

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1241號

上訴人 黃浚豪

上訴人 王家婕

被上訴人 徐惠玲

晶天不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 古美娟

共同

訴訟代理人 吳世敏律師

苗繼業律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人黃浚豪、王家婕對於中華民國109年8月7日臺灣新竹地方法院107年度訴字第49號第一審判決，各自提起上訴，本院於112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命王家婕給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，黃浚豪在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

黃浚豪之上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由黃浚豪負擔。

事實及理由

一、黃浚豪主張：伊於民國106年間委託被上訴人晶天不動產仲介經紀有限公司（即永慶不動產新竹三民綠光加盟店，下稱晶天公司），由其經紀人即原審共同被告古美玲仲介洽購王家婕所有門牌新竹市○○路○段00號00樓之00房屋暨坐落土地持分（下爭系爭房屋）；王家婕明知系爭房屋早有滲漏水問題，卻故予隱瞞，使伊不疑有他而陷於錯誤，於同年3月10日和代理王家婕且與其同謀之被上訴人徐惠玲簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以新臺幣（下同）230萬元購入系爭房屋，並於同年4月17日完成交屋；未料同年

01 6月18日、7月31日逢降大雨及颱風期間，系爭房屋竟出現多
02 處滲漏水狀況（下稱系爭瑕疵），經伊通知王家婕及古美
03 玲，均未獲置理。系爭房屋因系爭瑕疵存在，須支出修繕費
04 用43萬元，並使該屋交易貶值43萬元，另致伊於106年6月18
05 日至108年5月17日，共23個月須在外租屋，為此額外支付23
06 萬元租金，伊共計受有109萬元之損害（下稱系爭損害）；
07 又古美玲於居間時已知系爭瑕疵存在，竟違背據實告知義務
08 而有違誠信，晶天公司應返還伊已付之仲介費4萬6000元
09 （下稱系爭報酬）等情。爰依民法第360條、第184條第1項
10 前段、第185條第1項前段、第179條規定，求為判決(一)王家
11 婕、徐惠玲應連帶給付109萬元，及加計自起訴狀繕本送達
12 翌日起算之法定遲延利息；(二)晶天公司應給付4萬6000元，
13 及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審判
14 命王家婕應給付45萬元本息，駁回黃浚豪其餘之訴；黃浚
15 豪、王家婕就敗訴部分，各自提起上訴；未繫屬本院者，不
16 予贅述）。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第
17 (二)、(三)、(四)項之訴部分廢棄。(二)王家婕應再給付64萬元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
19 之利息。(三)徐惠玲就王家婕應給付部分連帶給付之。(四)晶天
20 公司應給付4萬6000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
21 日止，按年息百分之5計算之利息。另就王家婕之上訴，答
22 辯聲明：上訴駁回。

23 二、王家婕、徐惠玲、晶天公司則以：系爭房屋交屋時不存在系
24 爭瑕疵；交屋之後兩個月期間內常降大雨，再逢同年6月中
25 旬連日豪雨，方因系爭房屋上方之頂樓積水宣洩不及，終致
26 地坪防水層破損而滲漏進系爭房屋，王家婕居住期間從未遇
27 到類似狀況，絕無與徐惠玲共同隱瞞欺騙黃浚豪之情，晶天
28 公司亦無未誠實告知屋況，違反居間義務以促成本件交易之
29 行為；若認系爭房屋於交屋時已有系爭瑕疵，此既係因系爭
30 房屋所在公寓大廈外牆及頂樓等共用部分防水層失效所致，
31 其維護與修繕，應為所屬SOG0123社區管理委員會（下稱SOG

01 0123管委會)之權責，不應令王家婕負擔全部修繕費用；又
02 系爭房屋預計修繕金額多寡尚有未明，待修復完成即無價值
03 貶損問題，且系爭房屋交屋後僅於遇有偶發性暴雨時會有小
04 範圍滲漏狀況，未達無法居住程度，黃浚豪請求租屋損失亦
05 無理由等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文第三項
06 所示。王家婕另於本院上訴聲明：如主文第一、二項所示。

