臺灣高雄地方法院民事簡易判決

108年度雄簡字第538號

原　　告　鄭貴月
訴訟代理人　林靜如律師
被　　告　正義不動產仲介經紀有限公司
法定代理人　蘇聖祐
兼上　一人
訴訟代理人　童智明
被　　告　林倫怡
被　　告　邱靚湄

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國108年6月27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

一、原告主張(卷第127-129頁、支付命令聲請狀)：

㈠原告於106 年11月2 日委託正義不動產仲介經紀有限公司(下稱正義公司)買受門牌號碼高雄市○○區○○里○○街○○巷○ 號房屋(下稱系爭房屋)及基地，並由正義公司秘書邱靚湄及店長童智明經手處理，被告於處理過程未盡把關就漏水情況交待不實，經原告向消保會申訴，童智明以願原價購回，但原告不同意。

㈡出賣人林倫怡前告知系爭房屋僅三樓臥室有漏水情形，然點交後原告發現漏水非僅三樓，而係全棟均有嚴重漏水滲水瑕疵，原告通知被告等人修繕被告均置不理，原告請人修繕；原告對林倫怡得依民法第354 條、359 條規定，請求減少價金新臺幣(下同)143,800 元；原告因修復瑕疵所耗勞力精神時間等，且於修復期間無法使用系爭房屋，所受損害數倍於修復費用之支出，原告請求漏水瑕疵費用135,800 元，另加計勞力等損害8,000 元，合計為143,800 元。

㈢童智明、邱靚湄為正義公司員工，代理正義公司與告成立不

動產居間契約，共同負責仲介事務，童智明表示原告需委託其等代理磋商、簽約及點交房屋等事務，原告與童智明、邱靜湄間亦成立有償委任契約；原告得依民法第567 條、第227 條第1 項、第226 條第1 項、第544 條規定，請求童智明、邱靚湄連帶負損害賠償責任。

㈣原告另得依不動產經紀業管理條例第26條第2 項規定，請求正義公司負連帶損害賠償責任。

（卷第127 頁）聲明：㈠被告林倫怡應給付原告143,800 元及自107 年10月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告正義不動產仲介經紀有限公司、童智明、邱靚湄應連帶給付原告143,800 元及自107 年10月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢第一項、第二項金額如其中一被告已為給付，其他被告於給付範圍內免除給付義務。

二、被告則以：

㈠被告正義公司兼訴訟代理人童智明以：原告於106 年10月間請求邱靚湄代為查詢系爭房屋與基地，並表示已看過房屋，因屋主告知有漏水開價過高，因告買受後就漏水需花錢整修，希望以較低價格買受，故委託正義公司代為斡旋，斡旋談定480 萬元價格時屋主不負整棟漏水保固之情即如實回報告原告；於106 年10月21日簽訂買賣議價委託書，原告委任邱靚湄為全權代理人簽訂買賣合約，正義公司為求慎重並委請工程人進行整棟防漏工程、所有廁所整修、整棟室內油漆粉刷及電線更新之估價，工程人員勘查後，初估報價約20幾萬元，且屋頂如要一併修繕需再增費用，被告均已告知原告；106 年11月2 日簽訂買賣合約書時，屋主林倫怡表明系爭房屋多處漏水價金已降至480 萬元不負漏水保固責任，經原告同意後方簽訂買賣合約書。簽訂買賣合約後至點交房屋前，原告與邱靚湄多次提及系爭房屋三樓、四樓及廁水漏水修繕問題，原告主張不知實無理由。聲明：

⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告邱靚湄以：其本來為原告的朋友，也是正義公司秘書，是原告指定系爭房屋請被告代看，原告事先已說明房屋有漏水因為價錢無法調降，故要求被告幫原告委託正義公司去與屋主議價；因為屋主也委託台慶仲介公司，所以被告有跟台慶公司接洽，在簽約過程中原告確實有看過系爭房屋，也知道房屋內的漏水狀況，議價過程中正義公司還就屋內全部漏水狀況，委託專業人員幫原告做估價，正義不動產的童智明有用電話或LINE跟原告講修繕約需20幾萬元，原告事先就都已經知道。因為房屋內部漏水嚴重多處漏水，不可能一一載明，所以有在後面的其他約定事項特別加註現況交屋，賣方不負漏水保固責任。聲明：原告之訴駁回。

㈢林倫怡以：被告從來沒有跟原告碰過面，只有交屋當場才見過原告，所以被告根本不可能跟原告說只有3 樓漏水。而且2 、3 、4 樓都有臥室，臥室確實也都有漏水。仲介也都有現場拍照，故原告應知悉漏水狀況。聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項及本件爭點(卷第192頁背面)：

不爭執事項：

㈠原告於106 年11月2 日委託正義限公司買受門牌號碼高雄市○○區○○里○○街○○巷○ 號房屋（含基地），並由正義公司秘書邱靚湄及店長童智明經手處理；原告與林倫怡於106年11月2 日簽訂系爭房屋（含基地）不動產買賣契約書；系爭房屋於107年5月17日交屋予原告。

