

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第550號

上訴人 劉明亮
被上訴人 喬健建設有限公司

兼法定代理人 林承毅
共 同

訴訟代理人 洪誌聖律師
被上訴人 日日生行銷有限公司

兼法定代理人 蕭弼群
共 同

訴訟代理人 吳冠逸律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國113年11月21日臺灣士林地方法院112年度訴字第931號第一審判決，提起上訴，並為訴之追加，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人喬健建設有限公司、林承毅應連帶給付上訴人新臺幣53萬3,035元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、被上訴人日日生行銷有限公司、蕭弼群應連帶給付上訴人新臺幣53萬3,035元，及自民國113年1月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、本判決第二、三項所命給付，如任一人已為給付，其他人於其給付範圍內同免給付義務。
- 五、其餘上訴及追加之訴均駁回。
- 六、第一、二（含追加之訴，減縮部分除外）審訴訟費用，由被

01 上訴人連帶負擔35%，餘由上訴人負擔。

02 七、其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
06 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
07 第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於原審依民法第
08 227條第1項、第231條第1項、第359條本文、第227條之1、
09 不動產經紀業管理條例第26條第2項為請求（見原審卷第14
10 頁、第459頁），提起上訴後，於本院審理中對被上訴人喬
11 健建設有限公司（下稱喬健公司）追加上訴人與喬健公司簽
12 立之山海觀房屋土地買賣合約書（下稱系爭契約）第7條第2
13 項約定及民法第179條、第195條第1項、第213條第1項、第2
14 項、第188條第1項前段規定為請求權基礎（見本院卷第173
15 頁）。被上訴人雖不同意追加，然上開訴之追加，經核與原
16 請求之原因事實，均係基於同一契約所衍生之糾紛，二者間
17 請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，基於紛糾一次
18 解決性原則，係符合上開規定，應予准許。

19 二、按提起第二審上訴，雖應於上訴狀表明對於第一審判決不服
20 之程度及應如何廢棄或變更之聲明，但其聲明之範圍，至第
21 二審言詞辯論終結時為止，仍得擴張或變更之，此觀民事訴
22 訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高
23 法院96年度台抗字第155號裁定意旨參照）。查，本件上訴
24 人原請求被上訴人4人連帶賠償，嗣於本院審理中減縮為喬
25 健公司與林承毅、日日生公司與蕭弼群各負不真正連帶賠償
26 責任；上訴人就請求金額其中新臺幣（下同）53萬3,035元
27 之法定遲延利息起算日，原上訴聲明請求自自原審變更聲明
28 暨陳報狀繕本送達最後一位被告之翌日即民國112年4月1日
29 起算（見本院卷第19頁），於本院審理中迭經擴張起算日
30 後，最終減縮自113年1月6日起算（見本院卷第400頁），核
31 均屬減縮上訴聲明，依上開規定，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、上訴人主張：伊係經由不動產經紀業者即被上訴人日日生行
03 銷有限公司（下稱日日生公司）向喬健公司購買位於新北市
04 ○○區山海觀建案中如附表一所示不動產（房屋部分下稱系
05 爭房屋，並與土地合稱系爭房地），伊與喬健公司於111年8
06 月10日簽訂系爭契約，約定買賣價金為1,726萬元，經伊給
07 付完竣，喬健公司於111年8月30日將系爭房地交付予伊，並
08 於111年9月1日辦妥系爭房地所有權移轉登記，於111年9月4
09 日完成點交後，旋陸續發現系爭房屋存有如附表二所示瑕疵
10 （下稱系爭瑕疵）及附表三所示瑕疵，經伊屢次要求日日生
11 公司及喬健公司修繕均未能完全修復，故伊於111年10月22
12 日以LINE訊息告知日日生公司，拒絕再讓其等修復瑕疵，而
13 由伊自行修繕。伊因系爭瑕疵受有修繕費用53萬3,035元、
14 系爭房地交易價值減損86萬3,000元之損害，喬健公司自應
15 予以賠償或減少同額價金。而日日生公司為不動產經紀業，
16 其員工未告知系爭瑕疵，亦未說明系爭房地曾有因滲漏水修
17 補之情，更未協助伊對系爭房地進行必要之檢查，致伊受有
18 上開損害，伊得依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
19 定，請求日日生公司賠償上開修繕費用及交易價值貶損之損
20 失。另伊因喬健公司未能盡其保固及瑕疵擔保責任，而生莫
21 大心理壓力及痛苦，致身體健康權受有損害，且情節重大；
22 及日日生公司員工因故意或過失，違反不動產經紀業管理條
23 例規定而未應揭露重要資訊、提供必要文件及協助義務，致
24 瑕疵因拖延而惡化，增加伊之心理壓力及痛苦，亦使伊身體
25 健康權受有損害，且情節重大，致受有非財產上損害賠償25
26 萬元，伊得分別依民法第227條之1、第195條第1項本文規
27 定，對喬健公司、日日生公司請求賠償。又喬健公司之法定
28 代理人林承毅，及日日生公司之法定代理人蕭弼群，亦應依
29 公司法第23條第2項規定分別與其所屬公司連帶負損害賠償
30 責任。爰依系爭契約第7條第2項約定及民法第179條、第195
31 條第1項、第213條第1項、第2項、第188條第1項前段、第22

