

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2728號

原告 潘雪珍

訴訟代理人 郭怡均律師

被告 李英昌

訴訟代理人 劉錦興

被告 林聖傑

凱撒生活園邸管理委員會

法定代理人 鄧智

訴訟代理人 陳昭全律師

複代理人 陳葛耘律師

被告 群雄不動產經紀有限公司

法定代理人 陳麗華

訴訟代理人 王培庭

謝秉詳

高挺堅

上列當事人間請求給付減少價金等事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林聖傑應給付原告新臺幣3萬7638元，及自民國112年10月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告林聖傑負擔20分之3，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告林聖傑以新臺幣3萬7638元為原告供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、被告李英昌經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、被告凱撒生活園邸管理委員會（下稱凱撒管委會）法定代理人原為廖乙臻，嗣變更為鄧智，其於民國113年8月15日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第261-265頁），於法無不合，應予准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、伊於111年12月25日經被告群雄不動產經紀有限公司（下稱群雄公司）居間仲介，以新臺幣（下同）738萬元向李英昌購買門牌號碼臺中市○○區○○路0段0○○0號8樓之2房屋（下稱系爭房屋）暨其坐落基地。伊於112年1月5日登記取得系爭房屋所有權後，李英昌於同年月7日將系爭房屋點交予伊。嗣伊於同年5月30日發現系爭房屋之主臥室窗戶上方天花板有滲漏水現象，致天花板及牆面產生壁癌，且主臥室外陽台花台亦有積水之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。李英昌明知系爭房屋有系爭瑕疵，刻意隱瞞，致伊以不相當之對價購買系爭房屋，並受有損害，爰依民法第359條規定，請求減少價金，並擇一依民法第179條、第227條第1項（第226條第1項）規定，李英昌給付如附表編號1至8所示之系爭房屋價格減損8萬5777元與瑕疵修補費用16萬3275元，合計24萬9052元。

二、又因群雄公司居間仲介伊與李英昌訂立系爭房屋之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），未盡系爭房屋有漏水之告知與調查之義務，致伊誤信系爭房屋未漏水而買受，爰擇一依民法第184條第2項、第544條、第227條第1項、第2項、不動產經紀業管理條例（下稱不動產條例）第26條第1、2項規定，請求群雄公司給付24萬9052元。

01 三、另被告林聖傑為系爭房屋樓上（下稱系爭樓上房屋）之所有  
02 權人，系爭樓上房屋主臥室窗外花台有滲漏水往下延伸，致  
03 伊所有系爭房屋受到滲漏水損害，爰擇一依民法第184條第1  
04 項前段、第191條第1項規定，請求林聖傑給付24萬9052元。

05 四、再者，系爭房屋之社區大樓共用外牆面部分，係由凱撒管委  
06 會負責管理、維繕，因其疏於維護、修繕大樓共用外牆面，  
07 致伊所有系爭房屋主臥室窗戶旁之室內牆面滲漏水，外牆面  
08 亦多處馬賽克剝落及裂縫處，致外牆面含水，造成室內牆面  
09 壁癌。爰依民法第184條第1項前段規定，請求凱撒管委會給  
10 付24萬9052元。

11 五、基上，爰聲明：(一)李英昌應給付原告24萬9052元，及自起訴  
12 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  
13 利息（下稱24萬9052元本息）。(二)林聖傑應給付原告24萬90  
14 52元本息。(三)凱撒管委會應給付原告24萬9052元本息。(四)群  
15 雄公司應給付原告24萬9052元本息。(五)第1至4項聲明部分，  
16 若其一被告已為給付者，在該給付範圍內，其他被告免給付  
17 之義務。(六)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第367、3  
18 06頁）。

19 貳、被告部分：

20 一、李英昌辯以：兩造簽訂之系爭契約第17條第2項已載明伊僅  
21 就系爭房屋裝修裝潢部分，於交屋日起負6個月瑕疵擔保之  
22 責，未修整部分，依現況點交，不負瑕疵擔保之責。且伊於  
23 簽約時，即告知原告系爭樓上房屋外牆曾有漏水，造成系爭  
24 房屋主臥室牆壁及天花板有滲漏現象，但經凱撒管委會協  
25 調，該漏水已修繕完成，若日後再有漏水情形，即非由伊負  
26 責。故伊就112年1月7日現況交屋「後」之系爭瑕疵，並不  
27 負瑕疵擔保責任。原告請求給付24萬9052元，並無理由。

