

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第253號

原告 游秀儀

訴訟代理人 胡惟翔律師

被告 林詠森

旺慶不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 黃詔麟

訴訟代理人 林永松

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年6月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林詠森應給付原告新臺幣玖拾叁萬叁仟玖佰肆拾元，及其中新臺幣叁拾捌萬肆仟陸佰元自民國一百一十一年六月十一日起，其餘新臺幣伍拾肆萬玖仟叁佰肆拾元自民國一百一十二年六月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告旺慶不動產仲介經紀股份有限公司應給付原告新臺幣叁拾萬元，及自民國一百一十一年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、前二項聲明，如其中任一被告為給付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告林詠森、旺慶不動產仲介經紀股份有限公司各負擔百分之四十五、二十一，其餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣叁拾壹萬壹仟叁佰元供擔保後，得假執行。但被告林詠森如以新臺幣玖拾叁萬叁仟玖佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾萬元供擔保後，得假執
02 行。但被告旺慶公司如以新臺幣叁拾萬元為原告預供擔保，
03 得免為假執行。

04 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。查本件原告游秀儀於起訴時訴之聲
09 明第1項原為：「被告林詠森、被告旺慶不動產仲介經紀有
10 限公司（下稱被告旺慶公司）應各給付原告新臺幣（下同）
11 384,600元，及自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
12 日止，按週年利率百分之5計算之利息，如任一被告已為給
13 付，其他被告於其給付範圍內免給付義務」，嗣原告於訴訟
14 進行中變更聲明「被告林詠森、被告旺慶公司應各給付原告
15 933,940元，及其中384,600元自民事起訴狀繕本送達被告之
16 翌日起，其餘549,340元自民事訴之追加狀繕本送達翌日
17 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，如任
18 一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內免給付義務」，
19 核其所為，屬應受判決事項聲明之擴張，揆諸上開法條規
20 定，應予准許。

21 二、原告方面：

22 (一)原告透過被告旺慶公司（即永慶不動產宜蘭公園加盟店），
23 於民國110年3月6日向被告林詠森購買宜蘭縣○○市○○○
24 路00巷00號房屋（下稱系爭房屋），定有不動產買賣契約書
25 （下稱系爭買賣契約書）系爭買賣契約記載「乙方保證本買
26 賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：……滲漏水……）
27 如有上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責
28 任」，且被告林詠森亦於標的現況說明書「建物現況是否有
29 滲漏水情形」欄位勾選「否」，系爭房屋嗣於110年4月28日
30 完成點交，未料，系爭房屋本有滲漏水瑕疵，點交後原告陸
31 續發現壁癌、牆壁發霉、木地板變色等情況，經檢測後發現

01 系爭房屋「4樓露台、4樓陽台、3樓露台、樓主臥室陽台門
02 檻、2樓臥室陽台門」均有滲漏水，原告隨即通知被告旺慶
03 公司及被告林詠森處理，然渠等至今均未修繕漏水或提出任
04 何具體解決方案。

05 (二)系爭房屋於110年4月28日交屋時即有滲漏水瑕疵，被告林詠
06 森應依民法第227條、第231條及第360條規定負損害賠償責
07 任，不因有無保固約定而受影響：1、系爭房屋壁癌成因為
08 「3樓、4樓露臺門檻以砂漿固定，嵌縫填漿未確實，加上填
09 縫防水恐失效」、「施工縫周邊未施作防水或防水失敗」、
10 「牆面開窗處周邊的防水與窗戶本體嵌縫未確實」、「屋頂
11 防水失效」；系爭房屋木地板變色成因為「落地窗與門檻交
12 界處因落地窗嵌縫及門窗防水未確實」、「施工縫未施作防
13 水或防水失敗」，足證系爭房屋壁癌及木地板變色，均係滲
14 漏水所致，系爭房屋確有滲漏水之瑕疵。2、系爭鑑定報告
15 記載：「附件九被告提供交屋前之房屋照面（被告說明拍攝
16 時間為110年2月份）」等語，而附件九最後一頁上方照片，
17 已有木地板變色之漏水情事，可見系爭房屋滲漏水，於110
18 年2月前即已發生。3、系爭鑑定報告記載：「另據本次鑑定
19 於現場勘檢拍攝之照片可見，系爭房屋於2樓、3樓、4樓(屋
20 突)露(陽)台落地窗及門檻交界處有塗佈透明防水漆之跡象
21 (見附件五，C-03、C-07、E-02、G-01、H-04)，因防水劑多
22 為化學塗料，時間一久會產生黃變而變為深色。經詢問後原
23 告表示並非交屋後所施做，若其說明屬實，則可推斷恐為爭
24 房屋交屋前(110年4月28日)因上述落地窗、門檻等位置有漏
25 水等瑕疵所做之修繕」等情，可見被告林詠森塗透明防水漆
26 時，系爭房屋已發生滲漏水，且塗透明防水漆並無法修繕
27 「露陽台門檻嵌縫填漿未確實」、「施工縫周邊未施作防水
28 或防水失敗」、「窗戶嵌縫未確實」等滲漏水瑕疵，使系爭
29 房屋回復不漏水狀態。4、系爭房屋「露陽台門檻嵌縫填漿
30 未確實」、「施工縫周邊未施作防水或防水失敗」、「窗戶
31 嵌縫未確實」，均係系爭房屋興建不當所致，亦可證明系爭

01 房屋交屋時即有滲漏水瑕疵。5、被告林詠森明知系爭房屋
02 有滲漏水瑕疵，卻於出售時保證系爭房屋無滲漏水，應依瑕
03 疵擔保及不完全給付之規定，負損害賠償責任。

