

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第371號

原告 吳苡綸

訴訟代理人 韓銘峰律師

被告 王明喬

廣宇豐不動產有限公司

上一被告之

法定代理人 張茂榮

共同

訴訟代理人 陳衍仲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王明喬應給付原告新臺幣46萬9,488元及自民國113年2月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告王明喬負擔百分之95，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告王明喬如以新臺幣46萬9,488元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：(一)被告王明喬應給付原告新臺幣（下同）144萬6,670元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告廣宇豐不動產有限公司（下稱廣宇豐公司）應給付原告144萬6,670元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息；(三)如被告二人其中一人已為給付，則
02 另一被告就其給付數額範圍內免為給付義務；(四)願供擔保請
03 准宣告假執行。嗣變更如下述貳、二聲明所示（見本院卷二
04 第41至42頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

05 貳、原告主張：

06 一、原告於民國111年11月15日經由被告廣宇豐公司仲介，購入
07 被告王明喬所有臺中市○○區○○段000號地號土地（權利
08 範圍100000分之1186）、同段1003建號建物（權利範圍全
09 部）及同段10060建號建物（權利範圍100000分之1101）
10 （下合稱系爭房屋），就有關係爭房屋之現況，被告王明喬
11 提出標的物現況說明書，載明「曾於111年8月27日修復主臥
12 室衛浴滲漏水」，且「未曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修
13 繕事項或爭議」，被告王明喬並於112年1月16日將系爭房屋
14 點交予原告。原告再於112年5月12日轉售訴外人郭廷芳。被
15 告王明喬於現況說明書上勾選已修復主臥室衛浴滲漏水，並
16 保證無滲漏水之瑕疵，然系爭房屋經本院112年度訴字第336
17 9號（下稱另案）鑑定確仍有漏水至2F之瑕疵（下稱系爭漏
18 水瑕疵），經法院判決原告應給付郭廷芳49萬4,488元確
19 定，被告王明喬應依民法第227條規定負損害賠償之責，或
20 依買賣合約第9條約定及民法第360條規定，負瑕疵擔保損害
21 賠償之責任，或應依民法第359條及第179條規定原告得請求
22 減價後之不當得利，並請法院就上開請求擇一為原告勝訴之
23 判決。被告廣宇豐公司應就漏水之狀況、是否影響鄰居及是
24 否修復完畢等事項為調查，而被告廣宇豐公司並未盡調查之
25 責，致原告遭郭廷芳求償受有損害，應依民法第567條、不
26 動產經紀業管理條例第26條第2項向被告廣宇豐公司請求應
27 與被告王明喬同負不真正連帶之給付義務。

28 二、並聲明：

29 (一)被告王明喬應給付原告49萬4,488元，並自起訴狀繕本送達
30 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 (二)被告廣宇豐公司應給付原告49萬4,488元，並自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 (三)如被告二人其中一人已為給付，則另一被告就其給付數額範
03 圍內免為給付義務。

04 (四)願供擔保請准宣告假執行。

05 參、被告則以：

06 一、系爭房屋因2樓鄰居反映有漏水問題，而於111年8月27日請
07 訴外人即統翔工程行范凌稚修繕，范凌稚亦已將該漏水修繕
08 完畢並交付保固書，則系爭房屋之前的漏水瑕疵已經修繕，
09 被告王明喬之母林秀美也已向原告說明系爭房屋曾有漏水修
10 復情事並交付原告保固書，故系爭房屋交屋時並無瑕疵。系
11 爭房屋縱經另案認定有漏水瑕疵，非於點交予原告時存在，
12 且無法排除係地震或人為施工所致。原告轉售獲利250萬，
13 縱扣除遭郭廷芳求償金額，總財產仍無減少，自無損害，無
14 從請求損害賠償。原告所謂的損害係因原告與郭廷芳間買賣
15 關係，與被告王明喬無關。被告王明喬就標的物現況說明書
16 並無不實，原告所稱應調查了解事項均須具備專業調查、檢
17 測或鑑定之能力，本即非被告廣宇豐公司應調查之範圍，被
18 告廣宇豐公司已盡調查義務等語。

19 二、並聲明：

20 (一)原告之訴駁回。

21 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 肆、本院之判斷：

23 一、原告主張其於111年11月15日購入被告王明喬所有系爭房
24 屋，就有關係爭房屋之現況，被告王明喬提出標的物現況說
25 明書，載明「曾於111年8月27日修復主臥室衛浴滲漏水」，
26 且「未曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕事項或爭議」，
27 被告王明喬並於112年1月16日將系爭房屋點交予原告。原告
28 再於112年5月12日轉售訴外人郭廷芳。原告轉售後遭郭廷芳
29 另案求償，被告均為另案之參加人等節，為被告所不爭執
30 (見本院卷二第93頁)，堪信屬實。

