

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第167號

原告 王為之
訴訟代理人 黃匡麒律師
蔡正皓律師

被告 葉雪梅

王家福
上列葉雪梅、王家福之共同訴訟代理人
錢炳村律師

被告 陳勝旗
張素芬
萬昌不動產股份有限公司

法定代理人 徐意筑

被告 廖易鴻
帷辰股份有限公司

法定代理人 劉思榆

訴訟代理人 廖易鴻

上列陳勝旗、張素芬、萬昌不動產股份有限公司、廖易鴻、帷辰股份有限公司之共同訴訟代理人

許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國111年12月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告王家福應給付原告新臺幣陸佰貳拾伍萬元，及自中華民國一百零九年四月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告萬昌不動產股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾捌萬柒仟伍佰元，及自中華民國一百一十年九月三十日起至清償日

01 止，按週年利率百分之五計算之利息。

02 三、前開第一項及第二項被告應給付範圍中之新臺幣壹拾貳萬伍
03 仟元部分，於被告王家福或被告萬昌不動產股份有限公司任
04 一人為給付或因其他原因消滅其債務時，其他人於其給付或
05 債務消滅範圍內，亦同免其給付責任。

06 四、原告其餘之訴駁回。

07 五、訴訟費用由被告王家福負擔。

08 六、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰壹拾伍萬元為被告王家福
09 預供擔保後，得為假執行；被告王家福以新臺幣陸佰貳拾伍
10 萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

11 七、本判決第二項於原告以新臺幣陸萬元為被告萬昌不動產股份
12 有限公司預供擔保後，得為假執行；被告萬昌不動產股份有
13 限公司以新臺幣壹拾捌萬柒仟伍佰元為原告預供擔保後，得
14 免為假執行。

15 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 壹、程序部分：本件原告起訴時原僅以葉雪梅、王家福等2人為
18 被告，嗣於訴訟繫屬中，追加陳勝旗、張素芬、萬昌不動產
19 股份有限公司、廖易鴻、帷辰股份有限公司等5人為被告，
20 經臺灣高等法院110年度抗字第1237號民事裁定認原告所為
21 訴之追加，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定之情
22 形，且無礙於被告防禦權之行使及訴訟終結，而予以准許，
23 合先敘明。

24 貳、當事人之主張：

25 一、原告方面：

26 聲明：(一)被告葉雪梅、王家福、陳勝旗、張素芬、廖易鴻等
27 人應連帶給付原告新台幣（下同）6,250,000元，及被告葉
28 雪梅、王家福自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
29 百分之五計算之利息；被告陳勝旗、張素芬、廖易鴻自追加
30 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
31 利息。(二)被告陳勝旗、張素芬與被告萬昌不動產股份有限公

01 司應連帶給付原告前項之金額，及自追加起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告廖易
03 鴻與被告惟辰股份有限公司應連帶給付原告第一項之金額，
04 及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
05 五計算之利息。(四)前三項給付，如有一被告給付時，其餘被
06 告就已給付部分，免其責任。(五)請准宣告假執行。

07 其陳述及所提出之證據如下：

08 (一) 本件系爭房屋存在滲漏水與天井違建之瑕疵：

09 1、依據台灣營建防水技術協進會之鑑定報告顯示，系爭房屋
10 確實有滲漏水情形，被告亦不否認系爭房屋現在確實有滲
11 漏水之情形，足見系爭房屋現在具有滲漏水之瑕疵。

12 2、系爭房屋之天井違建，亦應認定為瑕疵：

13 (一)按所謂二次施工，係指取得使用執照後，變更使用執照所
14 核准之建築物現況之建築行為，是未經申請變更使用執照
15 獲准，即進行二次施工，違反建築法規定，即一般俗稱之
16 「違建」，依建築法規定，有遭主管機關拆除或科以罰鍰
17 之風險，依通常之交易觀念，其物之交換價值應有所減
18 損，自應屬物之瑕疵，台灣高等法院105年上易字第1039
19 號判決可資參照。

20 (二)依據社團法人新北市不動產估價師公會出具之鑑定報告，
21 系爭房屋之天井加蓋係屬D類、次序8之天井違章建築，無
22 法登記為系爭房屋面積之一部份（詳新北市不動產估價師
23 公會鑑定報告摘要第4頁七、(五)、1項）。

24 (三)而雖然新北市政府就系爭房屋天井加蓋之違建，尚未安排
25 拆除期程，但依據違章建築處理辦法第6條、第12條規
26 定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免
27 拆」、「舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修
28 繕，但不得新建、增建、改建、修建」，足見系爭房屋之
29 天井加蓋確實存在遭到新北市政府拆除之風險，且在新北
30 市政府予以拆除或處置以前，原告亦無法對該空間做進一
31 步的改建或利用。則天井加蓋之違章建築，對於系爭房屋

之利用以及交易價值當然會造成減損，揆諸前開實務見解，應屬系爭房屋之瑕疵。

(四)被告雖辯稱系爭房屋所有權狀所載樓地板面積與建照圖示之面積相去不遠，且天井加蓋對原告並無損失，毋寧是原告反有不當得利云云。

(1)惟揆諸前開實務見解，二次施工之違章建築存在遭主管機關拆除或罰鍰之風險，依通常交易觀念自屬房屋之瑕疵，無由被告詭辯。

(2)縱然新北市不動產估價師公會鑑定報告以新北市政府尚未安排拆除天井加蓋之期程，評估天井加蓋部分尚能繼續使用，而將天井加蓋之部分作為系爭房屋之積極價值。然而此乃鑑定單位依其不動產鑑價專業所為之評估，並不當然拘束法院之認定及判斷，系爭房屋之天井加蓋也不能因此即擺脫其物之瑕疵的性質。

(3)再者，諸如頂樓加蓋、陽台外推等違章建築，均會增加房屋使用面積，但在交易常情上，均不否認此類違章建築屬於房屋買賣之瑕疵。甚至在被告提供給原告的房屋標的現況說明書中，亦有特別告知系爭房屋有頂樓加蓋之情形，復於系爭房屋買賣契約第15條特別約定就頂樓加蓋部分不負瑕疵擔保責任。足見頂樓加蓋雖然增加系爭房屋使用面積，但被告亦肯認頂樓加蓋本質上屬於通常交易觀念下之瑕疵，而有先行告知並排除瑕疵擔保責任之必要。按此邏輯，天井增建既然同為違章建築，縱然增加系爭房屋之可使用面積，亦應認定為系爭房屋之瑕疵無訛。

(二)本件被告葉雪梅、王家福應就系爭房屋之瑕疵對原告負損害賠償責任（本段落內所稱『被告』，均指被告葉雪梅、王家福）：

1、系爭房屋之滲漏水瑕疵係可歸責於被告，被告應負瑕疵擔保責任：

(一)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。又物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，即應負不完全給付之債務不履行責任。準此，房屋係供人居住使用，應具備安全及遮風避雨之功能，倘若發生漏水情事，自構成物之瑕疵，如可歸責於出賣人，出賣人即應負不完全給付之損害賠償責任，不以該瑕疵於契約訂立後至交付前發生者為限，最高法院94年台上字第1112號、台灣高等法院104年上易字第682號判決分別可資參照。