本件爭點：

㈠原告主張系爭房屋漏水情形買賣瑕疵，主張依民法第354 條、359 條規定，請求林倫怡應返還應減少之價金143,800 元，有無理由。

㈡原告主張童智明、邱靚湄為正義公司員工，代理正義公司與告成立不動產居間契約，原告與童智明、邱靜湄間亦成立有償委任契約；原告得依民法第567 條、第227 條第1 項、第226 條第1 項、第544 條規定，請求童智明、邱靚湄連帶負損害賠償責任，有無理由。

㈢原告另得依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求正義公司負連帶損害賠償責任，有無理由。

四、本院的判斷：

㈠經查原告與林倫怡於106年11月2日所訂立之不動產買賣契約書上第17條其他約定事項第1點已載明「現況交屋，賣方不負漏水保固責任。」有原告所提不動產買賣契約書可參（卷第11頁背面），而不動產買賣契約書除買賣雙方簽名外，並有雙方之仲介經紀公司加蓋印文，且有特約地政士亦於其上蓋用印文，則上開約定既係特別以文字記載於其他約定事項，自應認為原告於買賣成立時已明知房屋漏水，買賣雙方並特約就房屋以現況點交及賣方不負漏水保固責任之約定達成合意，原告事後再以系爭房屋有漏水屬瑕疵為由，而主張應減少價金並請求林倫怡返還價金，即無理由而應予駁回。至現況說明書雖僅勾選三樓臥室漏水，然買賣雙方既已特約約定林倫怡就漏水不負保固責任，而二手舊屋有漏水現象亦非不可預期，即應認原告於買賣系爭房地時，已同意免除被告就漏水應負之保固及瑕疵擔保責任，原告事後再以漏水係買賣瑕疵為由，主張應減少價金並請求林倫怡返還應減少之價金143,800元，即無理由。

㈡況原告亦不爭執於買賣成立前已至系爭房屋看過，雖主張僅知3樓臥室漏水（卷第174頁），惟兩造LINE對話紀錄內有原告知悉4樓漏水之記載，原告雖主張係按錯，然原告與被告邱靚湄間LINE對話紀錄內容記載明確，原告如有誤按而錯誤之情形，常理應會在之後對話表示更正之意，然兩造所提LINE對話紀錄並無任何原告表示系爭房屋僅有3樓漏水之記載；原告提出之LINE紀錄並載有「昨天看屋的仲介又打給我了，．．．．然後要帶我去2看．．．白天」（卷第182頁），益證被告所辯，原告於決定買受系爭房屋前已多次看屋之抗辯為真實；另原告所提上開LINE對話亦有邱靚湄表明「這間房子我們可以談到480萬元就是因為他有漏水，所以我們把價格往下壓，所以他是不負漏水保證的，這個你知道的

．．．」（卷第182頁背面），益證原告於買受系爭房屋之過程，已明知因房屋漏水嚴重，賣方不負漏水保固及保證責任，原告上開主張事後始知悉漏水嚴重，並依民法第354條、359條規定，請求林倫怡應返還應減少之價金143,800元，即無理由而不應准許。

㈢系爭房屋漏水現象既為原告所明知，且同意免除出賣人即林倫怡之瑕疵擔保責任，即難認童智明、邱靚湄二人基於擔任買方仲介者正義公司之員工身分，所為不動產居間行為有何違反委任或債務不履行情事；況所謂居間者，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。而以居間為營業者，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項分別定有明文。上開規定雖課以不動產經紀業者就訂約事項調查之義務，惟該調查義務若未特別約定，應以通常所能查證之方法為已足，非謂媒介訂約後所發現之瑕疵或不符債務本旨之處，均歸由居間者負責，否則無異致使居間者承擔擔保之責，而過度擴張其作為義務之範圍；是依上開說明，原告主張童智明、邱靚湄為正義公司員工，代理正義公司與告成立不動產居間契約，原告與童智明、邱靜湄間亦成立有償委任契約；原告得依民法第567條、第227條第1項、第226條第1項、第544條規定，請求童智明、邱靚湄連帶負損害賠償責任，均無理由而應予駁回。

㈣另「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。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。」，不動產經紀業管理條例第26條第1、2項亦規定甚明，原告既已明知系爭房屋漏水現象並同意免除林倫怡就漏水應負之瑕疵及保固責任，正義公司就受委任系爭房屋之買賣自無因可歸責於己之事由而應對原告負損害賠償責任可言，原告請求正義公司依上開負連帶損害賠償責任，亦無理由而應予駁回。

五、綜上，原告依上開民法買賣、委任、居間、債務不履行及不動產經紀業管理條例等法律規定，請求被告林倫怡應給付原告143,800 元及自107 年10月11日起之利息；請求被告正義不動產仲介經紀有限公司、童智明、邱靚湄應連帶給付原告143,800 元及自107 年10月11日起之利息；且就上開第一項、第二項金額如其中一被告已為給付，其他被告於給付範圍內免除給付義務；即均無理由而應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張舉證併所提證據，經本院審酌認與判決之結果不生影響，不再一一論列，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由。因此判決如主文。本件原告敗訴，訴訟費用應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　16　　日

高雄簡易庭　法　　官　林玉心

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　16　　日

書　記　官　王立山