

臺灣高雄地方法院小額民事判決

108年度雄簡字第2251號

原告 徐嘉嬪
被告 賴長樹
訴訟代理人 賴韋豪
被告 天棧不動產仲介股份有限公司
上一人
法定代理人 王春玲 住同上
訴訟代理人 陳立民 住同上
賴君瑞 住同上

上列當事人間請求修繕房屋等事件，本院於民國109年3月19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

壹、程序部分：

原告原起訴時，除將賴長樹、永慶不動產鳳山五甲鳳甲加盟店即天棧不動產仲介股份有限公司（下稱天棧公司）列為被告外，並將賴長樹之子賴韋豪亦列為被告，嗣於本院民國108年12月19日審理中，已撤回對賴韋豪之起訴（見本院卷第161頁），賴韋豪於該期日到場，亦未為同意與否之表示者，依民事訴訟法第262條第4項，自該期日起，視為同意撤回。又原告同日陳明其對天棧公司起訴，未對天棧公司之法定代理人王春玲起訴等語（見本院卷第157頁），本院依原告所述，再參酌原告起訴狀記載方式，應認原告係對天棧公司起訴，僅起訴狀於天棧公司下方記載王春玲，漏載稱謂（天棧公司）法定代理人（見本院卷第12頁）而已，是應認原告提起本件訴訟，係以賴長樹及天棧公司為本件被告，請求被告連帶給付如下之修繕房屋等費用，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於108年2月21日經由天棧公司仲介，向被

告賴長樹購買坐落高雄市○○區○鎮段○○○ ○號土地（權利範圍10000分之243，下稱系爭土地）及其上高雄市○○區○○路○○號6樓建物【含專有部分之同段3977建號（權利範圍全部）及共同使用部分之同段3979建號（權利範圍10000分之208），下合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地】，賴長樹委由其子即賴韋豪代理處理與原告間系爭房地買賣事宜，雙方簽立買賣契約書，原告享有自交屋日即同年6月14日起算6個月保固（但已知系爭建物壁癌處不予保固）。嗣原告於保固期間內之108年7月7日進行整修時，發現系爭房屋嚴重漏水，造成居住不便，對健康重大影響，並向仲介反應地下停車位（即地下第一層平面式編號6號車位，下稱系爭停車位）有漏水，天棧公司竟要原告找管委會處理，惟事實上並無管委會；又原告請求被告履行保固責任，均未獲置理。則被告惡意隱瞞系爭建物有漏水事實，簽約時強調現況無漏水，原告因不知外牆與廁所有漏水，遭賴長樹詐欺以特約排除責任。而天棧公司之經紀人員復未依不動產經紀業管理條例第26條、第24條之2第4、5款規定，告知依仲介專業查知之系爭建物瑕疵，協助原告對系爭建物及停車位檢查，執行仲介業務顯有故意或過失，致原告受有損害。是被告二人共同欺瞞系爭建物漏水事實，原告自得撤銷受詐欺之意思表示。又原告前請求被告修繕未果，已通知將先行修繕，故得請求被告連帶給付系爭建物及地下停車位修繕費用計新臺幣（下同）167,225元，並得依民法第571條規定，請求天棧公司返還仲介費63,000元。爰對賴長樹依買賣及侵權行為法律關係，對天棧公司依侵權行為法律關係、不動產經紀業管理條例第26條、第24條之2第4、5款，及民法第571條規定，提起本件訴訟。聲明求為判決：(一)被告應連帶給付原告167,225元。(二)天棧公司應給付原告63,000元。