(二)依台灣營建防水技術協進會鑑定報告之評估，系爭房屋之滲漏水情形，係因先前施作防水工程品質不佳、有裂痕存在，未能發揮防水功效，而雨水透過失去防水功能之外牆，進入室內牆壁所致。甚至無法確認最外層是否有施作耐候性塗料為保護層，以至於其耐久性有所疑慮（詳防水技術協進會鑑定報告第7頁第九、2、(2)點，以及第8頁第(2)點、第(3)點知內容）。則被告葉雪梅、王家福雖一再辯稱系爭房屋外牆曾在105年做過防水工程，故系爭房屋之滲漏水不可歸責於渠等云云。但綜合前開鑑定結果可知，系爭房屋至遲在105年間即有滲漏水情形（否則應該無需再施作防水工程），又因工程品質不佳導致漏水情形未能根除，此等瑕疵仍可歸責於被告，被告不能免於瑕疵擔保之責任。

(三)被告雖辯稱系爭房屋之漏水現狀，係在系爭房屋交屋後，

01 因颱風、地震等天災所致，應由原告自行負擔其危險云
02 云。

03 (1)惟被告所提出之佐證不過為105年迄今之台灣地震、氣
04 象資料，根本不足作為認定被告抗辯事實之依據。

05 (2)況且，颱風與地震均為台灣常見天災，故一般來說，施
06 作裝潢或防水工程時，亦應會將颱風與地震因素考量入
07 內。而自原告107年購入系爭房屋後，台灣並未發生重
08 大風災或震災，則正常品質之防水工程理應仍能發揮功
09 效，殊難想像會在短短2、3年間即失去防水功效。然
10 而，被告卻是在系爭房屋外牆施作品質不佳、欠缺耐候
11 保護的防水工程，導致系爭房屋滲漏水，益證系爭房屋
12 之滲漏水瑕疵係可歸責於被告。

13 (四)依據防水技術協進會鑑定報告指出，系爭房屋在持續大雨
14 時，由於雨量較大，雨水會經由部分外牆滲入室內（詳防
15 水技術協進會鑑定報告第7頁第2至3行）。而系爭房屋在
16 看房、交屋時均非大雨之日，故縱認被告主張系爭房屋在
17 看房、交屋時均不曾漏水之說法為真（僅為假設語氣），
18 也只是因為當時天候並不足以彰顯系爭房屋滲漏水現象，
19 不能因此即認定被告毋庸就系爭房屋之滲漏水瑕疵負瑕疵
20 擔保責任。

21 (五)被告復又爭執防水技術協進會鑑定報告之信度與效度，但
22 其爭執事項均僅憑主觀臆測，爭執鑑定報告中之微末節之
23 細項，而非從鑑定方法、鑑定人之資格等角度具體指明鑑
24 定報告不可採信之理由。此部分之抗辯，實無足採。

25 (六)原告於108年9月發現系爭房屋漏水情形，復於同年11月寄
26 發存證信函於被告，被告亦不否認有收受原告之存證信
27 函。故原告瑕疵擔保請求權之時效並未消滅，併予敘明。

28 2、被告應就系爭房屋之天井違建瑕疵負瑕疵擔保責任

29 (一)系爭房屋之天井違建雖非被告所興建，但不免於被告作為
30 出賣人所應負之瑕疵擔保責任。

31 (1)按物之瑕疵擔保，為出賣人就買賣標之物之瑕疵應負之

01 法定無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕
02 疵，出賣人原則上即應負責，台灣高等法院110年上易
03 字第439號判決可資參照。

04 (2)被告雖辯稱系爭房屋之天井違建在伊持有時即已存在，
05 對於天井違建之存在並無故意或過失云云。惟揆諸前開
06 實務見解，被告雖非違章建築之施作者，但既然是系爭
07 房屋之出賣人，且系爭房屋於移轉時存在違章建築之瑕
08 疵，被告即應負瑕疵擔保之責任。

09 (二)被告對於系爭房屋存在天井違建一事，係屬明知或可得而
10 知，卻未告知原告，應負瑕疵擔保責任。

11 (1)由新北市樹林地政事務所、新北市政府工務局、中華電
12 信股份有限公司資訊技術分公司及關貿網路股份有限公
13 司之該函文內容與附件可知，在106、107年間，除帷
14 辰股份有限公司、萬昌不動產股份有限公司以外，尚有
15 信義房屋股份有限公司、宅事通房屋仲介有限公司等不
16 動產業者調取系爭房屋電傳資料之紀錄。

17 (2)其中訴外人宅事通房屋仲介有限公司為永慶不動產之加
18 盟店，亦曾與被告就系爭房屋簽訂專任委託銷售契約書
19 (詳原告準備乙狀所附原證乙1)。而據宅事通房屋仲
20 介有限公司之不動產說明書與產權調查表所載，系爭房
21 屋已經調查有「一樓空地增建」、即天井增建之情形
22 (詳原證乙2)，由專任委託銷售契約書之附件亦可見
23 宅事通房屋仲介有限公司有調取系爭房屋之原始建物測
24 量成果圖。佐以宅事通房屋仲介有限公司所製作不動產
25 說明書與產權調查表開宗明義所載：「說明書於提供解
26 說前，應經委託人簽章。」即可推知訴外人宅事通房屋
27 仲介有限公司曾接受被告委託銷售系爭房屋，在調查後
28 得知系爭房屋有天井增建之情形，而將此情形記載於不
29 動產說明書以及產權調查表，並且經過被告簽名。由此
30 可見，被告對於系爭房屋存在天井違建一事，縱非明
31 知，亦屬可得而知。然而被告並未據實告知原告，自應

就系爭房屋天井違建之瑕疵，對原告負瑕疵擔保責任。

(3)因原告於民事準備乙狀所提出、訴外人宅事通房屋仲介有限公司所製作之專任委託銷售契約書、不動產說明與產權調查表等文件，均為翻拍及節錄，而此等資料足以用來認定被告對於系爭房屋天井違建情形是否明知或可得而知。原告爰於民事準備乙狀請求向訴外人宅事通房屋仲介有限公司調取上開文件，雖證據調查之聲請遭鈞院駁回，但由原告所提供之資料，亦應足以推知被告對於系爭房屋存在天井違建一事，在主觀上係明知或可得而知，原告請求被告負瑕疵擔保之損害賠償責任，自屬有據。

3、關於被告王家福、葉雪梅所提出之民事言詞辯論意旨狀，爰回應如下。

(一)被告雖辯稱原告於簽約、交屋時均未反應系爭房屋漏水，而於交屋後一年又四個多月後方起訴，可知系爭房屋之滲漏水瑕疵係於危險移轉後，因地震、颱風等情形方發生，應由原告自行負擔其危險云云。本件系爭房屋於看屋、簽約與交屋時均未下雨，原告自然未能於看屋、簽約或交屋時發現系爭房屋滲漏水之瑕疵。被告以此情反稱系爭房屋不存在滲漏水瑕疵，乃刻意忽略簽約、交屋時之天候狀況。台灣於系爭房屋交屋後之107、108年間，並未發生特別嚴重的風災或震災。則若以一般施工品質良好的防水工程，又豈會在短短1、2間即喪失防水功效？輔以防水技術協進會之鑑定報告，可知系爭房屋之滲漏水瑕疵歸根究底，係因被告施工品質不良之外牆防水工程所導致。

