

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第49號

原告 黃浚豪
被告 王家婕
被告 徐惠玲
被告 晶天不動產仲介經紀有限公司
兼法定代理 古美娟
被告 古美玲
共同
訴訟代理人 吳世敏律師
苗繼業律師

受訴訟告知 SOGO123公寓大廈管理委員會
人

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年7月6日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王家婕應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國一百零七年
一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王家婕負擔百分之四十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾伍萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣肆拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假
執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行
地之法院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管
轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權。但依第4條至
前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄。民事訴訟法第
12條、第20條定有明文。經查，本件原告因購買王家婕門牌
新竹市○○路○段○○號14樓之19房屋，對被告等請求瑕疵擔

01 保損害賠償等，其債務履行地位於新竹市，為本院轄區是以
02 本件本院有管轄權。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
04 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此
05 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
06 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2、3
07 款、第256條定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係
08 指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為
09 請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原
10 請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體
11 性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加
12 以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經
13 濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決要旨參照
14 ）。原告起訴原訴之聲明：「一、被告王家婕、徐惠玲應連
15 帶給付原告新臺幣（下同）伍拾柒萬柒仟伍佰元，及自本起
16 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
17 息。二、被告古美玲、晶天不動產仲介經紀有限公司應連帶
18 給付原告新臺幣肆萬陸仟元，及自本起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按年息百分之五計算之利息」（本院卷(一)第4
20 頁），嗣於民國（下同）109年5月27日變更前開訴之聲明為
21 ：「被告王家婕、徐惠玲應連帶給付原告壹佰零玖萬元整，
22 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計
23 算之利息。二、被告古美玲、晶天不動產仲介經紀有限公司
24 應連帶給付原告肆萬陸仟元整，及自起訴狀繕本送達翌日起
25 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」（本院卷(二)第
26 158頁）；核原告所為訴之變更，請求之基礎事實同一，為
27 減縮應受判決事項之聲明，及其就折舊後金額之更正，合於
28 前揭規定，應予准許。

29 三、又按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
30 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
31 文。經查，被告主張系爭滲漏水原因頂樓及外牆防水層失效

01 裂痕，應負責之人為SOGO123公寓大廈管理委員會，為法律
02 上利害關係人，爰聲請本院對SOGO123公寓大廈管理委員會
03 司告知訴訟（本院卷(二)第45-46頁），業經本院發函告知（
04 本院卷(二)第115-116頁），併予敘明。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)、原告於106年間，經晶天不動產仲介經紀有限公司（永慶不
08 動產新竹三民綠光加盟店）之經紀人員被告古美玲仲介，購
09 買被告王家婕所有坐落新竹市○○路○段○○號14樓之19之房
10 屋。洽商買受過程中，原告見系爭房屋有疑似漏水痕跡，古
11 美玲答以：被告王家婕告知其並無漏水狀況，原告不疑有他
12 ，續與之磋商買賣細節，於同年3月10日簽訂不動產買賣契
13 約書，以總價230萬元購買系爭房屋，古美玲收取2%仲介服
14 務費，同年4月17日完成交屋，106年3月10日簽約當日，被
15 告王家婕委託其友人被告徐惠玲出面簽訂買賣契約，於系爭
16 房屋之標的物現況說明書項次15之「建物現況是否有滲漏水
17 情形」及「是否曾在一年內修復滲漏水」欄，勾選「否」；
18 復於不動產說明書就系爭房屋有無滲漏水情形，亦係勾選「
19 無」，致原告誤認並無漏水情形而簽約購買系爭房屋。106
20 年6月18日大雨發生漏水狀況，原告立即以電話告知古美玲
21 ，惟其並未為任何處置；後於同年7月31日，尼莎海棠颱風
22 侵台期間，系爭房屋更有多處滲漏水情況，原告於同年10月
23 16日以存證信函催告被告等，其迄今仍未處理。系爭房屋經
24 鑑定，外牆及頂樓地坪防水層失效並有裂縫，以致稍有積水
25 時就會從樓板之裂縫滲漏至14樓之19頂板之情形，且該漏水
26 情形持續期間超過防水層之耐久年限，顯見於交屋前即有滲
27 漏水之瑕疵。目前仍持續漏水。就上開漏水瑕疵部分，原告
28 所受之損失：1.原告為使系爭房屋回復至無滲漏水得正常使
29 用之狀態，修繕費用經鑑定為43萬元。2.因系爭房屋漏水，
30 雖修復後仍造成房地市場中交易貶損之損失，此損失經鑑定
31 後為43萬元。3.原告自購屋後迄今，未能入住該房屋，需租

