

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1758號

原告 沈東昱

訴訟代理人 林春華律師

被告 洪仲緯

訴訟代理人 劉勝言律師

被告 雲上國際有限公司（即東森房屋竹圍加盟店）

法定代理人 沈雅純

被告 洪愷佑

洪馨茹

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪仲緯應給付原告新臺幣伍拾伍萬貳仟玖佰伍拾壹元及自民國一〇九年十一月十九日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪仲緯負擔百分之四十四，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣拾捌萬肆仟參佰壹拾柒元供擔保後，得假執行；於被告洪仲緯以新臺幣伍拾伍萬貳仟玖佰伍拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘之假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款規定有明文。本件原告起訴狀列有東

01 森房屋竹園加盟店即洪愷佑（店長）為被告，嗣更正為大江
02 不動產仲介經紀有限公司竹園分店即洪愷佑（店長），經被
03 告雲上國際有限公司（下稱雲上公司）、洪馨茹、洪愷佑表
04 達不同意訴之追加後，原告撤回前開訴訟行為（見本院卷(一)
05 第12、100、148、162頁）。不須斟酌是否准許此一訴之變
06 更或追加。

07 二、本件原告起訴時原聲明第二項：被告東森房屋竹園加盟店即
08 洪愷佑（店長）、被告雲上公司、被告洪馨茹應連帶給付原
09 告新台幣（下同）15萬2,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
10 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於110年1
11 月15日具狀更正聲明第二項為：被告東森房屋竹園加盟店即
12 洪愷佑（店長）、被告雲上公司、被告洪馨茹應各給付15萬
13 2,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
14 息百分之五計算之利息。如任一人為給付，其他被告於其給
15 付範圍內免給付義務（見本院卷(一)第179、200頁）。經核原
16 告上開聲明之變更，要屬請求之基礎不變情形者，訴之變更
17 或追加，應予准許。

18 三、又本件原告起訴狀所列之被告為東森房屋竹園加盟店即洪愷
19 佑（店長）、雲上公司、洪馨茹、洪仲緯，而東森房屋竹園
20 加盟店即為雲上公司，且經原告於本院110年1月7日辯論程
21 序時當庭確認（見本院卷(一)第153頁）。是以，本件之起訴
22 對象為被告雲上公司，洪愷佑、洪馨茹、洪仲緯，應屬無
23 疑。

24 貳、實體部分：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)、緣原告經由被告洪愷佑（即東森房屋竹園加盟店店長）及雲
27 上公司員工洪馨茹之居間，由被告洪馨茹帶看被告洪仲緯所
28 有門牌號碼新北市○○區○○街000巷00弄0號17樓之房屋及
29 其坐落土地應有部分（下稱系爭房屋）。待原告決定購買系
30 爭房屋後，被告洪愷佑出面協商買賣價金及處理簽約事宜。
31 109年8月31日，原告與被告洪仲緯約定以買賣價金760萬元

買賣系爭房屋，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。系爭房屋於109年9月26日辦理交屋完成；同年9月28日原告欲重新裝潢，始知悉系爭房屋有漏水壁癌，而曾經重新粉刷之痕跡使其無法目視即知，足顯被告洪仲緯知悉而欲掩飾漏水壁癌。

- 1、被告洪仲緯為系爭房屋之出賣人，於系爭契約中未據實告知漏水、壁癌等瑕疵。依民法第354條第1項前段，被告洪仲緯應負物之瑕疵擔保責任，按同法第360條請求其給付原告110萬元本息；賠償金額之計算，除經鑑定之修繕漏水費用外，爰民法第213條、第215條、第216條，請求給付原告於系爭房屋修繕期間的旅館費用5萬8,000元、因漏水導致的系爭房屋差價、裝潢損害賠償、處理漏水及鑑定導致的工作上減損收入、鑑定費用、委任訴訟代理人之訴訟費用（參照臺北地方法院90年度訴字1804號民事判決）、民法第227條之1債務不履行侵害人格權之賠償（見本院卷(一)第179、312至315頁）。
- 2、被告洪愷佑、洪馨茹受原告委任辦理仲介房屋事務且收取仲介費，應就系爭房屋有無漏水瑕疵具善良管理人注意義務，爰依民法第544條受任人之損害賠償責任、不動產經紀業管理條例第26條經紀業與經紀人員應負連帶賠償責任，請求擇一為有利判決，請求被告洪愷佑、洪馨茹、洪愷佑及洪馨茹的雇用人雲上公司，不真正連帶給付原告以系爭房屋買賣價金2%仲介費計算之15萬2,000元本息。