(二)被告又辯稱縱認本件系爭房屋有瑕疵，原告顯已依通常程序檢查受領之物，又遲至109年始通知被告，係怠為瑕疵之通知，應自負其責云云。

(1)按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之

01 檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能
02 即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為
03 通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條定有明
04 文。

05 (2)依被告整理之事實始末，原告於107年11月15日交屋
06 後，係於108年發現系爭房屋漏水情形，並於108年7月
07 即透過仲介向被告反應瑕疵，僅因雙方就瑕疵責任歸屬
08 多次協調未果，原告才會在109年提起本件訴訟，此觀
09 被告109年5月5日民事答辯狀第4頁（鈞院卷一第132
10 頁）第25至28行、同案被告陳勝旗等人之民事言詞辯論
11 意旨狀第4頁第7至15行自明。是被告亦不否認原告於10
12 8年即為發現瑕疵之通知，被告復聲稱原告遲至109年始
13 發見並通知渠等系爭房屋滲漏水之瑕疵云云，係對事實
14 有所誤會。

15 (3)原告僅為購買系爭房屋以自住之一般消費者，對於房屋
16 是否存在滲漏水之情形，並不具備發見之專業能力。而
17 依一般交易通念，滲漏水亦屬依通常之檢查無法即時發
18 現之房屋瑕疵，原告於108年進入雨季之後，始發現滲
19 漏水瑕疵，隨即透過仲介通知被告，並無民法第356條
20 怠於通知之情形。

21 (三)本件被告陳勝旗、張素芬、萬昌不動產股份有限公司、廖
22 易鴻與帷辰股份有限公司應就系爭房屋之瑕疵對原告負損
23 害賠償責任（本段落內所稱『被告』，均指被告陳勝旗、
24 張素芬、萬昌不動產股份有限公司、廖易鴻與帷辰股份有
25 限公司）：

26 1、接受任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理人
27 之注意為之，為民法第535條所明定。所謂盡善良管理人
28 之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及
29 誠意之人所具有之注意。而房地仲介業之業務，涉及房地
30 買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理
31 買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既

01 向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡
02 預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條
03 第1項之規定，據實報告於當事人，最高法院110年台上字
04 第717號判決著有明文。

05 2、關於系爭房屋之滲漏水瑕疵，被告應違反其預見危險及調
06 查之義務：被告雖辯稱渠等於原告購屋、點交前，業已數
07 次帶看並確認屋況，復告知系爭房屋曾施作外牆修繕漏水
08 等工程。加以實際有無滲漏水之檢驗，需具備專業知識與
09 設備，而被告不具此等專業能力而未發見滲漏水現象，並
10 未違反其義務云云。惟被告係以房屋買賣仲介為業，相較
11 於原告而言，自然具備更豐富的專業能力以發見系爭房屋
12 之滲漏水瑕疵。且被告既向原告收取仲介行為之酬金，即
13 應以善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義
14 務。被告並未舉證證明伊已善盡其調查義務、確認系爭房
15 屋是否確實已擺脫滲漏水之瑕疵。毋寧被告是僅採信葉雪
16 梅與王家福之單方面說詞，未深究系爭房屋現有防水工程
17 品質（事實上，防水工程確實品質不佳導致系爭房屋發生
18 滲漏水瑕疵），甚至在系爭房屋之現況說明書中，避重就
19 輕地僅勾選「冷熱水管有漏水情形」（鈞院卷第35頁第15
20 項），致原告陷於錯誤，誤信系爭房屋外牆並無滲漏水之
21 情形。則被告所為，自屬對其預見危險及調查義務之違
22 反。

23 3、關於系爭房屋天井違建之瑕疵，被告未盡其依不動產經紀
24 業管理條例所負之義務：

25 (一)按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
26 託人交易之相對人解說；當事人簽訂租賃或買賣契約書
27 時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對
28 人，並由相對人在不動產說明書上簽章，不動產經紀業管
29 理條例第23條第1項、第24條第1項分別定有明文。

30 (二)又依內政部公布之不動產說明書應記載及不得記載事項
31 （詳民事準備乙狀所檢附之附件1）所規定，關於建物之

不動產說明書，其內容至少應包括「建物標示、權利範圍及用途」（其中第(4)點即已包含建物測量成果圖或建物標示圖及房屋位置略圖）、「建物所有權人或他項權利人」、「建物型態與現況格局」、「建物權利種類及其登記狀態」、「建物目前管理與使用情形」、「建物瑕疵情形」等項目。易言之，建物現況說明書僅為不動產說明書之一部份，不能僅以建物現況說明書之交付，代替不動產經紀業管理條例所要求之不動產說明書說明及交付義務。

(三)復按關於房屋違建之調查，仲介業者能否以委託出賣人誤認房屋上無違建，即免除其建議及協助調取建物竣工圖之義務？非無再加研求之必要。蓋徒以委託出賣人主觀上確信不動產上無違建，即遽認無特別約定仲介需調取建物竣工圖，或查明其上有無違建之可能，乃有悖於經驗、論理與證據法則，最高法院110年台上字第2122號判決可資參照。

(四)被告賣方仲介廖易鴻前於本件審理中，證稱伊有調閱系爭房屋之建物成果圖。但系爭房屋之建物成果圖上有非常清楚的天井設計，則系爭房屋之天井增建係屬二次施工之違建，至為明顯。被告卻隱瞞此等重大資訊不告知原告，自屬受任人據實報告義務之嚴重違反。

(五)被告雖嗣後改口稱並未調閱建物成果圖，但設若被告確實未調取系爭房屋之建物成果圖或竣工圖（僅為假設語氣），被告仍然違反其受不動產經紀業管理條例所課予之調查與注意義務。

(1)原告與王家福、葉雪梅所簽訂之買賣契約附中，僅有房屋標的現況說明書，而未依前開不動產經紀業管理條例規定，提供完整的不動產說明書，其仲介義務之執行已然違反不動產經紀業管理條例。

(2)系爭房屋之天井違建情事，只需對照建物測量成果圖與房屋現況即可明悉。但因被告根本沒有調取系爭房屋之建物測量成果圖，以致於未能發現並告知原告天井違建

情形。足見被告等人仲介業務之執行，並未盡善良管理人之注意義務。

(3)被告雖復抗辯渠等製作不動產說明書時，依法並無檢附建物成果圖及竣工圖之義務。然而，姑且不論被告根本沒有提供完整不動產說明書予原告之義務違反。依據內政部108年11月1日公布之不動產說明書應記載及不得記載事項第二點修正總說明（詳民事準備乙狀檢附之附件2）所載，不動產說明書應記載及不得記載事項至遲於104年11月25日修正後，即已要求仲介業者應於不動產說明書內提供建物測量成果圖，則被告等人在系爭房屋買賣契約簽訂之時，自應負有調取、並在不動產說明書內檢附建物測量成果圖或竣工圖之義務。被告所辯，洵不足採。

