臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第112號

上　訴　人　詹明恩
訴訟代理人　詹淑芬
被 上訴 人　信義房屋股份有限公司
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　鄭旭廷律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣高雄地方法院109 年度訴字第247 號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國110 年9 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；次按，訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255 條第1 項第2 款至第6 款情形，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第446 條第1 項分別定有明文。本件上訴人於本院審理期間，追加民法第184 條第1 項、公平交易法第21條為請求權基礎，復追加民法第216 條之規定，請求租金收入損失賠償新臺幣（下同）315,000 元，經核上訴人此部分之請求，與起訴時所據以請求者，均係基於同一基礎事實，是上訴人所為訴之追加，合於民事訴訟法第446 條第1 項、第255 條第1 項第2 款之規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：伊與訴外人李雪達經被上訴人之仲介，於民國107 年12月14日就高雄市○○區○○段○○○○○號土地與坐落其上同段6443建號房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○○路○○○ 巷○○○○ 號，位在5 樓，含增建之6 樓未保存登記

房屋，下稱系爭房屋，其中5樓部分下稱5樓，增建部分下稱6樓；與上開土地合稱為系爭房地）簽訂不動產買賣契約書，約定由伊以268萬元購買系爭房地，伊已付訖買賣價金，系爭房地已於108年2月20日移轉登記為伊所有，並於108年3月4日交屋。惟於購屋之初，伊即透過代理人詹淑芬向被上訴人所指派之經紀人員邱偉綸強調不願購買漏水房屋。而詹淑芬於看屋時雖曾見系爭房屋5樓牆壁有壁癌，但邱偉綸解釋是下大雨從明管洞口進水，而非房屋本身漏水（滴水），邱偉綸並未告知系爭房屋會漏、滴水。詎交屋後之108年7月2日、7月19日，上訴人竟發現下大雨後如原審卷一82、83頁所示5樓之A房、B房、6樓之左房、左客廳、右房均有漏水。被上訴人之經紀人員在調查系爭房屋屋況時，未詢問屋主平常或下雨時有無漏水，未盡調查義務，且伊其後方知李雪達之代理人李步修實已向被上訴人之經紀人員告知系爭房屋會漏水之事實。被上訴人經紀人員執行本件房屋仲介業務時，顯係故意或過失未告知伊系爭房屋有漏水情形，導致伊因購買系爭房屋受有90萬元價差之損失，且需支出5樓修繕費用308,000元、6樓修繕費用288,300元，復因漏水受有精神上之痛苦，受有非財產上損害39萬元等之損害。為此依民法第567條、第571條、不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條，提起本訴，並聲明：被上訴人應給付上訴人90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：5樓之A房、B房、6樓之右房於交屋後雖有滲漏水狀況，惟否認6樓左房、左客廳有滲漏水。又被上訴人受賣方李雪達委託銷售系爭房屋後，即進行必要之調查，因發現系爭房屋於5樓臥室角落、臥室天花板、廁所旁有壁癌，且係滲水造成，而與李雪達之代理人李步修所填具標的物現況說明書上所載無壁癌不符後，即請李步修重新填具標的物現況說明書，並記載上述壁癌情形。又上訴人代理人詹淑芬於簽約前之107年11月10日已與邱偉綸至現場看屋，

當時詹淑芬即知悉系爭房屋有壁癌滲水情形，然因現況僅有壁癌而無滲漏水情形，故未於滲漏水欄位勾選，兩造並於不動產買賣契約書第7頁其他約定事項九約定：「本買賣標的物依標的物現況說明書第28項有關標的物現況是否有滲漏水、壁癌之情形誤填，經確認於臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌之情形，簽約時關於該項次已再次說明並謄寫於契據上，由買方自行處理並負擔費用」，足見上訴人確實知悉5樓滲水與壁癌，被上訴人並無未告知或未盡調查義務之情形。佐以系爭房屋屋齡將近40年，買賣當時從房屋外觀即可明顯看見壁癌，而一般老舊房屋及鐵皮屋、頂樓加蓋等，衡情均有滲漏水而可預見，壁癌依一般人認知亦係由滲水或漏水所造成，上訴人為具有正常知識經驗之人，對於系爭房屋5樓之壁癌係因滲水造成，以及6樓可能滲漏水實難諉為不知。然因交易時現況並無滲漏水，標的物現況說明書才未記載，不能以交屋後發生滲漏水，即謂被上訴人調查有疏失。再者，上訴人並未證明其受有價值減損90萬元之損害。另其提出估價之LINE對話不足以證明是工程行提出之估價單，況上訴人曾對系爭房屋6樓漏水處之修繕進行估價，僅約16,000元，是縱使被上訴人應負損害賠償責任，修繕費用亦僅16,000元。又本件為財產權侵害，依法不得請求精神賠償等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，並為訴之追加，聲明： 原判決廢棄； 被上訴人應給付上訴人915,000元，及自起訴狀繕本送達翌日日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項：

