

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第13636號

原告 林秀香

被告 張佳瑤

好享家不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃聖詠

共同

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張佳瑤應給付原告新臺幣貳拾肆萬肆仟陸佰柒拾元，及自民國一百一十一年八月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟零伍拾元，由被告張佳瑤負擔百分之五十八，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告張佳瑤如以新臺幣貳拾肆萬肆仟陸佰柒拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告經由被告好享家不動產仲介經紀有限公司（下稱好享家公司）之仲介許蓓欣居間，於民國111年3月31日向被告張佳瑤購買坐落臺北市○○段○○段000地號土地（權利範圍562/100000）及其上同段3477建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號13樓之11），原告購入房地前看屋時，即發現廁所淋浴間地板異常、廁所門框有生鏽顏色、落地景觀窗（下稱景觀窗）邊地面有壁癌白樺，向許蓓欣反應屋況不佳，嗣許蓓欣告知被告張佳瑤會修好廁所乾濕分離，不久亦拍施工公告予原告觀看，告知廁所

01 已開始修繕，原告再次看屋時，見屋況確有改善方購入，買
02 賣契約書第15條其他約定事項記載「本買賣標的廁所門框有
03 滲漏水或壁癌情形由買方自行修繕處理，賣方依簽約時房屋
04 現狀點交（詳附廁所門框照片）」、「落地景觀窗依簽約時
05 房屋現狀點交（詳附照片落地景觀窗），如有滲漏水，由買
06 方自行修繕處理」，房地於111年5月12日交付原告，同年月
07 16日原告著手整修廁所門框及景觀窗下方窗框，發現廁所淋
08 浴區未做防水，5月12日測試洩水孔排放之水滲漏至馬桶所
09 在乾區；景觀窗框四周牆面壁癌漏水，翌日（即17日）原告
10 請許蓓欣通知被告張佳瑀，同年月19日原告、許蓓欣、被告
11 張佳瑀委託之師傅均到場，確認景觀窗框四周漏水係因雨水
12 沿著雨遮斜樑流入導致，整個景觀窗必須重做防水，被告張
13 佳瑀事後坦承之前有斜樑漏水導致白樺狀況，但簽約時未揭
14 露告知原告，並稱此屬管委會責任。因房屋不具被告張佳瑀
15 所保證之品質，有減少其價值及價用之瑕疵，且被告張佳瑀
16 隱匿房屋現況，致原告必須「整間廁所」拆掉重做防水、泥
17 作、貼磁磚，景觀窗框重新防水、泥作、大門區牆面拆除重
18 做，且因景觀窗框漏水滲至地面，必須將地板敲除挖開清理
19 施工，地板又係整片耐磨地板，撬開一角必須整間重鋪，依
20 民法第354條、第359條、第360條、第227條等規定請求被告
21 張佳瑀賠償泥作、防水工程、木工、廁所磁磚費用新臺幣
22 （下同）166,900元、油漆工程費用26,000元、施工清潔費
23 用3,300元、淋浴間玻璃拉門15,500元、無法使用房屋1個月
24 之損失29,000元、地板工程32,970元。另被告好享家公司係
25 不動產仲介業公司，許蓓欣係被告好享家公司之銷售經紀
26 人，具房地買賣專業知識，既因居間行為向原告收取佣金，
27 依民法及不動產經紀業管理條例規定，應善盡調查義務，卻
28 未詳加確認被告張佳瑀房屋修繕結果，致廁所淋浴間漏水情
29 形與告知原告者不符，被告好享家公司未盡調查及告知義
30 務，應依民法第571條、第179條規定，返還原告仲介服務費
31 139,400元。爰依買賣契約及民法第179條規定提起本訴等