(4)被告雖又辯稱王家福、葉雪梅僅告知渠等系爭房屋六樓有頂樓加蓋違建，並未告知天井違建，故無法發現得知有天井違建云云。然而，王家福與葉雪梅對於系爭房屋之天井違建是否全然不知，已非無疑。再揆諸前開最高法院實務見解，仲介業者對違建之調查義務，並不因出賣人之主觀認知或有無告知而免除。而被告等人違反不動產經紀業管理條例與不動產說明書應記載及不得記載事項規定在先，因此未能發現只要對照建物測量成果圖便能輕易發現的違建，自有注意義務與調查義務之違反。

4、關於被告陳勝旗等人提出之民事言詞辯論意旨狀，除已於前開論述說明者外，原告爰另就其中幾點回應如下。

(一)被告雖辯稱渠等已如實告知系爭房屋曾有施作外牆修繕與冷熱水管漏水修繕，並無刻意隱瞞云云（言詞辯論意旨狀第8頁第3至5行）。然而，既然被告就已進行修繕之冷熱水管，有在房屋標的現況說明書內勾選漏水，卻未在同樣有漏水問題而做過修繕的外牆勾選漏水，則被告之主張即屬自相矛盾，亦難認被告已如實告知原告系爭房屋之屋

01 況。

02 (二)被告雖改稱廖易鴻實際上並未調取系爭房屋之建物成果圖
03 (言詞辯論意旨狀第6頁第6至11行)，惟訴外人宅事通房
04 屋仲介有限公司所製作之不動產說明書與產權調查表，既
05 已經過被告王家福簽章，信可認定被告王家福、葉雪梅對
06 於系爭房屋存在天井違建一事係明知或可得而知。則殊難
07 想像被告王家福、葉雪梅在知悉系爭房屋存在天井違建
08 後，不會與房屋仲介即被告廖易鴻討論對策與定價策略。
09 故被告廖易鴻乃至陳勝旗等人，即不能以渠等未調取建物
10 成果圖之情，推諉其作為房屋仲介業者應負之責任（遑論
11 被告未調取、提供建物成果圖，已構成仲介義務之違反，
12 如前所述）。

13 (四)本件損害金額：

14 1、本件原告之受損金額已整理如附表所示，謹供鈞院參酌。

15 2、關於仲介費之懲罰性賠償金部分：

16 (一)按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，
17 消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大
18 過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過
19 失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，
20 消費者保護法第51條定有明文。又「依本法所提之訴
21 訟」，並非規定「依前條所提之訴訟」，自難解為僅限於
22 消費者保護團體依同法第50條所提起之訴，始得為之，以
23 故，當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間就商
24 品，或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法之規
25 定起訴者，無論係由消費者團體或由消費者個人提起，均
26 有第51條懲罰性賠償金之適用，最高法院97年台上字第21
27 4號判決、台灣高等法院102年消上易字第3號判決可資參
28 照。

29 (二)本件原告對被告萬昌不動產股份有限公司與惟辰股份有限
30 公司均為專營房屋仲介事業之企業，向原告收取高額仲介
31 費後，猶因其業務執行之違法，因重大過失而違反義務，

造成原告之損害，原告依消費者保護法第7條、第51條請求被告給付三倍懲罰性賠償金，為有理由。

項次	項目	金額（新台幣）	參照	備註與說明
1	不動產買賣價金	6,250,000		
2	代書費	48,537	卷一第279至280頁	包含代書賺取之費用、綠保費及相關稅費
3	水電整修費	90,000	卷一第281頁	線路、燈具、衛浴及廚房設備換新
4	主臥落地窗換新	25,000	卷一第283頁	
5	冷氣安裝費	78,000	卷一第285頁	
6	房屋稅、地價稅	12,023	卷一第289至291頁	房屋稅統計至111年 地價稅統計至110年
7	火險、地震險	5,116	卷一第293頁	金額統計至110年
8	申貸房貸相關費用	9,710	卷一第295至309頁	包含銀行收取之帳務管理費及107年首期火險費
9	房貸利息	258,879		金額統計至111年9月
10	一樓出入口違建拆遷費	18,000	卷一第287頁	
11	仲介費	375,000	卷一第311頁	仲介費金額為125,000元，復基於房屋仲介為企業經營者，爰依消費者保護法第7條、第51條，請求給付3倍懲罰性賠償金。【計算式：125,000×3=375,000】
12	漏水瑕疵損害	566,800	台灣營建防水技術協進會鑑定報告書第10頁、新北市不動產估價師公會鑑定報告書第39頁	包含修復滲漏水瑕疵所需費用，以及因滲漏水瑕疵所導致之污名化價值減損。
13	天井違建瑕疵損害	211,788	新北市不動產估價師公會鑑定報告書第39頁、原告準備乙狀第11至12頁	

（五）被告葉雪梅、王家福、陳勝旗、張素芬、廖易鴻等人(下合稱被告五人)就系爭房屋存有天井二次施工違建、外牆漏水之情形，殊難諉為不知，自應負侵權責任：

1、按民法第92條第1項本文規定：「因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」，民法上所謂詐欺，係

01 欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為
02 意思之表示（參見最高法院56年台上字第3380號民事判例
03 意旨）。而民法第92條第1項前段規定欲保護之法益為
04 「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，
05 係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實
06 事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保
07 持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不
08 實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情
09 形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以
10 該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷
11 （參見最高法院100年度台上字第858號民事裁判意旨）。
12 且民法第92條第1項所謂詐欺，不以積極之欺罔行為為
13 限，即使單純之緘默，若在法律上，契約上或交易習慣
14 上，就某事項負有告知之義務者，亦屬本條之詐欺（參見
15 最高法院84年度台上字第1619號民事裁判意旨）。次按
16 「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦
18 同。」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害
19 賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」民法第184
20 條第1項前段、後段、第185條第1項分別定有明文。

- 21 2、被告葉雪梅、王家福曾就系爭房屋簽訂專任委託銷售契約
22 書予訴外人宅事通房屋仲介有限公司（為永慶不動產之加
23 盟店，下稱宅事通公司），此有原證乙1可稽；宅事通公
24 司製作系爭房屋之不動產說明書與產權調查表（參原證乙
25 2），且依內政部公布之不動產說明書應記載及不得記載
26 事項（詳民事準備乙狀之附件1）之規定，建物之不動產
27 說明書至少應包含「建物標示、權利範圍及用途」（其中
28 第(4)點即包含建物測量成果圖或建物標示圖及房屋位置
29 略圖）、「建物型態與現況格局」、「建物權利種類及其
30 登記狀態」、「建物目前管理與使用情形」、「建物瑕疵情
31 形」等項目，而此不動產說明書依委任法律關係或原證乙

