

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1256號

原告 郭靜芳
訴訟代理人 蔡詠晴律師
被告 榮達不動產股份有限公司

法定代理人 張瑞芬
訴訟代理人 周海娥
李金水
被告 楊敏琴
林采葳
被告 寬庭房屋仲介有限公司

法定代理人 鄭曜德
被告 簡玉琴
追加 被告 陳小春

上三人共同
訴訟代理人 何曜男律師

被告 黃貫坤

上列當事人間請求返還服務費等事件，本院於民國114年9月18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、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
定有明文。查本件原告起訴時原列栩詳富房仲企業有限公司
(下稱栩詳富公司)、劉環山為被告，嗣於民國112年8月17日
具狀撤回對栩詳富公司之起訴(見審訴卷第183、193頁)，再

於113年5月16日本院行言詞辯論程序時當庭撤回對劉環山之起訴(見本院卷一第182頁)，並經劉環山之訴訟代理人何曜男律師當庭表示同意，上開撤回均已生效力。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。查原告起訴聲明原為(撤回部分不再贅述)：(一)被告榮達不動產股份有限公司(下稱榮達公司)應給付原告新臺幣(下同)220,000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)被告楊敏琴、林采葳、簡玉琴、黃貫坤(下逕稱姓名)應連帶給付原告至少30萬元，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；(三)榮達公司應與楊敏琴、林采葳就第(二)項所命給付部分，負連帶責任；(四)被告寬庭房屋仲介有限公司(下稱寬庭公司)應與簡玉琴、黃貫坤就第(二)項所命給付部分，負連帶責任；(五)上開第(二)、(三)、(四)項聲明如其中任一被告給付，其餘被告於同一數額範圍內，同免給付義務。嗣原告於本院審理期間迭經追加陳小春(下逕稱姓名)為被告，及更正聲明如本件聲明(見本院卷二第11至12頁，更正後訴之聲明詳後述)，原告追加之訴與原訴之基礎事實均為原告透過被告購得之房屋有無瑕疵、原告得否解除居間契約及依法請求被告賠償等事實，足認請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與首開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)榮達公司、寬庭公司均屬不動產經紀業管理條例(下稱經管條例)第4條第4款所定經營仲介業務之經紀業。原告前委託榮達公司仲介買受房屋，雙方成立居間契約(下稱系爭居間契約)，並由榮達公司指派其僱用之不動產經紀營業員楊敏琴、林采葳為原告仲介服務，而訴外人許達民將其所有門牌

01 號碼高雄市○○區○○路0000巷0號9樓房屋（下稱系爭房
02 屋）暨坐落基地（與上開房屋合稱系爭房地）委託寬庭公司
03 仲介出售，楊敏琴、林采葳與寬庭公司指派之不動產經紀營
04 業員黃貫坤接洽後，原告與許達民於111年10月15日簽訂買
05 賣契約書（下稱系爭買賣契約），而以總價1,100萬元向許達
06 民購買系爭房地。嗣原告於112年1月31日打除系爭房屋內之
07 原木質地板，發現下層有大範圍黑色發黴、水痕，以及顯著
08 色差，觸摸時有濕潤感（下稱系爭瑕疵），旋通知楊敏琴、
09 林采葳，並於翌日偕同楊敏琴、林采葳、黃貫坤及許達民至
10 系爭房屋查看，斯時許達民表示前有向黃貫坤提及系爭房屋
11 於其持有期間曾與同棟住戶發生滲漏水爭議，木質地板留有一
12 處與周圍裝潢不同之痕跡（下稱系爭異樣處，如審訴卷第7
13 5至76頁照片所示）。然原告簽立系爭買賣契約時，其內附
14 有由黃貫坤製作、寬庭公司所屬經紀人簡玉琴署名之標的物
15 現況說明書（下稱系爭現況說明書），又由寬庭公司所屬經
16 紀人陳小春署名製作之不動產說明書亦附有該說明書，由說
17 明書項次12「是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕事項
18 或爭議」欄、「建物現況是否有水痕、滲漏水情形」欄，均
19 經勾選「否」，原告因此內容不實之記載而陷於錯誤，認為
20 系爭房屋無滲漏水問題而以高於市場行情價格購入。

