

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第14號

原告 梁長華

訴訟代理人 徐建弘律師

複代理人 許金柱律師

被告 莊湘羚

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 葉冠矜律師

被告 台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司

法定代理人 江秉翰

被告 曾奕雄

黃慶源

歐淑勤

王雨明

被告共同

訴訟代理人 黃秋田律師

陳冠華律師

受告知

訴訟人 唐雪梅

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主文

被告莊湘羚應給付原告新臺幣肆拾壹萬參仟元，及自民國一百一十二年四月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告莊湘羚負擔六分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但如被告莊湘羚以新臺幣肆拾壹萬參仟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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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255條第1項但書第3款定有明文。原告原起訴訴之聲明第1、2項為：1. 被告莊湘羚應給付原告新臺幣（下同）222萬6,500元及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；2. 被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤、王雨明應連帶給付原告222萬6,500元及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣擴張訴之聲明第1、2項請求之金額並減縮利息起算日後，其變更、追加後之聲明為如後述原告訴之聲明第1、2項所示（參本院卷一第165頁及卷二第111頁），核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於民國110年11月20日經被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司之房屋仲介人員即被告曾奕雄、歐淑勤介紹帶看被告莊湘羚所有門牌號碼為桃園市○○區○○街000號12樓之1房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（下合稱系爭不動產），被告均稱系爭房屋況佳，絕無漏水情事，期間原告曾再三向被告確認屋況是否有漏水等情，然被告均否認有漏水情事，賣方即被告莊湘羚更於系爭契約上之「標的現況說明書」有關「是否有滲漏水情形」欄位勾選「否」之選項，原告乃與被告莊湘羚於同年月21日就系爭不動產簽立買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告以2,080萬元購買系爭不動產，並同意被告莊湘羚得無償居住系爭不動產至111年5月31日後再行點交程序，且保留30萬元之尾款作為點交擔保金及相關瑕疵修繕費用，原告嗣後陸續匯款買賣價金及給付居間報酬予被告。

01 (二)原告於111年1月21日進入系爭不動產進行初步點交，因被告  
02 莊湘羚尚居住於其中，故未全數點交完畢，嗣後於111年6月  
03 30日之點交日，被告莊湘羚即避不見面而委由被告曾奕雄、  
04 歐淑勤交付系爭房屋之鑰匙，原告會同委請之裝潢工班進入  
05 始發現系爭房屋屋況有如天花板多處滲漏水且有因滲漏水而  
06 產生壁癌等情，並造成櫃體發霉腐爛，且有多處曾打過止漏  
07 發泡劑之漏水修復痕跡，原告知上情後拒絕以現況點交，因  
08 被告有刻意隱瞞系爭房屋嚴重滲漏水之情，原告旋即於111  
09 年7月14日以存證信函向被告通知前情，惟被告台灣房屋仲  
10 介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、黃慶源僅表示其  
11 僅以肉眼檢查屋況故未發現有滲漏水之情，而被告莊湘羚更  
12 以律師函稱其居住期間並未有滲漏水之情。

13 (三)兩造後達成111年10月6日會同各自水電人員會勘之共識，然  
14 當日被告皆稱系爭房屋絕無滲漏水之情，嗣後被告莊湘羚雖  
15 以律師函改口稱系爭房屋確實曾出現滲漏水之情，惟僅願就  
16 主臥室八角窗及主臥室小房間窗戶之壁癌部分進行修繕，然  
17 原告已因上開漏水情事須支出共41萬3,000元之修繕費用。  
18 又系爭不動產因房屋漏水而未修復之實際市價與未有漏水之  
19 市價比較差額約為19%，故計算其價值減損約為395萬2,000  
20 元（計算式：2080萬 $\times$ 19%=3952,000元），衡酌本件漏水之  
21 樣態後，原告認為減損價格部分應以200萬元計為合理。是  
22 就上開修繕費用共41萬3,000元，被告莊湘羚除應依民法第3  
23 54條及第360條規定及系爭契約第5條第2款、第12條第4款負  
24 擔物之瑕疵擔保責任而為賠償外，原告亦得依據民法第359  
25 條規定請求減少系爭契約價金200萬元，被告莊湘羚就原告  
26 得減少之範圍價金，為無法律上原因而受有利益，原告自得  
27 依民法第179條規定請求返還。