2自身之記載，均應使委託人知悉，是被告葉雪梅、王家福對系爭房屋存有天井二次施工違建之瑕疵，應屬明知或至少可得而知。

- 3、又被告陳勝旗、張素芬、廖易鴻等人為系爭買賣之仲介，依法具有製作前揭不動產說明書（按此不動產說明書與原證1之標的物現況說明書不同）之義務，渠等均為具相當經驗之仲介人員，殊難想像竟未依法製作不動產說明書，甚而，被告廖易鴻更於具結證稱有調閱建物測量成果圖後，翻異其詞改稱伊未調閱，更顯荒謬。
- 4、若非證人廖易鴻經追加為被告後，為脫免自身責任而翻異其詞、謊稱未曾調閱建物測量成果圖；則為被告葉雪梅、王家福於委託被告廖易鴻售屋之際（宅事通公司製作原證乙2之不動產說明書完畢之後），被告葉雪梅、王家福即告知被告廖易鴻「系爭建物存有天井二次施工違建之瑕疵」一事，而使被告廖易鴻違法未製作不動產說明書否則，否則殊難想像身為專業仲介之被告廖易鴻竟未調閱建物測量成果圖以確認受委託出售不動產之狀況，並製作不動產說明書。
- 5、原告曾詢問為何頂加主臥地板的兩塊磁磚有換過之痕跡，斯時被告係透過仲介表示，因發現「冷熱水管破裂」導致5樓天花板漏水而修繕，賣屋前也有請人施作防水漆，理應不會漏水，然原告於108年4月12日發現五樓主臥室天花板有壁癌，足見被告所稱「冷熱水管導致漏水已修繕完畢」一事係屬不實。
- 6、此外，108年9月21日或因颱風雨季，原告始發現原證2第2頁之放大截圖中標記B、C、D三處牆面漏水，惟該處並無冷熱水管，且抓漏師傅告知漏水處有批土、粉刷之痕跡，應為牆壁裂縫滲水之補強措施，然僅施作於內牆。
- 7、依原證7、8之錄音及譯文可知，被告葉雪梅、王家福主動邀集系爭房屋3樓、4樓之屋主一同修繕外牆，而依鈞院囑託鑑定之台灣營建防水技術協進會出具之鑑定報告（下稱

漏水鑑定報告），亦指出系爭房屋具有外牆漏水之情形，且原因為外牆防水工程品質不佳，足見被告葉雪梅、王家福必然知悉外牆漏水之情形，方為施作此一不良防水工程；而前述內牆批土粉刷顯係被告葉雪梅、王家福為遮掩漏水情事而僅施作之表面工程，以隱瞞房屋「外牆」漏水情形使看屋、購屋之人難以察覺，俾免漏水之情形影響房價，自該當施用詐術之行為。

- 8、準此，被告五人明知關於房屋交易之漏水、天井二次施工違建等重大訊息，卻未告知，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭不動產，原告自得依民法第92條撤銷買賣契約之意思表示，並依第179條不當得利法律關係向被告葉雪梅、王家福請求返還不當得利，並依民法第184條第1項前段、第1項後段、第185條之規定向被告五人請求損害賠償。

（六）原告行使民法第92條受詐欺之撤銷權，尚未逾除斥期間：

- 1、按「前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。」民法第93條本文定有明文，從而，民法第92條受詐欺之撤銷權，除斥期間應自撤銷權人發現詐欺時起算。
- 2、原告係於108年11月6日向新北市政府建管處申請系爭建物使用圖及建照圖，同年11月11、12日間取得系爭建物使用圖及建照圖，此亦明載於原證2左側施工科承辦人用印處，載明依108年11月6日工施字第0000000號申請書辦理，是就天井二次施工之詐欺，原告自於取得系爭建物使用圖及建照圖後方得發現，應由108年11月11日起算，除斥期間應於109年11月11日屆至，則原告於109年3月20日起訴請求撤銷，尚未逾一年之除斥期間。
- 3、準此，被告葉雪梅、王家福稱「原告既主張受詐欺而未為刑事告訴，顯亦已逾民法第93條之期間」云云，除不知刑事告訴提起與否，與期間之經過有何邏輯關聯外，被告葉雪梅、王家福空言原告撤銷權之行使已逾民法第93條期間之主張，應無理由。

01 (七) 被告萬昌公司與被告惟辰公司分別就其僱用人（被告陳勝
02 旗、被告張素芬與被告廖易鴻）之侵權行為負連帶責任：

03 1、按「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用
04 人與行為人連帶負損害賠償責任。」民法第188條第1項本
05 文定有明文。

06 2、被告陳勝旗、被告張素芬係被告萬昌公司僱傭之房屋仲
07 介、被告廖易鴻係被告惟辰公司僱傭之房屋仲介，而於執
08 行房屋仲介業務時，構成侵害原告表意自由之侵權行為。

09 3、從而，依上開民法僱用人共同侵權責任之規定，被告萬昌
10 公司應與被告陳勝旗、被告張素芬負連帶責任、被告惟辰
11 公司應與被告廖易鴻負連帶責任，被告萬昌公司與被告惟
12 辰公司間則屬不真正連帶債務，是原告請求被告萬昌公
13 司、被告惟辰公司分別與其受僱人負連帶責任，並聲明不
14 真正連帶債務人中，任一人履行之部分，即免除他人責
15 任，即屬適法。

16 4、再者，被告萬昌公司因與原告間成立仲介契約，卻未盡注
17 意義務，致使原告因其所提供之勞務受害，是原告並依民
18 法第226條第1項之規定，向其請求不完全給付之損害賠
19 償。

20 (八) 又所謂現況交屋係以交屋當時所得確知之現況，不等同於
21 全然放棄瑕疵擔保請求權，外牆漏水、天井違法二次施工
22 等瑕疵，原告仍得向被告葉雪梅夫婦請求：

23 1、按「按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第37
24 3條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之
25 瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
26 疵，民法第354條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指
27 存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之
28 決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
29 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年
30 台上字第1173號判例意旨參照）。次按買賣因物有瑕疵，
31 而出賣人依前5條（第354至358條）之規定，應負擔保之

責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；民法第359條亦有規定。末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；同法第179條定有明文。系爭房屋為系爭契約買賣標的之一，則依上開規定，被上訴人自應擔保系爭房屋交付予上訴人時，無滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵。另按系爭契約第9條第4項雖有：『點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準』之約定（原審卷一手寫第58頁），惟此處之『現況』，於契約當事人之認知上，應係於交屋或看屋時所得發現之『現況』，包含所在位置、範圍、可確知之屋況，於看屋當下無法確知之瑕疵，自非於買受人於看屋或簽約時認知之「現況」，此參證人即系爭契約代書張月秀亦證稱現況交屋是指依目測的現況交屋等語亦明（本院卷第167頁）。本件復無特別約明免除出賣人之瑕疵擔保責任，則系爭房屋於交屋時若有足以滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵存在，仍應就瑕疵狀態是否屬於簽約時買受人可得而知之現況而分別判斷，非謂瑕疵狀態於簽約時既已存在，出賣人即可一概免責。」臺灣高等法院109年度上字第1032號民事判決參照。