上訴人與訴外人李雪達經被上訴人之仲介，於107年12月14日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，約定上訴人以268萬元購買系爭房地，上訴人已付訖買賣價金，系爭房地並於108年2月20日移轉登記為上訴人所有，並於108年3月4日

交屋。

上訴人、訴外人李雪達分別係委託被上訴人為買方、賣方之仲介，被上訴人並分別指派王冠融、邱偉綸擔任賣方、買方之經紀人員，上訴人則委由其母親詹淑芬代為處理本件買賣、看屋、交屋事宜。上訴人簽約前，邱偉綸已將賣方李雪達之代理人李步修填製之標的物現況說明書交予上訴人代理人詹淑芬閱覽，該標的物現況說明書中第28項「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」，係勾選「無」；說明及備註欄則記載臥室角落、主臥室天花板、廁所旁有壁癌，該標的物現況說明並有檢附在不動產買賣契約書中。

不動產買賣契約書第7 頁其他約定事項九約定：「本買賣標的物依標的物現況說明書第28項有關標的物現況是否有滲漏水、壁癌之情形誤填，經確認於臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌之情形，簽約時關於該項次已再次說明並謄寫於契據上，由買方自行處理並負擔費用」。

五、本件爭點：因上訴人上訴係請求被上訴人賠償系爭房屋之價差及租金損害，故本件爭點為：

被上訴人之經紀人員執行本件房屋仲介業務時，有無因故意或過失，未調查並告知上訴人系爭房屋有滲漏水之事實？

上訴人請求被上訴人給付系爭房屋未能出租之租金損害，有無理由？

六、本院之判斷：

被上訴人之經紀人員執行本件房屋仲介業務時，有無因故意或過失，未調查並告知上訴人系爭房屋有滲漏水之事實？

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。次按，依民法第184 條第1 項前段規定，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

。再按，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，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定；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交易之相對人解說；前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；不動產經紀業管理條例第24-2條、第23條分別定有明文。又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，同條例第26條第2 項亦有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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565 條、第567 條第2 項規定甚詳。上開規定雖課予不動產經紀業者對於居間之不動產之瑕疵，有調查之義務，並應將依仲介專業應查知之不動產瑕疵告知買受人、協助買受人對不動產進行必要之檢查，且應以不動產說明書向買受人解說，惟非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2 項負損害賠償責任，尚須不動產經紀業者或經紀人員有故意或過失，及交易相對人確有受損害、其間有因果關係，始足當之。

上訴人稱被上訴人經紀人員故意隱匿或過失未告知系爭房屋有滲漏水之事實云云，為被上訴人所否認，是上訴人就此有利之事實，自負舉證之責。經查：

- 被上訴人雖不爭執系爭房屋於交屋後，5 樓之A 房、B 房、6 樓之右房於交屋後有滲漏水狀況之事實，惟尚不足以逕認被上訴人經紀人員就系爭房屋有無滲、漏水未盡調查義務，

