

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第922號

上訴人 陳清朝
訴訟代理人 黃勝文律師
楊逸政律師
被上訴人 泰慶房屋仲介有限公司
法定代理人 陳世庸
訴訟代理人 鄒濤濤
被上訴人 吳建和
共同
訴訟代理人 周福珊律師
王暉凱律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108年7月5日臺灣新北地方法院107年度訴字第845號第一審判決提起一部上訴，並為聲明之擴張及訴之追加，本院於108年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及擴張、追加之訴均駁回。

第二審含擴張、追加之訴訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款規定自明。上訴人原起訴請求被上訴人吳建和給付新臺幣（下同）35萬5,000元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣於本院請求吳建和再給付35萬5,000元，並加計自上訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，核屬擴張應受判決事項之聲明；另於本院追加備位之訴，依民法第360條、第227條第1項、第231條規定，請求吳建和給付20萬1,641元；併依同法第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26第2項規定，請求被上訴人泰慶房屋仲

介有限公司（下稱泰慶公司）給付20萬1,641元，並均加計自上訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，經核該追加之訴與上訴人起訴之主張，均基於其向吳建和購買之門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○弄○號4樓房屋（下稱系爭房屋），於民國106年10月12日有漏水、壁癌情形（下稱系爭漏水）而受損害之同一基礎事實，均應准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊經被上訴人泰慶公司之仲介，於106年4月23日向被上訴人吳建和購買系爭房屋，及基地應有部分（以下合稱系爭房地），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。惟系爭房屋於約定交屋日前有漏水（下稱原漏水位置）情形，經泰慶公司協調伊與吳建和於同年6月19日簽立協議書（下稱系爭協議），並由吳建和僱工修繕該漏水後，於同年7月17日交屋。詎伊於同年10月12日在原漏水位置外，發現有系爭漏水情形，應由吳建和負物之瑕疵擔保責任，預估之修復費用為20萬1,641元，縱修復後，系爭房地應有交易價值之貶損50萬8,359元，伊得請求減少價金71萬元等情。爰依民法第179條規定，求為命吳建和給付35萬5,000元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，未繫屬本院者，不予贅載）。上訴人於本院擴張請求吳建和再給付35萬5,000元本息；另追加備位之訴，並主張：吳建和於系爭買賣契約第9條第3項，勾選系爭房屋無滲漏水，因系爭房屋有系爭漏水情形，欠缺其保證之品質，且屬可歸責於吳建和之事由，致交付之系爭房屋為不完全給付，應負遲延之責，自應賠償修復費用20萬1,641元之損害；另泰慶公司因過失未善盡調查系爭漏水情形及不完全給付情事，亦應如數賠償等情。爰依民法第360條、第227條第1項、第231條；不動產經紀業管理條例第26第2項規定、民法第227條第1項規定，求為命吳建和、泰慶公司各給付20萬1,641元，並加計自上訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，如

任一人為給付，另一人於該給付範圍內，免給付義務之判決。其上訴、擴張及追加聲明為：（一）原判決關於駁回下列第（二）項之訴廢棄。（二）先位聲明：吳建和應給付上訴人35萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）先位聲明：吳建和應再給付上訴人35萬5,000元，及自上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（四）備位聲明：吳建和、泰慶公司應各給付上訴人20萬1,641元，及均自上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，如任一人為給付，另一人於該給付範圍內，免給付之義務。

二、被上訴人吳建和以：原漏水位置之漏水情形，伊已於交屋前依系爭協議修復完畢。至系爭漏水係交屋後所生，乃同棟5樓住戶施作鋼片防水補強工程有雨水滲入所致，伊就此不負物之瑕疵擔保責任，且非可歸責於伊之事由，亦無欠缺保證之品質或不完全給付情事；被上訴人泰慶公司則以：系爭漏水為交屋後始發生，且伊於仲介銷售期間，曾3次至系爭房屋察看，均未發現有系爭漏水，已盡調查義務，上訴人不得請求伊賠償各等語，資為抗辯。