07 三、查，(一)系爭房屋於89年4月17日建築完成，同年7月5日辦畢
08 第一次登記，幾經轉手，王家婕於101年4月26日因買賣取得
09 所有權；(二)黃浚豪嗣於106年間經晶天公司經紀人古美玲仲
10 介，議定以230萬元向王家婕購入系爭房屋，並於同年3月10
11 日與王家婕代理人徐惠玲簽訂系爭買賣契約；系爭房屋嗣於
12 106年4月10日移轉登記為黃浚豪所有，同年月17日完成交
13 屋；(三)系爭買賣契約第9條第5款約定王家婕保證系爭房屋於
14 交屋前無存在物之瑕疵（例：滲漏水等），王家婕另在提供
15 之標的物現況說明書「是否有滲漏水情形」、「是否曾在1
16 年內修復滲漏水」欄均勻選否，於不動產說明書「有無滲漏
17 水情形」欄勾選無；(四)晶天公司有向黃浚豪收取系爭報酬4
18 萬6000元；(五)系爭房屋於106年6月18日大雨過後，屋內出現
19 滲漏水狀況，黃浚豪隨以簡訊及電話反應，另於同年10月6
20 日以存證信函通知被上訴人等情，有土地及建物第一類登記
21 謄本、新竹市地籍異動索引、系爭買賣契約、標的物現況說
22 明書、不動產說明書、屋內滲漏水處照片、通訊軟體對話截
23 圖、存證信函在卷可稽（見原審卷一第13至30頁、第62頁；
24 卷二第139至142頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。

25 四、本件應審究者為(一)黃浚豪以系爭瑕疵於王家婕交付系爭房屋
26 時即已存在為由，依民法第360條規定請求賠償系爭損害，
27 是否有據？(二)黃浚豪主張王家婕、徐惠玲共同施用詐術，致
28 其陷於錯誤購入有系爭瑕疵之系爭房屋，應依侵權行為法則
29 連帶賠償系爭損害，有無理由？(三)黃浚豪另依不當得利法
30 則，請求晶天公司返還其所給付之系爭報酬，是否有理？茲
31 分別論述如下：

01 (一)黃浚豪以系爭瑕疵於王家婕交付系爭房屋時即已存在為由，
02 依民法第360條規定請求賠償系爭損害，是否有據？

03 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
04 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
05 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物之
06 利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。民法第35
07 4條第1項前段、第373條前段分別定有明文。準此，買受人
08 如主張出賣人應就買賣標的物負瑕疵擔保責任，請求出賣人
09 就此負損害賠償之責，即應以其物之瑕疵係於交付時已存在
10 為必要，且買受人須就物之瑕疵於出賣人交付時確實存在此
11 一有利於己之事實，依民事訴訟法第277條規定負舉證之
12 責。

13 2. 經查：

14 (1)系爭房屋於原審囑託台灣省土木技師公會鑑定後，研判滲
15 漏原因可能為系爭房屋頂樓地坪高程較低，導致無法有效
16 洩排水，下雨天會造成局部積水現象；又頂樓地坪（系爭
17 房屋相對位置）之防水保護層局部雖補強過，但因施工方
18 式不確實、材料耐久性或天災（如地震）、接合處結合不
19 良及保護層防水不具功能等因素，均會造成滲漏現象。系
20 爭房屋頂板確實有滲漏水情形，原因應為外牆及頂樓地坪
21 防水層失效並有裂縫，以致稍有積水就會由樓板裂縫滲漏
22 等情，有該公會出具之漏水原因及修復費用鑑定報告書可
23 參（見該鑑定報告書第3、4頁）；憑此固可證明系爭房屋
24 於鑑定時確有發現系爭瑕疵，但鑑定機構指派技師兩次前
25 往會勘時間既係在107年9月21日、28日，與系爭房屋實際
26 交付日即106年4月17日，相隔已逾1年5月，自難憑此遽認
27 在系爭房屋交付之際已有系爭瑕疵。

