

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第113號

上訴人 謝安倪

訴訟代理人 謝建福

被上訴人 秦龍生

益宸不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李宸潞

訴訟代理人 周偉中

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9月26日臺灣桃園地方法院110年度訴字第1244號第一審判決提起上訴，本院於112年4月25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：其於民國109年12月19日經被上訴人益宸不動產仲介經紀有限公司（下稱益宸公司）居間仲介，買受被上訴人秦龍生（下稱秦龍生，與益宸公司合稱被上訴人）所有桃園市○○區○○○路0段00巷000號7樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地，雙方簽有買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）1,510萬元，秦龍生並於不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書）中載明系爭房屋無任何漏水情形。詎上訴人於110年2月交屋後，發現系爭房屋之公共浴室門斗腐壞、浴缸側邊牆後壁癌，且浴室用水後會大量滲漏至同號6樓房屋（下稱6樓房屋），顯有漏水之瑕疵，秦龍生故意不告知瑕疵亦構成詐欺行為；另益宸公司對此重要事項，未善盡善良管理人之注意及調查義務，亦應負損害賠償之責。爰依民法第184條第1項

前段、後段、第2項、第359條、第360條等規定，擇一請求秦龍生給付防水工程費用150,777元、重新施作地磚費用492,800元、6樓修繕費用15萬元、租金支出48萬元、交易價值損失24萬元，共計1,513,577元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另依民法第227條準用第226條第1項規定，請求益宸公司給付1,540,957元（前述1,513,577元再加計防水工程費用27,380元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；且如有任一被上訴人為全部或一部之給付，其餘被上訴人於該給付範圍內免給付義務（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則答辯如下：

（一）秦龍生部分：

系爭房屋於出售前，從未發生漏水情形，上訴人所稱漏水至6樓房屋之事件，係因其疏未關閉水龍頭之不當使用所導致，故除就臺北市建築師公會鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）認定之防水工程費用27,380元部分外，上訴人所稱之其他損害，均不應由秦龍生負擔。

（二）益宸公司部分：

其於兩造簽訂系爭買賣契約前，已向秦龍生詢問系爭房屋有無漏水情形，經秦龍生於現況說明書上簽名確認並無漏水，而上訴人所指之漏水事件，係因上訴人未關水龍頭之行為所致，且依系爭鑑定報告所載漏水狀況，益宸公司亦無法察覺，自無未盡善良管理人注意義務之情事。

三、原審就上訴人於原審之請求，判決其一部勝訴即命秦龍生給付上訴人27,380元本息，並駁回其餘部分之請求及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第2、3項之訴部分廢棄。（二）秦龍生應再給付上訴人1,513,577元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）益宸公司應給付上訴人1,540,957元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）前2項所命給付，如任一被上訴人已

01 為給付，其他被上訴人於給付範圍內，免給付義務。(五)願供
02 擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴駁
03 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（原判
04 決關於命秦龍生給付27,380元本息部分，未據秦龍生聲明不
05 服提起上訴，非本院審理範圍）。

06 四、上訴人主張其經益宸公司居間仲介，於109年12月19日與秦
07 龍生簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人購買秦龍生所有之系
08 爭房屋及坐落土地，買賣價金為1,510萬元，秦龍生並於現
09 況說明書中載明系爭房屋無漏水情形等情，業據其提出服務
10 費用證明書、不動產買賣契約書、現況說明書等為證(見原
11 審卷第11-24頁)，且為被上訴人所不爭執，自堪信為真實。

12 五、上訴人主張秦龍生於系爭買賣契約所附現況說明書中，載明
13 系爭房屋無漏水情形，然交屋後經上訴人發現系爭房屋之公
14 共浴室存有漏水瑕疵，並於用水後大量滲漏至6樓房屋，故
15 秦龍生除原判決所命給付之27,380元本息外，應再賠償上訴
16 人1,513,577元。秦龍生固不否認系爭房屋有系爭鑑定報告
17 所認定之漏水瑕疵，然否認需另賠償上訴人1,513,577元之
18 損害。經查：

19 (一)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
20 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第36
21 0條前段定有明文。查，秦龍生於出售系爭房屋時，於現況
22 說明書中關於「現況是否有滲漏水之情形」欄位，勾選
23 「否」，並親自簽名確認，此有現況說明書存卷可考(見原
24 審卷一第23、24頁)，足見其確有保證系爭房屋並無滲漏水
25 瑕疵之情事。然查，系爭房屋之公共浴室，經臺北市建築師
26 公會鑑定後，認定：「1.系爭浴室地坪使用不當積水時，有
27 水滲漏至樓下(6樓)。2.查該滲漏水原因有二：a.浴缸牆與
28 地磚砂漿抹縫間隙未處理，又地坪牆角間隙無矽膠填縫收
29 邊，可能造成地坪積水容易由磁磚及牆角縫隙滲入樓板，若
30 樓板有裂縫，即會發生滲漏水事件。b.又因台灣地區多地
31 震，樓板受震易產生裂紋，浴室水氣若滲入，經多年後樓板