二、被告之答辯：

(一)賴長樹則以：原告於購買系爭房地前，業經天棧公司房仲人員帶看檢視系爭建物及系爭停車位，已清楚系爭建物內部及

系爭停車位情形。伊於現況說明書固在現況有無滲漏水部分
勾否，惟原告在簽約前、後及點交驗屋時，經由仲介人員協
助看屋4次，屋內無家具遮蔽，牆面有壁癌、脫漆，未刻意
粉刷掩飾，應對系爭建物狀況知之甚明，於上開時日簽立買
賣契約書前，又要求以低於市價讓售，雙方乃於買賣契約書
合意特約就牆壁及廁所所致滲漏水情形，不負瑕疵擔保責任
，伊自無詐欺或惡意隱瞞原告系爭建物滲漏水情事，且原告
對伊提出詐欺刑事告訴（下稱系爭刑案），亦經不起訴處分
確定。另一般屋內漏水源頭，可能來自外牆、浴廁防水層老
舊滲漏，或屋內牆壁內管破裂，或上層浴廁滲漏等，應由原
告就此滲漏原因負舉證責任。又原告所指滲漏水之位置，屬
外牆滲漏水位置，已以特約排除。原告雖通知系爭建物滲漏
水要進行修復，惟伊通知應由法院專業單位鑑定，然原告並
未舉證漏水事實及肇因，卻自行修繕，豈能要求伊負瑕疵擔
保責任。另原告反應漏水時，伊曾於108年7月18日偕同抓
漏師傅至現場勘查，屋內並無漏水，且原告提出之估價單記
載僅壁面處理，又滲漏水如來自外牆，亦已特約約定伊不負
瑕疵擔保責任，伊並以存證信函回覆此情，且已便宜出售，
不願再負任何責任。另原告前至地下室檢視使用情形，對地
下室老舊、壁癌嚴重及牆面脫漆致駁情形至為清楚，伊交付
系爭停車位或偕同抓漏師傅前往查看時，亦無漏水情況。又
系爭停車位在斜坡，下雨時多少會波及地面潮濕，縱地下室
有漏水，亦難認原告毫無所悉，況此屬公共設施部分，應向
在任管理委員提議，由區分所有權人一起處理，自無要求伊
負瑕疵擔保責任等語。答辯聲明：求為駁回原告之訴。

(二)天棧公司則以：伊秉持正常程序，在簽約前帶原告查看系爭
建物內部、外牆及系爭停車位，簽約時再看一次，並居間仲
介買賣雙方達成售價合意，與兩造約定至伊公司簽約。又伊
依內政部相關規定，填載勾選調查項目並告知原告。而外牆
屬於整棟大樓部份，外牆現況不會特別解釋。當時系爭建物
內部廁所現況，因屋主表明沒有滲漏水，簽約時亦表明外牆

01 及廁所不保固，才在買賣合約書特別約定事項進行記載。又
02 原告於簽約時及驗屋時，亦同意就系爭建物自行修繕，伊並
03 無疏失或違反誠信原則。另系爭停車位屬公共設施區域，原
04 告於簽約前去看系爭停車位，亦未發現有漏水。而賴長樹係
05 於108年6月9日搬遷，原告於翌日即前往驗屋，現況亦無
06 遮蔽處，雙方約定以現況交屋，並已將屋主所述告知原告，
07 自無惡意隱瞞或詐欺原告，原告請求被告連帶給付修繕費用
08 或請求伊返還仲介費用均無理由等語。答辯聲明：求為駁回
09 原告之訴。

10 三、得心證之理由：

11 原告主張其向賴長樹購買系爭房地後，發現系爭建物及系爭
12 停車位有滲漏水，並因被告二人共同欺瞞漏水之事實，致受
13 損害，其得撤銷受詐欺之意思表示，又其通知被告修繕未果
14 ，乃自行修繕，故得請求被告連帶給付修繕費用，及請求天
15 稜公司返還仲介費用，已提出系爭建物已知狀況照片、事後
16 查知滲漏水照片、存證信函、估價單及修繕照片等件為證（
17 見本院卷第13-17、37-65頁），惟被告則以前開情詞否認
18 置辯。茲就原告主張有無理由，析述如下：

19 (一)關於原告主張系爭建物有漏水瑕疵及得請求連帶賠償修復費
20 用部分：

- 21 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
22 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
23 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
24 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
25 時，具有其所保證之品質。又買受人於契約成立時，知其物
26 有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人
27 因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如
28 未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者
29 ，不在此限。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受
30 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
31 ；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條、第35

