臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

115年度重簡字第1478號

原　　告　楊安蓉

被　　告　解沛誼

　　台灣地產股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳錦融

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告解沛誼應給付原告新臺幣44,000元。

被告台灣地產股份有限公司應給付原告新臺幣60,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告解沛誼負擔百分之21，被告台灣地產股份有限公司負擔百分之28，餘由原告負擔。

本判決第1項及第2項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告解沛誼經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠原告於民國114年9月21日，經由被告台灣地產股份有限公司(下稱被告台灣地產公司)之居間仲介，向被告解沛誼購買門牌號碼新北市○○區○○街0號14樓之13房屋及其坐落基地(下稱系爭房屋)，並已全數支付被告解沛誼價金新臺幣(下同)7,300,000元，並給付被告台灣地產公司仲介服務費120,000元。

㈡詎原告在系爭房屋交屋後於1個月內，即發現系爭房屋之浴

室內牆滲漏水，導致客廳牆面產生龜裂壁癌及馬桶底部破裂滲漏水，原告遂通知被告解沛誼，但被告解沛誼不予理會，原告為避免損害擴大，自行雇工修繕，支付修繕費用44,000元，原告乃依瑕疵擔保規定請求減少價金44,000元，則被告解沛誼溢領之44,000元，即屬無法律上之原因，被告解沛誼依不當得利之規定，應返還原告此部分之價金。又原告因前開房屋瑕疵與被告解沛誼協商，因被告解沛誼毫無解決爭端之誠意，導致協商最終破局，造成原告一邊工作一邊具狀，耗費無數心力，造成長期焦慮，失眠等身心煎熬，體力透支疲憊，被告解沛誼依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定，應賠償原告精神慰撫金25,000元，上開金額合計為69,000元。

㈢受雇於被告台灣地產公司之員工即訴外人連曉樂與張志成，擔任本件買賣契約之居間業務，本應盡善良管理人之注意義務，據實調查並告知原告屋況，然原告實際入住發現系爭房屋有滲漏水，與系爭房屋不動產標的物現況說明書上勾選未滲漏不符，且系爭房屋之水費及瓦斯費，係由大樓管理委員會自行計算後向住戶收取，而非由自來水公司及天然瓦斯公司直接寄送帳單由住戶自行繳納。此外，原告入住後發現除管理費外，另有各項定期衍生費用需支付(如雙月垃圾清運費及修繕基金)，導致原告居住成本增加權益受損，此與前開不動產標的物現況說明書僅註記管理費或使用費金額為1,152元不相符，顯見連曉樂與張志成於銷售過程中，未進行詳實查核義務，亦未據實告知系爭房屋之瑕疵及隱形成本，自有未盡調查說明之責，被告台灣地產公司為其僱用人，應賠償原告120,000元，另原告因此與被告台灣地產公司協商，因被告台灣地產公司毫無解決爭端之誠意，導致協商最終破局，造成原告一邊工作一邊自行具狀，耗費無數心力，造成長期焦慮，失眠等身心煎熬，體力透支疲憊，被告台灣地產公司依法應賠償原告精神慰撫金25,000元，上開金額合計為145,000元，爰依民法第184條第1項、第227條第2項、

第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被告台灣地產公司賠償上開損害，並請求擇一為有利判決等語。

㈣為此，爰依前開規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告解沛誼應給付原告69,000元；2.被告台灣地產公司應給付原告145,000元。

二、被告方面：

㈠被告解沛誼經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈡被告台灣地產公司則以：連曉樂與張志成有去現場看屋，當時原告主張的漏水處遭家具擋住沒有看到，但當時連曉樂與張志成有問被告解沛誼有無滲漏水，被告解沛誼說沒有，原告與被告解沛誼簽約時，被告也有再與買賣雙方確認無滲漏水，後來被告解沛誼有同意要給付3萬餘元於原告，但原告不接受，被告亦有不斷為被告解沛誼及原告處理，並無卸責等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠被告解沛誼部分：