三、上訴人經泰慶公司之仲介，於106年4月23日向吳建和買受系爭房地，並簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金718萬元，上訴人已將該買賣價金給付予吳建和，吳建和原應於同年6月15日將系爭房地交予上訴人；系爭房地已於同年5月5日登記為上訴人所有，上訴人於交屋前，發現系爭房屋之原漏水位置有漏水情形，而與吳建和於同年5月19日簽立系爭協議，約定由吳建和僱工修繕後交予上訴人起算保固5年；系爭房地嗣於同年7月17日交予上訴人等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第84頁），堪信為真正。

四、上訴人先位請求吳建和應給付71萬元；備位請求吳建和、泰慶公司各應給付20萬1,641元各節，為被上訴人以前開情詞所否認。經查：

01 (一) 上訴人先位之訴請求吳建和應給付71萬元，並無理由。

02 1、乙方（即吳建和）應擔保本約標的物交付予甲方（即上訴
03 人）時，無減少其價值之瑕疵，亦無減少其通常效用或契
04 約預定效用之瑕疵（民法第354條參照），此觀系爭買賣
05 契約第9條第2項本文約定（見原審卷第25頁）即明。由
06 是而論，吳建和就出賣之系爭房屋所負物之瑕疵擔保責任
07 ，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限。倘瑕疵係於危
08 險移轉後，始行發生，即非吳建和應負物之瑕疵擔保責任
09 範疇。

10 2、參諸兩造就原審囑託台北市土木技師公會所為鑑定報告書
11 （鑑定案號：00000000，下稱系爭鑑定報告）均不為爭執
12 （見本院卷第85頁）；該報告所載：系爭房屋有漏水現象
13 ，經檢測其漏水位置主要是由浴廁頂版開始，然後擴散至
14 廚房、餐廳及浴廁旁之房間與陽台頂版等處之內容（見原
15 審卷第275頁）；及所附之滲漏水痕跡照片（見原審卷第
16 319至321頁），綜合以考，堪認系爭漏水係於系爭房屋
17 浴廁、浴廁旁房間、外陽台、廚房、餐廳之頂版有滲漏水
18 狀況。而系爭房屋之通常效用係供居住使用，其有該漏水
19 情事，足以影響上訴人居住品質及安全，固可認屬於物之
20 瑕疵。惟上訴人於交屋前，發現系爭房屋之原漏水位置有
21 漏水情形，經與吳建和於同年月19日簽立系爭協議，約定
22 由吳建和僱工修繕後交予上訴人起算保固5年，系爭房地
23 嗣於同年7月17日交予上訴人（見上三所示）。而依該協
24 議所載：滲漏水由賣方（即吳建和）修好交給買方（即上
25 訴人），並保固5年，另交屋時室內壁癌須處理好，並經
26 雙方簽名確認等內容（見原審卷第123頁）；及上訴人所
27 稱：106年10月12日發生降雨（12日117毫米；13日80.5
28 毫米；14日87.5毫米）後，房間開始有滲漏水情形；系爭
29 漏水與吳建和依系爭協議修補之滲漏水位置不同等語（分
30 見原審卷第139頁之補充理由書；本院卷第166頁之準備
31 程序筆錄），綜合以考，可知系爭房屋於交屋前之原漏水

位置之漏水情形，業由吳建和於交屋前修復完畢，並經上訴人簽名確認。而系爭漏水係於交屋後約3個月之同年10月間，因連日大雨後始出現，顯非於交屋之同年7月17日即已存在，甚為明悉。準此，系爭漏水應係於交屋後始行發生，堪予認定。

3、且依系爭鑑定報告所為：漏水（即系爭漏水）原因是浴廁與廚房交接的角隅外側，先前因損壞，施作了一片鋼片作為補強，可見該片鋼片與牆壁交接處及下方都作了矽膠填補，但上方於女兒牆處因有排水管經過，並未能完全填補，下大雨時，水會由該處滲漏進鋼片內，鋼片下方有矽膠填補，水進入後無法排出，反而形成類似一個儲水槽，因鋼片下方位置是4樓頂版，最後水就由浴廁的頂版流出。與吳建和委託他人施作外牆防水補強工程應無關係，因為水不是由新施作外牆防水補強處之牆面滲入，而是由5樓住戶早期就已施作完成之鋼片內滲入之鑑定結論（見鑑定報告第6至7頁）以察，可知該報告係認系爭漏水與吳建和於交屋前委託他人施作外牆防水補強工程無關，其成因乃大雨流入5樓住戶修繕之鋼片後，無法排出所致，並非系爭房屋於交付時即存有系爭漏水情形，甚屬明確，自難以據以資為系爭漏水於系爭房屋交付時即已存在之佐證。是上訴人主張：系爭漏水存在於系爭房屋交付前云云，並不足採。