01 7條第1項、第231條第1項、第359條本文、第227條之1、不
02 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，擇一求為命：被上
03 訴人應連帶如數給付本息之判決（原審判決駁回上訴人之
04 訴，上訴人不服，提起上訴。減縮後之上訴聲明：(一)原判決
05 廢棄；(二)喬健公司、林承毅應連帶給付上訴人164萬6,035
06 元，及其中139萬6,035元自113年1月6日起、25萬元自民事
07 追加訴之聲明暨準備三狀繕本送達翌日即113年1月24日起，
08 均至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)日日生公司、蕭
09 弼群應連帶給付上訴人164萬6,035元，及其中139萬6,035元
10 自113年1月6日起、25萬元自113年1月24日起，均至清償日
11 止，按年息5%計算之利息；(四)上開第二、三項給付，如有
12 任一項被上訴人已為給付，他項被上訴人於該給付範圍內同
13 免給付義務；(五)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被上訴人則以下詞置辯：

15 (一)喬健公司及林承毅部分：

16 喬健公司與上訴人於111年8月30日已就系爭房地確認無瑕疵
17 後辦理點交完畢，上訴人並有簽署房屋交接切結書（下稱系
18 爭切結書），已載明無瑕疵存在，顯見系爭房屋交屋時並無
19 上訴人所稱之瑕疵存在，交屋後已生危險負擔之轉移，上訴
20 人既主張交屋前已存在瑕疵，且該瑕疵係基於可歸責於喬健
21 公司之事由所生，卻未請專業機構進行鑑定，自難認已盡舉
22 證責任，上訴人依民法第367條、第227條規定對喬健公司為
23 請求，自屬無據。而上訴人雖追加依公司法第23條第2項規
24 定對林承毅為請求，但未具體指明林承毅有何故意或過失，
25 且上訴人於111年8月30日交屋當日即已知悉損害以及賠償義
26 務人，卻遲至113年10月2日始對林承毅為請求，顯已罹於2
27 年消滅時效等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

28 (二)日日生公司及蕭弼群部分：

29 上訴人之舉證均不足以證明系爭瑕疵存在。系爭房屋於點交
30 前已進行驗屋，初驗時所發現瑕疵均已修繕完成，上訴人始
31 同意點交，並有簽署系爭切結書，上訴人事後翻異其詞，顯

有違誠信原則及禁反言原則。而日日生公司已善盡不動產代銷業者之注意義務，上訴人所稱之漏水瑕疵屬隱藏性瑕疵，已超越日日生公司基於居間或代銷專業所能查知之範圍，上訴人自無從謂日日生公司有違反不動產經紀業管理條例之規定。而上訴人於111年8月30日交屋當日即已知悉損害及賠償義務人，卻遲至113年9月23日始對蕭弼群為請求，顯已罹於2年之消滅時效等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人於111年8月10日透過日日生公司向喬健公司購買系爭房地，約定買賣價金為1,726萬元，經上訴人給付完竣，喬健公司於111年8月30日將系爭房地交付上訴人，並於111年9月1日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人等情，為兩造所不爭執（見原審卷第293至294頁，本院卷第154至155頁），堪信為真。

四、得心證之理由：

上訴人擇一依系爭契約第7條第2項約定、民法第359條本文、第179條、第227條第1項、第231條第1項、第195條第1項、第227條之1、第213條第1項、第2項、第188條第1項前段規定請求喬健公司負損害賠償責任；依公司法第23條第2項規定請求林承毅負損害賠償責任；擇一依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第195條第1項、第227條之1規定請求日日生公司負損害賠償責任；依不動產經紀業管理條例第26條第2項、第22條第1項第5款第3項、第23條第1項、第24條第1項、第2項、第24條之2第3款、第4款、第5款、公司法第23條第2項規定請求蕭弼群負賠償責任，並請求喬健公司與林承毅、日日生公司與蕭弼群各負連帶賠償責任，及成立不真正連帶之損害賠償責任，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

(一)系爭房地自交屋時起即存有系爭瑕疵，且其發生原因係可歸責於喬健公司；上訴人之舉證不足證明有附表三所示瑕疵存在：

上訴人主張：系爭房地自交屋時起即存有系爭瑕疵、附表三

01 所示瑕疵，且係基於可歸責於喬健公司之事由所致等語，為
02 被上訴人所否認，並辯稱：上訴人於交屋時並未表示有瑕
03 疵，且已簽立系爭切結書，上訴人無法舉證證明該等瑕疵於
04 交屋時已存在，自非可歸責於被上訴人云云。經查：

