

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第616號

上訴人 林明義

被上訴人 洪櫻芬

訴訟代理人 桂齊恒律師

複代理人 林美宏律師

被上訴人 茂濟不動產經紀有限公司

兼法定代理人 陳金德

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年1月20日臺灣士林地方法院109年度訴字第719號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一，或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446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款定有明文。查上訴人於原審主張其經由被上訴人茂濟不動產經紀有限公司（下稱茂濟公司）之經紀營業員即被上訴人陳金德仲介，向被上訴人洪櫻芬買受之臺北市○○區○○路00巷00號10樓之7房屋及其坐落之土地（下稱系爭房屋）有漏水瑕疵，依民法第365條、第179條規定請求洪櫻芬減少並返還價金新臺幣（下同）267,375元，依民法第571條規定請求陳金德返還服務報酬11萬元，依民法第195條、第227條之1規定

01 請求茂濟公司、陳金德、洪櫻芬給付精神慰撫金54萬元。原審  
02 判命洪櫻芬減少並返還上訴人價金89,125元，而駁回上訴人其  
03 餘之訴。上訴人就其請求洪櫻芬返還價金178,250元、陳金德  
04 返還服務報酬11萬元敗訴部分，提起上訴，嗣於本院審理中，  
05 就請求洪櫻芬減少並返還價金部分，追加依民法第365條、第  
06 179條規定，請求洪櫻芬再給付210,875元，就請求陳金德返還  
07 服務報酬11萬元部分，追加及減縮依民法第571條規定請求茂  
08 濟公司、陳金德給付11萬元，另追加依民法第179條規定請求  
09 洪櫻芬給付修繕費用140,100元，及依民法第184條第1項前段  
10 規定請求洪櫻芬、茂濟公司、陳金德給付144,600元。經核係  
11 屬訴之追加，或擴張或減縮應受判決事項之聲明，且其基礎事  
12 實並無不同，與前開規定相符，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、上訴人主張：

15 (一)伊於民國108年3月13日經由茂濟公司之經紀營業員陳金德仲  
16 介，向洪櫻芬買受系爭房屋，並與洪櫻芬簽訂不動產買賣契約  
17 書（下稱系爭買賣契約），且於108年4月15日交屋後，分別給  
18 付洪櫻芬買賣價金550萬元、陳金德服務報酬11萬元。詎伊於  
19 同年5月25日入住後，發現系爭房屋之浴室及客廳相連牆壁等  
20 處有漏水情形，經台北市土木技師公會出具鑑定報告書（下稱  
21 系爭鑑定報告），估算修繕費用為89,125元；另伊於原審鑑定  
22 後，發現洪櫻芬、陳金德在系爭房屋不動產標的現況說明書、  
23 物件調查表（以下分稱系爭不動產現況說明書、物件調查表）  
24 記載隔間材料為磚牆，卻以品質較差之輕隔間混充，顯係瑕疵  
25 給付，伊得依民法第365條、第179條規定，除原審判命洪櫻芬  
26 返還價金89,125元外，請求洪櫻芬再減少並返還價金210,875  
27 元。又茂濟公司及陳金德就系爭不動產現況說明書不實記載系  
28 爭房屋無漏水情形，未盡調查及據實告知義務，自不得向伊請  
29 求報酬，故伊得依民法第571條規定，請求茂濟公司、陳金德  
30 返還服務報酬11萬元。

