臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第931號

原告 劉明亮
訴訟代理人 吳存富律師
被告 喬健建設有限公司

兼法定
代理人 林承毅
訴訟代理人 洪誌聖律師
被告 日日生行銷有限公司

兼法定
代理人 蕭弼群
訴訟代理人 吳冠逸律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年11月7日言詞
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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。查原告原起訴之聲明為：（一）被告應給付原
告新臺幣（下同）500,001元，及自本民事起訴狀暨聲請調
查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
之利息；（二）原告願供擔保，請准予宣告假執行（見本院
卷第10頁）。嗣追加被告喬健建設有限公司（下稱喬健公
司）、日日生行銷有限公司（下稱日日生公司）之法定代理
人林承毅、蕭弼群為被告，並變更聲明為：（一）被告應連
帶給付原告533,035元及112年4月1日起至清償日止，按年息

01 百分之5計算之利息。(二)被告應連帶給付原告863,000元
02 及113年1月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

03 (三)被告應連帶給付原告250,000元及自民事追加訴之聲
04 明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
05 計算之利息。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行(見本
06 院卷第488至489頁)，堪認原告均係基於購買新北市○○區
07 ○○○○○○○○號碼為新北市○○區○○路0段000號6樓
08 頂樓建物暨其坐落土地(下稱系爭房屋)所生之紛爭，核屬
09 請求之基礎事實同一，則依據前開規定，原告所為訴之追加
10 自應准許。

11 貳、實體部分

12 一、原告主張：伊於民國111年8月透過被告日日生公司向被告喬
13 健公司購買系爭房屋，喬健公司與伊於111年8月10日簽立山
14 海觀房屋、土地買賣合約書(下稱系爭買賣合約書)，同年
15 9月1日辦理所有權移轉登記，同年9月4日完成點交。詎伊於
16 完成點交系爭房屋後，陸續發現系爭房屋存有多項瑕疵(詳
17 如附件所示)，伊多次要求被告修繕皆未能完全修復，故伊
18 於同年10月22日傳訊告知日日生公司，拒絕再讓被告修復瑕
19 疵，而由伊自行修繕，並向被告請求減少價金；而系爭房屋
20 中各項瑕疵預估修繕費用分別為主臥房及客臥房兩間臥室浴
21 廁以及踢腳板工程、牆面壁癌修繕費用445,775元、客廳落
22 地門外雨遮、主臥房窗戶外之雨遮費用87,260元，合計修繕
23 費用為533,035元。又因系爭房屋有上開瑕疵，因而受有86
24 3,000元之價值減損。被告林承毅為喬健公司之負責人，即
25 應依公司法第23條第2項之規定，與喬健公司負連帶賠償之
26 責。被告蕭弼群則為日日生公司之法定代理人及本件與伊簽
27 訂系爭買賣合約書之經紀人，其因違反不動產經紀業管理條
28 例第22條第1項第5款、第23條第2項、第26條第2項等規定，
29 於執行代銷業務時未給伊不動產說明書，亦未以不動產說明
30 書向伊說明系爭房屋有無漏水瑕疵等重要資訊之過失，使伊
31 未能在充分了解屋況下購買系爭房屋，因此受有之後須支出

01 修繕費用及房屋買賣價值減損等損害，應與日日生公司負連
02 帶賠償責任。再者，被告日日生公司之銷售人員詹雅涵於售
03 屋前同意伊日後入住後會提供清運垃圾服務，但於伊入住
04 後，垃圾服務清運即終止，讓伊每天5點半前要從山下趕回
05 山上的住處去追垃圾車，造成伊的心理壓力，侵害伊的健康
06 權，違反系爭買賣合約書之附屬服務，爰依民法第227條第1
07 項、第231條第1項、第359條本文、第227條之1、不動產經
08 紀業管理條例第26條第2項等規定，請求被告應連帶給付上
09 開維修費用、價值減損費用及非財產上損害等語，並聲明：
10 （一）被告應連帶給付原告533,035元及112年4月1日起至清
11 償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告應連帶給
12 付原告863,000元及113年1月6日起至清償日止，按年息百分
13 之5計算之利息。（三）被告應連帶給付原告250,000元及自
14 民事追加訴之聲明暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按年息百分之5計算之利息。（四）原告願供擔保，請准宣
16 告假執行。