01 屋居住，每月租金1萬元，106年6月18日至108年5月17日共
02 23月，共計23萬元。應由被告王家捷、徐惠玲負連帶給付責
03 任。又原告與被告晶天不動產仲介經紀有限公司有居間契約
04 ，被告古美玲為該居間契約之履行輔助人，古美玲就房屋漏
05 水未善盡調查義務，致原告蒙受前開損失，應負債務不履行
06 之責。被告古美玲應就其故意不告知原告交易中重要事項負
07 故意侵權行為責任、晶天不動產仲介經紀有限公司應就此部
08 分與被告古美玲，應連帶負擔4萬6,000元之損害賠償。被告
09 古美玲及晶天不動產仲介經紀有限公司之居間，完全未站在
10 原告之立場，而為利於委託人之相對人之行為，依民法第57
11 1條之規定，不得收取報酬，其先前收取之報酬，原雖有法
12 律上之原因，然其後已不存在，亦屬不當得利。依系爭契約
13 第9條第5項、民法第354條、第360條、第227條、第567條第
14 1項前段、第571條、第224條、第179條、第184條第1項後段
15 、第185條、第188條第1項等規定起訴。

16 (二)、訴之聲明：

- 17 1.被告王家捷、徐惠玲應連帶給付原告新台幣壹佰零玖萬元整
18 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
19 計算之利息。
- 20 2.被告古美玲、晶天不動產仲介經紀有限公司應連帶給付原告
21 新台幣肆萬陸仟元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按年息百分之五計算之利息。
- 23 3.原告願供擔保，請准予宣告假執行。
- 24 4.訴訟費用由被告負擔。

25 二、被告答辯：

- 26 (一)、原告另案對被告王家捷、徐惠玲、古美玲三人所提詐欺刑事
27 告訴業經不起訴處分確定。原告未舉證系爭房屋在交屋前即
28 存在滲漏水、及被告王家捷刻意掩飾滲漏水痕事實，依中央
29 氣象局資料顯示，新竹市地區於原告主張交屋日即106年4月
30 25日起，至其發現漏水之日即106年6月18日止，常有下雨且
31 雨量達每日50毫米以上之情形，原告自承是在106年6月18日

01 始發現系爭建物有滲漏水，足證系爭建物確實於交屋時並不
02 存在滲漏水之瑕疵，而是因為上方之頂樓突遇106年6月14日
03 至17日連續大雨宣洩不及導致積水，又因頂樓地坪防水層破
04 損，致積水逐漸滲漏到正下方的系爭建物，始發生滲漏水之
05 情形，不可歸責於被告王家婕，系爭建物在交屋前確實並不
06 存在滲漏水之瑕疵。鑑定人已認定造成系爭建物滲漏水之原
07 因，是因為系爭大樓之「外牆及頂樓地坪防水層失效並有裂
08 縫，以致稍有積水就會由樓板之裂縫至14樓之19頂板」公寓
09 大樓之外牆及頂樓地板均屬於「共用部分」，其維護與修繕
10 專屬於管理委員會之權責，並非被告王家婕之責任。就原告
11 主張之修繕費用430,000元，就鑑定報告所指「項次三油漆
12 工程費用5,300元」，被告王家婕為求和平解決紛爭，願意
13 給付原告。原告主張房屋價值減損430,000元：如原告本件
14 主張對被告王家婕之請求權基礎為物之瑕疵擔保責任，其法
15 律效果本來就不可能同時請求減少價金與回復原狀（即修繕
16 費用）之損害賠償。本件滲漏水責任是公寓大廈共用部分之
17 維護修繕問題，原告主張被告王家婕應負擔房屋價值減損43
18 0,000元，顯無理由。原告在訴訟外與訴訟上亦曾自承「屋
19 況沒有糟糕到無法居住」、「現在沒有漏水」，客觀之系爭
20 建物現場照片亦顯示該屋於交屋前根本不存在漏水痕或壁癌
21 之情形，只因交屋後偶發性大雨導致頂樓地坪積水，再因防
22 水層破裂導致積水透到正下方的系爭建物天花板，因此發生
23 小範圍滲漏水，系爭建物並無原告主張因滲漏水而達無法居
24 住之程度。依臺灣省土木技師工會函覆估算修繕期間頂多為
25 60個日曆天即2個月，原告主張租屋之損失230,000元無理由
26 。原告依據與被告晶天公司間有效存在之仲介服務契約而支
27 付被告晶天公司服務報酬46,000元，被告古美玲僅為被告晶
28 天公司之員工，仲介服務契約關係存在原告與被告晶天公司
29 之間，原告迄今並未舉證證明被告晶天公司於履行本件仲介
30 服務契約時有何「違反其對於委託人之義務，而為利於委託
31 人之相對人之行為」，原告迄今仍未舉證證明系爭建物有在