28 二、林聖傑辯以：系爭房屋大樓外牆面及系爭樓上房屋主臥室窗  
29 外花台滲水屋外部分，應由凱撒管委會負責修繕，不應由伊  
30 負責。原告請求給付24萬9052元，為無理由。

31 三、凱撒管委會辯以：原告請求伊就系爭房屋漏水情形，負侵權

01 行為損害賠償責任，並無理由。又系爭房屋滲漏水部分既可  
02 修復根治，自無造成交易價值減損之虞，該鑑定報告卻推估  
03 系爭房屋於修復滲漏水後，仍造成交易價值減損，該部分鑑  
04 定自非可採。況本件各被告應負之損害賠償責任有別，並非  
05 屬同一目的，原告主張伊與其他被告需負不真正連帶責任，  
06 給付24萬9052元，實無理由。

07 四、群雄公司辯以：伊居間仲介系爭房屋交易時，已善盡注意與  
08 調查義務，且伊未向原告保證系爭房屋並無漏水。又李英昌  
09 已據實告知原告系爭樓上房屋花台曾有滲漏水，業經凱撒管  
10 委會協調修繕完畢，若日後有問題，可商請凱撒管委會協  
11 助。原告請求伊給付24萬9052元，並無理由。

12 五、被告均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請駁回。(二)如受不利  
13 判決，願供擔保，請准免為假執行。

14 參、兩造不爭執事項（見本院卷第318、319、307、308、289  
15 頁）：

16 一、原告於111年12月25日以總價738萬元，向李英昌購買系爭房  
17 屋暨其坐落基地，於112年1月5日登記為所有權人後，李英  
18 昌於同年月7日將系爭房屋點交予原告。

19 二、李英昌在系爭契約之現況說明書，對於系爭房屋現況是否有  
20 滲漏水之情形，勾選「否」。

21 三、林聖傑為系爭樓上房屋所有權人，與原告所有系爭房屋為同  
22 棟大樓之上下樓層。

23 四、凱撒管委會於85年12月19日經公寓大廈管理條例（下稱公寓  
24 條例）所定主管機關准予備查。

25 五、原告與李英昌係由群雄公司居間仲介，就系爭房屋簽立系爭  
26 契約。

27 六、原告發現系爭房屋有系爭瑕疵後，於112年6月27日寄發臺中  
28 樹仔腳郵局第000146號存證信函予李英昌及群雄公司。

29 七、系爭房屋之滲漏水原因經本院送請財團法人臺中市土地技師  
30 公會（下稱技師公會）鑑定，其各項修補費用、責任方及減  
31 損金額等詳如附表所示。

01 肆、得心證之理由：

02 一、原告請求李英昌、群雄公司給付24萬9052元，應屬無據：

03 (一)原告主張：李英昌明知系爭房屋有系爭瑕疵，刻意隱瞞，且  
04 群雄公司未盡告知與調查之義務，致其以不相當之對價購買  
05 系爭房屋，並受有損害，其得減少價金，並請求李英昌、群  
06 雄公司給付24萬9052元云云，為李英昌、群雄公司所否認，  
07 各以前詞置辯。

08 (二)按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務  
09 者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第36  
10 6條定有明文。查：

11 1.系爭房屋之滲漏水原因經本院送請技師公會鑑定，結果無  
12 法判斷發生時間為112年1月7日以前或以後等情，為兩造  
13 所不爭執（見本院卷第318頁），有該公會113年9月20日  
14 函檢送之鑑定報告書在卷可參（見本院卷第275頁、外放  
15 鑑定報告書第9頁）。準此，難認原告主張：李英昌於112  
16 年1月7日將系爭房屋交予原告「以前」，系爭瑕疵即已存  
17 在，並為李英昌所明知及刻意隱瞞，且群雄公司未盡告知  
18 與調查之義務，致其以不相當之對價購買系爭房屋一節屬  
19 實。

20 2.況原告與李英昌已於系爭契約第17條第2項，以手寫方  
21 式，特別約定：「本出售標的（即系爭房屋）賣方（即李  
22 英昌）裝修裝潢部分，於交屋日起負6個月瑕疵擔保之  
23 責，未整修部分，依現況點交，賣方不負瑕疵擔保之  
24 責。」（見本院卷第39頁），足見原告與李英昌有以特約  
25 免除李英昌就系爭房屋裝修裝潢以外部分之瑕疵擔保義  
26 務。因系爭瑕疵係屬系爭房屋裝修裝潢以外部分，故李英  
27 昌依該特別約定，自無需對原告負瑕疵擔保之責。至李英  
28 昌固在系爭契約之現說明書，對於系爭房屋現況漏水之情  
29 形勾選「否」（見本院卷第51頁），然此李英昌就系爭房  
30 屋於112年1月7日點交時，表示系爭房屋之現況並無滲漏  
31 水，尚難據此排除系爭契約第17條第2項之特別約定，是