31 (二)再系爭房屋為輕隔間，與系爭不動產標的現況說明書、物件調

查表記載隔間材料為磚牆不符，致伊需拆除系爭房屋之輕隔間重建，經廠商估價以磚牆材料重建隔間牆之費用為140,100元，爰依民法第179條規定，請求洪櫻芬給付修繕費用140,100元。另伊拆除系爭房屋之輕隔間重建，需支出修繕前後之搬家費用6,000元、修繕期間之洗衣費8,400元（每日400元，共計21日）及住宿費113,400元（每日5,400元，共計21日）、修繕後全室細部清潔費16,800元，合計144,600元，伊亦得依民法第184條第1項前段規定請求洪櫻芬、茂濟公司、陳金德賠償144,600元等語（上訴人於原審依物之瑕疵擔保之法律關係請求洪櫻芬減少並返還價金267,375元，依民法第571條規定請求陳金德返還服務報酬11萬元，及依民法第195條、第227條之1規定請求茂濟公司、陳金德、洪櫻芬給付精神慰撫金54萬元。原審判命洪櫻芬返還上訴人價金89,125元，而駁回上訴人其餘之訴，上訴人僅就其敗訴部分關於請求洪櫻芬返還價金178,250元及陳金德返還服務報酬11萬元部分，提起上訴，並為訴之追加、擴張或減縮聲明如上述，洪櫻芬就其敗訴部分則未據上訴，未上訴及減縮部分已告確定）。並上訴及追加聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2、3項之訴及該部分訴訟費用之裁判（確定部分除外）均廢棄；2.洪櫻芬應再給付上訴人210,875元；3.陳金德、茂濟公司應給付上訴人11萬元；4.洪櫻芬應給付上訴人140,100元；5.洪櫻芬、茂濟公司、陳金德應給付上訴人144,600元。

二、被上訴人則以：

（一）洪櫻芬部分：伊將系爭房屋交付予上訴人時，該屋並無漏水情形，且系爭鑑定報告僅能鑑定該屋有無漏水，不能排除該屋漏水係因花蓮地區於108年4月18日發生地震所致。又系爭房屋之輕隔間牆係建商建造時所設計或係伊之前手所施作，非屬瑕疵給付，且系爭物件調查表非伊所填寫，伊亦未擔保該屋隔間牆之材質，則上訴人主張應以磚牆材料修繕漏水瑕疵，或主張伊應負瑕疵擔保責任，並無理由。況上訴人提出之估價單項目多有重複，牆面尺寸亦有虛報情形，上訴人以此請求修繕費用，

01 顯非合理。再伊並無任何故意隱瞞或欺詐之行為，上訴人亦未  
02 就侵權行為之成立要件為舉證，伊自毋庸負損害賠償責任等  
03 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

04 (二)茂濟公司、陳金德部分：上訴人於108年4月15日點交系爭房屋  
05 時，已親自檢查所有排水、出水、漏水及屋況並無問題，且花  
06 蓮地區於108年4月18日發生地震，臺北地區為4級以上，故伊  
07 等合理懷疑該屋漏水係因地震所致。又上訴人係與茂濟公司簽  
08 訂仲介契約，且上訴人係將服務報酬給付予茂濟公司，而系爭  
09 房屋之輕隔間牆為建商原始建材，並非物之瑕疵，上訴人於購  
10 屋前即居住該屋同棟大樓，對該大樓房屋均為輕隔間牆材質知  
11 之甚詳，且伊等從未向上訴人表示系爭房屋之隔間牆為磚牆，  
12 系爭買賣契約及不動產現況說明書亦未記載該屋之隔間牆為磚  
13 造，故上訴人請求並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上  
14 訴及追加之訴均駁回。