5 條、第 360 條分別定有明文。次按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基依契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約，最高法院 107 年度台上字第 2093 號民事判決意旨參照。再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同；民法第 184 條第 1 項前段及第 185 條第 1 項固分別定有明文。另按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其實或可得而知者為限，始得撤銷之。民法第 92 條第 1 項定有明文。是主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院 44 年台上字第 75 號、21 年上字第 2012 號判例意旨參照）。又按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；又經營仲介業務者，應告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，及協助買受人對不動產進行必要之檢查，不動產經紀業管理條例第 26 條第 2 項、第 24-2 條第 4、5 款，亦定有明文。

2. 經查，原告與賴長樹於 108 年 2 月 21 日就系爭房地簽立買賣契約書，為兩造所不爭執，並有買賣契約書在卷可稽（見本院卷第 19-25 頁）。依買賣契約書第 9 條擔保責任第 5 項約定：「乙方（即賴長樹，下同）保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，『除本契約另有約定外』，乙方應負瑕疵擔保責任」。又依買賣契約書第 17 條特別約定事項第 2 項約定：「本買賣標的物外牆、廁所買方已明知有滲漏水之情事，同意自行修繕，賣方（即賴長樹）並無須負擔上述位置之瑕疵擔保責任。其他標的物位置自交屋日起六個月內若有滲漏水之情事，由賣方負責修繕，但因買方裝修導致者不在此限」。足見原告與賴長樹在買賣

01 契約書第17條第2項，已另有約定關於本買賣標的物如係外
02 牆、廁所有發生之滲漏水，無須負擔瑕疵擔保責任，並排除
03 第9條或民法規定之瑕疵擔保責任，依上說明，此約定應屬
04 適法。又本院勘驗由天稜公司提出賴長樹與原告簽約時之錄
05 影音光碟，勘驗結果為：「代書：流理台、瓦斯爐、抽油煙
06 機，熱水器，這些他們都留給你，這我就寫在裡面。」、「
07 買方徐嘉嬪：我就說依『現況交屋』，…。」、「仲介賴君
08 瑞：就外牆跟廁所，衛浴的部份漏水都不保固。外牆跟衛浴
09 ，現在都沒有漏，現況都沒有漏，『但是如果說有漏我們（
10 指賣方）也不保固』。…反正衛浴部分有漏水跟外牆我們（
11 指賣方）就是不負，對啊，其實你進去你不是說你要整理。
12 」、「買方徐嘉嬪：一定要整理的，真的一定要整理的，…
13 ，你千萬不能放成這樣。」、「代書對買方徐嘉嬪解說：外
14 牆跟廁所就是自己做整理，（賣方）他們也不給你們負責後
15 面的問題，但其他的部份依照民法規定六個月內漏水就屋主
16 供修，裝潢後的就跟對方沒有關係，這裡簽你的名字」，有
17 勘驗結果在卷可稽（見本院卷第287至291頁），原告對上
18 開勘驗結果亦無意見（見本院卷第291頁）。足見原告於簽
19 約時，不論系爭建物外牆於簽約前、後或簽約時現況有無滲
20 漏水，均同意與賣方賴長樹以特約排除系爭建物外牆產生滲
21 漏水之瑕疵責任。

- 22 3.再依證人即在场代書林幸美證稱：買賣雙方於108年2月21
23 日進行簽約，提及現況交屋等情形，如上開勘驗結果所示。
24 伊一般買賣會先問屋況，如有特殊情形，仲介會告訴伊。伊
25 有向原告告知外牆及廁所如果發生滲漏水，賣方無須負擔擔
26 保責任，其餘系爭建物專有部分位置發生滲漏水，例如廚房
27 牆因水管管線漏水而發生屋內滲漏水，就要由屋主負責。公
28 共設施、樓上、因買方自行裝修而導致滲漏水者，賣方不負
29 責修繕。如果屋內經過檢測是因為外牆所導致滲漏水，就不
30 保固，但屋內滲漏水是因屋內管線造成滲漏水，就有保固。
31 地下室屬於公共設施持分，騰本及權狀內有公共設施建號及