- 05 1. 證人詹雅涵於本院結證稱：伊之前是日日生公司的員工，在
06 111年10月間退休。上訴人入住系爭房屋後陸續發現系爭瑕
07 疵及附表三所示瑕疵，上訴人會在第一時間通報伊，伊會到
08 瑕疵現場確認瑕疵事實後，通知營造廠的工地主任陳韋廷，
09 再轉知上訴人修繕時間及方式。原證4是上訴人與伊之line
10 對話，其中第3頁（即原審卷第140頁）是伊告知上訴人，主
11 任陳韋廷下週一或二會來修繕頂樓積水以及插座漏水，第7
12 頁（即原審卷第144頁）是說隔天主任會來補客廳的油漆，
13 因為用鑽孔打針補牆角滲水牆面後必須用油漆回復原狀。伊
14 都有呈報主任所有要修繕部分，陳主任有去現場看，也有請
15 工人到現場鑽孔維修，有沒有修好伊不知道，因為伊不是做
16 工程的，不過上訴人有一直跟伊說還沒有修好。上訴人所稱
17 插座漏水、浴室牆面壁癌、主臥室窗戶下面壁癌、踢腳板發
18 霉等情，確實都有發生。系爭房屋出售給上訴人之前，未曾
19 對插座進水及落地門下方的壁癌維修過。系爭房屋是新成
20 屋，在交屋前主任會進行初驗、複驗，確認地板有沒有平、
21 窗戶可不可以拉，及牆壁粉刷，會有主任的驗屋單，驗屋單
22 上面會有客戶的簽名，但驗屋單不會附在買賣契約書後面。
23 上訴人跟伊說房子有瑕疵的時候，該房子尚未裝潢。上訴人
24 交屋時伊有陪同，上訴人與一般付清買賣價金後交屋的屋主
25 不同，上訴人是現金買房，但還有尾款還沒有付清，就急著
26 要借屋裝潢，所以還沒有拿到權狀就先搬進去，尾款有沒有
27 給伊不知道，後來伊就離職了。系爭房屋是新成屋，販售時
28 房屋都已經蓋好，瑕疵在交屋前就已經發生，但因為已經修
29 復，所以上訴人看屋時沒有發現這些瑕疵，在上訴人點交後
30 通知伊有瑕疵，伊才發現是相同地方又發生相同瑕疵等語
31 （見本院卷第231至236頁）。證人陳韋廷於本院結證稱：上

01 訴人在交屋後有反應原證3照片（即原審卷第80至136頁照
02 片）這些漏水、壁癌、水管堵塞等問題，依照原證4之LINE
03 對話紀錄，應該是由詹雅涵告知伊。系爭房屋初驗時，上訴
04 人有講一些缺失，伊有進到系爭房屋內做壁癌、插座、漏水
05 用打針方式維修，插座、漏水部分，不確定後來有沒有修
06 好，因為太久了；浴室壁癌部分的漏水，伊們有請廠商來處
07 理，但上訴人不接受廠商處理的方式，廠商有做，做到一半
08 上訴人就說要自己處理，所以上訴人另外找自己的廠商來
09 做，由他自己接手處理，伊們就沒有再做了。伊與喬健公司
10 員工簡志煌有去系爭房屋內查看瑕疵。伊為了維修插座漏水
11 在頂樓擦防水膠（即附表二編號2）。5樓窗戶外的防水膠是
12 伊請廠商處理，本來是透明的，因為天氣關係，變質變成白
13 色。落地門外的防水膠是伊請廠商做的（即附表二編號1
14 9）。伊為營造廠工地主任，在興建完成要交屋給喬健公司
15 前，伊們有做自主檢查，當時有沒有對喬健公司點交我不記
16 得了，後來等通知要交屋驗收了，才和上訴人做初驗的動
17 作，初驗過了就針對初驗缺失改善，之後再做複驗，在初、
18 複驗完成後才算完成交屋。上訴人所稱排水孔安裝錯位造成
19 水管堵塞、頂樓陽台堵塞、後陽台堵塞等情，並不在伊們自
20 主檢查的範圍內。也不在跟屋主初驗的範圍內。初驗範圍是
21 門、窗、天花板、牆壁、浴室，門窗有無緊閉、有無刮傷、
22 牆面有無漏水…現場我們都會紀錄下來。上訴人所稱馬桶糞
23 管沒有接到底，中間有一段是中空的沒有水管等情，因為是
24 機電廠商安裝的，他們安裝好後伊不可能會敲開來看，所以
25 伊不知道有這樣的情形等語（見本院卷第236至242頁）。證
26 人簡志煌於本院結證稱：伊與喬健公司法代林承毅是朋友，
27 林承毅找伊去看一下上訴人的房子了解一下狀況，所以伊有
28 跟陳韋廷去過系爭房屋一次，去看瑕疵，由上訴人告知伊們
29 哪些部分有瑕疵，伊跟著他看，但伊沒有紀錄、也沒有拍
30 照。伊當時看到的是原審卷第93、94、95、97、98、99、10
31 0頁的牆面壁癌部分，其他的伊沒有看到等語（見本院卷第2

