

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1108號

上訴人 鄧茂君

0000000000000000

訴訟代理人 陳柏銓律師

林聖智

被上訴人 徐美菊

東永不動產經紀有限公司

0000000000000000

法定代理人 高其鵬

訴訟代理人 林秀香律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年6月29日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6087號第一審判決提起上訴，本院於112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國109年11月23日透過被上訴人東永不動產經紀有限公司（下稱東永公司）居間仲介，與被上訴人徐美菊（下稱其名）簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）782萬元價格，購買徐美菊所有門牌號碼新北市○○區○○路0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落基地，並於同年12月29日過戶，110年1月4日交屋完畢。徐美菊向伊謊稱系爭房屋漏水瑕疵已修繕完畢，並保證系爭房屋不漏水，詎交屋後伊發現系爭房屋之夾層屋衛浴有滲漏、裂縫、粉刷剝落等滲漏水瑕疵（下稱系爭瑕疵），致伊支出修繕費用23萬3,800元，伊得擇一依民法第360條、第184條第1項前段規定，請求徐美菊給付損害賠償23萬3,800元。又徐美菊遲不修繕漏水，伊並因此延宕入住，另受有如附表所示3萬1,432元之費用損失，爰依民法第184

01 條第1項前段規定請求徐美菊賠償之。又徐美菊向伊詐稱漏
02 水瑕疵已修繕完成，並於標的物現況說明書（下稱現況說明
03 書）表明沒有滲漏水情形，致伊陷於錯誤，而為系爭契約第
04 15條第2點之約定（下稱系爭特約），伊得依民法第92條第1
05 項規定，撤銷系爭特約之意思表示。東永公司未善盡調查及
06 告知系爭瑕疵之義務，且未依其承諾提供漏水檢測及驗屋服
07 務，依民法第571條規定，東永公司不得請求報酬。東永公
08 司違反不動產經紀業管理條例（下稱經紀條例）第23條第1
09 項規定，未交付不動產說明書予伊，伊得擇一依民法第179
10 條、第184條第2項規定，請求東永公司返還其所受領之居間
11 報酬15萬6,400元（下稱系爭報酬）。為此求為命徐美菊、
12 東永公司依序給付26萬5,232元、15萬6,400元之判決（上訴
13 人於原審請求徐美菊、東永公司應依序給付26萬5,232元、8
14 5萬7,800元。原判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起一
15 部上訴）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二、三項之
16 訴部分廢棄。(二)徐美菊應給付上訴人26萬5,232元。(三)東永
17 公司應給付上訴人15萬6,400元。

18 二、被上訴人答辯：

19 (一)徐美菊辯以：伊於簽訂系爭契約時已告知系爭房屋係20多年
20 房屋且增建夾層，可能有滲漏水之瑕疵，為免日後爭議，伊
21 與上訴人特於系爭特約約定依現況交屋，且交屋完成後，伊
22 即不負責瑕疵擔保責任。交屋前伊就上訴人所指之漏水、水
23 漬情形，委請專業抓漏人士訴外人葉阿松前往檢查修繕，交
24 屋當日上訴人確認屋況後始同意完成交屋。詎上訴人在交屋
25 3個多月後另委請弘勵工程有限公司驗屋，將屋內裝潢拆
26 除、打掉牆壁，並為試水檢驗，不排除系爭瑕疵為施工不當
27 所造成，伊自不負瑕疵擔保責任等語。答辯聲明：上訴駁
28 回。

29 (二)東永公司則以：兩造在交屋前已就系爭房屋之漏水部分修繕
30 完畢。系爭瑕疵需拆開系爭房屋增建夾層後才能判斷，無從
31 認係交屋前之瑕疵，伊於交屋前亦無法知悉，並無未盡調查

01 義務或告知義務之情形，且無替上訴人檢測漏水及驗屋之義
02 務。伊有提出不動產說明書並向上訴人說明內容，亦無違反
03 經紀條例第23條第1項規定等語，資為抗辯。答辯聲明：上
04 訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷169頁）：

