

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第43號

原告 李建明

訴訟代理人 劉彥婕

徐豪鍵律師

被告 林淑淨

訴訟代理人 陳昭勳律師

被告 置信不動產經紀有限公司

法定代理人 李建煌

訴訟代理人 王子捷

被告 洪鈺婷

上2 被告

共 同

訴訟代理人 鄭信煌律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林淑淨應給付原告新臺幣171,300元，及自民國108年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告洪鈺婷、置信不動產經紀有限公司應連帶給付原告新臺幣171,300元，及自民國108年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、前二項所命給付，如其中任一被告為全部或一部之給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔10分之6，餘由原告負擔。

六、本判決第1項至第2項得假執行，但被告如以新臺幣171,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第1款、第2項定有明文。原告原起訴係請求被告林淑淨因漏水瑕疵應減少買賣價金新臺幣（下同）300,000元，及對被告置信不動產經紀有限公司（下稱置信公司）、洪鈺婷主張損害賠償300,000元。嗣於審理中將減少價金、損害賠償之請求減縮為271,330元，並追加精神慰撫金之請求，未變更聲明之總金額，而被告對原告訴之變更、追加未異議而為言詞辯論，揆諸前開規定，原告所為訴之變更、追加應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於民國107年12月19日，透過被告置信公司之房仲人員即被告洪鈺婷，購買被告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），原告與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）。系爭房屋於交屋前已有因上層11樓主浴室裂縫滲漏致系爭房屋天花板滲漏水之瑕疵，嗣林淑淨於108年1月14日將系爭房屋點交予原告，原告遷入系爭房屋後，更於交屋後未久即因次臥室天花板多次重新油漆仍無法改善油漆剝落問題而發現系爭房屋次臥室漏水，再於108年5月12日因主臥室天花板潮濕而發現主臥室漏水，於本件訴訟中更確認107年8月時漏水情形即已存在；且林淑淨於107年8月2日向其前手即訴外人翁淑美購買系爭房屋時，交易文件係記載系爭房屋目前有滲漏水，系爭房屋樓上屋主亦表示11樓主浴室從未修繕，可認系爭房屋漏水之問題於108年1月14日交屋時即已存在。系爭房屋於交屋時因有

01 滲漏水之瑕疵，經估價師鑑定後認為有271,300元之交易性
02 價值減損。而林淑淨在系爭契約中之不動產委託銷售標的現
03 況說明書就系爭房屋現況是否有漏水之情形並未勾選，林淑
04 淨即應依系爭契約擔保系爭房屋於移轉予原告時不具滲漏水
05 之瑕疵。系爭房屋有滲漏水之瑕疵，原告自得向林淑淨主張
06 減少價金，要求林淑淨返還應減少之價金，另併請求因系爭
07 房屋漏水致原告生活品質遭侵害之精神慰撫金28,700元。而
08 洪鈺婷為系爭房屋買賣之仲介人員，知悉系爭房屋有滲漏水
09 之情事，卻未據實告知原告，致原告受有溢付價金、居住安
10 寧受侵害之損害，置信公司為洪鈺婷之雇主，亦應就洪鈺婷
11 之故意過失致原告受有損害負連帶賠償之責。爰依民法第35
12 4條、第359條、第179條、第535條、第544條、第227條之
13 1、第195條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規
14 定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告林淑淨應給付原告
15 300,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
16 週年利率5%計算之利息；(二)被告置信公司、洪鈺婷應連帶
17 給付原告300,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
18 日止，按週年利率5%計算之利息；(三)上二項任一被告為給
19 付時，其他被告於該給付範圍內免其責任；(四)願供擔保，請
20 准宣告假執行。