21 (二)榮達公司以居間為業，就訂約事項應盡善良管理人之注意義
22 務，詎其就系爭房屋滲漏水之事項未盡據實報告及調查義
23 務，所為違反民法第567條第2項規定，致原告高價購入滲漏
24 水之系爭房屋，與原告預期不符，足徵其未盡與原告之居間
25 契約責任，有不完全給付情事，原告自得依民法第227條第1
26 項準用第226條、第256條等規定解除雙方間之系爭居間契
27 約。又原告前已於112年3月6日委由律師以函文向榮達公司
28 為解除居間契約之意思表示，並於112年7月15日送達予榮達
29 公司，是雙方間之系爭居間契約業已合法解除，榮達公司依
30 民法第259條自應返還原告交付之仲介費220,000元（計算
31 式：系爭房地成交價1100萬元×2%=220000元）；其次，原

告與榮達公司間之系爭居間契約既已解除，榮達公司受領該仲介費已無法律上原因，原告亦得依民法第179條規定請求返還；再者，榮達公司上開所為顯然違反民法第567條第2項規定，原告亦得依民法第184條第2項規定請求榮達公司賠償220,000元。爰擇一請求如聲明第1項所示。

(三)原告花費135,000元對系爭瑕疵進行修繕，許達民雖負擔其中10萬元，惟原告仍有修繕費用損失35,000元尚未填補。另原告因不知系爭房屋有系爭瑕疵及滲漏水爭議，而以1,100萬元高價購入，經送鑑定認系爭房屋價值減損122,100元。從而，原告因系爭瑕疵所受損失共計157,100元(計算式：135,000元－100,000元＋122,100元＝157,100元)。而陳小春、簡玉琴身為不動產經紀人，陳小春製作系爭房地之不動產說明書內附有由簡玉琴署名之內容不實之系爭現況說明書，而黃貫坤、楊敏琴、林采葳身為經紀營業員，均曾進入系爭房屋查看，以肉眼即可察覺地板上之系爭異樣處，果如有許達民所稱曾與同棟住戶發生滲漏水爭議，依其等專業，僅需查訪大樓管理員或鄰居，應可發現滲漏水之事，詎其等於執行業務期間未進行合理調查，致未發覺該滲漏水之事，顯然未盡善良管理人之注意義務，違反民法第567條第2項之調查義務。渠等上開所為致原告誤信系爭房屋無滲漏水，而以高於市場行情價格購入系爭房屋，原告自得依民法第184條第2項、第185條第1項等規定，請求陳小春、簡玉琴、黃貫坤、楊敏琴、林采葳連帶賠償原告上開修繕費與房屋價值減損共計157,100元。爰請求如聲明第2項所示。

(四)榮達公司為楊敏琴、林采葳之僱用人，寬庭公司為簡玉琴、黃貫坤、陳小春之僱用人，渠等就其僱用之經紀人員於執行仲介業務過程中致原告所受損失，自應依民法第188條、經管條例第26條第2項規定，各與其經紀人員負連帶賠償責任，亦即榮達公司應與楊敏琴、林采葳連帶賠償原告157,100元，寬庭公司應與陳小春、簡玉琴、黃貫坤連帶賠償原告157,100元。爰分別請求如聲明第3、4項所示。再榮達公司、

楊敏琴、林采葳，與寬庭公司、陳小春、簡玉琴、黃貫坤之間，就前揭損害賠償義務屬不真正連帶債務，若有任一被告為給付，則其餘被告於給付範圍內同免義務。爰如聲明第5項所示。

(五)榮達公司與寬庭公司為企業經營者，惟未盡調查義務，致原告購入有滲漏水之系爭房屋已如前述，原告為修繕漏水支出135,000元，並受有房屋價值減損122,100元之損失，依消費者保護法(下稱消保法)第7條第3項、第51條後段等規定，請求榮達公司與寬庭公司連帶給付原告損害額一倍之懲罰性賠償金即257,100元(計算式：135,000元+122,100元=257,100元)。爰請求如聲明第6項所示。

