

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1244號

原告 謝安倪

訴訟代理人 謝建福

陳家祥律師

被告 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，本院於民國111年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告秦龍生應給付原告新臺幣貳萬柒仟叁佰捌拾元，及自民國一一〇年七月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告秦龍生負擔百分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告秦龍生如以新臺幣貳萬柒仟叁佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：伊透過被告益宸不動產仲介經紀有限公司（下稱益宸公司）仲介，於民國109年12月19日與被告秦龍生就其所有，坐落桃園市○○區○○○路○段00巷000號7樓房屋（下稱系爭7樓房屋）簽訂買賣契約。詎於110年2月交屋後，原告始發現系爭7樓房屋之浴室門斗腐壞、浴缸側邊牆面壁癌，且浴室於用水後大量滲漏至下方樓層即6樓，系爭7樓房屋顯有漏水之瑕疵，然被告秦龍生於不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書）載明系爭7樓房屋無滲漏水情形，顯有故意不告知瑕疵之詐欺行為；被告益宸公

司對此締約重要事項亦未善盡調查責任。爰依民法第184條第1項前段、第227條第1項、第231條、第226條第1項、第359條、第360條請求擇一判命被告秦龍生給付系爭7樓房屋防水工程費用新台幣（下同）178,157元、回復原狀之裝修工程費用492,800元、樓下6樓鄰房回復原狀修繕費用150,000元、原告因系爭7樓房屋滲漏水無法入住而另行租屋費用48萬元，並主張至少得減少價金2,265,000元；依民法第567條、第227條準用第226條第1項請求被告益宸公司負損害賠償責任。並聲明：(一)被告秦龍生應給付原告1,540,957元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(二)被告益宸公司應給付原告1,540,957元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)前2項所命給付，如任一被告已為給付，其他被告於給付範圍內免給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告部分：

(一) 被告秦龍生則以：系爭7樓房屋在出售之前，均有他人承租使用，並無發生漏水情形，樓下之六樓住戶亦無告知有漏水之情事。當初系因原告要求提前入住施工，卻因未關水龍頭之使用不當行為而造成漏水，就鑑定報告所需修復費用27,380元部分無意見，其他部分被告無須負擔，原告之請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 被告益宸公司則以：簽訂買賣契約前，即有向被告秦龍生詢問系爭7樓房屋有無漏水情形，被告亦已於現況說明書上簽名確認。系爭7樓房屋點交予原告後發生之漏水情形係原告未關水龍頭之行為所致。且依鑑定報告該漏水情形，仲介亦無法察覺，所以並無未盡善良管理人之情況，原告之請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 參、經查，原告主張伊委託被告益宸公司仲介，於109年12月19
02 日與被告秦龍生簽訂系爭7樓房屋之買賣契約等情，有服務
03 費用證明書、系爭7樓房屋之不動產買賣契約書各1份在卷可
04 憑（見本院卷一第11頁、第13頁至第21頁），亦為兩造所不
05 爭執，自堪信為真實。

06 肆、原告主張伊向被告秦龍生買受系爭7樓房屋後始發現浴室有
07 滲漏水之瑕疵，被告秦龍生應負損害賠償責任，並主張應減
08 少買賣價金；被告益宸公司未盡調查責任而應負債務不履行
09 之損害賠償責任等情，為被告秦龍生及益宸公司所否認，並
10 以前詞置辯。茲就兩造爭執分述如下：

11 一、系爭7樓房屋浴室於點交時有無存在原告主張之滲漏水瑕
12 疵？

13 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之
14 規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
15 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少
16 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項
17 定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。
18 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之
19 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
20 質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使
21 物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。

22 （二）原告主張系爭7樓房屋浴室有滲漏水之瑕疵，業據其提出
23 系爭7樓房屋漏水照片、防水及裝修工程報價單等件為證
24 （見本院卷一第25至30頁、第43至第45頁），且經本院囑
25 託台北市建築師公會（下稱系爭公會）鑑定，鑑定結果
26 為：「系爭浴室地坪使用不當積水時，有水滲漏至樓下
27 （6樓）；查該滲漏水原因有二：浴缸牆與地磚砂漿抹縫
28 間隙未處理，又地坪牆角間隙無矽膠填縫收邊，可能造成
29 地坪積水容易由磁磚及牆角縫隙滲入樓板，若樓板有裂
30 縫，即會發生滲漏水事件。又因台灣地區多地震，樓板受
31 震易產生裂紋，浴室水氣若滲入，經多年後樓板內鋼筋生