21 二、被告之答辯：

22 (一)被告林淑淨則以：系爭房屋點交前已將漏水修復，系爭房屋
23 點交時並無漏水之瑕疵，系爭房屋上層11樓主浴室地板有裂
24 縫屬於建商或11樓住戶應維修，非林淑淨應負責，林淑淨亦
25 就滲漏水之發生無過失，縱認林淑淨需負責任，然11樓住
26 戶、建商、林淑淨就此責任為不真正連帶關係，應扣除建商
27 與原告和解賠償之12萬元，且原告請求因漏水瑕疵所生之非
28 財產上損害，自原告所自稱因漏水對生活品質所生影響之10
29 8年1月知悉時起至原告向被告請求之日即110年4月22日，已
30 罹於兩年之請求時效，原告亦未提出其人格權受侵害之舉
31 證，而依鑑定結果系爭房屋滲漏水是因11樓主浴室地板有裂

01 縫造成，林淑淨並無可歸責之處，原告自不得依民法第227
02 條之1向林淑淨請求等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴
03 及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
04 告免為假執行。

05 (二)被告置信公司、洪鈺婷則以：系爭房屋於林淑淨持有及置信
06 公司銷售期間，並無漏水之情形，且原告並未舉證置信公
07 司、洪鈺婷有何未盡基於仲介之專業而漏未發現系爭房屋於
08 交屋時之現況有滲漏水之瑕疵，估價師之鑑定報告所選定之
09 比較實例與系爭房屋所在地有相當距離，非屬同一供需圈之
10 近鄰地區或類似地區，與不動產估價技術規則之規定不符，
11 不能認為估價報告所載之金額合理，且系爭房屋滲漏水問題
12 並非不可修復，於修繕後即應無發生反覆滲漏水瑕疵之虞，
13 不會因無法修復造成系爭房屋內裝、外觀損害，並無經濟價
14 值減損，估價報告結論不可採等語，資為抗辯，並聲明：(一)
15 原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔
16 保請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)原告主張林淑淨於107年8月2日向系爭房屋當時所有人即訴
19 外人翁淑美購買系爭房屋，原告再於107年12月29日透過置
20 信公司之員工洪鈺婷仲介，向林淑淨購買系爭房屋，林淑淨
21 於108年1月14日將系爭房屋點交予原告等情，業據原告提出
22 買賣契約在卷為證（見本院卷一第9至17頁、第171至177頁
23 反面），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，堪信為真
24 實。

25 (二)系爭房屋於交屋時已有滲漏水情形：

26 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
27 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
28 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無
29 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
30 5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
31 減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得

01 請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明
02 文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交
03 易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或
04 品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460
05 號判決意旨參照）。原告主張系爭房屋於點交時，次臥室已
06 有滲漏水顯現，主臥室亦有滲漏水等瑕疵，業據原告提出漏
07 水現場照片為證（見本院卷一第18至20頁、第53頁及其反
08 面），但為被告所否認。經查，原告與林淑淨間就系爭房屋
09 之買賣契約，其現況說明書記載系爭房屋並無滲漏水之情形
10 （見本院卷一第16頁反面），是林淑淨即負依民法買賣契約
11 瑕疵擔保之責。又本件經送社團法人桃園市土木技師公會鑑
12 定系爭房屋漏水之原因及漏水發生之時間，其鑑定結果略
13 以：「(1)系爭房屋之主臥室、客臥室天花板是存有滲、漏水
14 之情形；(2)4. 其發生滲、漏水之原因為標的物上層11樓主浴
15 室地板有裂縫，在用水時會由地板滲漏至樓板內，再滲入樓
16 下10樓之主臥室、客臥室天花板；(3)檢視系爭房屋之客臥室
17 天花板於滴水處已形成鐘乳石形狀、長約1cm；其發生時間
18 無法確定，因鐘乳石長約1cm，至少歷時1~2年方而呈現如鑑
19 定時所示之現況；(4)系爭房屋上層（即11樓）浴室地板漏水
20 修復工程費用為67,400元。」（見卷附之鑑定報告書，下稱
21 漏水鑑定報告），可知系爭房屋之滲漏水位置存在於主臥
22 室、次臥室之天花板，而其滲漏水之原因為系爭房屋上層11
23 樓主浴室地板有裂縫，致11樓住戶用水時由地板滲入樓板，
24 再滲入系爭房屋主臥室、次臥室之天花板，滲漏水發生時間
25 無法確定，但自鑑定時間（109年7月17日）推算至少歷時1
26 至2年；而林淑淨係於108年1月14日將系爭房屋點交予原
27 告，則點交之日期係位於滲漏水最初可能發生期間即107年7
28 月17日至108年7月17日之間。又洪鈺婷於另案偵查中陳稱：
29 原告向伊表示要購買系爭房屋，伊於107年12月初有跟原告
30 去系爭房屋看，我回說有可能是天氣下雨潮濕等語（見臺灣
31 桃園地方檢察署108年度他字8165號卷第105頁），且被告洪