(六)綜上，爰依民法第179條、第184條第2項、第185條第1項、第188條、第227條第1項、第226條第1項、第256條、第259條、經管條例第26條第2項、消保法第7條第3項、第51條後段等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.榮達公司應給付原告22萬元，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。2.楊敏琴、林采葳、簡玉琴、陳小春、黃貫坤應連帶給付原告157,100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。3.榮達公司應與楊敏琴、林采葳就第2項所命給付部分，負連帶責任。4.寬庭公司應與簡玉琴、陳小春、黃貫坤就第2項所命給付部分，負連帶責任。5.第2、3、4項聲明如其中任一被告給付，其餘被告於同一數額範圍內，同免給付義務。6.榮達公司、寬庭公司應連帶給付原告257,100元，及其中135,000元自民事準備(二)暨追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，其中122,100元自民事準備(六)暨陳報狀繕本送達之翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)寬庭公司、簡玉琴、黃貫坤、陳小春：寬庭公司於111年6月15日受許達民委託銷售系爭房地，並指派經紀營業員黃貫坤負責處理相關銷售開發事宜，當日簽立不動產銷售委託契約

01 時，就標的物現況說明書所載內容逐一詢問許達民，並依許
02 達民回答而勾選並製作成系爭現況說明書，是黃貫坤實已盡
03 房仲調查義務，難謂有何故意或過失，且原告與寬庭公司等
04 4人並無委託契約關係，原告請求賠償損失，於法不合。至
05 經紀人簡玉琴於系爭現況說明書蓋章係基於法令規定，惟其
06 並未介入本件帶看房屋之經過，而寬庭公司於114年6月5日
07 言詞辯論期日庭呈之系爭房地不動產說明書則係經紀人陳小
08 春製作。又原告整修系爭房屋時發現木質地板下之水漬痕跡
09 後，經寬庭公司、黃貫坤向許達民反應後，許達民到現場查
10 看始表示10多年前與鄰居間有漏水糾紛，惟經修復後截至出
11 售系爭房屋前均無發生滲漏水，可徵木質地板下有烏黑痕跡
12 並非滲漏水，乃長年使用累積積之正常現象，況原告所指之
13 瑕疵需將木質地板破壞始可發見，即便專業抓漏、防水人士
14 亦無法以肉眼一望即知，且先前帶看房屋時亦有向原告表明
15 系爭異樣處係先前進行某工程作業留下之痕跡，至原告表示
16 被告應有向鄰居探詢有無滲漏水，惟此並非現行不動產仲介
17 人員對不動產現況調查應盡之履行責任。再者，原告前以系
18 爭瑕疵向許達民求償、減價，許達民亦已賠付原告100,000
19 元，並已和解，而木質地板經修復後，系爭房屋即回復原有
20 效用及價值，自無價值減損可言。又原告向寬庭公司、黃貫
21 坤反應上情後，伊等即通知買賣雙方商討處理，惟原告不接
22 受伊等提出之協助方式，卻求伊等應承擔修繕費，甚至與許
23 達民和解後仍要求伊等賠償差額，所為有悖常情等語置辯。
24 並答辯聲明：原告之訴駁回。

25 (二)榮達公司、楊敏琴、林采葳：原告於111年10月15日以1,100
26 萬元向許達民購入系爭房地，尚合於市場行情，並無高價購
27 入之事。其次，原告交屋後之整修期間，發現系爭房屋客廳
28 木質地板下有漏水之事，榮達公司經紀營業員楊敏琴、林采
29 葳即積極協助處理，且於無論系爭房地買賣前、後均克盡職
30 責盡心服務，是原告要求返還仲介費，有欠公允。又原告所
31 指系爭異樣處，若無破壞木質地板實無從單憑肉眼即可知木

01 板下有水漬，況賣方於系爭現況說明書亦勾選無漏水，難認
02 楊敏琴、林采葳有何該當經管條例第26條第2項之行為，原
03 告實無從僅因拆除木質地板發現水漬即推論楊敏琴、林采葳
04 未盡調查義務。再者，觀之原告提出之修復瑕疵收據，內容
05 為原浴室打除清運、浴室打底防水、地磚、衛浴馬桶、面盆
06 配件拆除安裝等，顯為整修房屋之項目，實與原告所指位於
07 客廳之系爭瑕疵無關，且原告自稱有進行漏水檢測，惟未見
08 其提出檢測結果，難認系爭房屋有原告所指之瑕疵存在。此
09 外，系爭房屋若有瑕疵，應由賣方許達民負瑕疵擔保責任，
10 而許達民前已以100,000元與原告成立和解，原告應已無損
11 害，無由再請求伊等賠償及返還仲介費等語置辯。並答辯聲
12 明：原告之訴駁回。