28 (四)又被告王雨明為系爭契約之經紀人，而被告曾奕雄、歐淑  
29 勤、黃慶源為系爭契約之經紀營業員，其等均屬於不動產經  
30 紀業管理條例第4條第7款所稱之經紀人員，且均受原告委任  
31 辦理仲介事務並收取仲介費用，本應注意系爭房屋有無滲漏

01 水之情，並應善盡善良管理人之注意義務及查證報告義務，  
02 然就上開被告曾奕雄、歐淑勤、黃慶源、王雨明所函覆原告  
03 之存證信函以觀，其等既明知系爭不動產面南崁溪溼氣重，  
04 房屋是否滲漏水為重要資訊，且原告亦向其等多次確認前  
05 情，然其等皆以僅用肉眼檢查屋況而未發現滲漏水之情，顯  
06 未盡民法第567條及不動產經紀業管理條例第23條及24條所  
07 規定之調查及報告義務，堪認其等就仲介過程存有過失，原  
08 告自得依民法第184條第1項前段或第544條規定請求被告曾  
09 奕雄、歐淑勤、黃慶源、王雨明賠償上開漏水費用41萬3,00  
10 0元及減價損失200萬元，又台灣房屋仲介股份有限公司南崁  
11 奉化分公司為該等被告之僱用人，原告亦得依不動產請求經  
12 紀業管理條例第26條規定請求該公司與該等被告負連帶損害  
13 賠償責任。

14 (五)綜上，被告莊湘羚應依民法第360條、系爭契約第5條第2  
15 款、第12條第4款約定及民法第359條、第179條規定，給付  
16 原告241萬3,000元；被告曾奕雄、歐淑勤、黃慶源、王雨明  
17 及台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司則應依民法第  
18 184條第1項前段、第544條規定及不動產經紀業管理條例第2  
19 6條第2項規定，對原告負241萬3,000元連帶賠償責任。前開  
20 被告雖因不同法律關係對原告負擔賠償債務責任，惟各被告  
21 給付目的相同，任一被告為給付已足填補原告損失，故為不  
22 真正連帶債務，是以任一被告履行給付，其他被告於該給付  
23 範圍同免責任。

24 (四)為此，爰依據依民法第360條、系爭契約第5條第2款、第12  
25 條第4款約定及民法第359條、第179條規定；民法第184條第  
26 1項前段、第544條規定及不動產經紀業管理條例第26條第2  
27 項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：

- 28 1. 被告莊湘羚應給付原告241萬3,000元及自民事變更及追加訴  
29 之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算  
30 之利息。
- 31 2. 被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、

01 歐淑勤、黃慶源及王雨明應連帶給付原告241萬3,000元及自  
02 民事變更及追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年  
03 利率百分之五計算之利息。

04 3. 前2項所命之給付，如其中任一被告履行給付時，其他被告  
05 就給付範圍內同免責任。

06 4. 第1、2項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告方面之答辯：

08 (一)被告莊湘羚則以：

09 1. 被告莊湘羚於點交系爭不動產予原告時，其房屋並未有原告  
10 所稱滲漏水之瑕疵，又兩造因系爭不動產是否存有瑕疵一  
11 事，於111年9月21日經桃園市蘆竹區調解委員會調解在案，  
12 被告亦依據調解內容於111年10月6日委由祐昇防水工程行陳  
13 俊全防水技術士，會同兩造人員至系爭房屋內會勘，經其專  
14 業判斷系爭不動產之公廁天花板及更衣室天花板並無漏水問  
15 題，至於原告所稱有鐘乳石結晶問題，亦為天花板部分曾經  
16 出現漏水問題或其他原因所致，無法僅以此斷定係現況有漏  
17 水所致，另原告主張系爭房屋有多處因滲漏水所致壁癌等  
18 情，依實務見解，建築物室內裝修素材剝落之成因並非單  
19 一，可能係環境濕度或濕氣未能有效通風所致，原告僅憑系  
20 爭房屋有脫漆，指稱有壁癌之情，並據以認定係因滲漏水所  
21 致，尚嫌速斷。

