臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第143號

原　　告　林孟涵

被　　告　富山立人理想家管委會

000000000000000000

法定代理人　蔡慶良

訴訟代理人　賴金聲

被　　告　張富程

被　　告　立昇不動產經紀行

000000000000000000

法定代理人　李佳靜

訴訟代理人　黃威任

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告富山立人理想家管委會應給付原告新臺幣7080元。

被告張富程應給付原告新臺幣143365元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1000元由被告富山立人理想家管委會負擔、新臺幣2萬元由被告張富程負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告富山立人理想家管委會、張富程如各以新臺幣7080元、新臺幣143365元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第255條第2項定有明文。原告起訴時原請求被告張富程應給付新臺幣(下同)30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息10%計算之利息。嗣於民國111年1月18日具狀追加立

昇不動產經紀行、富山立人理想家管委會為被告，請求與被告張富程連帶賠償原告50萬元。被告未聲明異議而為本案之言詞辯論，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告經由被告立昇不動產經紀行之居間媒介，於109年9月1日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約書)，約定原告以價金570萬元購買被告張富程所有門牌號碼臺中市○○區○○路00號10樓房屋(下稱系爭房屋)及其坐落土地。惟原告於110年5月30日發現系爭房屋主臥房、次臥房、廚房三處牆壁漏水，被告立昇不動產經紀行未盡產權調查之責，被告張富程亦未如實告知，而該牆壁屬於共用部分，依公寓大廈管理條例第10條規定，應由被告富山立人理想家管委會修繕，爰請求被告連帶賠償原告50萬元。

二、被告3人則以：請求鑑定。被告立昇不動產經紀行另以：該修的已經修過，其他部分我們沒有責任等語置辯，均請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、按共用部分之修繕，由管理委員會為之，其費用由公共基金支付，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文。本件經送請臺灣防水工程技術協進會鑑定結果，認為系爭房屋「次房間」之窗框有滲漏水，其中「窗框外牆透明防水工程(含技術工資/材料/工具/損耗)」6000元，加計「零星工料、材料、施工架」5%、「廠商管理利潤」8%、「營業稅捐」5%，合計7080元，有該協會於111年6月10日以台防(111)工協會字第431號函檢送鑑定報告書(下稱系爭鑑定書)在卷可稽，該修繕部分屬於共用部分，應由公共基金支付。從而，原告請求被告富山立人理想家管委會給付7080元，為有理由，應予准許。

四、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，民法第360條前段定有明文。原告所提出之系爭契約第15條約定：「窗

戶邊框漏水，賣方負責修繕。」、不動產標的現況說明書項次8「排水系統是否正常？」勾選賣方負責修繕。惟依系爭鑑定書所載，系爭房屋「次房間」之窗框有滲漏水、後陽台防水層明顯破損，後陽台防水工程費用為94661元、次房間窗框高壓止漏工程費用為40484元、廚房木作及地板更新工程費用為15300元，扣除前開應由被告富山立人理想家管委會修繕共用部分，由公共基金支付之7080元，原告請求被告張富程給付143365元「計算式：94661元＋40484元＋15300元－7080元＝143365元」，為有理由，應予准許。

五、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2項定有明文，惟此調查義務，若未特別約定，自以通常所能查證之方法為已足，就房屋隱藏之瑕疵，每須待專家、儀器檢測方知者，未必為仲介員專業知識、經驗所及，尚難期待其完足無誤之查證，非謂媒介訂約後所發現之瑕疵或不符債務本旨之處，均歸由居間者負責，否則無異致使居間者承擔擔保之責，而過度擴張其作為義務之範圍。原告所提出之系爭契約第15條約定：「窗戶邊框漏水，賣方負責修繕。」、不動產標的現況說明書項次8「排水系統是否正常？」勾選賣方負責修繕，堪認被告立昇不動產經紀行已就系爭房屋漏水瑕疵之情形，盡其居間之調查義務，原告主張被告立昇不動產經紀行應就系爭房屋漏水瑕疵之損害，負連帶責任，即屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告請求被告富山立人理想家管委會給付7080元、被告張富程給付143365元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件係標的金額在50萬元以下之財產權訴訟適用簡易程序，就原告勝訴即被告敗訴之部分，應依職權宣告假執行。被告富山立人理想家管委會、張富程陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核與規定相符，爰各酌定相當擔保金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　14　　日

臺中簡易庭　法　官　劉正中

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　111　　年　　9　　月　　14　　日

書記官　江婉君