13 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
14 項如下：

- 15 (一)榮達公司、寬庭公司均屬經管條例第4條第4款所定，經營仲
16 介業務之經紀業。
- 17 (二)楊敏琴、林采葳均是榮達公司僱用之經紀營業員。
- 18 (三)簡玉琴、陳小春、黃貫坤分別是寬庭公司僱用之經紀人、經
19 紀營業員。
- 20 (四)原告前委託榮達公司仲介買受房屋事宜，雙方成立系爭居間
21 契約，榮達公司指派楊敏琴、林采葳為原告之仲介服務人
22 員。
- 23 (五)系爭房地之原所有權人為許達民，許達民前委託寬庭公司仲
24 介出售系爭房地事宜，寬庭公司指派黃貫坤為許達民之仲介
25 服務人員。
- 26 (六)黃貫坤於111年6月15日提供其上已有經紀人簡玉琴簽章之空
27 白系爭現況說明書予許達民，由許達民就前開說明書所羅列
28 詢問之系爭房地現況予以勾稽、填載後，交付黃貫坤攜回。
- 29 (七)楊敏琴、林采葳轉知原告有系爭房地可供看屋，前開3人經
30 於111年10月11日晚間一起前往看屋。
- 31 (八)原告於111年10月14日交付幹旋金100,000元予楊敏琴、林采

01 葳，委向黃貫坤議價。

02 (九)原告於111年10月14日再次看屋，除楊敏琴、林采葳陪同
03 外，黃貫坤也有到場。

04 (十)原告111年10月15日與許達民簽訂系爭買賣契約，於111年10
05 月16日下午6時辦理交屋手續，於111年11月14日辦理所有權
06 移轉登記完竣。

07 ☐由寬庭公司所製作之不動產說明書，其封面有承辦人黃貫坤
08 之簽名以及經紀人陳小春之簽章，其內並附有系爭現況說明
09 書。

10 ☐原告於111年11月16日支付仲介服務費220,000元給榮達公
11 司。

12 ☐原告於112年1月31日發現系爭房屋地板下有污漬，疑有滲漏
13 水情形，而通知楊敏琴、林采葳，並與許達民、黃貫坤約於
14 112年2月1日到場了解狀況。

15 ☐原告為修繕上開瑕疵而支出修繕費用135,000元，其後原告
16 與許達民就此部分以100,000元達成和解，款項亦經原告收
17 受。

18 四、本件爭點在於：

19 (一)原告請求榮達公司返還仲介服務費，有無理由？

20 (二)原告主張楊敏琴、林采葳、簡玉琴、陳小春、黃貫坤等5人
21 應負共同侵權行為之連帶賠償責任，有無理由？

22 (三)原告主張榮達公司與楊敏琴、林采葳，寬庭公司與簡玉琴、
23 陳小春、黃貫坤各應負連帶賠償責任，有無理由？

24 (四)原告主張榮達公司、寬庭公司應連帶給付懲罰性賠償金，有
25 無理由？

26 五、本院之判斷：

27 (一)本件榮達公司、寬庭公司均屬經管條例第4條第4款規定之經
28 營不動產仲介或代銷業務之經紀業，榮達公司僱用之楊敏
29 琴、林采葳為經紀營業員，寬庭公司僱用之簡玉琴、陳小春
30 為經紀人，黃貫坤為經紀營業員，前開楊敏琴等5人均屬同
31 條例第4條第7款所定之經紀人員。原告前委託榮達公司仲介

買受房屋，榮達公司指派楊敏琴、林采葳為仲介服務人員；又許達民將系爭房地委由寬庭公司仲介出售，寬庭公司指派黃貫坤為仲介服務人員。黃貫坤就系爭房地進行現況調查時，將已有寬庭公司經紀人簽章之系爭現況說明書交由許達民逐項填載、勾稽後攜回公司備用。又原告經由楊敏琴、林采葳與黃貫坤接洽後，決意購買系爭房地，而於111年10月15日與許達民簽訂系爭買賣契約，於111年10月16日辦理交屋，於111年11月14日辦理所有權移轉登記完竣，寬庭公司所屬經紀人陳小春則製作附有系爭現況調查表在內之不動產說明書，原告已於111年11月16日支付仲介費220,000元給榮達公司。嗣原告於112年1月31日發現系爭房屋客廳木質地板下有系爭瑕疵，疑有滲漏水情形，而約同楊敏琴、林采葳、黃貫坤、許達民於112年2月1日到場了解狀況，原告為修繕上開瑕疵而支出修繕費用135,000元，其後原告與許達民就此部分以100,000元達成和解，款項亦經原告收受等情，為兩造所未爭執，並有經紀業及經紀人員查詢資料(見審訴卷第31至34、35至40頁)、買賣契約書(見同卷第45至66頁)、系爭房屋地板拆除前、後照片及錄影光碟(見同卷第67至72、75至76頁，本院卷一第203至218頁)、修繕費用收據(見同卷第73頁)、仲介費統一發票及價金履約專戶明細暨點交證明書(見本院卷一第199至202頁)、不動產說明書(見同卷一第451至484頁)，上情堪認屬實。