01 內鋼筋生鏽膨脹，促使裂縫加大，將發生漏水。」，此有系
02 爭鑑定報告書1份在卷可參(見原審卷一第157頁)，且兩造就
03 上開鑑定結論均無爭執(見本院卷第97、98頁)，足見系爭房
04 屋之公共浴室確有浴缸牆與地磚砂漿抹縫間隙未處理，及地
05 坪牆角間隙無砂膠填縫收邊，以致地坪積水易由磁磚及牆角
06 縫隙滲入樓板，並經樓板裂縫滲漏至6樓房屋之瑕疵(下稱系
07 爭漏水瑕疵)無誤，且應為系爭房屋交付予上訴人之前，即
08 已存在之瑕疵。是以，系爭房屋之公共浴室既有系爭漏水瑕
09 疵存在，而不具秦龍生所保證之品質，則上訴人依民法第36
10 0條規定，請求秦龍生負損害賠償之責，即非無據。

11 (二)上訴人雖主張因系爭房屋存有系爭漏水瑕疵，造成其受有防
12 水工程費用178,157元、重新施作地磚費用492,800元、6樓
13 修繕費用15萬元、租金支出48萬元、交易價值損失24萬元，
14 共計1,540,957元之損害，扣除原判決業已判命秦龍生賠償
15 之防水工程費用27,380元，秦龍生應再給付上訴人1,513,57
16 7元云云。然查：

17 1.關於系爭漏水瑕疵之修復方式及費用，業經系爭鑑定報告認
18 定：「本案建議優先採用：(1)以滲透性防水漆填補磁磚間
19 隙。(2)浴缸、牆壁之牆角間隙以砂膠填縫收邊。…(3)相鄰臥
20 室牆壁滲水痕跡6m²，以補漆修復。以上修復費用合計27,38
21 0元。」，此有系爭鑑定報告在卷可佐(見原審卷一第158
22 頁)。上訴人雖稱依負責鑑定之楊長榮建築師於原審到庭所
23 述，以防水漆及砂膠填補縫隙之效果僅能維持5年，且外表
24 如刮傷即會喪失防水效果，未達修復之中等品質，應以重新
25 剷除地磚之方式修復始屬適當云云，然楊長榮建築師就此業
26 於原審陳稱：「(鑑定報告提到說你不反對原告的剷除磁磚
27 修復法？那個方法效果比較好？)我不反對原告施作此方
28 法，我建議的方式比較好，因為你剷除磁磚後會傷到浴缸、
29 馬桶、地板，會更醜及防水更困難」等語(見原審卷一第25
30 6頁)，足徵以其身為建築師之專業知識經驗判斷，以防水
31 漆及砂膠填補縫隙之修復方式，即可使系爭房屋公共浴室發

01 生滲漏水之位置，回復至不漏水之狀態，且此方式較之上訴
02 人所指剷除磁磚之方式，更為經濟、美觀、實用，且不致影
03 響其他浴室設備，而屬較佳之修復方式；至上訴人雖稱上述
04 修復方式之效果僅能維持5年，且矽膠材質易因時間及刮傷
05 而失去防水功效云云，然衡諸重新以矽膠填縫方式施作之費
06 用，1公尺僅需約100元，業據楊長榮建築師陳明在卷（見原
07 審卷一第256頁），則相較於上訴人所提需剷除磁磚再施作
08 防水工程之費用各需耗費492,800元、178,157元（見原審卷
09 一第43-45頁），自仍屬更為適當合理之修復方式。是本院
10 經斟酌上開事證，認系爭漏水瑕疵，以系爭鑑定報告所採之
11 前述方式修復，應為已足，上訴人主張需以剷除磁磚再重新
12 更換防水膜之方式修復，尚難認必要，則其請求秦龍生需再
13 賠償643,577元（ $492800 + 000000 - 00000 = 643577$ ）之修復
14 費用，自非可准許。