28 (2)觀以證人即前往系爭房屋鑑定之土木技師陳永騰於本院證
29 稱：系爭瑕疵一定是107年9月鑑定以前發生；漏水情形是
30 持續的，會慢慢惡化，可以回推，但漏水已經發生多久，
31 要進一步鑑定等語（見本院卷第406、407頁）；並知系爭

瑕疵實際發生時點，無從僅憑系爭房屋所處大廈之頂樓、外牆裂隙積水情形，及鑑定當時之滲漏現況，便可精準回推，自難斷言系爭瑕疵在交屋時即已存在。雖證人陳永騰另證稱：從不漏水到會漏水絕對超過一個月等語（見本院卷第407頁）；惟此僅可說明系爭房屋頂樓、外牆之防水層保護功能漸次減損直至失效有其時間進程，無從逕謂系爭瑕疵必存在於交屋以前；且查，黃浚豪購入系爭房屋，依卷附建物第一類登記謄本之記載（見原審卷一第20頁），應已知悉該屋建成之後約已歷時17年，王家婕擔保者復為系爭房屋此前並無滲漏水之情，亦不曾在一年內有修繕滲漏水狀況，縱該屋交付時相連樓板牆面之外側防水層保護效果不若當初，如未證明系爭瑕疵於交付時已然存在，無由令王家婕負瑕疵擔保之責。

(3)再者，於106年4月17日系爭房屋完成交付後，至106年6月18日黃浚豪以簡訊向古美玲反應屋內出現滲漏水情形之兩個月期間，依附近之新竹氣象站觀測顯示經常下雨，甚於當年5月16日、6月2日、3日、14日至18日，各日降雨紀錄甚均超過50毫米，有被上訴人所提106年該氣象站逐日雨量資料可稽（見原審卷二第52頁）；倘若系爭房屋於交屋當時防水層業已失去保護作用，並出現滲漏狀況，在頻繁降雨作用下，殊難想像竟會遲至106年6月18日，才由黃浚豪初次觀察到系爭房屋牆面、頂板滲露水痕。是就系爭瑕疵之出現，實難排除係在交屋之後，再經多次大雨積累，終致頂樓、外牆防水層徹底失效，進而造成積水滲透漏入屋內之可能。

(4)況依卷附系爭房屋異動索引揭示，王家婕前於101年4月26日即取得系爭房屋所有權（見原審卷二第141頁5之新竹市地籍異動索引）並自為使用，為兩造不爭執，堪認王家婕購入系爭房屋非係基於轉售套利之目的；然參諸SOG0123管委會代理人到庭所述：系爭房屋沒有申請過漏水補助，也沒有反應過漏水等語（見原審卷二第280頁），顯示王

01 家婕未曾向社區管委會反應頂樓、外牆存在滲漏水狀況，
02 倘系爭瑕疵前已存在，為維持自住環境之舒適品質，王家
03 婕應無可能對此毫不在意，又豈會未按公寓大廈管理條例
04 第10條第2項規定，及時要求社區管委會就頂樓、外牆等
05 共用部分進行必要修繕、維護，以確保個人權益？佐以王
06 家婕陳報其售出系爭房屋前之室內擺設照片所示（見原審
07 卷一第59、120、121頁），據以對照黃浚豪提出其於裝潢
08 粉刷牆面時發現之水痕位置卷附照片（見原審卷一第27
09 頁），即知黃浚豪所指滲漏水處，王家婕當時分別放置有
10 冰箱、電視、冷氣、電腦、衣櫃而未刻意騰空，其若對系
11 爭瑕疵早有意識，當不至於未作任何迴避，以防電器、家
12 具遭滲漏波及。