(二)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，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第567條第1項前段、第2項、第224條前段分別定有明文。次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第18

01 4條第2項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前段亦定
02 有明文。再按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
03 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
04 帶賠償責任，為經管條例第26條第2項所明定。末按依本法
05 所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請
06 求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損
07 害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，
08 得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51
09 條有明文規定。本件原告主張：榮達公司僱用楊敏琴、林采
10 葳、寬庭公司僱用簡玉琴、陳小春、黃貫坤執行不動產仲介
11 業務，卻均未盡其調查義務及報告義務，逕持內容不實之系
12 爭現況說明書，向為買方之原告說明系爭房地現況，原告因
13 而誤認系爭房屋無積水痕跡、與鄰戶亦無滲漏水爭議，故以
14 較高價格承買，發現系爭瑕疵後又自行花費修繕房屋內部，
15 致受有財產損害，故認楊敏琴、林采葳、簡玉琴、陳小春、
16 黃貫坤違反具有保護他人之法律之經管條例之規定，而對原
17 告共同為不法侵權行為，依法應負連帶損害賠償責任，而榮
18 達公司、寬庭公司亦應分別與所僱用之上開人等負連帶賠償
19 責任。又榮達公司與原告簽訂系爭居間契約，而有上開違反
20 契約義務之行為，即屬未依債之本旨為給付之不完全給付，
21 原告得依給付不能相關規定解除彼此居間契約後，請求榮達
22 應回復原狀、或依不當得利、或依侵權行為法律關係，返還
23 或賠償所收取之仲介費。再原告對榮達公司、寬庭公司復得
24 依消保法相關規定，請求懲罰性違約金等語，均為被告所否
25 認，並以前詞置辯。

26 (三)系爭房屋經送囑委託鑑定結果：

- 27 1. 原告將系爭房屋餐廳鋪設之木質地板拆除後，發現樓地板上
28 有大面積水痕、黑黴污漬(即系爭瑕疵)，此有現場照片在卷
29 足稽(見審訴卷第67至72頁，本院卷一第205至218頁)，至系
30 爭瑕疵之來源及成因，本院經委請社團法人高雄市建築師公
31 會(下稱建築師公會)實施專業鑑定，結果略為：系爭房屋浴

廁、廚房分間磚牆內埋設之給、排水管線老舊接頭有輕微破損致發生漏水或滲水，未徹底修繕，往下滲透至系爭房屋RC樓地板之後遺症(包括壁癌)，且確認未滲透至樓下8樓住戶天花板。又餐廳位置之木質地板有施工瑕疵或裂縫，或前屋主使用過多水分拖地板(暨使用不當)滲透而入，經多年潮濕累積導致木質地板下方產生多處黑黴、水痕，以及原浴廁地板防水施工及排水不良，多餘水分往外部餐廳位置滲透，時間久長所導致等語，有建築師公會出具之鑑定報告書在卷可參(見本院卷一第245、247至249頁)，另建築師公會並為鑑定結論：系爭房屋次臥窗邊及餐廳、廚房牆壁皆有壁癌，顯示房屋管線有老舊破損發生輕微滲水，或使用過程中受潮致產生壁癌，系爭房屋漏水或滲水狀況輕微。現經雇工修繕，汰舊換新給、排水管線等設施後，至今已無房屋漏水或滲水情形等語，此情亦經記載於鑑定報告書(見本院卷一第247至249頁)。

2. 又建築師公會委派建築師於113年8月30日會同系爭房屋所在大樓管委會主委詢問樓下8樓屋主該棟大樓有無發生漏水或滲水狀況，據該屋主告稱：多年前曾發生「廁所管道間」漏水或滲水情形，當時多戶皆受到影響，經查係給水設備管線其中一條接頭老舊發生鬆脫，經修繕後，至今再無房屋漏水或滲水情形等語，建築師公會並認為房屋漏水無論是否修復，均將導致交易價值減損，而以系爭房屋此次買賣總價按減損率1.11%計算，得出減損價值為12.21萬元(見本院卷一第251至253頁)。

