

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第173號

原告 吳尚頤

訴訟代理人 王煥傑律師

被告 陳朝堦

訴訟代理人 黃曼瑤律師

被告 台灣房屋仲介股份有限公司楊梅四維分公司

法定代理人 宋滿華

被告 吳奕霈

上二人

訴訟代理人 翁永灝

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國113年5月22日透過被告台灣房屋仲介股份有限公司楊梅四維分公司（下稱台灣房屋楊梅店）之經紀人員即被告吳奕霈居間介紹，以新臺幣（下同）980萬元向被告陳朝堦購買門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地，並於113年7月18日完成房屋點交手續。詎原告於113年8月9日即發現系爭房屋主臥室木地板縫隙有滲漏水之情形，及於113年8月22日發現系爭房屋主衛浴、客衛浴磁磚亦有滲漏水之情形。被告陳朝堦於買賣契約現況說明書勾選系爭房屋無滲漏水，顯然係故意不告知系爭房屋有滲漏水瑕疵，爰依民法第360條之規定，請求被告陳朝堦賠償維修費用525,263元及檢測費用17,325元。又被告台灣房屋楊梅店、吳奕霈未善盡調查義務

01 且隱瞞系爭房屋有滲漏水瑕疵，依民法第227條第1項準用第  
02 226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，應  
03 連帶賠償原告上開維修費用及檢測費用等語。並聲明：(一)被  
04 告陳朝堦應給付原告542,588元，及自起訴狀繕本送達翌日  
05 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告台灣房屋楊梅  
06 店、吳奕霈應連帶給付原告542,588元，及自起訴狀繕本送  
07 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)第一、二項  
08 聲明，如任一被告為給付時，另一被告於其給付範圍內免除  
09 給付責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

## 10 二、被告答辯：

11 (一)被告陳朝堦：被告陳朝堦居住系爭房屋長達19年未曾重新裝  
12 潢或修繕，且居住期間無滲漏水情形，鄰居亦未曾反應有漏  
13 水。系爭房屋為中古屋，買賣雙方簽約時以賣方讓價後不負  
14 瑕疵擔保責任，合意以980萬元成交，低於被告陳朝堦原預  
15 定之售價1,058萬元，並特約免除賣方之瑕疵擔保責任，故  
16 原告不得再請求被告陳朝堦負賠償責任。又原告自行委請樂  
17 菁工程檢驗有限公司（下稱樂菁公司）檢驗欠缺公正性，報  
18 價單高於市場行情且未計算折舊等語置辯。並聲明：1. 原告  
19 之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保  
20 請准宣告免為假執行。

21 (二)被告台灣房屋楊梅店、吳奕霈：原告所述木地板縫隙滲漏  
22 水、樓下住戶天花板夾層中之白華結晶垂流、放置木炭及防  
23 潮顆粒，均為破壞系爭房屋外層始得查知之瑕疵，而非一般  
24 人肉眼所得直接知悉，亦非經紀人員之專業所能及。被告吳  
25 奕霈未違反民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2  
26 規定之注意義務，不構成債務不履行，被告台灣房屋楊梅店  
27 自不負連帶賠償責任。縱認被告應負賠償責任，原告所提報  
28 價單項目非全部與漏水相關，且應計算折舊等語置辯。並聲  
29 明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判  
30 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

## 31 三、得心證之理由：

01 (一)原告請求被告陳朝堦賠償為無理由。

02 1. 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解  
03 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣  
04 人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。

05 2. 原告於113年5月22日以980萬元向被告陳朝堦購買系爭房  
06 屋及其坐落土地，並於113年7月18日完成房屋點交手續，  
07 系爭房屋現況說明書第28點「是否有滲漏水情形」勾選  
08 否，惟原告於113年8月9日因裝潢拆除主臥室木地板，發  
09 現主臥室木地板下有滲漏水情形，有不動產買賣契約書  
10 (下稱系爭契約)、照片在卷可參(本院卷第19至29  
11 頁)，且為兩造所不爭執(本院卷第165頁)，堪信為真  
12 實。

13 3. 原告主張被告陳朝堦故意不告知系爭房屋有滲漏水瑕疵，  
14 無非以：(1)原告於113年9月11日委託樂菁公司檢測發現系  
15 爭房屋漏水之原因為主衛浴、客衛浴地面與牆壁防水層開  
16 裂，浴室壁磚開裂嚴重吸水滲透，牆地角隅開裂未做防水  
17 補強直接滲漏、浴室門斗角未做防水導致滲漏等；(2)樓下  
18 住戶之天花板夾層內部樓板滲漏白華結晶垂流，樓下住戶  
19 天花板油漆脫落、壁癌；(3)系爭房屋主臥室木地板下方鄰  
20 近主衛浴區域放置大量木炭及白米等具備防潮、吸附空氣  
21 中水分特性之防潮物品云云，並提出樂菁公司檢測報告書  
22 及照片為證(本院卷第39至75頁)。

