臺灣臺中地方法院民事判決

114年度消字第17號

原　　告　黃湘惠

被　　告　王秀雪

　　上宜不動產經紀有限公司(群義房屋沙鹿旗艦店)

000000000000000000

法定代理人　紀元振

訴訟代理人　洪嘉蔚律師

複代理人　　洪珮語律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年8月18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：伊於民國114年3月26日經被告上宜不動產經紀有限公司(群義房屋沙鹿旗艦店)（下稱上宜公司）負責房仲即訴外人劉英煜之仲介，與被告王秀雪（下稱王秀雪）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）420萬元之價格買受坐落臺中市○○區○○段0000地號土地及其上同段4121建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷00號8樓之3房屋（下合稱系爭房屋），並於114年6月3日完成所有權移轉登記。嗣交屋後，經水電師傅檢查後指出：「浴室磁磚將近3分之2膨鼓，洗手台瓷器已無法鎖上下方以木材釘製木凳支撐，天花板有補強痕跡，插座無法貼合牆面，浴室多處油漆滴落等瑕疵，推斷該情形在交屋前即已存在」。經伊聯絡劉英煜轉告王秀雪協助處理，未獲善意回應。系爭契約之增補特約（下稱增補特約）排除一般瑕疵擔保責任，違反民法第71條規定，應屬無效，王秀雪仍應負瑕疵擔保責任。因系爭房屋僅有1間衛浴，且磁磚有掉落風險，插頭無法貼合牆面水氣進入恐有安全疑慮，伊因此須另

外租屋居住，致伊受有租金及水電費12萬6143元、管理費1萬800元之損失，而上開瑕疵已減損系爭房屋之交易價值12%即50萬元，王秀雪除應支付修繕費用17萬5119元外，伊併得請求減少價金50萬元。又劉英煜身為專業仲介人員，未確實查核屋況並提醒伊，並多次表示屋況正常，與王秀雪共同隱瞞瑕疵存在，誤導伊以為中古屋僅重大瑕疵才有擔保，未盡善良管理人注意義務，應與王秀雪負連帶賠償責任。且劉英煜在協調之時以不當言語指謫伊心中充滿惡意，侵害伊人格權，應返還仲介費用8萬4000元及賠償精神慰撫金3萬元。爰依民法第351條、第354條、第359條、第366條、第367條、第368條、第227條、第231條、第148條、第88條、第92條、第153條、第365條、第71條及第195條規定，及不動產說明書規則第4條及第6條、不動產經紀管理條例第16條、第20條及第21條，消費者保護法第7條、第12條及第19條規定，請求被告連帶給付伊93萬7529元等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告93萬7529元，及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；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）王秀雪部分：房屋仲介已帶看6次，如果有問題應該會發現，馬桶應該看得到，原告是清楚屋況，這是中古屋常見的問題，系爭契約已經載明。其餘引用上宜公司之陳述等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）上宜公司部分：原告於113年10月至114年3月間至系爭房屋查看數次，全程均由伊派員陪同並說明屋況、驗屋、完成點交，並無隱瞞或誤導原告房屋現況之情形，且原告所稱之瑕疵，均為肉眼可觀察，亦無刻意遮擋或隱瞞，故原告於簽約時已知悉浴室現況，不得謂有瑕疵存在，且考量30年中古屋況，據以折讓買賣價格予原告，已特約排除一般屋況物之瑕疵擔保責任，伊已盡合理之查證義務，符合善良管理人之注意義務，並無過失。且鑑定報告明確指出房屋結構安全無虞，所設瑕疵屬老舊中古屋之常態現象，

非屬重大瑕疵，核屬特約排除之一般屋況瑕疵，原告請求伊與王秀雪負連帶賠償責任，並無理由。伊已盡居間人調查及告知義務，不負損害賠償或返還報酬之責任等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告主張其於114年3月26日經上宜公司仲介，與王秀雪簽訂系爭契約，約定以420萬元之價格向王秀雪購買系爭房屋，原告已交付價金，並完成所有權移轉登記完畢，已經交屋等情，業據原告提出不動產買賣契約書為證(見本院卷第93-113頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張：王秀雪故意隱匿浴室磁磚將近3分之2膨鼓，洗手台瓷器已無法鎖上下方以木材釘製木凳支撐，天花板有補強痕跡，插座無法貼合牆面，浴室多處油漆滴落等瑕疵，仍應負瑕疵擔保責任，及王秀雪應依債務不履行之規定負損害賠償責任等語。則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 按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，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第354條、第355條第1項、