4、系爭漏水既於交屋後始行發生，則吳建和就系爭漏水無須負物之瑕疵擔保責任。職是，上訴人先位之訴主張應減少買賣價金71萬元，依民法第179條規定，請求吳建和給付71萬元，自屬無據。

（二）上訴人備位之訴請求吳建和、泰慶公司各應給付20萬1,641元，亦無理由。

1、依系爭買賣契約第9條第3項勾選無滲漏水之內容（見原審卷第25頁）以觀，固堪認吳建和有向上訴人表示系爭房屋無滲漏水，惟非謂其保證系爭房屋於交屋後仍無滲漏水

之可能。查系爭房屋於交屋前之原漏水位置之漏水情形，業經吳建和於交屋前修復完畢，並經上訴人簽名確認（見上（一）2所示），足見系爭房屋於交付上訴人時，並無滲漏水情形。而系爭漏水與原漏水位置不同，且係於交屋後始行發生，自難謂吳建和有何違背系爭買賣契約第9條第3項之約定。以故，上訴人主張：因系爭房屋有系爭漏水情形，欠缺吳建和保證之品質云云，並不可採。其據以依民法第360條規定，請求吳建和給付系爭漏水之修補費用20萬1,641元，難認有據。

2、因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。由是而論，倘非可歸責於債務人之事由，尚不能依該條行使其權利。查系爭漏水與吳建和委託他人施作外牆防水補強工程無關，其成因乃大雨流入5樓住戶修繕之鋼片後，無法排出所致（見上（一）3所示），應非可歸責於吳建和之事由，可以確定。是以，上訴人主張：系爭漏水係可歸責於吳建和之事由所致，應負不完給付之遲延責任云云，尚不足取。其據以依民法第227條第1項、第231條規定，請求吳建和給付系爭漏水之修補費用20萬1,641元，仍非有據。

3、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，有調查之義務；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之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，此觀民法第567條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項固分別明定。系爭漏水係於交屋後約3個月之106年10月間，因連日大雨後始出現，並非於交屋之同年7月17日即已存在（見上（一）2所示），且依上訴人陳稱：訂約時因未下大雨，故伊未發現系爭漏水等語（見本院卷第166頁）以考，可知系爭漏水並非泰慶公司之員工於交屋前至系爭房屋察看，即得發現，尚難遽認其員

01 工於執行仲介業務時，有何未善盡調查義務，而應由泰慶
02 公司負不完全給付之賠償責任。以故，上訴人主張：因過
03 失未善盡調查系爭漏水情形及不完全給付情事云云，亦不
04 足採。其據以依不動產業經紀管理條例第26條第2項、民
05 法第227條第1項規定，請求泰慶公司給付系爭漏水之修補
06 費用20萬1,641元，亦屬無據。

07 五、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第179條規定，請求吳建
08 和給付71萬元本息；及備位之訴依民法第360條、第227條第
09 1項、第231條；不動產經紀業管理條例第26第2項規定、
10 民法第227條第1項規定，請求吳建和、泰慶公司各應給付
11 20萬1,641元本息（含擴張、追加之訴部分），均為無理由
12 ，不應准許。原審就上訴人原起訴部分為上訴人敗訴之判決
13 ，理由雖有不同，但結論尚無二致，應予維持。上訴意旨指
14 摘原判決關此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
15 回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列。又上訴人聲請送台北市土木技師公會鑑定系爭漏
19 水是否存在於106年7月17日交屋之前等，因與前揭判斷不
20 生影響，而無調查之必要，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴、擴張及追加之訴均為無理由，依民事
22 訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

23 中 華 民 國 108 年 12 月 17 日

24 民事第十八庭

25 審判長法官 吳青蓉

26 法官 周美雲

27 法官 林政佑

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 108 年 12 月 17 日

31 書記官 王韻雅

