

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第2204號

原告 翁婕予

訴訟代理人 王可文律師

複代理人 李璇辰律師

被告 永誠不動產有限公司（有巢氏房屋）

法定代理人 林建宏

訴訟代理人 連世昌律師

黎力銘

被告 方中平

劉麗琴

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告方中平應給付原告新臺幣（下同）173,700元，及自民國110年10月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告方中平負擔37%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告方中平如以173,700元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

（一）緣原告經由被告永誠不動產有限公司（下稱永誠公司）介紹購買被告方中平所有座落新北市○○區○○路○段00巷00號3樓之2之房屋（下稱系爭房屋），原告於民國110年3月12日簽訂買賣契約書（下稱系爭契約）並取得所有權，約定買

賣價金為1042萬元，於110年5月12日完成交屋手續。嗣系爭房屋交屋後，原告於110年7月7日發現系爭房屋之廚房、浴室等處有漏水之情形，隨即向仲介即被告劉麗琴反應，竟遭被告劉麗琴電話封鎖，無奈於110年8月20日透過垣錚國際工程有限公司為系爭房屋進行相關瑕疵及漏水檢測，發現壁磚破磚、牆面裂縫、水壓不足、插座無供電、漏電、浴室地面排水管漏水、廚房管線滲漏、主臥衛浴左右門牆滲漏、主客衛浴洗手台下方管線滲漏等瑕疵，並支出12,000元檢測費用，原告旋即聯繫永誠公司店長轉知聯繫被告方中平處理，然協商未果，原告迫於無奈，復由名霆工程有限公司就系爭瑕疵進行修復，並因此支出161,700元之修復費用，並受有自交屋起至110年9月10日系爭瑕疵修復完成止4個月期間無法使用系爭房屋之損失91,296元。爰依民法第359條規定請求被告減少系爭買賣價金264,996元或依民法第227條、第360條規定，請求被告方中平賠償所生損害264,996元。

(二)又被告劉麗琴為本件買賣之經紀人員，其為被告永誠公司執行本件仲介業務，被告劉麗琴對於系爭房屋交屋前業已存在之漏水瑕疵當知之甚詳，然被告劉麗琴竟未告知原告，致原告在不知情情形下購買系爭房屋。又被告永誠公司為提供仲介服務之營業者，原告接受仲介服務，雙方當為消費者保護法中所規定之「企業經營者」與「消費者」，雙方自存在消費關係，而被告劉麗琴及永誠公司未盡善良管理人之注意義務，其本不得向原告請求仲介報酬208,400元，原告既已交付前開仲介報酬，自受有損害，是原告爰依民法第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條、消保法第28條第1款、第2款及第7條之規定向永誠公司與劉麗琴請求連帶賠償208,400元。

(三)聲明：

- 1.被告方中平應給付原告264,996元，及自民事起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 2.被告永誠不動產有限公司與被告劉麗琴應連帶給付原告208,

400元，及自民事起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)被告方中平以：系爭房屋沒有漏水，檢測的方式是以新成屋的方式檢測，但系爭房屋已經是十幾年的房屋了，並聲明：請求判決駁回原告之訴等語。

(二)永誠不動產有限公司、劉麗琴則以：不否認原告於民國110年3月12日透過被告永誠公司之不動產經紀人員劉麗琴為居間仲介，買受系爭房屋，系爭房屋價金為1042萬元。惟被告並無未盡調查或未告知漏水等情，仲介業者瑕疵告知義務僅及於依仲介專業應查之之不動產之瑕疵，原告所指瑕疵無法以肉眼目視察之，難認被告永誠公司與劉麗琴違反善良管理人注意義務，且原告至110年8月20日才自行委託檢測，也有違從速檢查規定，原告所稱漏水的情形是在非一般正常使用狀況下產生的漏水，無法認定系爭房屋有漏水瑕疵或是通常效用的減損。再者兩造於前往系爭房屋會勘時，原告方的師傅只有估價四萬元，原告報價單金額跟處理房屋漏水的項目不一致。被告也沒有重複收取仲介報酬，原告應該提出重複支付匯款的金流。並聲明：請求判決駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其向被告方中平買受之系爭房屋有漏水等瑕疵，因此請求被告方中平賠償其因漏水所致之損失，並主張被告劉麗琴未善盡告知義務，與其雇用人永誠公司應連帶賠償、返還居間報酬，被告等固不否認被告方中平將系爭房屋出賣予原告、被告劉麗琴為該系爭房屋買賣之居間人、被告永誠房屋為被告劉麗琴之雇用人等情，惟以上開情詞置辯，是本件爭點為：系爭房屋於交付時是否存有漏水瑕疵？如有，原告得否請求損害賠償、減少價金？被告永誠房屋、劉麗琴是否有違反居間人之調查及報告義務？如有，其應賠償原告之損

