

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1579號

原告 江弘業

訴訟代理人 黃笠豪律師

被告 石宇淋

茂弘不動產有限公司

上一人

法定代理人 王緯濂

共同

訴訟代理人 陳金村律師

被告 詹明浩

訴訟代理人 林見軍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年1月14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

一、原告主張：原告於民國109年4月2日經被告石宇淋即被告茂弘不動產有限公司（下稱茂弘公司）之員工，介紹與被告詹明浩簽訂門牌號碼為臺中市○○區○○○街00號（下稱系爭房屋）之房屋買賣契約（下稱系爭契約），買賣總價金為新臺幣（下同）1,250萬元，詹明浩於同年5月14日交付系爭房屋。原告入住後始發現系爭房屋一、二、三樓天花板嚴重漏水（下稱系爭漏水），致原告無法居住。詹明浩為前任屋主，明知系爭房屋有滲漏水情形卻未據實告知，乃以詐欺此背於善良風俗方法詐欺原告。石宇淋以居間仲介為業，未盡

01 調查及說明義務，率於房屋現況說明書（下稱系爭房屋現況
02 說明書）勾選無滲漏水；茂弘公司為經紀業，未依專業告知
03 原告瑕疵，二者均係違反保護他人之法律，致原告受有買賣
04 總價金百分之10之損害，應負共同侵權行為損害賠償責任。
05 又茂弘公司乃石宇淋之經紀業者，依不動產經紀業管理業條
06 例第26條第2項規定，應與石宇淋負連帶賠償責任。縱認被
07 告未構成侵權行為，詹明浩交付系爭房屋顯有系爭漏水之瑕
08 疵，致其所有系爭房屋價值減損，應負瑕疵擔保責任。爰先
09 位依民法第184條第1項後段及第2項、第185條第1項、不動
10 產經紀管理條例第26條第2項規定，求為命被告應連帶給付
11 原告125萬元本息之判決；備位依民法第179條之規定，求為
12 命詹明浩應給付原告125萬元本息之判決。

13 二、被告則以：

14 (一)詹明浩：伊居住在系爭房屋期間內均未遭遇漏水或滲水情
15 事，故不知悉系爭房屋有漏、滲水之情形，自難認主觀有何
16 欺瞞原告之故意，自無成立侵權行為。又原告於109年10月2
17 7日向仲介反應系爭房屋有漏水情形，伊均積極處理，奈何
18 原告不滿意抓漏師傅之勘驗結果而擱置至今。原告既於109
19 年10月27日前已知悉該瑕疵存在，其直至110年4月30日始請
20 求減少價金，已罹於民法第365條規定之6個月除斥期間。又
21 原告主張減少150萬元之價金，亦未見其依據等語，資為抗
22 辯。

23 (二)石宇淋：系爭房屋現況說明書乃詹明浩與訴外人即詹明浩委
24 託之不動產經紀人瓏耀地產有限公司（下稱瓏耀公司）員工
25 詹惠琴所確認，伊在仲介期間曾帶不同客戶看過系爭房屋5
26 次，均未發現原告所稱系爭漏水存在。另於109年5月14日交
27 屋時，亦偕同原告測試系爭房屋浴室水龍頭，皆無發現系爭
28 漏水情形，故伊已盡善良管理人之注意義務，於執行仲介業
29 務時無故意或過失等語，資為抗辯。

30 (三)茂弘公司：石宇淋乃向茂弘公司承攬居間仲介業務之承攬
31 人。系爭房屋現況說明書乃詹惠琴調查，由詹明浩簽名確認

01 後，交付予原告，與石宇淋、茂弘公司無涉。另石宇淋於系
02 爭房屋交屋前，曾多次協同原告至系爭房屋查看屋況，未發
03 現有漏水情形，且系爭房屋之漏水應在交屋數月後發生，可
04 見該瑕疵難以肉眼發現，故石宇淋未違反居間人之調查、報
05 告義務，自無過失可言，茂弘公司並無未依專業告知瑕疵之
06 情形，亦無須就石宇淋之部份負連帶賠償責任等語，資為抗
07 辯。

08 (四)均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
09 宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 原告於109年4月2日經茂弘公司之房仲石宇淋介紹，與詹明
12 浩簽訂系爭房屋之買賣契約，買賣總價金為1,250萬元，詹
13 明浩並於同年5月14日交付系爭房屋予原告。其嗣後於同年
14 年10月26日起，陸續發現系爭房屋之1樓天花板、2樓廁所、
15 3樓廁所有漏水、壁癌情形等事實，為兩造所不爭執（見本
16 院卷第260頁），堪信為真正。原告先位主張被告共同侵害
17 其權利，備位主張詹明浩應負瑕疵擔保責任，惟為被告以前
18 詞置辯，茲就爭點分論如下：