42至244頁）。證人即鐵工湯春吉於本院結證稱：伊於111年10月30日進入系爭房屋內估價時，房子沒有裝潢。伊當時以肉眼觀察，有看到壁癌、踢腳板發霉、地磚靠進牆邊的縫都沒有填補，用踢腳板做遮掩。系爭瑕疵都有看到。落地門下方壁癌及插座漏水的問題，裝了陽台的雨遮後已經解決。主臥室小窗戶下方地板的壁癌，也是裝了陽台的雨遮後解決了。排水孔錯位以及二間浴室漏水壁癌的問題，有請伊們抓漏檢查，查漏結果即與附表二的主臥11月18日（即編號12）、11月28日（即編號13）、客浴9月18日（即編號15）、9月24日（即編號16）、12月7日（即編號18）瑕疵情形相同。防水膠已經膨脹脫落，浴室必須要重新打掉做防水才不會有問題。依伊個人經驗，有滲水才會有壁癌，應該是交屋前就有了，上訴人房子是山上最頂端的房子，所以他房子的受風面大一定會滲水，又是頂樓，東北季風大小也有關係等語（見本院卷第244至248頁）。佐以上訴人所提出之系爭房屋瑕疵現況照片（見原審卷第80至136頁）、上訴人與日日生公司業務窗口詹雅涵之Line對話紀錄截圖（見原審卷第138至151頁、第352頁）、上訴人將客臥室浴廁拆除重新施作之照片（見原審卷第324至340頁）、上訴人與陳韋廷之Line對話截圖（見原審卷第400至402頁）。可見系爭房屋在興建完成要交屋給喬健公司前，營造廠有作簡易自主檢查，但不包含排水孔安裝錯位造成堵塞，在喬健公司通知要與屋主交屋驗收時，由營造廠工地主任陳韋廷與上訴人就門、窗、天花板、牆壁、浴室，門窗有無緊閉、有無刮傷、牆面有無漏水…等情做初驗，日日生公司員工詹雅涵亦有在場，初驗缺失改善後再做複驗，初、複驗後完成交屋，上訴人在交屋後未裝潢前即發現瑕疵，有提出原證3照片（即原審卷第80至136頁照片），並以line向詹雅涵反應，詹雅涵再請陳韋廷前往系爭房屋查看，陳韋廷與受林承毅委託之簡志煌陪同去了解狀況，簡志煌有看到原審卷第93、94、95、97、98、99、100頁的壁癌瑕疵，陳韋廷在查看瑕疵後，為了維修漏水，

有在頂樓、5樓窗戶外、落地門外做防水膠，也有在牆壁打針後補油漆，並請廠商來處理浴室壁癌，但上訴人不接受廠商處理方式，就自行接手找湯春吉來維修，湯春吉於111年10月30日前往系爭房屋修繕時，就系爭瑕疵都有看到，其並以加裝陽台雨遮、把浴室打掉重新施作防水等方式進行修繕，而以湯春吉之經驗觀察，瑕疵成因應該是滲水導致壁癌，考量系爭房屋位於山上最頂端，又是頂樓，東北季風受風面大，應是交屋前即已有滲水，而致系爭瑕疵。且以上訴人發現系爭瑕疵時尚未裝潢，及喬健公司於營造廠興建完成系爭房屋時，僅由營造廠為簡易自主檢查，與屋主即上訴人交屋時亦僅就門、窗、天花板、牆壁、浴室之門窗有無緊閉、有無刮傷、牆面有無漏水…等情做初驗，對於管線安裝部分從未檢驗，就漏水、壁癌部分雖於交屋前已由陳韋廷派員修繕，但僅以打針方式暫時填補，交屋後在相同位置又出現瑕疵，而未完全修復，其餘瑕疵亦係由上訴人自行委託湯春吉修復等情，足認系爭瑕疵應屬系爭房屋興建時未考量興建位置濕度高受風面大本即易滲水，又未確實施作防水所致，並非上訴人使用後所致，自屬可歸責於出賣人喬健公司所致之瑕疵。另上訴人雖亦主張系爭房屋有附表三所示瑕疵云云，然該部分瑕疵地點位於後陽台、停車場、冷氣排水管，並非系爭房屋室內空間，證人湯春吉證稱沒有看到等語（見本院卷第245頁），其於證人證詞亦未見有前往查看修繕，是否確有該部分瑕疵存在，尚無從認定。

2.被上訴人雖辯稱：系爭房屋於111年8月30日交屋時並無任何瑕疵存在，已據上訴人簽立系爭切結書所載明，上訴人所提照片至多僅能辨識表面髒汙、油漆破損，難證交屋時已有瑕疵云云，並提出系爭切結書為證（見原審卷第218頁）。然營造廠將房屋興建完成要交屋給喬健公司前有做自主檢查，後來通知要交屋驗收，才和屋主即上訴人做初驗，上訴人所稱排水孔安裝錯位造成水管堵塞、頂樓陽台堵塞、後陽台堵塞等情，並不在自主檢查的範圍內，也不在跟屋主初驗的範

01 圍內。初驗範圍是門、窗、天花板、牆壁、浴室，門窗有無
02 緊閉、有無刮傷、牆面有無漏水…；系爭房屋是新成屋，在
03 交屋前主任陳韋廷會進行初驗、複驗，確認地板有沒有平、
04 窗戶可不可以拉，及牆壁粉刷等情，業據證人陳韋廷、詹雅
05 涵證述如前。可見系爭房屋在交屋予上訴人時，僅就門窗有
06 無緊閉、有無刮傷、牆面有無漏水、地板有沒有平、窗戶可
07 不可以拉，及牆壁粉刷等為初驗，初驗缺失改善後再做複
08 驗，初、複驗均完成即完成交屋。上訴人所稱系爭瑕疵，均
09 不在初驗的範圍內，自難以上訴人於交屋時有簽署系爭切結
10 書，即認系爭房屋當時無系爭瑕疵存在。況證人詹雅涵亦證
11 稱：系爭房屋是新成屋，販售時房屋都已經蓋好，瑕疵在交
12 屋前就已經發生，但因為已經修復，所以上訴人看屋時沒有
13 發現這些瑕疵，在上訴人點交後通知伊有瑕疵，伊才發現是
14 相同地方又發生相同瑕疵等語如前。可見系爭瑕疵雖因曾經
15 修繕而致系爭房屋交屋時無法看出，但交屋後隨即又出現，
16 自不能以交屋時不在初驗內容且肉眼未見未記載於系爭切結
17 書上，即認系爭瑕疵與被上訴人無涉。被上訴人所辯，顯屬
18 無據。至被上訴人雖一再辯稱：上訴人未送專業鑑定，無從
19 證明系爭瑕疵為交屋時已存在，且與被上訴人有關云云。然
20 鑑定僅為證據之一種，本件已有相關證人證述及系爭房屋照
21 片互為佐證，不因未送鑑定而有異其判定結果。被上訴人此
22 部分所辯，於法未合，要無可採。