22 2. 另就系爭房屋主臥室八角窗及更衣室牆角部分，經陳技術士  
23 判斷可能係位處面河測長期溼氣重，致牆面油漆剝落，應屬  
24 於環境因素所造成潮濕狀態，非原告所稱因滲漏水所致。嗣  
25 後被告亦多次與原告協商皆未果。

26 3. 被告莊湘羚居住系爭不動產多年皆未發現原告所稱房屋滲漏  
27 水瑕疵，且被告莊湘羚自委託被告台灣房屋仲介股份有限公  
28 司南崁奉化分公司代為仲介銷售起，皆據實告知屋況，況原  
29 告亦於雙方簽約前前往系爭不動產查看屋況，並於簽約當下  
30 原告亦有多位友人同時進行驗屋，確認屋況無誤始完成點交  
31 程序，後原告帶領裝潢工班丈量及111年6月30日辦理最後點

01 交事宜時，皆親自確認無滲漏水之情，故系爭不動產縱存有  
02 原告所稱之瑕疵，亦非一般人以肉眼可見，故原告稱被告故  
03 意不告之瑕疵應屬無據。

04 4.承前所述，系爭不動產並無原告所稱滲漏水瑕疵，縱鈞院認  
05 存有該瑕疵，然原告援引其他判決等情主張有19%之價值減  
06 損，然每個案屋況情節不盡相同，具以該案所為之鑑定報告  
07 內容無從一概而論是用系爭不動產之情況，故縱有滲漏水之  
08 情，其所受價值減損亦應個案認定之，且原告亦應就前情負  
09 擔相關舉證責任，故原告主張系爭不動產價值減損部分應屬  
10 無據等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲  
11 請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
12 行。

13 (二)被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、  
14 黃慶源、歐淑勤及王雨明則以：依據民事訴訟法第422條規  
15 定，被告於訴訟外之陳述以及於調解時之讓步自不得採為裁  
16 判基礎；退步言之，縱認系爭不動產有房屋滲漏水瑕疵，然  
17 原告自身及於買受系爭不動產，並經過多道點交驗屋程序尚  
18 未發現前開滲漏水之情，自不得輕率斷言僅受其1萬元驗屋  
19 報酬之被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾  
20 奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明未能於短時間內發現系爭不  
21 動產有該瑕疵，即有相關故意及過失云云，被告曾奕雄、黃  
22 慶源、歐淑勤及王雨明身為仲介人員，已克盡保障原告權益  
23 責任，自無違反不動產經紀業管理條例第23條及24條規定之  
24 事由，再退步言之，被告莊湘羚111年11月2日律師函及原告  
25 所提出之估價單，其願負擔系爭不動產之防水及修繕工程，  
26 是假設存有原告主張瑕疵，然該瑕疵是否已達減損房屋價值  
27 或通常效用之重大瑕疵，尚有疑義等語，資為抗辯。並聲  
28 明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判  
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷及得心證之理由：

31 (一)本件原告與被告莊湘羚經被告台灣房屋仲介股份有限公司南

01 炭奉化分公司居間仲介，而於110年11月21日就系爭不動產  
02 締結系爭契約；被告曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明為被  
03 告台灣房屋仲介股份有限公司南炭奉化分公司之仲介人員，  
04 有參與系爭契約仲介、驗屋等相關事宜等節情事，為兩造所  
05 均不爭執，且業據原告提出系爭契約契約書、價金信託履約  
06 保證申請書、不動產說明書、標的現況說明書、買賣雙方協  
07 議書、買賣議價委託書、原告桃園慈文郵局000885號存證信  
08 函、被告台灣房屋仲介股份有限公司南炭奉化分公司蘆竹光  
09 明郵局000186號存證信函及被告莊湘羚律師函影本等件（見  
10 本院卷一第19頁至第67頁及第107頁至第145頁）為佐，此部  
11 分情事，應足信為真。