(二)、對被告抗辯所為之陳述：

- 1、經原告於交易過程詢問，被告洪仲緯表示系爭房屋無漏水，不動產買賣契約書及不動產標的現況說明書亦載明無漏水，與原告事後知悉情況不符；系爭房屋交予仲介出售時，屬於一陣子未使用之乾燥狀態，原告不能發現長時間或大量用水的問題，直至交屋後清潔公用廁所之際大量漏水，並聞到衣櫃裝潢散發臭味，方拆除檢查。倘原告知悉系爭房屋之瑕疵，不會以該價格購買或根本不買，原告重新裝潢非因知悉

01 系爭房屋有瑕疵，而係考量偏好風格及家具擺設；被告洪仲
02 緯既稱成交價格較低應知悉漏水與否，則承認賣屋時業已知
03 悉漏水，與系爭契約所勾選的房屋現況不符即為詐欺。應依
04 民法227條不完全給付規定認定瑕疵給付或加害給付之損害
05 賠償範圍。（見本院卷(一)第133頁）

06 2、屋齡年久與有無漏水並無關聯。系爭契約雖約定現況點交，
07 不能謂之約定點交後不負瑕疵擔保責任。法律規定為6個月
08 內發現瑕疵，被告洪仲緯要求原告舉證點交時就有漏水並無
09 可能。

10 3、房屋裝潢具有增加房屋出售機會及價值之性質，原告於看屋
11 期間尚難要求拆除原有裝潢檢查漏水。被告雲上公司、洪馨
12 茹於系爭房屋之廣告強調可以馬上入住，雖收取仲介費卻未
13 盡注意義務，於買賣時聲稱無漏水情形，使原告誤信屋況良
14 好無瑕疵。另，訴訟期間閉店，似有脫產阻礙原告求償之
15 嫌。

16 4、被告洪愷佑與原告接洽處理系爭房屋之談價、簽約、點交事
17 宜，與該仲介業務有關，應對有無漏水、強調可直接入住之
18 廣告負責，縱無故意亦有過失之賠償責任。

19 5、另關於請求之費用部分，除鑑定應賠償之金額外，尚包含
20 （見本院卷(二)第23頁）：一、旅館費用5萬8,000元。二、漏
21 水之房屋有差價的部分。三、訴訟費用指的是聲明中訴訟費
22 用由對造負擔之部分。四、工作損失是因為常常漏水當事人
23 要處理，還有鑑定也要請假，導致他工作上減損的收入。再
24 請鈞院就此部分包含在精神上損害為審酌。五、裝潢損害也
25 請鈞院包含在精神損害之中為審酌。

26 (三)、聲明：

27 1、被告洪仲緯應給付原告110萬元，及自起訴繕本送達之翌日
28 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

29 2、被告洪愷佑、被告雲上公司、被告洪馨茹應各給付原告15萬
30 2,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
31 息百分之五計算之利息。如任一人為給付，其他被上訴人於

其給付範圍內免給付義務。

3、訴訟費用由被告負擔。

4、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告洪仲緯則以：

(一)、按民法第354條、第373條前段，物之出賣人就出賣標的物所負之物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限；參照最高法院95年度臺上字951號判決意旨，倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。系爭房屋於簽訂買賣契約及交屋時，外觀均無漏水現象。而系爭契約第9條第4項約定：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」，且無其他特別約定，可知買賣雙方係以房屋現況交屋。原告既自承拆除原有裝潢，則顯非點交時之房屋現況，縱認原有裝潢內有其他瑕疵，被告洪仲緯仍不負有瑕疵擔保責任。系爭房屋屋齡久遠，不能以全新完工房屋品質同等視之；原告於交屋後2日即拆除原有裝潢，顯見原告知悉系爭房屋已有各項潛在瑕疵須重新裝修始得住居，故同意以明顯低於市場上全新房屋的價格購買、以現況交屋，原告請求被告洪仲緯負擔保之賠償責任應屬無據。

(二)、原告檢附之證物載有「次臥衣櫃拆除後照片，衣櫃背板嚴重潮濕照片」可知若非拆除則無從發現，被告洪仲緯並無刻意隱匿之情。屋況受裝修材質與地理位置影響，係得以風乾回復原狀的使用痕跡，非屬壁癌。被告洪仲緯不應負擔原告自行拆除裝潢所生之裝潢拆除及搬運費5萬元。原告所提出浴室天花板水痕一節，浴室本為經常用水而留有水漬之處所。另附著於陽台之灰塵為先前未加裝窗戶時，雨水噴濺與塵沙之故，清潔即可除去，尚非屬漏水，陽台修復費用15萬元不足採之。經鑑定，漏水部分可修復，無系爭房屋的差價問題；原告之工作損失則與本案無因果關係。

