

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第192號

上訴人 林淑淨

訴訟代理人 洪承佳

上訴人 置信不動產經紀有限公司

法定代理人 李建煌

上訴人 洪鈺婷

上二人共同

訴訟代理人 鄭信煌律師

被上訴人 李建明

訴訟代理人 徐豪鍵律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國112年4月21日本院桃園簡易庭109年度桃簡字第43號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、原審原告即被上訴人主張

（一）被上訴人於民國107年12月19日，透過上訴人置信不動產經紀有限公司（下稱置信公司）之房仲人員即上訴人洪鈺婷，購買上訴人林淑淨所有之坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地之應有部分及其上同段1747建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○路00號10樓，下稱系爭房屋），被上訴人與上訴人林淑淨簽有不動產買賣契約書及買賣價金履約保證書（下合稱系爭契約）。

（二）系爭房屋於交屋前已有因上層即桃園市○○區○○○路00號11樓（下稱11樓房屋）主浴室裂縫滲漏，致系爭房屋天

01 花板滲漏水之瑕疵。而上訴人林淑淨在系爭契約中就系爭
02 房屋現況說明書中並未勾選有漏水，上訴人林淑淨即應依
03 系爭契約擔保系爭房屋於移轉予被上訴人時不具滲漏水之
04 瑕疵。

05 (三) 系爭房屋有滲漏水之瑕疵，經估價師鑑定後認為有新臺幣
06 (下同) 271,300元之交易性價值減損。被上訴人自得向
07 上訴人林淑淨主張減少價金，另併請求因系爭房屋漏水致
08 被上訴人生活品質遭侵害之精神慰撫金28,700元。而上訴
09 人洪鈺婷為系爭房屋買賣之仲介人員，任職於上訴人置信
10 公司，知悉系爭房屋有滲漏水之情事，卻未告知被上訴
11 人，致被上訴人受有溢付價金、居住安寧受侵害之損害，
12 應負連帶賠償之責等語。

13 二、原審被告即上訴人答辯

14 (一) 上訴人林淑淨答辯

15 1.系爭房屋點交前已將漏水修復，系爭房屋點交時並無漏水
16 之瑕疵，系爭房屋11樓房屋主浴室地板有裂縫屬於建商或
17 11樓房屋住戶應維修，非上訴人林淑淨應負責，上訴人林
18 淑淨亦就滲漏水之發生無過失。

19 2.縱認上訴人林淑淨需負責任，然11樓房屋住戶、建商、上
20 訴人林淑淨就此責任為不真正連帶關係，應扣除建商與被
21 上訴人和解賠償之12萬元，且被上訴人請求因漏水瑕疵所
22 生之非財產上損害，自被上訴人所自稱因漏水對生活品質
23 所生影響之108年1月知悉時起至被上訴人向上訴人請求之
24 日即110年4月22日，已罹於兩年之請求時效，原告亦未提
25 出其人格權受侵害之舉證。

26 3.並於本院補充：系爭房屋漏水原因，可能係因108年4月18
27 日發生地震，或鄰近社宅施工所導致。且漏水既已修復，
28 即無減少價金之問題等語。

29 (二) 上訴人置信公司、洪鈺婷答辯

30 1.系爭房屋於上訴人林淑淨持有及置信公司銷售期間，並無
31 漏水之情形，且被上訴人並未舉證上訴人置信公司、洪鈺

01 婷有何未盡基於仲介之專業而漏未發現系爭房屋於交屋時
02 之現況有滲漏水之瑕疵

03 2.益誠不動產估價師事務所YC72204R估價報告（下稱估價鑑
04 定報告），所選定之比較實例與系爭房屋所在地有相當距
05 離，非屬同一供需圈之近鄰地區或類似地區，與不動產估
06 價技術規則之規定不符，不能認為估價報告所載之金額合
07 理，且系爭房屋滲漏水問題並非不可修復，於修繕後即應
08 無發生反覆滲漏水瑕疵之虞，不會因無法修復造成系爭房
09 屋內裝、外觀損害，並無經濟價值減損，估價報告結論不
10 可採

