

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第483號

原告 周佑融

訴訟代理人 陳宣任律師

受訴訟告知

人 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 楊沂靜

複代理人 逢皓群

受訴訟告知

人 全球人壽保險股份有限公司

法定代理人 林文惠

訴訟代理人 林仕文律師

被告 李昀修

有勝不動產有限公司

兼法定

代理人 陳岳勇

被告 鄭筱雯

上四人共同

訴訟代理人 彭首席律師

複代理人 張奕靖律師

廖沅庭律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年11月19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

01 壹、程序方面：

02 按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律
03 上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
04 文。經查，被告陳明自第三人全球人壽保險股份有限公司
05 (下稱全球人壽公司)買受由第三人興富發建設股份有限公司
06 (下稱興富發公司)興建之門牌號碼新竹市○○路000號12樓
07 之房屋(下稱系爭房屋)及其基地後，未曾居住，即出售予原
08 告，且本件涉及系爭房屋之瑕疵，故第三人全球人壽公司與
09 興富發公司與本件有法律上利害關係，而聲請對第三人全球
10 人壽公司及興富發公司為告知訴訟(見本院卷第51、87頁)，
11 經本院對全球人壽公司及興富發公司為訴訟告知，受訴訟告
12 知人復經具狀及到庭陳述意見(見本院卷第216、260-262
13 頁、第269-271頁)，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 (一)原告於民國110年6月20日，於被告有勝不動產有限公司(下
17 稱有勝不動產公司)經紀人即被告陳岳勇及鄭筱雯仲介下，
18 與被告李昀修達成購買系爭房屋及其基地之合意，並於同日
19 簽立買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，被告李昀修並向原
20 告保證系爭房屋沒有包括滲漏水問題等物之瑕疵，並於標的
21 物現況說明書：「建物現況是否有滲漏水情形」、「是否曾
22 在最近一年內修復滲漏水」等欄位勾選「否」。其後，雙方
23 於110年8月9日辦妥系爭房屋及其基地之所有權移轉登記。

24 (二)然而，原告遷入系爭房屋後，使用僅一年餘即發現系爭房屋
25 之衛浴地板、臥室及衛浴中間之牆面不斷產生粉塵，且有剝
26 落、面積擴大之現象，經防水工程行勘查後，認定係磁磚癌
27 及壁癌，且認係因系爭房屋衛浴地磚及洩水坡道施工品質不
28 良等問題，導致原乾濕分離之衛浴，濕區水分容易滲漏至乾
29 區，進而造成磁磚癌、壁癌等現象，且該狀況如果不及時處
30 理，未來磁磚癌、壁癌之面積可能繼續擴大。此外，壁癌、
31 磁磚癌等問題不僅影響建物之外觀，長期更可能導致粉刷層

01 損害、進而影響牆體結構、減低建物之耐用期限；另會造成
02 氣喘、過敏性鼻炎等呼吸道疾病等健康問題，亦與原告購買
03 新成屋之目的相違。尤有甚者，防水工程行甚至發現系爭房
04 屋已有施打「防水針」之痕跡，可見被告李昀修對於系爭房
05 屋防水工程存有瑕疵乙事，縱非明知而故意掩飾，亦有重大
06 過失。

07 (三)因為目前技術無法確切鑑定漏水自何日開始，一般是依照鑑
08 定報告與經驗法則綜合判斷，原告是向被告李昀修購買全新
09 房屋，購買全新房屋目的是要免去相關修繕勞累，況且新屋
10 一般而言屋況較好，也會反應其價值，依照經驗法則及誠信
11 原則，應可認為購買一年之新屋不可能在正常使用情況下就
12 產生漏水瑕疵。若被告主張原告有何違反一般情形使用，而
13 人為導致目前漏水情形，應由被告負舉證責任。此外，依照
14 鑑定報告及相關照片，也無法看出系爭房屋主衛浴使用上有
15 任何外力破壞痕跡。另被告李昀修主張交屋時無漏水瑕疵情
16 況，但被告李昀修並無實際使用過系爭房屋，該等漏水瑕疵
17 當然無法顯現。

