

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第111號

原告 王品富
訴訟代理人 葉思吟
受告知人 林麗芳
被告 徐信義
楊政旗

上二人共同

訴訟代理人 林殷佐律師
被告 祥俊不動產有限公司
法定代理人 劉文祥

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，而就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，避免重複審理者，自屬之。經查，原告起訴時係以其所有位於桃園市○○區○○街○○○號7樓房屋（下稱系爭房屋）之原屋主徐信義及房屋仲介楊政旗為被告，並分別依民法物之瑕疵擔保、侵權行為法則，請求上開被告賠償其損害，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）717萬2,330元，及自判決確定之日起至清償日

止，按年息6%計算之利息。嗣原告於民國108年5月29日言詞辯論期日當庭先更正聲明為：(一)被告徐信義應給付原告358萬6,165元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；(二)被告楊政旗應給付原告358萬6,165元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起，按年息5%計算之利息；再於訴訟進行中以被告楊政旗於仲介原告買房時係任職於大家房屋仲介有限公司婦女管加盟店即祥俊不動產有限公司（下稱祥俊公司），俊祥公司自應與其受僱人即被告楊政旗負侵權行為之連帶賠償責任為由，於109年3月20日具狀追加祥俊公司為被告；末於110年9月15日言詞辯論期日當庭更正聲明為：被告應給付原告66萬9,781元，及自本日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核原告之上開所為，係屬訴之變更及追加，因合於前開規定，自應准許。

二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第65條第1項、第67條亦分別定有明文。經查，原告主張：系爭房屋因可歸責被告事由所生漏水情事，而滲漏至同棟6樓住戶即受告知人林麗芳所有房屋，致該屋亦受有漏水之損害等語，是本件訴訟之結果，應認與受告知人有法律上利害關係。而受告知人業經本院通知到庭，其固未具狀聲請參加訴訟，然依民事訴訟法第67條之規定，已生民事訴訟法第63條規定之參加訴訟效力，併予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於106年12月14日經由當時任職於被告祥俊公司擔任經理之被告楊政旗仲介，向被告徐信義買入其所有之系爭房屋，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約，見本院卷一第87至109頁），買賣價金為665萬元。且在系爭契約書所附之「不動產委託銷售標的現況說明書」記載之「現況是否有滲漏水之情形？」，經被告楊政旗偕同被告徐信義於其上填寫「否」（見本院卷一第29頁），致伊相信系爭房

01 屋並無漏水之問題，才與其簽訂系爭契約。另被告徐信義交
02 屋後，伊仍委由被告楊政旗代管出租事宜，詎料，伊於交屋
03 後發現房屋內部之曬衣間與樓梯間開始漏水，此有漏水照片
04 可稽（見本院卷一第13至25頁），並於107年2月22日通知
05 被告楊政旗處理漏水事宜，此有雙方LINE對話紀錄可憑（見
06 本院卷一第176至184頁），復於107年6月間經由樓下6
07 樓住戶即受告知人反應其屋內有漏水、壁癌等情事發生，此
08 有照片、房屋平面圖可供參照（見本院卷一第196至230頁
09 、第278至282頁），才知悉漏水之情形乃延伸至樓下住戶
10 。伊起初先以LINE聯絡被告楊政旗處理漏水之瑕疵，惟遭被
11 告楊政旗一推再拖、敷衍了事，遲至107年12月間向社區總
12 幹事詢問後，推知被告徐信義、楊政旗於出售系爭房屋時，
13 業已知悉系爭房屋有漏水之情況，然卻未向伊告知此情，而
14 故意隱瞞系爭房屋有漏水之瑕疵，使伊陷於錯誤而買入系爭
15 房屋，被告徐信義自應對於伊負擔物之瑕疵擔保責任，被告
16 楊政旗亦應對於伊負侵權行為責任。另被告祥俊公司為被告
17 楊政旗仲介系爭房屋時之僱傭人，對於被告楊政旗之侵權行
18 為，應連帶負擔損害賠償責任。又伊因本次交易受有修繕費
19 56萬9,781元及精神慰撫金10萬元，合計66萬9,781元之損
20 害（見本院卷二第209頁），自應由被告共同負擔之。為此
21 ，爰依民法第360條、第184條第1項前段、第188條第1
22 項規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付伊66萬9,781
23 元，及自本日之翌日（即110年9月16日）起至清償日止，
24 按年息5%計算之利息。