11 3.並於本院補充：被上訴人發現漏水時間為108年4月22日，
12 亦在桃園市土木技師公會110年1月4日桃土技字第1100000
13 004號鑑定報告（下稱漏水鑑定報告）中，所稱發生漏水1
14 至2年時間內，故無法認定上訴人林淑淨交付系爭房屋予
15 被上訴人時，系爭房屋即有漏水。且證人陳昀鴻僅依照片
16 判斷，其認為系爭房屋有漏水並不可採。又估價鑑定報
17 告，未檢附土地及建物謄本、地籍圖、平面圖、建物隔間
18 裝修增建資料、區位及供需圈資料、使用現況與相關照片
19 等參考資料，其鑑定之結果並不可採。且上訴人置信公
20 司、洪鈺婷並不具備調查有無漏水之專業能力，上訴人林
21 淑淨亦未告知有漏水，上訴人置信公司、洪鈺婷應無須負
22 損害賠償責任等語。

23 三、原審判決及兩造聲明

24 （一）原審判決：「1.被告林淑淨應給付原告171,300元，及自1
25 08年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
26 息。2.被告洪鈺婷、置信不動產經紀有限公司應連帶給付
27 原告新171,300元，及自民國108年10月30日起至清償日
28 止，按週年利率5%計算之利息。3.前二項所命給付，如
29 其中任一被告為全部或一部之給付，其他被告於其給付範
30 圍內，同免給付責任。4.原告其餘之訴駁回。5.訴訟費用
31 由被告連帶負擔10分之6，餘由原告負擔。6.本判決第1項

01 至第2項得假執行，但被告如以171,300元為原告預供擔保
02 後，得免為假執行。7.原告其餘假執行之聲請駁回。」

03 （被上訴人對其敗訴部分未據上訴，非本院審理範圍）

04 （二）上訴聲明：「1.原判決不利上訴人部份廢棄。2.上開廢棄
05 部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請駁回。」（見
06 本院卷第213頁第19至27行）

07 （三）被上訴聲明：「上訴駁回。」

08 四、本院得心證之理由

09 （一）系爭房屋於交付被上訴人時，是否已有滲漏水之損害？

10 1.按民事訴訟法第454條第2項規定：「判決書內應記載之理
11 由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見
12 與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記
13 載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載
14 之。」

15 2.本院認定系爭房屋於交付被上訴人時，已有滲漏水之損
16 害，其理由與第一審判決相同，均引用之。上訴人林淑淨
17 另辯稱係因108年4月18日發生地震，或鄰近社宅施工所導
18 致等語。上訴人置信公司、洪鈺婷則辯稱被上訴人發現漏
19 水之108年4月22日，亦在漏水鑑定報告所稱1、2年內，故
20 無法確認系爭房屋於交付時已有滲漏水之損害等語。

21 3.然查11樓房屋屋主，即證人石文雄證稱：其於105年搬進
22 去後，一直有建商工務來看我的浴室和女兒房間有無漏
23 水，總共來看3次但不了了之，直到上訴人搬進來後，上
24 訴人才叫抓漏的來看等語（見原審卷第154頁第1至10
25 行）。而比對漏水鑑定報告中，認為系爭房屋漏水係因11
26 樓房屋主浴室地板漏水所致（見漏水鑑定報告第9頁），
27 可知漏水鑑定報告認定漏水位置，與證人證述105年後建
28 商工務查看有無漏水之主浴室位置相符。

29 4.而查上訴人洪鈺婷於刑事偵查程序中，亦自陳107年12月
30 初帶被上訴人看屋時，已見系爭房屋臥室天花板潮濕等語
31 （見臺灣桃園地檢署108年度他字第8165號卷，下稱偵查

卷第105頁）。復比對漏水鑑定報告所載系爭房屋因滲漏水受損位置，亦為臥室天花板（見漏水鑑定報告第9頁）。可知系爭房屋因漏水受損位置，與107年12月初天花板潮濕位置相符。

- 5.系爭房屋因漏水受損位置，既與107年12月初所見天花板潮濕位置相符，且11樓房屋自105年起，工務到場檢查有無漏水情形之處，亦與漏水鑑定報告所載相符，可推知11樓房屋之主浴室地板，於107年12月前，應已有破損導致向下滲漏水之情形，堪認系爭房屋於交付被上訴人前，即已因滲漏水受損。是上訴人所辯，並不可採。

