

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壠簡字第277號

原告 范裕宸

訴訟代理人 范國燥

被告 簡雅平

訴訟代理人 廖仁倫

被告 黃淑慧

被告 凱達不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 陳在福 住桃園市○鎮區○○街○○○巷○○號

居桃園市○鎮區○○路○○○○○號

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年4月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴暨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：原告前於民國109年2月16日，經被告凱達不動產仲介經紀有限公司（下稱凱達公司）聘僱人員即被告黃淑慧仲介，以價金新臺幣（下同）200萬元買受被告簡雅平所有門牌號碼為桃園市○鎮區○○路○段○居巷○○弄○○○號1樓之房地（下分稱系爭契約、系爭房屋）。詎被告簡雅平、黃淑慧明知系爭房屋左側牆壁及右側房間之牆壁均有滲漏水之嚴重瑕疵（下稱系爭漏水），卻未在買賣前事先告知上開漏水情形，僅在不動產標的物現況說明書（下稱系爭說明書）勾選浴室、玄關有漏水，被告簡雅平甚至以木板、油漆裝潢掩飾系爭房屋漏水痕跡。嗣於109年3月14日交屋後，原告拆開系爭房屋牆壁之裝潢後，始發現系爭漏水情形嚴重。被告簡雅平故意不告知買賣前已存在系爭漏水問題，被告黃淑慧未善盡居間及經紀人調查報告義務，並刻意隱瞞系爭漏水之事實，以詐術出賣系爭房屋，致原告陷於錯誤免除出賣人物之瑕疵擔保責任，並給付價金，顯已造成原告受有系

01 爭房屋減少價值、效用之損害，影響原告居住安寧品質，原
02 告並因系爭漏水導致原告居住環境潮濕，而受有相當之精神
03 痛苦。為此，爰依民法第224條、第227條、第360條、第
04 366條、第195條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第
05 2項規定提起本件訴訟，被告應負連帶損害賠償責任，並請
06 求被告給付原告系爭漏水修繕費244,300元，及精神慰撫金
07 200,000元，共計444,300元等語。並聲明：被告應連帶給
08 付原告444,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
09 ，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告方面

11 (一) 被告簡雅平則以：伊原以開價250萬元，底價210萬元之
12 金額委託被告凱達公司販售系爭房屋，嗣原告有意購買系
13 爭房屋，惟以系爭房屋屋齡近40年，屋況不佳，需預留裝
14 潢修費用等事由，與伊磋商，因原告同意伊不負瑕疵擔保
15 責任，由原告自行修復屋況，伊始同意折讓總價金，最後
16 以200萬元成立系爭契約。再者，原告於簽訂系爭契約前
17 ，已數次前往看屋，確認屋況，亦知悉系爭房屋屋齡老舊
18 ，並以此議價，將系爭房屋之現況反映至房價，難謂伊有
19 何刻意隱瞞之詐欺行為。伊已久未居住系爭房屋，可以想
20 見系爭房屋問題會很多，伊當時不知系爭房屋牆壁有漏水
21 ，且原告提出之照片無法證明確有系爭漏水問題，復經水
22 電師傅勘查，亦認應屬潮濕而非漏水，原告提出之估價單
23 內容本係原告僱工欲全戶重新裝潢之花費，難認原告因此
24 受有損害等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之
25 聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
26 執行。

27 (二) 被告凱達公司則以：系爭房屋牆壁潮濕部分應該是一樓濕
28 氣所致，不一定是漏水。原告認為系爭房屋需徹底整修，
29 故約定免除瑕疵擔保責任，折讓總價。系爭漏水處需將木
30 板拆除才能知曉，買賣時無法知悉等語，以資抗辯。並聲
31 明：原告之訴駁回。

01 (三) 被告黃淑慧則以：伊與被告簡雅平均未向原告保證系爭房
02 屋不會漏水，並表示系爭房屋屋齡老舊，有多處需要整修
03 ，原告亦找過工程行至現場察看，未曾發現有漏水，最後
04 才以整修費用折讓屋價，並於系爭契約中約定全由原告自
05 行整修，不負瑕疵擔保責任。系爭漏水處需將裝潢拆除才
06 能發現，買賣當時無法知悉等語，以資抗辯。並聲明：原
07 告之訴駁回。

