

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2492號

原告 張瑞玲

訴訟代理人 黃繼儂律師

複代理人 游之虹律師

被告 陳梅音

訴訟代理人 王中騷律師

被告 陳嘉浚

陳玉婷

鄭錦泰

被告 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

上四人共同

訴訟代理人 連根佑

複代理人 倪華德

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國115年6月11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、程序事項：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項定有明文。查本件原告起訴時，係以陳梅音、陳嘉浚、陳玉婷、鄭錦泰為被告，請求其等給付原告新臺幣(下同)100萬元，嗣原告於審理時追加永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶公司)為被告，並變更訴之聲明及追加請求權基礎(詳後述)，核與上揭規定相符，自應准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：

03 (一)原告即買方張瑞玲委託被告即買方仲介永慶公司世貿松德店
04 專員陳玉婷仲介標的，陳玉婷上司即被告松德店店長陳嘉
05 泓，負責督導陳玉婷。陳玉婷於民國113年5月7日介紹被告
06 即賣方陳梅音名下門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00
07 號2樓之2房地（下稱系爭房地），原告於113年5月11日上午
08 前往看屋，陳梅音亦在場，並由被告即賣方房仲永慶公司世
09 貿松仁店專員鄭錦泰介紹，鄭錦泰稱系爭房地僅有壁癌、水
10 痕，現況並無漏水，已修好外牆還在保固期內，僅需簡單處
11 理即可云云，陳梅音於現況說明書亦擔保系爭房地並無公共
12 基金運用糾紛，並無白蟻，僅有前陽台有水痕、客廳有壁
13 癌，近一年並無修復滲漏水，系爭房屋現況並無漏水。113
14 年5月11日下午，陳玉婷聯繫原告，並約原告至永慶公司大
15 安區簽約中心與陳梅音、鄭錦泰磋商，歷經5小時磋商後，
16 原告同意以新臺幣（下同）4,628萬元購買系爭房地，並與
17 陳梅音簽署買賣契約書，雙方約定於113年7月12日交屋。

18 (二)雙方原定於113年6月26日驗屋，因原告母親病故，原告為處
19 理母親喪事不克到場，請陳玉婷代為驗屋，原告並不知系爭
20 房地有漏水情況，驗屋後同日陳玉婷以Line傳送照片、影
21 片，並回報原告表示沒有漏水，原告亦信賴陳嘉泓、陳玉婷
22 代為驗屋之回報，完全不知悉有漏水及白蟻蛀蝕等情。嗣
23 113年7月1日系爭房地所有權移轉登記予原告，依買賣契約
24 第四條應於113年7月12日交屋，但陳梅音仍須時間尋找住
25 處，故自113年7月14日起繼續向原告承租至113年10月13日
26 止，每月租金5萬元，實際上，陳梅音拖延至10月31日才交
27 屋。此期間系爭房地所在雲頂大樓社區曾於113年9月1日進
28 行外牆防水施作，處理外牆漏水，陳梅音並未告知。至113
29 年11月1日，陳梅音將系爭房地點交予原告，原告至現場察
30 看，隨即看到系爭房地諸多瑕疵，經原告察看及雇工拆除遮
31 蔽物後，確認系爭房屋於「露台（A區）」、「前陽台（B

01 區)」、「客廳(C區)」、「主衛浴(D區)」及「主臥室
02 (E區)」皆存有重大瑕疵。原告就發現之瑕疵要求被告等
03 人出面處理，陳梅音不願修繕，原告僅能自行雇工修繕，就
04 上開瑕疵，被告未曾以標的物現況說明書告知原告，陳梅音
05 自應負瑕疵擔保之責，足徵陳梅音、鄭錦泰、陳嘉浚、陳玉
06 婷惡意不告知系爭房地漏水、規約爭議等足以影響原告購買
07 意願之重要之點，顯然構成詐欺。

08 (三)賣方陳梅音應負物之瑕疵擔保責任，依買賣契約第九條第五
09 項，陳梅音本應就系爭房地擔保不得存在瑕疵，陳梅音應依
10 民法第360條賠償原告所受損害。又陳梅音、鄭錦泰、陳嘉
11 浚、陳玉婷故意隱瞞瑕疵，導致原告陷於錯誤，購買系爭房
12 地，受有需支出修繕費用、無法出租及非財產上損害，應依
13 民法第184條第1項前段、第185條連帶負侵權行為損害賠償
14 責任。又鄭錦泰、陳嘉浚、陳玉婷違反仲介契約義務，應依
15 民法第227條第1項、第226條第1項負責賠償。而因鄭錦泰、
16 陳嘉浚、陳玉婷皆受雇於永慶公司，其等於執行房仲職務時
17 詐欺原告，不法侵害原告權利，依民法第188條第1項本
18 文，永慶公司應負連帶賠償責任。