01 害為若干？茲分述如下：

02 (一)系爭房屋於交付時是否存有漏水等瑕疵？如有，原告得否請
03 求損害賠償、減少價金？

04 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
05 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
06 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
07 關重要者，不得視為瑕疵；買賣標之物之利益及危險，自交
08 付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1項、第373
09 條前段分別定有明文。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而
10 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之
11 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質
12 上應具備者為限。而民法第354條所規定之物之瑕疵擔保責
13 任，為一種法定無過失責任，凡買賣標之物交付於買受人時
14 有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存在或發生是
15 否有過失，均須負其責任。

16 2.原告主張系爭房屋有漏水等瑕疵，業據提出系爭房屋買賣契
17 約書、房屋品質檢驗結果報告書為證（本院卷第29-44、45-
18 78頁），前揭檢驗結果報告書中，將檢測項目分為：電力系
19 統、給水排水、牆體泥作、裝潢封板、門窗品質、設施設
20 備、滲漏查檢、衛浴廁所、環境空氣、前後陽台等大項，各
21 大項中亦分列進行檢測之內容及檢測方法、檢測結果以及檢
22 測標準依據，如該檢測項目有所缺失，則並附照片說明，而
23 系爭房屋依據檢測結果，有下樓層平頂排水管漏水（總幹事
24 通知）、廚房洗滌槽下方管線滲漏、衛浴門牆經紅外線熱顯
25 像儀檢測判定有滲漏、主臥室衛浴間及公共衛浴間之洗手台
26 下方管線滲漏、主臥室衛浴間之止水塞無法作用等情形外，
27 另有其他缺失，另據施作系爭房屋滲漏水維修工程之承商即
28 證人馬信宏到庭作證，亦稱：「（我從事）防水抓漏工程，
29 實際工作快二十年，抓漏大約十幾年。我本身有水電實務經
30 驗四年。大約是在八月份（到系爭房屋）做會勘。當時現場
31 勘查，針對主臥浴室門檻牆壁有滲濕的痕跡。漏水判斷分別

是漏水、滲濕、水漬，就可以認定有漏水的情形。還有共用衛浴，那間浴室門檻也有漏水的情形。木拉門旁邊有明顯漏水、水漬的情形。大樓排水系統是做吊管系統，支管連結幹管的部分有阻塞，本身一樓到天花板挑高大約五米多快六米，所以必須搭二層半到三層的鷹架施工。（主臥室浴室）浴缸週邊矽利康因為年久有脫膠的部分，所以有把浴缸週邊矽利康割除重新施作。（公共衛浴的洗手台部分）因為水電配件有使用年限，排水器跟排水接管有損壞。」、「我在做淹水測試之前就有看到漏水的痕跡了，淹水測試是要確定有漏水的狀態，因為防水是在地板裡面，所以沒有做淹水測試無法確認，我淹水是要確認防水層。大部分的狀態可以用我前述水漬、滲濕、水痕等情形可以肉眼判斷有無漏水。（漏水的痕跡位於）主臥及公共浴室門口左右側的牆壁，第一他有滲濕、第二他有水漬。基本上因為浴室門檻要先做才能施作防水，門檻跟牆壁的交接縫基本上不會有壁癌。如果是防水先做才做門檻，這樣門檻兩側就很容易造成漏水。我當天看到踢腳板本身有壁癌、水漬，所以我認定有漏水。」等語（本院卷第166至171頁），參酌系爭房屋衛浴間以及廚房漏水所致之壁癌、水漬均非短期間即可形成，以及系爭房屋下樓層平頂排水管漏水，係由系爭房屋所在社區總幹事通知反應漏水等情，顯見系爭房屋之滲漏水瑕疵，應係於交付前即已長期存在，而非交付後所突發。本件被告交付存有上開多處漏水情狀之系爭房屋，已然影響生活其內之原告健康及住居安寧，損及系爭房屋之通常效用暨應具備之經濟價值，堪認系爭房屋於交付時已有漏水瑕疵存在。

3.而被告方中平固辯稱出售前沒有漏過水云云，然出賣人所負關於瑕疵擔保之責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生有故意或過失為必要，亦不以出賣人事前知悉為要件，無論被告於系爭買賣契約簽訂前，是否知悉系爭房屋存在上開漏水瑕疵，均無礙其應承擔之法定責任。

4.次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保

之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條前段定有明文。又法院對於減少價金之請求，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價格比較後所得之差額而為斟酌，非可任意酌情增減（最高法院72年台上字第726號民事判決要旨參照）。經查：

①原告主張依系爭房屋漏水瑕疵之修復費用161,700元，並因此支出檢測費用12,000元，以及無法使用系爭房屋之損失91,296元等情，業據提出檢測服務費用統一發票、防水工程統一發票、不動產交易實價查詢結果等件為憑（本院卷第79、83、85頁）。惟原告所提出之防水工程報價單，並未記載工程施作期間，因此原告主張有4個月期間未能使用系爭房屋之損害云云，不應准許。