04 (三)保固約定旨在保障買受人權益，原告瑕疵擔保及不完全給付
05 損害賠償請求權，不因有無保固約定而受影響：被告林詠森
06 陳稱：「系爭買賣契約書裡面都有相關爭議規範條文，特別
07 約定中有約定這方面，就此部分應釐清是否由伊負責，系爭
08 買賣契約書第17條之特別約定第3點」云云，惟依據實務見
09 解，保固約款旨在保障買受人權益，非在減輕出賣人之責
10 任，原告依瑕疵擔保或不完全給付請求損害賠償，不因有無
11 保固約款而受影響，故被告林詠森以系爭買賣契約書第17條
12 第2項有特別約定，陳稱其毋庸負責云云，要無可採。況
13 且，系爭買賣契約書第9條第5項記載：「乙方保證本買賣標
14 的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：……滲漏水……）如有
15 上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」
16 等情，被告林詠森復於標的現況說明書「建物現況是否有滲
17 漏水情形」欄位勾選「否」，益證系爭買賣契約書第17條保
18 固約款，並未排斥瑕疵擔保、不完全給付等規定之適用。而
19 保固期間之約定旨在保障買受人權益，原告瑕疵擔保及不完
20 全給付損害賠償請求權，不因有無保固約定而受影響，系爭
21 房屋於110年4月28日交屋時即有滲漏水瑕疵，被告應依民法
22 第227條、第231條及第360條規定負損害賠償責任。

23 (四)系爭房屋於110年10月28日前（110年4月28日交屋起保固漏
24 水6個月）即有滲漏水瑕疵，被告林詠森應依系爭買賣契約
25 書第17條第3項約定給付漏水修復費用，「本房屋雙方約定
26 自交屋結案次日起乙方保固漏水6個月，保固期滿改由甲方
27 自理」，系爭買賣契約書第17條第3項定有明文，出賣人應
28 對保固期間內所生之瑕疵負修補責任，不以在保固期間內通
29 知為要件。系爭鑑定報告記載：「依據原告陳報三狀之原證
30 所提供照片之損害程度（見附件九，拍攝時間顯示為110年12
31 月份），判斷照片內損壞情形之瑕疵可能存在於拍攝時間前

01 超過半年以上」等語，證人詹進旺亦證稱：「（問：原證10
02 的照片中，有貼紅色貼紙的地方，都有明顯的壁癌痕跡，原
03 證11除了有壁癌之外還有綠色發霉的痕跡，請問這樣的狀況
04 是代表滲水多久了？）綠色的部分是長青苔，要長青苔必須
05 不斷的滲水，以現場來判斷，這個滲水是已經好幾個月了，
06 不是短時間造成的」、「（問：你剛剛說的好幾個月大概是
07 多久？）3個月內要長這麼多青苔有困難，應該最少有半年
08 了」等語，依原告拍攝日期110年12月回推半年，系爭房屋
09 於110年6月前即已發生滲漏水。依原告110年5月5日拍攝之
10 照片，當時系爭房屋木地板即已因漏水而變色，參酌系爭鑑
11 定報告認定「現場勘查判斷木地板變色因木地板下方長期有
12 水分，致使木地板吸收水分後產生變色」等情，可見系爭房
13 屋於110年5月5日前即有滲漏水瑕疵，原告得依系爭買賣契
14 約書第17條第3項約定，請求被告林詠森給付漏水修繕之費
15 用。

16 (五)系爭房屋有多處滲漏水瑕疵，系爭鑑定報告略以：「3樓及4
17 樓後露台門檻修繕、層間澆置施工縫防水施作及復原、窗戶
18 角隅漏水修繕、4樓(屋突)天花漏水修繕共計317,500元」、
19 「壁癌，發霉損害之復原費用360,300元」、「2、3樓落地
20 窗125,240元」、「木地板損害復原費用130,900元」，可見
21 本件漏水修復費用為933,940元（計算式：317,500元+360,
22 300元+125,240元+130,900元=933,940元），揆諸上開法
23 院判決意旨，原告得請求損害賠償及保固修繕金額均為933,
24 940元。

25 (六)被告旺慶公司就系爭房屋滲漏水瑕疵未盡調查及報告義務，
26 依民法第567條、第227條規定負損害賠償責任，系爭房屋於
27 110年2月委託銷售時，即有木地板漏水變色之瑕疵，以仲介
28 公司對不動產買賣應有之專業智識，肉眼觀察即可察覺可能
29 係漏水所致，然被告旺慶公司未調查木地板變色之原因，並
30 將系爭房屋有滲漏水之訂約事項據實告知原告，自屬違背調
31 查及報告義務，應依民法第227條規定負損害賠償責任。居

01 間契約主給付義務係經由媒介而成立契約，調查義務及報告
02 義務為居間契約之附隨義務，被告旺慶公司違反調查及報告
03 義務，致原告以無滲漏水之較高價格成交，所侵害者係原告
04 之固有利益，被告旺慶公司自應就違反調查及報告義務之行
05 為，依消費者保護法第7條負損害賠償責任，綜上所述，被
06 告旺慶公司就系爭房屋滲漏水瑕疵未盡調查及報告義務，應
07 依民法第567條、第227條、消費者保護法第7條規定給付漏
08 水修繕費用933,940元。