各戶分攤公共持分比例，地下停車位屬於公共設施範圍，不在屋主保固範圍。簽約時有告知原告上述情形，也給原告看過契約上特別約定事項後再請原告簽名。勘驗錄影光碟中，可看到賣方代理人（指仲介賴君瑞）有強調目前沒有滲漏水，但外牆及廁所那兩個部份如果有滲漏水，就是要由買方自己修繕，原告也有同意。現況說明書是仲介影印讓我附在買賣契約中，伊不知道外牆及廁所是否有漏水，係依仲介及兩造所提內容記載，並讓兩造確認無誤後簽名等語明確（見本院卷第291至295頁），兩造對證人上開部分證述並無意見；佐以天桂公司亦稱現場由賴君瑞轉述外牆指屋外的外牆，而如果是屋內管線造成的滲漏水，就由原屋主負責等語。原告於本院亦稱：賴君瑞當時為上開陳述時，其當時有在場，之後直接寫在兩造契約上等語（見本院卷第243頁），均核與證人林幸美所述相符，堪信林幸美之證述屬實。基此足見，原告於簽約當時，業經由賣方、天桂公司仲介人員及代書告知賴長樹出售系爭房地，約明以現況交屋，此亦為原告於錄影光碟中所自承，同時亦告知屋內目前並無發現漏水，惟縱使外牆及廁所有滲漏水，亦約明賴長樹不負責，由原告自行修繕，賴長樹僅就系爭建物室內如因管線發生屋內滲漏水負瑕疵擔保責任，並由代書在買賣契約書中，記載買賣雙方特約條款。而原告當時既無異議，嗣經代書記載於第17條第2項特別約定事項內容，再經代書向原告說明，由原告當場審閱無異議後簽名，並於特別約定條款處用印，顯見原告知悉賴長樹以特約排除系爭建物因外牆及廁所生滲漏水之瑕疵擔保責任，原告亦同意自行修繕。則原告事後主張其簽約時，遭惡意欺瞞，惡意排除此部分瑕疵擔保責任云云，顯與本院勘驗結果及證人證述未合，要不足採。

4. 又賴長樹否認原告交屋後通知有滲漏水時，對原告未予置理，並辯稱經原告通知後，已請抓漏師父前往抓漏，研判屋內無管線滲漏，均屬外牆滲漏，系爭停車位亦無發現有滲漏水，依買賣契約書約定不負瑕疵擔保責任，請原告自行完成修

繕，若原告有疑義，請循法院認證之鑑定單立鑑定等語，並提出已向原告通知之存證信函為佐（見本院卷第201、205至209頁），原告亦自承有收受上開存證信函無誤（見本院卷第232頁），足見原告主張未獲置理一節，應非屬實。而原告於交屋後裝修時始發現滲漏，滲漏水發生原因多端；又原告提出裝修時發現滲漏水位置之照片，多在客廳窗戶旁或冷氣窗旁或陽台之牆壁；並佐以原告請訴外人華璟室內裝修工程有限公司修繕而開立之估價單記載（見本院卷第53、57頁），係就系爭建物室內客廳冷氣下方壁癌、主臥冷氣上方壁癌、冷氣窗台左右側滲水、陽台牆面壁癌滲水處理，顯係就系爭建物原告原已知悉之老舊壁癌處進行處理，或就壁癌所在內外接連牆面進行處理，或就陽台壁癌打除，並將舊漆面去除打磨，並非就室內內牆因管線滲漏水瑕疵進行處理。原告復稱系爭建物內牆滲漏水，係自外牆滲漏水所致，並非系爭建物內牆管線有瑕疵致生滲漏水，不請求送鑑定機關鑑定等語（見本院卷第295、311頁），則此滲漏水如係原告所稱因外牆滲漏水至屋內壁癌處，而非系爭建物室內牆壁管線瑕疵致滲漏水，則原告簽約時已知壁癌處不予保固（見本院卷第15、17頁之壁癌照片），並於簽約時經仲介及代書告知買賣契約書特約排除外牆及廁所所生滲漏水瑕疵擔保責任，賴長樹亦僅就室內管線瑕疵之滲漏水負瑕疵擔保責任，已如前述，則原告猶依買賣契約或侵權行為法律關係，請求賴長樹及天桂公司就因外牆肇致之滲漏水部分，依上開估價單所示費用，負瑕疵擔保責任，自屬無據。