01 交屋前即存在滲漏水之瑕疵，且被告古美玲明知卻故意不告
02 知之事實，原告主張被告古美玲與被告晶天公司應連帶賠償
03 46,000元，顯無理由。

04 (二)、答辯聲明：

05 1.原告之訴駁回。

06 2.訴訟費用由原告負擔。

07 3.如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免假執行。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)、原告於106年間經由被告晶天不動產仲介經紀有限公司之經
10 紀人員即被告古美玲仲介於同年3月10日與被告王家婕簽訂
11 買賣契約書，以總價230萬元購買新竹市○○路○段○○號14
12 樓之19之房屋，被告晶天不動產仲介經紀有限公司收取230
13 萬元之百分之二仲介費46,000元，簽約時被告王家婕委任被
14 告徐惠玲於房屋現況說明書是否滲漏水及是否在壹年內修復
15 滲漏水勾選否，於不動產說明書就房屋有無滲漏水勾選無，
16 同年4月17日完成交屋程序，同年106年6月18日因大雨發生
17 漏水狀況，原告以電話通知被告古美玲滲漏水狀況，同年7
18 月31日尼莎、海棠颱風造成多處滲漏水，原告於同年10月16
19 日以存證信函催告被告。

20 (二)、原告對被告王家婕、被告徐惠玲、被告古美玲提出詐欺告訴
21 ，經新竹地方檢察署檢察官以107年度偵字第3544號不起訴
22 處分在案（本院卷(一)第165-169頁、卷(二)第47-51頁）。

23 (三)、本件經台灣省土木技師公會鑑定滲漏水原因及修繕費用房屋
24 減損金額詳如鑑定報告記載。

25 四、本件爭點：

26 原告請求如108年5月27日變更聲明狀記載，有無理由？

27 五、法院之判斷：

28 (一)、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
29 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
31 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉

時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條、第360條定有明文。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上字第1173號民事判例意旨參照）。物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。（最高法院94年度台上字第1112號、103年度台上字第2631號民事判決要旨參照）。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院87年度台上字第575號民事判決要旨參照）。惟按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。」旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並

其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平。是以法院於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應先調查買賣當時之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量（最高法院86年度台上字第1615號民事判決意旨參照）。買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與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有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號民事判決要旨參照）。債務人因債務不履行，依民法第227條、第226條第1項規定，對於債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院106年度台上字第342號民事判決要旨參照）。

(二)、原告主張於106年間經由被告晶天不動產仲介經紀有限公司之經紀人員即被告古美玲仲介於同年3月10日與被告王家婕簽訂買賣契約書，以總價230萬元購買新竹市○○路○段○○號14樓之19之房屋，王家婕於房屋標的物現況說明書項次15之「建物現況是否有滲漏水情形」及「是否曾在一年內修復滲漏水」欄，勾選「否」；復於不動產說明書就系爭房屋有無滲漏水情形，亦係勾選「無」，有不動產買賣契約書、土地及建物謄本、房屋標的物現況說明書、不動產說明書可佐