09 (七)被告旺慶公司為永慶房屋體系，而永慶房屋公開刊登廣告：

10 「伊們提供不限屋齡、交屋日起6個月的漏水保護，在在建
11 物範圍內最高30萬保固額度，超過1萬元31萬元以下之部
12 分，買方只需負擔1萬元，其餘由施工單位向『永慶房屋』
13 收取」，依消費者保護法第22條規定，被告旺慶公司即應負
14 起不低於上開廣告內容之義務。本件交屋日為110年4月28
15 日，故在110年10月28日前發生之漏水瑕疵，被告旺慶公司
16 均有保固修繕之責，又本件漏水修繕費用為933,940元，被
17 告旺慶公司自應依其廣告內容負300,000元之保固修復責
18 任。再者，上開廣告為「永慶房屋」之商標廣告，並非「永
19 慶公司」之公司廣告，被告旺慶公司既使用「永慶房屋」之
20 商標，自應受該廣告之拘束，自不得一方面使用商標，享受
21 商標廣告之利益，另方面以刊登廣告之法人不同，拒絕履行
22 廣告之內容，故被告旺慶公司以法人格不同拒絕履行廣告內
23 容，自無可採。原告得依消費者保護法第22條及原證5、原
24 證6之廣告內容，請求被告旺慶公司給付漏水修復費用300,0
25 00元。

26 (八)被告旺慶公司同時受買賣雙方委託，且未盡調查及告知義
27 務，應依民法第179條規定返還仲介報酬100,000元，系爭房
28 屋有滲漏水瑕疵，被告旺慶公司違反調查及報告義務，致原
29 告無從知悉系爭房屋有滲漏水情事，而以無滲漏水之較高價
30 格成交，使被告林詠森取得較高之買賣價金，自屬有利於委
31 託人之相對人之行為，符合「居間人違反其對於委託人之義

務，而為利於委託人之相對人之行為」之要件，被告自無仲介報酬請求權。又依不動產經紀業管理條例第24條之2規定，被告旺慶公司應查知系爭房屋之滲漏水瑕疵，並應經原告之書面同意，始得同時接受買賣雙方委託向被告林詠森收取仲介報酬，然被告旺慶公司未善盡調查義務，又未經原告書面同意，同時接受買賣雙方委託，並收受相對人之仲介報酬，顯已違背不動產經紀業管理條例第24條之2規定，該當「違反誠實及信用方法，由相對人收受利益」之要件，被告旺慶公司自不得請求仲介報酬，原告得依民法第179條規定，請求被告旺慶公司返還仲介報酬100,000元。原告得依消費者保護法第51條規定，請求被告旺慶公司給付懲罰性賠償金384,600元，系爭房屋木地板變色及滲漏水瑕疵，僅須以肉眼觀察即可得知，被告旺慶公司未盡調查及報告義務，違背消費者保護法第7條規定，且其主觀上至少有重大過失，原告得依消費者保護法第51條規定，請求被告旺慶公司給付損害額3倍之懲罰性賠償金2,801,820元（計算式：損害額933,940元 $\times$ 3倍=2,801,820）。永慶房屋以漏水保固進行廣告，宣稱其提供30萬元漏水保固以吸引消費者，然於房屋滲漏水發生後，卻藉口法人格不同，故意拒絕履行廣告內容，使消費者依該廣告享有之漏水保障全數落空，又永慶房屋不履行保固廣告時，多數消費者因訴訟勞費，難以向永慶房屋提起訴訟，為剝奪企業經營者不實廣告之誘因，並補償消費者提起訴訟過程之勞費，被告旺慶公司自應就故意不履行漏水廣告之行為，負五倍之懲罰性賠償金1,500,000元（廣告金額300,000元 $\times$ 5倍=1,500,000），如依消費者保護法第51條規定，原告得請求2,801,820元或1,500,000元之懲罰性賠償金，然本件原告僅就其中384,600元為一部請求（約為損害額933,940元之0.4倍）。

(九)聲明：1.被告林詠森、被告旺慶公司應各給付原告933,940元，及其中384,600元自民事起訴狀繕本送達被告之翌日起，其餘549,340元自民事訴之追加狀繕本送達翌日起，均

01 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，如任一被告
02 已為給付，其他被告於其給付範圍內免給付義務。2.被告旺
03 慶應給付原告484,600元，及自民事起訴狀繕本送達被告之
04 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.原
05 告願供擔保，請准宣告假執行。

06 三、被告方面：

07 (一)被告林詠森部分：

- 08 1.系爭買賣契約書有相關爭議規範條文，特別約定中有這方
09 面的規定，就此部分應釐清是否由被告林詠森負責，系爭
10 買賣契約書第17條之特別約定第3點，被告林詠森有誠實
11 告知仲介了，也提供修繕證明文件及修繕廠商的負責擔保
12 保固期限，周旋表也有告知修繕紀錄。
- 13 2.在委託仲介銷售之前有將家裡做修繕，幫被告林詠森修繕
14 壁癌的公司承諾有1年的保固，此部分資料有送給被告旺
15 慶公司，如果原告當時在看屋的時候有疑義，在購屋之前
16 應該可以提出來處理，保固1年的時間在原告反應的時候
17 已經過期了。
- 18 3.在委託之前有請抓漏公司進行修繕，被告林詠森並沒有隱
19 瞞的意圖。
- 20 4.聲明：請求駁回原告之訴及其假執行之聲請。