5. 賴長樹雖於108年1月6日在標的物現況說明書之「建物現況是否有滲漏水情形」欄位，勾選「否」（見本院卷第27頁），惟依賴長樹於系爭刑案偵查中即稱居住系爭建物期間並無漏水，故表示無漏水等情（見本院卷第329頁所附系爭刑案電子卷證光碟檔案之他字卷第70頁）；及佐以原告於簽約時，未發現有滲漏水，於交屋、驗屋時，亦未表示有滲漏水等情，足見賴長樹於委託天桂公司居間出售系爭建物時，係

因居住時未發現系爭建物有滲漏水，乃為上開勾選，且依卷內卷證資料，應認該勾選尚無違一般常情及經驗法則，亦無故意隱瞞而不告知瑕疵之情。又系爭建物係82年4月間興建完成，有系爭建物謄本可稽（見本院卷第131頁），原告則於系爭建物交屋後之108年7月7日間，始發現有滲漏水之情，此時與賴長樹於108年1月6日勾填現況說明書時，已相距半年；而滲漏水可能之原因多端，即使原告入住系爭建物後有漏水情事，亦不能排除係事後發生，本不宜徒以「標的物現況說明書」上「建物現況是否有滲漏水情形」欄位勾選「否」，即斷予認定被告有隱瞞漏水之情事，自難認賴長樹先前於現況說明書欄位之勾填，係屬虛偽或欺瞞。又現況說明書僅係賴長樹委託天棧公司仲介銷售時，依原先居住系爭建物使用狀況進行勾填，並非賴長樹已向原告保證系爭建物外牆絕無滲漏水，否則買賣雙方當不會於簽約時，請代書於買賣契約書第17條為特別約定事項之約定。故原告主張現況說明書已載明建物現況無滲漏水，即係賴長樹已保證系爭建物品質，自應於6個月內就滲漏水負保固責任等語，應有誤會。

6.再據原告於本院稱：其會購買系爭建物，係其打電話至天棧公司，該公司人帶看系爭建物等語；及其於系爭刑案偵查中稱：其看一次就很喜歡而出價斡旋，買屋當時有注意窗台下有壁癌情形，並表示這部分會自己處理等語（見本院卷第1157頁、第329頁所附系爭刑案電子卷證光碟檔案之他字卷第71頁），又衡情，一般人在簽約購買逾25年以上之舊屋，亦理應對購買之建物周遭環境及建物內、外構造更為審慎檢視，買受人無不親自勘察現場，斷無可能僅依原屋主或仲介片面之詞或書面資料即簽約買受。而原告於簽約、驗屋、交屋時，既均有檢視系爭建物，系爭建物當時室內亦無遮蔽，原告亦未發現或反應有滲漏水，原告在知悉系爭建物較為老舊，外觀上存有壁癌情形，可合理懷故疑有可能有漏水情形，並評估風險、考量標的價格及內含價值後，始與賴長樹議價