第359條、第360條、第366條分別定有明文。又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（最高法院113年度台上字第2214號民事判決意旨參照）。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院107年度台上字第2093號民事判決意旨參照）。若出賣人故意不告知物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或限制特約，仍應認為無效（民法第366條之立法理由參照）。準此，民法關於物之瑕疵擔保責任，係得由買賣雙方以特約免除或限制出賣人之物之瑕疵擔保責任，除有證據足資認定出賣人有故意不告知瑕疵之情形外，否則契約當事人均應受該特別約款之拘束。

2.觀諸系爭契約增補特約載明：「...甲方（即原告，下同）已至房屋現場充分查看屋況（包含能推開確認之天花板或裝潢），未發現有屋況問題。甲方確已知悉乙方（即王秀雪，下同）之買賣條件為『對於一般屋況瑕疵(如：滲漏水、壁癌、龜裂...等情事)，不負物之瑕疵擔保責任；但對於房屋之重大瑕疵(如：標的有非自然身故情事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、房屋有結構問題無法補強…等情事)，乙方仍負瑕疵擔保責任』，甲方於簽約前已詳閱乙方所出具之標的物現況說明書內容，甲方確已知悉中古屋可能存在之瑕疵風險，經充分理解並謹慎評估後，同意上開買賣條件，並將之納入考量，反應於願承買之價金金額。若簽約後買賣標的發現尚有屋況瑕疵，如滲漏水、壁癌、龜裂…等屋況問題，皆由甲方自行負責，概與乙方無涉。甲方日後不得就本件買賣向乙方及仲介再為任何請求。」，有系爭契約在卷可憑（見本院卷第105頁）。足認原告與王秀雪就系爭房屋可能發生一般中古屋

屋況瑕疵部分，確有達成概括免除王秀雪瑕疵擔保責任之合意。

3. 原告主張系爭房屋之浴室有上開瑕疵，固提出照片數幀為證（見本院卷第25-28頁）。本件就原告主張之瑕疵部分，經送請社團法人臺中市建築師公會鑑定，鑑定說明與建議略以：「經現場會勘及以目視法、敲擊法及紅外線熱顯示儀檢測，鑑定標的物為地下室1層地上8層鋼筋混凝土構造建物，位於8樓之3。屋齡約有30幾年，已屆建築物生命週期使用期限中段，相關設施、設備、材料及管路等稍嫌老舊，依一般建築工程實務觀之，如有建材破損、裂縫、防水欠佳或管路造成滲漏或水漬之情事，實尚屬平常。經檢視，鑑定標的物浴室磁磚空鼓、裂痕有102塊(詳鑑定照片比對）有脫落風險、不穩固；洗手台下方左側缺螺栓固定，馬桶水箱缺上蓋，固定狀態尚無立即脫落之虞、堪用。洗手台下方左側缺螺絲固定，無支撐、固定效果。天花板與牆面裂縫，以矽利康等非結性材料填縫，卻仍裂開之現象，研判與下方結構或基底無安全問題影響，唯美觀不佳、磁磚空鼓現象，有脫落風險，連帶影響天花板的穩定性之虞。修復洗手台或馬桶時，不會引發天花板崩落，但牆面磁磚，因已空鼓現象，有脫落風險及固定不穩定性，會連鎖反應，須採取全部拆除更新修復措施。防水層效能欠佳及有滲漏水風險。隱蔽牆內管線狀況，及插座與電路安全(包含鬆脫、漏電及火災風險），需拆除解構施工、依據現況狀態方能研判；修復費用概估12萬3050元。」此有該公會115年7月2日中市建師鑑字第1150900317號鑑定報告書在卷可參（下稱系爭鑑定報告，外放）。系爭鑑定報告係由建築師經現場實地會勘，並聽取兩造陳述後，本於其專門學識所作成，應為可採。足認系爭房屋之浴室確實有中古屋屋況之一般瑕疵，然無立即性安全之虞。

4. 查系爭房屋為屋齡30餘年之中古屋，本不如新成屋般毫無

缺失，是本件屬中古屋買賣，就浴室長期使用造成牆面潮濕、磁磚空鼓、天花板裂縫、洗手台瓷器老舊等情，應屬老舊房屋自然及必然之耗損及老化現象，此亦為上開鑑定報告所肯認，而此情應非原告於締約當時所不能預見，依我國一般社會大眾普遍認知，此種30年以上屋齡之中古屋或伴有壁癌、風化、電線短路、水壓不足不穩、磁磚空鼓、建材破損，甚或滲漏水等問題，已屬常態，原告於簽約前，就系爭房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等外觀，均可輕易查看、檢視，而原告明知為30年之中古屋，且王秀雪就一般屋況瑕疵部分已要求概括免除瑕疵擔保責任，原告仍在衡量買賣價格後，同意以該條件承購，並簽訂增補特約，此參原告自陳其欲出價390萬元，房仲聲稱因有瑕疵已經降價很多等語（見本院卷第5頁），足認原告已知悉屋況並享有價金折讓之利益，則按增補特約之內容，倘依交屋時之原屋況，系爭房屋已有一般屋況瑕疵，原則上王秀雪不須負瑕疵擔保責任，原告即不得再依物之瑕疵擔保請求權而為減少價金之主張。

