臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第34號

原　　告　陳顗婷

000000000000000000

訴訟代理人　王中平律師

　　彭子晴律師

被　　告　宋鳳珠

訴訟代理人　錢裕國律師

複　代理人　廖慈怡律師

　　吳約貝律師

被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

被　　告　施皓恩

　　陳文豪

共　　同

訴訟代理人　倪華德

複　代理人　王成中

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月27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、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查原告與被告宋鳳珠間簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第13條第6項約定合意以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院(卷一第29頁)，而系爭買賣契約第1條明定買賣標的坐落臺北市信義區，是本院自有管轄權。次按訴狀送達後，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。查原告起訴時聲明：㈠被告宋鳳珠應給付原告新臺幣(下同)120萬元，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被告永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶房屋)應給付原告390萬元，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。被告施皓恩及陳文豪就前開金額中130萬元及其利息部分負連帶責任；㈢前二項中於120萬元範圍內，其中一被告為給付後其他被告免除該部分之給付義務（卷一第9頁）；嗣於民國110年10月25日具狀更正聲明為：㈠被告宋鳳珠應給付原告123萬4,383元，及其中120萬元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；其中3萬4,383元自民事變更聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告永慶房屋應給付原告400萬3,149元，及其中390萬元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；其中10萬3,149元自民事變更聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告施皓恩、陳文豪應連帶給付原告133萬4,383元，及其中130萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息，按年息5%計算之利息，及其中3萬4,383元自民事變更聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢前二項中於123萬4,383元範圍內，其中一被告為給付後其他被告免除該部分之給付義務(卷二第61-63頁)，係擴張應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告經被告永慶房屋之仲介人員即被告施皓恩、陳文豪仲介，於108年10月20日與被告宋鳳珠簽立系爭買賣契約，約定由原告向被告宋鳳珠購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段000○0號12樓房屋及坐落土地(下稱系爭不動產)，買賣總價2,077萬元，原告已支付全部價金予被告宋鳳珠及仲介費用10萬元予被告永慶房屋，並於108年12月13日

完成系爭不動產交屋。詎原告入住後陸續發現系爭不動產有多處牆壁及屋頂大面積嚴重滲漏水致家具受損，被告宋鳳珠於簽立系爭買賣契約時在標的物現況說明書不實勾選「現況無漏水情形」、「未於一年內修復滲漏水」、「無鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」、「無大於0.1公分顯見間隙裂痕」，而故意不告知系爭不動產存有瑕疵。經社團法人新北市土木技師公會鑑定系爭不動產修復瑕疵費用65萬3,146元、修復漏水所生裝潢損害費用44萬6,237元，原告因精神負擔而持續就診而請求精神慰撫金13萬5,000元。爰依民法第354條、第359條、第360條、第227條請求被告宋鳳珠賠償共123萬4,383元損害（計算式：65萬3,146＋44萬6,237＋13萬5,000＝123萬4,383）。被告永慶房屋、施皓恩、陳文豪依民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定應負調查及據實報告義務，原告所受損害123萬4,383元，並已支付仲介費用10萬元，原告依消費者保護法第51條規定得向被告永慶房屋請求因其承辦人員重大過失所致損害3倍以下之懲罰性賠償金即400萬3,149元〔計算式：（123萬4,383＋10萬）×3＝400萬3,149），被告施皓恩、陳文豪應依民法第184條、第188條、第567條就其中133萬4,383元（計算式：123萬4,383＋10萬＝133萬4,383）負連帶賠償責任。爰依法請求損害賠償等語。並聲明：㈠被告宋鳳珠應給付原告123萬4,383元，及其中120萬元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；其中3萬4,383元自民事變更聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告永慶房屋應給付原告400萬3,149元，及其中390萬元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；其中10萬3,149元自民事變更聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告施皓恩、陳文豪應連帶給付原告133萬4,383元，及其中130萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息，按年息5%計算之利息，及其中3萬4,383元自民事