01 鏽膨脹，促使裂縫加大，將發生漏水。」等內容，有系爭
02 公會所提之鑑定報告書1份在卷可參（見本院卷一第157
03 頁，下稱系爭鑑定報告），復經本件鑑定之楊長榮建築師
04 到庭陳述鑑定意見，本院參諸系爭鑑定報告係經鑑定人即
05 建築師實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，並經鑑
06 定人於審理中陳述鑑定意見，本院認前開鑑定結果應屬可
07 採。則依系爭鑑定報告可知，系爭7樓房屋浴室產生滲漏
08 水至6樓原因，為系爭7樓房屋之浴室內浴室牆與地磚間
09 隙、地坪牆角間隙均未處理，加以樓板有裂紋，致使水氣
10 滲入容易造成滲漏水，堪認系爭房屋於110年2月間交付原
11 告時已存有滲漏水之瑕疵。是原告主張系爭7樓房屋浴室
12 於交付前於伊即有滲漏水之瑕疵，被告秦龍生就此應負瑕
13 疵擔保責任等節，洵屬有據。

14 （三）被告秦龍生雖辯稱：「系爭7樓房屋前均未有發生過漏水
15 情事，締約前亦已經原告確認而於現況說明書上簽名，並
16 無故意不告知瑕疵」等語（見本院卷一第68、81頁）。惟
17 按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而
18 出賣人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有
19 瑕疵仍為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此係根據
20 法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人
21 之事由為必要，故被告自難以該等瑕疵為非可歸於己事由
22 所致或其亦不知悉該等瑕疵存在等節，而免除其瑕疵擔保
23 責任。是被告秦龍生此部分所辯，自屬無據。

24 二、原告依民法第184條第1項前段、第227條第1項、第231條、
25 第226條第1項、第359條、第360條規定，請求被告秦龍生賠
26 償1,540,957元，有無理由？

27 （一）就依民法第184條部分：

28 1、按關於侵權行為為賠償損害之請求權，以實際上受有損害
29 為成立要件。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任
30 原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。
31 故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，

01 即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第48
02 1號、680號判例參照）。再按當事人主張有利於己之事實
03 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定
04 有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
05 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
06 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
07 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第
08 917號判例參照）。

09 2、原告就系爭7樓房屋漏水之情事主張被告秦龍生有侵權行
10 為，認為被告秦龍生有故意或過失之侵權行為。被告秦龍
11 生否認知悉有故意不告知或其盡其注意就能知悉之情事，
12 且證人陳高斌即六樓之住戶亦到庭證述在110年3月間之前
13 並無發現漏水之情形（詳見本院111年7月25日言詞辯論筆
14 錄）。既然樓下住戶都無法發現有漏水之情況，可見被告
15 秦龍生亦無法知悉系爭7樓房屋在移轉過戶出售原告之前
16 有漏水之情事。原告並無提出任何證據足以證明被告秦龍
17 生有故意或過失之情事，且被告否認有對原告為侵權行
18 為。原告直至言詞辯論終結前，並無提出任何證據足以證
19 明被告秦龍生有對系爭7樓房屋之漏水有故意或過失之侵
20 權行為。

21 3、從而，原告主張被告秦龍生就系爭7樓房屋之漏水有侵權
22 行為，應負損害賠償責任，惟未見原告提出證據足以證明
23 被告有侵權行為。故原告基於權行為損害賠償之請求，顯
24 無理由，應予駁回。

25 （二）就民法第227條第1項、第231條、第226條第1項、第359
26 條、第360條規定，請求被告秦龍生賠償1,540,957元，有
27 無理由？

28 1、按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
29 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣
30 人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。
31 而系爭買賣契約附件現況說明書中關於「現況是否有滲漏

水情形」已明確勾選「否」，並經被告簽名於其上（見本院卷一第24頁），可徵被告確有擔保系爭7樓房屋並無滲漏水之保證品質。然系爭7樓房屋浴室確實存有前述之滲漏水情形，且經鑑定系爭瑕疵係兩造簽訂買賣契約並點交系爭7樓房屋浴室前即已存在之瑕疵，被告就此自負有物之瑕疵擔保責任，是原告依民法第360條規定，請求被告就系爭7樓房屋之浴室滲漏水瑕疵應負損害賠償責任，即非無據。

2、再按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦有明文。就原告得請求被告秦龍生給付回復原狀所必要之費用範圍，分述如下：

(1)、修復系爭7樓房屋浴室漏水之費用部分：

原告請求修繕系爭房屋暨頂樓增建房間之系爭漏水狀態所需支出之費用，業經本院囑託系爭公會作成系爭鑑定報告，估算系爭7樓房屋浴室漏水瑕疵以防水漆塗補磁磚間隙、浴缸牆地與地磚牆角以矽膠填縫收邊、臥室牆壁水痕以補漆修復，合計修復費用27,380元，此有系爭鑑定報告（見本院卷一第158頁）在卷可憑，被告秦龍生就此部分之費用亦不爭執同意支付，堪認原告受有上開修繕費用之損害，原告請求被告給付修繕費用27,380元部分，應屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。至原告雖主張：系爭鑑定報告鑑定結果建議之瑕疵修復方式不當，應以傳統施工剷除地磚費用492,800元及防水工程費用178,157元為據等語（見本院卷二第80、90頁），並提出估價單2紙（見本院卷一第43、45頁）。惟本件係委由兩造同意、具鑑定資格之鑑定機關，就本件爭訟內容所涉必要事項進行鑑定，鑑定結果自堪採為本件判斷之資料，而系爭鑑定報告建議之修復方式亦為鑑定人本於其專業智識所出具之建議，又鑑定人楊長榮