(四)按以居間為營業之人，依法就關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查及報告說明之義務，此固如上所述，然居間人前開義務範圍，應以憑其專業經驗及知識能力即得調查明悉之資訊為限，若須具備特殊技術或特別檢驗方法始得查悉者，自難強求居間人應履行調查及說明義務。經查，系爭瑕疵存在於系爭房屋樓地板，而樓地板之上，則全面鋪設木質地板，該木質地板排列極其密接緊實，

毫無間隔縫隙，此有拆除前照片在卷可佐(見審訴卷第75至76頁)，是以，若非採取特殊檢驗或破壞性方法，只憑肉眼觀察尚難發見系爭瑕疵，此由原告亦須待木質地板拆除後始得查知地板下現況亦足為佐。則依上說明，原屋主許達民在系爭現況說明書項次12「建物現況是否有水痕、滲漏水情形」欄位，勾選「否」，仲介人員黃貫坤、楊敏琴、林采葳雖有到現場查看房屋現況，然尚難謂其等有何能力或知識得以知悉木質地板下之實際情況，故其等帶同原告看屋時，依由簡玉琴簽章之系爭現況說明書所記載房屋內部現況向原告介紹說明，陳小春以該說明書為附件製作不動產說明書，供於簽約時作解說之用，上情均不能認為其等有違反調查說明之義務，是原告此部分主張，核不能採。

(五)又原屋主許達民在系爭現況說明書項次12「是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕事項或爭議」欄位，亦勾選

「否」，依照該提問之文字用語及上下問題脈絡，考其真意，應是探詢系爭房屋本身曾否發生過滲漏水狀況，或系爭房屋曾否因自身因素向鄰屋滲漏水，而鄰居或原屋主為此滲漏水應予負責且曾為修繕工作，或因此衍生何人應否負責之相關爭議而言，至於公共管線滲漏水，為社區或大樓管委會依公寓大廈管理條例應負責事項，鄰居房屋因自身因素而滲漏，借用系爭房屋入內進行修繕，則是原屋主依同條例應負容忍義務事項(參見公寓大廈管理條例第6條、第10條規定)，類此情形，應非系爭現況說明書上開項次所要求應予回答、調查之事項。經查，系爭房屋原屋主即證人許達民證稱：我是系爭房屋第一手屋主，從買受後就一直居住該處，我居住使用期間，沒有因房屋漏水因素與大樓住戶發生糾紛，只是樓下住戶有跟我反應過他家有漏水，直接認為是樓上的要負責，我找大樓水電總幹事去尋找漏水來源，發現兩個漏水處，第一為公共管線的漏水，第二是系爭房屋樓地板下的熱水銅管轉彎處有漏水，後來都有處理好，所以系爭房屋地面有一個維修孔，該熱水管線是樓下住戶的，但我不清