(三)、原告提出天花板重做40萬元、頂樓防水重做20萬元，依公寓大廈管理條例第3條第4款規定，頂樓屬公用空間，倘有漏水

情事應由管理委員會或全體住戶負修繕責任。

(四)、並聲明：

1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

3、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告雲上公司、洪馨茹、洪愷佑則以：

(一)、按民法第227條，不完全給付之損害賠償成立須具備損害發生、歸責原因、損害發生原因事實與損害間有相當因果關係等要件；次按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利；復依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，經紀業與經紀人員負連帶賠償責任亦以具可歸責事由、交易當事人受有損害、其間有因果關係為要件。且有「按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款亦有明文。是依上開規定，不動產經紀人受託在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務應以相當合理之範圍為其限度，如不動產經紀人已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，尚不得認為其有何過失，並非不動產標的現況說明書之記載與現實情況有所落差，即謂不動產經紀業者及經紀人員應依上開規定負損害賠償責任」臺灣高等法院臺南分院110年度上字第80號民事判決要旨足參。

(二)、原告起訴狀稱其於交屋後拆除原有裝潢始發現系爭房屋有漏水壁癌，足顯原告主張之瑕疵於交易當時無法從外觀目視可見。被告洪仲緯住居使用系爭房屋，且親自填載系爭契約之不動產標的現況說明書，被告雲上公司、洪馨茹、洪愷佑未曾住居使用，僅得以目視檢視屋況，又未能要求出賣人拆除

01 系爭房屋的裝潢以供檢視內部狀況，故無從知悉原有裝修下
02 之屋況、不動產現況說明書是否屬實。且滲漏水等瑕疵須由
03 專業技師以儀器測驗，被告雲上公司、洪馨茹無相關設備及
04 檢測能力，未曾向原告保證或說明原有木作裝修部分之屋
05 況。原告與被告洪馨茹多次現場看屋，期間未要求被告洪馨
06 茹將原有裝潢拆除，除上開裝潢包覆無法窺視以外，原告應
07 即知悉其餘瑕疵，既未於看屋與簽約時表達異議，應認原告
08 不行使拒絕受領有瑕疵標的物之權利。又，侵權行為之成
09 立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利；不動產經紀業
10 者及經紀人員依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項負損
11 害賠償責任者，應以其有可歸責之事由、交易當事人受有損
12 害、其間有因果關係為要件。被告雲上公司、洪馨茹執行仲
13 介業務時，無故意或過失致原告受損害，已盡調查及告知之
14 義務，不成立不動產經紀業管理條例之連帶責任。

15 (三)、被告洪愷佑受雇於被告雲上公司擔任店長，但並未與被告洪
16 馨茹共同居間系爭房屋及系爭契約，也未曾參與或協助買賣
17 雙方議價，僅於原告簽訂系爭契約時到場而禮貌性致意，未
18 參與之。查被告洪愷佑既未於系爭房屋居間出售執行仲介業
19 務，更無故意或過失，亦未致原告受損害，原告依不動產經
20 紀業管理條例第26條第1、2項請求被告洪愷佑負損害賠償責
21 任並無理由。

22 (四)、並聲明：

- 23 1、原告之訴及其假處分之聲請均駁回。
- 24 2、訴訟費用由原告負擔。
- 25 3、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、本院之判斷：

27 (一)、被告洪仲緯為系爭房屋之原所有人，曾住居使用之，於109
28 年4月26日委託被告雲上公司居間出售之。109年8月31日，
29 原告經由雲上公司居間而買受系爭房屋，同年9月26日交
30 屋。且看屋期間，原告、被告洪馨茹、被告洪愷佑均未提出
31 拆除原有裝潢以檢視內部屋況。於此時期，被告洪馨茹、被

01 告洪愷佑受雇於被告雲上公司，此為兩造所未爭執，並有可
02 證，足信為真實。

03 (二)、被告洪仲偉是否需負物之瑕疵擔保或不完全給付責任？

04 1、被告洪仲偉是否應負物之瑕疵擔保責任？

05 (1)、物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
06 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
07 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關
08 重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
09 時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之
10 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
11 行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第
12 354、360條分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實
13 者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦定
14 有明文。所謂物之瑕疵擔保係指存在於物之缺點而言，須依
15 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、
16 效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵。此為出賣人物之瑕
17 疵擔保責任之規定，然買受人如主張物之出賣人交付之物有
18 瑕疵，並主張出賣人應依民法第360條負損害賠償責任時，
19 自應就物之出賣人交付之物有瑕疵之有利於己之事實及該損
20 害額負舉證責任。