01 建築師於本院審理中亦證稱：「依照房屋現況即漏水情
02 形，目前房屋品質還很好，會漏水的就是浴缸跟牆壁間
03 的接縫，建議是用矽膠填縫。現在也有一種塗料可以在
04 磁磚間做防水功能」、「我不反對原告施作剷除磁磚之
05 修復方法，但我建議的方式比較好，因為你剷除磁磚後
06 會傷到浴缸、馬桶、地板，會更醜及防水更困難」等語
07 （見本院卷一第255、256頁），足徵依其所建議之修復
08 方法即可達到回復系爭7樓房屋漏水瑕疵前之狀態。原
09 告復未提出證據證明上開估價單為修復系爭房屋滲漏水
10 所必要，尚難採為有利於原告之認定。

11 (2)、樓下6樓鄰房回復原狀修繕費用150,000元部分：

12 原告主張因系爭7樓房屋浴室滲漏水至樓下，造成6樓住
13 戶之臥室及浴室天花板亦受有損害，被告亦應就此給付
14 修繕費用150,000元等語。經查，6樓住戶之臥室及浴室
15 之天花板亦應系爭7樓房屋浴室滲漏水而受有損害一
16 節，業經證人即6樓住戶陳高斌於本院審理中證述（見
17 本院卷二第68頁）及鑑定人即系爭公會鑑定屬實（見本
18 院卷一第157頁）。而觀系爭鑑定報告鑑定結果稱：
19 「系爭浴室地坪使用不當積水時，有水滲漏至樓下（6
20 樓）」、「比對6樓住戶拍攝110年3月11日臥室上方樓
21 板滲漏之錄影，顯示樓板全面性嚴重漏水；故，被告所
22 質疑該事件是否原告用水不當水龍頭忘記關溢出浴室
23 外，造成相鄰臥室無防水功能之地板發生大量滲漏？且
24 被告（仲介公司）周君稱因當時聯絡不上原告，經通知
25 大樓管理員關閉7樓給水管開關，才止住該漏水事件，
26 鑑定人頗能認同被告之質疑，原告可能疏忽水龍頭未
27 關，用水溢滿出浴室外至臥室地坪，才會發生6樓臥室
28 上方樓板大漏水。」等語（見本院卷一第156、157
29 頁）。復參以證人陳高斌於本院審理中證稱：「110年3
30 月間曾透過管理室去找樓上屋主處理漏水問題，因為想
31 要先將所使用之水源關閉，不然水會一直漏」、「後來

01 管理室組長主動到大樓樓頂將樓上之總水源關閉，漏水
02 情形才慢慢停止」、「將水源關閉後，除做漏水鑑定時
03 有漏水情形外，其他時間並無漏水」等語（見本院卷二
04 第68、69頁）。足見縱使係因系爭7樓房屋浴室有滲漏
05 水之瑕疵，然會造成6樓住戶臥室及浴室天花板大量滲
06 漏水至須以鑑定報告建議之補漆修復之程度，係因原告
07 未關水龍頭之使用不當行為所致，故被告就6樓住戶所
08 受之損害不負賠償責任，原告此部分之請求，為無理
09 由，不應准許。

10 (3)、原告因系爭7樓房屋滲漏水無法入住而另行租屋費用之
11 租金損失720,000元部分：

12 原告主張其於購買系爭7樓房屋後，因陸續發現屋內有
13 滲、漏水情形，致其無法居住使用系爭7樓房屋而需另
14 行租屋，故受有無法使用系爭房屋之損害。經查，系爭
15 7樓房屋有2間浴室，而經鑑定所認系爭7樓房屋有發生
16 漏水之處僅有系爭鑑定報告中所指之A浴室，而另一間B
17 浴室則無滲漏情況，有系爭鑑定報告所附平面示意圖、
18 現況照片表及說明附卷可佐（見本院卷一第173、179
19 頁），則僅有A浴室滲漏水之瑕疵並不影響原告居住、
20 使用系爭7樓房屋之其餘部分，原告自無另行租屋居住
21 之需要，則原告此部分請求，即無理由，應予駁回。