19 (四)請求賠償項目計算如下：

- 20 1. 前陽台及主臥室外牆漏水35萬（即B1、B2、B3、E2、E3、
21 E4瑕疵）。
- 22 2. 露台玻璃遮雨棚敲除清運並修復34,200元（A2瑕疵）。
- 23 3. 客廳及主臥室原墊高木地板整間拆除6萬元（C、E1瑕疵）
24 。
- 25 4. 露台磁磚拆除及重做防水6萬元（A1瑕疵）。
- 26 5. 客廳及主臥室白蟻防治25,000元（C、E1瑕疵）。
- 27 6. 主衛浴嚴重漏水165,200元（D1、D2瑕疵）。
- 28 7. 客廳及主臥室木地板施作142,500元（C、E1瑕疵），原告
29 已支付此項修繕費用，請款明細表所載金額為172,410
30 元，經原告議價，吉豐地板有限公司同意以142,500元計
31 算。

01 8. 主衛浴外側石膏牆面腐爛及炭牆衣櫃泡爛長黴長白蟻剔除
02 及修復35,000元（D2瑕疵）。

03 9. 租金損失70萬元。原告自113年11月1日起持續修繕，原擬
04 以每月10萬元出租，卻又碰到繼續漏水，導致原告暫緩出
05 租，原告從113年11月1日至114年5月已可收取租金至少70
06 萬元（7個月×現行租金行情每月10萬元）被告自應賠償。

07 10. 精神損害110,600元。上揭請求項目總額1,682,500元，
08 原告暫以100萬元為一部訴訟上之請求。

09 (五)並聲明：1. 被告陳梅音、鄭錦泰、陳嘉宏、陳玉婷應連帶給
10 付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
11 按年息5%計算之利息。2. 就第一項被告鄭錦泰、陳嘉宏、
12 陳玉婷之給付，被告永慶公司應連帶給付之。3. 被告陳梅音
13 與永慶公司間於他方已給付範圍內，同免責任。4. 原告願供
14 擔保請求宣告假執行。

15 二、被告陳梅音則以：

16 (一)系爭房地陽台外推係陳梅音購入前之現狀，陳梅音已於標的
17 物現況說明書中說明並為原告接受，陳梅音從未施作系爭房
18 屋陽台外推工程，雲頂大樓管委會已施作大樓外牆防水工
19 程，又陳梅音委託仲介賣屋時，已誠實告知仲介系爭房屋所
20 有瑕疵，並明定於買賣契約增補契約中，兩造先點交驗屋
21 後，由陳梅音回租系爭房屋，租期屆滿後陳梅音又將系爭房
22 屋返還點交予原告，過程中原告從未表示系爭房屋有瑕疵或
23 損壞，原告主張被告故意不告知漏水瑕疵云云，實無理由。
24 陳梅音更未同意原告主張之任何費用，原告請求費用均無理
25 由。

26 (二)陳梅音委託仲介時即已告知屋況，亦讓包括原告在內之買方
27 客戶實地察看屋況，標的物現況說明書已盡可能記載當時被
28 告陳梅音、仲介已知之屋況瑕疵。113年5月11日原告現場看
29 屋及兩造議價、簽約時，陳梅音均已據實告知屋況，原告亦
30 接受以現場屋況議價折價，兩造並以增補契約之特約確定原
31 告可以接受系爭房屋現況有漏水情形，簽約時如果因現況有

裝潢包覆而未發現瑕疵之問題，簽約後原告也不得對被告主張瑕疵擔保責任。兩造簽約後，陳梅音除先於113年6月6日修繕對講機外，嗣於113年6月26日交屋點交時，原告委託之仲介、裝潢師傅均在場檢視全部屋況，裝潢師傅並在點交現場與原告視訊，使原告得以遠距視訊親自察看屋況。

