

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度簡上字第109號

上訴人 陳麗華

訴訟代理人 蔡頤奕律師

被上訴人 峰華國際不動產有限公司

法定代理人 許清淵

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年7月14日本院新竹簡易庭111年度竹簡字第175號第一審判決提起上訴，本院合議庭於112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、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446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上訴人於原審原請求被上訴人給付仲介費用新台幣(下同)204,000元、代書費用22,500元，原審審理後，判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴後，於本院縮減其請求，僅就上訴人未調查並告知房屋瑕疵致上訴人客浴（即上訴人書狀中主張之客臥衛浴、客廳廁所，下稱客浴）漏水維修費用之瑕疵，依不完全給付之法律關係，請求被上訴人給付125,000元（見本院卷第77至79頁）。被上訴人未表示不同意，且其聲明部分，僅係縮減應受判決事項之聲明，依前開規定，其所為之變更，應予准許，先此敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審及本院主張：上訴人經由被上訴人之居間仲介，於民國110年4月14日向訴外人謝佳曄（下稱謝佳曄）購買門牌號碼新竹市○○路000巷000號6樓房屋（下稱系爭房

01 屋)及其坐落基地暨停車位3個(編號50、51、32),並包  
02 含屋內之一切設備,總價為新臺幣(下同)1,020萬元,上  
03 訴人與謝佳曄於同日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣  
04 契約)。詎系爭房屋客浴採乾濕分離,「乾區」部分無防水  
05 設計,倘經正常如廁清潔使用,將導致上訴人用水滲漏至5  
06 樓住戶,進而引發鄰損事件,致上訴人需另行雇工完成防水  
07 工程。謝佳曄竟於出售時惡意未告知上情,於系爭房屋標的  
08 物現況說明書15「現況是否有滲漏水情形」、16「是否曾在  
09 最近一年內修復甚漏水」勾選「否」,表示謝佳曄擔保系爭  
10 建物絕無滲漏水現象,且為被上訴人居間前進行屋況調查時  
11 所肯認,顯見被上訴人於居間出售系爭房屋時並未善盡調查  
12 義務,上訴人自得依民法第227條第1項不完全給付之法律關  
13 係,就上開防免漏水所施作之工程費用125,000元請求被上  
14 訴人為損害賠償。

15 二、被上訴人於原審及本院之答辯:被上訴人已盡善良管理之注  
16 意義務檢查買賣標的物,實無欺罔之情。蓋被上訴人於委售  
17 階段即已派員就出賣人所載之標的物現況說明書等47項以通  
18 常方法、肉眼所視及身體感知所及之方式逐一查驗,並製作  
19 不動產說明書以備買賣雙方於簽立系爭買賣契約時確認,上  
20 訴人於帶看時亦未發現漏水之情;另於驗屋及交屋階段,上  
21 訴人在產權移轉登記後、交屋前,曾再次前往驗屋,即以通  
22 常方法檢查屋況確認無誤後,通知貸款銀行代清償出賣人首  
23 順位銀行抵押權,可證自簽約後至驗屋時,被上訴人就滲漏  
24 水調查義務並無過失。而於交屋後階段,依統計資料所示,  
25 110年度國人月平均每戶用水費為224元,系爭房屋自110年4  
26 月14日簽約時起至同年10月14日止,用水費分別為132元(1  
27 10年4月14日至110年6月10日共58天)、621元(110年6月11  
28 日至110年8月13日共64天)、1,008元(110年8月14日至110  
29 年10月14日共62天),扣除銷售帶看期間,如被上訴人確有  
30 隱匿或未盡調查義務致有漏水之情,即在110年6月11日至11  
31 0年8月13日用水期間即生上情。承上,系爭房屋自驗屋日至

01 交屋後之110年10月7日並無漏水情事等語。

02 三、原審經審理後，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上  
03 訴，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付  
04 上訴人125,000元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

05 四、兩造不爭執事項

06 （一）上訴人於110年4月12日簽訂「買方給付服務費承諾書」，  
07 委託被上訴人居間仲介購買系爭房屋，同意於契約成立  
08 時，給付買賣總價百分之二服務報酬予被上訴人。

09 （二）上訴人經由被上訴人之居間仲介，於110年4月14日向謝佳  
10 曄購買系爭房屋及其坐落基地暨停車位3個（編號50、5  
11 1、32），並包含屋內之一切設備，總價為1,020萬元。系  
12 爭房屋標的物現況說明書15「現況是否有滲漏水情形」、  
13 16「是否曾在最近一年內修復甚漏水」處勾選「否」。

14 （三）上訴人曾於110年4月16日支付服務費204,000元予被上訴  
15 人。

16 （四）買賣雙方於110年6月2日辦理交屋手續，於此之前，上訴  
17 人已交付買賣價金，謝佳曄已移轉系爭不動產所有權登  
18 記，上訴人於110年7月間曾委由證人徐英洲進行主浴部分  
19 裝修，並110年9月入住。