2、從而，外牆漏水與天井違法二次施工，均屬原告於交屋後方得以確知，且為被告於締約時、交屋時所隱瞞，自不得因現況交屋之記載而免責。

（九）此外，被告葉雪梅、王家福明知或可得而知系爭房屋具漏水、天井二次施工等瑕疵（詳參前述），自應負瑕疵擔保責任，且渠等故意不告知瑕疵，應屬民法第365條第2項規定之情形，排除同條第1項除斥期間之適用；而系爭不動產買賣契約第15條免除瑕疵擔保責任之約定係針對頂樓增建部分，與本件請求無涉；退步言，縱認該約定與本件請求有關，亦因被告故意不告知瑕疵，該條約定依民法第36

01 6條之規定應屬無效。

02 二、被告王家福、葉雪梅方面：

03 聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判
04 決，願供擔保請求免為假執行。

05 其陳述及所提出之證據如下：

06 （一）本件之交屋日為107年11月15日，移轉登記日顯在同年11
07 月2日，此有證人張建軒於111年7月12日之證述及登記謄
08 本可知，原告之起訴日則為109年3月20日，顯已於交屋後
09 一年又四個多月方起訴。按民法第373條規定：「買賣標
10 的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，
11 但契約另有訂定者，不在此限。」本件在簽約、交屋時原
12 告均未反應漏水，此有證人張建軒於111年7月12日之證述
13 可知，故當時並無漏水情形，原告顯係在危險移轉後，因
14 台灣地震、颱風等情形方產生漏水，故危險應由其負擔。
15 此於房價增值之情形下，被告亦未請求利益可知。

16 （二）另按民法第356條規定：「買受人應按物之性質，依通常
17 程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保
18 責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通
19 知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所
20 受領之物。」。可知本件即使有物之瑕疵，原告顯已依通
21 常程序從速檢查其所受領之物，蓋本島夏日雨季經過亦無
22 漏水情形，及至109年方發現漏水，依前述顯於交屋時並
23 無由出賣人負擔保責任之瑕疵。

24 （三）本件買賣顯含房屋及土地，原告所謂之買賣價金顯亦含房
25 屋及土地，故其即使有損害，附表項次1顯亦未扣除房屋
26 及土地之價值。原告之其他費用附表項次2-11顯係其自行
27 欲支出之費用，與被告等無關，蓋其可自行辦理而不需代
28 書費，法律亦未強制需由代書（地政士）辦理；水電、落
29 地窗、冷氣、一樓出入口等本即可使用何需更新？且係自
30 益之事項，亦為原告所使用；其他稅費、利息顯亦係為其
31 使用或個人因素所支出，故顯均與被告等無關。項次12部

01 分，顯係危險移轉後之情形，顯應由原告負擔之。況雙方
02 已約定不負瑕疵擔保責任。項次13部分原告顯未受損害，
03 反有獲利，故其請求顯無理由。若鈞院認應賠償之，被告
04 亦主張抵銷之。另原告交屋後使用至今，亦已約4年，顯
05 亦獲益夥，若需賠償被告亦主張應予抵銷。

06 三、被告張素芬、萬昌不動產股份有限公司、廖易鴻、惟辰股份
07 有限公司方面：

08 聲明：請求駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判
09 決，願供擔保請求免為假執行。

10 其陳述及所提出之證據如下：

11 (一) 本件居間仲介買賣及漏水爭議發生之過程：

12 1、107年3月9日：賣方王家福授權配偶葉雪梅作為賣方代理
13 人委託被告惟辰股份有限公司（賣方仲介公司）銷售新北
14 市○○區○○街000號5樓房地並簽立專任委託銷售契約書
15 出售新北市○○區○○街000號5樓房地，賣方仲介人員為
16 被告廖易鴻，此有專任委託銷售契約書（參被證1）為
17 證。

18 2、107年8月20日至簽約前：買方透過被告萬昌不動產股份有
19 限公司（買方仲介公司）之買方仲介人員即被告張素芬進
20 行帶看，買方於購屋前至少看過兩次房子，第一次是與王
21 媽媽進行帶看；第二次是與王媽媽及原告王為之進行帶
22 看。兩次帶看期間，均未發現新北市○○區○○街000號5
23 樓現場有何滲漏水，買方仲介人員有告知買方房屋外牆有
24 做過漏水修繕及冷熱水管曾有破損業已修復，此有銷售時
25 之160號5樓內部照片（參被證2）及160號頂加6樓（參被
26 證3）內部照片為證。

27 3、107年8月28日：買賣雙方簽立不動產買賣契約書，原告王
28 為之即買方以總價625萬元向賣方即被告王家福（賣方代
29 理人：葉雪梅）購買新北市○○區○○街000號5樓房地，
30 此有原證1之不動產買賣契約書為據。簽約時，賣方特別
31 提醒買方房屋外牆有做過漏水修繕但因房子有6樓頂樓加

01 蓋，要記得大雨的時候要去樓上把門窗關好，水才不會從
02 六樓滲漏下來。

03 4、107年11月10日辦理過戶代償前：買方仲介人員張素芬與
04 買方進行第三次帶看。

05 5、107年11月15日辦理點交：買賣雙方辦理點交手續，此有
06 不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書
07 （參被證4）為憑。

08 6、108年7月間：

09 (一)交屋後約8個月，大約108年7月初原告即買方向買方仲介
10 人員張素芬反應新北市○○區○○街000號5樓房地發生漏
11 水，買方仲介人員與其主管即被告陳勝旗即至現場勘查確
12 認，然最初是看不出來有漏水僅有白白的痕跡。

13 (二)其後，大約108年7月上旬左右，賣方仲介人員廖易鴻有至
14 現場勘查發現有滲水之情形。然因本件交屋業已超過六個
15 月之久，買賣雙方對於漏水應由何人負責存有爭議，故協
16 調未果。

17 7、109年3月20日：原告即買方對被告即賣方王家福及賣方代
18 理人提起本件訴訟。

19 8、109年7月30日：法院囑託鑑定單位即台灣營建防水技術協
20 進會於109年7月30日初勘。

21 9、110年3月18日：鑑定單位即台灣營建防水技術協進會於11
22 0年3月18日複勘。

23 10、110年9月17日：原告即買方追加惟辰股份有限公司（賣
24 方仲介公司）、萬昌不動產股份有限公司（買方仲介公
25 司）、廖易鴻（賣方仲介人員）、張素芬（買方仲介人
26 員）及陳勝旗（買方仲介人員之主管）等五人為被告。

27 (二)被告等五人否認原告所主張隱瞞建物外牆漏水及謊稱增建
28 部分僅有頂樓（6樓）增建而隱瞞系爭建物（5樓）有天井
29 二次施工等事實，原告依法就前開事實負舉證責任，被告
30 等五人就系爭房屋之滲漏水與天井增建並未違反義務：