06 (一)上訴人與徐美菊於109年11月23日簽訂系爭契約及現況說明
07 書，並已於110年1月4日交屋完畢，有系爭契約、現況說明
08 書及不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書
09 （賣方）（買方）（下稱點交確認書）附卷可稽（見原審11
10 0年度店司調字第387號卷〈下稱店司調卷〉33至52頁、本院
11 卷141、143頁）。

12 (二)東永公司已向上訴人收取系爭報酬。

13 四、上訴人主張系爭房屋有系爭瑕疵，徐美菊應負損害賠償責
14 任，為徐美菊所否認，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

15 (一)關於上訴人請求徐美菊給付修繕費用23萬3,800元部分：

16 1. 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
17 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
18 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條固定有明文。而民
19 法第360條，係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，
20 必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，
21 而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出
22 賣人請求不履行之損害賠償；又民法關於出賣人物之瑕疵擔
23 保責任，非不得依當事人之特約予以免除（最高法院71年度
24 台上字第208號、83年度台上字第2372號判決意旨參照）。

25 2. 上訴人主張系爭房屋有系爭瑕疵，徐美菊應依民法第360條
26 規定，負損害賠償責任云云。徐美菊則抗辯伊依系爭特約就
27 系爭瑕疵不負擔保責任，且於交屋前已將滲漏水瑕疵修繕完
28 畢，自不負物之瑕疵擔保及侵權行為損害賠償之責等語。經
29 查：

30 (1)系爭特約約定：「買賣雙方合意依房屋現況點交，賣方不負
31 瑕疵擔保責任，但若交屋前有漏水，則賣方負責修繕，交屋

01 完成起，賣方不負責瑕疵擔保責任」（見店司調卷41頁），
02 亦即上訴人與徐美菊約定依「現況」交屋，若交屋前有漏
03 水，徐美菊負責修繕，交屋完成起，徐美菊即不負責瑕疵擔
04 保責任，此顯為免除擔保責任之特別約定。又查系爭房屋於
05 90年建築完成，於109年簽約時屋齡已近20年，並有增建夾
06 層，亦經徐美菊告知上訴人等節，有系爭房屋所有權狀、現
07 況說明書附卷可稽（見本院卷233頁、原審卷70頁），上訴
08 人主張在交屋前發現系爭房屋2樓洗手台下方有潮濕的痕跡
09 （見原審卷139頁），並提出其於109年12月間與訴外人即東
10 永公司之仲介人員洪斌峰LINE對話內容為證（見原審卷141
11 頁），觀之109年12月6日LINE對話內容，上訴人指出2樓廁
12 所洗手台下方有漏水，並表示如何處理等語，洪斌峰則回
13 覆：屋主修繕好交屋給我們，或屋主補貼修繕費給我們自行
14 修繕等語（見原審卷141頁），堪認交屋前上訴人已知悉系
15 爭房屋有漏水。徐美菊在交屋前因上訴人表示有上開漏水情
16 形，因此委託抓漏人員葉阿松維修處理，業經證人葉阿松結
17 證稱：被上訴人請伊看整個房屋有沒有漏水問題，請伊修
18 繕，伊是以目視、開水龍頭的方式檢測及看房屋整個的狀況，
19 伊當時看到系爭房屋夾層洗手台接到膠片及水龍頭的膠
20 片有點鬆，因使用久了會老化，有一點點漏水的情形，後來
21 被上訴人請伊修繕，伊稍微調整一下橡膠，稍微開水試看
22 看，就沒有漏水了，伊有補水泥；夾層牆壁不是壁癌，10幾
23 年前會用氧化鎂板做夾層屋，這板材容易吸水，水和油漬又
24 會慢慢影響牆壁等語（見原審卷182至184頁）。足見系爭房
25 屋交屋前，徐美菊已委由葉阿松檢測系爭房屋有無漏水，並
26 將上訴人所指之漏水情形委由葉阿松修繕完畢後，上訴人與
27 徐美菊始於110年1月4日確認交屋，有點交確認書附卷可憑
28 （見本院卷141、143頁），觀之系爭特約內容除約定現況交
29 屋外，特別就漏水瑕疵為約定，且上訴人亦稱於簽約前已有
30 看屋（見本院卷175頁），並知悉系爭房屋有增建夾層，有
31 現況說明書附卷可憑（見原審卷70頁），後於交屋前再檢測

