

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3104號

原告 謝榮銘

訴訟代理人 楊永吉律師

張思涵律師

被告 翁莉楹

訴訟代理人 張百勛律師

江燕鴻律師

被告 尚峰不動產有限公司

法定代理人 黃鈺凱

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 李亞璇律師

林俊甫律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告翁莉楹應給付原告新臺幣125萬0810元，及其中新臺幣49萬9880元，自民國110年12月3日起至清償日止；其餘新臺幣75萬0930元，自民國112年10月5日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告尚峰不動產有限公司應給付原告新臺幣28萬元，及自民國110年12月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項原告以新臺幣41萬7000元為被告翁莉楹供擔保後，得假執行；被告翁莉楹如以新臺幣125萬0810元為原告供擔保後，得免為假執行。

01 五、本判決第二項得假執行；被告尚峰不動產有限公司如以新臺
02 幣28萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
05 訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變
06 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
07 訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條
08 定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。
09 但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以
10 書狀為之，同法第262條第1項、第2項前段亦有明定。本件
11 原告起訴時，原以翁莉楹、陳資府及尚峰不動產有限公司
12 (下稱尚峰公司)為被告，而聲明如附表一「原起訴聲明」欄
13 所載（本院卷一第13、217頁），嗣於民國112年10月3日以
14 民事辯論意旨狀就聲明第1項請求金額變更為新臺幣(下同)1
15 25萬0810元，且不再請求被告尚峰公司連帶給付，並撤回對
16 陳資府部分之起訴（本院卷一第432頁），最終聲明如附表
17 二「變更後訴之聲明」欄所示。核原告變更請求金額部分，
18 屬擴張應受判決事項之聲明；不請求連帶給付部分，屬更正
19 法律上之陳述；撤回對陳資府之起訴部分，係訴之一部撤
20 回，且經陳資府表示同意（本院卷一第476頁），均與上開
21 規定相符，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：伊於民國108年11月9日，經由臺灣房屋松竹11期
24 特許加盟店即被告尚峰公司之居間仲介，向被告翁莉楹以新
25 臺幣(下同)1400萬元，購買臺中市○○區○○路○段000巷0
26 0號7樓及增建之8、9樓房屋(下稱系爭房屋)暨其坐落土地，
27 雙方並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，被告於
28 系爭買賣契約所附之「標的物現況說明書」項次第29項「是
29 否有滲漏水情形」中勾選「否」並簽名，嗣於109年1月12日
30 交屋。伊於交屋翌日(同年月13日)發現系爭房屋有如附表三
31 所示位置之滲漏水情形存在，修復費用共計125萬0810元，

01 足見被告翁莉楹之給付具有瑕疵且不符債之本旨，依法應負
02 物之瑕疵擔保及不完全給付之損害賠償責任，爰依民法第22
03 7條或第360條規定(二者擇一勝訴)，請求被告翁莉楹賠償上
04 開修復費用。又被告尚峰公司之員工即訴外人陳資府執行仲
05 介職務時，本應依其專業調查並告知上述瑕疵，卻未善盡調
06 查及告知義務，自不得向伊請求仲介之報酬，伊已給付之28
07 萬元仲介報酬屬不當得利，爰依民法第179條規定，請求被
08 告尚峰公司返還等語。並聲明：如主文所示。

09 二、被告方面：

10 (一)被告翁莉楹則以：伊於105年7月23日買受系爭房屋，當時屋
11 齡已達25年以上，縱有漏水之情形亦屬自然耗損，且伊為規
12 劃7樓為4房1廳、8至9樓為套房出租他人，曾施作防水工
13 程，伊於108年11月9日簽署標的現狀說明書及於109年1月12
14 日點交系爭房屋予原告時，確實無滲漏水情事，縱有漏水瑕
15 疵，亦係於危險移轉後始發生。依系爭買賣契約第7條第4項
16 約定為現況點交，伊並未保證系爭房屋日後有不漏水之品
17 質，伊既依現狀交屋，當已符合債之本旨，原告於交屋翌日
18 即發現漏水問題，卻未於6個月內請求損害賠償，其請求權
19 已罹於時效而消滅等語置辯。