31 1、滲漏水部分：

01 (一)按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，
02 於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品
03 或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；
04 企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人
05 時，應負連帶賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營
06 者之故意所致之損害，消費者得請求損害額3倍以下之懲
07 罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額1倍以
08 下之懲罰性賠償金，消費者保護法第7條第1項、第3項、
09 第51條分別定有明文。觀諸消費者保護法所為規範，非僅
10 限於確保商品或服務無安全或衛生上之危險，包括保護消
11 費者權益之眾多事項，惟設計、生產、製造商品或提供服
12 務之企業經營者，依消費者保護法第7條規定應負之賠償
13 責任，應以商品或服務在性質上有發生安全或衛生上之危
14 險性，始足當之。亦即消費者因使用商品或接受服務而致
15 生固有利益之損害，且此損害係因商品或服務之缺陷所致
16 者，方適用消費者保護法，若單純係商品或服務本身有瑕
17 疵者，而商品或服務並無安全或衛生上之危險，應回歸適
18 用民法規定，否則消費者保護法豈非可取代一切與交易有
19 關之民事損害賠償法律規定，此顯非立法之目的。原告即
20 買方主張系爭房屋有滲漏水、天井二次施工違建縱屬實
21 在，亦屬商品本身瑕疵之修繕費用，並非商品安全性致生
22 之損害，揆諸前揭說明，本件應無消費者保護法之適用，
23 原告請求消費者保護法第7條、第51條之損害賠償及懲罰
24 性賠償，均屬無據。

25 (二)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
26 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；
27 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，
28 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184 條定有
29 明文。侵權行為既以故意或過失不法侵害他人權利為成立
30 要件，故原告主張被告應負侵權行為責任者，應就對造有
31 故意或過失負舉證責任。

01 (三)被告即買方仲介人員張素芬於買方購屋及點交前業已數次
02 帶看買方至前開房地現場確認屋況，現況確無滲漏水之情
03 況，因為系爭房屋屋齡已有27年之久，賣方曾有施作外牆
04 修繕漏水及冷熱水管漏水修繕均有如實告知買方並未有刻
05 意隱瞞。

06 (四)又實際有無滲漏水之檢驗，需具備專業知識與設備，被告
07 等五人僅為不動產仲介經紀公司與仲介人員，自不具前揭
08 專業能力，賣方仲介廖易鴻與買方仲介張素芬透過對系爭
09 房屋外觀之觀察，業已為合理之調查及訪視，因未見滲漏
10 水之現象，認系爭標的物現況說明書已符合現實狀態，自
11 無違反義務之情事。

12 (五)至原告雖於108年7月間主張系爭房屋有漏水，惟系爭房屋
13 之實際點交日期係107年11月15日，原告主張漏水之時點
14 距107年8月28日兩造簽立不動產買賣契約書已近1年之
15 久，有相當之時日，本件漏水鑑定之複勘日期為110年3月
16 18日，距107年8月28日兩造簽立不動產買賣契約書已逾2
17 年半之久，縱鑑定結果認定現況有滲漏水，亦不足以證明
18 系爭房屋於107 年8月28日簽約前之銷售期間就有滲漏
19 水，或有自外觀一望即知之滲漏水狀況，而認被告有何違
20 反義務存在，故原告就滲漏水對於被告等五人之主張，法
21 律上無足憑採。

22 (六)觀諸證人張建軒承辦地政士111年7月12日到庭所為之證述
23 (參被證6)可知，原告即買方於107年8月28日簽約時及1
24 07年11月15日交屋時均未反應有漏水，簽約時被告即賣方
25 也有跟原告即買方有明確告知外牆漏水有做過修復，標的
26 物現況說明書第15點之所以僅勾選冷熱水管漏水沒有勾選
27 外牆是因為外牆修復完畢了。簽約時因為外牆的漆面顏色
28 不一致，原告即買方當下有提出疑問，被告即賣方告知買
29 方外牆有修復。簽約時，被告即賣方也有告知六樓增建部
30 分出入口有一個門，門沒關好，水會漏進來。107年11月1
31 5日交屋時，原告即買方如果有反應滲漏水，會交不了

01 屋，會簽立協議書，雙方並無填寫這方面的文件。由前開
02 證述可知，系爭房屋於107年8月28日簽約時及107年11月1
03 5日交屋時外觀均無滲漏水現象，此有銷售時之屋況照片
04 為證（參被證2及被證3），否則買賣雙方衡諸交易常情也
05 不可能會順利交屋。

06 (七)原告即買方於交屋逾半年後才反應系爭房屋有滲漏水，然
07 被告仲介公司及仲介人員並非漏水專家，無從判斷滲漏水
08 之原因及存在時點，實際有無滲漏水之檢驗又需具備專業
09 知識與設備，故礙難因系爭房屋於交屋後超過六個月後發
10 生滲漏水，逕認被告仲介公司及仲介人員於銷售系爭房屋
11 時就有違反義務。

12 2、天井增建部分：

13 (一)賣方仲介廖易鴻與賣方簽立專任委託銷售契約書時，有與
14 賣方確認系爭房屋有無增建部分，賣方僅有告知頂樓6樓
15 有增建，並未告知天井增建，故於標的物現況說明書（參
16 被證1）第18項次只有記載頂樓增建，此經賣方即委託人
17 簽章確認。

18 (二)此外，系爭房屋之整棟公寓外觀上四面牆壁全部齊整未有
19 凹進去之牆面存在，故無法發現得知有天井增建存在，此
20 有本院卷第93頁即建物外觀照片可參。

21 (三)賣方仲介廖易鴻於109年6月16日到院證稱其記得「室內並
22 無天井」確與其主觀認知相符，故難認有何故意隱瞞天井
23 增建之情事存在。

24 (四)至原告雖主張經調閱竣工圖後發現系爭房屋有天井二工之
25 增建，賣方仲介廖易鴻雖證稱曾有調閱建物成果圖云云，
26 但實則並未調閱建物成果圖，經確認不動產買賣契約書檢
27 附之文件資料內容並無建物成果圖存在，因本件簽約已近
28 2年之久，賣方仲介廖易鴻到庭證述因記憶不清導致陳述
29 錯誤，特向鈞院陳明！對此，有鈞院函詢工務局及電子謄
30 本於交屋前並無建物成果圖之調閱紀錄存在可佐。是以，
31 被告即賣方仲介廖易鴻確實不知系爭房屋有天井二工之增

建存在，絕非刻意隱瞞。

(五)按「不動產經紀業者為不動產之居間、仲介時，關於訂約事項，就其「所知」，固有向當事人報告及調查之義務，惟以「已知」之訂約事項為限，而出賣人委託仲介業者出賣房地時，應填寫不動產說明書，以供仲介業者向買受人解說，觀不動產說明書中成屋應記載事項，有8類，分別為①建築改良物標示、權利範圍及用途、②權利種類、③所有權人及其住址、④目前管理與使用情況、⑤建築改良物權利登記狀態、⑥建築改良物瑕疵情形、⑦重要交易條件、⑧停車位等。與本案有關之第①類建築改良物標示及權利範圍，需記載坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共同使用部分）、建築完成日期（以登記簿謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件）、權利範圍；第⑥類建築改良物瑕疵情形，則記載1. 有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋？2. 是否有滲漏水情形及其位置。3. 是否有損鄰狀況？4. 有無違建或禁建情事？5. 是否曾經發生火災及其他天然災害，造成建築物損害及其修繕情形。6. 是否被建管單位列為危險建築？並無被上訴人主張應記載「建築改良物堪測成果表」與「竣工圖」之情形…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；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。須有「可歸責於債務人之事由」致為不完全給付時，債權人始有損害賠償請求權，然「建築改良物堪測成果表」與「竣工圖」非上訴人製作不動產說明書時應記載事項，上訴人並未違反上開義務，已如前述。」，臺灣高等法院103年度上易字第329號民事判決參照。