01 鈺婷就上開筆錄係指次臥室天花板乙節亦不爭執（見本院卷
02 卷一第239頁）；證人即原告訴訟代理人劉彥婕於另案偵查
03 中證稱：伊與原告決定購買系爭房屋前，看屋時有發現天花
04 板潮濕的狀況，當時伊問洪鈺婷這是漏水嗎，她說不是，只
05 是天氣潮濕、刮掉就好，該處在107年12月19日簽約前看起
06 來沒有很嚴重，所以伊相信是潮濕，刮掉補漆就好，至108
07 年4月間該處已經滴水出來等語（見臺灣桃園地方檢察署108
08 年度他字8165號卷第183頁）；證人陳昀鴻證稱：伊從事防
09 水工程已經15年，伊有防水鑑定及防水執照，系爭房屋的建
10 案防水工程是伊任職的公司金兆晟公司承包，依伊的專業判
11 斷，照片那個情形不會是天氣潮溼造成等語（見臺灣桃園地
12 方檢察署108年度他字8165號卷第179至181頁）。綜合以上
13 證人之證述，可知系爭房屋於點交前次臥室之天花板即有潮
14 濕之情形，且證人陳昀鴻依其防水專業判斷排除係天氣潮溼
15 所造成，被告亦均未就天花板潮濕非漏水所造成提出合理說
16 明（見本院卷一第315頁），再參酌上開漏水鑑定報告結論
17 滲漏水之原因及滲漏水之期間，依上開證據綜合判斷，可認
18 系爭房屋於點交前之107年12月19日簽約前劉彥婕與洪鈺婷
19 看屋時即已存在11樓主浴室裂縫滲漏致系爭房屋次臥室天花
20 板顯現滲漏水之情形。又漏水鑑定報告認滲漏水原因為系爭
21 房屋上層11樓主浴室地板有裂縫，致11樓用水時由地板滲入
22 樓板，再滲入系爭房屋主臥室、次臥室之天花板，雖主臥室
23 天花板於點交時尚無證據已有滲漏水，惟主臥室、次臥室滲
24 漏水之原因依漏水鑑定報告均同為11樓主浴室裂縫滲漏所
25 致，是本院認系爭房屋於點交時，11樓主浴室已有裂縫滲漏
26 致系爭房屋次臥室天花板滲漏水，系爭房屋主臥室尚未滲漏
27 至天花板表面，惟仍於數月後即因同一滲漏源致天花板有滲
28 漏水顯現。被告均辯稱系爭房屋於點交時無滲漏水，但與本
29 院上開認定不符。是系爭房屋於點交時有滲漏水之瑕疵，業
30 已認定如前，買賣契約物之瑕疵擔保責任本不以故意或過失
31 之主觀歸責要件存在為成立要件，林淑淨辯稱其無過失，尚