25 二、被告部分：

26 (一)被告徐信義則以：伊買入系爭房屋後出租時，未聽聞任何承
27 租人反應有任何漏水情狀發生。且系爭房屋經臺灣土木技師
28 工會鑑定後出具之鑑定報告書，其上第5頁之鑑定結論記載
29 ：「七樓本戶外牆靠樓梯間處有滲漏水現象」、「六樓後陽
30 台天花板（平頂）有滲漏水現象」外，並無其他處所有漏水
31 之現象。另同鑑定報告書第8頁記載：「七樓本戶發生滲漏

01 原因為頂樓地板及地板與強接縫處原防水層應已失效，導致
02 水由頂樓防水失效處滲漏至七樓房屋」、「研判七樓本戶與
03 六樓相對位置，地板及地板與強接縫處原防水層應已失效，
04 或裝修工程施工中破壞既有防水層或因拆除工程、泥作、水
05 電改管、清潔等施工中用水控管不當或排水管堵塞等因素，
06 導致水由七樓防水失效處或為作防水處之地板裂縫滲漏至六
07 樓對應七樓本戶項目處」，可知，系爭房屋之原始漏水處都
08 是屬於公設之共用部分，依照公寓大廈管理條例相關規定，
09 共用部分瑕疵之修繕應由管理委員會或全體住戶共同分擔費
10 用；再依同鑑定報告所述內容，並未說明究係於交屋前即發
11 生漏水之問題，抑或係交屋後始發生漏水之情事。復參以，
12 臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地檢署）檢察官109年度偵
13 字第12307號不起訴處分書（見本院卷一第546至550頁）
14 記載：「…雖上開房屋在107年6月起開始漏水，惟距交屋
15 已一段時間，且根據證人林麗芳所述，97年至104年間一直
16 漏水，104年至106年鮮少漏水，唯一一次漏水亦有人處理
17 ，後來又不再漏水，在本次漏水前亦未見過被告2人（按指
18 徐信義、楊政旗），一直到107年6月才漏水，是以，縱使
19 該屋有長期漏水之跡象，亦不排除係屋主黃冠群持有時遺留
20 ，以漏水之時間點在交屋後107年6月之時觀之，亦難排除
21 係告訴人（即原告）持有後之行為造成漏水之情…」，益徵
22 ，原告所指控之漏水情事係於107年6月後始發生、於107
23 年6月前並無漏水之情。再參以，桃園地檢署檢察官109年
24 度偵續字第288號不起訴處分書（見本院卷二第135至141
25 頁）亦記載：「證人陳俊成（為實質上前屋主）自104年持
26 有起，未曾漏水，迄告訴人（即本件原告）購入本案房屋，
27 於107年6月間才再度漏水」等語（見本院卷二第139頁）
28 ，亦可證明，伊出賣系爭房屋予原告時，並無滲漏水之瑕疵
29 ，係原告購入後逾半年始發生滲漏水之情狀，是該滲漏水之
30 情狀顯與伊無關。再則，縱認伊於106年12月14日將系爭房
31 屋出賣並交付予原告時有滲漏水之情（伊否認之），然原告

01 遲至107年12月6日始以存證信函通知伊有關係爭房屋滲漏
02 水之情事，原告顯有怠為通知之情，自不得再對其所受領之
03 物，對於伊主張物之瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。並聲明
04 ：原告之訴駁回。

