臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

108年度橋簡字第482號

原　　告　郭雅芳
被　　告　宏世不動產有限公司
法定代理人　鄭淑華
訴訟代理人　李五桐
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　黃子懿

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。同法第255 條第1 項第2款、第3款、第7款定有明文。查本件原告起訴時之聲明為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）222,500元及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息；嗣於民國108年10月14日（本院收文日期）具狀追加請求慰撫金250,000元，並變更訴之聲明為：被告應連帶給付原告472,500元及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息，核其先後聲明係基於相同之基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，自應准許。

二、原告主張：原告於107年9月間有意購屋，委託被告宏世不動產有限公司（即永慶不動產高雄楠梓台糖加盟店，下稱宏世公司）居間仲介後，於107年9月14日經由宏世公司人員仲介與賣方訴外人甲○○簽定不動產買賣意願書，嗣於同年9月21日與賣方簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由原告以3,050,000元向甲○○購買坐落高雄市○○區○○段

○○○○○○○○○○○號之高雄市○○區○○路○○○巷○○弄○○號
房屋(下稱系爭房屋)，原告並依約於9月26日將簽約款300,000元匯入履約保證專戶，嗣原告於10月6日丈量空間時發現系爭房屋有滲漏水情形，此與系爭買賣契約附件之標的物說明書勾選無滲漏水顯然不符，而宏世公司人員卻未就此妥為居間協調買賣雙方進行處理，反而未經原告同意就擅自帶人至系爭房屋修繕，並傳送照片向原告表示是氧化鎂板材質吸水導致，並非漏水、已經處理完畢，又趁原告首次購屋無經驗，在未查清究竟是否有滲漏水的情形下，向原告表示若不解約會損失更多錢，原告不得已而與甲○○簽定解除買賣契約協議書，解除系爭買賣契約，因此受有225,000元之損害（賠償賣方100,000元、買賣雙方仲介費用110,500元、代書費與履約保證專戶手續費12,000元），宏世公司人員受被告委託居間系爭房屋交易，卻未就系爭房屋有無漏水之重要瑕疵進行調查瞭解並盡其報告義務，又未妥為協調處理問題，顯係處理居間事務有過失，致原告受有上述損害，並使原告因處理此事心力交瘁、產生失眠焦慮症狀，受有精神損害，而被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）授權宏世公司使用永慶商標並以永慶名義營業、簽約，自應連帶負責，爰依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、類推民法第544條（財產損失部分）及民法第184、185條第1項（精神慰撫金部分）之規定，請求被告連帶給付472,500元（含解約所生損害225,000元及精神慰撫金250,000元）等語，並聲明：被告應連帶給付原告472,500元及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息。

三、被告方面：

(一)宏世公司以：原告所述狀況並非房屋滲漏水，而是該屋原本所用裝潢材料氧化鎂板吸收水氣所致，此問題經原告反應後已更換板材處理完畢，後來賣方已將房屋賣給別人，也不曾再發生此問題，且原告簽約後若認為有瑕疵，應該循契約程序，看應該由誰負責就由誰負責處理，而非急於解約，原告

自己評估後決定解約，不應解約後又來要求賠償等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)永慶公司以：宏世公司之加盟主為訴外人鴻運通股份有限公司（經永慶公司授權使用商標），而非永慶公司，永慶公司自無須為此負責，且依原告主張之事實，若原告未解約，本得請求賣方負瑕疵擔保責任，此過程中才有宏世公司是否善盡義務、造成原告損害之問題，但原告既自行決定解約並與賣方簽訂解約協議書，自無要求被告賠償之理等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷

(一)原告於107年9月間有意購屋，委託宏世公司居間仲介後，於107年9月14日經由宏世公司人員仲介與賣方甲○○簽定不動產買賣意願書，嗣於同年9月21日與甲○○簽訂系爭買賣契約，約定由原告以3,050,000元向甲○○購買系爭房屋，原告並依約於9月26日將簽約款300,000元匯入履約保證專戶，嗣原告於10月6日丈量空間時發現系爭房屋兒童房衣櫃上方有異常情形，原告認為疑似滲漏水，持續向被告宏世不動產之房仲訴外人莊語喃反應要求處理，並表達解約意願，嗣原告於10月10日、13日收到莊語喃所傳照片及訊息，表示該狀況是裝潢材料氧化鎂板吸水所致，並非房屋漏水，已更換為矽酸鈣板處理完畢，原告則表示因為情況已經與一開始不同，有漏水風險，仍主張解約；後原告於10月23日透過宏世公司與甲○○簽定解除買賣契約協議書，約定原告匯入履保專戶之款項於扣除仲介服務費、賠償賣方金額、代書費及履約保證專戶手續費共計225,000元（含賠償賣方100,000元、買賣雙方仲介費用110,500元、代書費與履約保證專戶手續費12,000元）後，剩下款項返還原告等情，有不動產買賣意願書、買賣契約書、標的物現況說明書、匯款申請書、解除買賣契約協議書、原告與莊語喃及另名宏世公司房仲人員謝炎志間之LINE對話紀錄、統一發票（本院卷第8頁至第10頁、第43頁至第79頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執（本院卷第