，參以原告確有與賴長樹議價，並自承賴長樹就系爭房地原
出售價格為458萬元，經其多次議價，最後成交價為315萬
元，核與賴長樹所稱係因原告議價時，表示系爭建物老舊而
一再要求讓價，才以315萬元出售，故在特別約定事項為上
開約定等語（見本院卷第159頁）大致相符，堪信賴長樹所
辯屬實。基此以觀，原告必已衡量系爭建物外牆磁磚剝落、
內牆已有壁癌及牆面斑駁等情，認有重行整修舊有瑕疵（包
括如外牆及廁所老舊而發生滲漏水瑕疵等），乃要求賴長樹
降價逾140餘萬元；原告議價過程亦表明自己會重新整修等
情，足見原告理應知悉外牆有可因老舊而有滲漏水，或因
重大過失而不知外牆有可因老舊而有滲漏水，仍乃要求降價，再與
賴長樹締結買賣契約書，堪認原告理當已審慎評估屋況及風
險、考量標的價格及內含價值後，始決定購置系爭房屋，並
與賴長樹於買賣契約書上約定特約條款，排除賴長樹就外牆
、廁所之滲漏水瑕疵責任，依前開瑕疵擔保責任規定，原告
自應受買賣契約書約款之拘束，賴長樹無庸負此部分瑕疵擔
保責任。而原告提出之證據，無從證明賴長樹或天棧公司之
人員有何施用詐術致原告陷於錯誤之情事。又天棧公司並非
系爭建物之所有權人，亦無庸負系爭建物瑕疵擔保責任。則
本件既無從認定被告有惡意隱瞞系爭建物、外牆滲漏水之情
，天棧公司亦已帶同原告查看系爭建物情形，並提醒原告有
關賣方就外牆及廁所不負保固責任，難謂有何違反仲介業相
關規定之義務。而民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行
規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於「契約自
由」原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上
自應從其特約並均受此之拘束。故原告主張其未看過系爭建
物外牆就簽約，被告竟惡意隱瞞系爭建物外牆滲漏水，又以
特約惡意排除外牆保固責任，原告得依法撤銷受詐欺之意思
表示，特約條款亦因違反誠信原則而無效，其得就被告共同
惡意隱瞞行為之行為，請求被告連帶賠償修復費用167,225
元責任云云，既乏憑證，自屬無據，要難採信。

01 7.原告雖主張天棧公司未依前開不動產經紀業管理條例之規定
02 善盡調查義務，利用原告對其信任，協助賴長樹惡意排除
03 保固責任，隱瞞滲漏水事實，致需自行修繕，亦有過失，故
04 應與賴長樹連帶給付修復費用云云。惟承上所述，原告未能
05 就就賴長樹及天棧公司「明知」系爭建物有「漏水」瑕疵，
06 卻故意隱瞞不告知而構成詐欺或有未善盡調查義務一情，負
07 舉證責任。而天棧公司辯稱已依正常程序，在簽約前帶原告
08 查看系爭建物內部、外牆及系爭停車位，當時屋內亦無隱蔽
09 滲漏水，並向原告告知原屋主所述現況及當時無漏水，系爭建物為
10 舊屋，為避免日後麻煩，方於簽約時特約約定「外牆及廁所
11 」賣方不負漏水保固等情，核與卷證及常情相符，且無從認
12 定於原告簽約時，被告明知系爭建物有漏水情形，卻故意隱
13 瞞原告而為詐欺行為，或天棧公司之仲介人員有何未善盡仲
14 介義務之情，而原告就此部分事實，亦未舉證以實其說，其
15 主張自難採信。另原告就系爭建物滲漏水事宜，曾於系爭刑
16 案對賴長樹及天棧公司之仲介人員賴君瑞提出詐欺刑事告訴
17 ，經臺灣高雄地方檢察署檢察官以108年度偵字第16792號
18 不起訴處分書，認被告無詐欺行為，亦同本院上開認定，有
19 該不起訴處分書在卷可稽（見本院卷第183-187頁），故原
20 告主張受被告共同詐欺及惡意排除保固責任，天棧公司並違
21 反前開不動產經紀業管理條例之規定，請求被告連帶連帶賠
22 償修復費用167,225元責任云云，自不足採。

23 (二)關於原告主張系爭停車位漏水瑕疵及請求損害賠償部分：
24 依買賣契約書之記載，原告向賴長樹購買系爭房地，又因購
25 買系爭建物產權持分（即共同使用部分持分），得使用地下
26 第一層平面式編號6號固定車位（見本院卷第21頁）；原告
27 就車位使用規則，應依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管
28 理規章等，原告均已明確知悉並應繼續承受遵守，不得另作
29 主張等（見本院卷第21頁）。基上買賣契約書約定，原告購
30 買系爭建物之共同使用部分3979建號（權利範圍208/10000
31 ）後，取得使用系爭停車位之權利，並應依使用現況及住戶