19 (一)原告先位依民法第184條第1項後段及同條第2項、第185條第
20 1項、不動產經紀管理條例第26條第2項規定，請求被告連帶
21 給付125萬元之本息，為無理由。

22 1.詹明浩部分：

23 (1)侵權行為之成立，須行為人因故意或過失不法侵害他人權利
24 或故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，始能成
25 立，此觀民法第184條第1項前段、後段規定自明。是主張侵
26 權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件，應
27 負舉證責任。

28 (2)原告主張詹明浩出售系爭房屋時，明知系爭房屋有滲漏水情
29 形卻未據實告知，故意以詐欺此背於善良風俗方法致其受有
30 系爭房屋漏水之損害，並以系爭契約之現況說明書、系爭房
31 屋照片為據。查系爭契約第17條雖明載「以現況點交附贈明

01 細如後附清單」，詹明浩並於系爭房屋現況說明書第15點建
02 物現況「是否有滲漏水情形？是否曾在最近一年內修復滲漏
03 水？」勾選「否」之選項（見本院卷第35、39頁），然此僅
04 能代表詹明浩所認知之現況並無滲漏水或修復滲漏水之情
05 形，尚難僅以之即認詹明浩明知房屋有漏水瑕疵，卻隱瞞詐
06 欺原告之情事。

07 (3)至原告主張經被告之水電抓漏師傅查看，系爭房屋1樓天花
08 板內已有水珠，需經過1至2年始得成型，惟觀之原告所提系
09 爭房屋1樓天花板照片，可見乃天花板內有水柱痕跡（見本
10 院卷第119頁），佐以原告自承漏水情形原自天花板阻隔之
11 牆壁，需要爬梯子查看等語（見本院卷第144頁），依其所
12 提現場照片，一樓天花板需油抓漏師傅以梯架搭建，將頭探
13 至天花板隔層內側查看（見本院卷第121至123頁），並非位
14 於外表牆面，可彰倘無持續漏水、滲水至外側牆面，應難以
15 肉眼發現有漏水或滲水情事，且天花板內之水珠形成時間，
16 僅代表可推論之漏水發生時間，非得遽論已顯現於外，而認
17 詹明浩知悉上開情事；又原告於購買系爭房屋前，曾與石宇
18 淋至現場看屋三次（見本院卷第144、159頁），亦未曾反應
19 有何漏水情形，自109年5月14日交屋入住至同年10月底，始
20 陸續發現系爭房屋2樓、3樓有漏水、水漬、壁癌等情形（見
21 本院卷第115頁），可見該漏水情形亦非明顯可見。況詹明
22 浩乃向建商購買系爭房屋後直接裝潢，之後並未有任何異
23 動，故向建商反映原告宣稱有漏水問題乙節，業據詹明浩
24 陳述明確，原告就其上所述亦無意見（見本院卷第259
25 頁），故詹明浩辯稱其居住使用系爭房屋期間，未曾碰過漏
26 水或滲水情事，應非無據。

27 (4)基此，依上諸端，尚難認詹明浩居住系爭房屋期間已明知有
28 滲漏水情形，而故意隱匿並於現況說明書填載不實資訊，無
29 足認定詹明浩有何以上開詐欺方法加損害於原告。原告復未
30 提出其他證據證明，故原告既未舉證以實其說，其主張詹明
31 浩故意隱瞞系爭漏水情形，未盡告知義務等語，尚非可採。

2.石宇淋及茂弘公司部分：

- (1)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。此觀不動產經紀業管理條例第24條之2規定自明。原告主張石宇淋、茂弘公司違反上開條例之保護他人法律，而致其受有損害。惟細繹上開法條文義，係指仲介業務倘同時經雙方委託，基於資訊公平、客觀執行職務之目的，應提供或協助買受人進行相關檢查確認，然本件茂弘公司、石宇淋僅受原告委任，尚與前開法條成立要件不符。況上開法律規定雖課予不動產經紀業者就訂約事項有調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，且應依其專業查知不動產之瑕疵及協助進行必要之檢查，然非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即屬違反保護他人之法律，尚須確認有無故意或過失等要件。
- (2)雖本件詹明浩於系爭房屋現況說明書第15點建物現況「是否有滲漏水情形？是否曾在最近一年內修復滲漏水？」勾選「否」，與系爭房屋之實際情形不符。然石宇淋曾偕同原告至系爭房屋現場三次，業如前述，又所謂「水柱」需自系爭房屋1樓天花板內側探詢始能發現，原告亦未證明其餘地方之水漬、壁癌於交屋前已經存在，則依系爭房屋於109年買賣時之情形而言，石宇淋雖有仲介專業，然究非土木建築之專業人士，其亦僅能就能力所及範圍進行檢驗，如現場以肉眼查看、與賣方進行確認等方式，尚難苛求認為茂弘公司與石宇淋就此處之漏水瑕疵，有何未盡查知及進行必要之檢查之善良管理人注意義務。
- (3)原告既未證明石宇淋於居間系爭房屋時，就系爭漏水瑕疵有何未盡善良管理人注意義務之情事，則其主張石宇淋與茂弘公司違反保護他人之法律，即屬無據；其另主張茂弘公司亦應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與石宇淋負連帶賠償責任，亦非可取。