21 (二)被告旺慶公司部分：

- 22 1.被告旺慶公司已經盡到善良管理人注意義務，均有告知原
23 告房屋的瑕疵，在委託當時屋主有告知修復了，且現況說
24 明書也有說4樓滲漏水，也已修復了，於110年4月30日交
25 屋當時都沒有狀況，直至110年11月30日原告才說有漏水的
26 狀況，也有找被告林詠森去看。就原告辯稱：「於110
27 年5月5日起即陸續發生滲漏水瑕疵…」云云，被告旺慶公
28 司否認之，甫交屋1周即出現漏水情形，原告為何遲不通
29 知賣方和仲介？況若原告已於110年5月5日發現滲漏水瑕
30 疵，卻又未即時通知被告林詠森，依民法第356條第3項，
31 即應視為承認其所受領之物，不得再主張系爭房屋有滲漏

01 水瑕疵，足證原告辯稱系爭房屋於110年5月5日即陸續發
02 生滲漏水瑕疵，顯非事實，。

03 2.原告與被告林詠森簽訂系爭買賣契約書時，因考量系爭房
04 屋屋齡已15年，故特別以第17條特約事項第3項約定自房
05 屋結案之次日起保固6個月，期滿由原告自理，然原告於1
06 10年11月30日始發現系爭房屋有漏水情形，已逾6個月，
07 被告林詠森已無庸負責，更與被告旺慶公司無涉，應由原
08 告自負修繕責任，因系爭房屋為中古屋，買賣時屋齡已15
09 年，買賣雙方均了解中古屋可能有房屋結構老化、漏水
10 等問題，故特別於第17條特約事項第3項約定：「本房屋
11 雙方約定自房屋結案之次日起乙方保固漏水6個月。保固
12 期滿改由甲方自理」，故依系爭買賣契約書被告林詠森就
13 系爭房屋之漏水，僅負「自房屋結案之次日起6個月」之
14 保固責任，逾期即由原告自理，系爭房屋於110年4月28日
15 點交（房屋點交予客戶即結案），然原告係於110年11月3
16 0日始發現漏水，超過房屋結案之次日（即110年4月29
17 日）起6個月，已逾被告林詠森應負漏水保固責任期間，
18 被告林詠森為系爭買賣契約賣方尚無庸負責，被告旺慶公
19 司僅為仲介，自更無需負擔任何賠償責任，被告旺慶公司
20 已依不動產居間契約性質，善盡居間約之瑕疵調查及據實
21 告知義務，而原告所指滲漏水瑕疵係於110年11月30日始
22 發現，並無證據證明被告旺慶公司於締約前已經知悉系爭
23 房屋於交屋後7個月會發生滲漏水問題，則被告旺慶公司
24 未能查悉及告知原告漏水瑕疵，並無任何故意、過失，亦
25 無何該當不完全給付情形，原告所稱系爭房屋之滲漏水瑕
26 疵，係系爭房屋交屋後7個月，於110年11月30日始發現，
27 並無證據證明被告旺慶公司於締約前已經知悉系爭房屋於
28 交屋後7個月會發生滲漏水問題，則被告旺慶公司未能查
29 悉及告知原告系爭瑕疵，難認有何故意、過失，亦無何該
30 當不完全給付情形，且被告旺慶公司居間仲介系爭房屋買
31 賣所製作不動產現況說明書前，經被告林詠森告知系爭房

01 屋4樓曾漏水，並已修復，故於不動產現況說明書第15點
02 載明「系爭房屋現況並無滲漏水情形」，第16點載明「系
03 爭房屋在最近1年內修復滲漏水」，可證被告旺慶公司已
04 依不動產居間契約性質，善盡居間契約之瑕疵調查及據
05 實告知義務，故原告主張被告旺慶公司履行委任契約有過
06 失，依民法第227條請求被告旺慶公司賠償損害，亦無理
07 由。

08 3.原告主張被告旺慶公司未盡居間調查義務而有過失，原
09 告買受系爭房屋有瑕疵而受有損害云云，既非因服務本身
10 所致安全上之危險，原告亦無因健康與安全受侵害而生損
11 害，並無本條規定之適用。消費者保護法第7條規定「商
12 品與服務無過失責任」規範之目的在保障消費者之健康與
13 安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生
14 之損害，並不包括商品及朋濟本身瑕疵的損害，原告依消
15 費者保護法第7條第1項、第3項之規定，請求被告損害賠
16 償，並無理由。

17 4.至於原告主張：「被告旺慶公司為永慶房屋體系，永慶房
18 屋公開刊登廣告提供不限屋齡、交屋日起6個月之漏水保
19 護，應依消費者保護法第22條負保固及賠償責任…」云
20 云，亦無可採，蓋被告為旺慶公司，並非永慶公司，乃不
21 同法人，退萬步言，如前所述，原告係於系爭房屋交屋7
22 個月後，於110年11月30日始發現系爭房屋有滲漏水瑕
23 疵，已逾交屋日起6個月，被告旺慶公司自無須負擔保固
24 及賠償責任。

25 5.被告旺慶公司並未違反對於原告之義務，而為利於被告林
26 詠森之行為，亦未違反誠實及信用方法，由被告林詠森收
27 受利益，且民法第571條僅規定未收取報酬者不得請求報
28 酬，並未規定已收取報酬者必須退還，居間契約固係存在
29 於原告與被告旺慶公司，惟被告旺慶公司已完成居間行
30 為，並受領原告之仲介服務費10萬元，被告旺慶公司於受
31 託仲介系爭房屋買賣之過程，並無違反其對委託人即原告

01 所負之居間人義務，已如前述，被告旺慶公司基於居間契
02 約受領居間報酬，自無所謂不當得利可言，原告依民法第
03 571條、179條請求被告旺慶公司退還仲介費10萬元，亦無
04 可採。原告依消費者保護法第7條規定請求被告旺慶公司
05 損害賠償既無理由，自無從依消費者保護法第51條規定請
06 求被告給付損害額1倍之懲罰性違約金。原告依消費者保
07 護法第7條、第51條規定請求被告旺慶公司賠償384,000
08 元，自屬無據。