01 公約、大樓管理規章等進行使用，不得向被告另作主張。另
02 原告雖主張系爭停車位有漏水瑕疵，並提出系爭停車位照片
03 為據（見本院卷第129、139頁），惟為被告所否認，並辯
04 稱地下室老舊壁癌嚴重，下雨時多少會波及地面，仲介人員
05 帶原告看系爭停車位，當時並無滲漏水等語（見本院卷第15
06 3、309頁）。審諸原告自承於買受系爭房地前，經天陞公
07 司員工即訴外人鄭建豐帶看系爭停車位等情（見本院卷第15
08 7頁），及於本院自承系爭停車位停車區域皆無水漬等語（
09 見本院卷第307、327頁），核與其提出照片（見本院卷第
10 129頁）所示情形大致相符，難認系爭停車位有何滲漏水之
11 情。至於原告雖稱系爭停車位上方樑柱水管（指原帆布覆蓋
12 處）漏水，漏水處已成冰柱水痕等語（見本院卷第307頁）
13 ，並以上開照片為據。惟原告與賴長樹簽立買賣契約書或交
14 屋時，並無發現系爭停車位有滲漏水，又系爭停車位上方樑
15 柱牆面雖有水痕，亦難認現況即有滲漏水之事實；況縱使先
16 前水管有滲漏水，亦理應屬大樓共用部分區域之共用水管漏
17 水修復事宜，原告經天陞公司人員於簽約前帶看系爭建物及
18 系爭停車位，對系爭停車位狀況、牆面有壁癌及上方水管老
19 舊或樑柱牆面狀況，有一定程度瞭解及認知，仍同意購買系
20 爭建物，並同意以買賣契約書上約定方式使用系爭停車位，
21 自應受買賣契約書約定拘束，依向來慣例、使用現況、住戶
22 公約、大樓管理規章等就共同使用部分之系爭停車位進行使
23 用，不得向賴長樹或天陞公司另作主張。又天陞公司人員於
24 原告簽約前，已帶原告查看系爭停車位，並就原告所詢問題
25 ，聯絡買方，再告知原告，此有通訊軟體聯絡對話照片可稽
26 （見本院卷第127、131頁），難認有未盡查知系爭停車位
27 狀況之責。則原告主張賴長樹及天陞公司隱瞞系爭停車位有
28 滲漏水，又天陞公司未盡查知系爭停車位瑕疵，應依買賣及
29 侵權行為法律關係，暨經紀業管理條例第26條、第24條之2
30 第4、5款等規定，請求被告二人系爭停車位之修繕費用負
31 連帶給付責任，自屬無據。

01 (三)關於原告主張天棧公司應返還仲介費用部分：

02 按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
03 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
04 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文
05 。查，原告主張天棧公司違反前揭規定，應由天棧公司返還
06 仲介費用63,000元，並提出統一發票為據（見本院卷第141
07 頁）。惟為天棧公司所否認，而承上所述，天棧公司仲介人
08 員已盡居間仲介之帶看系爭房地、系爭停車位及說明現況等
09 之義務，難認天棧公司有何詐欺或欺瞞系爭建物、系爭停車
10 位滲漏水之事實，亦難認天棧公司有何違反對原告所負義務
11 及違反誠信之行為，原告就此亦未就以實其說，則天棧公司
12 依與原告間之居間契約約定，受領居間仲介報酬63,000元，
13 自無不合，則原告依民法第571條規定，請求天棧公司返還
14 所收取之仲介服務費，即無理由。

15 四、綜上所述，原告依買賣契約法律關係、侵權行為法律關係、
16 經紀業管理條例第26條、第24條之2第4、5款及民法第57
17 1條等規定，請求被告連帶給付系爭建物及含系爭停車位之
18 修繕費用167,225元，並請求天棧公司返還仲介費用63,000
19 元，均無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘
20 攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐予論
21 述，附此敘明。

22 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條
23 ，判決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
25 高雄簡易庭 法 官 楊淑珍

26 上正本證明與原本無異。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
30 書 記 官 曹德英