17 二、被告之答辯

18 (一)、被告喬健公司暨林承毅部分：伊與原告於111年8月10日簽立
19 系爭買賣合約書，同年8月30日原告確認系爭房屋無任何瑕疵
20 後當日辦理點交完畢，並簽署房屋交接切結書，同年9月1日
21 完成系爭房屋所有權移轉登記，是系爭房屋之點交日期即危
22 險移轉時點應為111年8月30日；又點交時原告已確認系爭房
23 屋無任何瑕疵，原告復未舉證系爭房屋於危險負擔移轉時存
24 在瑕疵，或證明瑕疵之存在係可歸責於伊，是原告依民法不
25 完全給付或物之瑕疵擔保責任之法律關係向伊之請求為無理
26 由。又原告未提出其他證據，證明伊有何故意或過失，原告
27 所請求者係履行利益之損害，是原告依照不動產經紀業管理
28 條例第26條第2項、公司法第23條第2項請求伊連帶賠償，洵
29 屬無據。又原告主張與伊係於111年8月10日簽立系爭買賣合
30 約書，卻於113年10月2日方追加林承毅為被告，顯已逾民法
31 第197條第1項之消滅時效等語置辯，並聲明：1.原告之訴及

01 假執行之聲請均駁回；2. 願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 (二)、被告日日生公司暨蕭弼群部分：原告乃係與喬健公司購買系
03 爭房屋、簽訂系爭買賣合約書，伊僅受喬健公司委託協助銷
04 售系爭房屋，並非系爭買賣合約書之當事人，是伊與原告間
05 並無買賣契約關係存在，原告亦未說明與伊之間存有何種關
06 係契約，是原告依民法不完全給付及物之瑕疵擔保等規定向
07 伊請求為無理由；且兩造前已於新北市政府進行消費爭議調
08 解，喬健公司表示願派遣工班進行修繕，係原告拒絕喬健公
09 司至系爭房屋確認瑕疵狀況，堅持要求減價2,589,000元。
10 再者，伊與原告辦理交屋程序時即已派員陪同原告就系爭房
11 屋為合理、必要之檢查，經原告確認系爭房屋屋況正常後，
12 完成交屋程序並於現場簽立房屋交接切結書，可見交屋當時
13 既無任何跡象得以預見系爭房屋有漏水瑕疵，伊實已善盡不
14 動產經紀業管理條例之注意義務，原告主張伊應查知漏水瑕
15 疵，顯已超越伊基於代銷專業所能，故原告主張顯屬無據。
16 又蕭弼群並非本件不動產買賣契約之經紀人，亦未以話術向
17 原告說明本件建案係建設公司老闆自己要使用云云，則原告
18 主張依照不動產經紀業管理條例第26條第2項請求蕭弼群應
19 負連帶賠償責任，即屬無據等語置辯，並聲明：1. 原告之訴
20 及假執行之聲請均駁回；2. 願供擔保，請准宣告免為假執
21 行。

22 三、兩造不爭執事實：（見本院卷第293至294頁）

23 原告於111年8月10日透過被告日日生公司向被告喬健公司購
24 買系爭房屋（含車位1個），價金為17,260,000元。除尚有8
25 63,000元經給付至履約保證帳戶尚未撥款以外，均經原告給
26 付完竣，喬健公司於111年8月30日將系爭房屋交付原告，並
27 於111年9月1日將系爭房屋移轉登記為原告所有。

28 四、本件爭點：

29 (一)、系爭房屋是否存有原告所主張如附件之瑕疵？

30 (二)、如有，該等瑕疵何時發生？

31 (三)、如有上開瑕疵，其發生原因可否歸責於被告喬健公司？

01 (四)、如有上開瑕疵，修復該等瑕疵之費用為何？系爭房屋因存有
02 該等瑕疵所減少之價值為何？

03 (五)、原告與日日生公司間有無居間或其他契約關係？

04 (六)、被告日日生公司有無廣告或銷售與事實不符之情形？

05 (七)、被告日日生公司人員執行代銷業務有無故意、過失，致原告
06 受有損害？原告所主張之瑕疵，是否為該人員依不動產經紀
07 業管理條例第24條之2第4款所應查知之瑕疵？

08 五、本院之判斷

09 (一)、系爭房屋是否存有原告所主張如附件之瑕疵？

10 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告
12 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
13 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
14 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
15 高法院17年上字第917號判決意旨參照）。