08 三、原告經被告凱達公司員工即被告黃淑慧仲介，以總價金200
09 萬元向被告簡雅平買受系爭房屋，並簽訂不動產買賣契約書
10 ，於特別約定事項中約定依系爭說明書所載內容點交房屋，
11 賣方即被告簡雅平以現況交屋，不負瑕疵擔保責任，日後屋
12 況有問題時，由買方即原告自行修復及負擔其費用，賣方已
13 折讓總價金，而系爭說明書就系爭房屋現況僅記載浴室、玄
14 關漏水。嗣系爭房屋交屋後，原告拆開系爭房屋牆壁之裝潢
15 ，發現系爭漏水問題等情，有上開買賣契約書、系爭說明書
16 在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。又原告主張被
17 告刻意隱瞞而未據實告知系爭漏水問題，致其陷於錯誤簽訂
18 系爭契約，並免除出賣人物之瑕疵擔保責任等語，為被告所
19 否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：（一）被告簡
20 雅平是否應就系爭契約負債務不履行之責？（二）被告簡雅
21 平是否應就系爭契約負物之瑕疵擔保責任？（三）被告黃淑
22 慧、凱達公司是否未盡屋況說明義務，而應負連帶損害賠償
23 責任？茲分述如下：

24 （一）被告簡雅平是否應就系爭契約負債務不履行之責？

25 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
26 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第
27 227條第1項固有明文規定。然以給付特定物為標的者，
28 出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而
29 其瑕疵係於契約成立後始發生，且同可歸責於出賣人之事
30 由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成
31 不完全給付之債務不履行責任（最高法院77年4月19日77

01 年度第7次民事庭會議要旨可以參照)。亦即，買賣標的
02 物如係特定物，瑕疵雖於契約成立時既已存在，就出賣人
03 言，將該特定之標的物交付，即屬依債務本旨而為給付，
04 對於物之瑕疵則依瑕疵擔保負其責任，尚不構成不完全給
05 付問題，僅於瑕疵係於契約成立後發生者，因其給付不完
06 全，始同時發生債務不履行責任。原告主張系爭漏水之情
07 形，係於系爭契約成立前即已存在（見本院卷第152頁）
08 ，依上說明，該瑕疵既非系爭契約成立後發生之瑕疵，而
09 同屬可歸責被告之事由所致，則被告按系爭契約成立時買
10 賣標的物之現狀交付系爭房屋，即屬依債務本旨給付，尚
11 不構成不完全給付，原告主張被告應依民法第227條之規
12 定負不完全給付之債務不履行損害責任，即非可採。

13 （二）被告簡雅平是否應就系爭契約負物之瑕疵擔保責任？

- 14 1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
15 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人
16 故意不告知物之瑕疵者，亦同，民法第360條定有明文。
17 又民法第360條，係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特
18 別規定。必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有
19 某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依
20 該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。苟無此種約定
21 ，縱其物有減失或減少其價值，或有減失或減少其通常效
22 用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依同法第359條解除契
23 約或請求減少其價金（最高法院71年度台上字第208號判
24 決意旨參照）。復按以特約免除或限制出賣人關於權利或
25 物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特
26 約為無效，為民法第366條所規定。民法關於出賣人應負
27 物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充當事人之意思表示而
28 設，故除當事人間有免除或限制此擔保責任之特約外，出
29 賣人本應負物之瑕疵擔保責任，然如兩造間於契約成立時
30 ，業已約定限制或免除出賣人擔保責任之「有效」特約，
31 買受人即不得再為民法上物之瑕疵擔保之相關主張，應屬

甚明（最高法院84年度台上字第56號、83年度台上字第2372號判決、29年上字第826號判例意旨參照）。

2.原告固主張系爭房屋缺少不動產應有品質，被告故意不告知原告系爭漏水瑕疵，致原告於系爭契約特約免除被告簡雅平之物之瑕疵擔保責任，其特約無效等語。惟系爭房屋為近40年之老屋，而被告簡雅平原以開價250萬元，底價210萬元之金額委託被告凱達公司販售系爭房屋，嗣兩造議價後，協商以總價200萬元成立系爭契約，而原告特約免除被告簡雅平物之瑕疵擔保責任，並於系爭契約特別約定事項約定被告簡雅平以現況交屋，不負瑕疵擔保責任，日後屋況有問題時，由買方自行修復及負擔其費用，簡雅平已折讓總價金等語，為兩造所不爭執。衡情系爭房屋為近40年之老屋，屋齡老舊，可能有多處地方需要整修，應為常人可得預見，被告簡雅平抗辯其因久未居住，且房子很舊，可以想見問題很多，因而折讓總價予原告，留予原告裝修費用，並於系爭說明書中記載已知之浴室、玄關漏水，再就不可知之房屋問題特約免除瑕疵擔保責任，實與常情無違，堪認被告所辯應較為可採。原告未能舉證證明被告確有向其保證系爭房屋未有其他漏水問題存在，亦未能證明被告明知系爭房屋有系爭漏水問題，卻故意不告知而特約免除瑕疵擔保責任，自難認原告已盡舉證之責，而為原告有利之認定。準此，被告簡雅平既未向原告保證系爭房屋未有其他漏水問題存在，且業已特約免除被告簡雅平之物之瑕疵擔保義務，又查無被告簡雅平有故意不告知原告瑕疵之情，則原告自不得依民法第360條之規定請求損害賠償。