01 語。並聲明：(一)被告張佳瑤應給付原告273,670元，及自起
02 訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
03 (二)被告好享家公司應給付原告139,400元，及自起訴狀送達
04 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔
05 保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告與被告張佳瑤於買賣契約書第15條已約定
07 「廁所門框」、「景觀窗」現狀點交，原告自行修繕滲漏
08 水，被告張佳瑤不負瑕疵擔保之責，原告卻於交屋後，為要
09 求被告張佳瑤負擔重新裝潢之裝修費用，泛稱房屋有滲漏
10 水，在未經漏水鑑定前即動工破壞房屋原狀，故原告未能證
11 明「房屋有滲漏水」、「房屋於交屋前就有滲漏水」、「房
12 屋交屋前之滲漏水原因為何」。原告提出之單據不足證明其
13 有支付泥作、防水、木工、廁所磁磚費用166,900元，且無
14 施工照片或儀器檢驗結果可確認廁所漏水情形，故該筆費用
15 應非修繕漏水必要費用；亦不足證明原告支出26,000元油漆
16 工程費用、15,500元淋浴間玻璃拉門費用、32,970元地板工
17 程費用，且各單據內容無法證明房屋何處滲漏水、與滲漏水
18 關連性何在，故此等費用均非必要費用；清潔費收據（日數
19 22天，每日150元）則未見證明均與修繕交屋前滲漏水相
20 關，亦未見證明合理工期為22天，故不得請求該等費用共計
21 253,680元；另該房屋並非附帶租約出售，原告亦未出租他
22 人，故其並無租金損失，且漏水工程工期若干亦未見原告證
23 明，原告自不得請求未能使用房屋1個月之損失29,000元。
24 被告好享家公司已居間仲介原告與被告張佳瑤成立買賣契約
25 並交付完成，依法得向原告請求仲介服務費139,400元，自
26 屬有法律上原因受領該筆費用，而許蓓欣已就其肉眼可得觀
27 察之「廁所門框」、「景觀窗」之滲漏水情形告知原告，已
28 為合理之調查及訪視，並無違反義務之情等語，資為抗辯。
29 並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣
30 告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

原告主張其經被告好享家公司居間仲介，於111年3月31日與被告張佳瑀訂立上述房地買賣契約，房地已於111年5月12日交付原告，原告並已給付居間報酬139,400元與被告好享家公司等情，並提出不動產買賣契約書、元大銀行國內匯款申請書為證（見本院卷第19至31頁、第63頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。原告主張房屋之廁所、景觀窗框四周牆壁漏水，被告張佳瑀應負瑕疵擔保責任，被告好享家公司違反對於原告之義務，而為利於被告張佳瑀之行為，不得向原告請求報酬，故被告張佳瑀應賠償原告273,670元、被告好享家公司應返還原告139,400元等情，則為被告否認，並以上詞置辯，經查：

(一)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，民法第354條定有明文。又按買賣之物，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條亦有明文。本件原告主張廁所、景觀窗漏水等瑕疵於被告張佳瑀交付時即存在等語，為被告張佳瑀否認，原告就此瑕疵於交付時存在之事實，提出下列證據：

(1)被告張佳瑀於111年5月12日交付房屋與原告，原告於同年月17日傳送景觀窗框四周漏水圖片與許蓓欣，同年月18日告知許蓓欣廁所亦有狀況，許蓓欣告知翌日（即19日）被告張佳瑀委託之水電師傅會到場等情，有原告提出與許蓓欣之LINE對話紀錄在卷可稽（見本院卷第170頁編號40對話框、第171頁編號42至45對話框、第172頁編號48、49對話框），可見原告於交屋後5天即告知景觀窗框嚴重漏水，廁所亦有狀況。