09 6.因為建築師在鑑定的時候沒有考慮到使用的期間已經有1
10 年了，而且是出租給別人，承租的人有沒有善盡管理的責
11 任無法判斷，另外從交屋前2個月拍攝的照片，可以證明
12 沒有原告主張被告旺慶公司有隱瞞，被告旺慶公司在銷售
13 的過程中有帶原告去看很多次的房子，沒有刻意隱瞞，是
14 原型的交給原告觀看。

15 7.聲明：請求駁回原告之訴。

16 四、本院之判斷：

17 (一)原告透過被告旺慶公司，於110年3月6日向被告林詠森購買
18 系爭房屋，並於110年4月28日點交於原告，有系爭買賣契約
19 書附卷可參（見本院卷(一)第23頁至第30頁），此部分之事
20 實，應堪認定。

21 (二)系爭房屋有漏水之情事：

22 1.原告主張系爭房屋有漏水之情事，經本院於111年12月20
23 日至現場勘驗，系爭房屋之1樓至2樓樓梯、2樓房間、2樓
24 至3樓樓梯、3樓房間、3樓至4樓樓梯、4樓均有漏滲水所
25 留下之痕跡，有本院勘驗筆錄及現場照片附卷可參（見本
26 院卷(一)第355頁至第384頁），又據證人詹進旺於本院審理
27 時證述：這份測漏報告書是伊製作的，伊在110年12月底
28 時接獲原告的委任進行漏水檢測，這份測漏報告書是在11
29 1年1月3日完成的，所以應該是在前1個禮拜左右到現場，
30 伊從4樓露台一路往下檢測，檢測儀器是水分子儀，檢測
31 牆壁裡面的含水量，正常的牆體數據大約是含水量2左

01 右，從4樓一路下來的樓梯間，有紅色貼紙做記號的地方，
02 都是含水量異常，數據超過4，從4樓到1樓的每一個
03 樓梯右手邊的牆壁底部都有滲水的現象、2樓房間裡面木
04 製的地板已經變色變形了，因為每層都有露台，水是從露
05 台從外面淹到樓梯間的，2樓房間的木製地板的水是從2樓
06 房間的陽台淹到屋內，露台的防水層如果沒有損壞失效，
07 即使淹滿雨水也不會滲進到房間，所以伊判斷或許露台跟
08 陽台根本沒有做防水層，不然不可能每層樓都淹水，原證
09 2的附件4就是伊說的木地板變色含水量超標的照片，原證
10 3的木地板在靠牆壁的地方有顏色變深的情況，邊角很明
11 顯都已經變成黑色的，以原證3的照片來看，拍攝的時
12 候，看起來就已經有漏水的狀況，原證10、11上面有很多
13 的紅色圓形貼紙，這就是伊所指含水量超標的標記，有貼
14 紅色貼紙的地方，都有明顯的壁癌痕跡，原證11除了有壁
15 癌之外還有綠色痕跡，綠色的部分是長青苔，要長青苔必
16 須不斷的滲水，以現場來判斷，這個滲水是已經好幾個月
17 了，不是短時間造成的，3個月內要長這麼多青苔有困
18 難，應該最少有半年了，原證10的第3頁，有1個男子拿著
19 儀器在做檢測，該人是伊的弟弟，當天他有去做檢測，有
20 2個人到場檢測，伊出具的工程估價單第四項樓梯間結構
21 補強止漏工程，因樓梯間有部分的滲水跟外牆有關係，外
22 牆破裂會導致滲水，伊必須做結構補強，讓樓梯間不要再
23 滲水進來，這樣才有辦法根絕壁癌，沒有包含壁癌修復、
24 木地板修復的費用，有包含牆壁青苔及2樓陽台漏水費
25 用，原證2的測漏報告書，最下面的日期記載110年1月3日
26 是誤載，應該是111年1月3日等語（見本院卷(一)第270頁至
27 第274頁），並有測漏報告書、工程估價單及照片附卷可
28 參（見本院卷(一)第31頁至第63頁、第91頁、第291頁至第3
29 14頁），足認系爭房屋有上開滲漏水一情，應堪認定。