93頁），堪以認定。至原告主張系爭房屋有滲漏水情形，宏世公司人員卻未盡調查、報告義務，於原告發現漏水後又未積極協調買賣雙方處理，反而擅自處置，更向原告表示不解約會賠更多，迫使原告不得已解約而受損失等情，則為被告所否認，是本件應審酌者即為：1、原告主張宏世公司人員對滲漏水情形未盡調查、報告義務，又未妥為居間協調，更向其表示若不解約會賠更多，使其在不得已之下解除系爭買賣契約，有無理由？2、原告請求225,000元之解約損失及250,000元之精神慰撫金有無理由？3、原告主張被告永慶公司應與宏世公司連帶賠償，有無理由？

(二)宏世公司人員執行系爭房屋仲介業務，是否有故意或過失致原告受損害情形？是否因可歸責於宏世之事由致不能履行委託契約？

1、按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人為交易之相對人解說，管理條例第23條第1項定有明文。又按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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 條亦有明文。故本件原告主張宏世公司人員就系爭房屋滲漏水情形有未盡調查、報告義務之過失，自應以系爭房屋有滲漏水情形為前提。

2、查原告主張系爭房屋滲漏水乙節，為被告所否認，辯稱原告所稱狀況，是裝潢材質氧化鎂吸收水汽所致現象等語。查原告此部分主張，雖提出系爭房屋內天花板附近及與天花板交接處之木條有水痕或類似霉斑之照片以為佐證（本院卷第30頁、第82頁），但依上開照片雖能判斷照片中拍到之區域確實可能有潮濕或曾經與水接觸之情形，但尚難確認是否為房屋本身滲漏水所致。經本院職權上網查詢被告所辯「氧化鎂」材質之相關資訊，結果顯示我國確有許多房屋因使用氧化鎂板作為裝潢材料，因氧化鎂板不耐潮濕，產生變形、出現

水痕、凝結水珠、油漆剝落等狀況，而此種狀況可透過更換板材處理（本院卷第99頁至第100頁），故依上開資料對照原告所提照片，尚無從排除系爭房屋之上開狀況確為裝潢材料吸水造成之可能性。又本院依原告之聲請，通知甲○○到庭作證，證人甲○○證稱：系爭房屋在我賣屋之前就有氧化鎂板吸收水氣的問題，我有叫人來換過，但可能是漏掉原告看到的地方，所以後來房仲跟我說原告反應漏水，我看照片覺得是氧化鎂板的問題，就叫人來換，換完以後就沒有再看到過水痕了，我跟原告解約後將房屋賣給其他人已經約1年，買方目前也沒有提過漏水問題等語（本院卷第91頁反面至第92頁），以此對照原告所提出與莊語喃之LINE對話紀錄，顯示原告於107年10月6日發現疑似滲漏水之情形後，即告知莊語喃，莊語喃則回以「我們馬上跟屋主聯絡了，屋主說他會下來看房子整理雜物跟廁所，以及順便找師傅來看來看看這個照片疑似水痕的部分」等語（本院卷第54頁）；嗣於同年10月9日向原告表示「今天屋主跟師父一大早就過來現場在處理了」等語，並拍攝現場照片傳給原告；又於同年10月10日向原告表示「屋主拆掉裝潢之後，天花板跟牆壁都不是濕的，也沒有漏水的痕跡，來裝潢的師傅說那是氧化鎂板的材質會吸水，昨天有處理好了，已經換成比較好的不會吸水的矽酸鈣板，我們找時間過去看看他們處理過後的狀況好嗎?」（本院卷第59頁至第60頁），顯示原告所提出照片中之現象，確有可能是是裝潢材料吸水所致，且房仲於原告反映此狀況後，亦有向賣方反應，並由賣方請人研判原因、處理改善後通知原告，尚難遽認宏世公司人員有原告所主張就系爭房屋滲漏水未盡調查、報告義務，又未妥為居間協調之情形。

3、原告雖另主張宏世公司人員不應在未釐清狀況、又未會同買賣雙方到場的情形下，擅自僱工處理上開問題，然本件僱工處理上開問題者為甲○○，已如前述，而當時雙方交易既尚未完成，系爭房屋所有權復未移轉，甲○○基於房屋所有權