18 (四)又上開磁磚癌、壁癌等問題，需施作多項防水工程始能修
19 復，其中主臥部分為2萬6344元、主臥衛浴部分為20萬6930
20 元；此外，上開工程耗時2個月，期間因施工將產生大量粉
21 塵，且因衛浴處於施工狀態無法使用，故於該期間原告及其
22 家人無法居住於系爭房屋，而有另行租屋之必要，尚需支出
23 搬家費用等共計6萬6726元，綜合以上說明，原告受有30萬
24 元之損害。

25 (五)綜上，被告李昀修依民法第354條之規定及系爭買賣契約第9
26 條之約定，應對原告負瑕疵擔保責任，又依民法第227條第1
27 項、第226條第1項之規定，請求被告李昀修賠償瑕疵給付及
28 修繕費用23萬3274元之損害，及依民法第227條第2項之規
29 定，請求被告李昀修就加害給付即租金及管理費等6萬6726
30 元之損害。而被告陳岳勇、鄭筱雯全未依不動產經紀業管理
31 條例第24條之2第3款至第5款等規定，為必要之調查並提供

01 原告關於系爭房屋必要之資訊，是被告陳岳勇、鄭筱雯顯有
02 過失，其等應依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法
03 第544條規定，就原告所受損害30萬元負損害賠償責任。另
04 被告陳岳勇係有勝不動產公司之負責人，亦為該公司之經紀
05 人員，故有勝不動產公司自應與被告陳岳勇依不動產經紀業
06 管理條例第26條第2項、民法第28條等規定，負連帶賠償責
07 任。被告李昀修、陳岳勇及鄭筱雯如前述之故意或重大過失
08 之行為，顯係原告受有損害之共同原因，故原告請求被告李
09 昀修及陳岳勇就原告所受損害30萬依民法第185條負連帶賠
10 償責任。上述各請求權基礎對於各被告為選擇合併之關係，
11 請鈞院擇最有利於原告者為判決。

12 (六)並聲明：1.被告應連帶給付原告30萬元。2.願供擔保，請准
13 宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)系爭房屋之營造商是興富發公司，被告李昀修是於系爭房屋
16 預售階段即向全球人壽公司購買，而系爭房屋於110年5月底
17 完工交付予被告李昀修。被告李昀修取得系爭房屋後，從未
18 實際入住，旋委託被告有勝不動產公司為居間仲介事宜，復
19 旋於同年6月20日將系爭房屋出售予原告，並於同年8月9日
20 辦畢移轉登記、同年月26日完成點交。而原告遲至112年1月
21 間始反應系爭房屋有滲漏水疑慮，距原告實際取得、使用系
22 爭房屋應已長達近一年半。

23 (二)被告否認系爭房屋具漏水瑕疵，退步言之，縱有瑕疵，亦否
24 認於110年8月26日點交時，即存有滲漏水瑕疵。原告固提出
25 現場照片數張，然此至多僅能看出系爭房屋部分位置目前之
26 瑕疵外觀，但無從說明其生成原因為何，及是否確為衛浴滲
27 漏水所致。又系爭房屋縱有滲漏水疑慮，亦無從確認其存在
28 時點，究係於交付系爭房屋前或後所發生，及是否有受原告
29 個人使用習慣影響之可能等節均不明，自應由原告負舉證責
30 任。

31 (三)被告李昀修固然為出賣人，但從未使用系爭房屋，出售予原

01 告時系爭房屋幾乎等同新成屋。而原告已實際使用近一年
02 半，期間經歷初期裝潢施工、家庭使用痕跡、天然災害等情
03 事，均無原告所稱滲漏水瑕疵，則現原告欲改稱系爭房屋是
04 早於110年8月間交屋時即存有滲漏水瑕疵，要求被告承擔損
05 失等語，顯已過度擴張，難認有理。