01 楚是否為樓下住戶管理範圍，當下我很生氣，為何漏水是我
02 我，我家也有漏水，是從10樓公共管線往下漏的，處理完
03 後，樓下住戶說他家另一面牆面也有漏水問題，才去找到是
04 熱水銅管。我和樓下住戶沒有爭吵，我們是學長學弟，他來
05 反應我就處理，當時管委會聘請的水電幹事知道此事，現在
06 的管委會是否知情我不清楚，該事件發生約於95、96年間。
07 我要出售系爭房地，是委託寬庭公司代為銷售，寬庭公司指
08 派黃貫坤協助處理，我不認識簡玉琴、陳小春，我的對口就
09 是黃貫坤一人。黃貫坤有與我確認系爭房屋屋況，我有告知
10 上開漏水問題，但就我與黃貫坤的認知，這不是屬於我家管
11 線的問題，處理完之後，樓下就完全沒有再向我反應任何問
12 題，委託賣屋後9個月，也沒有任何問題。系爭現況說明書
13 上除「屋主未提供」等文字不是我寫的外，其餘是我自己填
14 載的，說明書項次第12項「是否曾與上下左右鄰居發生過滲
15 漏水修繕事項或爭議」欄位，是我勾「否」的，因為我與樓
16 下沒有糾紛，也沒有爭執，是樓下反應有這個現象我才配合
17 去處理。我與原告簽約過程中，印象中沒有人提到或詢問系
18 爭房屋以前及目前有無滲漏水問題、有無與其他住戶鄰居發
19 生漏水爭議。我有支付原告100,000元，因為原告說地板有
20 漏水屬於瑕疵，但我不認為是瑕疵，但基於木質地板拆除後
21 需要整理維護，我就支付100,000元做樓地板維修。大樓水
22 塔在24樓，會有緩衝彎管避免水壓過高沖壞水管，當時是這
23 個彎管脫落，另外我請教水電行，大樓熱水管是走自己房屋
24 天花板，冷水管走地板，所以我樓地板的熱水管線是樓下使
25 用，與我無關，故我認為系爭房屋根本沒有瑕疵，不是我的
26 房屋的原因造成漏水。樓下漏水是從我家地板開維修孔找到
27 漏水原因的，修理也是從我家維修孔去修，這些我有跟黃貫
28 坤說，黃貫坤表示他有跟買方的仲介講過等語(見本院卷二
29 第44至51頁)，是由證人許達民上開證述，在其居住期間只
30 有公共管線漏水及樓下住戶因埋設於其自有房屋天花板(即
31 系爭房屋樓地板)熱水管線滲漏而商請進入系爭房屋修繕，

01 故留有維修孔(即系爭異樣處)外，系爭房屋本身並未與上下
02 左右鄰居發生過滲漏水糾紛，此與建築師公會所屬建築師前
03 往現場勘查詢問系爭房屋樓下8樓住戶關於系爭大樓滲漏水
04 問題，樓下住戶僅答稱大樓曾有公共管線滲漏水情事，對於
05 自己房屋曾因熱水管線滲漏水而有修繕情形，因屬自己事務
06 而與鄰屋無糾紛爭議故未予提及者，即本於相同意旨。故依
07 首開說明，證人許達民在上開說明書項次12之問題勾選

08 「否」，並將其中緣由告知黃貫坤，黃貫坤審認其情認為如
09 此勾選應符合該說明書提問要求，且本此認為無再行調查、
10 特別說明之必要，尚難認系爭現況說明內容有何不實之處。
11 而黃貫坤執有簡玉琴核章之系爭現況說明書，與楊敏琴、林
12 采葳在現場對原告說明，及陳小春憑此製作不動產說明書，
13 供作簽約時向原告解說之用途，應認其等所為尚無違反契約
14 義務之情，從而，原告此節所為主張，亦不足採。

15 (六)至原告所主張：黃貫坤、楊敏琴、林采葳在其詢問系爭異樣
16 處之情形時，稱此處係為修繕樓地板，未曾提及是樓下住戶
17 修繕熱水管線之維修孔等語，為黃貫坤3人所否認，辯稱：
18 是依照證人許達民所告知情節而轉述原告等語。查原告前開
19 指稱黃貫坤3人有刻意隱瞞或告知不實資訊之情，乃指黃貫
20 坤3人有違反說明義務之不法侵權行為，既經否認，此事實
21 應由原告負舉證責任，惟原告既未舉證以實其說，所言尚乏
22 其據，難以逕採。

23 (七)綜上所述，榮達公司及其受僱人楊敏琴、林采葳，寬庭公司
24 及其受僱人黃貫坤、簡玉琴、陳小春，於執行仲介業務時，
25 並無違反應盡之調查及報告說明義務，則原告本件主張上開
26 人等有共同侵權行為、債務不履行及違反經管條例、消保法
27 情事，請求楊敏琴、林采葳、黃貫坤、簡玉琴、陳小春應負
28 連帶賠償責任及榮達公司、寬庭公司各與其受僱人應負連帶
29 賠償責任，榮達公司尚須返還所收取仲介費，暨與寬庭公司
30 依消保法規定賠償懲罰性違約金等，均無理由，不能准許。

31 六、據上所述，本件原告基於居間契約、侵權行為、不當得利、

01 經管條例及消保法法律關係，請求榮達公司、寬庭公司、楊
02 敏琴、林采葳、簡玉琴、陳小春、黃貫坤應為如起訴聲明所
03 示之給付，並均應加計法定利息，為無理由，應予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
05 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
06 明。

07 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
08 判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日
10 民事第五庭 法 官 楊境碩

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日
15 書記官 林希潔