20 （五）系爭房屋第一次登記日期為87年10月17日。

21 （六）上訴人於110年8月10日就仲介費服務爭議，向新竹市政府  
22 提起申訴，請求退還仲介報酬，另對被上訴人負責人提起  
23 刑事詐欺罪告訴，經台灣新竹地方檢察署檢察官以111年  
24 度偵字第6045號不起訴處分書為不起訴處分確定。

25 五、本院之判斷

26 本件上訴人所為前揭主張，經被上訴人否認，並以前詞  
27 置辯。是本件主要爭點為：上訴人主張謝佳曄明知系爭房屋  
28 客浴採乾濕分離，「乾區」部分無防水設計，經正常如廁清  
29 潔使用，將導致上訴人用水滲漏至5樓住戶，進而引發鄰損  
30 事件，竟於出售時惡意未告知上情，且被上訴人未盡調查義  
31 務，致上訴人需另行雇工完成防水工程，應負擔修繕費用，

01 是否有理由？如被上訴人應負擔前開修繕費用，則上訴人請  
02 求被上訴人給付125,000元，是否有理由？

03 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
04 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係  
05 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
06 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
07 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原  
08 告之請求。經查，上訴人固主張：系爭房屋客浴乾區未為  
09 防水設計，造成系爭房屋樓下之5樓浴室漏水云云，並提  
10 出現場相片、報價單（見本院卷第55至58頁、第67頁、第  
11 83至84頁，原審卷第145頁）為佐。然查：系爭房屋自110  
12 年4月14日簽立買賣契約起，用水費分別為132元（110年4  
13 月14日至110年6月10日）、621元（110年6月11日至110年  
14 8月13日）、1,008元（110年8月14日至110年10月14  
15 日）、1156元（110年10月15日至12月13日）、968元（11  
16 0年12月14日至111年2月10日），買賣雙方於110年6月2日  
17 交屋，上訴人於他案自承於9月間搬入系爭房屋（見本院1  
18 11竹簡84號卷276頁），則系爭房屋水費於上訴人住居於  
19 系爭房屋後，始有明顯增加之情形，被上訴人所為前揭答  
20 辯，實屬有據。再查，本案起訴前，上訴人與他人間LINE  
21 通訊對話中，未曾提到「系爭房屋有滲漏水至5樓」等語  
22 （原審卷第121至134頁），而依上訴人於原審提出之施工  
23 費用請款收據（原審卷第45頁）、報價單（本院卷第67  
24 頁）細項中，均無修復5樓浴室之工項，證人徐英洲於原  
25 審中亦證稱：「主浴有做刨除、防水、貼地壁磚、浴缸。  
26 客浴部分只有換衛浴的零組配件，如把手、水龍頭。客浴  
27 部分有無漏水到樓下，我不清楚。」等語（原審卷第211  
28 至213頁），依證人徐英洲所言，亦無法證明系爭房屋客  
29 浴有滲漏水至5樓之情，上訴人前揭主張，難認與事實相  
30 符。再查，上訴人於民事補正起訴狀固稱：「5樓住戶於1  
31 10年10月7日晚間反應系爭房屋浴室嚴重漏水到5樓，5樓

01 住戶曾反應以前有漏水過，被上訴人在賣房子前有請抓漏  
02 師傅以灌膠方式處理漏水、、、」（原審卷第17頁）等  
03 語，然就此部分，上訴人未能提出任何積極證據佐證其  
04 說，依上訴人所提出之照片（本院卷第55至58頁、第83至  
05 84頁頁），亦無從認定系爭房屋客浴室有滲漏水至5樓之  
06 情形，而經本院詢問後，上訴人表示5樓住戶無意願出庭  
07 作證（本院卷第88頁），上訴人未能舉證證明系爭房屋客  
08 浴乾區未為防水設計，造成系爭房屋樓下之5樓浴室漏水  
09 等情，先予敘明。

10 （二）按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或  
11 代理業務。不動產經紀業管理條例第4條第5款定有明  
12 文。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之  
13 機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於  
14 訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為  
15 營業者，關於訂約事項，有調查之義務。民法第565條、  
16 第567條亦規定甚明。然查，本件上訴人未能證明系爭房  
17 屋客浴有所主張之瑕疵，業如前述，本件既無法認定系  
18 爭房屋有瑕疵問題，遑論被上訴人預見此瑕疵危險，或未  
19 調查、據實報告此瑕疵，故上訴人主張被上訴人就系爭房  
20 屋客浴「乾區」部分無防水設計，未依民法第567條為據  
21 實報告及調查，應負損害賠償責任云云，為無理由。

22 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項規定，請求被上訴人  
23 負擔債務不履行之不完全給付責任，而請求被上訴人給付修  
24 繕客浴費用125,000元，為無理由，應予駁回。原審為上訴  
25 人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原審判決不當，求  
26 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
28 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

01

民事第一庭 審判長 法 官 林南薰

02

法 官 林麗玉

03

法 官 張詠晶

04 本件正本證明與原本無異。

05 不得上訴。

06

中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

07

書記官 陳佩瑩