15 三、經查：(一)洪櫻芬於108年1月23日與茂濟公司簽訂委託銷售契約  
16 書，委託茂濟公司居間仲介銷售系爭房屋，並由該公司負責人  
17 陳金德為其經紀營業員，協助出售系爭房屋，而洪櫻芬於同日  
18 在系爭不動產現況說明書所列系爭房屋「有無滲漏水狀況」之  
19 問題勾選「無」；(二)上訴人於108年3月11日與茂濟公司簽訂買  
20 方給付服務報酬承諾書（下稱系爭給付報酬承諾書），經由茂  
21 濟公司仲介，於同年3月13日以550萬元向洪櫻芬買受系爭房  
22 屋，並與洪櫻芬簽訂系爭買賣契約，雙方於同年4月15日完成  
23 交屋後，上訴人分別給付洪櫻芬價金550萬元、茂濟公司服務  
24 報酬11萬元；(三)上訴人於108年5月26日通知茂濟公司之經紀營  
25 業員陳金德，有關係爭房屋之隔間牆有漏水情形，嗣以洪櫻  
26 芬、陳金德涉犯詐欺罪嫌而提起刑事告訴，經臺灣士林地方檢  
27 察署（下稱士林地檢署）以108年度偵字第11112號處分不起訴  
28 等情，為兩造所不爭執，並有系爭不動產現況說明書、委託銷  
29 售契約書、房地產權點交書、漏水照片、系爭買賣契約書、不  
30 動產買賣斡旋契約書、系爭給付報酬承諾書、不起訴處分書等  
31 件附卷可稽（見原審卷第78至90、262至269、290至292頁；本

01 院當事人資料卷第1至5頁），復經本院調取士林地檢署108年  
02 度偵字第11112號偵查卷，核閱屬實，自堪信為真正。

03 四上訴人主張：伊經由茂濟公司之經紀營業員陳金德仲介，向洪  
04 櫻芬買受系爭房屋，詎伊於入住後，發現系爭房屋之浴室及客  
05 廳相連牆壁等處有漏水情形，致伊受有損害，伊自得依民法第  
06 365條、第179條規定，除原審判命洪櫻芬返還價金89,125元  
07 外，請求洪櫻芬再減少並返還價金210,875元；又茂濟公司及  
08 陳金德就洪櫻芬於系爭不動產現況說明書不實記載系爭房屋無  
09 漏水情形，未盡調查及具實告知義務，伊得依民法第571條規  
10 定，請求茂濟公司、陳金德返還服務報酬11萬元；再系爭房屋  
11 為輕隔間，與洪櫻芬就系爭不動產標的現況說明書、物件調查  
12 表記載隔間材料為磚牆一節不符，致伊需拆除系爭房屋之輕隔  
13 間，以磚牆材料重建隔間牆，爰依民法第179條規定，請求洪  
14 櫻芬給付修繕費用140,100元；另伊拆除系爭房屋之輕隔間重  
15 建，需支出修繕前後之搬家費用6,000元、修繕期間之洗衣費  
16 8,400元及住宿費113,400元、修繕後全室細部清潔費16,800  
17 元，合計144,600元，爰依民法第184條第1項前段規定，請求  
18 洪櫻芬、茂濟公司、陳金德賠償144,600元等語。惟為洪櫻  
19 芬、茂濟公司、陳金德所否認，洪櫻芬、茂濟公司、陳金德並  
20 以前詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)上訴人主張依民法第  
21 365條、第179條規定，除原審判命洪櫻芬返還價金89,125元  
22 外，請求洪櫻芬再減少並返還價金210,875元，有無理由？(二)  
23 上訴人主張依民法第571條規定，請求茂濟公司、陳金德返還  
24 服務報酬11萬元，有無理由？(三)上訴人主張依民法第179條規  
25 定，請求洪櫻芬給付修繕費用140,100元，有無理由？(四)上訴  
26 人主張依民法第184條第1項前段規定，請求洪櫻芬、茂濟公  
27 司、陳金德賠償144,600元，有無理由？茲分述如下。

28 (一)關於上訴人請求洪櫻芬再減少並返還價金210,875元部分：

29 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  
30 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  
31 其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣

人依民法第354條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第359條分別定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。再物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之法定無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕疵，出賣人原則上即應負責。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院89年度台上字第2716號、100年度台上字第415號、106年度台上字第2752號、109年度台上字第123號判決意旨參照）。經查：