01 漏水並為修繕，益見上訴人已就系爭房屋可能之漏水瑕疵評
02 估後，始為系爭特約之約定，於交屋後發現之漏水瑕疵，應
03 不在瑕疵擔保責任範圍內，是依系爭特約約定，上訴人不得
04 再就交屋後發現之漏水瑕疵對徐美菊主張瑕疵擔保責任，上
05 訴人主張系爭瑕疵非可由目視、手摸或嗅聞之事項或現象，
06 不應納入系爭特約約定現況交屋之範疇內云云，要非可採。

07 (2)上訴人主張其於交屋後發現系爭房屋有系爭瑕疵存在，徐美
08 菊應負瑕疵擔保責任云云，並舉證人即上訴人委託之裝修人
09 員鄔志宇證詞為證，查證人鄔志宇雖證稱：伊因上訴人委請
10 裝修系爭房屋而在110年3月前往系爭房屋評估，伊依過往經
11 驗，認為夾層屋的衛浴隔間牆有壁癌會有問題，於110年4月
12 左右先做試水，將衛浴間洩水孔塞起來，然後蓄水，蓄水完
13 後側牆部分開始漏水，漏到廊道跟廚房；伊修繕漏水有將夾
14 層隔間拆開，漏水牆面打掉；伊用肉眼或觸摸方式並不知道
15 夾層屋內的漏水情形，若無試水，伊並無看到滴水處在滴水
16 等語（見原審卷148至153頁），足見鄔志宇係在系爭房屋交
17 屋後3個月左右，至系爭房屋試水檢測後認為有漏水之情，
18 則依系爭特約約定，系爭房屋於交屋後發現之漏水瑕疵，不
19 在系爭特約瑕疵擔保責任之範圍內，徐美菊依系爭特約約定
20 即不負瑕疵擔保責任。況且上訴人於交屋後，委託他人將屋
21 內裝潢拆除、打掉牆壁，並為試水檢驗，徐美菊抗辯不排除
22 系爭瑕疵為施工不當所造成等語，尚非無憑，則系爭瑕疵是
23 否於交屋前已存在，亦非無疑，是上訴人上開主張，難認可
24 採。

25 (3)上訴人雖主張徐美菊故意不告知系爭瑕疵，且有保證系爭房
26 屋無漏水瑕疵，不得以系爭特約排除瑕疵擔保責任等語，經
27 提出109年11月18日系爭房屋現況說明書為證（見店司調卷1
28 1頁），徐美菊雖在現況說明書項次27「系爭房屋是否有滲
29 漏水情形」勾選「否」，惟徐美菊於同年月23日簽約時已和
30 上訴人於系爭契約為系爭特約之約定，即以現況交屋，並約
31 定若交屋前有漏水，則賣方負責修繕，交屋完成起，賣方不

負責瑕疵擔保責任，業如前述，自難認徐美菊有保證系爭房屋交屋後無漏水瑕疵，況上訴人亦主張其請技師拆除牆面後始知有系爭瑕疵存在等語（見原審卷23頁），鄔志宇亦證稱無法以肉眼或觸摸方式知悉系爭瑕疵等語，是上訴人主張徐美菊故意不告知系爭瑕疵乙節，洵非可採。

(4)因被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。所謂詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。上訴人主張徐美菊向其詐稱系爭瑕疵已修繕完成，致伊陷於錯誤，而為系爭特約約定，得依民法第92條第1項規定，撤銷系爭特約之意思表示，系爭特約如撤銷，徐美菊即不能主張不負瑕疵擔保責任等語。惟查：上訴人先於109年11月23日簽約時為系爭特約之約定（見店司調卷41頁），嗣被上訴人再委請葉阿松為漏水檢測及修繕後再交屋，已如前述，是上訴人主張徐美菊謊稱系爭瑕疵已修繕完成，致伊陷於錯誤，而為系爭特約約定云云，時序已有錯誤，顯非可採。參以證人鄔志宇證稱：其以肉眼或觸摸方式無法知悉夾層屋內是否有漏水等語（見原審卷152頁），上訴人亦主張其請技師拆除牆面後始知有系爭瑕疵存在等語（見原審卷23頁），足見上訴人係於交屋後3個多月委請鄔志宇修繕漏水因而認系爭房屋有系爭瑕疵，是上訴人據此主張因受徐美菊詐欺得依民法第92條第1項之規定撤銷系爭特約之意思表示，為無可採。