31 二、向被告王明喬請求部分：

01 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
04 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
05 時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之
06 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
07 行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第
08 354條、第360條各有明文。另買受人得依民法第360條規定
09 向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人
10 所保證之品質或出賣人故意不告知物之瑕疵者為限。又債權
11 人依民法第227條規定請求債務人賠償損害，以有可歸責於
12 債務人之事由，致為不完全給付者為其要件（109年度台上
13 字第2192號判決意旨參照）。

14 (二)系爭房屋經另案囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定是否有
15 漏水之瑕疵，經該會於113年7月19日以中市建師（000-000
16 0）鑑字第413號函檢附鑑定報告書函覆（見另案院卷一第40
17 5頁，鑑定報告書外放，下稱系爭鑑定報告）可知主臥浴室
18 漏水之原因為室內地磚間填縫有縫隙、地板排水口四周有縫
19 隙、門檻與門框及地板間有縫隙、地板及牆壁內防水層防水
20 失效等因素。研判整棟大樓之裝修係由建設公司統籌發包施
21 工，且含在購屋款內，疑因當時之防水工程施作並非按步就
22 班且有疏失，導致交屋後防水存有瑕疵致滲漏水機率增加，
23 今日有滲漏水情事，即與當初防水工項施工之良窳肇生連貫
24 因果（見系爭鑑定報告第8、9頁）。是可認系爭房屋確實存
25 有漏水之情形，依通常交易觀念，有減少房屋通常效用及價
26 值之情形，堪認屬房屋之瑕疵，且係建設公司統籌發包防水
27 工程施作有疏失，防水層防水失效等因素又非短時間內形
28 成，可合理推論已存在一段時間，是原告主張上開瑕疵於交
29 屋時即已存在，應屬可採。被告抗辯系爭漏水瑕疵為交屋後
30 地震或人為施工導致，與鑑定結果未合，且無證據可佐，並
31 非可採。

01 (三)系爭契約第9條第5項約定「賣方保證本買賣標的物於交屋前
02 無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏
03 水、海砂屋、輻射屋．．．等瑕疵）如有上述情事，除本契
04 約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。」（見本院卷一第
05 20頁），足認被告王明喬以系爭契約保證系爭房屋於交屋前
06 無存在漏水之瑕疵。又系爭房屋於交屋時存有系爭漏水瑕
07 疵，經本院審認如前，則系爭房屋即欠缺被告王明喬所保證
08 無滲漏水瑕疵之品質，原告雖知系爭房屋曾有111年8月間修
09 復漏水情事，然並不知交屋時仍存在系爭漏水瑕疵，則原告
10 依系爭契約第9條第5項、民法第360條主張被告王明喬應負
11 損害賠償責任，即屬有據。

12 (四)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
13 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
14 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀
15 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213
16 條第1項、第3項及第215條分別定有明文。另按損害賠償之
17 目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前
18 之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。
19 故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以
20 填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因
21 毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值
22 之損失而回復物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第38
23 1號民事裁判意旨參照）。查：

24 1.系爭房屋之漏水瑕疵另案經社團法人臺中市建築師公會鑑定
25 後，鑑定結果認為瑕疵及損害修復費用為26萬8,905元(含
26 稅)，其中材料費用為10萬7,620元，材料費用若計算折舊後
27 則為9萬8,203元(見系爭鑑定報告第10頁)，則工資部分應
28 為16萬1,285元（計算式：26萬8,905元－10萬7,620元＝16
29 萬1,285元），本院認原告購入系爭房屋4個月即轉售，上開
30 鑑定報告鑑定之修復費用足供本院作為參考依據，並審酌系
31 爭房屋並非新成屋，自應計算折舊，是本件漏水瑕疵合理之

01 修復費用為25萬9,488元（計算式：材料費用9萬8,203元＋
02 工資費用16萬1,285元＝25萬9,488元），此部分修復費用為
03 原告之損害，自得請求被告王明喬賠償。

04 2.系爭房屋因漏水會減損其交易價值，業經另案鑑定認減損價
05 值如下：勘估標的價值減損金額為房地總價2350萬元×評估
06 減損幅度2%＝47萬元。系爭房屋如經修繕完成後，會減損交
07 易價值，減損價值如下：勘估標的價值減損金額為房地總價
08 2350萬元×評估減損幅度1%＝23萬5,000元，有另案華聲科技
09 不動產估價師事務所114年5月6日華估字第83467號函檢附估
10 價報告書可參（外放）。上開估價報告係由不動產估價師至
11 現場履勘鑑定，詳予載明所採用之鑑定方式，估價過程亦未
12 有任何明顯違反論理或經驗法則之處，應堪採信，堪認系爭
13 房屋因漏水導致受損，縱經修復補強回復原狀，依客觀通常
14 情形，原告仍受有市場交易價格減少之情形，其減少之價額
15 為系爭房屋總價之1%即21萬元，且原告買受系爭房屋並未考
16 量系爭瑕疵而減價購買（被告抗辯有此情事《見本院卷二第
17 94頁》，然未舉證以實其說，即非可採），即難認原告以21
18 00萬元購買系爭房屋，未受有溢付價金之損失，則原告請求
19 汙名化價值減損21萬元，尚屬合理，逾此範圍則屬無據。被
20 告王明喬雖抗辯依原告出售系爭房屋之價格，原告並未受損
21 害等語，惟查房屋漏水無論是否修復，均將導致交易價值減
22 損，而應以兩造交易時之狀況及價差為準，核與嗣後修繕漏
23 水所需費用若干、原告轉售系爭房屋時之市價無必然關係，
24 被告王明喬執此抗辯，委無可採。