或有故意隱匿或過失未告知上訴人系爭房屋有滲漏水之情。

㈡上訴人雖提出詹淑芬與李步修之照顧者王美竹之LINE對話，而王美竹於上開LINE對話中曾表示李步修在買賣之前有告知仲介人員系爭房屋曾漏水等情（見原審卷一第59頁反面）。惟證人王美竹證述：我從101 年7 月開始幫李步修開車、煮飯，之前曾借住在系爭房屋到105 年9 、10月間，其間有看過系爭房屋5 樓漏水2 、3 次，但李步修在賣房子給上訴人的時間點往前算2 年前就修好了，修好之後再遇到颱風及長達2 個月大雨都沒有再漏水。增建的6 樓大風大雨的時候會從牆壁滲水，但沒有漏水，而在李步修整修5 樓後，6 漏就沒再滲水過了。我雖跟詹淑芬在LINE中討論系爭房屋在更早幾年前真的有漏水，但詹淑芬來買的2 年前就已經修好了。我在LINE中跟詹淑芬說「其實阿伯真的有跟房仲說過了」，阿伯是指李步修，約107 年12月間（當時買賣契約簽完訂金也付了過幾天），詹淑芬聽左鄰右舍說系爭房屋之前有漏水，就提出系爭房屋以前有漏水的爭議，王冠融來找李步修討論，李步修當著我的面跟王冠融說：「我當時在賣的時候有跟你講我這房子有漏過，我也已經修好了」，王冠融當時回答說：「有，你有講過，但是你是講兩年前修好就沒有漏了」，王冠融說2 年前的事了，且房子邊緣沒有漏水或發霉的痕跡，表示在這1 、2 年絕對沒有漏水，當時268 萬元價金還沒有全部付完，只有付訂金，詹淑芬在LINE中說「因為我們買方要擔當漏水滲水風險，所以價金268 萬就要降價」，她的意思是如果查到有漏水的話，268 萬元的價金要再降價。詹淑芬的爭議點是被上訴人沒有跟她講曾經漏水，被上訴人則認為2 年前都已經修好了不會漏水，為什麼還要跟她提這件事等語明確（見原審卷三第38頁反面-41 頁）。因證人王美竹與兩造均無親屬或僱傭關係，就本件訴訟無利害關係，應無虛偽證述之動機，其證述內容應值採信，足見李步修於締約前係告知王冠融系爭房屋在「委託銷售2 年前」曾漏水，然經修繕後已未再漏水之事實。且依證人王美竹之證述

，亦可認李步修於修繕系爭房屋後，系爭房屋至過戶前，亦未有漏水之事實。

. 參以被上訴人人員至現場估價曾查看系爭房屋牆壁，並無漏水痕跡，此同經證人王美竹證述明確（見原審卷三第41頁），及王冠融至系爭房屋進行必要之檢視及調查，且於發現李步修於標的物現況說明書第28項：「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」，勾選「無」，與現況不盡相符後，即在前揭說明書之說明及備註欄記載：「臥室角落、主臥室天花板、廁所旁有壁癌」等情，並簽名於其上，有標的物現況說明書可證（見原審卷一第38頁），顯見王冠融確有就系爭房屋之現況進行必要及詳實之調查。又前述標的物現況說明書上第28、29項，僅要求查明「本標的物『現況』有無滲漏水．．之情形」、「本標的物委託『前六個月』是否曾修繕滲漏水．．」，是縱王冠融經李步修告知系爭房屋交易前2 年曾有滲漏水，惟因李步修亦告知已修繕再無漏水，且與其親自檢視調查之系爭房屋現況結果相符，故就李步修於標的物現況說明書在第28項「本標的物現況有無滲漏水」勾選「無」，第29項之「本標的物受委託前6 個月內是否曾修繕滲漏水、壁癌？」勾選「無」（見原審卷一第38頁）後，僅依其檢視結果於第28項為前揭註記，未再補註記系爭房屋曾於交易前2 年有修繕漏水之事實，並無違常情，自無明知系爭房屋「現況」有漏水瑕疵，仍故意隱瞞或有何過失而未告知上訴人系爭房屋曾有漏水之情。況內政部頒布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，亦未要求須記載建物以前之漏水修繕歷史。

j 又上訴人自承107 年11月10日看屋時就看到壁癌，買系爭房屋時已知房屋有壁癌（見原審卷一第71頁反面），可見被上訴人之經紀人員在上訴人簽約前，對於系爭房屋目光所見之滲漏水之瑕疵，已予揭露且告知上訴人。再參上訴人於107年11月16日以LINE通訊軟體向被上訴人人員邱偉綸表示：「我大兒子金融界朋友說，目前行情190-200 萬左右，屋況可