(本院卷(一)第13-26頁)。復參酌一般買賣房屋之交易習慣，買屋者所期待者，衡情應係買受一無滲漏水之虞之房屋，房屋漏水向為一般買受人於購屋時所極力避免之標的，其使用、交換價值均明顯低於正常房屋，即屬民法第354條所謂減少其價值及通常效用之瑕疵。是系爭房屋應具備防水層無超過耐久年限以免發生滲漏水情形等而可供原告為正常使用等價值，被告王家婕應就系爭房屋因防水層超過耐久年限而發生滲漏水應負物之瑕疵擔保責任。系爭房屋89年7月3日第一次登記，被告王家婕101年4月26日買賣取得，106年4月10日買賣移轉登記予原告。有異動索引可佐(本院卷(二)139-142頁)，SOGO123係快20年的建築，一層有27戶，約10年前有住戶反應漏水，基本上頂樓比較多，系爭房屋從未申請過漏水補助，業據SOGO123公寓大廈管理委員會代理人陳述在卷(本院卷(二)280頁)，又系爭房屋漏水開始發生之日已超過防水層之耐久年限(詳後述鑑定報告)，房屋防水層之耐久年限若已超過，極易發生漏水，足認被告王家婕於移轉交付予買受人之原告時即有減少其價值及通常效用之瑕疵。而原告就不能即知之瑕疵，依民法第356條第3項規定，於日後發見時迅即通知出賣人被告王家婕及其他被告，有存證信函、網路對話、照片可佐(本院卷(一)50、62-71、89-110、114-119頁)，出賣人被告王家婕即應負物上瑕疵擔保責任。又被告王家婕未依債之本旨所為之給付，原告亦得依民法第227條不完全給付之規定，就原告所受之損害負賠償之責。至於SOGO123107年管理委員會第五次會議：頂樓因公共基金不足，各戶漏水申請補助管理法最高2萬元，4年申請1次。109年區分所有權人第二次會議決議比照辦理，有會議紀錄可佐(本院卷(二)195、271頁)。外牆與頂樓縱屬公共區域而得申請SOGO大廈管理委員會修繕補助，然系爭房屋應由被告王家婕負物上瑕疵擔保及不完全給付之責任，已如前述，被告王家婕既為系爭房屋出賣人自不得據此主張免除其前開責任。

(三)、台灣省土木技師公會鑑定結論：1.新竹市○區○○路○段○○

號14樓之19頂板確實有滲漏水情形，該房屋內之頂板滲漏水之原因，經鑑定應為外牆及頂樓地坪防水層失效並有裂縫，以致稍有積水時就會由樓板之裂縫滲漏至14樓之19頂板。2. 上述14樓之19房屋之漏水情形，經工程經驗目視水漬配合鑑縫探測儀判定其漏水開始發生之日至鑑定日（107年9月28日）已超過防水層之耐久年限。修復原則為：1. 經現場實際會勘鑑定標的物頂樓地坪及外牆磁磚其防水層破損且已有裂縫產生，導致14樓之19室內頂板滲漏水，應立即施以適當裂縫灌注，並於頂樓地坪再次全面性防水施工（非局部性），才能有效解決滲水問題發生。2. 修繕費用合計為：肆拾參萬元整。房屋價值減損：有瑕疵的建物，會因為修復費用及汙名損害而產生價值減損，房屋缺失揭露，必定造成房價折損。本鑑定標的物之滲漏水，屬可修復之瑕疵，合理折價幅度為房屋時價之15%。又參酌「內政部不動產交易實價查詢服務網」，下方表列為本標的物交易日期前後，同為該大樓頂樓之交易資訊，本鑑定標的物成交單價較市價為高，應以單價3.2萬/坪計算為宜，故該標的物合理價值為： $13.2\text{萬/坪} \times 85\% \times 16.66\text{坪} = 187\text{萬}$ ，相對成交價230萬，價值減損43萬（本院卷(二)第55-57頁）。109年5月26日（109）省土技字第2659號函記載：本鑑定報告所指漏水外牆係以鑑定標的物之室外窗框至屋頂樓造型牆面裂縫處為評估範圍。頂樓防水層重新施作82.5平方公尺係為現地會勘量測之屋頂防水層損壞面積，以杜絕日後再經由鑑定標的物屋頂範圍外再滲漏至系爭標的物之虞。結構外牆未施作防水層或防水層極有可能因遇雨亦或積水導致經由結構裂縫滲漏至室內任何一處。因此，為有效杜絕滲水情形而將室內、外裂縫處填補後再進行外牆重新施作防水層，為本鑑定報告建議防止滲水之合適工法。房屋漏水既經花費肆拾參萬元修復完成後已暫無瑕疵存在（本院卷(二)第265頁）。