變更聲明暨準備（三）狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢前二項中於123萬4,383元範圍內，其中一被告為給付後其他被告免除該部分之給付義務；㈣願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭不動產於108年12月13日交屋時並無任何滲漏水，且依社團法人新北市土木技師公會鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)記載漏水實際發生時間難以科學方式推估，足見系爭鑑定報告無法證明系爭不動產於交屋前有漏水情形，況被告永慶房屋經紀人員前曾於108年10月19日、108年10月22日、108年10月24日、108年11月23日、108年12月1日多次帶領原告及其親屬進入系爭不動產確認屋況，並已逐項確認標的物現況說明書所載內容與系爭不動產現況相符，且原告亦於標的物現況說明書上簽名，足證系爭不動產於交屋時並無任何滲漏水。被告宋鳳珠買受系爭不動產後從未發生漏水情形，系爭不動產於出賣予原告前均出租予他人，出租期間均未有承租人反應有滲漏水情形，縱因材料老化或新生裂縫導致漏水，仍屬新的瑕疵，原告主張物之瑕疵擔保請求權自應舉證證明系爭不動產滲漏水於交屋前已存在。被告永慶房屋經紀人員即被告施皓恩、陳文豪於交屋前上開時間既已多次陪同原告進入系爭不動產查看屋況，堪認被告永慶房屋、施皓恩、陳文豪確盡力調查屋況，並將調查結果如實告知原告，其等履行居間義務並無疏失，提供服務符合當時專業水準，原告於交屋後近3個月之109年3月8日始突然表示表示系爭不動產有滲漏水問題，原告自應舉證證明該滲漏水係發生於交屋前等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

查原告經被告永慶房屋之仲介人員即被告施皓恩、陳文豪仲介於108年10月20日與被告宋鳳珠簽立系爭買賣契約，約定由原告向被告宋鳳珠購買系爭不動產，買賣總價2,077萬元，原告已支付全部價金予被告宋鳳珠及仲介費用10萬元予

被告永慶房屋，並於108年12月13日完成系爭不動產交屋等情，有系爭買賣契約(卷一第25-31頁)、標的物現況說明書（卷一第319-321頁）、彰化銀行匯款回條聯（卷一第229頁）、合泰建築經理股份有限公司109年12月31日函及附件（卷一第425-427頁）為憑，復為兩造無爭執，堪信屬實。至原告主張系爭不動產有漏水瑕疵，原告得依民法第354條、第359條、第360條或第227條向被告宋鳳珠請求損害賠償；並依民法第184條、第188條、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條向被告永慶房屋、施皓恩、陳文豪請求損害賠償，則為被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

㈠原告未舉證系爭不動產於交屋前確有漏水瑕疵存在：

1.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；但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第373條、第354條第1項分別定有明文。又按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危險移轉時存在者為限，此觀民法第357條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇(最高法院95年臺上字第951號判決意旨參照)。

2.查原告主張系爭不動產有滲漏水情事，業據提出系爭不動產修繕估價單(卷一第187-221頁)、現場照片(卷一第231-317頁)為據，並經系爭鑑定報告鑑定屬實，固堪認系爭不動產現有滲漏水情事。惟證人即系爭不動產社區主委陳曙雲到庭具結證稱：我從78年搬進這個社區，我不知道系爭不動產在出售予原告之前曾多次發生漏水及反覆修繕之情形；系爭不動產在我擔任主委之前及在我擔任主委任內，均未曾向管委會提出裝潢修繕房屋之申請；我擔任主委的社區是利來大廈管理第2 棟管理委員會，總共12樓，1 樓有4 戶，總共48

戶，我們這棟大廈的的門牌是151-2、3、4、5號，大廈的屋頂平台是4棟共同使用，頂樓平台是接連的，大廈的其他戶賣出的房屋，屋頂修繕的費用都是買家出的，因為買家就是屋頂的下方12樓，不自行付費修繕就會漏水，因為管委會沒有向主管機關核備，只是私下的組織，也沒有經費修繕。我們社區第二棟都是如果有漏水，買房子的人自行修繕，其他樓層也是漏水，公共管道漏水是管委會出錢，如果不是公共管道就是自己出錢等語（卷二第110-113頁），參以系爭不動產查無申請室內裝修紀錄之情，有臺北市政府都市發展局110年11月8日函（卷二第103頁）為憑，堪認系爭不動產於出賣予原告前，社區主委陳曙雲從未聽聞曾發生漏水及反覆修繕情形，且系爭不動產迄無申請室內裝修紀錄，則原告所主張系爭不動產滲漏水情事應非發生於系爭不動產交屋前，揆諸前揭說明，原告主張被告宋鳳珠應就系爭不動產買賣負物之瑕疵擔保責任云云，難認有據。