3.上訴人另主張徐美菊謊稱已將系爭房屋漏水瑕疵修繕完畢後才交屋，卻未就系爭房屋為有效修繕，係因故意或過失致上訴人需支付更多修繕費用，應負侵權行為損害賠償之責云云。惟按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。就侵權行為言，被害人應就行為人因故意或過失，不法侵害其權利之事實負舉證責任（參最高法院70年度台上字第2550號判決意旨參

01 照)。經查：徐美菊已於交屋前就系爭房屋漏水情形為修繕
02 完畢，業如前述，即無上訴人主張此部分侵權行為情事，此
03 外，上訴人復未提出其他事證以證明徐美菊有何故意、過失
04 侵害其權利之事實，揆諸前揭說明，其依民法第184條第1項
05 前段規定請求徐美菊損害賠償，於法即屬無據。

06 4. 綜上，上訴人主張系爭房屋有系爭瑕疵，徐美菊應依民法第
07 360條、第184條第1項前段規定，負損害賠償責任云云，為
08 無理由。

09 (二)關於上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求徐美菊賠償
10 附表所示之損害3萬1,432元部分：

11 上訴人主張徐美菊遲不修繕系爭瑕疵，致其受有如附表所示
12 之延遲入住損害3萬1,432元云云，固提出交屋結算明細表、
13 修繕估價單、報價單、驗屋服務費用收據、水費繳納證明
14 單、電費繳費憑證、天然氣繳費證明單、潭天天廈管理委員
15 會管理費繳費單、衛浴試水收據（見原審卷103至107、125
16 至137、169頁）。惟查，徐美菊不負系爭瑕疵之瑕疵擔保責
17 任，有如前述，已難認有何侵權行為可言。況其中水電費、
18 天然氣、房屋稅、地價稅、管理費等費用，本係上訴人為系
19 爭房屋所有權人所應繳納之相關費用，又其中漏水測試檢查
20 及驗屋費用亦係上訴人委託他人測試系爭房屋是否漏水及驗
21 屋，與徐美菊是否應負侵權行為損害賠償責任，亦無相當因
22 果關係，是上訴人此部分主張，洵屬無據。

23 (三)依上，上訴人請求徐美菊賠償修繕費用23萬3,800元、附表
24 所示之損害3萬1,432元，均非可取。

25 五、上訴人主張東永公司應返還系爭報酬，為東永公司以前詞否
26 認，茲分述如下：

27 (一)關於上訴人依民法第179條規定，請求東永公司返還系爭報
28 酬部分：

29 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
30 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
31 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條固有明文。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。又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。

2. 查上訴人已給付系爭報酬予東永公司乙節，為東永公司所不爭執（見不爭執事項(二)）。上訴人主張東永公司未善盡調查及告知系爭瑕疵之義務，且未履行驗屋承諾，依民法第571條規定不得請求系爭報酬，應依民法第179條規定返還所受領之系爭報酬等語，並提出上訴人與洪斌峰間通訊軟體LINE對話紀錄截圖為證（見原審卷141至143頁）。觀諸該LINE對話內容，上訴人於109年11月26日向洪斌峰表示：你們可以「幫忙」驗屋內容是包含哪些等語，洪斌峰則回覆：水電、排水、供水、漏水檢查，而上訴人另於109年12月6日指出：「1.一樓廁所門口旁，2.二樓廁所洗手台下方，3.二樓廁所靠近樓梯間的木板變形，4.二樓小臥室及走道上方的天花板變形」，並表示系爭房屋屋況有問題，如何處理等語，洪斌峰則回覆：交屋之前，會再帶你們去驗屋，有兩種方式，屋主修繕好交屋給我們，或屋主補貼修繕費給我們自行修繕（見原審卷141頁）。查東永公司、徐美菊已委託葉阿松在交屋前檢測並修繕系爭房屋上開漏水，且經上訴人確認交屋完畢，業如前述，足見東永公司已就上訴人所指之屋況問題委託葉阿松處理，再為點交系爭房屋，難認東永公司有何違反調查義務之情形。上訴人自承其於交屋後3個多月，請專業技師檢查系爭房屋始知有系爭瑕疵（見本院卷336、337頁），而東永公司係提供仲介服務者，不具檢查漏水專業技術，上訴人復未提出其他證據證明東永公司明知系爭房屋有