23 (二)林承毅應與喬健公司負連帶賠償責任：

24 上訴人主張：林承毅為喬健公司之負責人，應依公司法第23
25 條第2項規定，與喬健公司負連帶賠償責任等語，經林承毅
26 當庭表示：若本件上訴人請求有理由，林承毅要依公司法第
27 23條第2項規定與喬健公司負連帶賠償責任沒有意見等語

28 （見本院卷第154頁），而喬健公司對上訴人應負債務不履
29 行損害賠償責任，已如前述，則上訴人請求林承毅與喬健公
30 司負連帶賠償責任，自屬有據。至林承毅另為侵權行為之時
31 效抗辯部分，因本件上訴人並未對林承毅為侵權行為之主

01 張，自無庸審究該時效抗辯是否可採，附此敘明。

02 (三)日日生公司從事系爭房地之代銷業務，應遵守不動產經紀業
03 管理條例之規定，上訴人以不動產經紀業管理條例第26條第
04 2項之規定對日日生公司為請求，為有理由：

05 上訴人主張：日日生公司員工詹雅涵為系爭房地代銷人員，
06 應查知系爭房屋是否有漏水瑕疵，並於向伊推銷系爭房地時
07 如實告知，詹雅涵卻未提供不動產現況說明書，亦未向伊表
08 示系爭房屋曾有漏水經修補之情，致伊買受會漏水房屋，受
09 有修繕費用、交易價值減損、精神損害之損失，日日生公司
10 應負損害賠償責任云云，為日日生公司所否認，辯以前詞置
11 辯。經查：

- 12 1.按本條例用辭定義如下：四、經紀業：指依本條例規定經營
13 仲介或代銷業務之公司或商號。六、代銷業務：指受起造人
14 或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。七、
15 經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲
16 介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或
17 代銷業務，不動產經紀業管理條例第4條第4、6、7款定有明
18 文。日日生公司既受喬健公司委託就系爭房地所屬之「山海
19 觀」建案為代銷，自屬經營代銷業務之公司，其員工自屬執
20 行代銷業務之經紀人員，而應受不動產經紀業管理條例之規
21 範。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向
22 與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應
23 經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀
24 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
25 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
26 賣契約書之一部分；經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事
27 人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦
28 理：…三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
29 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
30 疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
31 …；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致

01 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
02 任，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第24條之2第
03 3、4、5款、第26條第2項亦分別有所明定。

04 2.據證人詹雅涵於本院證稱：伊之前是日日生公司的員工，上
05 訴人入住系爭房屋後陸續發現系爭瑕疵，上訴人會在第一時
06 間通報伊，伊會到瑕疵現場確認瑕疵事實後，通知營造廠的
07 工地主任陳韋廷，再轉知上訴人修繕時間及方式。上訴人所
08 稱插座漏水、浴室牆面壁癌、主臥室窗戶下面壁癌、踢腳板
09 發霉等情，確實都有發生。伊負責對客戶說明房屋現況，本
10 件買賣契約書並未附不動產說明書，因為那是中古屋買賣才
11 有，本件是新成屋買賣，所以沒有上訴人所說的資料。販售
12 時房屋都已經蓋好，瑕疵在交屋前就已經發生，但因為已經
13 修復，所以上訴人看屋時沒有發現這些瑕疵，在上訴人點交
14 後通知伊有瑕疵，伊才發現是相同地方又發生相同瑕疵等語
15 （見本院卷第231至236頁），可見日日生公司於代銷山海觀
16 建案之系爭房地予上訴人時，應負責說明房屋現況，系爭瑕
17 疵依仲介業務專業應屬得查知之瑕疵，然卷內證據未見日日
18 生公司有就系爭房屋是否有滲漏水狀況為檢查，且詹雅涵明
19 知系爭瑕疵於交屋前已發生，卻僅認該瑕疵已修復，上訴人
20 看屋時又未發現，即未於銷售時告知上訴人，亦未提供不動
21 產現況說明書予上訴人，顯係過失違反不動產經紀業管理條
22 例第23條、第24條、第24條之2第3、4款規定，日日生公司
23 自應依同條例第26條第2項規定，對上訴人負損害賠償責
24 任。

25 3.日日生公司雖辯以：上訴人所主張之系爭瑕疵，並非其公司
26 員工依不動產經紀業管理條例第24條之2第4款應查知之瑕疵
27 云云。惟房屋漏水本為買受人對於房屋現況甚為看重之情
28 事，於中古屋買賣特別要求就此說明，係因房屋長久使用有
29 使漏水機率增加之可能，並非新成屋即無庸查明告知，此參
30 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第二
31 點附件之建物現況確認書（見原審卷第462至464頁）之項次