12 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之  
13 規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無  
14 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程  
15 度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危  
16 險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。  
17 又買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除  
18 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故  
19 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條亦定有明文。本件  
20 稽諸上開標的現況說明書影本（見本院卷一第39頁至第43  
21 頁），被告莊湘羚明確簽名聲明確認系爭房屋並無滲漏水情  
22 形，該說明書並構成買賣雙方契約締約基礎，是足認賣方即  
23 被告莊湘羚就系爭契約締結內容，有保證出賣物即系爭房屋  
24 具備不會滲漏水之品質。至本件原告主張系爭房屋有滲漏水  
25 情況，業據本院送請社團法人桃園市土木技師公會鑑定，經  
26 該公會派員鑑定後，認有：系爭房屋因客廳落地窗側牆、主  
27 臥室八角窗側牆、主臥室更衣間窗戶側牆、次臥室窗戶側牆  
28 等處因窗框與牆壁間水泥砂漿填縫工作有缺失而造成有滲漏  
29 水情況；又系爭房屋主臥室衛浴頂版、次臥室更衣間頂版、  
30 公廁頂版、次臥室更衣間外側頂版等處因上層13樓之浴室防  
31 水不良所致，亦有滲漏水情況。推測上開滲漏水開始時間約

01 已3到5年等情，有該公會112年9月5日桃土技字第112000219  
02 3號鑑定書（下稱系爭鑑定書）在卷可稽，是足認原告上開  
03 主張系爭房屋有滲漏水之瑕疵存在等情為可採，足認系爭房  
04 屋欠缺出賣人即被告莊湘羚保證之不滲漏水之品質，被告莊  
05 湘羚自應依民法第354條負物之瑕疵擔保責任，並依同法第3  
06 60條對原告負損害賠償之責。

07 (三)又本件上開漏水瑕疵之修繕費用，經上開鑑定，認其中有關  
08 自系爭房屋屋內可為修繕之費用估算約為11萬3,400元，又  
09 涉及須鄰屋配合進入該鄰屋浴室修繕之費用因無法入內而無  
10 法詳細勘查估算，然參考系爭房屋屋內浴室配置推估約需30  
11 萬元，有系爭鑑定書在卷可稽。是原告主張本件上開瑕疵須  
12 花費41萬3,000元修繕費用，核與上開鑑定所估價之總額41  
13 萬3,400元（計算式：11萬3,400元+30萬元）相去無幾，且  
14 原告亦已提出相關估價單為佐（見本院卷一第155頁及第173  
15 頁），足認原告主張被告莊湘羚應賠償原告此部分41萬3,00  
16 0元損失為可採。

17 (四)原告雖另又主張系爭房屋因上開滲漏水瑕疵而受有200萬  
18 元，並聲請送相關估價單位鑑定云云，然系爭房屋上開瑕疵  
19 原告所提估價單所需修繕費用約為41萬3,000元，尚非甚  
20 鉅，足徵系爭瑕疵程度並非特別重大。何況，系爭房屋為92  
21 年間完工之房屋，為兩造所不爭執（見本院卷二第112  
22 頁），於110年11月系爭契約締結時，系爭房屋屋齡已約18  
23 年，市場交易下對於高屋齡房屋本會預期可能存在相關管線  
24 滲漏水風險，而反應於成交價格，則上開瑕疵修復後，衡情  
25 系爭不動產顯不至於在交易市場上因上開瑕疵曾存在而受有  
26 減價損失，是本件原告上開聲請減價鑑定並無必要性，其主  
27 張依民法第359條規定，系爭不動產交易價格應減少價金200  
28 萬元，並依民法第179條規定請求被告莊湘羚返還該200萬元  
29 不當得利云云，即無理由，而不可採。