20 (二)被告尚峰公司則以：伊之受僱人陳資府於108年12月5日至系
21 爭房屋7樓確認屋況良好，當下並無肉眼可見之漏水瑕疵，
22 故伊已盡其居間仲介之調查及據實告知義務，伊收取報酬28
23 萬元，並無不當得利等語置辯。

24 (三)並均聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不
25 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 參、本院得心證之理由：

27 一、原告主張與被告翁莉楹於108年11月9日簽立系爭買賣契約，
28 約定由原告向被告翁莉楹以1400萬元買受系爭房屋(含坐落
29 之土地)，被告翁莉楹於105年7月23日自前所有權人買受系
30 爭房屋時，該屋屋齡已達23年，並於109年1月12日將系爭房
31 屋點交予原告等情，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約

(本院卷一第25~32頁)、108年8月3日標的物現況說明書(本院卷一第35頁)、本票一紙(本院卷一第36頁)等件影本為證，且為兩造所不爭執(本院卷一第477頁)，堪信原告此部分之主張為真實。

二、原告主張系爭房屋有滲漏水瑕疵，被告翁莉楹應賠償修繕費用125萬0810元，為有理由：

(一)按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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373條、第354條第1項本文分別定有明文。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年台上字第1173號判決意旨參照）。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，亦即此際物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行使之（同院100年度台上字第1468號判決意旨參照）。另按出賣人所負關於瑕疵擔保責任，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（同院70年度台上字第422號判決意旨參照）。

(二)經查：

1. 原告主張其受點交系爭房屋後，發現該屋7至9樓及頂樓等處有如附表三之滲漏水情事存在，業據其提出現場照片(本院卷一第71~117頁)為證，漏水原因分別為「防水層失效」、「填縫材矽利康劣化開裂」、「地板多處不明穿孔或開孔及管線有關」、「屋頂防水層破損、管線直接貫穿樓板、洩水坡度錯誤無法有效防水」，是原告主張漏水情事為系爭房屋

於兩造109年1月12日點交前之108年間即已發生，應屬有據，經本院依兩造合意送請臺灣省土木技師公會鑑定，由朱弘家、陳衍舜鑑定技師(下稱鑑定人)會同兩造分別於111年6月6日、同年12月2日及112年3月30日至現場進行3次會勘、照相並製成系爭鑑定報告(參外放鑑定報告書)，鑑定結果如附表三所示，本院審酌系爭鑑定報告乃鑑定人本於專業知識所做成，其採用之鑑定方式、認定過程及理由說明，均詳實明確，與兩造並無特殊親誼，具有相當之客觀性，所為之系爭鑑定報告應可採信。系爭房屋漏水既係肇因於建物結構體之銜接縫隙未填實、防水層年久失修喪失防水功能及屋頂排水不良導致積水有關，且系爭房屋部之天花板、牆面、地板等處均有大小不等龜裂、破損、水漬痕跡，有該公會建築物鑑定(估)調查紀錄表及照片說明表、會勘照片位置示意圖及會勘過程照片附於鑑定報告內可佐(鑑定報告附件第4-1~4-7頁、第5-1~5-29頁)，衡情當無可能係於兩造於108年11月9日簽約或109年1月12日交屋後至原告於同年月13日發現漏水之短期間內發生，應屬簽約及交屋前即已存在之瑕疵。被告翁莉楹雖辯稱其曾經就系爭房屋施作防水工程，於109年1月12日交屋時並無漏水等語，顯難採信。