01 原告主張：兩造並未以特約免除李英昌就系爭房屋之系爭  
02 瑕疵之擔保責任云云，並無可取。

03 3. 基上，原告既無法就李英昌於112年1月7日將系爭房屋交  
04 予其「以前」，系爭瑕疵即已存在，並為李英昌所明知及  
05 刻意隱瞞。且其與李英昌並未以特約免除李英昌就系爭房  
06 屋裝修裝潢以外之系爭瑕疵之擔保義務，又群雄公司未盡  
07 告知與調查之義務等有利於己之事實，盡舉證之責。則其  
08 各依民法第179條、第227條第1項（第226條第1項），第1  
09 84條第2項、第544條、第227條第1、2項及不動產條例第2  
10 6條第1、2項規定，請求李英昌、群雄公司給付24萬9052  
11 元，均屬無據。

12 二、原告請求林聖傑給付3萬7638元部分，應屬有據；逾此部分  
13 之請求，則屬無據：

14 (一)按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工  
15 作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，  
16 或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡  
17 相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項定有明文。是  
18 以，除非工作物所有人能舉證證明上開法條但書所示之情形  
19 存在，得免負侵權行為損害賠償責任外，因土地上之工作物  
20 造成他人之損害，即依法推定工作物所有人有過失，而應負  
21 侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第489號判  
22 決參照）。準此，建築物或工作物之所有人抗辯不負賠償責  
23 任，應就其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保  
24 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意等事實，  
25 應負舉證之責。

26 (二)查經本院送技師公會鑑定，結果認系爭房屋有如附表編號1  
27 至3部分之滲漏水係由林聖傑專有系爭樓上房屋所致，故責  
28 任方為林聖傑，此部分之修補費用與減損金額合計3萬7638  
29 元（1萬6016+8008+1萬3614）。至其餘部分之滲漏水，分由  
30 系爭房屋、社區住戶共有之大樓外牆所致，故責任方分為李  
31 英昌（如附表編號4、5、8）、凱撒管委會（如附表編號6、

01 7) 等情，為原告與林聖傑所不爭執（參上述參、兩造不爭  
02 執事項：七），並有鑑定報告書附卷可憑（見該報告書第11  
03 頁），此部分堪認屬實。

04 (三)因林聖傑並未舉證證明其對於系爭樓上房屋之設置或保管並  
05 無欠缺，或系爭房屋所受上開損害非因設置或保管系爭樓上  
06 房屋有欠缺，或其對於防止上開損害之發生，已盡相當之注  
07 意，揆之上開說明，原告依民法第191條第1項前段規定，請  
08 求林聖傑給付3萬7638元部分，自屬有據；其逾此部分之請  
09 求，則屬無據。

10 三、原告請求凱撒管委會給付24萬9052元，應屬無據：

11 (一)按因公寓大廈共有外牆面屬共用部分，而共用部分之管理、  
12 維護，應由管理負責人或管理委員會為之，此參公寓條例第  
13 3條第4款、第8條第1項、第10條第2項規定自明。惟社區大  
14 樓之外牆面是否有產生裂縫，進而發生內牆滲水之情事，社  
15 區管理委員會並無法輕易得知，亦難以預測，因此，除非有  
16 社區住戶反應其專有部分，有自外牆滲水至內牆之情形，再  
17 由社區管理委員會依個案狀況處理、修繕，且為免住戶隱私  
18 權受損，不應責令社區管理委員會需定期經由住戶之內牆，  
19 憑以主動發覺有社區大樓有自外牆滲水至內牆之情形。倘社  
20 區管委會有定期為一般外牆之外觀管理、維護、修繕行為，  
21 自應推定其已盡管理維護之責。準此，原告就其主張系爭房  
22 屋發生如附表編號6、7所示之內牆面滲水，係凱撒管委會有  
23 疏於維護、修繕大樓共用外牆面之過失行為所致一節，應由  
24 其負舉證之責。

