曄
30 購買系爭房屋及坐落基地暨停車位3個（編號50、51、3
31 2），總價為1,111萬元，並已辦理所有權移轉登記完畢，嗣

01 因仲介費服務爭議，原告於110年8月10日向新竹市政府提出
02 消費爭議申訴；又系爭房屋第一次登記日期為87年10月17日
03 等情，業據其提出系爭買賣契約、停車位買賣契約書、停車
04 位使用權利證明書、標的物現況說明書、土地及建物登記第
05 二類謄本、新竹市政府110年9月3日函文等件影本為證，且
06 為被告所不爭執，堪信屬實。

07 (二)被告是否隱瞞空心磚、牆壁龜裂、浴室門木頭門、浴室漏水
08 情形？

09 經查，該標的物現況說明書，並無記載隔間牆及浴室門材
10 質，有標的物現況說明書（成屋）1份附卷可稽（本院卷第7
11 5頁），而證人徐英州於本院審理時結證稱：隔間牆空心磚
12 不能確定是建商或是前屋主所作等語（本院卷第212頁），
13 從而，無從認定被告有何隱瞞之行為。又上開標的物現況說
14 明書雖於「是否有龜裂傾斜之情形」欄勾選「否」，然原告
15 於起訴書中指述：前些日子下雨及地震後發現牆上多處龜裂
16 等語，堪認原告係於下雨及地震後始發現上開龜裂情形，尚
17 難排除交屋後形成上開龜裂之可能性，且依原告提出之照
18 片，僅為牆壁上之油漆裂痕，此本為一般中古屋甚或新成屋
19 均可能出現之正常現象，而浴室門的材質在中古屋交易之情
20 形中均為現況交屋，稍加觀察即可輕易察知浴室門材質，買
21 方既願意購買系爭房屋，本即代表接受系爭房屋之屋況，事
22 後爭執浴室門材質，並無理由。再者，證人徐英州於本院審
23 理證稱：主浴室場勘時，有磁磚浮起來的現象，但有無漏水
24 到樓下，伊不清楚，客浴伊只有施作更換配件，客浴有無漏
25 水，伊也不清楚等語。是以，均無從證明系爭房屋於交屋前
26 即有漏水之情形，原告主張被告隱瞞系爭房屋之瑕疵云云，
27 均無理由。

28 三、綜上所述，原告依民法第567條及不動產經紀業管理條例第2
29 4條之2規定，請求被告給付22萬元，洵屬無據，應予駁回。
30 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
31 駁回。

01 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
02 於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日

05 新竹簡易庭 法 官 黃致毅

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按
08 他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳
09 納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 7 月 14 日

11 書記官 蕭宛琴