15 2.上訴人復主張因系爭房屋公共浴室之系爭漏水瑕疵，導致其
16 使用該浴室後，於110年3月11日發生大量滲漏水至6樓房屋
17 之情事（下稱110年3月11日漏水事件），並因此受有需賠償
18 6樓房屋屋主修繕費用15萬元之損害云云。然查，依系爭鑑
19 定報告所載，系爭房屋公共浴室之漏水情形，係以水噴灑該
20 浴室之地坪及牆壁進行試水檢測，約10分鐘後，可於6樓房
21 屋浴室上方樓板裂縫處發現滲漏水，漏水情形為約每隔10秒
22 出現1滴漏水，漏水量甚少（見原審卷一第156、157頁），
23 而觀諸上訴人所指110年3月11日漏水事件，則係在6樓房屋
24 之臥室及浴室上方樓板出現「全面性嚴重漏水」，且「臥
25 室」天花板之漏水情形，較浴室天花板之漏水情形更為嚴
26 重，此業據證人即6樓房屋住戶陳高斌於原審到庭證述明確
27 （見原審卷二第68頁），並有系爭鑑定報告存卷可參（見原
28 審卷一第156頁），則以110年3月11日漏水事件係發生大量
29 漏水之情形觀之，是否為一般正常用水下，因浴室地磚縫隙
30 或浴缸及牆壁間隙防水設施不足所得造成之現象，已非無
31 疑。再參以依證人陳高斌所述，其於110年3月11日發現漏水

情形後，係先請大樓管理人員聯絡上訴人，因無法取得聯繫，而由管理人員暫將系爭房屋之總水源關閉，漏水情形始逐漸趨緩，而在此之前均未曾發現漏水情形（見原審卷二第68、69頁），及上訴人曾於LINE通訊軟體之對話中表示「水龍頭壞了」（見原審卷二第60頁），並斟酌系爭鑑定報告亦認「鑑定人頗能認同被告之質疑，原告可能疏忽水龍頭未關，用水溢滿出浴室外至臥室地坪，才會發生6樓臥室上方樓板大量漏水」等情，當可合理推論110年3月11日漏水事件，應係上訴人因故使系爭房屋公共浴室地板長時間大量積水，甚而溢出浴室外之地坪所致，尚非一般使用浴室盥洗或清潔所得造成。是以，系爭房屋之公共浴室雖有系爭漏水瑕疵，然在一般使用情況下，既不致造成6樓房屋發生大量漏水之情形，且如前所述，110年3月11日漏水事件應係上訴人因故使浴室地板長時間大量積水甚而溢出浴室外所造成，自難認因此事件所致系爭6樓房屋發生之相關損害，與系爭房屋公共浴室之系爭漏水瑕疵間，有相當因果關係存在。另上訴人雖稱在浴室大量用水本屬常態，故110年3月11日漏水事件仍應為系爭漏水瑕疵所導致云云，然上訴人離去系爭房屋，卻使水龍頭持續出水以致公共浴室地坪大量積水甚而溢出浴室外之行為，顯非正常之浴室用水型態，且在正常用水狀況下，該浴室之系爭漏水瑕疵僅足造成微量之滲漏水情形，前均已詳述，自無從認定110年3月11日漏水事件所造成之6樓房屋受損情形，與系爭漏水瑕疵有相當因果關係存在，上訴人前開主張，並無可採。況查，上訴人迄今仍未就110年3月11日漏水事件對6樓房屋屋主為任何賠償，業據上訴人自承在卷（見本院卷第99頁），則上訴人所稱因此受有6樓房屋修繕費用15萬元之損害云云，亦非可取，其此部分請求，自不應准許。

3. 上訴人又稱因系爭房屋發生漏水爭議，無裝修業者願意進場施工，故其至今無法入住，需另行租屋，而受有租金損失共計48萬元云云。然觀諸110年3月11日漏水事件之發生位置及

01 原因，實無不能確認系爭房屋係何一浴室漏水，以致上訴人
02 亦無法使用另間浴室之情事，且上訴人亦無法證明依系爭房
03 屋公共浴室之系爭漏水瑕疵，在客觀上有何使上訴人不得居
04 住使用系爭房屋其他空間之情事，則其僅以前述理由，主張
05 需另行租屋，並請求秦龍生賠償48萬元之租金損害，自無理
06 由，非可准許。

