

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6087號

原告 鄧茂君

訴訟代理人 林聖智

陳柏銓律師

被告 東永不動產經紀有限公司

法定代理人 高其鵬

訴訟代理人 林秀香律師

被告 徐美菊

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年6月8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

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原為如附表一編號1所示之聲明，嗣於本院審理中，變更聲明如附表一編號2所示，核原告追加被告東永不動產經紀有限公司（下稱東永公司）及變更請求金額及內容部分，均係基於原告與被告徐美菊間就新北市○○區○○路0段000號3樓房屋及基地（下稱系爭房屋）所簽訂之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）所生糾紛之同一基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於民國109年11月23日透過被告東永公司之居間仲介與被告徐美菊簽立系爭買賣契約，約定伊以新臺幣（下同）782萬元之價格向被告徐美菊購買系爭房屋，並於10年1月4日過戶交屋完畢。詎伊交屋後始發現系爭房屋之夾

01 層屋衛浴有滲漏、裂縫、粉刷剝落等滲漏水瑕疵（下稱系爭
02 瑕疵），致伊須支出修繕漏水之修繕費23萬3,800元而受有
03 損害（下稱系爭修繕費損害），伊得依民法第359條、第360
04 條請求被告徐美菊減少價金及損害賠償。而因被告徐美菊遲
05 不處理系爭瑕疵，致伊延宕入住系爭房屋時間，而受有如附
06 表二所示各項費用，合計3萬1,432元（下稱系爭遲延入住損
07 害），伊得依民法第184條第1項前段請求被告徐美菊賠償
08 之，伊合計得請求被告徐美菊給付26萬5,232元（計算式：2
09 33,800+31,432=265,232）。此外，被告東永公司未善盡
10 調查義務及告知系爭瑕疵之義務，應不得請求伊給付系爭買
11 賣契約之居間費用15萬6,400元（下稱系爭居間費用），是
12 被告東永公司受有系爭居間費用應屬無法律上原因受有利益，
13 伊得依民法第179條規定請求返還或依民法第184條第2
14 項規定請求損害賠償。再者，被告東永公司因未善盡調查義
15 務及告知系爭瑕疵之義務，致伊受有系爭修繕費損害，伊得
16 依消費者保護法第51條規定請求被告東永公司給付3倍之懲
17 罰性賠償金70萬1,400元（計算式：233,800×3=701,40
18 0），是伊合計得請求被告東永公司給付85萬7,800元（計算
19 式：156,400+701,400=857,800）。爰依民法第359條、第
20 360條、第184條第1項前段、第184條第2項、第179條、消費
21 者保護法第51條規定，提起本件訴訟等語，並聲明如附表一
22 編號2所示。

23 二、被告徐美菊則以：伊於簽訂系爭買賣契約時即已告知原告系
24 爭房屋係20多年房屋且係夾層屋，可能有滲漏水之瑕疵。嗣
25 後經伊與原告磋商後合意依現況點交系爭房屋，並特別約定
26 若交屋前有滲漏水等情，由伊負責修繕，自交屋完成起，伊
27 不負瑕疵擔保責任。況且，伊與原告於交屋時，即有檢測漏
28 水情形，嗣經修繕並經原告同意後始完成交屋，原告自不得
29 再向伊主張瑕疵擔保責任置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執
30 行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免
31 為假執行。

01 三、被告東永公司則以：系爭房屋滲漏水情形非肉眼可辨識，且
02 需拆開系爭房屋之增建夾層後才能判斷，且伊事前亦不知悉
03 系爭瑕疵存在，並無未盡調查義務或未盡告知義務情形。又
04 兩造在交屋前已就系爭房屋漏水部分修繕完畢，且經原告、
05 原告所請之設計師檢驗確認同意後始完成交屋，被告徐美菊
06 應無瑕疵擔保責任等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
07 之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為
08 假執行。

09 四、本院之判斷：原告主張系爭房屋有系爭瑕疵存在，依民法第
10 359條、第360條、第184條第1項前段規定請求被告徐美菊給
11 付26萬5,232元，並依民法第184條第2項、第179條、消費者
12 保護法第51條規定，請求被告東永公司給付85萬7,800元等
13 語，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就本件爭點分述如
14 下：

15 (一)原告依民法第359條、第360條規定，請求被告徐美菊減少價
16 金及賠償系爭修繕費損害23萬3,800元，有無理由？

17 1.按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得
18 以特約免除、限制或加重之，基於契約自由原則，當事人關
19 於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高
20 法院104年度台上字第550號裁判意旨參照）。次按以特約免
21 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
22 故意不告知其瑕疵，其特約無效，民法第366條定有明文。
23 又當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
24 事訴訟法第277條前段亦有明文，是當事人主張免除買賣瑕
25 疵擔保之特約無效時，即應由其就相對人有故意不告知瑕疵
26 之情形負舉證責任。