23 4. 然查：(1)兩造不爭執系爭房屋於點交時浴室壁磚有破裂情  
24 形(本院卷第165頁)，浴室壁磚有局部裂痕固為肉眼所  
25 能察見(本院卷第31頁)，然防水層是否失效並非肉眼可  
26 知，且原告是拆除木地板後才發現滲漏水並委請樂菁公司  
27 檢測，自不能以交屋後樂菁公司檢測發現系爭房屋有滲漏  
28 水即認定被告陳朝堦明知而故意不告知系爭房屋有滲漏水  
29 情形。(2)原告並未舉證樓下住戶曾通知被告陳朝堦系爭房  
30 屋有滲漏水情形，被告陳朝堦亦稱未曾接獲鄰居反應有漏  
31 水，自不能證明被告陳朝堦明知而故意不告知系爭房屋有

01 滲漏水之情形。(3)台灣氣候潮溼，裝潢時在木地板下方放  
02 置木炭防潮並不罕見，且該木地板外觀陳舊（本院卷第75  
03 頁），似非於交屋前故意鋪設遮蔽滲漏水之用，尚難認被  
04 告陳朝堦明知而故意不告知系爭房屋有滲漏水之情形。

05 5. 原告另於115年1月23日言詞辯論終結當日提出民事準備一  
06 狀及原證9至12為證（本院卷第245至261頁），然本院於1  
07 14年10月20日已發函請兩造於114年11月28日前聲請調查  
08 證據或提出證據，逾時不予調查、審酌，且記載本次開庭  
09 （115年1月23日）預定辯論終結（本院卷第201、202  
10 頁），兩造均於114年10月29日收受函文（本院卷第211至  
11 215頁）。被告均已遵期提出書狀（本院卷第219、227  
12 頁），原告卻逾期將近2個月才當庭提出書狀及證據，且  
13 未說明正當原因（本院卷第239頁），顯然意圖延滯訴  
14 訟，故本院不予審酌原告上開書狀內容及證據。

15 6. 綜上，原告並未舉證被告陳朝堦故意不告知系爭房屋有滲  
16 漏水瑕疵，則原告依民法第360條規定，請求被告陳朝堦  
17 給付維修費用525,263元及檢測費用17,325元，為無理  
18 由。

19 (二)原告請求被告台灣房屋楊梅店、吳奕霈賠償為無理由。

20 1. 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致  
21 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償  
22 責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。

23 2. 次按，經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同  
24 意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公  
25 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供  
26 雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或  
27 承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人  
28 依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承  
29 租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關  
30 為保護買賣或租賃當事人所為之規定，不動產經紀業管理  
31 條例第24條之2定有明文。

01 3. 原告主張被告吳奕霈於簽訂系爭契約前僅1次攜同原告看  
02 屋，且原告並未進入系爭房屋主臥室、主衛浴、客衛浴檢  
03 查屋況，被告台灣房屋楊梅店、吳奕霈在原告尚未了解系  
04 爭房屋全部屋況之情況下倉促令原告與被告陳朝壘簽訂系  
05 爭契約，且協助被告陳朝壘隱瞞系爭房屋存在漏水瑕疵，  
06 未盡不動產經紀業管理條例第24條之2第3至5款義務云  
07 云。

08 4. 惟查，原告自承簽約前到現場看屋7到10分鐘，簽約後原  
09 告有帶家人看了約20分鐘等語（本院卷第242頁），且系  
10 爭契約亦有附現況說明書（本院卷第25頁），則原告對於  
11 系爭房屋為中古屋及屋況為何，並非毫無了解。又原告是  
12 在拆除木地板後才發現滲漏水情形，且委託樂菁公司檢查  
13 才知浴室防水層失效，然仲介人員並無以專業機具設備於  
14 交屋前測試系爭房屋有無漏水之義務，倘肉眼可見之處並  
15 無滲漏水情形，自難謂被告台灣房屋楊梅店、吳奕霈有何  
16 違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3至5款義務或債  
17 務不履行情形。至於原告主張被告台灣房屋楊梅店、吳奕  
18 霈協助被告陳朝壘隱瞞系爭房屋存在漏水瑕疵，並未提出  
19 證據，且本院認定被告陳朝壘並無故意不告知系爭房屋有  
20 滲漏水瑕疵之情形，故原告依不動產經紀業管理條例第26  
21 條第2項、民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請  
22 求被告台灣房屋楊梅店、吳奕霈連帶賠償，為無理由。

23 四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經  
24 駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
26 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

29 民事第五庭 法官 吳佩玲

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

03 書記官 龍明珠

04 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

05 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補  
06 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀  
07 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或  
08 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

09 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期  
10 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

11 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。