13 (5)至黃浚豪另主張王家婕刻意進行粉刷，故使系爭房屋內油
14 漆色調雜亂，致其無法辨識原有之滲漏水痕跡云云，既未
15 舉證以實其說，所指系爭瑕疵在王家婕交付系爭房屋時便
16 已存在云云，委無可採。

17 3. 依上說明，本件黃浚豪無法證明系爭房屋在王家婕於106年4
18 月17日交付之際，即已存在系爭瑕疵，則其依民法第360條
19 規定，主張王家婕應負物之瑕疵擔保責任，並請求王家婕賠
20 償不履行之系爭損害109萬元，應無理由。

21 (二)黃浚豪主張王家婕、徐惠玲共同施用詐術，致其陷於錯誤購
22 入有系爭瑕疵之系爭房屋，應依侵權行為法則連帶賠償系爭
23 損害，有無理由？

24 1. 按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法
25 侵害他人權利為其成立要件；其次，損害賠償之債，以有損
26 害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關
27 係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項
28 成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年
29 台上字第481號民事判例意旨參照）。

30 2. 黃浚豪主張王家婕及代理其簽訂系爭買賣契約之徐惠玲，既
31 知系爭房屋已有系爭瑕疵，竟故意不作說明，甚在標的物現

01 況說明書及不動產說明書上，不實勾選系爭房屋未有滲漏水
02 狀況，致其陷於錯誤購入系爭房屋而受損害，應構成共同侵
03 權行為云云。但查，本件並無證據可認系爭瑕疵在王家婕交
04 付系爭房屋當時確已存在，業如前述，自難認王家婕有何故
05 意何傳遞違實交易訊息之不法所為；遑論徐惠玲雖為王家婕
06 之友人，但於本件僅偶然受託出面簽立系爭買賣契約，衡情
07 亦無可能對系爭房屋交屋現況更具特別認知；黃浚豪復未舉
08 證王家婕、徐惠玲在買賣磋商期間真有共謀施詐情事，其主
09 張彼等成立共同侵權行為，應就系爭損害負連帶賠償之責，
10 同屬無據。

11 (三)黃浚豪另依不當得利法則，請求晶天公司返還其所給付之系
12 爭報酬，是否有理？

13 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
14 人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務；居間
15 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
16 為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向
17 委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條定有明
18 文。居間人倘有違反，委託人就已交付之報酬固得依民法第
19 179條規定，請求居間人予以返還，但就居間人確有無法律
20 上原因而受利益，致委託人受損害之不當得利成立要件，仍
21 應先為舉證。

22 2. 查，系爭瑕疵既無從判定存在於系爭房屋交屋以前，亦難認
23 晶天公司受託居間，並由所屬經紀人古美玲媒介黃浚豪與王
24 家婕訂定系爭買賣契約過程中，就系爭房屋是否已現滲漏水
25 問題乙情，有何未盡調查報告義務，或違反誠信原則之處；
26 則於媒介居間類型，買賣雙方當事人如因居間人之媒介所
27 為，已使其等完成契約締結，居間人自有權請求報酬之給
28 付，本件黃浚豪因無法證明晶天公司有何違反對其應盡居間
29 義務之處，該公司收取黃浚豪交付之系爭報酬，非無法律上
30 原因，黃浚豪依不當得利法則請求返還，於法不合。

31 五、從而，黃浚豪依民法第360條、第184條第1項前段、第185條

第1項前段，請求王家婕、徐惠玲連帶給付系爭損害，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；另依不當得利法則，請求晶天公司返還系爭報酬，亦加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息，均為無理由，不應准許。原審判令王家婕應給付45萬元部分，於法自有違誤；王家婕上訴指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由；爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至原審駁回黃浚豪其餘請求部分，理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予以維持；黃浚豪仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件王家婕之上訴為有理由；黃浚豪之上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 郭顏毓

法 官 盧軍傑

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
書記官 李佳姿