2. 又被告翁莉楹出具之現況說明書，既表明系爭房屋無滲漏水情形，則就其出具上述書面之行為觀之，即含有保證系爭房屋沒有滲漏水之品質，自應就交屋後仍然發生漏水問題，負物之瑕疵擔保責任。
3. 再者，系爭房屋之「漏水瑕疵修復費用」及「漏水造成之損害修復費用」，經鑑定結果分別為81萬8706元及43萬2104元，合計為125萬0810元，有系爭鑑定報告在卷可參(見外放鑑定報告書附件6-3、6-6)，且民法第360條之損害賠償請求權，係包含「履行利益」(瑕疵損害)與「固有利益」(瑕疵結果損害)，故原告主張該條規定請求被告翁莉楹給付如附表三所示之修復費用125萬0810元，自屬有據。原告係依民法第360條規定，因系爭房屋缺少出賣人所保證之品質而請

01 求不履行之損害賠償，並非依照民法第365條規定請求解除
02 契約或減少價金，消滅時效自應回歸民法第125條15年之規
03 定，而不受民法第365條第1項6個月除斥期間之限制，是原
04 告於110年11月9日起訴(本院卷一第13頁)，並未罹於時效，
05 被告翁莉楹抗辯原告提起本件訴訟已逾6個月期間等語，即
06 非可採。

07 三、原告請求被告尚峰公司返還仲介報酬28萬元，為有理由：

08 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
09 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
10 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，
11 關於訂約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條分別
12 定有明文。不動產仲介業為媒介居間之業務者，除訂約之媒
13 介外，尚負有據實報告及妥為媒介及調查之義務(最高法院8
14 4年台上字第1064號判決參照)。次按仲介業務，係指從事不
15 動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動產經紀業管
16 理條例（下稱經紀業管理條例）第4條第5款定有明文。又經
17 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
18 接受雙方之委託，並依下列規定辦理：3.提供買受人或承租
19 人關於不動產必要之資訊。4.告知買受人或承租人依仲介專
20 業應查知之不動產之瑕疵。5.協助買受人或承租人對不動產
21 進行必要之檢查，經紀業管理條例第24條之2第3款、第4
22 款、第5款亦有明定。復按債務人之代理人或使用人，關於
23 債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負
24 同一責任；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
25 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
26 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第224條
27 前段、第571條亦分別定有明文。

28 (二)經查：

29 1.原告主張被告尚峰公司接受伊委託仲介銷售系爭房屋，陳資
30 府係被告尚峰公司所僱用之員工，負責處理被告翁莉楹委託
31 銷售系爭房屋之事務等情，為被告尚峰公司所不爭執，堪信

01 為真實。陳資府既為被告尚峰公司之受僱人，負責處理原告
02 委託銷售系爭房屋之事務，即屬被告尚峰公司之履行輔助
03 人，對於「系爭房屋買賣是否滲漏水」事項，有受原告諮詢
04 及回覆原告之義務，為其委託銷售房屋之事務範疇。

05 2. 又系爭房屋建造完工登記日期為82年5月21日，迄系爭買賣
06 契約於108年11月9日成立時已25餘年，有建物所有權狀（本
07 院卷一第465頁）在卷可參，堪認系爭房屋屬中古房屋，且
08 依標的現況說明書第30項次所載，兩造買賣之標的包含系爭
09 房屋之7樓至9樓，被告尚峰公司固不負有破壞系爭房屋之原
10 始裝潢結構，以確認有無滲漏水未修復之瑕疵之調查義務，
11 惟仍應就居間之標的整體勘查其實際狀況，以供原告是否仍
12 為購買或購買價格之考量因素。而經本院於112年12月25日
13 第三次言詞辯論期日詢問被告尚峰公司，就系爭房屋有無滲
14 漏水之調查流程為何，被告尚峰公司僅辯稱系爭房屋當初是
15 滿租狀況，其受僱人陳資府有進入系爭房屋「在走道上」看
16 過（本院卷二第73頁筆錄），足徵其未就系爭房屋之整體為檢
17 查，且由被告尚峰公司自認之調查方式觀之（即在7樓走道上
18 以肉眼觀看，以判斷系爭房屋內部有無滲漏水現象），過程
19 甚為簡略，所採用之方法顯不具任何實效性（蓋僅於公寓內
20 走道上形式上觀察，焉有可能判斷個別房間內部有無滲漏水
21 之情形），實與未經調查無異。