01 4，就滲漏水部分須為確認即可知悉。故代銷之不動產是否
02 有滲漏水，自屬不動產經紀業管理條例第24條之2第4款應查
03 知之瑕疵無訛。日日生公司於銷售系爭房地時，系爭房屋已
04 興建完成，系爭房地之買賣屬成屋買賣，應有依仲介專業查
05 知不動產瑕疵之義務，並將該房屋現況如實告知買受人。然
06 日日生公司之代銷人員卻未於銷售前先行查知，僅以系爭房
07 地為新成屋，先前滲漏水部分已經陳韋廷修復，且上訴人亦
08 未查知瑕疵為由，未如實告知上訴人，已違反不動產經紀業
09 管理條例之規定。至上訴人通知詹雅涵修復，上訴人再轉知
10 陳韋廷修復，陳韋廷修繕後，於相同位置又一再發生相同瑕
11 疵，顯未完成修繕，詹雅涵誤認瑕疵已修復而未告知上訴
12 人，僅係主觀上故意或過失之別，並不影響日日生公司是否
13 違反不動產經紀業管理條例之認定。日日生公司此部分所
14 辯，要無可採。

15 (四)蕭弼群應與日日生公司負連帶賠償責任：

16 上訴人主張：蕭弼群為日日生公司之負責人，應依公司法第
17 23條第2項規定，與日日生公司負連帶賠償責任等語，經蕭
18 弼群當庭表示：若本件上訴人請求有理由，蕭弼群要依公司
19 法第23條第2項規定與日日生公司負連帶賠償責任沒有意見
20 等語（見本院卷第154頁），而日日生公司對上訴人應負不
21 動產經紀業管理條例第26條第2項之損害賠償責任，已如前
22 述，則上訴人請求蕭弼群與日日生公司負連帶賠償責任，自
23 屬有據。

24 (五)上訴人受有修繕費用53萬3,035元之損害；上訴人並未舉證
25 受有系爭房地交易價值減損及非財產上損害賠償之損害：

26 1.修繕費用部分：

27 上訴人主張：伊為修復瑕疵已支出13萬1,460元，尚未施作
28 部分亦已估價40萬1,575元，合計53萬3,035元等語，並提出
29 訴外人紘森設計室內裝修有限公司（下稱紘森公司）出具之
30 估價單、湯春吉出具之估價單為證（見原審卷第168至176
31 頁）。經查：

01 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
03 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
04 7條定有明文。次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前
05 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
06 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
07 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不
08 履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參
09 照）。

10 (2)系爭房屋於興建完成後，喬健公司從未與營造廠進行驗收，
11 僅要求營造廠與購屋屋主進行初驗，而系爭房屋交屋前已有
12 系爭瑕疵存在，經證人陳韋廷修復後仍無法修復完畢，證人
13 詹雅涵於出售系爭房屋時並未就此節告知上訴人，初驗範圍
14 亦未包含系爭瑕疵所在位置等情，業據證人陳韋廷、詹雅涵
15 證述如前，可見喬健公司自始未確認系爭房屋興建有無瑕
16 疵，已存有縱有瑕疵存在亦無庸告知買受人之未必故意，致
17 上訴人不知有系爭瑕疵存在而購買，喬健公司所交付之系爭
18 房屋顯不符合債之本旨，自應負不完全給付之債務不履行責
19 任。再依證人湯春吉前開證述，系爭瑕疵確有修繕必要，其
20 受上訴人委託後有就修繕內容出具估價單，並已就估價單內
21 容修繕完畢。參以其估價單內容係記載馬桶排水管線、馬桶
22 周圍底漆加防水、以採光罩做雨遮（見原審卷第170至176
23 頁），與系爭瑕疵中附表二編號5、6、8、11至13、17至18
24 之內容相符，自與修繕系爭瑕疵有關；上訴人另稱：系爭瑕
25 疵尚有紘森公司估價單之修繕內容尚未修復等語，以該估價
26 單內容觀之，與系爭瑕疵中附表二編號7、9、15之內容相
27 符，其上雖亦有列載衛浴防水工程（見原審卷第169頁），
28 但施作細項顯係就浴室之結構防水重行施作，而有衛浴設備
29 之拆除安裝、牆面地面磁磚剔除重貼等工項，與證人湯春吉
30 係就浴室中之馬桶管線為修繕顯然有別，並無重複請求之
31 情，且該估價單所載均為修復浴室漏水所必需，縱尚未完成

01 實際修繕亦可請求。則上訴人主張其支出修繕系爭瑕疵之費
02 用53萬3,035元（計算式：2萬5,000元+1萬9,200元+6萬元
03 +2萬7,260元+40萬1,575元=53萬3,035元），自為因喬健
04 公司債務不履行所生之損害，其請求喬健公司為賠償，自屬
05 有據。

06 (3)日日生公司員工詹雅涵於代銷山海觀建案之系爭房地予上訴
07 人時，明知系爭瑕疵於交屋前已發生，卻僅認該瑕疵已修
08 復，且上訴人看屋時未發現，即未於銷售時告知上訴人，亦
09 未提供不動產現況說明書予上訴人，過失違反不動產經紀業
10 管理條例第23條、第24條、第24條之2第3、4款規定，日日
11 生公司應依同條例第26條第2項規定，對上訴人負損害賠償
12 責任，已如前述（見前述(三)）。而上訴人因系爭房屋有系爭
13 瑕疵受有修繕費用53萬3,035元之損失乙節，亦據本院認定
14 如前（見前述(五)1.(2)）。則上訴人依不動產經紀業管理條例
15 第26條第2項規定請求日日生公司賠償修繕費用53萬3,035
16 元，自屬有據。上訴人另以民法第227條之1規定為同一請
17 求，即無庸再行論述。