05 (二)被告楊政旗則以：一般房屋買賣時都有要填寫現況說明書，
06 當時有請屋主勾選，事實上是沒有漏水的，其餘意見同被告
07 徐信義之意見，並聲明：原告之訴駁回。

08 (三)被告祥俊公司則以：被告祥俊公司審視本件買賣、仲介之情
09 事，被告楊政旗之處理過程，並沒有出錯，其餘意見同被告
10 徐信義所陳，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、受告知人則以：伊希望趕快修繕，系爭房屋（位於7樓）若
12 修繕完畢，伊之6樓房屋就不會有漏水、壁癌之情形。且伊
13 之房屋因漏水所生之損害，原告也要幫伊處理好等語。

14 四、兩造所不爭執之事實：

15 (一)原告與被告俊祥公司於106年9月24日就系爭房屋簽訂買賣
16 議價委託書，嗣經由該公司之受僱人即被告楊政旗之居間，
17 於同日與系爭房屋之登記名義人即被告徐信義簽訂系爭買賣
18 契約書，買賣雙方並分別於106年11月30日、同年12月14完
19 成所有權移轉登記及房屋點交（見本院卷一第87至119頁、
20 第365、5、190頁）。

21 (二)原告於107年12月6日以樹林迴龍郵局存證信函號碼000090
22 通知被告徐信義，系爭房屋有滲漏水之情狀（見本院卷一第
23 83至85頁、第186頁）。

24 (三)原告因購入之系爭房屋有滲漏水情狀，於108年1月15日對
25 於被告徐信義、楊政旗提起刑事詐欺之告訴，經桃園地檢署
26 檢察官以109年度偵字第12307號案件為不起訴處分，原告
27 不服而聲請再議，嗣經桃園地檢署檢察官以109年度續偵字
28 第288號案件為不起訴處分，原告不服而再次聲請再議，然
29 經臺灣高等檢處署於110年7月19日以110年度上聲議字第
30 5424號處分書駁回再議之聲請而告確定（見本院卷二第183
31 至191頁）。

01 (四)系爭房屋之漏水原因，經本院囑託臺灣省土木技師工會鑑定
02 ，依其出具「案號：000000000」之九、鑑定意見結論所示
03 ：漏水區域為「七樓本戶外牆靠樓梯間處有滲漏水現象、六
04 樓後陽台天花板（平頂）有滲漏水現象」。漏水原因可歸納
05 為：「1.七樓本戶發生滲漏原因為頂樓地板及地板與牆接縫
06 處原防水層應已失效，導致水由頂樓防水失效處滲漏至七樓
07 房屋；2.六樓對應七樓本戶項目之漏水原因研判為七樓本戶
08 與六樓相對位置，地板及地板與牆壁接縫處原防水層應已失
09 效，或裝修工程施工中破壞既有防水層或因拆除工程、泥作
10 、水電改管、清潔等施工中用水控管不當或排水管堵塞等因
11 素，導致水油漆樓房水失效處或未做防水處之地板裂縫滲漏
12 至六樓對應七樓本戶項目處」（詳鑑定報告第5至8頁）。

13 五、得心證之理由：

14 (一)原告依民法第360條規定，向被告徐信義請求損害賠償，是
15 否有據？

16 1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
17 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
18 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
19 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
20 轉時，具有其所保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出
21 賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契
22 約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買
23 受人僅得請求減少價金。」、「買賣之物，缺少出賣人所保
24 證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求
25 不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同。
26 」、「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人
27 承受負擔。但契約另有訂定者，不在此限。」，民法第354
28 條第1項、第359條、第360條、第373條分別定有明文。
29 又物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效用為擔保
30 ，則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應以一般理性
31 客觀之人在為該項交易時所認知之通常效用，並參酌當時社