30 2.系爭房屋於本院審理中囑託宜蘭縣建築師公會鑑定，鑑定
31 結果為「九、結論(一)系爭房屋壁癌、牆壁發霉之成為

何？壁癌、牆壁發霉及成因之修復費用為何？1. 壁癌及發霉主要分布位置有四：一為樓梯間從1樓到4樓（屋突層），往上逐層嚴重；二為各房間的牆面，三為因窗戶滲漏水造成牆面油漆受損；四為4樓天花板。針對各位置分述如下：◆樓梯：判斷漏水原因有二，其一乃因3樓、4樓（屋突層）後露臺門檻僅以砂漿填補固定，填縫未確實加上防水恐已失效，外水進入室內地磚砂漿層後即透過樓梯結構體內的孔隙往下滲透將鹼性物質析離形成壁癌。由於水分乃由上而下，故越高樓層之樓梯越嚴重。其二為結構體在澆置混凝土時會有樓層間不同次澆置產生的施工縫，施工縫周邊若未施作防水或防水失敗時，外水極易自施工縫進入混凝土結構體內之孔隙造成漏水、白華或油漆剝落。◆各房間牆面：判斷漏水的水分來源有二，其一為水分由樓梯往下經過房間隔牆時，牆體吸水造成白華及油漆剝落；其二為從外牆的樓層施工縫進入造成漏水、白華或油漆剝落。◆窗戶：部分窗戶角隅處有漏水痕跡，判斷牆面開口防水與窗戶嵌縫未確實。◆4樓（屋突層）天花：為屋頂防水失效，局部產生壁癌剝落。2. 修復費用可分為「成因之修繕費用」及「壁癌發霉等損害復原費用」，費用詳列如下：◆成因之修繕費用：計317,500元。◆損害之復原費用：計360,300元。(二)系爭房屋3樓露台（或陽台）、4樓前後陽台（或露台）防水層是否有損壞？如有，修復費用為何？1. 一般而言，倘樓板防水損壞時，長時間樓板下方的天花會因滲水產生水痕、油漆剝落或白華等情形。勘查發現，3樓露台（或陽台）及4樓（屋突）前後陽台（或露台）正下方的天花並未發現上述損壞情形，判斷陽台或露台面層防水應無損壞。損壞處為落地窗門檻處，成因及費用已於(一)說明。(三)系爭房屋2樓、3樓木地板變色之成因為何？修復至相同顏色木地板所需費用為何？修復成因所需之費用為何？1. 判斷變色係因木地板下方長期有水分，致使木地板吸收水分後產生變色。由現場變色

之位置分布在落地窗下方及滲水牆面下方判斷，其成因有二：其一為落地窗與門檻交界處因落地窗嵌縫、填縫及門窗防水未確實，致使外水由落地窗下緣進入室內；其二為混凝土會有樓層間不同次澆置之施工縫，該區域若未施作防水或防水失敗時，外水自施工縫進入混凝土內之孔隙造成壁體含水並滲入室內。以上兩因素均會造成木地板吸水變色，除面層變色外，因下層吸水致使局部有膨脹鬆度現象。2. 費用可分為「成因之修繕費用」及「木地板復原費用」費用如下：◆成因之修繕費用：因施工縫滲水修繕已於項(一)之成因修繕費用涵括，本項不再計算；另因房間落地窗與門檻因素，費用計為125,240元。◆木地板復原費用：計130,900元(四)系爭房屋2樓、3樓臥房陽台門檻是否會滲漏如有，修復費用為何？1. 據現場勘查確認2樓、3樓臥房陽台門檻確實有滲漏水，其成因同(三)之說明，係為門檻交界處因落地窗之嵌縫、填縫、門窗防水未確實，致使外水由落地窗下緣進入室內。2. 修復費用已估列於項(三)成因之修繕費用內，本項不另計算。(五)系爭房屋(一)至(四)項瑕疵在110年4月28日是否已存在？如否，上開(一)至(四)項瑕疵在110年10月28日前是否已存在？1. 依據原告陳報三狀之原證所提供照片之損害程度（見附件九，拍攝時間顯示為110年12月份），判斷照片內損壞情形之瑕疵可能存在於拍攝時間前超過半年以上。2. 另據本次鑑定於現場勘檢拍攝之照片可見，系爭房屋於2樓、3樓、4樓（屋突）之露（陽）台落地窗及門檻交界處有塗佈透明防水漆之跡象，因防水劑多為化學塗料，時間一久會產生黃變而變為深色。經詢問後原告表示並非交屋後所施做，若其說明屬實，則可推斷恐為系爭房屋交屋前（110年4月28日）因上述落地窗、門檻等位置有漏水等瑕疵所做之修繕。惟被告於當日亦提供交屋前現況照片供參，說明交屋前之屋況尚無所稱瑕疵。3. 因鑑定當日另一被告林詠森未到場，建議釐清防水漆確實之施作時間」等語，有損害賠償事件鑑定

01 報告書附卷可參，應認系爭房屋於交屋時已存在滲漏水之
02 現象，且依屋況結構及瑕疵之程度判斷，並非短期所致；
03 又滲漏水情形多種，若天候狀況甚佳，不盡然得馬上察
04 知，係因有裂縫、防水不佳、未妥善施作防水設施等情形
05 長期作用，始造成本件漏水之情，堪信屬實。

06 (三)被告是否應就系爭房屋之漏水負債務不履行之責任？

07 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
08 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
09 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354
10 條第1項定有明定。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺
11 點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
12 應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，
13 且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173
14 號判決意旨參照）。查系爭房屋確有滲漏水之情事，已如
15 前述，按房屋滲漏水影響住居之品質，對房屋有所損害，
16 甚且可能影響房屋之價值，依通常交易觀念，房屋滲漏水
17 足使房屋不具備通常之價值、效用或品質，應屬物有瑕疵
18 無誤。

19 2.綜觀系爭買賣契約書第17條第3項約定：「本房屋雙方約
20 定自房屋結案之次日起乙方保固漏水6個月。保固期滿改
21 由甲方自理」，被告林詠森於契約後附之標的物現況說明
22 書第15、16項次「建物現況是否有滲漏水之情形」、「是
23 否曾在最近1年內修復滲漏水」欄位，分別勾選「否」、
24 「是，4樓」，並簽名用印，有系爭買賣契約書可稽（見
25 本院卷(一)第25頁、第27頁、第29頁），足見系爭房屋雖原
26 有漏水，但被告已經請廠商修繕，則其主觀上認為漏水已
27 經修復，亦屬合理。然依據系爭買賣契約書第9條第5項約
28 定：「乙方（按即被告）保證本買賣標的物於交屋前無存
29 在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、
30 海沙屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有
31 約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」，及被告林詠森另在上