18 (4)另就附表三所示瑕疵位於系爭房屋外之範圍，於證人詹雅
19 涵、陳韋廷、湯春吉入屋修繕時並未見聞，上訴人亦自承：
20 所請求之修繕費用為主臥房及客臥房兩間臥室浴廁以及踢腳
21 板工程、牆面壁癌修繕費用、客廳落地門外雨遮、主臥房窗
22 戶外之雨遮費用等語（見原審卷第256頁），未見與附表三
23 所示瑕疵有關，自無重複計算之可能，亦無自上訴人請求金
24 額中扣除此部分請求之必要，附此敘明。

25 2.交易價值減損部分：

26 (1)按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損
27 害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉
28 數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償
29 修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀
30 外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填
31 補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。然物經毀損是

否即生交易價值減少之損害，仍應由主張之人負舉證責任。

(2)查系爭房屋曾有系爭瑕疵，上訴人受有修復費用53萬3,035元乙節，已如前述，足見該瑕疵尚屬輕微，修復費用亦非過鉅；上訴人並未舉證系爭瑕疵無法完全修復，亦未見有何影響系爭房屋建築結構安全之情，與海砂屋、輻射屋、結構受損等不可回復情形有所不同，而損害賠償之債，以實際受有損害為成立要件，是於上訴人未來僱工修繕系爭瑕疵後，已可回復至合於正常使用狀態，應無再減損效用或價值，不致於造成交易價值貶損。

(3)從而，上訴人未提出證據，逕主張因系爭房屋曾經發生滲漏水而有系爭瑕疵情事，致其受有系爭房地承購價金5%計算即86萬3,000元之交易價值損害云云，即無可採。

3.非財產上損害賠償部分：

上訴人雖主張：伊因喬健公司、日日生公司出售有瑕疵房屋，又未能盡其保固及瑕疵擔保責任，且自111年10月起違反提供垃圾清運服務之約定，上訴人需自行處理垃圾清運，每天追趕垃圾車，嚴重占用上訴人時間，而生莫大心理壓力及痛苦，致其身體健康權受侵害，且情節重大，得依民法第227條之1、第195條第1項本文規定，對喬健公司請求非財產上損害賠償25萬元云云。惟上訴人僅稱其健康權受有侵害，未見有所舉證，其健康權是否確有受損，尚有疑義。而關於侵權行為損害賠償及債務不履行損害賠償之請求權，以受有實際損害為成立要件，若無損害即無賠償之可言。上訴人既未舉證其健康權確受有損害，其請求喬健公司、日日生公司賠償非財產上損害賠償25萬元，自屬無據。

(六)從而，上訴人依第227條第1項、第231條第1項、公司法第23條第2項規定，請求喬健公司與林承毅連帶賠償53萬3,035元，為有理由；逾此部分之請求，即無理由。上訴人另追加以系爭契約第7條第2項約定及民法第179條、第195條第1項、第213條第1項、第2項、第188條第1項前段、第359條本文規定為同一請求，亦無從為更有利之認定，理由同前述，

01 即無庸再行贅述。上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第
02 2項、公司法第23條第2項規定，請求日日生公司與蕭弼群連
03 帶賠償53萬3,035元，為有理由；逾此部分之請求，即無理
04 由。

05 (七)喬健公司與林承毅、日日生公司與蕭弼群，應負不真正連帶
06 賠償責任：

07 按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合，
08 多數債務人之各債務具有客觀之單一目的，而債務人各負有
09 全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他
10 債務人於其給付範圍內亦同免其責任。所稱各債務具有客觀
11 之單一目的，係指各債務所欲滿足之法益，在客觀上彼此同
12 一，數請求權均以滿足此同一法益為目的。倘不真正連帶債
13 務人中之一人所為之給付，已滿足債權之全部或一部，即生
14 絕對清償效力，債權人就已受償部分不得再向其他債務人請
15 求清償（最高法院110年度台上字第1833號判決意旨參
16 照）。喬健公司與林承毅就上訴人所受53萬3,035元之損
17 害，係本於民法第227條第1項、第231條第1項、公司法第23
18 條第2項規定負連帶賠償責任；日日生公司與蕭弼群就上訴
19 人所受53萬3,035元之損害，係本於不動產經紀業管理條例
20 第26條第2項、公司法第23條第2項規定，負連帶賠償責任，
21 彼此間並無明示或依法律規定負連帶債務，惟喬健公司與林
22 承毅、日日生公司與蕭弼群均因此等法律關係之偶然競合，
23 負有同一目的之給付義務，為不真正連帶債務，如任一人為
24 給付，其他人於其給付金額之範圍內，免給付義務，自不待
25 言。