會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之判斷。次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；又關於舉證責任之分配，主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第887號判例意旨參照）。而原告主張：被告徐信義故意隱瞞系爭房屋有滲漏水之情形，而與其訂立系爭買賣契約，並交付該瑕疵之房屋乙情，為被告徐信義所否認，揆諸前揭見解，自應由買受人即原告就系爭房屋於交付時有發生滲漏水之特別要件事實負舉證之責。

2. 經查，系爭房屋有無滲漏水、滲漏水原因及時間為何？經本院囑託臺灣土木技師工會鑑定，依其出具之鑑定報告結論略以：「本棟建築物為69年10月17日建築完成，屋齡約40年，…研判七樓本戶（按指系爭房屋）及六樓（按指受告知人之房屋）對應七樓本戶項目之漏水原因：(1)七樓發生滲漏原因為頂樓地板及地板與牆接縫處原防水層應已失效，導致水由頂樓防水失效處滲漏至七樓房屋。(2)六樓對應七樓本戶項目之漏水原因研判為，考量一般住宅防水施工範圍為外牆、陽台、浴廁及廚房地板等，至於客餐廳、臥室等不用水區域一般不會作防水處理，另在七樓裝修工程施工前後，原告無提供相關水電配置情形，也無七樓當時現況資料可供參考以比對裝修滲漏水前房屋情形。研判七樓本戶與六樓相對位置，地板及地板與牆接縫處原防水層應已失效，或裝修工程施工中破壞既有防水層或因拆除工程、泥作、水電改管、清潔等施工中用水控管不當或排水管堵塞等因素，導致水由七樓防水失效處或未作防水處之地板裂縫滲漏至六樓對應七樓本戶項目處。」等情，為兩造所不爭執。細繹上開鑑定報告之內容，可知，系爭房屋之漏水原因，在於系爭房屋之屋齡老舊，已近40年之久，頂樓地板及地板與牆接縫處原防水層應已失效，或因裝修工程施工中破壞既有防水層或因拆除工程、

01 泥作，導致水由頂樓防水失效處滲漏至系爭房屋，並由七樓
02 防水失效處或未作防水處之地板裂縫滲漏至六樓，且無從判
03 斷系爭房屋因防水層失效而生之漏水究係何時發生。

04 3.次查，原告雖主張：被告徐信義明知系爭房屋有滲漏水之現
05 象，卻於系爭契約書所附之「不動產委託銷售標的現況說明
06 書」記載之「現況是否有滲漏水之情形？」欄位上鉤選「否
07 」，而故意隱瞞此情等語：

08 (1)惟查，依據受告知訴訟人於109年10月14日於言詞辯論期日
09 到場陳稱：「我希望快修繕，七樓修繕好，我家不會漏水、
10 壁癌的話我就可以。我覺得七樓要負責，我這幾年房子都沒
11 有辦法住，漏水部分要處理好，六樓也要幫我處理…。」等
12 語。再參以相關刑事偵查卷宗（即桃園地檢署108年度他字
13 第1016號、109年度偵字第12307號、109年度偵續字第28
14 8號等案）之證據資料，受訴訟告知人林麗芳於108年7月
15 24日桃園地檢察署108年度他字第1016號案件（後改分109
16 年度偵字第12307號案件，下稱他字案）之偵查中證稱略以
17 ：伊從82年起就住在永康街23號之5，知道永康街21號之6
18 （即系爭房屋）之漏水情況，該屋是從97年開始漏水，當時
19 屋主為黃冠群因其將陽台改建成浴室，然後就開始漏水，有
20 時候會滴下來，不嚴重的話是壁癌跟潮濕，這次漏水是107
21 年6月開始的，在這之前沒有見過被告楊政旗、徐信義，在
22 97年至104年間因沒有修，一直是有漏水，但104年以後直
23 到107年6月這一段時間是有潮濕與壁癌，但是沒有漏水，
24 另伊不認識原告及被告徐信義、楊政旗等語（見他字案卷第
25 219至210頁）；另其於110年2月2日於桃園地檢署109
26 年度偵續字第288號案件（下稱偵續案）之偵查中亦證稱略
27 以：從91年起伊之房屋就開始漏水不能住人，伊有找系爭房
28 屋第一任房東黃冠群處理，後來第二任房東於廚房施工，其
29 設置之飲水機滴水至伊家的廚房，這大概是104年、105年
30 的事情，再次漏水就是目前房東即原告的時候等語（見偵續
31 案卷第151至152頁）；被告徐信義於他字案以證人身份供