1.被告解沛誼應負瑕疵擔保責任：

⑴按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判例要旨可參）。

⑵經查，原告向被告解沛誼購買系爭房屋，於交屋後之114年12月27日即發現系爭房屋之浴室內牆滲漏水，導致客廳牆面產生龜裂壁癌及馬桶底部破裂，經原告催告修繕遭拒，原告乃委請廠商修繕，支付修繕費用44,000元等情，業據原告提

出浴室內部漏水源頭及客廳滲漏整修前後照片、馬桶破裂滲漏整修前後之照片、臺北東門郵局第99號存證信函暨郵件掛號收件回執、估價單及系爭房屋買賣契約書為證，又被告解沛誼對原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項本文準用第1項規定，視同自認，堪信原告此部分之主張為真實。觀諸原告所提上開照片(本院卷第29頁至第53頁)，可見於原告購得系爭房屋入住後不到1個月之時間，系爭房屋即出現浴室內牆滲漏及馬桶底部破裂滲漏水之情況，以時間之緊密程度，堪認前開瑕疵於危險移轉即被告交付系爭房屋時即存在，且該瑕疵客觀上足以影響系爭房屋之價值與效用，則原告主張被告解沛誼應負物之瑕疵擔保責任，自屬有據。

2.原告得主張減少價金，並請求被告解沛誼返還溢領之價金：

⑴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；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第359條、第179條分別定有明文。又買受人依民法第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年度台簡上字第10號裁判意旨參照）。

⑵查被告解沛誼就系爭房屋之浴室內牆滲漏及馬桶底部破裂滲漏水等情應負物之瑕疵擔保責任，而原告修繕該滲漏水部位支出修復費用44,000元等情，業經本院認定如前，堪認原告應得請求減少相當於修繕費用44,000元之價金。又原告與被告解沛誼成立買賣契約之價金，經原告提起本件訴訟減少44,000元後，被告解沛誼受領此部分價金即無法律上原因，則原告依不當得利之法律關係，請求被告解沛誼返還前開溢領之價金，應屬有據。

3.原告不得向被告解沛誼請求賠償精神慰撫金：

⑴按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、第195條第1項前段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文，是依侵權行為規定請求損害賠償者，應就行為人具有故意或過失之不法侵害行為、權利受侵害、損害之發生及二者間具有相當因果關係等要件，負舉證責任。

⑵經查，原告固提出之社子安心診所115年9月21日診斷證明書（本院卷第183頁），證明其因處理系爭房屋糾紛而患有「混合型焦慮症」，然觀諸該診斷證明書醫囑欄係記載：「病人描述自從115年1月入住新屋之後，遭遇漏水問題，持續出現焦慮、憂鬱、煩躁、失眠等症狀」，可知該診斷證明書記載原告患有「混合型焦慮症」之成因，係依憑原告之主述，而非醫師之客觀判斷，自難以該診斷證明書逕認原告之混合型焦慮症與本件被告解沛誼進行協商破局間有相當因果關係，原告復未舉證其身體、健康等人格法益遭受侵害，自無法認定有何侵害原告人格法益之情事，況被告解沛誼與原告協商破裂，亦難謂係不法侵害行為之實施，是原告請求被告解沛誼賠償精神慰撫金，難認有據。

㈡被告台灣地產公司部分

1.原告得依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告台灣地產公司賠償60,000元：

⑴按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項定有明文。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法

第567條第2項亦有明文。不動產仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其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務。復按，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明文。查被告台灣地產公司係以不動產仲介為業，揆之上開說明，對於買賣系爭房屋之必要資訊，諸如房屋有無滲漏水、有無定期應負擔之費用等影響房屋使用、價格等資訊，負有善盡預見危險及調查、誠實告知買受人之義務，並應據實調查不動產說明書內容。