07 4.又所謂不動產交易價值減損，應係指具有某項瑕疵之不
08 動產，縱將該瑕疵予以修復，相較於其他條件相似之不動產，
09 仍因該項瑕疵之污名，而造成市場交易價格減損之現象。經
10 查，系爭房屋之公共浴室雖有系爭漏水瑕疵，然其瑕疵情形
11 僅為「浴缸牆與地磚砂漿抹縫間隙未處理、地坪牆角間隙無
12 砂膠填縫收邊」，且修復方式乃以防水漆或砂膠填補磁磚或
13 牆角縫隙，施工所需費用包含補漆在內亦僅需27,380元，前
14 已有詳述，足見該項瑕疵對於系爭房屋安全性、使用效能及
15 居住品質等之影響應屬有限，且修復方式亦非困難，則以此
16 瑕疵情節，並衡諸一般社會通念及交易常情，當不致造成系
17 爭房屋因污名化而發生交易價值減損之情形，是上訴人主張
18 因系爭漏水瑕疵而受有系爭房屋交易價值減損之損害，並請
19 求秦龍生負賠償之責，亦難認有據，無從准許。

20 5.綜上所述，上訴人依民法第360條規定，請求秦龍生再給付
21 上訴人1,513,577元，應非有據。上訴人另依民法第184條第
22 1項前段、後段、第2項、第359條等規定為請求，經核亦不
23 能受更有利之判決，自無庸再予審究，併此敘明。

24 六、上訴人另主張益宸公司為不動產交易仲介業者，對於系爭房
25 屋有無漏水瑕疵，未應善良管理人之注意及調查義務，以致
26 上訴人受有損害，上訴人應得依民法第227條準用第226條第
27 1項規定，請求益宸公司給付1,540,957元等情，為益宸公司
28 所否認。經查：

29 (一)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，民法第567條第1項、第2項分別定有明文。又按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。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，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明定。而在房地產仲介業業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660號判決意旨參照）。惟仲介業者雖以不動產交易居間為業，仍非專業之鑑定人，是關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物之性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，指其有違居間人之調查及報告義務。

(二)經查，系爭房屋存有系爭漏水瑕疵，固經本院認定屬實，惟依系爭鑑定報告記載內容，可知該漏水情形需在系爭房屋之公共浴室，以水連續噴灑地坪及牆壁進行試水檢測，約10分鐘後，始可於6樓房屋之浴室上方樓板裂縫處發現滲漏水，且每隔約10秒出現1滴漏水，漏水量甚少，此有系爭鑑定報告在卷可考（見原審卷一第156、157頁），則上述漏水情形既需經專業人員藉由前述檢測方式，始得發現，非以肉眼觀察系爭房屋內部情形，即可查知確認；且益宸公司曾詢問秦龍生系爭房屋有無漏水，及要求秦龍生填寫現況說明書，均經秦龍生表示並無漏水，並在現況說明書中簽名確認，亦有現況說明書附卷可佐（見原審卷一第23、24頁）；復佐以證人陳高斌證稱於110年3月之前，從未發現系爭房屋有漏水情

形等語（見原審卷二第69頁），均足見益宸公司確已就系爭房屋有無漏水乙事，以通常合理之調查方式，確認其現狀並為說明，且衡以縱系爭房屋原屋主秦龍生或6樓房屋住戶陳高斌，在110年3月11日漏水事件發生之前，亦不知有漏水瑕疵存在，更無從僅因益宸公司未進行專業檢測而發現系爭房屋之系爭漏水瑕疵，即指其未盡善良管理人之注意及調查義務。至上訴人雖稱系爭房屋公共浴室之門框有腐壞情形，益宸公司當可據此查知該浴室有漏水瑕疵云云，惟浴室本屬濕氣較重之處，能否僅因浴室門框有受潮腐壞之痕跡，即遽為推斷該浴室有漏水情形，實有疑義，況系爭鑑定報告亦認浴室木門框受潮腐損，與系爭漏水瑕疵無大相關（見原審卷一第158頁），是上訴人遽以浴室門框下緣有受潮腐損之痕跡，即謂益宸公司未善盡調查義務云云，仍難認可採。準此，上訴人以益宸公司未盡善良管理人之注意及調查義務為由，主張得依民法第227條準用第226條第1項規定，請求益宸公司賠償其所受損害，洵非有據，不應准許。

七、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第359條、第360條等規定，請求秦龍生再給付1,513,577元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另依民法第227條準用第226條第1項規定，請求益宸公司給付1,540,957元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，且如有任一被上訴人為全部或一部之給付，其餘被上訴人於該給付範圍內免給付義務，均非有據，不應准許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法、所用證據及調查證據之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果且無調查必要，爰不逐一論列及調查，附此敘明。

九、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。

01 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

02 民事第二十庭

03 審判長法 官 周祖民

04 法 官 張永輝

05 法 官 馬傲霜

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
10 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
11 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
12 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
13 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

15 書記官 崔青菁