稱略以：伊係於104年2月找朋友一起購買系爭房屋，伊只是掛名的人頭，只負責房貸跟移轉之簽約，實際負責管理跟買賣的是陳俊成等語（見他字案卷第221頁）；訴外人陳俊成於上開刑事案件之偵查中證稱略以：伊於103年9月至104年2月間經由住商房屋仲介朱憲偉介紹，向前屋主黃冠群以405萬元買下系爭房屋，當時已經隔好了五間，伊買下後有作天花板、換燈、窗簾並更換塑膠地板等之房屋裝潢，伊是系爭房屋之實際管理及所有人，而徐信義只是掛名，伊購入時，前屋主黃冠群向伊表示沒有漏水，伊在使用該屋期間，樓下住戶從來沒跟伊聯繫漏水，因為伊是找陳國峰包租代管，伊並不知情105年間在裝站立式飲水機時有漏水至6樓廚房，伊僅知道因租客反應飲水機現場有積水情況，伊有請裝修公司的設計公司林茂盛修理，發現是飲水機進水管破掉的問題，且房客沒有在使用飲水機，就只把進水管關掉，一直放到將系爭房屋賣給原告為止等語（見他字案第221至223頁、偵續案第112至115頁）；訴外人黃冠群於上開偵續案之偵查中證稱略以：伊已經不記得何時取○○○區○○街21之6號7樓，但曾經跟住商不動產的仲介買過，持有該屋應該有3年以上，後來因為要去台南購屋，才將房屋脫手變現，買來以後有將屋頂防水、將原本隔間三間改為五間，之後出租，只有租二、三間左右，因為那邊不好租，伊有留一間自己放雜物，伊於出售房屋時簽訂之買賣契約書之現況說明書第5項次註記：「現況無漏水，屋主承諾自簽約日起半年內負責修繕」等文字，是因為房齡已經40年，外牆磁磚也有剝落，伊買的時候有請防水的來做外牆和頂樓的防水膠，但伊出租3、4年，防水的保固期已經過了，買的人當然會有疑慮，房子久了水泥的縫隙都比較大，過戶半年內因為沒有漏水，這點買方（按指陳俊成、徐信義）應該最清楚，伊買之前天花板、外牆有水痕，所以才整修，地板沒有水痕，伊將陽台改成浴室、廁所而作成套房，剛買完隔年施工時，工人沒有接好原本的水管，有一次造成樓下漏水，後來有救