06 (四)又依鑑定結果，系爭房屋發生漏水情事不過一年時間，可見
07 漏水係於房屋移轉後方發生。而系爭房屋漏水原因是防水層
08 失效，防水層失效原因除自然老化、施工不良外，使用習慣
09 不良亦是常見原因，若使用過多化學清潔劑、或浴室長時間
10 積水，都有可能影響防水層壽命，故難以系爭房屋出現漏水
11 乙節，即認為出賣人有可歸責事由，也不能據此認定必然有
12 瑕疵，堪認系爭房屋於110年8月9日危險移轉時，尚無滅失
13 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
14 定效用之瑕疵存在。此外，系爭房屋之漏水狀況既係於移轉
15 與原告後才發生，被告自無從知悉，也不可能預先施作防水
16 針工程。系爭房屋交付後，原告要如何使用，並非被告所得
17 管控，是交付後所出現之漏水，自然也不得要求被告承擔。

18 (五)綜上，不論是被告李昫修、或是被告陳岳勇、鄭筱雯，於出
19 賣系爭房屋予原告時，皆確認並保證系爭房屋出賣時並無漏
20 水狀況，現也確認被告等人未對系爭房屋施作防水針，系爭
21 房屋之漏水也是交屋後多年方顯現，難認被告有何可歸責事
22 由，或違反善良管理人注意義務之情。是原告以民法第227
23 條第1項、第2項及同法第226條第1項主張不完全給付之損害
24 賠償請求，以不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第5
25 44條、民法第28條，請求損害賠償責任、以民法第184條、
26 民法第185條、民法第188條請求損害賠償責任，皆無理由等
27 語。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、受告知訴訟人陳述意見：

29 (一)全球人壽公司稱：

30 1.被告李昫修於本件訴訟原告就求償事實、金額均尚未負舉
31 證責任之際，即對參加人提起另案訴訟(臺灣臺北地方法

01 院112年度北簡字第12768號，下稱另案)主張依民法第354
02 條、第227條，本件漏水應由參加人負賠償之責，並以本
03 件原告主張之金額為另案之求償金額。

04 2.本件原告主張民法第354條、第227條之依據為其與被告間
05 之買賣契約，與參加人出售系爭房屋予被告之買賣契約顯
06 不相同，基於債之相對性，本件被告李昀修與原告間之買
07 賣契約議定之條款、特別詢問及確認之事項、雙方履約之
08 過程、所有或取得系爭房屋期間或之前是否明知或過失不
09 知存在瑕疵，均與參加人無涉。再者，就原告另依民法第
10 184條侵權行為訴請被告賠償是否有理由，顯然亦取決於
11 被告自身簽立之契約、文件及履約過程，實均與參加人無
12 關。

13 3.又參加人交付系爭房屋予被告後，被告復另行出賣、點交
14 系爭房屋予原告，二次買賣之標的物危險移轉時點顯不相
15 同。姑不論系爭房屋是否漏水尚有未明，倘有漏水情事
16 (假設語氣)，本件若未能精確認定系爭房屋於參加人110
17 年6月10日交付以前即存在漏水現象，則對另案訴訟並無
18 援引之實益。

19 4.依照現有鑑定技術，實無法確定本件漏水是何時生成，但
20 依照本件鑑定報告稱現場無施打防水針情形，鑑定人員判
21 斷本件漏水形成時間大約為一年左右，依上開鑑定意見推
22 估系爭房屋漏水現象產生於112年4月左右，且系爭房屋既
23 未曾施打防水針，防水層破裂導致主臥廁所外部漏水成因
24 為長期溫度、濕度變化，均證參加人於110年6月10日交付
25 系爭房屋予被告李昀修時並不存在漏水情狀，就嗣後產生
26 之漏水現象亦無可歸責參加人之事由。本件被告向參加人
27 提起另案訴訟主張瑕疵擔保、不完全給付請求損害賠償，
28 均屬無由。