5. 至於原告主張王秀雪故意隱匿瑕疵，增補特約應屬無效及系爭房屋僅有1間衛浴，應屬契約約定之重大瑕疵等語。惟系爭房屋為中古屋，上開瑕疵屬於中古屋因時間久遠長期使用下所產生之自然耗損及老化現象，應為一般屋況瑕疵，非屬重大瑕疵，難認已達影響安全使用，且屬原告可得而知之現況範圍，況原告於簽約前確至現場察看，已有充分之時間為檢視實際現況之機會，自無從認定王秀雪已知悉有上開瑕疵而故意不告知，或有何刻意遮蔽瑕疵之情，原告亦未證明王秀雪或上宜公司仲介人員有何誤導或隱瞞之情事，且依原告為具相當智識、社會經驗，縱為首次購屋，對於中古屋價格遠低於新屋價額，可能潛藏瑕疵存在之風險有所預見，原告仍於看屋磋商後，擇以簽立增補特約，排除王秀雪所負一般物之瑕疵擔保責任，基於契

約自由原則，原告嗣後再主張增補特約無效，委無可採。

6. 基此，系爭房屋縱有中古屋屋況之一般瑕疵，核其瑕疵性質尚與增補特約所稱「標的有非自然身故情事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、房屋有結構問題無法補強」之重大瑕疵有間，則依兩造間之特別約款協議，王秀雪得免負物之瑕疵擔保責任，則原告主張減少價金50萬元，並請求王秀雪返還該部分價金，即無理由，不能准許。

7. 本件王秀雪交付之系爭房屋固具有上開瑕疵，惟兩造就系爭房屋可能之瑕疵，已透過特約免除王秀雪之物之瑕疵擔保責任，該等瑕疵應由原告自行修繕，已如前述，且系爭契約第9條第4項「點交之買賣標的應以簽約時之現狀及本約之約定為準」（見本院卷第101頁），已約定以簽約時之現況交屋，則王秀雪依房屋現況給付予原告，原告自不能再據系爭房屋於交屋時有上開瑕疵為由，而主張王秀雪之給付未符合債之本旨，而應負不完全給付損害賠償責任。是原告請求王秀雪給付修繕費用17萬5119元、賠償另外租屋之租金及水電費12萬6143元、管理費1萬800元之損失，均無理由。

8. 綜上，原告雖主張系爭房屋有上開瑕疵情事，然原告已就系爭房屋可能發生之一般屋況瑕疵，免除出賣人物之瑕疵擔保責任，原告自不得再向王秀雪請求負物之瑕疵擔保責任，王秀雪亦無故意不告知物之瑕疵之情事，原告自不得請求王秀雪負債務不履行之損害賠償責任。

（三）原告主張：上宜公司於居間仲介系爭房屋買賣，受有報酬，卻未確實查核屋況，未盡善良管理人注意義務，且劉英煜在協調之時以不當言語指謫原告心中充滿惡意，侵害原告人格權，應返還仲介費用8萬4000元及賠償精神慰撫金3萬元等語。則為上宜公司所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 按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項定有明文。前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，惟並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應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。又仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，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，仲介業者如就物的性狀，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，即認其有違居間人之調查及報告義務（最高法院105年度台上字第65號民事判決意旨參照）。

2. 系爭房屋係30年之中古屋，且上宜公司人員既確實有會同原告多次前往現場及進入屋內調查，就系爭房屋之現狀為檢視與了解，並已交付不動產現況說明書，而依據系爭房屋現況據實告知原告，上宜公司既已就所知之事項如實告知原告，並未有任何隱瞞，即不足以認上宜公司有何違反注意義務或違反居間人查證及告知義務情形，且原告亦並未舉證證實上宜公司有違反不動產經紀業管理條例第23條第1項及民法第567條規定之情事，故原告主張上宜公司因未盡查證及告知義務之情形，故意不告知瑕疵，違反誠信，請求上宜公司返還仲介費用8萬4000元，即不足採，為無理由。

3. 次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。觀諸原告與劉英煜之對話內容，劉英煜雖稱：心中充滿惡意，看到的世界就會充滿惡

意，尊重妳的想法（見本院卷第24頁）。然綜觀該對話之前後文，該部分陳述屬於劉英煜表達其自己見解之主觀價值判斷範疇，縱然讓原告感到不快，在用詞上難認有貶抑原告人性尊嚴之情，原告主張侵害人格法益，請求精神慰撫金3萬元，則屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告連帶給付93萬7529元，及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，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

民事第七庭　　法　官　謝慧敏

正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　古紘瑋