01 回來，不然房子也無法出租，之後就沒有漏水了等語（見偵
02 續字第115至117頁）；訴外人林茂盛於前開偵續案之偵查
03 中證稱略以：伊是百事空間設計有限公司的老闆，伊沒有處
04 理漏水問題，但是有做過此地址（按指系爭房屋）的裝潢，
05 是陳俊成要整理出租，有做一些天花板、所有的門、電線、
06 燈具、油漆及一些牆面裝飾，當時沒有發現漏水，在施工的
07 時候，排水都有試過，後來隔了1年多了，陳俊成有找伊去
08 看飲水機進水管破裂淹水的問題，其實是飲水機壞掉，不是
09 房子的管子破掉，後來是請飲水機廠商去查修，在裝潢系爭
10 房屋時，印象中並沒有鄰近住戶反應漏水的問題等語（見偵
11 續卷第343至344頁）；訴外人陳峰成於上開偵續案偵查中
12 證稱略以：伊現職為套房出租管理者，已經做10年了，當時
13 在105年7月左右，陳俊成有找伊幫他管理系爭房屋，約管
14 理1年多，之後陳俊成將系爭房屋賣掉，伊就沒有再管理了
15 ，伊管理期間就是處理東西換掉，房客報修時伊就幫房維修
16 ，燈泡壞調是伊找人處理，至於公共區域的飲水機漏水是房
17 客直接聯絡陳俊成，陳俊成轉告伊，是屋主陳俊成自己找人
18 去維修，因為師傅是陳俊成聯絡的，伊不清楚是誰處理，只
19 知道陳俊成說飲水機漏水已經處理好了等語（見偵續卷第30
20 3至304頁）。據上可知，系爭房屋初始因當時屋主黃冠群
21 將原本結構上為三間房間改建為五間房間用以出租，改建後
22 雖曾發生漏水，漏水原因是因為房屋改建時工人未接好水管
23 而造成樓下房屋滲漏水，後來經維修後就沒有漏水；而被告
24 徐信義與其合夥人陳俊成係於104年2月以買賣價金405萬
25 元向黃冠群買入系爭房屋，並於買入後先由陳俊成先委託林
26 茂盛裝潢天花板、所有的門、電線、燈具、油漆及一些牆面
27 裝飾，再委託陳峰成管理出租，於104年2月間由前屋主黃
28 冠群將系爭房屋出賣予陳俊成（實際登記名義人為徐信義）
29 ，直至106年12月間復將系爭房屋出賣予原告止，這段期間
30 內並未發生本件鑑定報告所述之滲漏水情事（僅於105年間
31 因改建後廚房之飲水機進水管有問題而發生滲漏水，經關閉

01 飲水機進水管後亦未再發生滲漏水之現象)。是被告徐信義
02 抗辯：系爭房屋於其持有及交付時並無滲漏水之情，堪足採
03 信。

04 (2)另原告主張：系爭房屋於107年2月22日即發生漏水情事並
05 通知被告楊政旗處理，惟被告楊政旗均放任而置之不理，顯
06 然，並未盡到仲介應盡之責任等語，並提出兩造間之LINE對
07 話記錄為憑（見本院卷一第176至184頁），惟查，原告業已
08 自承：其自被告徐信義買入系爭房屋後，並無自住而係委任
09 被告楊政旗管理並對外出租等情，且細繹兩造間之自107年
10 月2月25日起至同年3月25日間之LINE對話記錄之時間順序
11 略以「原告：哈囉，茶水間漏水問題，前屋主有保固半年，
12 這點是否他們需協助處理？那漏水是從哪來的？被告楊政旗
13 ：不是漏水，水管堵塞沒有保固耶。應該是毛髮。我請人家
14 報價」、「原告：後來有處理了嗎，滲水問題？都沒聽你講
15 。」、「被告楊政旗：水管堵塞有請師傅去了，明天早上我
16 會去看看用好了沒。」、「原告：那有沒有想租的人，還是
17 有什麼需要再改進的讓人比較想快租。被告楊政旗：我租金
18 降價一下好了，少500看看。」等語（見本院卷一第176、
19 178、184頁），復參酌受告知人林麗芳於上開刑事案件之
20 偵查中所陳：系爭房屋係於107年6月始發生滲漏水情狀等
21 語（見他字案卷第220頁）；林茂盛於上開刑事案件之偵查
22 中證稱：飲水機水管破掉，就只把進水管關掉，一直放到將
23 系爭房屋賣給原告為止等語（見偵續卷第344頁），可知，
24 系爭房屋之茶水間於107年2月間積水，乃飲水機水管進水
25 破裂沒有維修，即由後續房客接續使用所致，似非系爭房屋
26 本身已發生滲漏水之現象，且經被告楊政旗找人維修而處理
27 完畢，而原告復無提出其他相關證據以實其說，自無從遽認
28 上開飲水機進水管破裂與107年6月間之滲漏水情形有何相
29 干。