21 (2)、本件系爭房屋漏水之情經送請台灣營建防水技術協進會為漏
22 水鑑定，其關於漏水原因之鑑定結果為：客用浴室（公共）
23 及主臥室浴室有防水層老化破損現象加上：客用浴室（公
24 共）及主臥室浴室門檻底部有縫隙，門框底部腐壞致使客用
25 浴室（公共）及主臥室浴室用水時，水份會沿破損、縫隙，
26 腐壞處滲流四處漫流，而造成周邊牆面底部含水量增而致使
27 內部長期潮濕而有水漬、油漆剝落等滲漏水現象（見該會11
28 0年12月13日鑑定報告，下稱鑑定報告第4頁）。而被告洪仲
29 偉業已自陳該屋於交屋錢裝潢並未拆除，且為自住使用，與
30 上開鑑定報告之造成漏水原因相互勾稽，可知該瑕疵早已存
31 在於109年9月26日交屋前。又兩造所約定之交屋現況，其中

01 第39項有無滲、漏水狀況，被告洪仲偉勾選「無」，並於其
02 下簽名，亦有原告提供之不動產現況標的說明書在卷可參
03 （見本院卷(一)第48頁）。

04 (3)、且被告洪仲偉亦自陳係屬現況交屋，可知該房屋被告洪仲偉
05 於交屋之時，是以該房屋並無滲、漏水之情形為保證交付與
06 原告，然該房屋浴室部分係因多年使用導致防水層老化而有
07 滲漏水之情形，則此部分當屬被告洪仲偉應負物之瑕疵擔保
08 責任，且被告洪仲偉屬保證未漏水而有漏水之情形，原告以
09 民法第360條請求被告洪仲偉為損害賠償為有理由。

10 (4)、被告洪仲偉雖主張非故意隱匿瑕疵，然瑕疵擔保責任係屬出
11 賣人之無過失責任，且本件本院認定被告洪仲偉應負第360
12 條損害賠償責任之理由為擔保未漏水而漏水之瑕疵，是被告
13 洪仲偉是否故意隱匿與其是否需負瑕疵擔保責任係屬二事，
14 併予敘明。

15 2、被告洪仲偉是否應負不完全給付責任：

16 (1)、所謂不完全給付，有瑕疵給付及加害給付兩種，瑕疵給付，
17 僅發生原來債務不履行之損害，可分別情形，如其不完全給
18 付之情形可能補正者，債權人可依給付遲延之法則行使其權
19 利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之法
20 則行使權利（最高法院111年度台上字第1596號判決意旨參
21 照）。

22 (2)、本件原告同時主張不完全給付，同時引用給付不能與給付遲
23 延之法律效果為其請求之依據，然原告並未主張並證明本件
24 係屬加害給付或瑕疵給付，致使本院無從審酌。再者，依據
25 鑑定報告內容所示，本件應屬瑕疵給付，原告亦為主張或證
26 明瑕疵得否補正，雖觀諸鑑定報告，本件係得以修復屬於不
27 完全給付應適用給付遲延之規定，然本件無證據證明該適用
28 遲延之給付有確定之給付期限，依民法第229條第2項之規
29 定，債務人於受催告時起，始負遲延責任，如經起訴，於訴
30 狀送達時起負遲延責任。而此處適用在不完全給付上，此部
31 分之催告應為催告債務人補正瑕疵，而非指催告其有瑕疵責

01 任，若催告補正瑕疵後債務人仍不補正，債務人始負不完全
02 給付責任，倘若並未催告債務人補正瑕疵，縱使訴狀送達，
03 仍難認債權人之請求已符合不完全給付瑕疵得補正而得請求
04 債務人負遲延責任。

05 (3)、本件原告並未催告被告洪仲緯應補正瑕疵，而直接依不完全
06 給付適用給付遲延之規定請求損害賠償，自屬未合，是以，
07 被告洪仲緯就本件當無不完全給付責任。