22 (4)、原告主張系爭7樓房屋價值減損2,265,000元部分：

23 原告主張其支付買賣價金1,510萬元購買系爭房屋，惟
24 系爭房屋有漏水瑕疵，致市場交易價值減損，縱使瑕疵
25 修復完成，仍有15%至19%之折價即約2,265,000元等
26 語。惟查，房屋交易價值通常取決於坐落位置、屋齡、
27 屋況、構造、外觀、座向、附近環境等條件，此為吾人
28 一般生活經驗所已知，且依社會一般通念，房屋漏水瑕
29 疵如經適當修補，即可恢復其通常效用狀態，並回復無
30 滲漏水之正常交易價值，並無不能修復致房屋交易價格
31 之減損情事。依系爭鑑定報告所示建議之修繕方法及修

01 繕費用可知，系爭7樓房屋之漏水瑕疵非不能修復，且
02 未影響系爭房屋之建築安全，核與海砂屋、輻射屋或結
03 構受損等不可回復情形有所不同，且被告秦龍生於本院
04 審理中亦陳稱願就系爭7樓房屋浴室漏水瑕疵依系爭定
05 報告建議之修復方法支付修復費用（見本院卷二第90
06 頁），被告秦龍生既已願意負責修繕漏水瑕疵，足見系
07 爭7樓房屋滲漏水瑕疵於修復後，不致造成交易價格貶
08 損，自無交易價值損失可言。是原告請求被告賠償系爭
09 7樓房屋交易價值減損2,265,000元，難認為有理由，亦
10 應駁回。

11 3、綜上，原告得依民法第360條、第213條請求被告秦龍生給
12 付27,380元，為有理由，逾此範圍之請求，不應准許，應
13 予駁回。

14 三、原告依民法第567條第1項前段、第227條規定，請求被告益
15 宸公司賠償1,540,957元，有無理由？

16 （一）按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
17 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
18 人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當
19 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法
20 第567條第1項、第2項分別定有明文。又按經紀人員在執
21 行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對
22 人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。雙
23 方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說
24 明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說
25 明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之
26 一部分，不動產經紀業管理條例第23條、第24條亦有明
27 定。而在房地產仲介業業務，涉及房地買賣之專業知識，
28 此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。
29 而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額
30 之佣金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之
31 義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實

01 報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660號判決意
02 旨參照）。惟仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專
03 業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對
04 於隱藏之瑕疵，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。
05 從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認其現狀
06 並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存
07 在，即認其有違居間人之調查及報告義務（最高法院105
08 年度台上字第65號判決意旨參照）。

09 （二）經查，系爭7樓房屋存在漏水之瑕疵，固經本院認定屬
10 實，惟系爭漏水情形，若非原告在取得系爭7樓房屋後，
11 於浴室開啟水龍頭灑水數分鐘，並無法單純從系爭7樓房
12 屋之浴室室內現況外觀查知。又益宸公司僅為從事居間買
13 賣交易之仲介者，並非專業之建築師或結構技師，復無證
14 據證明益宸公司對建築物之結構有何特別專業知識，難期
15 益宸公司單純從室內外觀知悉系爭房屋有漏水之瑕疵，尚
16 難遽認為其有未盡調查義務之疏失。又被告益宸公司於仲
17 介系爭房屋交易過程中，已向被告秦龍生詢問系爭7樓房
18 屋是否有漏水情形（見本院卷二第89頁），並依被告秦龍
19 生所勾選並簽名確認之說明書所載內容向原告說明系爭7
20 樓房屋現況予原告確認簽名，有不動產委託銷售標的現況
21 說明書在卷可稽1份（見本院卷一第23、24頁），經核亦
22 難認其所進行之居間流程，與前開不動產經紀業管理條例
23 第23條、第24條規定有何相違之處。

24 （三）綜上，被告益宸公司於仲介過程中對原告並無違反據實報
25 告及調查義務情事。從而，原告主張被告益宸公司對於民
26 法第567條所定居間人之調查及報告義務，有不完全給付
27 情形，並依民法第227條規定，請求賠償損害，為無理
28 由，應予駁回。

29 伍、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，復遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 法定週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
04 段、第203條分別定有明文。本件民事起訴狀繕本於110年7
05 月12日送達被告秦龍生，是本件原告向被告秦龍生請求利息
06 之起算日為110年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算
07 之利息，應屬有據。

08 陸、綜上所述，原告依民法第360條請求被告秦龍生給付27,380
09 元及自110年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之
10 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁
11 回。

12 柒、又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核原告
13 勝訴部分，因所命被告給付之金額未逾50萬元，應依職權宣
14 告假執行，並依被告之聲請酌定其供擔保得免為假執行金
15 額；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁
16 回。

17 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
18 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
19 敘明。

20 玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 111 年 9 月 26 日
22 民事第三庭法 官 張益銘

23 以上正本係照原本作成

24 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 111 年 9 月 26 日
27 書記官 李毓茹