22 3. 此外，系爭房屋7樓於陳資府調查時，既有承租人於內部為
23 佔有、使用，衡情其得查訪承租人屋內有無發生漏水之情
24 形，然被告尚峰公司亦自認其受僱人陳資府就此未曾詢問
25 （本院卷二第73頁筆錄），復未見其曾詢問原屋主即被告翁莉
26 楹提供有關係爭房屋過去就滲漏水之養護與修繕紀錄，致未
27 能獲悉系爭房屋有滲漏水之跡象，進而告知原告，顯未盡房
28 屋仲介人員應負之善良管理人注意義務，則依民法第224條
29 規定，被告尚峰公司應承擔其受僱人陳資府之過失，而有違
30 經紀業管理條例第24條之2第3款至第5款、民法第567條第2
31 項關於不動產買賣訂約事項之調查及告知義務，則依民法第

571條之規定，被告尚峰公司不得向原告請領仲介報酬。

4. 再者，原告已給付被告尚峰公司仲介報酬28萬元，業據其提出履保專戶收支明細表暨點交確認單(本院卷一第451頁)、中國信託銀行匯款申請書(本院卷一第452頁)，被告尚峰公司對於系爭房屋之滲漏水瑕疵未盡其調查及報告義務，致原告取得預期不符之漏水房屋，其受領該金額之仲介報酬，對原告即難認具有法律上之原因，故原告依第179條之規定，請求被告尚峰公司返還28萬元之仲介報酬，亦屬有據。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告翁莉楹之損害賠償請求權及對被告尚峰公司之不當得利返還請求權，核屬無確定期限之給付，且未約定利息，則被告翁莉楹、尚峰公司應分別自受催告時起，負遲延責任。而原告提出之起訴狀繕本係於110年12月2日送達被告翁莉楹，有送達證書(本院卷一第154頁)在卷可查，另提出之辯論意旨狀繕本於112年10月4日送達被告翁莉楹(本院卷一第476頁筆錄)，故原告就上開得向被告翁莉楹請求之損害賠償125萬0810元，併請求其中49萬9880元，自起訴狀繕本送達翌日(即110年12月3日)起；其中75萬0930元，自辯論意旨狀繕本送達翌日(即112年10月5日)起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應予准許。又原告起訴狀繕本係於110年12月1日送達尚峰公司(本院卷一第157頁)，原告同意自110年12月3日起算至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(本院卷一第219頁)，亦應准許。

肆、綜上所述，原告分別依照民法第360條、第179條之規定，據以提起本訴，請求如主文第1項及第2項所示，為有理由，應予准許。

伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，併此敘明。

陸、假執行之宣告：按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。本判決主文第1項，原告及被告翁莉楹均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核與法相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。本判決主文第2項所命被告尚峰公司給付之金額未逾50萬元，依前揭規定，法院應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之諭知；併酌定被告供相當擔保金後，得免為假執行。

柒、結論：依民事訴訟法第78條、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 29 日
民事第一庭 法 官 蕭一弘

正本係照原本製作。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 29 日
書記官 郭盈呈

附表一：

項次	原起訴聲明（本院卷一第13、217頁）
1	被告翁莉楹、陳資府、尚峰不動產有限公司應連帶給付原告新臺幣49萬9880元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年12月3日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	被告尚峰不動產有限公司另應給付原告新臺幣28萬元，

01

	及自起訴狀繕本送達翌日(即110年12月3日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3	原告願供擔保請法院准予假執行。