08 (4)、另原告主張本件給付屬於加害給付，但所謂之加害給付，係
09 指不完全給付導致原給付財產外之其他財產損害，本件原告
10 自始至終並未主張除房屋漏水外之其他財產損害為何，且未
11 舉證證明，是當非屬於加害給付。另原告請求民法第227之1
12 條之不完全給付致人格權受損害，然究竟是何一人格權受
13 損，原告並未指明並舉證，本院亦無從審酌，況本件業經本
14 院認定並無不完全給付之債務不履行狀態，原告當不得以此
15 一條文請求非財產上損害，故其主張債務不履行之詳細數額
16 部分，本院無須再予以審酌。

17 3、被告洪仲緯所應負擔之金額為何？

18 (1)、本件原告主張之總額為110萬元，其中以不完全給付請求賠
19 償之部分，因原告向被告洪仲緯請求並未符合不完全給付請
20 求之規定，此部分為無理由，應予駁回。

21 (2)、又關於被告洪仲緯之物之瑕疵擔保責任，依據鑑定報告所載
22 （見鑑定報告第5至6頁）：

23 ①、系爭房屋主臥浴室、客用浴室滲漏水之修復方式建議費用概
24 估，從17樓房屋主臥浴室、客用浴室（公共）施作：防護措
25 施（含浴室洗手台、明鏡置物架、衣架等設備搬遷拆除及復
26 原）、舊有磁磚、水泥砂漿、門、門檻、馬桶、浴缸、乾濕
27 分離、打除 運棄、裂縫灌注環氧樹脂（或聚胺基甲酸脂發
28 泡材）、1：3 樹脂水泥砂漿施作洩水坡度、1：2樹脂水泥
29 砂漿素地面粉 刷整平、門框及門檻防水補強、安裝塑鋼仿
30 木門（含框）、塗膜水和凝固型防水材（一底三道+補強布
31 3.2kg以上）含收邊填縫、排水管四周快乾水泥填縫及縫隙

01 灌注聚胺基甲酸酯發泡材材料、鋪貼地坪磁磚含黏著劑30cm
02 *30cm貼牆面磁磚含黏著劑30cm*60cm、安裝馬桶、安裝浴缸
03 （含蓮蓬頭、水龍頭）、安裝乾濕分離（90cm+90cm、含蓮
04 蓬頭、水龍頭）、零星工料、材料搬運、垃圾清運、廠商
05 管理利潤、營業稅捐，修復費用概估45萬891元。

06 ②、系爭房屋之客廳、走道、臥室牆面因主臥浴室、客用浴室滲
07 漏水受損修復所需之費用概估：防護措施（含室內設備搬遷
08 及復原）、舊有牆面石紋薄板陶板打除運棄、舊有油漆、結
09 晶體刮除、磨除、素地面清理整平（含樹脂水泥砂漿）、鋪
10 貼石紋薄板陶板批土油漆材料（室內用乳膠漆）、零星工
11 料、材料搬運、垃圾清運、廠商管理利潤、營業稅捐，修復
12 費用概估10萬2,060元。

13 (3)、至其餘列出之之物之瑕疵擔保損害賠償，因原告並未舉證其
14 損害額，依據民事訴訟法第277條前段，當屬無法證明，自
15 無法判命被告洪仲緯給付，應予駁回。

16 (三)、原告請求被告雲上公司、洪愷佑、洪馨茹給付部分：

17 1、原告請求被告洪愷佑、洪馨茹依據民法第544條、不動產經
18 紀業管理條例第26條，應注意房屋無漏水之情形，但並未注
19 意，應賠償仲介費，而被告雲上公司為被告洪愷佑、洪馨茹
20 之雇用人，為不真正連帶責任等語。

21 2、按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受
22 損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲
23 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
24 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
25 26條第1項、第2項分別定有明文。受任人因處理委任事務有
26 過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠
27 償之責。民法第544條定有明文。

28 3、就不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項之規定，係規
29 範經紀業何時需負責任，並非指經紀業之經紀人員本身負責
30 之問題，換言之，倘若原告請求之對象為經紀人員非屬經紀
31 業，則不動產經紀業管理條例第26條本身並不能作為對被告

01 洪愷佑、洪馨茹請求之依據。

02 4、又被告洪愷佑、洪馨茹是否屬於民法第544條處理委任事務
03 有過失，因本件兩造均未提出原告委任被告雲上公司或洪愷
04 佑、洪馨茹為房屋買賣仲介之相關契約，本院僅能依照一般
05 常理判斷。本件原告所主張之被告洪愷佑、洪馨茹二人之過
06 失為未注意房屋有滲水之過失，其是否有過失，詳述如下。