1. 上訴人主張其於入住系爭房屋後，發現該屋之浴室與客廳相連之隔間牆等處有漏水之瑕疵等情，業據其提出現場照片等件為證（見原審卷第184、185頁）。參酌原審囑託台北市土木技師公會就系爭房屋之浴室與客廳相連牆壁及湯屋外牆之漏水情形為鑑定，經鑑定人勘查系爭房屋外觀、內部牆面，並於相關位置為紅外線探測後，鑑定結果略以：「研判本鑑定標的物『臺北市○○區○○路00巷00號10樓之7』房屋內之輕隔間牆漏水、泡湯池外牆面局部裂縫之原因係局部材質瑕疵以致漏水，非受到108年4月18日花蓮地震之影響。外牆面屬於整棟大樓之公共設施，其局部裂縫應由社區管理委員會負責修補，故應與本案買賣價金增減無關。建議房屋內之輕隔間牆漏水修繕方式為：將該面牆連同木梯整個拆除，再重建該面牆連同木梯。鑑定標的物漏水修繕費經鑑估如表一所列，共計新臺幣89,125元。」等情（見系爭鑑定報告第4頁，證物外放），足見系爭房屋確有屋內輕隔間牆漏水之瑕疵，自己減少系爭房屋作為居

01 住使用之通常效用。是上訴人主張系爭房屋於兩造交付房屋前  
02 有隔間牆漏水之瑕疵，洪櫻芬應負瑕疵擔保責任一節，自非無  
03 據。從而，系爭房屋於移轉上訴人時既有屋內浴室與客廳相連  
04 輕隔間牆漏水之瑕疵，而上開瑕疵之修復費用經系爭鑑定報告  
05 估計為89,125元，則上開瑕疵經修復後，系爭房屋即可恢復其  
06 通常效用狀態，並回復無漏水之正常交易價值，應認上開修復  
07 費用與系爭房屋減少之價金相當，則上訴人請求減少並返還價  
08 金89,125元，尚屬有據。原審據以判命洪櫻芬減少並返還價金  
09 89,125元，自無不合。洪櫻芬辯稱：系爭房屋移轉予上訴人時  
10 並無減少其價值之瑕疵云云，並非可採。

11 2.上訴人雖主張：洪櫻芬、陳金德在系爭不動產標的現況說明  
12 書、物件調查表記載隔間材料為磚牆，卻以品質較差之輕隔間  
13 混充，顯係瑕疵給付，故伊得請求洪櫻芬再減少並返還價金  
14 210,875元等語。惟原審係經上訴人同意始囑託台北市土木技  
15 師公會就系爭房屋之浴室與客廳相連牆壁之漏水情形為鑑定  
16 （見原審卷第65、66頁），而台北市土木技師公會為專業鑑定  
17 機關，且其係在會同上訴人及洪櫻芬至系爭房屋會勘2次，並  
18 帶領具有紅外線探測及映像圖析專業實務能力之大誠工程顧問  
19 有限公司在現場執行紅外線探測後，詳加確認系爭房屋之浴室  
20 與客廳相連牆壁之漏水範圍及原因後，始建議完善之修繕工  
21 法、工作項目、數量、價格，及鑑價修繕費用為89,125元（見  
22 系爭鑑定報告第1至3頁），足見系爭鑑定報告完善詳實，已足  
23 以避免再次漏水之情事，堪以採信。是上訴人主張除原審判命  
24 洪櫻芬返還89,125元外，洪櫻芬應再減少並返還價金210,875  
25 元，並未舉證以實其說，且不具必要性，即無可信。

26 3.又雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說  
27 明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書  
28 上簽章；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，  
29 不動產經紀業管理條例第24條第1項、第2項定有明文。查上訴  
30 人與洪櫻芬所訂系爭買賣契約約定：「點交之買賣標的應以簽  
31 約時之現狀或本約之約定為準。」等旨，且該約及所附系爭不