(2)證人黃永樂於言詞辯論時到庭證稱伊有找工班到八德路636號13樓之11施工，工班有防水證照，伊在現場監工，景觀窗

看起來只有正面落地窗部分發霉，拆了才發現裡面發霉且漏水嚴重，廁所本來只要拆1片磁磚做局部防水，但拆開水一直漏，表示防水老化沒辦法阻擋，將廁所所有磁磚拆開發現水很多，根本沒辦法判斷漏水點，伊本於專業建議屋主浴室全部重做防水，才能根治，廁所漏水不會漏到樓下，乾拌水泥沙工法因為吸水力很高，沒有做好防水是平面往外擴散、往外流，所以是（重新整修後）現在放馬桶乾濕分離的地方底下一直冒水等語（見本院卷第229至233頁），由證人黃永樂證述情節可知發現景觀窗框四周及廁所漏水始末與狀況。

(3)原告復提出111年5月19日被告張佳瑀委託之師傅到現場觀看漏水狀況時之錄音譯文：

「原告友人：你看他這個大理石他做『騷底』，裡面都沒效，防水都沒做。」

被告張佳瑀委託之師傅：他這棟廁所都是這樣，不光是這間，我上次來幫他做這個區域（手比淋浴間區域），做好了，你跟我說裡面漏成這樣，我實在有點懷疑，因為除非他的管線漏了，不然這間至少空了4個月。

原告：我們驗屋的時候，我們有放水，試試看那個排水管，過有沒有通，這個、洗面盆、馬桶…，我們有試看看有沒有通，所以不是你說的完全沒人用。如果塞住我們無法驗收，那時住商的人也在，我們有放水，你看從那一天濕到現在，這個土都濕的。

被告張佳瑀委託之師傅：他如果是悶在裡面是不會乾，對啦」

「原告友人：你看，旁邊這個地板（指這左邊牆面地板），都捧共。」

被告張佳瑀委託之師傅：基本上他這個窗框外沿SLICON沒打好還是老化、水才會滲進來，應該是這樣，基本上他這個RC結構並沒有損害。

原告友人：這個裡面都含水了，這個要爬出去外面做，嚇死

人」（見本院卷第285頁），可見被告張佳瑀委託之師傅觀看現場後，亦不否認水會沿著沒打好或老化的矽力康（即SLICON）滲入景觀窗框，以及廁所淋浴區磁磚採用乾式軟底工法，敲開磁磚後下方底部呈現潮濕狀，且此潮濕狀態係原告驗屋時放水造成之推論合理等情。

由此等事證可知悉原告交屋後一週內旋即告知景觀窗框四周、廁所漏水等情，故可推論該等漏水情事於交屋前即已存在，而漏水位置、範圍、程度已足影響居住品質，且減少效用程度難謂輕微，依通常交易觀念，應認該房屋效用及品質欠缺，而屬物之瑕疵。據此，該房屋之不動產委託銷售標的現況說明書「現況是否有滲漏水之情形」欄位，被告張佳瑀勾選「否」，堪認原告與被告張佳瑀訂立買賣契約時，被告張佳瑀已保證房屋無滲漏水，從而，揆諸上開規定，被告張佳瑀就此漏水瑕疵負瑕疵擔保責任，原告請求被告張佳瑀損害賠償，自屬有據。

(二)被告張佳瑀雖抗辯依買賣契約書第15條約定，契約當事人已約定就「廁所門框」及「景觀窗」現況點交，由原告自行處理漏水事宜，被告張佳瑀不再負瑕疵擔保責任等語。然證人張世忠於本院言詞辯論時證稱買賣契約第15條「本買賣標的廁所門框有滲漏水或壁癌情形由買方自行修繕處理，賣方依簽約時房屋現狀點交（詳附廁所門框照片）」、「落地景觀窗依簽約時房屋現狀點交（詳附照片落地景觀窗）」，如有滲漏水，由買方自行修繕處理」之文字係伊擬定予原告、被告張佳瑀確認後，由該2人在其上簽名，針對的部分是照片（即契約附件）上能見到的瑕疵等語（見本院卷第215至216頁），而前揭漏水瑕疵業經證人黃永樂證述不拆除磁磚、窗框無法見到等語，已如上述，故該約定所排除之瑕疵擔保範圍應不及於本院認定之漏水範圍。此外廁所漏水處並非門框，而係地板，徒由文義亦難認被告張佳瑀得憑該條約定免除廁所漏水之瑕疵擔保責任；另觀附件照片（見本院卷第151頁）均係針對景觀窗框下方白華特寫，而未及於整個景觀