3.第按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告

之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。又按民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示，且詐欺行為人必有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之；主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證之責任。

4. 原告主張被告明知在簽訂系爭契約前，即存有系爭漏水問題，未達系爭房屋買賣所具備之基本品質，被告簡雅平卻以木板、油漆裝潢，掩飾隱藏系爭漏水情形，而被告黃淑慧亦未事先告知原告，僅在系爭說明書勾選浴室、玄關漏水，以隱瞞漏水重大瑕疵之方式詐欺原告，致原告陷於錯誤而為免除瑕疵擔保特約之意思表示等語，依上說明，原告自應就其主張被告有上開詐欺故意及行為等有利於己之事實，先負舉證之責。原告固提出系爭契約書、系爭說明書、系爭房屋現場照片、估價單等件為證（見本院卷第12至43頁、第111至118頁），惟原告當庭自陳略以：交屋後發現其他牆壁漏水，當時牆壁用木板裝潢，看不出有漏水，拆開才知道。原告有找人去看系爭房屋大約2次，有跟工程行的人去看過等語。而被告簡雅平亦表示：伊於104年間雖有修繕系爭房屋，然伊並非為賣房掩飾漏水而裝潢，其自107年5月起即未居住系爭房屋，伊居住時並未發現系爭漏水，僅有浴室、玄關兩處漏水，並非故意不告知等語（見本院卷第121頁反面、第151頁反面、第152頁至第153頁），可見系爭房屋縱使發生系爭漏水情形，亦須拆除房屋木板裝潢始能發現該漏水問題，並非一望即知，而原告提出之上開證據至多僅能證明原告與被告簡雅平簽訂系爭契約時，被告表示系爭房屋僅浴室、玄關漏水，嗣原告欲重新整頓系爭房屋，而進行清除壁癌、抓漏、油漆粉刷、清運廢棄物等行為，並不足證明被告於簽訂系爭契約前，即已知悉系爭漏水存在，及被告簡雅平此前對系爭房屋之裝潢，係為刻意隱瞞系爭漏水瑕疵，以詐

欺原告為免除瑕疵擔保特約之意思表示等情。原告復未提出其他證據以實其說，自難認原告已盡其舉證之責，而為有利原告之認定。是原告此部分之主張仍無可採。

(三) 被告黃淑慧、凱達公司是否未盡屋況說明義務，而應負連帶損害賠償責任？

1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定有明文。次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵；經紀業因經紀人員執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例第24條之2第4款、第26條第2項亦分別定有明文。又不動產仲介業者，針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務，而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失甚或故意之情形。

2. 原告固主張被告黃淑慧身為仲介人員，依其專業知識、經驗，應可知悉系爭房屋有滲漏水瑕疵，卻未盡調查及報告義務，即向原告保證系爭房屋無滲漏水情形，且被告凱達公司亦未提醒被告黃淑慧應善盡專業調查義務，造成原告無法正確評估屋況，於執行職務有故意或重大過失等語。然系爭漏水狀況須拆除木板裝潢才能發現，且原告於簽訂系爭契約前曾帶過工程人員前往系爭房屋探看，當時未看出系爭漏水問題等情，並據論述如前，亦為兩造所不爭執。可見系爭漏水情形並非單純以肉眼察看外觀即可得知，衡情原告已帶同專業工程人員察看系爭房屋，仍無法

01 發現系爭漏水情形，被告黃淑慧並非工程專業，且無證據
02 足證其已知悉系爭漏水之情，亦不可能拆除裝潢以檢視牆
03 面情形，自難認被告黃淑慧因信賴屋主即被告簡雅平填載
04 之屋況漏水說明，並轉述原告，即認被告黃淑慧有未盡調
05 查及據實報告義務之情事，與原告上開主張之規定要件尚
06 屬有間。原告此部分之主張，洵屬無據。從而，原告主張
07 被告應負損害賠償責任均屬無據，業已論述如前，本院自
08 無庸審酌原告請求被告給付之金額有無理由，併予敘明。

09 四、綜上所述，原告請求被告連帶給付原告444,300元，及自起
10 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
11 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，
12 亦失所附麗，併予駁回。

13 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
14 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日
17 中壢簡易庭 法 官 江 碧 珊

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日
24 書記官 張育誠