25 (二)查：

26 1.如前所述，經本院送請技師公會鑑定，結果認系爭房屋有  
27 系爭瑕疵原因，並無法判斷發生時間為112年1月7日以前  
28 或以後。且如附表編號6、7所示之內牆面滲漏水部分，屬  
29 社區住戶共有之大樓外牆所致，故責任方為凱撒管委會；  
30 其餘部分之滲漏人係由社區住戶專有部分所致，故責任方  
31 分為林聖傑（如附表編號1至3）、李英昌（如附表編號

01 4、5、8，見鑑定報告書第11頁）。準此，就如附表編號1  
02 至3、4、5、8所示之瑕疵部分，自難認係凱撒管委會有疏  
03 於維護、修繕大樓共用外牆面之過失行為所致。

04 2.因李英昌於112年1月7日以前，並未發現有系爭瑕疵，自  
05 未要求凱撒管委會修繕，雖原告於同年5月30日發現系爭  
06 瑕疵後，有向凱撒管委會反應修繕，惟因其認為該部分內  
07 牆滲漏水，係由林聖傑所有系爭樓上房屋所致，致未修繕  
08 外牆面（見本院內第16、17頁），然經送技師公會鑑定  
09 後，凱撒管委會已就如附表編號6、7所示之修補費用8萬9  
10 250元、1萬8900元，表示無意見（見本院卷第341頁），  
11 此部分應另由原告依公寓條例第10條第2項規定，請求凱  
12 撒管委會修繕，尚不得徒以上情，遽認系爭房屋發生如附  
13 表編號6、7所示之內牆面滲漏水，係凱撒管委會有疏於維  
14 護、修繕大樓共用外牆面之過失行為所致。惟凱撒管委會  
15 經原告請求後，如仍有拒絕修繕之行為，自需負侵權行為  
16 之損害賠償責任。

17 (三)基上，原告並未舉證證明系爭房屋有系爭瑕疵，係凱撒管委  
18 會有疏於維護、修繕大樓共用外牆面之過失行為所致，則其  
19 依民法第184條第1項前段規定，請求凱撒管委會給付24萬90  
20 52元，應屬無據。

21 四、綜上所述，原告依民法第191條第1項前段規定，請求林聖傑  
22 給付3萬7638元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年10月13  
23 日，見本院卷第103頁）至清償日止，按週年利率百分之5計  
24 算之利息部分，為有理由，應予准許，並依職權、聲請各為  
25 准、免假執行之宣告。其逾此部分之請求，則為無理由，應  
26 予駁回，且其此部分假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁  
27 回。又原告各依民法第179條、第227條第1項（第226條第1  
28 項），第184條第2項、第544條、第227條第1、2項、不動產  
29 條例第26條第1、2項，及民法第184條第1項前段規定，請求  
30 李英昌、群雄公司及凱撒管委會給付24萬9052元部分，均為  
31 無理由，應予駁回，且其該部分假執行之聲請，已失所附

01 麗，應併予駁回。  
02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及證據，經  
03 本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論  
04 述。

05 伍、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判  
06 決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
08 民事第三庭 法官 唐敏寶

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
11 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
13 書記官 何淑鈴

14 附表（見鑑定報告第11頁）：  
15

位置	編號	工項名稱	修補費用/新臺幣 (含稅) (A)	責任方	修補費用占總金 額之比例	各項瑕疵之減損金 額/新臺幣 (B)	各項應負擔之損害 賠償額/新臺幣 (C= A+B)
主臥室樑、頂 板及窗簾盒	1	9F花台防水重 新施作	1萬500元	林聖傑	6.431%	5516元	1萬6016元
	2	9F花台排水管 線檢修	5250元	林聖傑	3.215%	2758元	8008元
	3	木作窗簾盒更 換	8925元	林聖傑	5.466%	4689元	1萬3614元
	4	採光罩砂利康 填補	6300元	李英昌	3.859%	3310元	9610元
	5	窗框周邊防水 施作	8400元	李英昌	5.145%	4413元	1萬2813元
主臥室窗戶旁 牆面	6	外牆防水彈性 漆塗佈	8萬9250元	凱撒管委會	54.662%	4萬6887元	13萬6137元
	7	內牆止漏灌注 (對應外牆裂 縫處)	1萬8900元	凱撒管委會	11.576%	9930元	2萬8830元
主臥室窗台下 牆面	8	花台防水重作 及排水引孔	1萬5750元	李英昌	9.646%	8274元	2萬4024元
		總計	16萬3275元 (SA)		100%	8萬5777元 (SC-SA)	24萬9052元 (SC)