②至就檢測服務費用、防水工程費用，因此本為出賣人為善盡其瑕疵擔保之責任所應支出將系爭房屋修繕至無漏水狀態之費用，故應等於該系爭房屋因漏水瑕疵所減少之交易價值應為合理，是本院認應以系爭房屋漏水檢測服務費用、防水工程費用，共計173,700元，作為原告得向被告請求減少價金之數額之參考。

5.又無法律原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條前段所明定。而買受人依民法第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號民事判決要旨參照）。本件原告主張系爭買賣契約之價金已給付完畢，為兩造所不爭執，原告所得請求減少價金之金額為173,700元已如前述，然被告仍全額受領買賣價金，就其中173,700元自屬無法律上之原因而受利益，並致原告受損害，是原告依民法第179條不當得利法律關係，請求被告給付173,700元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，尚乏所據，不應准許。

(二)被告永誠房屋、劉麗琴是否有違反居間人之調查即報告義

01 務？如有，其應賠償原告之損害為若干？

02 1.按居間人關於訂約事項，如買賣標之物之價值、效用、品
03 質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間
04 為營業者，對於上開事項並有調查之義務；居間人違反其對
05 於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反
06 誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求
07 報酬及償還費用，此觀民法第567條第1項、第2項、第571條
08 規定自明。而在房地產仲介業務，涉及房地買賣之專業知
09 識，而仲介業者針對其所為之仲介行為，收取高額酬金，自
10 應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，並就其
11 所知依民法第567條之規定，據實報告於各當事人。如有違
12 反致委託人因此受損害者，固應負債務不履行責任（最高法
13 院91年度台上字第1660號判決參照）。惟仲介業者即使為不
14 動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專
15 業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，例如是否為混凝土中
16 氯離子濃度過高之建築物等，亦應具有專業調查、檢測或鑑
17 定之能力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確
18 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
19 之存在，即認其有違居間人之調查及報告義務（最高法院10
20 5年度台上字第65號判決意旨參照）。

21 2.原告主張其經由被告劉麗琴居間仲介，與方中平成立系爭買
22 賣契約，並給付被告居間報酬208,400元等情，業據提出服
23 務費確認單、服務費統一發票等件為憑（本院卷第87、89
24 頁），被告永誠公司、劉麗琴雖不否認居間仲介原告與被告
25 方中平買賣系爭房屋，且已收訖居間服務費，惟辯稱渠等並
26 無違反調查報告義務、服務費並未重複收取等語。經查，依
27 證人林彥君證稱：「簽完委託當天，我們有進去看房子，沒
28 有滲漏水。（於110年5月12日交屋當天）買方只有表示屋況
29 比較髒，請我們打掃就這樣。」，又參以前開系爭房屋檢驗
30 結果報告書中，係以紅外線熱顯像儀檢測滲漏水情形，以及
31 證人馬信宏證稱其淹水測試是要確認在地板內的防水層、壁

01 癌水漬位置係位於踢腳板等語，足見系爭房屋滲漏水之位置
02 係位於系爭房屋結構體內防水層或是管線中，而位於踢腳板
03 位置的壁癌水漬則係為踢腳板所遮擋，如非有抓漏相關經驗
04 知識，實難自外觀發現異狀，一般人也無從以肉眼目視查知
05 含水量數值，是此一隱性瑕疵顯非被告永誠公司、劉麗琴依
06 通常查證方法所得辨別或確認，亦非屬被告永誠公司、劉麗
07 琴依仲介專業應查知之不動產瑕疵範圍，是被告永誠公司、
08 劉麗琴並無違反居間人應負之義務，故原告主張被告永誠公
09 司、劉麗琴不得請求居間報酬，即非可採。

10 3.至原告雖主張有重複給付服務費等云云，惟原告所提之服務
11 費確認單(本院卷第87頁)，應僅係確認服務費用之金額，
12 尚無從證明原告於簽立該確認單確認金額之同時，有給付相
13 對應之數額與被告永誠公司，是原告主張重複給付一情，尚
14 難憑採。

15 四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
18 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
19 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
20 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
21 203條分別定有明文。本件原告請求被告方中平返還溢領價
22 金，屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告
23 方中平應負遲延責任。而本件民事起訴狀繕本於110年10月2
24 5日送達被告方中平(本院卷第95頁)，是原告請求自該狀
25 送達之翌日即110年10月26日起至清償日止，按年息5%計算
26 之利息，亦屬有據。

27 五、綜上所述，原告依民法第359條之規定，請求被告給付173,7
28 00元，及自110年10月26日起至清償日止，按年息5%計算之
29 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
30 應予駁回。

31 六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提出之各

01 項證據資料，核與判決結果無影響，爰不一一論列。

02 七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
03 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
04 假執行。原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法院為此職
05 權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告假執行，
06 惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必
07 要，不另為准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職
08 權宣告被告如為原告預供擔保，免為假執行。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 111 年 7 月 28 日

11 三重簡易庭 法 官 王凱俐

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 7 月 28 日

18 書記官 李采錡