29 (二)興富發公司稱：

30 鑑定認為系爭房屋沒有施作防水針之情況，且主臥廁所預估
31 防水層失效時間約一年左右，故不論於參加人全球人壽公司

01 110年6月間售屋予被告李昀修，或於110年8月間被告李昀修
02 交付房屋予原告等時間，均不存在漏水情況，原告應依民法
03 第373條、公寓大廈管理條例第10條第1項等規定，自行負擔
04 專有部分之修繕費用。

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告主張其透過被告有勝不動產公司之經理人即被告陳岳
07 勇、鄭筱雯仲介，向被告李昀修購買系爭房屋並簽訂系爭買
08 賣契約，被告李昀修向原告保證系爭房屋無滲漏水問題等瑕
09 疵，及據此填載標的物現況說明書；交屋後，原告使用約1
10 年餘即發現系爭房屋衛浴地板及臥室與衛浴中間牆面有磁磚
11 癌及壁癌，且係漏水所造成等節，業經原告提出不動產買賣
12 契約書、標的物現況說明書、現場照片等件為證(見本院第2
13 5-34頁)。而被告等對於原告主張之購屋經過、於前開時、
14 地發現系爭房屋有漏水之瑕疵等節雖不爭執，但原告主張系
15 爭房屋於交屋時即有瑕疵，被告應分別負擔契約責任或共同
16 侵權行為損害賠償責任等情，則為被告等所否認，並以前詞
17 置辯。

18 (二)本院就：1.系爭房屋是否曾有施打防水針痕跡？2.是否有滲
19 漏水之情形，其發生之原因及時間為何？等節委請社團法人
20 台灣防水工程技術協進會(下稱防水工程協進會)進行鑑定，
21 其鑑定結果認為：1.業經初勘、複勘，現場無打防水針現
22 象；2.系爭房屋主臥室廁所，業經檢測結果有漏水情形，原
23 因為防水層失效，時間研判約有1年左右；系爭房屋主臥室
24 廁所外部牆壁對應內部房屋防水層有破損，故在用水時主臥
25 室房間廁所外部牆壁就會有滲漏水並產生白華現象等語，此
26 有防水工程協進會113年4月29日台防(113)公協會字第719號
27 函檢送之鑑定報告書在卷可按(見本院卷第170-214頁)。據
28 此，依原告所提出之照片及鑑定報告，雖可見系爭房屋確實
29 有原告主張之滲漏水瑕疵，但並無曾施打防水針之痕跡及現
30 象，原告復未提出其他證據證明系爭房屋確有施打防水針之
31 情形，故原告主張系爭房屋有施打防水針痕跡等語，顯屬無

01 據。又上開鑑定初勘及複勘時間分別為113年3月18日、同年
02 4月11日，鑑定結果則認定漏水時間約1年左右，以此推算，
03 系爭房屋漏水時間應在112年初左右，縱使此認定之時間與
04 實際開始滲漏水之時間有誤差，然距離原告購買、移轉系爭
05 房屋之時間即110年6月、8月間，仍相隔近2年。並參酌原告
06 自陳其於購屋後1年有餘即發現有漏水造成磁磚癌、壁癌等
07 語，可見原告自述購屋後發現瑕疵之時間，與鑑定結果認定
08 瑕疵發生之時間大致相近，則該瑕疵是否於原告購屋並入住
09 後始產生，並非無疑。綜合上情，尚難認原告主張該瑕疵於
10 向被告李昀修購屋時已存在等節屬實。