（四）、按於特定物之買賣契約中，物之瑕疵擔保責任之法律效果，依同法第359條規定為減少價金、解除契約，然並無瑕疵修

01 補請求權之規定，買受人於特定物買賣契約主張物之瑕疵擔
02 保責任時，並無請求出賣人修補瑕疵之請求權。又依前開台
03 灣省土木技師公會函記載，若原告支付43萬元修補後則無減
04 少價值，是以原告自不得同時請求系爭房屋修繕費用及減少
05 價值之金額，參酌原告僅修外牆（支出19萬元，見本院卷(二)
06 第267、285頁），則本件原告請求系爭房屋減少價值、修繕
07 費用之損害以總計43萬元為適當。就原告主張租金之損害：
08 依台灣省土木技師公108年4月30日（108）省土技字第2124
09 號函記載：本會鑑定報告書第4頁之修繕期間推估為45個日
10 曆天，加上因防水施工若遇陰雨天候恐影響完工品質之不確
11 定因素為15個日曆天，綜合估算合理之修繕期間合計為60個
12 日曆天（2個月）（本院卷(二)第16頁）。又依證人洪瑞祺證
13 述，原告因系爭房屋漏水支付其每月租金1萬元（本院卷(二)
14 第106頁），則原告租屋損失應以2個月計，為2萬元。

15 (五)、小結：被告王家婕應給付原告之金額為45萬元（ $43 + 2 = 45$
16 ）。依鑑定報告記載：漏水開始發生之日起至鑑定日（107年9
17 月28日）已超過防水層之耐久年限，然原告未舉證於系爭契
18 約簽訂時即有滲漏水情形，被告徐惠玲並非出賣人，僅係代
19 理被告王家婕出面簽訂買賣契約，於系爭房屋之標的物現況
20 說明書項次15之「建物現況是否有滲漏水情形」及「是否曾
21 在一年內修復滲漏水」欄，勾選「否」；及於不動產說明書
22 就系爭房屋有無滲漏水情形，勾選「無」，尚難認有與被告
23 王家婕共同詐騙原告，原告主張為其2人應負連帶賠償責任
24 為無理由。

25 (六)、又查，原告於本院審理中陳稱：看房子的時候，房子漆的亂
26 七八糟讓人家看不出來，顏色不均勻，卷一122、123頁是刊
27 登售屋的照片，雖然沒有拍照漏水點，但是可以明顯看出整
28 間房屋漆的不均勻，所以看不出有沒有漏水，106年4月17日
29 交屋，6月就漏水，那時候連續下好幾次豪大雨等語（本院
30 卷(二)第277頁）。依鑑定報告記載：漏水開始發生之日起至鑑
31 定日（107年9月28日）已超過防水層之耐久年限，然原告未

舉證於系爭契約簽訂時即有滲漏水情形，參酌被告晶天不動產仲介經紀有限公司、古美玲並非土木建築專業人士，自難認其必然會發覺滲漏水現象，況系爭房屋之前從未申請漏水修繕補助，尚無從認定被告古美玲就房屋漏水未善盡調查義務，原告亦未能舉證其有故意不告知之情，原告主張被告古美玲與被告晶天公司應連帶賠償46,000元，為無理由。

(七)、按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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」、「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」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告之系爭請求，係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限，被告王家婕迄未履行，依上揭規定，原告請求自起訴狀繕本送達（107年1月17日，有送達證書可佐）翌日即107年1月18日起，至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，為有理由。

(八)、綜上所述，原告依民法第359條、第227條之規定，請求被告王家婕給付45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求及對被告徐惠玲、晶天不動產仲介經紀有限公司、古美玲之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所依附，應併予駁回之。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法

01 及所提證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
02 述，併此敘明。

03 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
04 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
06 民事第二庭 法 官 林麗玉

07 以上正本係照原本作成。

08 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。併
09 繳納上訴裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
11 書記官 郭春慧