開標的物現況說明書第15點項目分別勾選「否」，是被告林詠森曾就系爭房屋無滲漏水瑕疵為品質保證，兩造約定要給付的房屋應該無漏水等瑕疵，但系爭房屋實際上有上開漏水之瑕疵，已如前述，被告林詠森所為給付顯然不合於債之本旨，則原告主張被告林詠森應負不完全給付之債務不履行責任，即屬有據。

3.至被告另抗辯：鑑定結果所認列之瑕疵修復費用係就系爭房屋永久不漏水之狀態為修繕，依本件兩造之買賣契約，伊所負之保固責任僅有6個月云云，惟查，本件系爭買賣契約雖於第17條第3項約定：「本房屋雙方約定自房屋結案之次日起乙方保固漏水6個月。保固期滿改由甲方自理」，惟亦另於系爭房屋買賣契約第9條第5項約定：「乙方（按即被告）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、海沙屋、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」，以此契約文義參互以觀，前揭約定之文義應係指系爭房屋於交付時，具有其所保證之不漏水之瑕疵，於保固期間6個月內，出賣人就系爭房屋之漏水瑕疵，負有修繕之責，而非如被告林詠森所稱：前揭約定指出賣人僅負責提供6個月內不漏水之房屋，倘有漏水，亦僅負責處理至6個月內不漏水即為已足，被告前揭所辯顯已違背上開契約文義，而無足採。又物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定之適用（最高法院92年度台上字第882號判決意旨參照）。原告主張債務不履行部分，不受民法第356條規定之限制，被告林詠森抗辯得免除債務不履行部分之責任，自屬無據。

(四)原告主張減少價金，並依不當得利法律關係請求被告林詠森、旺慶公司返還應減少之價金，有無理由？如有理由，被

告林詠森、旺慶公司應返還之數額為何？

- 1.按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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。查被告林詠森有前述給付內容不符債務本旨之情事，且被告林詠森復未舉證有何不可歸責事由，原告自得依上開規定請求被告林詠森賠償損害。
- 2.又原告主張依照鑑定人估計之房屋漏水修復費用933,940元（計算式：317,500元+360,300元+125,240元+130,900元=933,940元）作為減少價金之數額，因修復漏水亦即修復房屋原有之瑕疵，其所需支出之修復費用於買賣總價中扣減以供修復瑕疵，堪認為正當，原告此部分主張乃堪認為有理由。
- 3.按經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。此為不動產經紀業管理條例第4條第4、5、7款所規定。而稱居間者，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。民法第565條亦有明文。是以仲介業所從事之不動產交易居間及代理行為，係為「報告訂約之機會」或為「訂約之媒介」之地位，及協助買賣雙方為交易上之必要注意行為。故仲介業對委託人所應負擔之責任，自與出賣人對買受人所負之瑕疵擔保責任有別。又接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。再按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；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、

01 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提
02 供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人
03 或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租
04 人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或
05 承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機
06 關為保護買賣或租賃當事人所為之規定；經紀業因經紀人
07 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
08 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀
09 業管理條例第23條、第24-2條、第26條第2項分別明文規
10 定。是上開規定雖課予不動產經紀業者有就訂約事項有調
11 查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，惟並
12 非謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動
13 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
14 條第2項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業
15 者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損
16 害、其間有無因果關係等要件為必要。原告並未舉證被告
17 旺慶公司明知系爭房屋存有滲漏水、壁癌情形而未告知，
18 則被告旺慶公司自無從調查、告知，自更無何契約義務之
19 違反，原告請求被告旺慶公司給付漏水修繕費用933,940
20 元，自非有據。

21 4.原告主張被告旺慶公司應依消費者保護法第22條之規定給
22 付漏水修繕費用30萬元：

23 ①按消費者係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受
24 服務者；企業經營者則以設計、生產、製造、輸入、經
25 銷商品或提供服務為營業者。消費關係指消費者與企業
26 經營者間就商品或服務所發生之法律關係。企業經營者
27 應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低
28 於廣告之內容，消保法第2條第1至3款、第22條第1項分
29 有明文。又104年6月17日修正前、後之消保法第22條均
30 明定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者
31 所負之義務不得低於廣告內容（104年6月17日修正增訂

第2項，原條文改列為第1項，並無文字異動）。是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容（最高法院91年度台上字第1387號、104年度台上字第1829 號判決意旨參照）。是契約內容若與廣告不同，企業經營者對消費者所負之義務，仍不得低於廣告內容。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高法院100年度台上字第2號、98年度台上字第78號判決意旨參照）。

- ②被告旺慶公司係為永慶公司之加盟店，被告旺慶公司與原告為法律行為時，就系爭買賣契約之標的物現況說明書下方均印有永慶不動產相關文字、圖樣、簽章，自應可認定永慶不動產已有表示以代理權授與被告旺慶公司之行為，就外部觀察言，被告旺慶公司以永慶不動產之形象宣傳企劃，已足使第三人產生總店、加盟店係同一企業之信賴，進而因信賴被告旺慶公司服務標章所表彰之服務品質，而與加盟店進行交易，是被告旺慶公司就永慶不動產於廣告上所承諾之「不限屋齡、交屋日起6個月的漏水保護，在主建物範圍內最高30萬元保固額度」（見本院卷第71頁），並以此招攬客戶之承諾保障，則揆諸前揭規定及判決意旨，被告旺慶公司所負之給付責任不得低於上開廣告內容，又系爭房屋所生之漏水瑕疵，係在交屋前即已存在，原告依消費者保護法第22條，請求被告旺慶公司給付漏水修復費用300,000元，應予准許。