02 附表二：

03

項次	變更後訴之聲明(本院卷一第431、432頁及卷二第69、70頁)
1	被告翁莉楹應給付原告新臺幣125萬0810元，及其中新臺幣49萬9880元，自起訴狀繕本送達翌日(即110年12月3日)起至清償日止；其中新臺幣75萬0930元自辯論意旨狀繕本送達翌日(即112年10月5日)起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。
2	被告尚峰不動產有限公司應給付原告新臺幣28萬元，及自起訴狀繕本送達翌日(即110年12月3日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3	原告願供擔保請法院准予假執行。

04 附表三：(金額均為新臺幣)

05

編號	滲漏水位置 (鑑定報告編號)	鑑定結果 (鑑定報告頁碼)	漏水瑕疵修復費用(鑑定報告頁碼)	漏水造成之損害修復費用(鑑定報告頁碼)
1	7樓廚房天花板 (7-1)	(一)發生原因：滲漏水應與8樓外牆帷幕牆接縫處之填縫材劣化及8樓室外花台防水層失效有關。	32萬5189元 (附件6-1)	1570元 (附件6-4)
2	7樓廚房天花板 (7-2)	(二)滲漏水狀況：7樓廚房窗戶附近之天花板及窗台有滲漏水痕跡。 (三)滲漏水發生時間：應於108年前即已存在。 (第42頁)		

3	7樓客廳窗戶玻璃交界處(7-3)	(一)發生原因：滲漏水應與玻璃間填縫材矽利康劣化開裂有關。 (二)滲漏水狀況：由戶外澆水進行漏水測試，滲漏水由客廳窗戶玻璃交界處滲出。 (三)滲漏水發生時間：應於108年前即已存在。 (第43頁)	3805元 (附件6-1)	原告已完成修繕(附件6-4)
4	7樓705號房之天花板上方鋼板混凝土樓板(7-4)	(一)發生原因：滲漏水應與7樓705號房上方8樓室外平台滲漏有關。 (二)滲漏水狀況：由8樓室外平台進行漏水測試，滲漏水由705號房之天花板上方鋼板混凝土樓板滲出。 (三)滲漏水發生時間：應於108年前即已存在。 (第44頁)	6萬9449元 (附件6-2)	8萬1690元 (附件6-4)
5	7樓705號房之牆面(7-5)	(一)發生原因：滲漏水應與7樓廁所1及廁所2防水層滲漏有關。 (二)滲漏水狀況：由廁所1及廁所2進行漏水測試，滲漏水處7-5牆面於漏水測試後水分明顯增加。 (三)滲漏水發生時間：應於108年前即已存在。 (第45頁)	18萬0778元 (附件6-2)	6274元 (附件6-5)
6	8樓802號房鄰陽台之天花板(8-1)	(一)發生原因：滲漏水應與樓上902號房之地板多處不明穿孔或開孔及管線有關。 (二)滲漏水狀況：802號房鄰陽台之天花板內部木架構已經因滲漏水	2萬3131元 (附件6-3)	2萬0841元 (附件6-5)

		而腐朽變色，上方之混凝土平頂有一鑽孔穿透樓板後配置的不明排水管，並有因滲漏水所形成之白華結晶。 (三)滲漏水發生時間：應於108年前即已存在。 (第45、46頁)		
7	9樓901號房之天花板(9-1)	(一)發生原因：滲漏水應與屋頂防水層破損、管線直接貫穿樓板、洩水坡度錯誤無法有效防水有關。 (二)滲漏水狀況：滲漏水處之天花板內部木構架已經因滲漏水而腐朽變色，滲漏水處上方混凝土平頂有明顯滲漏水所形成之白華及水漬。由屋頂蓄水進行漏水測試，滲漏水由901號、902號房、903號房之天花板上	21萬6354元 (附件6-3)	32萬1729元 (附件6-6)
8	9樓902號房之天花板(9-2)	方混凝土樓板滲出。 (三)滲漏水發生時間：應於108年前即已存在。 (第46、47頁)		
9	9樓903號房之天花板(9-3)			
合計			81萬8706元	43萬2104元
總計			125萬0810元	