動產標的現況說明書並未記載系爭房屋之隔間材料為磚牆，有系爭買賣契約、不動產標的現況說明書等件在卷可查（見原審卷第262至269、78至80頁）。至系爭物件調查表雖記載系爭房屋之隔間材料為磚牆（見原審卷第296頁；本院卷第179頁），惟依不動產經紀業管理條例第24條規定，系爭物件調查表並非系爭買賣契約之附屬文件，且洪櫻芬辯稱：系爭物件調查表非伊提供予上訴人，伊對此不知情等語（見原審卷第287頁），茂濟公司、陳金德辯稱：系爭物件調查表為茂濟公司之內部文件，並未對外，係陳金德在上訴人第2次或第3次來看屋時提供給他看的，陳金德從未表示隔間牆為磚造，可能是秘書打錯等語（見原審卷第288頁、本院卷第129頁），而上訴人對系爭物件調查表並非洪櫻芬所提供，且洪櫻芬在訂約時並不知情一節，亦不爭執。準此，自難遽認洪櫻芬曾告知或向上訴人保證系爭房屋內部隔間牆為磚造。況上訴人自承於買受系爭房屋前曾至該屋查看2次（見本院卷第129、130頁），當可知悉系爭房屋之隔間材料為磚牆或輕隔間，且上訴人於起訴時並未爭執系爭房屋有隔間材料之瑕疵，迄系爭鑑定報告回覆原審後，始改稱系爭房屋有內部隔間材質之瑕疵，益證上訴人前揭主張，尚非可採。

4.從而，上訴人主張依民法第365條、第179條規定，除原審判令洪櫻芬返還價金89,125元外，請求洪櫻芬再減少並返還價金210,875元一節，尚屬無據。

(二)關於上訴人請求茂濟公司、陳金德返還仲介費11萬元部分：

按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準（最高法院40年臺上字第1241號、43年臺上字第99號判例意旨參照）。又居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；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1項前段、第2項、第571條分別定有明文。故居間人不

得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須違反其對於委託人之義務而為有利於相對人之行為，或違反誠實及信用方法由相對人收受利益者，始足當之。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）。上訴人主張：茂濟公司及陳金德就系爭不動產現況說明書不實記載系爭房屋無漏水情形，未盡調查及具實告知義務，伊得依民法第571條規定，請求茂濟公司、陳金德返還服務報酬11萬元等語。經查：

1.依上訴人與茂濟公司簽訂之系爭給付報酬承諾書，載明：「立書人（即購屋人，以下簡稱買方）委託茂濟不動產經紀有限公司（以下簡稱受託人）居間仲介購買臺北市○○區○○路00巷00號10樓之7之房地，立書人承諾應於買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬予受託人…」等旨，且上訴人於該承諾書「買方簽章」欄簽名，茂濟公司於「經紀業名稱」欄蓋章，陳金德則於「買方經紀人」欄簽名，有系爭給付報酬承諾書附卷可憑（見原審卷第292頁），準此，系爭給付報酬承諾書之當事人既為上訴人與茂濟公司，陳金德並非該承諾書之當事人，則依上開說明，該承諾書之法律關係自僅存在於上訴人與茂濟公司間，陳金德並不受該承諾書之拘束。是上訴人依民法第571條規定請求陳金德返還服務報酬11萬元，自屬無據。

2.又洪櫻芬於訂立系爭買賣契約前，雖未告知系爭房屋有隔間牆漏水之瑕疵，並於系爭不動產標的現況說明書勾選系爭房屋無漏水之情事（見原審卷第78頁），而應負物之瑕疵擔保責任，惟系爭不動產標的現況說明書係洪櫻芬於108年1月23日與茂濟公司簽訂系爭委託銷售契約同時填寫、簽署（見原審卷第78、88頁），且上訴人自承於同年3月13日與洪櫻芬簽訂系爭買賣契約前，曾由茂濟公司經紀營業員陳金德帶其前往系爭房屋查看屋況2次（見本院卷第129、130頁），復於同年4月15日完成交屋後，始於同年5月26日通知茂濟公司經紀營業員陳金德有關係爭房屋之隔間牆有漏水之情事，自難認茂濟公司有違反對於