26 五、綜上所述，上訴人依第227條第1項、第231條第1項、公司法
27 第23條第2項規定，請求喬健公司與林承毅連帶給付53萬3,0
28 35元，及自原審變更聲明暨陳報狀繕本送達最後一位被告翌
29 日（即113年1月6日，見本院卷第400頁，原審卷第252頁）
30 起至清償日止，按年息5%計算之利息；依不動產經紀業管
31 理條例第26條第2項、公司法第23條第2項規定，請求日日生

01 公司與蕭弼群連帶給付53萬3,035元，及自原審變更聲明暨
02 陳報狀繕本送達最後一位被告翌日即113年1月6日起至清償
03 日止，按年息5%計算之利息；前開各該給付，如其中一人
04 已為清償，於其清償範圍內，其他人即免給付義務，均有理
05 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。就
06 上開應准許之部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合，
07 上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由
08 本院改判如主文第2、3、4項所示。至於上訴人之請求不應
09 准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲
10 請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
11 廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人追加
12 之訴部分，逾上開應准許部分，為無理由，應予駁回。再本
13 判決所命給付部分未逾150萬元，依法不得上訴第三審，於
14 本判決宣示即告確定，自無依兩造聲請為准、免假執行宣告
15 之必要。至上訴人另對喬健公司依系爭契約第7條第2項約定
16 及民法第179條、第195條第1項、第213條第1項、第2項、第
17 188條第1項前段規定提起追加之訴敗訴部分，其假執行之聲
18 請失所附麗，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
20 項證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不
21 逐一論述，附此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
23 為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
25 民事第二庭

26 審判長法 官 紀文惠

27 法 官 賴武志

28 法 官 楊珮瑛

29 正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

01

書記官 高婕馨

02 附表一：

03

土地：				
新北市○○區○○段000地號土地（分割自00-00地號，重測前：同市○○里○○段○○○○段000000地號，合併自000、000、000、000、000地號），面積1,222.73平方公尺，權利範圍為73/1000				
建物：				
新北市○○區 ○○段	建號	門牌號碼	面積（平方公尺）	權利範圍
	0000	新北市○○區 ○○路○段00 0號6樓	總面積84.17（含陽台 7.2）	全部
	0000	共有部分	865.11（含停車位編號 12，權利範圍32/1000）	73/1000

04 附表二：

05

編號	發現日期 （民國）	瑕疵地點	瑕疵情形
1	111年9月14日	頂樓	頂樓積水水管堵塞，將近兩個月至今頂樓還是積水不通
2	111年11月1日	頂樓	頂樓積水，頂樓地面遭工務擦防水膠發白，破壞美觀
3	111年11月13日	頂樓	頂樓共同管道上面水泥蓋裂縫膨脹空。
4	112年2月14日	頂樓	頂樓積水已造成磁磚膨脹開始進水，將造成上訴人室內漏水
5	111年9月16日	客廳 牆壁	客廳落地窗插座下方牆壁濕潤插座冒出水
6	111年10月23日	客廳	客廳落地門旁牆面下方油漆隆起

		牆壁	
7	111年9月20日	主臥	主臥室浴室門口牆面下方有滲水、壁癌
8	111年10月17日	主臥	主臥室小窗戶下方牆面滲水、壁癌、油漆隆起
9	111年10月21日	主臥	主臥室靠近浴室的牆面及小窗戶下方整排油漆剝落、發霉長毛
10	111年11月11日	主臥	主臥室靠窗外牆有裂縫，被上訴人出售前已經有用防水膠修補的痕跡
11	111年11月15日	主臥	主臥室廁所馬桶靠牆地磚縫用衛生紙沾有水漬
12	111年11月18日	主臥	拆主臥室廁所馬桶發現馬桶糞管一邊螺絲沒有鎖地上有多個孔洞已將防水層鑽破，地磚裏面都是水
13	111年11月28日	主臥	主臥室廁所馬桶周遭地磚空心。敲開地磚後發現裏面全是泥沙而非水泥塊，非常濕，用除濕機7天都不會乾及糞管沒有接到地板的糞管為中空狀態
14	111年9月22日	客臥	客臥室牆面下方發霉長毛
15	111年9月18日	客浴	淋浴排水口安裝在地排邊緣上方偏向一邊，沒有安裝在地排正中心，地排邊緣塑膠管口有破損缺口
16	111年9月24日	客浴	客浴插座有白色物體流出
17	111年10月12日	客浴	洗手檯下置物箱積水，洗手檯排水管漏水
18	111年12月7日	客浴	地板全是泥沙，而不是水泥塊防水層膨脹RC層已經進水，拆除馬桶發現馬桶的糞管沒有接到地板的糞管為中空狀態
19	111年9月16日	地面磁磚	陽台落地門交屋前就有漏水維修擦透明防水膠的痕跡
21	111年10月1日	樓梯間	樓梯間牆面濕潤
22	111年10月22日	牆面踢腳版	室內踢腳板全部發霉，拆除踢腳板後又發現地磚與牆面的縫隙沒有清除填

(續上頁)

01

			補，僅用踢腳板掩蓋縫隙
23	111年10月26日	外牆	5、6樓外牆有白樺現象，就是壁癌，及5樓窗戶牆面有擦透明防水膠

02

附表三：

03

編號	發現日期 (民國)	瑕疵 地點	瑕疵情形
20	111年9月25日	後陽台	排水管不通，被水泥堵死
24	111年10月28日	停車場	停車場水管漏水
25	111年11月10日	冷氣排水管	室外風從冷氣排水管吹進室內