01 5.所謂不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原
02 因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義
03 務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務
04 發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對
05 同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第
06 1540號判決意旨參照）。本件原告所受損害乃因被告林詠
07 森不完全給付而需給付房屋漏水修復費用933,940元，而
08 被告旺慶公司依消費者保護法第22條之規定需給付漏水之
09 費用30萬元，二者係基於不同原因，對原告各負全部給付
10 之義務，屬不真正連帶債務，是以若其中任一債務人已為
11 給付，另一債務人於其給付範圍內即免為給付，爰諭知如
12 主文第3項所示。

13 (五)原告依民法第179條等規定，請求被告旺慶公司返還仲介費
14 仲介費10萬元，是否有據？

15 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
16 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又
17 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
19 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；以居間為營業
20 者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力
21 ，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而為
22 利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
23 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，
24 民法第179條、第565條、第567條第2項、第568條第1項及
25 第571條分別定有明文。而民法第571條規定係為居間人違
26 反忠實辦理義務之效力，居間人既受委託人之委託，即有
27 忠於所事之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而
28 為利於委託人之相對人之行為，自屬違背忠實義務，故明
29 定不許居間人向委託人請求報酬，以示保護委託人之利益
30 ，並予居間人制裁（民法第571條立法理由參照）。故依
31 前述規範意旨可知，居間人不得向委託人請求報酬，必須

其於履行居間契約過程中違反對於委託人之忠實義務而為利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者，始足當之。又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條之2、第23條分別定有明文。此外，不動產經紀業者於仲介不動產買賣交易時所應出具之不動產說明書，經中央主管機關內政部依不動產經紀業管理條例第22條第3項規定所頒定之不動產說明書應記載及不得記載事項規定，其中不得記載事項亦明定「不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容」。另按稱居間者，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。準此，上開規定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。不動產經紀業者不得以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書免除其提出不動產說明書之義務，自屬當然。又仲介業之業

務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責（參見最高法院84年度台上字第1064號判決要旨）。而不動產仲介業之業務，涉及不動產買賣之專業知識，消費者委由仲介業者處理買賣事宜，仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取仲介費用，自應就其所從事之業務，善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言，故如已施予必要注意，應認已盡善良管理人注意義務而無過失責任之情形。而上開規定固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。

2. 被告旺慶公司係以居間為營業，揆之上開規定及說明，對於買賣系爭房屋之必要資訊負有調查及誠實告知買受人即原告之義務，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。觀諸被告旺慶公司同時接受原告、被告林詠森之委託，於仲介系爭房地買賣交易時，依不動產經紀業管理條例第24條之2第3款之規定，提供系爭房地之不動產現狀說明書予原告，卷內並無原告與被告旺慶公司約定要以何方式調查原告所指滲漏水瑕疵之具體事證，則被告旺慶公司就系爭房屋之居間期間，自以通常所能查證之方法為已足。原告委託被告旺慶公司購買系爭房屋之居間期間，系爭房屋為並非新建屋，內部已有裝潢，且可能因未逢下雨，並無法查悉屋內是否確有漏水之情，

業如前述，則其詢問被告林詠森並為相關外觀目測檢視調查後，而提供標的物現況說明書，衡情確有盡其調查之義務而為必要之注意，對於原告所指之瑕疵並無故意或過失可言，實難以原告事後經委請他人鑑定發現漏水之瑕疵，而逕認被告旺慶公司未盡調查義務而違背忠實義務，亦難遽認被告旺慶公司故意或過失致交易當事人受損害。是原告主張被告旺慶公司違背忠實義務，應返還仲介報酬云云，顯難憑取。

(六)原告依消費者保護法第7條等規定，請求被告旺慶公司給付懲罰性賠償384,600元，是否有據？

1.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，不動產經紀條例第26條第2項定有明文。又從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第7條及第51條定有明文。惟消保法第7條規定所保護之客體為商品及所提供服務之本身欠缺安全性而言，自不包含該提供服務以外所涉及物品固有之瑕疵。

2.被告旺慶公司並無故意或過失致原告受有損害，原告所指瑕疵亦與被告旺慶公司所提供仲介服務之安全性無涉，原告依此規定請求給付懲罰性賠償金384,600元，

01 洵屬無據。

02 (七)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
07 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
08 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
09 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
10 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
11 項、第203條亦有明文。本件原告對被告林詠森、旺慶公司
12 之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，經原告起訴而起
13 訴狀於111年6月10日送達被告林詠森、旺慶公司，民事訴之
14 追加暨辯論意旨狀於112年6月1日送達被告林詠森，有送達
15 證書可憑，被告林詠森、旺慶公司迄未給付，當應負遲延責
16 任。是原告請求自起訴狀、民事訴之追加暨辯論意旨狀繕本
17 送達被告林詠森、旺慶公司翌日，按週年利率百分之5計算
18 之遲延利息，核無不合。

19 五、綜上所述，原告依債務不履行、消費者保護法第22條之法律
20 關係，請求被告林詠森給付933,940元，及其中384,600元自
21 111年6月11日起，其餘549,340元自112年6月2日起，暨請求
22 被告旺慶公司給付30萬元，自111年6月11日起，均至清償日
23 止，按週年利率百分之5計算之利息，如其中任一被告為給
24 付時，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任，為有理由，
25 應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

26 六、原告勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，被
27 告林詠森、旺慶公司雖未聲請免為假執行之宣告，惟本院職
28 權上認有必要，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗
29 訴部分，其假執行之聲請當失所附麗，應予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
31 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論

01 列，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 112 年 7 月 6 日

04 民事庭 法 官 張淑華

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 6 日

09 書記官 謝佩欣