人之地位為此修繕行為，當無不合，且莊語喃於原告質疑問題可能非非氧化鎂板所導致後，曾向原告表示「你要不要帶你認識的師傅過來現場鑑定這是什麼」、「我們請的你如果不願意採信請您帶著您的師傅過來好不好」、「語喃誠摯的邀請你，帶著您信任的師傅過來現場作見證，這樣你就會知道屋主有沒有誠信喔」等語，有原告提出之LINE對話紀錄可參（本院卷第61頁至第62頁），並未排除原告參與、確認上開照片中問題之原因及改善情形，亦難認失當。

4、原告雖又主張宏世公司人員向其表示若不解約會賠更多，使其在不得已之下與甲○○簽定解除買賣契約協議書，而受有225,000 元之損害云云，惟此部分未見原告提出事證可佐，且按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」民法第359條定有明文，故買受人欲主張解除契約，應以買賣標的物有瑕疵，應由出賣人負責，且情節重大而有解約必要、解約非顯失公平為前提。查原告於108年10月6日發現前述照片中之問題後，於同年10月9日即向莊語喃表達解約意願，又於108年10月10日、13日收到莊語喃傳送之處理情形及照片後，仍持續表示希望解約等事實，為兩造所不爭（本院卷第93頁反面），並有原告與莊語喃之LINE對話紀錄（本院卷第31頁、第54頁至第55頁）可參，然本件尚無從認定系爭房屋確有滲漏水，且甲○○就原告反映之問題已處理改善，均已如前述，則原告主張系爭房屋滲漏水而解除契約，即難認有據，又縱使認為原告提出之照片真為系爭房屋果滲漏水所致，依卷內事證亦無法判斷該瑕疵確已達得主張解約之程度，無從認定原告依法已得行使買賣契約解除權。原告既未能依法解約，又欲解除契約，則依系爭買賣契約第12條第2項之約定，若買方（甲方）毀約不買，賣方（乙方）於解除契約後得沒收買方已給付之全部款項，有該契約在卷可參（本院卷第45頁反面），換言之，原告已給付之300,000元簽

約款將可能全數遭賣方沒收，相較之下，原告與甲○○簽定解除買賣契約協議書，約定將簽約款扣除225,000元後，剩餘款項返還原告，已屬對原告損失較低之作法，故縱使宏世公司人員確實曾向原告表示若不簽該協議書會賠更多，亦難認有誤。至原告另主張宏世公司人員僅有給其賠多、賠少的選擇，都沒有建議應該怎麼作云云，惟依原告提出之對話紀錄，本件於原告表示因滲漏水問題要解約後，莊語喃已一再建議原告親自帶人過去確認問題是否已改善，業如前述，且宏世不動產之代書連義信亦曾以LINE告知原告依法漏水未必能解除買賣契約、可能有違約金問題等語（本院卷第52頁、62頁至第63頁），堪認宏世公司人員已針對原告提出之問題進行處理，並提醒原告之主張於法未必有據，原告仍決定解約並與甲○○簽定解除買賣契約協議書，難認因此所受之損失應歸責於被告，且原告就其所稱宏世公司人員僅有給賠多、賠少選擇云云，並未提出其他事證以實其說，其主張自難憑採。

5、綜上，原告主張宏世公司人員居間系爭房屋交易，卻未就系爭房屋有無漏水之重要瑕疵進行調查瞭解並盡其報告義務，又未妥為協調處理問題，使原告不得已解除契約，處理居間事務顯有過失云云，難認有據。又觀之上開過程，本件亦無事證顯示係因可歸責宏世公司之事由而不能履行委託契約，附此敘明。

(三)本件依現有事證，尚無從認定宏世公司人員或宏世公司本身於系爭房屋交易至解約過程中，有何故意或過失之可歸責或其他違法情形，既如前述，則原告依民法第184條、第185條第1項，請求被告連帶賠償精神慰撫金250,000元，自難認有據。

(四)綜上，原告主張宏世公司人員處理居間事務有過失云云，既無理由，且亦無從認定宏世公司有可歸責事由，則其主張宏世公司應就原告因解約而損失之225,000元及賠償精神慰撫金250,000元，另主張永慶公司授權宏世公司使用商標，應

連帶負責云云，亦無可採。

五、從而，原告依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民法第544條（類推適用）及民法第184、185條第1項之規定，請求被告連帶給付472,500元及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日

橋頭簡易庭　法　　官　呂維翰

以上正本與原本相符。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日

書　記　官　林禹丞