(三)系爭房屋交屋後、陳梅音回租期間，系爭房屋除於租期屆滿交屋前一天因颱風不可抗力因素導致玻璃遮雨棚破損外，沒有其他新增瑕疵要修補，租期屆滿後陳梅音返還房屋時，原告現場親自察看屋況，確認系爭房屋無其他瑕疵，並結算扣除逾期租金、水電瓦斯等費用後，將剩餘押金返還陳梅音。另本件即被告鄭錦泰所稱不動產交易習慣之「賣清」情形，原告求償金額均無理由。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、其餘被告則以：原告請求鄭錦泰、陳嘉浚、陳玉婷三人賠償，顯無理由。原告於113年11月1日發見屋況瑕疵復標出A1、A2、B1、B2、B3、C、D1、D2、E1、E2、E3、E4等12處瑕疵，但不論增補契約或不動產說明書，上開12處瑕疵係於113年11月1日始發見，是否能認簽約前即已存在，已屬有疑，況113年6月26日已經確認驗收無訛，又該三人非專業鑑定人，尚難要求對於隱藏瑕疵，例如裝潢包覆下之木板情況，亦有專業調查、檢測或鑑定之能力，逕認三人與陳梅音共同隱瞞並有疏失，並非允洽，遑論在回租系爭房地之期間，有無發生其他情況，亦非三人之調查義務範圍。另原告請求三人賠償租金損失70萬元，並無理由，原告請求三人賠償精神損害110,600元，亦無理由。再者，原告請求永慶公司連帶賠償亦無理由。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由：本件原告於113年5月11日透過永慶公司世貿松仁店專員即被告鄭錦泰、陳玉婷、陳嘉浚居間仲介，以4,628萬元買受被告陳梅音名下系爭房地，並簽立不動產

買賣契約書，有不動產買賣契約書在卷可憑(見本院114年度北司補字第188號卷第15頁至第23頁)，並為兩造所不爭，堪以認定。原告主張系爭房屋有諸多瑕疵，是原告簽約時所不知，被告陳梅音應負責賠償，及增補契約並非免除被告責任云云，已經被告否認，經查：

(一)原告與陳梅音簽約時，雙方除簽訂不動產買賣契約書外，並於113年5月11日簽訂增補契約(見本院卷一第146頁)，該增補契約條款係由仲介、地政士所擬具，由買賣雙方簽立，增補契約自屬於兩造買賣契約之內容，有契約效力。而依增補契約第二條：「甲方(指原告)同意於完成交屋後將本買賣標的出租予乙方(指陳梅音)，租期自民國113年7月12日至民國113年10月12日止，租金每月新臺幣5萬元，租賃契約其內容詳如雙方所訂之租賃契約。...，有關買賣標的之風險及利益由甲方承擔，惟乙方於租賃期間內仍應善盡房屋保管義務。另標的物的瑕疵擔保責任，乙方不因雙方訂定租約而免除。」。因此，系爭房地於原告回租予陳梅音時，系爭房地風險利益即改由原告承擔。另依113年6月14日鄭錦泰於LINE群組之對話，交屋及回租日期係113年7月12日，113年6月25日鄭錦泰通知原告將於翌日6月26日下午14:30前來賞屋，而在113年6月26日雙方陪同至系爭房地，以上有LINE對話可憑(見本院卷一第379頁)，而依原告所述，當日係由陳玉婷代表原告，陳玉婷並委託裝修師傅一起前來勘查屋況，原告本人雖未親自到場，但裝修師傅、陳玉婷有察看屋況，陳玉婷並與原告聯繫確認屋況無誤，可見原告於簽約前已委託其仲介陳玉婷代為查看，確認屋況無誤，嗣雙方並於113年7月14日簽訂租約，而將系爭房地回租陳梅音，有房屋租賃契約書可憑(見本院卷一第177頁)，可見兩造確已完成系爭房地點交驗屋程序，嗣雙方租約期滿後，原告於113年11月1日點交取回系爭房地，過程中雙方並無反映系爭房屋有任何瑕疵，原告主張被告隱瞞系爭房地漏水瑕疵，並無理由。