30 (五)至原告主張被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公  
31 司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明應依民法第184條第1



項前段、第544條規定及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，對原告負241萬3,000元連帶賠償責任云云，惟其中關於系爭不動產200萬元減價損失部分，因認原告除上開瑕疵修繕所需費用41萬3,000元外，並無再受有上開200萬元減價損失，是此部分200萬元原告請求被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明連帶賠償云云，即無理由。至原告受有上開瑕疵修繕所需費用41萬3,000元部分，固有主張被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明應依上開規定負連帶損害賠償責任云云。然查，被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明所居間仲介者乃係系爭不動產買賣事宜，所衍生之滲漏水瑕疵調查事項，其課與該等被告義務程度並不應與一般滲漏水防範對治之土木、防水機構之專業義務程度等視。何況，本件被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化分公司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明辯稱本件驗屋所受報酬僅1萬元，為原告所不爭執，足徵該等被告所負驗屋義務應為一般簡易檢查，且該等被告為房屋交易仲介業者，並非土木、防水專業機構或人員，於一般簡易檢查下，亦不能期待其對房屋表層進行破壞性、侵入性之檢查，是難認其等對於系爭房屋上開漏水瑕疵未檢出，係出於故意或過失。至原告雖提出系爭房屋相關滲漏處之表層相片資料(見本院卷一第71頁至第105頁)欲證明該滲漏水瑕疵可用肉眼辨得，然稽諸該等相片資料，雖顯示系爭房屋表層確有相關斑駁、掉漆或受潮產生鐘乳石等現象，然衡酌系爭房屋於締結系爭契約時屋齡已高達約18年，且原告上開主張亦自陳系爭房屋地理環境上有面臨南崁溪溼氣重之情形(見本院卷一第12頁)，是縱使該房屋表層有該等情事可用肉眼察覺，惟該現象亦有可能是因建材、裝潢品質及濕氣受潮等因子所致，並無法期待能據該現象即判斷出系爭房屋有滲漏水之瑕疵，自難憑該等事證即認被告台灣房屋仲介股份有限公司南崁奉化

01 分公司、曾奕雄、黃慶源、歐淑勤及王雨明未告知原告系爭  
02 房屋有滲漏水瑕疵情事，即具故意或過失。是原告依民法第  
03 184條第1項前段、第544條規定及不動產經紀業管理條例第2  
04 6條第2項規定，請求該等被告對原告負41萬3,000元連帶賠  
05 償責任云云，亦無理由。

06 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，  
11 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應  
12 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
13 率為5%，亦為同法第203條所明定。查原告就其上開請求被  
14 告莊湘羚給付有理由之41萬3,000元損害賠償債權部分，訴  
15 請被告莊湘羚給付另計自民事變更及追加訴之聲明狀繕本送  
16 達翌日(即112年4月29日，見本院卷一第247頁送達回執影  
17 本)起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，即屬  
18 有據。

19 四、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告莊湘羚給付  
20 如主文第1項所示金錢(含利息)為有理由，應予准許。至其  
21 主張依民法第359條及第179條規定、民法第184條第1項前  
22 段、第544條規定及不動產經紀業管理條例第26條第2項規  
23 定，請求逾上開如主文第1項所示金額範圍之其餘請求，則  
24 非有據，應予駁回。

25 五、又原告勝訴部分，所命被告莊湘羚給付之金額未逾50萬元之  
26 判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲  
27 請，即應依職權宣告假執行；另依民事訴訟法第392條第2項  
28 之規定，依被告莊湘羚之聲請宣告其為原告預供擔保後得免  
29 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，  
30 應併予駁回之。

31 六、本案事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於

判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
民事第二庭 法 官 陳炫谷

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 7 月 1 日  
書記官 盧佳莉