01 上訴人應盡之妥為調查注意義務，而為利於洪櫻芬之行為。至  
02 茂濟公司為不動產經紀業，其向委託人即上訴人之相對人即洪  
03 櫻芬收取報酬，係依不動產經紀業管理條例第19條之規定為  
04 之，亦無違反誠實及信用之方法，由洪櫻芬收受利益。足見茂  
05 濟公司並無違反民法第571條規定之情事，應甚明確。

06 3.此外，上訴人就其主張茂濟公司未盡調查及據實告知系爭房屋  
07 之隔間牆有漏水之情形一節，並未舉證以實其說。從而，其主  
08 張依民法第571條規定，請求茂濟公司返還服務報酬11萬元云  
09 云，並非可採。

10 (三)關於上訴人請求洪櫻芬給付修繕費用140,100元部分：

11 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
12 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
13 179條定有明文。而所謂「受利益致他人受損」，係指受益人  
14 取得依權利內容應歸屬於所有人之利益，受益人應負返還不當  
15 得利之義務；「致」他人受損，係指受利益與損害之間須有因  
16 果關係，其間有無因果關係，應視受利益之原因事實與受損害  
17 之原因事實是否同一事實為斷，如非同一事實，縱令兩事實之  
18 間有所牽連，亦無因果關係，而與上開規定不當得利之要件不  
19 合。經查：

20 1.上訴人雖主張：系爭房屋內部隔間材料為輕隔間，與系爭物件  
21 調查表記載隔間材料為磚牆不符，致伊需拆除輕隔間，以磚牆  
22 材料重建隔間牆，伊自得依民法第179條規定，請求洪櫻芬給  
23 付修繕費用140,100元等語，並提出樺實工程有限公司工程估  
24 價單影本1件為證（見本院卷第99頁）。惟上開估價單為影  
25 本，且非樺實工程有限公司正式用印出具，既經洪櫻芬否認為  
26 真正（見本院卷第92、129頁），上訴人未舉證以實其說，且  
27 未提出其他證據以證明上開費用之支出確屬必要，其空言有支  
28 付上開140,100元費用之必要一節，已難採信。況上訴人與洪  
29 櫻芬間並無上開140,100元之給付關係存在，且洪櫻芬亦未因  
30 此無法律上之原因而受有上開140,100元之利益，致上訴人受  
31 有損害，是洪櫻芬就上開140,100元自不成立不當得利。又系

01 爭房屋內部隔間材料為輕隔間，即使與系爭物件調查表記載隔  
02 間材料為磚牆不符，亦與上訴人主張其需拆除輕隔間，以磚牆  
03 材料重建隔間牆，得對洪櫻芬請求給付修繕費用間，兩者並非  
04 基於同一之原因事實，亦無直接損益變動關係，顯難認該損益  
05 之間有因果關係存在，揆諸前開說明，上訴人自無依不當得利  
06 之法律關係，請求洪櫻芬給付修繕費用140,100元之餘地。

07 2.因此，上訴人依民法第179條規定，請求洪櫻芬給付修繕費用  
08 140,100元，亦非可採。

09 (四)關於上訴人請求洪櫻芬、茂濟公司、陳金德給付144,600元部  
10 分：

11 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，  
12 民法第184條第1項前段定有明文。又損害賠償之債，以有損害  
13 之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為  
14 成立要件，故上訴人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立  
15 要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字  
16 第481號判例參照）。而所謂相當因果關係，係指依經驗法  
17 則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認  
18 為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生  
19 同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結  
20 果即有相當之因果關係（最高法院87年度台上字第154號、98  
21 年度台上字第673號判決意旨參照）。經查：