⑵復查，依系爭房屋所屬社區規定，系爭房屋除每個月須繳納管理費1,052元、機車停車位清潔費100元外，每2個月尚需繳納垃圾清運費94元及修繕基金240元，此有原告提出之繳費明細在卷可憑（本院卷第109頁），且為被告台灣地產公司所不爭執，堪信屬實，而依卷附不動產說明書現況調查表(本院卷第121頁)，可見其第21項僅註記每月管理費為1,152元，而未表明每2個月尚需繳納垃圾清運費及修繕基金，則原告主張被告台灣地產公司之經紀人員連曉樂與張志成漏未告知其應支付前開費用，應屬可信，而前開垃圾清運費94元及修繕基金240元乃定期應支付之費用，均屬買受人評估持有及居住成本時得予斟酌之事項，自屬被告台灣地產公司應告知原告之事項，連曉樂與張志成卻漏未調查並告知，原告主張其等未盡善良管理人之注意義務而具有過失，應屬可採；再者，觀諸卷附之不動產說明書現況調查表(本院卷第121頁)，可見其第31項次關於「本標的物是否有滲漏情事」等事項，勾選「否」之內容，而系爭房屋於交付時即已存有前揭滲漏水之瑕疵等情，已如前述，顯與上開不動產說明書現況第31項次之記載不符，而此一漏水部位非仰賴專業器具始可發現，尚屬一般肉眼可察覺，應認為連曉樂與張志成未

盡善良管理人注意詳加調查，亦有過失，連曉樂與張志成上開過失行為致原告受有損害，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應由連曉樂與張志成與被告台灣地產公司負連帶賠償責任。至原告雖主張應以仲介服務費120,000元計算其損害，然被告台灣地產公司居間系爭房屋之買賣過程，仍有其他服務之付出，且原告與被告解沛誼確已完成本件買賣交易，故以原告支付之仲介服務費認定原告之損害，難認適當，然而，原告既已證明其確受有損害，僅不能證明其損害之具體數額，且其損害具體數額確有證明之重大困難，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌本件買賣過程、被告台灣地產公司經紀人員違失情況，原告受損情形等一切情狀，認原告請求損害賠償之金額應以60,000元為適當，逾此範圍，則無可採。另原告主張連曉樂、張志成亦有漏未告知水費、瓦斯費實際收費方式乙情，然未舉證以實其說，自難認被告台灣地產公司就此部分亦應負損害賠償之責。

⑶至被告台灣地產公司雖以前詞辯稱其有盡調查及告知等義務云云，惟依民法居間及不動產經紀業管理條例之規定，被告為不動產經紀業，就其業務有據實報告及調查義務，尤其是通常肉眼檢查即可查知之瑕疵，自不得僅憑出賣人即被告解沛誼之口頭告知，即謂已完成調查及報告義務，是被告台灣地產公司此部分辯詞，難認可採。

2.原告不得向被告台灣地產公司請求賠償精神慰撫金：

原告雖主張因與被告台灣地產公司協商破裂，在精神上受有損害，請求被告賠償25,000元云云，而原告雖經診斷患有「混合型焦慮症」，並提出社子安心診所診斷證明書為證，惟前開診斷證明書不足以證明原告之「混合型焦慮症」係因本件買賣糾紛所造成，已如前述，原告復未具體舉證證明其有何人格法益受侵害之情事，則原告依侵權行為損害賠償規定請求被告台灣地產公司給付精神慰撫金25,000元，難認有據。

㈢準此，原告得請求被告解沛誼、台灣地產公司給付之金額，

分別為44,000元及60,000元。

四、綜上所述，原告依民法第359條及第179條之規定，請求被告解沛誼給付44,000元；並依不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求被告台灣地產公司給付60,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又本院既認原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定對被告台灣地產公司之請求為有理由，其餘選擇合併之請求權基礎即毋庸審究，併此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　官　郭鍵融

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　林語涵