16 2. 原告主張系爭房屋存有如附件所示之瑕疵，惟業經被告一致
17 否認，是揆諸前開說明，原告自應就系爭房屋存有瑕疵一
18 事，負舉證責任。原告固提出採證照片、房屋瑕疵情形整理
19 及如附件之說明（見本院卷第22至23頁、第80至136頁）為
20 據，然附件僅為原告自行繕打之表格及所附加之說明，而對
21 照「證據出處」欄所附之照片，僅可看出有髒汙或牆壁之油
22 漆面有破損或不均勻之處（如本院卷第92至100頁），並無
23 積極證據得以佐證有如附件之瑕疵存在。縱認該等瑕疵存
24 在，然就瑕疵存在之時點及確切之範圍，究係交屋前或交屋
25 後，以及瑕疵之成因究係為建屋時所致，抑或是原告嗣後裝
26 潢或再施工（如本院卷第324至340頁之照片）所為，均屬不
27 明，且無證據可佐，已難認原告主張可採。另原告所提出與
28 被告日日生公司業務間之LINE對話紀錄（見本院卷第138至1
29 51頁），雖有原告指摘諸如靠近陽台房間窗戶犀利康破皮等
30 語。然觀諸對方之回應，係表示「好的」、請原告向工地主
31 任反應或抱歉、會轉達公司等語，至多僅表達被告方願意協

01 助原告處理之意，實難以此逕認被告已自認原告主張之瑕疵
02 均存在且均係可歸責於被告之情。原告復提出與被告喬健公
03 司工地主任間之LINE對話紀錄（見本院卷第400至402頁），
04 主張其等間有討論修復費用請款之發票格式，以及確認修復
05 所需材料等事項，以此證明如附件所示之瑕疵明顯係被告喬
06 健公司所致等語。然細譯該對話內容，對方雖曾詢問原告：
07 「這幾天下雨請問還有漏水嗎」、「主浴室跟客浴牆還有漏
08 水嗎」等語，但至多僅為原告單方告知對方存有漏水之時，
09 對方所為之回覆，亦難以對方上開回應之內容，即得遽論被
10 告已坦承該等瑕疵存在且均係可歸責於被告。另就原告雖提
11 出室內裝修公司之工程估價單等證據（見本院卷第168至176
12 頁），然該等資料僅可認原告有向他公司估價之事實，仍無
13 法舉證該等瑕疵之成因是否係可歸責於被告。若未經專業單
14 位之鑑定，顯難逕認系爭房屋存有如附件所示之瑕疵，且瑕
15 疵存在於被告喬健公司交付系爭房屋之前，亦無從認定瑕疵
16 之範圍、修復之費用及造成系爭房屋價值減損之數額。從
17 而，本件原告既未能舉證證明系爭房屋存有如附件所示之瑕
18 疵及其原因，則其依不完全給付、物之瑕疵擔保等規定，請
19 求被告連帶負損害賠償責任，即難認可採。

20 (二)、原告既未能舉證系爭房屋存有如附件所示之瑕疵、瑕疵發生
21 於交屋之前且瑕疵原因係可歸責於被告喬健公司等事實，本
22 院自無庸審理後續瑕疵之修復費用、系爭房屋因存有該等瑕
23 疵所減少之價值、被告日日生公司之廣告或銷售與事實不符
24 而違反不動產經紀業管理條例等規定，而應負連帶賠償責任
25 等爭點，附此敘明。

26 六、綜上，原告依民法第227條第1項、第231條第1項、第359條
27 本文、第227條之1、不動產經紀業管理條例第26條第2項等
28 規定，請求被告應連帶給付如訴之聲明第1至3項所示，並無
29 理由，均應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
30 請，失所附麗，應併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判

01 決結果不生影響，爰不一一論述。至原告雖於113年11月7日
02 當庭聲請傳訊證人詹雅涵到庭作證，應證事實為其有同意原
03 告於入住後之垃圾清運，均由被告日日生公司負責等語（見
04 本院卷第491至492頁）。然此情縱使為真，僅為原告得依照
05 該等協議之內容，請求被告日日生公司給付清運垃圾之費
06 用，要無被告日日生公司未依此協議，即得逕認原告之健康
07 權受有侵害之情，此核與民法第227條之1之規定不合，故本
08 院認尚無調查之必要，附此敘明。

09 八、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
11 民事第三庭 法官 林哲安

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 命補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
17 書記官 洪忠改

18 附件：