（二）被上訴人得否請求減少價金？

- 1.本院認系爭房屋因漏水減少之交易價值為271,300元，其理由均引用第一審判決。上訴人置信公司、洪鈺婷另辯稱估價鑑定報告未檢附土地及建物謄本、地籍圖、平面圖、建物隔間裝修增建資料、區位及供需圈資料、使用現況與相關照片等參考資料，其鑑定之結果並不可採云云。
- 2.然查不動產估價技術規則第13條第1項係規定：「確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。三、確認影響價格之各項資料。四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。」可知就基本資料及權利狀態，僅須就「勘估標的」，即系爭房屋為之，對於「比較標的」，則僅需確認使用現況及影響價格之各項資料，並未限制必須調取土地及建物謄本、地籍圖、平面圖、建物隔間裝修增建資料、區位及供需圈資料、使用現況與相關照片。上訴人此部分主張，與不動產估價技術規則規定不符，已難採信。
- 3.而查估價鑑定報告中，已調閱勘估標的即系爭房屋之土地、建物登記謄本，足以確認勘估標的之基本資料及權利狀態。並已就勘估標的及比較標的之建物實質條件如建物之面積、高度、屋齡、結構、管理狀況、公設比、建材；

01 道路條件如臨路寬度、道路鋪設及種類；公共設施接近條
02 件如接近捷運站、公車站、學校、市場、公園及停車場；
03 週邊環境條件如地勢、日照、嫌惡設施有無、停車方便性
04 及生活機能等詳為記載，並有勘估標的及比較標的之照
05 片，並標示各標的所在位置（見估價鑑定報告第28、34、
06 49、54、59頁），應認估價鑑定報告已符合不動產估價技
07 術規則之規定，是上訴人此部分主張，並不可採。

08 （三）被上訴人得否請求慰撫金？

09 本院認被上訴人得請求慰撫金2萬元，其理由與第一審判
10 決相同，均引用之。

11 （四）上訴人置信公司、洪鈺婷是否應連帶負損害賠償責任？

12 1.本院認上訴人置信公司、洪鈺婷是否應連帶負損害賠償責
13 任，其理由與第一審判決相同，均引用之。上訴人置信公
14 司、洪鈺婷另辯稱其並不具備調查有無漏水之專業能力，
15 上訴人林淑淨亦未告知有漏水，上訴人置信公司、洪鈺婷
16 應無須負損害賠償責任云云。

17 2.然該部分業經原審敘述甚詳，且上訴人置信公司、洪鈺婷
18 既辯稱其無調查漏水之專業能力，則上訴人洪鈺婷於107
19 年12月初帶被上訴人看屋，發現系爭房屋臥室天花板潮濕
20 時，本應尋覓專業人士妥為調查後，再告知被上訴人調查
21 結果，始符合居間之忠實義務。然上訴人洪鈺婷竟捨此不
22 為，直接稱可能是天氣下雨潮濕等語（見偵查卷第105
23 頁）。顯見上訴人洪鈺婷違反其對被上訴人之居間義務，
24 而為有利於上訴人林淑淨之行為，上訴人置信公司、洪鈺
25 婷此部分所辯，並不可採。

26 （五）被上訴人得請求之賠償數額。

27 本院認被上訴人得請求上訴人林淑淨賠償之數額共171,30
28 0元、得請求上訴人置信公司、洪鈺婷連帶賠償之數額共1
29 71,300元，其中上訴人林淑淨與上訴人置信公司、洪鈺婷
30 間為不真正連帶關係，其理由與第一審判決相同，均引用
31 之。

01 (六) 遲延利息

02 本院認遲延利息應自108年10月30日起，按週年利率5%計
03 算，理由與原判決相同，均引用之。

04 五、綜上所述，被上訴人依民法第354條、359條、179條、535
05 條、544條、227條之1、195條第1項及不動產經紀業管理條
06 例第26條第2項之法律關係，請求上訴人林淑淨給付171,300
07 元，及自108年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算
08 之利息；並請求上訴人置信公司、洪鈺婷連帶給付171,300
09 元，及自108年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算
10 之利息。如任一上訴人已為給付全部或一部者，其餘上訴人
11 就給付範圍內，免給付之義務，為有理由。原審就此部分為
12 上訴人敗訴之判決，於法有據，當無違誤，上訴意旨指摘原
13 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
15 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、85條第1項。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
18 民事第二庭 審判長法官 黃漢權

19 法官 李思緯

20 法官 周仕弘

21 上判決正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
24 書記官 張淑芬