27 2.經查，原告與被告徐美菊於109年11月23日就系爭房屋簽訂
28 系爭買賣契約，並於110年1月4日過戶交屋完畢等節，此有
29 系爭買賣契約在卷可稽（見店司調卷第33至42頁），且為兩
30 造所不爭執（見本院卷第115至116頁），應堪憑採。次查，
31 原告主張系爭房屋有滲漏水情形等語，業據原告提出系爭房

01 屋夾層照片為證（見店司調卷第13至16頁，本院卷第91至10
02 1頁），又證人鄔志宇（即原告委託之裝修人員）到庭證
03 稱：伊因原告委請裝修系爭房屋而在110年3月前往系爭房屋
04 評估，後來伊依照過往經驗，覺得夾層屋的衛浴隔間牆會有
05 問題，就在110年4月左右先做試水，然後發現有漏水等語
06 （見本院卷第148至149頁），堪認原告主張系爭房屋之夾層
07 屋部分有滲漏水之系爭瑕疵等語非虛。

08 3.惟查，觀諸系爭買賣契約第15條其他約定事項第2點，有以
09 手寫方式記載：「買賣雙方合意依房屋現況點交，賣方不負
10 瑕疵擔保責任，但若交屋前有漏水，則賣方負責修繕，交屋
11 完成起，賣方不負責瑕疵擔保責任」（見店司調卷第41
12 頁），可知原告與被告徐美菊確已有就系爭房屋之漏水瑕疵
13 情形特別為磋商，並約定交屋前有漏水，由被告徐美菊負責
14 修繕，交屋完成後被告徐美菊即不負瑕疵擔保責任（下稱系
15 爭特約）。被告徐美菊在交屋前，因原告表示系爭房屋洗手
16 台下方有水痕、水漬等情形，有委請證人葉阿松（即房屋抓
17 漏人員）處理等情，業據證人葉阿松到庭證稱：被告請伊去
18 看整個系爭房屋有沒有漏水問題，請伊修繕，伊就是以目
19 視、開水龍頭的方式檢測及看系爭房屋房屋整個的狀況，伊
20 當時看到系爭房屋夾層洗手台接到膠片跟水龍頭的部分有點
21 鬆，因為使用久了會老化，就有一點點漏水的情形，後來伊
22 稍微調整一下橡膠，然後稍微開水試看看，就沒有漏水了，
23 然後伊有補水泥等語（見本院卷第182至184頁），可知在系
24 爭房屋交屋前，被告徐美菊確已有就原告所指之漏水、水漬
25 情形為修繕後，原告與被告徐美菊始進行交屋，且原告亦無
26 提出其他證據證明系爭房屋在交屋前已有其他滲漏水之瑕
27 疵，則依原告與被告徐美菊之系爭特約約定，原告即不得再
28 就原告所主張交屋後發現之系爭瑕疵對被告徐美菊主張瑕疵
29 擔保責任。

30 4.至原告雖主張被告徐美菊係故意不告知系爭瑕疵，且有保證
31 系爭房屋無漏水瑕疵，應不得以系爭特約排除瑕疵擔保責任

01 等語，固提出系爭房屋之標的物現況說明書為證，然被告徐
02 美菊在系爭房屋現況說明之「系爭房屋有無滲漏水情形」勾
03 選「否」，實與保證系爭房屋交屋後無漏水瑕疵之情形有
04 別，而原告就被告徐美菊有故意不告知系爭瑕疵等節，亦未
05 舉證以實其說，是原告此節主張，並非有據。又原告主張其
06 與被告徐美菊雖約定依現況交屋，然漏水瑕疵非可由原告目
07 視、手摸或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交屋之範疇內
08 等語，惟查，依系爭特約內容，原告與被告徐美菊係特別就
09 漏水瑕疵為約定，並非僅約定「依現況交屋」，被告徐美菊
10 亦有於標的物現況說明書告知原告系爭房屋係夾層屋（見店
11 司調卷第49頁），原告應已有就系爭房屋可能之漏水瑕疵部
12 分為考量，始為系爭特約之約定，是原告此節主張，亦非可
13 採。另原告主張依成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
14 項第2條規定，成屋買賣定型化契約不得約定買賣雙方於交
15 屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任（見本院卷第171至175
16 頁），故被告徐美菊仍應負瑕疵擔保之修繕責任等語。惟
17 查，系爭特約係以手寫方式記載於系爭買賣契約中，並經原
18 告與被告徐美菊特別用印（見店司調卷第41頁），核非為與
19 多數人訂立同類契約所預先擬定之定型化契約條款，是原告
20 此節主張，尚非有據。從而，原告主張被告徐美菊應負民法
21 第359條、第360條規定之瑕疵擔保責任，並請求減少價金及
22 賠償系爭修繕費損害23萬3,800元等語，應無理由。

23 (二)原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告徐美菊賠償系
24 爭遲延入住損害3萬1,432元，有無理由？

- 25 1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
26 利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為
27 與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償
28 請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。
- 29 2.原告主張被告徐美菊遲不履行系爭瑕疵之瑕疵擔保責任，致
30 其受有如附表二所示之系爭遲延入住損害3萬1,432元等語，
31 固據原告提出交屋結算明細表、修繕估價單、報價單、驗屋