01 無從解免其應負之瑕疵擔保責任。

02 2. 林淑淨另辯稱系爭房屋點交前已將漏水修復，但為原告所否
03 認。經查：觀之林淑淨與其前手翁淑美間之買賣契約，現況
04 說明書經紀人員即洪鈺婷於確認欄位記載：建物目前有滲漏
05 水，房間天花板建商修復等語（見本院卷一第177頁）；洪
06 鈺婷於另案偵查中陳稱：翁淑美的部分我有到系爭房屋查
07 看，發現臥室天花板吊料口凹凸不平有裂痕，我就跟翁淑美
08 去守衛那邊取得建商的電話，並把電話交給翁淑美，後續是
09 翁淑美自己去處理的等語（見本院卷一第161頁）；而翁淑
10 美於偵查中對於系爭房屋是否有漏水、是否有處理或修繕之
11 問題，均答稱：伊忘記了（見本院卷一第178至179頁）；林
12 淑淨於另案偵查中自陳：買了系爭房屋之後伊有重新粉刷
13 過，是因油漆有陳舊感所以重新新粉刷，不是因為漏水或油
14 漆剝落，伊買了系爭房屋之後沒有發現臥室天花板有油漆剝
15 落或漏水的情形等語（見臺灣桃園地方檢察署108年度他字8
16 165號卷第161頁），林淑淨於本件審理中又辯稱：本件滲漏
17 水來自於11樓防水層破損，伊取得系爭房屋後已修補不平部
18 分及裂縫，並經過粉刷，所謂垃圾管道間與伊買受系爭房屋
19 時現況說明書記載房間天花板建商修復都是次臥室（見本院
20 卷第237頁反面、第314頁）。是依洪鈺婷於林淑淨與翁淑美
21 間之買賣契約之記載，可認翁淑美出賣前系爭房屋已曾有漏
22 水發生之情形，否則洪鈺婷何以會在對於系爭房屋價格、品
23 質影響重大之漏水欄位勾選，而洪鈺婷雖註記該漏水由建商
24 修復，惟與翁淑美於另案偵查時之陳述不符，翁淑美就系爭
25 房屋次臥室天花板之裂縫是否有修繕，顯有可疑；再者，林
26 淑淨於另案偵查中陳述係因油漆有陳舊感所以重新新粉刷且
27 與漏水或油漆剝落無關，卻於本件審理時改稱修補不平部分
28 及裂縫並粉刷，顯然林淑淨就粉刷天花板之陳述前後不一，
29 難認為真，且林淑淨既已自承漏水來自於11樓防水層破損，
30 防水層破損依修復依漏水鑑定報告需敲除原有之磁磚及沙漿
31 層、打除原有防水層、重新施作防水層及鋪設磁磚，顯然並

01 非修補不平、填補裂縫、重新粉刷可以修復，是被告林淑淨
02 此部分所辯，均不可採。

03 (三)系爭房屋得請求減少價金之金額：

- 04 1. 按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與
05 無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
06 有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買
07 賣標的物之比例計算；買受人依民法第359條規定所得主張
08 之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所
09 得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣
10 人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院
11 99年度台上字第1972號、87年台簡上字第10號裁判意旨參
12 照）。故買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價
13 金後，對於因此溢付之價金，得依不當得利之規定請求返
14 還。原告主張系爭房屋於點交時即存在次臥室滲漏水且主臥
15 室滲漏水正在發展中之瑕疵，依估價鑑定報告之結論原告應
16 得請求減少價金271,300元，但為被告所否認，林淑淨辯稱
17 系爭房屋上層11樓主浴室地板有裂縫屬於建商或11樓住戶應
18 維修，非林淑淨應負責等語，置信公司及洪鈺婷則辯稱估價
19 師之鑑定報告所選定之比較實例與系爭房屋所在地有相當距
20 離，非屬同一供需圈之近鄰地區或類似地區，與不動產估價
21 技術規則之規定不符，不能認為估價報告所載之金額合理。
22 經查，系爭房屋有上揭滲漏水瑕疵，已如前述，依上開說
23 明，原告自得就上揭滲漏水瑕疵主張減少價金。又本件原告
24 雖未請求修復上揭滲漏水瑕疵之費用，上揭滲漏水瑕疵如經
25 修復，系爭房屋一般情形即可恢復其通常效用狀態，惟一般
26 房地受到漏水瑕疵損害縱已修復，相較於未曾發生滲漏水損
27 害的房地在市場上仍較為不受歡迎，且原告聲請就系爭房屋
28 滲漏水瑕疵而貶損房屋交易價格進行鑑定，鑑定結果略以：
29 勘估標的於正常情況之住宅建坪單價為151,000元/坪；瑕疵
30 情況之價值減損率為-4.47%，核算總價為7,238,480元，將
31 正常情況總價與瑕疵情況總價相減，求得勘估標的於修復前