(二)又依系爭房屋買賣契約之標的物現況說明書，其中項次21，

01 已記載壁癌、滲漏水及水痕情形(見本院卷一第73頁)，被告
02 陳梅音確實有告知系爭房屋壁癌、滲漏水及水痕情形，並記
03 載於現況說明書中。又增補契約第三條約定：「甲、乙雙方
04 確認，本件買賣建物(下稱本建物)之前陽台，現存有壁癌
05 之情事；主臥室窗框附近牆面，現存有壁癌及漏水之情事，
06 並確認永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶房屋)已善盡
07 調查責任且無應調查事項未為調查，及告知本建物現況有裝
08 潢包覆，因為無維修孔且乙方未同意拆卸傢俱以檢視內部狀
09 態故而永慶房屋無法檢視內部狀態，不排除內部存有滲漏
10 水、壁癌、鋼筋外露與鏽蝕等瑕疵。就前揭滲漏水及壁癌
11 處，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用，且同意完全免
12 除乙方就本建物所負之滲漏水瑕疵擔保責任，本案亦不適用
13 永慶房屋提供之漏水保固保障辦法。」，而增補契約第四條
14 亦約定：「甲、乙雙方確認，本件買賣建物(下稱本建物)
15 之客廳內靠近露臺之地板，現存有潮濕受損之情事，甲方確
16 已知悉，並同意交屋後自行修繕或現況承受。」，可見系爭
17 房屋瑕疵，已經被告陳梅音告知，並記載於系爭房地買賣契
18 約之標的物現況說明書、增補契約，陳梅音之責任因告知
19 後，雙方另訂增補契約條款免除其責任，原告請求陳梅音給
20 付修繕費用自無理由。

21 (三)又據證人曹育銘證述委託仲介時，有將房屋滲漏水地方告
22 知，仲介有說會請師傅來看。其跟鄭錦泰講是房屋客廳出露
23 台那道牆、主臥室窗框漏水，這二地方明顯看得到，有師傅
24 去查看漏水情形，還有去看外牆，其曾請賣方仲介向買方客
25 戶解釋可以安心因為管委會已經有在施作外牆等情(見本院
26 卷一第438、439、440、447頁)，證人曹育銘又證述標的物
27 現況說明書項次15、項次21，是其太太陳梅音勾選，其有將
28 此現況告知仲介，法院卷第73頁標的物現況說明書沒有勾選
29 窗框，應該只是單純漏了，因為要簽立委託書時都有說過，
30 而且還帶仲介去看過，系爭房屋窗框當時都有壁癌、滲漏水
31 或水痕情形(見本院卷一第439、440頁)，而證人曹育銘所述

01 與證人蔡幸芸之證述、被告鄭錦泰於審理時之陳述，大致相
02 符，可見系爭房屋瑕疵已經陳梅音告知，並經仲介查看，並
03 無隱瞞之情。

04 (四)綜上，陳梅音委託仲介時，應已告知仲介系爭房屋之瑕疵，
05 嗣買賣雙方簽約時，更透過雙方仲介解釋說明，並訂定增補
06 契約使被告陳梅音不再負瑕疵擔保責任，再者，玻璃遮雨棚
07 碎裂是因113年10月31日遭逢颱風所致，應係回租期間因天
08 災不可抗力原因碎裂，自不可歸責於陳梅音，陳梅音並無負
09 責賠償，原告請求修復費用自屬無據。另原告又請求租金損
10 失70萬元云云，依增補契約第二條之約定，自113年7月14日
11 起，系爭房屋一切風險及利益均由原告承擔，原告自不得請
12 求陳梅音給付租金損失，況原告並未舉證證明，依原告計畫
13 或設備，早有將系爭房地出租收益之準備，原告以所失利益
14 為由請求租金損失，自屬無據。至被告陳梅音依增補契約之
15 約定毋庸負責賠償，已如前述，自不負責賠償原告精神上損
16 害，況原告未舉證其精神上損害存在及權利受損情形，原告
17 請求精神上損害自無理由。

18 五、原告又主張鄭錦泰、陳嘉泓、陳玉婷應連帶負責賠償原告云
19 云，已經其等否認，經核陳梅音對原告因系爭房地修繕而支
20 出之費用、租金損失、非財產上損害賠償，既均不需負責賠
21 償，則鄭錦泰、陳嘉泓、陳玉婷三人自無連帶賠償之餘地，
22 況原告並未舉證證明其等三人有何不法或違反仲介契約之情
23 而應賠償，原告向其等三人求償自屬無據，應予駁回，準
24 此，原告復對永慶公司請求負擔僱用人責任，亦屬無據，應
25 併予駁回。

26 六、綜上所述，原告請求被告賠償如聲明所示，均無理由，均應
27 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應
28 併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
30 果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
02 民事第五庭法 官 陳正昇
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
07 書記官 翁挺育