01 系爭瑕疵，而對上訴人蓄意隱瞞，難認其有何違反調查告知
02 義務或善良管理人注意義務之情。

03 3. 至上訴人以109年11月26日、同年12月25日、28日、110年4
04 月19日上訴人與洪斌峰LINE對話內容（見原審卷141至143
05 頁、本院卷205至209頁），主張東永公司承諾提供漏水檢
06 測、驗屋服務，但東永公司並未提供，違反其給付義務云
07 云。經查，依上開上訴人與洪斌峰LINE對話內容，無從認定
08 東永公司有承諾上訴人進行漏水檢測、驗屋服務，且東永公
09 司、徐美菊已就系爭房屋漏水問題委託葉阿松處理，始為點
10 交系爭房屋，業如前述，而依上訴人與東永公司間所簽立之
11 不動產購買意願書約定，東永公司係提供仲介服務，並不包
12 括漏水檢測、驗屋服務乙節，亦為上訴人所不爭執（見本院
13 卷348、371頁），並有該意願書可憑（見本院卷227至229
14 頁），而東永公司為仲介公司亦非從事漏水檢測、驗屋服務
15 公司，並無該漏水、驗屋之專業，從而，上訴人不能證明東
16 永公司違反民法第567條規定，故其主張依民法第571條規
17 定，東永公司不得收取系爭報酬云云，委無可採。

18 4. 承上，東永公司既已居間媒介上訴人與徐美菊完成契約締
19 結，即有權請求報酬之給付，其收取上訴人交付之系爭報
20 酬，非無法律上原因，上訴人依民法第179條規定請求返
21 還，難認有據。

22 (二)關於上訴人依民法第184條第2項規定，請求東永公司給付系
23 爭報酬部分：

24 上訴人主張東永公司未依經紀條例第23條第1項規定，交付
25 不動產說明書予伊，違反保護他人法律，應依民法第184條
26 第2項規定賠償系爭報酬云云。按經紀人員在執行業務過程
27 中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，經紀
28 條例第23條第1項定有明文。東永公司抗辯其於居間系爭買
29 賣交易製作「不動產說明書」，並向上訴人講解及交付不動
30 產說明書等語，並提出不動產說明書為證（見本院卷87至11
31 6頁），觀之上開不動產說明書包含系爭房屋之必要資訊及

類似不動產之交易價格等內容，且明載買賣雙方經東永公司解說後已詳閱並瞭解不動產說明書內容及附件資料無誤後，經上訴人簽名確認（見本院卷89頁），足見東永公司確有提出不動產說明書並以之向上訴人解說。上訴人主張東永公司有違反經紀條例第23條第1項規定，亦非可採。

(三)綜此，上訴人依民法第179條、第184條第2項規定，請求東永公司給付系爭報酬，均無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第360條或第184條第1項前段規定，請求徐美菊給付23萬3,800元，另依民法第184條第1項前段規定，請求徐美菊給付3萬1,432元；及依民法第179條或第184條第2項規定，請求東永公司給付15萬6,400元，均為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，及駁回假執行之聲請，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 21 日
民事第三庭

審判長法 官 劉又菁

法 官 呂綺珍

法 官 王育珍

附表：

編號	內容	金額（新臺幣）
1	水費	763元
2	電費	1,068元
3	天然氣	300元
4	房屋稅	2,023元

(續上頁)

01

5	地價稅	323元
6	管理費	7,455元
7	漏水測試檢查	5,000元
8	驗屋費用	1萬4,500元
合 計		3萬1,432元

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 112 年 11 月 24 日

05

書記官 簡曉君