之價值減損金額為338,700元，本次評估修復成本（技術性
貶值）係依據「社團法人桃園市土木技師公會」針對勘估標
的所鑑定之修復成本計算，其鑑定金額為67,400元，將勘估
標的於修復前之價值減損金額扣除修復成本後，求得勘估標
的於修復完成後之污名價值減損金額（交易性貶值）為271,
300元（見本件不動產估價報告書第63頁，下稱估價報
告）。本院審酌桃園市估價師公會係以其所屬具有估價師證
照之專業人員參與本件之鑑定，自有其專業上之知識可憑，
且該估價師與兩造又無何親誼故舊或其他利害關係，堪認其
以現場勘查、訪查四鄰與不動產估價師、開業建築師、不動
產經紀人員交換之意見及多年鑑估心得綜合研判，系爭房地
以總價值之4.47%作為房地價值之減損為客觀可信，自得採
為本院判斷之參考。是以，系爭房屋之滲漏水瑕疵修繕費用
為67,400元，估價報告認縱經修復仍有價值減損271,300
元，故系爭房屋因系爭瑕疵所導致之價值減損共為338,700
元，原告僅就交易性價值減損271,300元請求，自無不可。
準此，原告依民法第359條、第179條之規定，向被告林淑淨
請求減少價金並返還已給付之價金271,300元，為有理由。

2. 被告雖辯稱縱系爭房屋有系爭瑕疵，然係因11樓主浴室地板
裂縫滲漏所致，應由11樓屋主或建商負責維護及修繕，且應
修繕11樓主浴室漏水，而不是修系爭房屋天花板，更可認系
爭房屋無瑕疵等語。惟本件原告係主張買賣標的物即系爭房
屋有瑕疵故林淑淨違約等情，此係原告與林淑淨間私權之爭
執，且此實體之爭執，在交屋後亦得主張之。縱11樓屋主或
系爭房屋之建商亦可能須對系爭房屋滲漏水瑕疵負責，然此
僅係基於建商對系爭房屋、11樓屋主對原告彼此間基於其他
權利義務關係所生之法律關係，並不因此而解免房屋出賣人
對買受人依買賣契約應負之無過失擔保責任，換言之，房屋
之出賣人若無法達成買賣契約預定之效用，仍無從解免其對
出賣人之瑕疵擔保責任，是被告前揭所辯，洵不足採。