3.又系爭鑑定報告之鑑定結果就漏水原因記載：⑴一般建築工程屋頂平台防水隔熱層保固年限5年，若因原有施工方式不佳(防水層未延伸至女兒牆泛水收編)，加材料老化損裂現象，導致外水經由樓板裂縫入滲屋內而造成平頂或其他接縫處漏水，經由調查可證標的物之漏水原因亦屬之。⑵依據屋頂平台防水PU材料破損程度，及室內平多處存留注射止水藥劑觀之，加上原告表示承接房屋時室內已裝潢完成，亦未曾自行施作止水藥劑注射，研判標的物漏水應在交屋前曾有發生，經注射止水藥劑後有暫時緩解，嗣後因材料老化及新生樓板裂縫導致再度發生漏水現象，實際發生時間點上難以科學方式推估等語。足見系爭不動產之漏水實際發生時間無從經系爭鑑定報告明確推估，現所發生漏水現象係因嗣後材料老化及新生樓板裂縫所致，難認系爭不動產於交屋時即發生漏水，是原告主張被告宋鳳珠應就系爭不動產之漏水負物之瑕疵擔保責任，洵屬無據。

4.另按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之

事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任（最高法院100年度臺上字第1468號判決意旨參照）。依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之（最高法院99年度臺上字第2033號判決意旨參照）。查系爭不動產之漏水原因為屋頂平台防水隔熱層原有施工方式不佳(防水層未延伸至女兒牆泛水收編)，加材料老化損裂現象，導致外水經由樓板裂縫入滲屋內而造成平頂或其他接縫處漏水，有系爭鑑定報告為憑，而被告宋鳳珠既非系爭不動產屋頂平台之施工建造者，系爭不動產之自漏水難認係可歸責於被告宋鳳珠之事由。從而，原告主張依民法第227條規定請求被告宋鳳珠賠償損害，洵屬無據。

5.按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；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227條之1、第195條第1項分別定有明文。查原告主張因系爭不動產漏水致其精神負擔過大而須持續就診，固據提出臺北醫學大學附設醫院診斷證明書(卷一第223-225頁)為憑，惟觀諸上開診斷證明書係記載診斷病名：⑴廣泛性焦慮症。⑵適應障礙症，非特定等語，無從遽認該等病名與系爭不動產漏水情事間具因果關係。況被告宋鳳珠就系爭不動產買賣關係無民法第227條規定之不完全給付情事，業經本院認定如前，原告依民法第227條之1、第195條第1項規定請求被告宋鳳珠給付精神慰撫金13萬5,000元，應無理由。

6.綜上，原告未能舉證系爭不動產於交屋前有漏水瑕疵存在，

而系爭不動產現漏水原因復難認係屬可歸責於被告宋鳳珠之事由，原告主張依民法第354條、第359條、第360條、第227條等規定請求被告宋鳳珠賠償系爭不動產修復瑕疵費用65萬3,146元、修復漏水所生裝潢損害費用44萬6,237元，依民法第227條之1、第195條第1項規定請求被告宋鳳珠給付精神慰撫金13萬5,000元，均屬無據。

㈡原告依民法第184條、第188條、第567條、不動產經紀管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條等規定請求被告永慶房屋、施皓恩、陳文豪賠償損害，均為無理由：

1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，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條定有明文。次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。又按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條分別定有明文。

2.查系爭不動產之標的物現況說明書關於「建物現況是否有滲漏水」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水」欄位均勾選「否」，並經原告、被告宋鳳珠簽認之情，有標的物現況說

明書（卷一第319-321頁）為憑，核與證人陳曙雲前揭證述內容及臺北市政府都市發展局110年11月8日函（卷二第103頁）內容均相符，堪認系爭不動產之標的物現況說明書上開關於滲漏水勾選記載情形確與實情相符，則原告主張被告宋鳳珠在標的物現況說明書為虛偽告知云云，殊難採憑。又查原告自承於108年10月19日進入系爭不動產查看時裝潢完好且未見天花板發霉情況，至110年3月8日方聯繫被告施皓恩有漏水情形等語（卷第71頁），足徵系爭不動產於交屋前尚未發生滲漏水，而系爭不動產之標的物現況說明書關於漏水勾選狀態復與實情相符，實難認被告永慶房屋、施皓恩、陳文豪履行仲介居間義務究有何故意或過失可言，亦難認渠等提供服務不符當時科技或專業水準可合理期待之安全性，是原告依不動產經紀管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條請求被告永慶房屋賠償400萬3,149元，依民法第184條、第188條、第567條等規定請求被告施皓恩、陳文豪連帶賠償133萬4,383元，均為無理由。

五、綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第360條或第227條請求被告宋鳳珠賠償400萬3,149元；依不動產經紀管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條請求被告永慶房屋賠償400萬3,149元，及依民法第184條、第188條、第567條請求被告施皓恩、陳文豪連帶賠償133萬4,383元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　20　　日

民事第四庭　　法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　1　　月　　20　　日

書記官　吳華瑋