01 服務費用收據、水費繳納證明單、電費繳費憑證、天然氣繳
02 費證明單、潭天天廈管理委員會管理費繳費單、衛浴試水收
03 據（本院卷第103至107頁、第125至137頁、第169頁）。惟
04 查，被告徐美菊應無須負系爭瑕疵之瑕疵擔保責任等節，業
05 如前述，自難認有何侵權行為可言，是原告此節主張，應非
06 有據。

07 (三)原告依民法第184條第2項、第179條規定，請求被告東永公
08 司返還及賠償系爭居間費用15萬6,400元，有無理由？

09 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
10 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
11 不得為其媒介，以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
12 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，居間人違反其
13 對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違
14 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請
15 求報酬及償還費用，民法第567條、第571條固有明文。惟所
16 謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡
17 善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調查及告
18 知義務。

19 2.經查，原告確有給付系爭居間費用15萬6,400元予被告東永
20 公司等節，為被告東永公司所不爭執（見本院卷第116
21 頁）。次查，原告雖主張被告東永公司未善盡調查及告知系
22 爭瑕疵之義務，依民法第571條規定不得請求系爭居間費用1
23 5萬6,400元等語，並提出原告與訴外人洪斌峰（即被告東永
24 公司仲介）間通訊軟體LINE對話紀錄截圖為證（見本院卷第
25 141至143頁）。而觀諸前開對話紀錄，原告於109年11月26
26 日表示：驗屋內容包含哪些等語，洪斌峰則回覆：水電、排
27 水、供水、漏水檢查等語（見本院卷第141頁），而原告另
28 於109年12月6日指出：「1.一樓廁所門口旁，2.二樓廁所洗
29 手台下方，3.二樓廁所靠近樓梯間的木板變形，4.二樓小臥
30 室及走道上方的天花板變形」，並稱系爭房屋屋況有問題，
31 如何處理等語（見本院卷第141頁），洪斌峰則回覆：交屋

01 之前，會再帶你們去驗屋，有兩種方式，屋主修繕好交屋給
02 我們，或屋主補貼修繕費給我們自行修繕（見本院卷第141
03 頁），而被告東永公司與被告徐美菊已有委託證人葉阿松在
04 交屋前修繕及檢測系爭房屋等節，亦據證人葉阿松證述明
05 確，業如前述，可知原告在系爭房屋交屋以前，已有指出系
06 爭房屋之屋況問題，且被告東永公司已有與被告徐美菊就原
07 告所指之問題委託證人葉阿松處理，後續始為點交，難認有
08 何違反調查義務或違反誠實信用方法之情形。原告亦未提出
09 其他證據證明被告東永公司係明知系爭房屋有系爭瑕疵，難
10 認有何違反告知義務之情形，是原告此節主張，並非有據。
11 從而，原告主張被告東永公司違反民法第567條規定之義
12 務，依民法第571條規定應不得收取系爭居間費用，其受有
13 系爭居間費用為不當得利，且被告東永公司違反民法第567
14 條規定之義務應屬違反保護他人之法律，均非可採。是以，
15 原告主張依民法第184條第2項、第179條規定，請求被告東
16 永公司返還及賠償系爭居間費用15萬6,400元等語，應無理
17 由。

18 (四)原告依消費者保護法第51條規定，請求被告東永公司給付懲
19 罰性賠償金70萬1,400元，有無理由？

20 原告雖主張被告東永公司重大過失違反調查及告知義務，致
21 原告受有系爭修繕費損害，應依消費者保護法第51條規定給
22 付懲罰性賠償金70萬1,400元等語。然被告東永公司並無違
23 反何調查或告知義務等節，已如前述，是原告此節主張，亦
24 非有據。

25 五、綜上所述，原告依民法第359條、第360條、第184條第1項前
26 段、第184條第2項、第179條、消費者保護法第51條規定，
27 請求被告徐美菊給付26萬5,232元，及請求被告東永公司給
28 付85萬7,800元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
29 回，其所為假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
31 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論

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 6 月 29 日

民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩

法官 陳宣每

法官 邱于真

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 6 月 29 日

書記官 邱美榕

附表一（民國/新臺幣）：

編號	內容
001	一、先位聲明： （一）被告徐美菊應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號3樓房屋，於109年12月29日以買賣為原因之所有權登記予以塗銷，並將所有權移轉登記予被告徐美菊同時，給付原告782萬元。 （二）願供擔保請准宣告假執行。 二、備位聲明： （一）被告徐美菊應給付原告144萬2,432元。 （二）願供擔保請准宣告假執行。
002	（一）被告徐美菊應給付原告26萬5,232元。 （二）被告東永不動產經紀有限公司應給付原告85萬7,800元。 （三）願供擔保請准宣告假執行。

附表二（新臺幣）：

編號	內容	金額
001	水費	763元
002	電費	1,068元

(續上頁)

01

003	天然氣	300元
004	房屋稅	2,023元
005	地價稅	323元
006	管理費	7,455元
007	漏水測試檢查	5,000元
008	驗屋費用	14,500元
合計		31,432元