3. 被告置信公司、洪鈺婷又辯稱估價報告違反不動產估價技術

規則，未以同一供需圈之近鄰或類似地區為其比較標的，且修復後系爭房屋是否價值減損或能否修繕完全，乃屬營建工程的專業範疇，不動產估價師並不具備該有之專業，故估價報告不可採信等語。經查，不動產估價技術規則第12條規定：「不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者」。被告雖辯稱估價報告違反不動產估價技術規則，本院依職權函詢益誠不動產估價師事務所，其函覆略以：本所評估勘估標的房屋因滲、漏水造成之瑕疵，貶損房屋交易之價格，係分別評估勘估標的「無漏水瑕疵之正常情況價值」，以及考量勘估標的之漏水瑕疵情形，蒐集具有比較性及可信度之漏水瑕疵交易實例，比較調整求得勘估標的「有漏水瑕疵情況之價值減損率」…由於本案須分別評估「無漏水瑕疵之正常情況」及「有漏水瑕疵之瑕疵情況」…受限於公開交易資訊中之漏水瑕疵交易實例極為稀少，僅能就現有資訊中篩選比較性及可信度最高，且皆位於桃園市（即類似地區）之比較實例等語（見本院卷二第75頁及其反面）。又觀之估價報告中，就住宅建坪單價、住宅建坪租金單價、地下二層坡道式平面停車位單價之估價決定，均係以桃園市八德區鄰近之大樓社區做為比較之標的，此部分應符合不動產估價技術規則以同一供需圈之近鄰或類似地區為其比較標的之規定；至因漏水所生之瑕疵價值減損率，雖估價報告中做為比較之三個漏水瑕疵案例係分別位於桃園市中壢區文化路、桃園市桃園區慈文路、桃園市龜山區萬壽路一段，而與系爭房屋位於桃園市八德區豐田一路有相當之距離，惟估價報告中就上開三個案例，均分別與其各自鄰近區域之不動產作價格調查後，再進行區域因素、個別因素之調整，求得其建坪單價後，再考量修復可行性、修復完善度、資訊揭露度、市場

01 替代性及融資困難度等因素比較調整後，給予上開3個瑕疵
02 案例不同權重後求得本件系爭房屋之價值減損率及價值減損
03 金額，可認估價報告雖非以鄰近地區之漏水案例作為比較標
04 的，然其已就區域因素、個別因素做出對應調整，鑑定機關
05 亦表示依其專業可認比較案例屬不動產估價技術規則之類似
06 地區，是本院認估價報告應無違反不動產估價技術規則之情
07 事，是被告所辯，難認有據。

08 (四)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
09 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
10 項，應就其所知，據實報告於各當事人；對於顯無履行能力
11 之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間
12 為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之
13 能力，有調查之義務，民法第565條、第567條分別定有明
14 文。次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同
15 意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…三、提
16 供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人
17 或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受
18 人或承租人對不動產進行必要之檢查；經紀業因經紀人員執
19 行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該
20 經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條
21 例第24條之2第3款、第4款、第5款、第26條第2項分別定有
22 明文。又仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般
23 之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額
24 之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良
25 管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務，如未盡此
26 注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責
27 （最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。查洪鈺
28 婷為系爭房屋之仲介人員，為原告及林淑淨居間仲介買賣系
29 爭房屋，兩造間應成立民法上之媒介居間法律關係，依民法
30 第567條及不動產經紀業管理條例前揭規定，洪鈺婷就系爭
31 房屋之瑕疵情形即負有調查義務，而不得便宜行事；詎洪鈺

01 婷於107年12月初至系爭房屋查看時即知悉次臥室天花板有
02 明顯潮濕情形，竟未進一步全面檢查、確認系爭房屋是否有
03 滲漏水情況，而逕以天氣潮濕等未經確認之理由搪塞原告，
04 以致未發覺本件系爭房屋當時已存在且已顯現之次臥室天花
05 板滲漏水瑕疵，而仲介專業應查知不動產是否有瑕疵，然洪
06 鈺婷卻未盡其查證義務，執行仲介業務顯然具有應查知而未
07 查知之過失，致原告未能考量此瑕疵情形，率依屋況正常之
08 交易價格與林淑淨成立買賣契約，洪鈺婷違反其對原告之義
09 務，而為有利於林淑淨之行為至明，而置信公司既為洪鈺婷
10 之雇主，並以仲介房屋買賣為業，則依不動產經紀業管理條
11 例第26條第2項及上開最高法院見解，原告自得主張洪鈺婷
12 及置信公司對原告因系爭房屋漏水瑕疵溢付價金271,300元
13 之損失負連帶賠償之責。