30 (3)至原告主張：被告徐信義於系爭契約所附之「不動產委託銷
31 售標的現況說明書」記載之「現況是否有滲漏水之情形？」

欄位上鈎選「否」，使原告相信系爭房屋並無滲漏水情事，才與被告徐信義訂立系爭契約等語。惟查，一般房屋買賣所附現況說明書之滲漏水勾選事項，係就房屋買賣時之現況有無滲漏水乙情，由賣方據實填載，俾供買方審酌，此為補充一般中古屋買賣因屋況新舊、保持狀態不一，難與新成屋之屋況比擬而為交易之常態。然被告徐信義於104年2月自前手購入系爭房屋至106年12月出賣予原告時止，並無滲漏水情事，已如前述，自難認為被告徐信義於現況說明書滲漏水一欄勾選「否」乃故意不實為之。是以，原告依民法第360條規定，請求被告徐信義應負損害賠償責任，當屬無據，不應准許。

(二)被告楊政旗、祥俊公司應依民法第184條第1項前段、第188條第1項前段規定，對於原告負侵權行為責任？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第188條第1項前段定有明文。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。次按民法上之詐欺，必詐欺行為人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，倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不合（最高法院98年度台上字第171號裁判意旨參照）。復按主張法律關係存在之當事人，自須就該法律關係發生所須具備之特別要件負舉證責任，若原告不能先舉證證明自己主張屬實，即令被告就其所抗辯之事實不能舉證，或舉證尚有疵累，仍應駁回原告之請求。而原告主張：被告楊政旗及祥俊公司係故意隱瞞系爭房屋有滲漏水之情事，仍仲介原告予以買受，應負侵權行為責任等語，然為上開被告2人所否認，自應由原告

就上開被告2人確屬明知系爭房屋有滲漏水情形之有利於己之特別要件事實，負舉證責任。

2.然查，系爭房屋經鑑定後，固有如經臺灣土木技師工會鑑定報告所陳述之滲漏水情事，惟原因在於系爭房屋之屋齡老舊，已近40年之久，頂樓地板及地板與牆接縫處原防水層應已失效，導致水由頂樓防水失效處之地板裂縫滲漏至系爭房屋，尚無從判定漏水時間究為房屋交付前或交付後，而系爭房屋乃前屋主黃冠群將原本結構上為三間房間改建為五間房間用以出租，改建後雖曾發生滲漏水，其原因是房屋改建時工人未接好水管而造成樓下房屋滲漏水，後來由前屋主黃冠群找人維修後就沒有漏水情事發生，而被告徐信義向系爭房屋之前手黃冠群於104年2月間買入至106年12月出賣予原告並交付時止之期間，實際上並未發生上開鑑定報告所述之滲漏水情節，又原告就系爭房屋開始發生滲漏水時期，亦未能舉證以實其說，已如前述，是系爭房屋經被告徐信義交付予原告時，並無滲漏水之情。則原告主張：被告楊政旗應負侵權行為之損害賠償責任等語，係以系爭房屋於「交付時」確為滲漏水房屋之事實為特別構成要件之一，然此特別構成要件事實業已有所欠缺，被告楊政旗自無庸對其負侵權行為之責；從而，被告祥俊公司亦無庸與其受僱人負連帶侵權行為損害賠償責任，自不待言。

六、綜上，原告依民法第360條、第184條第1項前段、第188條第1項規定，主張被告徐信義應負物之瑕疵擔保責任，被告楊政旗與祥俊公司應負侵權行為責任，並請求被告給付66萬9,781元及其遲延利息，乃無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

中華民國 110 年 9 月 30 日
民事第四庭 法官 姚華嵐

01 以上正本係照原本作成
02 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。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
05 書記官 賴昱廷