22 1.上訴人主張：伊因拆除輕隔間重建，需支出修繕前後之搬家費  
23 用6,000元、修繕期間之洗衣費8,400元及住宿費113,400元、  
24 修繕後全室細部清潔費16,800元，合計144,600元，伊亦得依  
25 民法第184條第1項前段規定，請求洪櫻芬、茂濟公司、陳金德  
26 賠償144,600元等語，並提出裝修後全室細部清潔服務報價  
27 單、洗衣商店統一發票收據、住宿套房價格介紹、搬家費用行  
28 情等件影本為證（見本院卷第100至104頁），惟為洪櫻芬、茂  
29 濟公司、陳金德所否認，則依前開說明，上訴人自應就其主張  
30 洪櫻芬、茂濟公司、陳金德有侵權行為，並因而致其受有  
31 144,600元之損害之有利於己之事實負舉證之責。查上開服務

01 報價單等件均為影本，經洪櫻芬、茂濟公司、陳金德否認為真  
02 正（見本院卷第92頁），上訴人既未舉證以實其說，且未提出  
03 其他證據以證明上開費用之支出確屬必要，其空言有支付上開  
04 144,600元費用之必要一節，已難採信。又上訴人與洪櫻芬所  
05 訂系爭買賣契約及所附系爭不動產標的現況說明書並未記載系  
06 爭房屋之隔間材料為磚牆，而系爭物件調查表雖記載系爭房屋  
07 之隔間材料為磚牆，惟系爭物件調查表並非系爭買賣契約之附  
08 屬文件等情，業經本院認定如前述。準此，難認洪櫻芬、茂濟  
09 公司、陳金德曾告知或向上訴人保證系爭房屋內部隔間材料為  
10 磚牆。此外，上訴人復未提出其他證據證明洪櫻芬、茂濟公  
11 司、陳金德有何以故意或過失不法侵害上訴人對系爭房屋之權  
12 利，及上開損害與洪櫻芬、茂濟公司、陳金德之行為間有相當  
13 因果關係，揆諸前開說明，上訴人主張依民法第184條第1項前  
14 段規定，請求洪櫻芬、茂濟公司、陳金德賠償上訴人144,600  
15 元之損害，難謂有據。

16 2.從而，上訴人主張依民法第184條第1項前段規定，請求洪櫻  
17 芬、茂濟公司、陳金德賠償144,600元之損害，並非可採。

18 五綜上所述，上訴人主張：(一)依民法第365條、第179條規定，除  
19 原審判命洪櫻芬給付89,125元外，請求洪櫻芬再給付210,875  
20 元；(二)依民法第571條規定，請求茂濟公司、陳金德給付11萬  
21 元；(三)依民法第179條規定，請求洪櫻芬給付140,100元；(四)依  
22 民法第184條第1項前段規定，請求洪櫻芬、茂濟公司、陳金德  
23 給付144,600元，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴判  
24 決（未上訴、減縮部分及追加之訴除外），經核於法並無不  
25 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理  
26 由，應駁回其上訴。另上訴人追加請求之部分，亦屬無據，應  
27 併予駁回。

28 六末按當事人除釋明有民事訴訟法第276條第1項、第447條第1  
29 項但書之情形外，未於準備程序主張之事項，於行言詞辯論程  
30 序時，即不得主張，此觀同法第463條準用第276條、第447條  
31 規定即明。查洪櫻芬於準備程序終結後，始聲請向雲天社區管

01 理委員會函詢系爭房屋之內部隔間材料及施作方式（見本院卷  
02 第151、152頁），上訴人亦遲至本院言詞辯論期日當庭聲請向  
03 臺北市政府地政處函詢系爭房屋之內部隔間材質（見本院卷第  
04 159、160頁），惟上開調查均會延滯訴訟之進行，且無民事訴  
05 訟法第276條第1項各款規定之情形，況本院業已認定如前述，  
06 則洪櫻芬、上訴人聲請為上開調查，即無必要。又本件事證已  
07 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  
08 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此  
09 敘明。

10 七據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由。依民事訴訟法第  
11 449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 11 月 17 日

13 民事第二十三庭

14 審判長法 官 張松鈞

15 法 官 許勻睿

16 法 官 李昆曄

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 19 日

20 書記官 蕭麗珍