14 (五)慰撫金部分：

- 15 1. 按人格權受侵害時，以法律有特別規定者為限，得請求損害
16 賠償或慰撫金；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、
17 信用、隱私、貞操、或不法侵害其他人格法益而情節重大
18 者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，
19 民法第18條第2項、第195條第1項前段定有明文。次按債務
20 人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192
21 條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第22
22 7條之1定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如
23 其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠
24 償相當之金額。本院審酌系爭房屋滲漏水之主臥室、次臥室
25 天花板可見大片潮濕及水滴，此有照片可參(見本院卷一第1
26 8至20、53頁及其反面)，均屬生活主要空間，客觀上已影響
27 原告生活居住環境，已逾一般日常生活所能容忍限度且情節
28 重大，是原告請求林淑淨賠償精神慰撫金，為有理由。惟審
29 酌漏水情形及原告因此所受損害程度等一切情狀，認原告向
30 林淑淨請求20,000元範圍內，應屬有據，逾此部分之請求，
31 不應准許。

- 01 2. 按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可
02 歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，
03 並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務
04 不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人
05 之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不
06 能免責。林淑淨雖辯稱自己亦不知悉系爭房屋有漏水情形故
07 無可歸責之原因，原告不得依民法第227條之1請求等節，惟
08 系爭房屋於點交時有滲漏水之瑕疵，業已認定如前，然林淑
09 淨並未就其為不可歸責提出相關舉證，是其所辯，難認有
10 據。
- 11 3. 按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
12 及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅。自有侵權行為時
13 起，逾十年者亦同。民法第197條第1項定有明文。又按債權
14 人依民法第227條不完全給付之規定請求債務人賠償損害，
15 與依同法第227條之1之規定請求債務人賠償人格權受侵害之
16 損害，係不同之法律關係，其請求權各自獨立，且其消滅時
17 效各有規定，後者之請求權，依民法第227條之1規定，固應
18 準用民法第195條2年或10年時效之規定，前者之請求權，則
19 應適用民法第125條一般請求權15年時效之規定（最高法院9
20 7年度台上字第280號裁判意旨參照）。又民法第197條所稱
21 「自請求權人知有損害時起」之主觀「知」的條件，如係一
22 次之加害行為，致他人於損害後尚不斷發生後續性之損害，
23 該損害為屬不可分（質之累積），或為一侵害狀態之繼續延
24 續者，固應分別以被害人知悉損害程度呈現底定（損害顯在
25 化）或不法侵害之行為終了時起算其時效。惟加害人之侵權
26 行為係持續發生（加害之持續不斷），致加害之結果（損
27 害）持續不斷，若各該不法侵害行為及損害結果係現實各自
28 獨立存在，並可相互區別（量之分割）者，被害人之損害賠
29 償請求權，即隨各該損害不斷漸次發生，自應就各該不斷發
30 生之獨立行為所生之損害，分別以被害人已否知悉而各自論
31 斷其時效之起算時點，始符合民法第197條第1項規定之趣

旨，且不失該條為兼顧法秩序安定性及當事人利益平衡之立法目的（最高法院94年度台上字第148號、95年度台上字第736號判決意旨參照）。本件原告所有系爭房屋漏水之加害及損害係持續不斷，且各該不法侵害行為及損害結果係難以相互區別，自應以被害人知悉損害程度呈現底定（損害顯在化）或不法侵害之行為終了時起算其時效，本件漏水損害情形仍持續不斷，本件系爭房屋之滲漏水乃持續性之侵害，迄今仍未修復，故其損害仍持續發生，而此時點迄今尚未逾兩年，是林淑淨此部分抗辯，委難憑採。

4. 又原告係因洪鈺婷過失未盡其查證義務之過失，致原告購買系爭房屋後須忍受漏水影響居住安寧，則洪鈺婷亦應就原告居住安寧之人格利益受損20,000元乙節負賠償之責，且置信公司依不動產經紀業管理條例第26條第2項應就此與洪鈺婷負連帶賠償之責。