01 (二)原告備位依民法第179條規定，請求詹明浩給付125萬元之本
02 息，亦無理由。

03 1.買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。
04 如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣
05 人。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
06 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
07 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買受
08 人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權
09 或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使
10 或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第356條第1項、第3
11 59條、第365條第1項分別定有明文。又所謂通知，係指買受
12 人於知悉標的物有瑕疵時應具體指明瑕疵之所在而對出賣人
13 為觀念通知而言（最高法院96年台上字第1277號判決意旨參
14 照）。

15 2.原告於109年10月26日以通訊軟體LINE通知石宇淋系爭房屋
16 有漏水情形，漏水的地方是飯廳，範圍很大，詢問應如何處
17 理，已自行請水電估價，並有對天花板進行拍攝之影片，向
18 石宇淋稱，石宇淋回稱會通知原委託業務轉告詹明浩等內容
19 （見本院卷第131至133頁）；詹惠琴於同年月27日以LINE通
20 知詹明浩，稱石宇淋有傳原告訊息，並有轉傳上開原告傳送
21 給石宇淋之影片，向詹明浩表示交屋未滿半年，屋主有發現
22 漏水，且轉貼原告找水電估價之訊息予詹明浩（見本院卷第
23 211至215頁），堪認原告發見之漏水瑕疵業於109年10月27
24 日通知被告，而應於109年10月27日通知詹明浩後起算6個月
25 之除斥期間。

26 3.惟原告於110年4月30日始於起訴狀載明就本件瑕疵請求減少
27 價金，並經本院於同年5月3日收受，起訴狀繕本於110年7月
28 6日始送達詹明浩，有起訴狀及其上本院收文章、送達證書
29 可查（見本院卷第13、75頁），足見原告請求減少價金之意
30 思表示於110年7月6日始到達被告，與前開109年10月27日通
31 知瑕疵之時間顯已逾6個月之除斥期間，故原告自不能再對

01 詹明浩請求減少價金。原告雖稱其於109年11月5日已以存證
02 信函為減少價金之意思表示，然觀之該存證信函所載：
03 「……該房屋顯然具有重大瑕疵，按民法第359條等相關
04 規定，本人自可解除與台端間之買賣契約；……特以此函
05 通知台端於函到7日內將本人前所給付之價金、裝修費用共
06 計300萬元整返還本人」等內容（見本院卷第47至49頁），
07 可見上開存證信函僅有為解除契約之意思表示，又請求減少
08 價金與解除契約之法效果內容不同，並不能為同一解釋，自
09 屬不同之意思表示，故無從以上開11月5日存證信函，認原
10 告已有減少價金之意思表示。故原告主張其請求減少價金尚
11 未罹於除斥期間，並非可採。

12 4.另詹明浩雖於系爭房屋之現況說明書勾選為有漏水或1年內
13 修復漏水之選項，然考諸原告發現瑕疵之時間、漏水之位
14 置、購買查看系爭房屋之過程等情形，尚難認僅以上開情事
15 與確實有漏水之狀況，即認詹明浩故意不告知瑕疵，原告復
16 未證明詹明浩明知有漏水情形卻不告知，故本件6個月除斥
17 期間部份，尚無民法第365條第2項之適用。

18 5.原告就本件系爭房屋漏水瑕疵，既未於發見瑕疵通知詹明浩
19 後6個月間請求減少價金，該請求權於6個月後消滅，自無從
20 再據以為減少價金意思表示，原告該意思表示既無形成減少
21 價金之效果，詹明浩基於系爭契約受領原告給付之買賣價
22 金，自仍有法律上原因，原告依民法第179條規定，請求詹
23 明浩返還125萬元，亦屬無憑。

24 四、綜上所述，原告先位依民法第184條第1項後段及第2項、第1
25 85條第1項、不動產經紀管理條例第26條第2項規定，請求被
26 告連帶給付125萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
28 回。原告先位之請求既無理由，本院自應就原告備位聲明之
29 請求審酌，然原告備位依民法第179條規定，請求詹明浩，
30 給付125萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日至清償日止，按
31 週年利率百分之5計算之利息，亦無理由，應予駁回。原告

01 之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
03 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
04 此敘明。

05 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 2 月 11 日
08 民事第一庭 審判長法官 許石慶
09 法官 廖欣儀
10 法官 鍾宇嫣

11 以上正本，係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內向本院提出
13 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
14 審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 2 月 11 日
16 書記官