11 (三)另原告主張被告李昀修在系爭買賣契約書第9條第5項中保證
12 系爭房屋於交屋前無滲漏水等瑕疵，及所附之標的物現況說
13 明書中表示「建物現況是否有滲漏水情況」、「是否曾在最
14 近一年內修復滲漏水」欄位勾選「否」之情形，足徵原告與
15 被告李昀修約定之房屋現況應屬無滲漏水之狀態，方能符合
16 約定之品質及效用，被告李昀修自應負物之瑕疵擔保責任等
17 語。惟觀諸上開欄位之文字用語，應係表明填載標的現況說
18 明書時系爭房屋之現況無滲漏水、最近一年內未有修復滲漏
19 水之情事，並非被告積極保證系爭房屋在交付予原告後，未
20 來皆不會漏水，自無從憑上開條款認被告李昀修應對系爭房
21 屋交屋後始生之漏水瑕疵負瑕疵擔保或不完全給付責任。況
22 且，系爭房屋並未有施打防水針之痕跡，原告使用1年餘，
23 始發現系爭房屋有漏水情形等節，均如前述，亦可見系爭房
24 屋交屋前並無漏水情形，原告復未能提出被告李昀修明知系
25 爭房屋有滲漏水或曾於原告購屋前一年內修復滲漏水，而故
26 意不告知原告之證據，益徵原告購屋時系爭房屋並無瑕疵，
27 被告李昀修亦無故意隱瞞瑕疵之情事。從而，原告依民法35
28 4條、第359條之規定主張被告應負物之瑕疵擔保責任，自屬
29 無據。

30 (四)第按債務不履行依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務
31 人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延

01 或給付不能之規定行使其權利，惟該條所稱之不完全給付，
02 必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，
03 違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之(最高
04 法院99年度台上字第2033號判決意旨可資參照)。據此，於
05 特定物買賣契約，如契約雙方締約時已約明依標的物之現狀
06 交付，則出賣人依現狀交付即屬依債務本旨給付，自難認屬
07 不完全給付。本件被告既已依約按契約成立時買賣標的物之
08 現況交付系爭房屋，且無證據證明交屋時系爭房屋已有漏水
09 瑕疵，依前揭說明，即屬依債務本旨所為之給付，不構成不
10 完全給付。執此，原告主張被告李昀修出售系爭房屋，有不
11 完全給付之情形，依民法第227條之規定請求賠償修繕費用
12 等語，亦屬無據。

13 (五)末按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，
14 得同時接受雙方之委託，並告知買受人或承租人依仲介專業
15 應查知之不動產之瑕疵；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷
16 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
17 紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第24條之2
18 第4款、第26條第2項分別定有明文。又不動產仲介業者，針
19 對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其
20 所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義
21 務，而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認有
22 相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言(最高法院42年
23 度台上字第865號判決意旨參照)，故如已施予必要注意，即
24 難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。
25 原告固主張被告陳岳勇、鄭筱雯為被告有勝不動產聘僱之仲
26 介人員，未善盡調查義務並提供原告有關係爭房屋必要之資
27 訊，致原告受有修繕系爭瑕疵之損害等語，然查，原告既不
28 能證明系爭房屋於交屋前即有漏水情形，業如前述，自難認
29 陳岳勇、鄭筱雯有何故意或過失，未調查並告知該漏水疵存
30 在之情事。從而，原告主張被告陳岳勇、鄭筱雯未盡其調查
31 義務，並提供有有關係爭房屋必要之資訊，而應依不動產經

01 紀業管理條例第26條第2項、民法第544條、第28條規定，與
02 被告有勝不動產公司連帶負損害賠償責任，洵屬無據。

03 (六)而本件既難認定原告購買系爭房屋時，系爭房屋已有上開瑕
04 疵，自無從要求出賣人負瑕疵擔保或不完全給付之責，仲介
05 部分亦顯無疏失未檢查瑕疵、漏未提供資訊之情事，更難認
06 本件被告等有何故意或過失隱匿瑕疵，致生損害於原告之侵
07 權行為，故本件原告依侵權行為請求被告負連帶賠償責任等
08 語，亦無足採。

09 五、綜上所述，原告依瑕疵擔保、不完全給付、委任、不動產經
10 紀業管理條例或侵權行為法律關係，請求被告連帶賠償修繕
11 費用、房租及管理費等共計30萬元等語，均無理由，應予駁
12 回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
14 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
17 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
22 書記官 楊霽