07 5、按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託
08 人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託
09 人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將
10 不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不
11 動產說明書上簽章。不動產經紀業管理條例第23條、第24條
12 分別定有明文。次接受任人處理委任事務，應依委任人之指
13 示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以
14 善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或
15 因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，
16 亦為民法第535條、第544條所明定。再按經營仲介業務者
17 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
18 託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買
19 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受
20 人或承租人對不動產進行必要之檢查。不動產經紀業管理條
21 例第24條之2第3、4、5款亦有明文。是依上開規定，不動產
22 經紀人受託在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相
23 當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，
24 以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開
25 所謂查證義務應以相當合理之範圍為其限度，如不動產經紀
26 人已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，尚不得認為其有
27 何過失，並非不動產標的現況說明書之記載與現實情況有所
28 落差，即謂不動產經紀業者及經紀人員應依上開規定負損害
29 賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無
30 可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係
31 等要件為必要。查被告洪愷佑、洪馨茹均受僱於被告雲上公

01 司擔任仲介人員，自有告知買受人依仲介專業應查知之不動
02 產之瑕疵、協助買受人對不動產進行必要檢查之義務。其就
03 通常檢查如以肉眼觀之即可輕易得知之瑕疵，應依其專業予
04 以查知，並告知買受人。是以，若滲漏水以開關水龍頭之短
05 暫試水方式即可查知，其自應依其專業予以查知，並協助買
06 受人為必要之檢查。反言之，如滲漏水之情形並無法以短暫
07 試水，而是須以其他方式為之者，即無法認定被告洪愷佑、
08 洪馨茹2人有過失。

09 6、系爭房屋看屋期間，原告、被告洪馨茹、被告洪愷佑均未提
10 出拆除原有裝潢以檢視內部屋況，為兩造所未爭執。且原告
11 自陳系爭漏水情形是拆除原有裝潢始發現，是以，系爭房屋
12 於原裝潢拆除前，被告洪馨茹、被告洪愷佑並無法以前述短
13 暫試水等通常情形確認係爭房屋有無漏水。且系爭契約業已
14 記載系爭房屋係以簽約時現狀點交（見本院卷第28頁，第九
15 條、四記載：點交之買賣標的物應以簽約時之現狀或本約之
16 約定為準），而簽約時之現狀因裝潢並未拆除，故如前所
17 述，被告洪馨茹、洪愷佑並無法確知有無漏水，當無法認定
18 其二人就系爭房屋本件漏水有過失而需依民法第544條第1項
19 賠償。

20 7、又被告洪馨茹、洪愷佑二人就漏水乙節並無過失，雲上公司
21 為其二人之雇傭人，依據不動產經紀業管理條例第26條，被
22 告洪馨茹、洪愷佑既無過失，則原告亦不能依據前開條文對
23 被告雲上公司請求損害賠償。

24 五、再給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
26 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
27 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
28 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
29 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
30 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2
31 03條定有明文。本件原告屬於物之瑕疵擔保損害賠償請求，

屬給付無確定期限者，且係以支付金錢為標的，依前揭規定，原告就被告應給付上開金額，請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，其利息之計算未逾越法定利率，故原告之利息請求，應予准許。經核本件起訴狀繕本於109年11月18日送達於被告洪仲緯受僱人，有送達證書存卷可考（見本院卷第92頁），是以本件起訴狀繕本送達之翌日應為109年11月19日，故本件准許原告請求之利息為109年11月19日起至清償之日止，按週年利率百分之5之利息。

六、綜上所述，原告依民法第354條、第360條物之瑕疵擔保請求損害賠償請求權、民法第227條、第227條之1不完全給付請求被告洪仲緯應給付原告110萬元，就其中民法第227條、第227條之1應原告對被告洪仲緯之請求非屬不完全給付，應予駁回，就民法第354條、第360條物之瑕疵擔保部分，其中55萬2,951元及自109年11月19日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息為有理由，其餘部分為無理由，應予駁回。至原告向被告洪馨茹、洪愷佑、雲上公司請求賠償15萬2,000元部分，因被告洪馨茹、洪愷佑並無過失，且不動產經紀業管理條例第26條係以被告洪馨茹、洪愷佑有過失造成原告損害，被告雲上公司始需負責，是本件原告請求被告洪馨茹、洪愷佑、雲上公司賠償15萬2,000元均為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部份，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不逐一論述，併此指明。

中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
民事第一庭 法 官 唐一強

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 111 年 10 月 27 日
06 書記官 鍾堯任