01 窗，再參照現況說明書第35項委託人說明欄以手寫註記「窗
02 框壁癌」，益證被告張佳瑀就景觀窗排除瑕疵擔保責任部分
03 僅及於窗框下方白華，而不及於窗框四周漏水，故被告張佳
04 瑀此部分所辯，尚難採信。

05 (三)原告請求被告張佳瑀賠償之各項費用部分：

06 (1)泥作、防水、木工、廁所磁磚費用166,900元：證人黃永樂
07 於言詞辯論時證稱估價單係伊寫的，有實際施作、付款，該
08 筆費用比起坊間價格少了30%的管銷費用，因伊有接合環建
09 設的工程，合環建設的黃廷揚拜託伊處理上述房屋漏水，伊
10 收的費用比較少等語（見本院卷第230至231頁），可見該筆
11 費用係為施作廁所及景觀窗漏水所支出，且估價單施作內容
12 （見本院卷第53頁）亦未見有何異常之處，應認原告此部分
13 請求可採。

14 (2)油漆費用26,000元：前項費用包含木工、泥作，而木工、泥
15 作完成後，通常需油漆於其上，以求美觀耐用，此應屬裝潢
16 常態，故原告此部分費用亦屬有據。

17 (3)給付與管委會之清潔費3,300元：就此部分費用，原告提出
18 送貨單1紙，其上記載給付與翔譽101大樓清潔費4,800元
19 （1.5/16~5/27 10天 2.5/30~6/10 9天 3.6/13~6/23 9天 4.
20 6/24~6/29 4天，32天 $\times$ 150=4,800元，見本院卷第57頁），
21 並請求5月30日至6月29日之清潔費3,300元。而原告於111年
22 5月16日動工發現上開漏水、被告張佳瑀委託師傅於同年月1
23 9日至現場查看漏水狀況，已如上述，再依原告提出與許蓓
24 欣之對話紀錄，111年5月26日許蓓欣轉知被告張佳瑀不願賠
25 償一事與原告知悉（見本院卷第173頁編號51對話框），如
26 此可見111年5月16日至5月27日之費用確實與漏水修繕無
27 關。而原告於111年6月4日告知許蓓欣「5/16告知拆除後發
28 現狀況，5/19賣方指派師傅會同仲介來看上述圖片狀況。當
29 場也一一指出給師傅跟仲介看，請他們確實拍照，回去轉達
30 賣方，當下並清除（應係清楚之誤）表示，自己會請工班一
31 併處理，但沒有在預期的費用請賣方支付…」（見本院卷第

173頁編號56對話框），可見原告已向被告張佳瑀表示會請
工班處理漏水，如此原告於被告張佳瑀表明不願賠償之5月2
6日後動工處理漏水，應屬合理；另原告於111年6月20日向
許蓓欣表示「許小姐，修繕工程款陸續支付…」（見本院卷
第175頁編號62對話框），可見遲至111年6月20日漏水修繕
仍在陸續進行，是原告主張自111年5月30日至同年6月29日
在進行漏水修繕工程，即有對話紀錄內容可證，從而原告請
求因修繕漏水工程給付與管委會之清潔費3,300元，即非無
憑。