以，因為考慮到823 雨彈，有房間『滲水』，此狀況請你們也要告知屋主（代理人），必（註：應為「畢」之誤，下同）竟住國外，所以我們出價185 ，必竟房間也滲水讓價給我們處理，（例如金山路．．．．．10 月中旬255 萬成交，也是滲水屋，我們是出價240 萬，金融界朋友估220-240 萬）．．．．．．」（見原審卷二第45頁），凡此足證明上訴人在出價時，已經邱偉綸告知而知悉系爭房屋有滲水情況。

LL上訴人再稱買屋時雖知5 樓臥室角落及主臥室天花版、廁所旁有壁癌，但並不知有漏水（滴水）瑕疵，直至交屋後之108 年7 月2 日、7 月19日下大雨，始發現5 樓之A 房、B 房、6 樓之左房、左客廳、右房均有漏水（滴水）情形，且邱偉綸只問現況有無滲漏水或壁癌，並未詢問賣方「下雨」系爭房屋會不會漏水，，可認被上訴人於締約前未調查漏水瑕疵而有故意過失云云。惟上訴人所稱漏水之事實，係於交屋後逾4 月後，因大雨而發生，並非交屋未久後即有漏水，此經證人即棻竹企業有限公司負責漏水修繕之林定國證述：108 年3 月28日及同年4 月20日有去系爭房屋看，是看房屋漏水，邱偉綸有去，後來估價只修地板，沒有修漏水，地板鼓起來跟漏水沒關係，我當天去應該會告知哪有水痕，哪有滲漏水等語（見原審卷二第363-368 頁），上訴人代理人亦不爭執證人林定國108 年3 月28日到場時，其亦在場之事實（見原審卷二第368 頁），益證系爭房屋於上訴人買受後，未出現漏水，僅有滲水情形。又房屋防水功能伴隨時間之流逝而逐漸失效，乃屬必然，參以證人邱偉綸證述：詹淑芬去看屋都是我陪同，上訴人決定購買前，去看屋可能2 到3 次，也有去看6 樓增建部分，．．．賣方委託時，完全沒有看到漏水的情況，去看屋的這幾次都是晴天，沒有下雨。帶看房屋時，有特別去有壁癌、滲水的地方，看到的房屋牆壁有滲水及壁癌，但沒有在滴水的狀態，又因當時是由王冠融接洽屋主那邊，所以現況勘查是王冠融去勘查的等語（見原審卷二第373 頁）。佐以系爭房屋屋齡逾40年，自不能單以系爭

房屋於交屋後4月始生漏水情事，即認被上訴人於交易前有未盡調查，或明知系爭房屋有漏水瑕疵而故意或過失未告知。

綜上，本件上訴人既未舉證被上訴人經紀人員在居間過程中，有未盡調查義務，或明知系爭房屋存在漏水瑕疵，因故意或過失而未向上訴人報告之事實，則上訴人依民法第567條、公平交易法第21條、民法第184條第1項前段、不動產經紀業管理條例第24-2、26條請求被上訴人賠償所受房屋價差之損害，即無理由。

上訴人請求被上訴人給付系爭房屋未能出租之租金損害，有無理由？

按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條定有明文。

查被上訴人經紀人員於仲介系爭房地過程，已就系爭房屋有無漏水詳為調查及告知，而無故意或過失，已如前述，上訴人再追加請求其因系爭房屋無法立即整修出租之損害，即屬無據。況依上訴人所述：買房子時就是為了要出租，在裝潢的時候就發現房子的地板突起，就沒有辦法做出租，所以也還沒有招租，也還沒有人來租，只是停留在我們買房子時的原有想法等語（見本院卷第207頁），既未有具體之出租計畫，自難認符合民法第216條第2項所定可請求所失利益之要件，是此部分之請求，即無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第567條、第184條第1項、不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條、公平交易法第21條，請求被上訴人給付上訴人90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。其追加之訴部分亦無理由，而應一併予以駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件

事證已明，兩造其餘攻防及，因認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　13　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　何佩陵

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　郭蘭蕙