25 3.綜上，原告得依民法第360條規定請求被告王明喬賠償46萬
26 9,488元（計算式：25萬9,488元＋21萬元＝46萬9,488
27 元），超過部分則無依據。

28 三、向被告廣宇豐公司請求部分：

29 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
30 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
31 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之

履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項、第2項分別定有明文。又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人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明定。而在房地產仲介業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660號判決參照）。惟仲介業者雖以不動產交易居間為業，仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物之性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，指其有違居間人之調查及報告義務。另經紀業因經紀人員執行仲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26條第2項固定有明文。然依上開規定，可知不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，乃以經紀業之經紀人員執行仲介或代銷業務有侵權行為責任，為其前提，經紀業者始需負連帶責任。

(二)原告主張被告廣宇豐公司未就漏水之狀況、是否影響鄰居及是否修復完畢等事項為調查，並未盡調查之責，為被告所否認。經查：

- 1.證人林秀美於本院證稱：伊為被告王明喬之母，簽約時伊有在場，有跟原告說明漏水修繕情形，也告訴其3樓做浸泡式工法、2樓天花板做發泡劑，有打8針，也有讓其看照片，也

有給其保固書等語（見本院卷一第254至261頁）、證人李懷欽於本院證稱：伊是被告廣宇豐公司之員工，簽約時伊有在場，原告有詢問被告王明喬浴室修繕的情況，就由被告王明喬之母林秀美解釋修繕情形，原告夫妻都瞭解知道之後，無異議才由我們代書簽定買賣契約。林秀美也有交付保固書。被告王明喬委託公司後，伊有在111年11月2日到社區詢問社區是否有重大修繕、漏水、凶宅等情形，當時管理人回覆說沒有。之後我們還有到3樓做清潔、打掃，均無發現有滲水的情況。買賣標的物現況說明書是被告王明喬勾選、註記，只有跟我們告知有滲漏水，在111年8月29日已修復等語（見本院卷一第465至469頁），證人范凌稚於本院證稱：伊有施作系爭房屋漏水修繕，伊看到2樓天花板浴廁上方有結晶體之後，我就有告知林秀美，意思是3樓浴廁地板要做浸泡式工法，2樓浴廁天花板上要施作高壓灌注，以兩面性做法來抵壓漏水之處，伊有施作完成，也有提供保固書給業主等語（見本院卷一第264至269頁），並有簽約時之錄音及譯文（見本院卷一第297至301頁）、防水抓漏保固書（見本院卷一第308頁）、統翔工程行報價單、施工前後照片、2樓打發泡劑照片（見本院卷一第165至175頁）在卷可參，足認賣方已有如實解釋漏水修繕情形及交付保固書予買方即原告。且因被告廣宇豐公司之仲介李懷欽主觀上認為系爭房屋漏水問題已經修繕，且檢測滲漏水修復與否，需具備專業知識與設備，被告廣宇豐公司與李懷欽為不動產仲介經紀公司與業務員，自不具前揭專業能力，渠等透過對系爭房屋外觀之觀察及防水抓漏保固書，已合理調查及訪視，因未見有滲漏水之現象，認不動產現況說明書已符合現實狀態，應認並無未盡調查及據實說明義務之情事。

2. 按不動產經紀人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自應以相當合理之範圍為其限度，如其已

盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失。查，依上說明系爭房屋系爭漏水瑕疵乃當初建商防水工項施工之良窳肇生連貫因果，被告廣宇豐公司與李懷欽仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力，仲介業者如就物之性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，指其有違居間人之調查及報告義務。

3.被告廣宇豐公司之經紀人員李懷欽既已盡合理調查及訪視，無違反居間人之調查及報告義務，自無侵權行為責任可言，則原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告廣宇豐公司負賠償責任，自屬無據。

四、未按給付無確定期限者，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；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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件屬於損害賠償之債，屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，原告得請求自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，故原告請求自113年2月16日（參本院卷一第89頁之送達回證）起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告王明喬給付46萬9,488元，及自113年2月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。至原告對被告王明喬起訴部分另依民法第227條、民法第359條及第179條規定，請求擇一為有利原告之判決，係屬訴之選擇合併，本院既認原告依

01 民法第360條規定之請求為有理由，且原告另依上開條項請
02 求，縱經審酌，亦無從為更有利於原告之判斷，自毋庸再就
03 該部分加以論究，併予說明。

04 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
05 告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法
06 第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假
07 執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之
08 擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
09 依附，應併予駁回。

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

13 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

15 民事第二庭 法 官 顏銀秋

16 上正本係照原本作成。

17 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
18 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

20 書記官 賴恩慧