(六)應扣除第三人樸誠建設有限公司之和解金：

按所謂不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第1540號判決意旨參照）。本件林淑淨因原告依民法第359條、第179條、第227條之1、第195條第1項請求，而對原告負返還價金271,300元、賠償精神慰撫金20,000元之義務，而洪鈺婷、置信公司則因執行仲介業務有過失而依民法第227條之1、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定對原告就溢付價金271,300元、精神慰撫金20,000元負賠償責任。又系爭房屋之建商樸誠建設有限公司（下稱樸誠公司）因系爭房屋滲漏水問題與原告成立調解，由樸誠公司給付120,000元作為系爭房屋漏水之賠償，此有調解書在卷為佐（見本院卷一第228頁）。而林淑淨對原告、洪鈺婷及置信公司對原告、樸誠公司對原告，其債務發生之原因不同，然係對同一債權人負同

一內容之給付義務，屬不真正連帶債務，則因任一債務人給付，他債務人即同免其責任，故樸誠公司對原告為120,000元給付，林淑淨、洪鈺婷、置信公司於樸誠公司給付之120,000元範圍內，可免給付義務。至原告雖主張樸誠公司所為之賠償係就系爭房屋因11樓次浴室漏水，亦對系爭房屋造成滲漏水問題，原告以樸誠公司給付之120,000元另行僱工修繕11樓次浴室後系爭房屋次臥室漏水情形有所改善，且經增晉實業有限公司檢測確認，故依經驗法則可知11樓次浴室問題與本件系爭房屋因11樓主浴室滲漏水無關等節，業據原告提出照片為證（見本院卷二第78頁）。惟本件系爭房屋經本院委託社團法人桃園市土木技師公會鑑定，系爭房屋漏水原因為於鑑定時（即109年7月17日）向前推算1至2年時間，因系爭房屋上層11樓主浴室地板有裂縫，致11樓住戶用水時由地板滲入樓板，再滲入系爭房屋主臥室、次臥室之天花板，業經本院認定如前，可知系爭房屋於鑑定時並未認定11樓次浴室與本件滲漏水有關聯，且原告亦未提出增晉實業有限公司檢測之檢測結果，更未說明縱11樓次浴室有裂縫導致系爭房屋滲漏水，係發生於何時，實難認原告此部分主張為真。

(七)準此，原告得請求林淑淨給付之金額為171,300元（計算式：271,300元+20,000元-120,000元=171,300元）；原告得請求洪鈺婷、置信公司連帶給付之金額為171,300元（計算式：271,300元+20,000元-120,000元=171,300元）。其中林淑淨與洪鈺婷、置信公司間為不真正連帶關係。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段

01 及第203條分別定有明文。本件原告對被告等人之債權，核
02 屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，而起訴
03 狀繕本業於108年10月29日送達林淑淨、洪鈺婷、置信公司
04 （見本院卷一第23至25頁），被告迄未給付，當應負遲延責
05 任。是原告請求自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即自108
06 年10月30日起算，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核
07 無不合，應予准許。

08 五、綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第179條、第535
09 條、第544條、第227條之1、第195條第1項、不動產經紀業
10 管理條例第26條第2項之規定，請求：(一)被告林淑淨給付17
11 1,300元，及自108年10月30日起至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息；(二)被告洪鈺婷、置信公司連帶給付171,300
13 元，及自108年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算
14 之利息；(三)上開2項給付，如任一被告已為給付全部或一部
15 者，其餘被告就給付範圍內，免給付之義務，為有理由，應
16 予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

17 六、本件原告勝訴部分係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依
18 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執
19 行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告如預
20 供擔保，得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執
21 行，僅係促使法院職權發動，無庸另為准駁之諭知。至原告
22 敗訴之部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
24 斟酌後，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘
25 明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

27 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

28 桃園簡易庭 法 官 曾耀緯

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

04 書記官 吳宏明