(4)淋浴間玻璃拉門15,500元、地板工程32,970元：該2筆費用
係原告支出一情，業據提出統一發票2紙為據（見本院卷第2
41至243頁）。而廁所有玻璃拉門一情，有現場照片3張可證
（見本院卷第37頁左下方外其餘照片），既廁所全部地面敲
除重做防水，則其上玻璃拉門自有更換必要，是原告請求玻
璃拉門費用，尚屬合理；而景觀窗框之漏水狀況、防水工程
施作經過及結果，亦有現場照片可證（見本院卷第39頁右下
方照片、第49頁下方照片、第51頁左上方及右下方照片），
由照片可見施作景觀窗防水必須拆查地板。而證人黃永樂證
述處理窗框漏水時，屋主稱能省就省，不要花這麼多錢，但
裝潢不切掉沒辦法處理等語（見本院卷第231頁），可見原
告心態上確實欲節省工程費用，僅在必要範圍內支出，從而
地板工程32,970元應係漏水必要費用，原告此部分請求，均
為可採。

(5)原告主張其因修繕漏水無法使用房屋1個月，依該房屋租金
行情請求29,000元等語。然本件依原告自述情節，其就房屋
本有裝修計畫，再觀其與許蓓欣之對話紀錄，亦未見未能立
即入住受有損失之情，是原告是否受有此部分損失，尚值懷
疑，此部分主張，即難逕信。

(四)原告請求被告好享家公司返還報酬139,400元部分：

(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，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條定有明文。惟所謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡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知義務。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決意旨參照）。

(2)原告經被告好享家公司居間仲介購入之上述房屋，廁所、景觀窗四周均有漏水瑕疵，業如前述。原告據此主張被告好享家公司員工許蓓欣對原告違反調查及告知義務等語，惟按經營仲介業務者，經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，不動產經紀業管理條例第24條之2第4款規定甚明，然所謂依其仲介專業應查知之不動產瑕疵，仍應立於其「仲介專業」知識，而所謂仲介專業應係指與不動產買賣交易過程直接相關，且依其可取得之資料予以調查之事項而言，例如權利範圍與登載事項是否相符即是，倘依其仲介專業知識並非屬可得調查事項，則不動產所生之瑕疵，即不可歸責於仲介人員。本件買賣契約係由被告好享家公司之受僱人許蓓欣擔任經紀人員，其所從事者為不動產仲介業務，對於房屋是否有漏水瑕疵一節，原告並未證明其有如土木專業技師之專業判斷能力，是其所具之能力僅限於目視屋況，及將詢問出售人所得資訊如實告知原告而已，則許蓓欣已在其調查能力範圍內，如實轉告買賣雙方意見及提供之資訊，被告張佳瑀復於現況說明書之房屋有無滲漏水欄勾選「否」，且該現況說明書亦已附在買賣契約內，顯見被告好享家公司已將所有資訊使原告知悉，則難認被告好享家公司及所屬仲介人員就其仲介專業，有未盡其調查責任與未據實

告知之情事。綜此，原告未能證明被告好享家公司有何違反對於原告義務之舉，亦未證明被告好享家公司有何有利於被告張佳瑀之行為或違反誠實及信用方法，致其收受利益之情形，且被告好享家公司確已完成上述房地之居間行為，則被告好享家公司自得向原告收取居間報酬，原告主張被告好享家公司依民法第571條規定不得向原告收取報酬，進而依民法第179條規定，請求被告好享家公司返還已受領之報酬139,400元，尚屬無據。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告依買賣契約法律關係請求被告張佳瑀損害賠償，核屬未定期限之給付，而原告就本件無確定期限、無另為約定利率之債務，應以起訴狀繕本送達被告之翌日起算利息，如此被告張佳瑀於111年8月30日收受起訴狀（見本院卷第73頁），是原告請求被告張佳瑀給付自111年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

五、從而，原告依買賣契約法律關係，請求被告張佳瑀給付244,670元，及自111年8月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依

職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 113 年 1 月 3 日
臺北簡易庭 法 官 江宗祐

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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 113 年 1 月 3 日
書記官 高秋芬

計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,520元	
證人旅費	530元	
合 計	5,050元	