(六)準此，被告即賣方仲介廖易鴻於製作不動產說明書時依法並無檢附建物成果圖及竣工圖之義務，況買方於購買時早

01 已知悉所購買之合法主建坪數僅有65.26平方公尺約19.74
02 坪，附屬建物有8.26平方公尺約2.5坪，共有部分有20.15
03 2平方公尺約6.1坪，合計建坪約28.34坪，此有樹林區育
04 英段1717建號之第二類謄本（參被證5）可佐，加計取得
05 其他樓層共有人放棄使用同意書之6樓增建部分，現況可
06 得使用面積之5+6樓超過45坪，買賣標的物之合法產權範
07 圍已詳載於不動產買賣契約書及附件內容。

08 (七)對此，證人張建軒承辦地政士111年7月12日到庭亦證述
09 （參被證6），買賣雙方係針對地政核發土地及建物謄本的
10 面積去簽訂買賣契約。天井增建並未減少原告即買方合法
11 取得之坪數面積，反因有天井增建存在增加原告即買方實
12 際可得使用之面積，故並未導致原告即買方有何權益受
13 損，故原告即買方就天井增建部分對於被告等五人之主
14 張，法律上亦不足採。

15 (八)另依據不動產買賣契約書第二條【增建或占用部份】第二
16 項之約定：「買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合
17 之增建、加蓋部分（含經主管機關列管在案備查者），乙
18 方應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆
19 除）者，甲乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部份辦理
20 鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆
21 除）者，則由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管
22 機關之查報、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑價
23 原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償。」，關
24 於天井增建部份迄今並未被通知須拆除（或被拆除），天
25 井增建之存在對於原告即買方並無權益受損，原告即買方
26 復未依法舉證證明天井增建之存在導致其受有何種損
27 害？，故原告即買方就天井增建對於被告等五人請求損害
28 賠償，法律上亦無理由。

29 (九)另原告即買方質疑承辦地政士於實價登錄時漏未登錄五樓
30 天井及六樓頂加之資訊云云，經承辦地政士提供本件買賣
31 之不動產買賣成交案件實際資訊申報書(參被證7)之文件

01 可知，申報書沒有地下室勾選之選項也沒有頂加的選項，
02 故原告即買方所述並非事實，亦非實價登錄要求之申報內
03 容。

04 (三) 綜上所陳，被告仲介公司及仲介人員絕未故意隱瞞滲漏水
05 及天井加蓋之事實，查系爭房屋外觀上並無滲漏水之現
06 象，被告仲介公司及仲介人員亦無專業知識與設備去鑑定
07 滲漏水之漏水原因及存在時點；原告即買方於購買系爭房
08 屋時即已知悉其所購買之產權面積只有登記簿所載之合法
09 面積，故天井加蓋並未減少原告即買方合法取得之坪數面
10 積，反因天井加蓋之存在增加原告即買方實際可得使用之
11 面積，又天井增建部份迄今並未被通知須拆除(或被拆
12 除)，故天井增建之存在對於原告即買方並無權益受損，
13 原告即買方復未依法舉證證明天井增建之存在導致其受有
14 何種損害？故原告之主張在法律上並無理由。

15 參、得心證之理由：

16 一、原告主張其於107年8月28日與被告王家福簽定買賣契約，買
17 受門牌號碼新北市○○區○○街000號5樓房屋及所坐落之土
18 地應有部分5分之1等不動產，買賣總價金625萬元等語，並
19 提出不動產買賣契約書影本以為證據（見本院卷一第19至28
20 頁），且被告所不爭執，則原告此部分主張自堪採信；依系
21 爭不動產買賣契約書記載，該不動產買賣契約於賣方係由被
22 告葉雪梅以被告王家福之代理人與原告簽約，則該買賣契約
23 之締約當事人為原告與被告王家福二人之事實，當堪以認
24 定。

25 二、原告又主張前揭房屋存在有屋內天井加蓋違建及房屋滲漏水
26 之瑕疵，以起訴狀繕本之送達為撤銷簽訂系爭不動產買賣契
27 約之意思表示，並先位主張侵權行為損害賠償、不當得利
28 等，另備位主張被告應負物之瑕疵擔保責任及債務不履行
29 不完全給付責任等語。但為被告等所否認，並以前詞資為抗
30 辯。經查：

31 (一) 關於前揭房屋滲漏水部分，經本院囑託台灣營建防水技術

協進會鑑定結果為：「九、鑑定分析及結果：1、有關【「新北市○○區○○街000號5樓」房屋目前有無漏水之情形？漏水之範圍、位置為何？】之現況探討及鑑定分析如下：(1)、經過民國109年7月30日鑑定初勘及110年3月18日鑑定會勘之兩次勘查，本案鑑定標的物「新北市○○區○○街000號5樓」房屋（下稱5樓房屋）為「長型街屋」型式之建築物。其兩側牆壁有明顯之滲漏水情形。該滲漏水情形已持續一段時間，兩次鑑定勘查時，已呈現乾固之水漬痕跡現象。(2)、滲漏水之範圍，分布於靠日新街162號側牆壁之全段及靠日新街158號側牆壁之後半段。滲漏水之位置，分別為靠日新街162號側之樓梯間牆壁、客廳牆壁、走道牆壁與主臥牆壁；及靠日新街158號側之次臥牆壁與主臥牆壁。詳附件(八)照片(3)至照片(18)。

2、【如有漏水，其漏水之原因為何？】部分之現況探討及鑑定分析如下：(1)、【5樓房屋】之兩側牆壁，經過【外牆灑水測試】後，在包含：1. 基本目視判斷，詳附件(八)照片(27)至照片(32)。2. 進行【水分計】對比測試，詳附件(八)照片(33)至照片(60)。3. 以【紅外線熱顯像儀】進行對比檢測，詳附件(八)照片(61)至照片(72)。可以確定滲漏水是透過對外牆壁而進入到【5樓房屋】室內的。(2)、因此，【5樓房屋】其漏水之原因為：雨水，經過「失去防水功能」的外牆，進到室內牆壁，造成漏水現象。

3、【在前揭房屋有無曾經施作防水工程之痕跡？如有，該曾施作防水工程位置之目前是否能發揮防水效能？耐久性如何？】之鑑定分析如下：(1)、由【5樓房屋】兩側外牆面之觀察，很明顯地，其表面已塗上一層彈性水泥，詳附件(八)照片(73)至照片(76)。因此，有曾經施作防水工程之痕跡。(2)、由前揭所執行之滲漏水測試結果。已證明該曾施作防水工程之位置，目前未能發揮其防水效能。(3)、前揭所施作之防水工程，經由外觀所觀察研判，其施工品質不佳並有裂縫存在。且無法確認，其最

外層是否另外施作耐候性塗料為保護層。因此，對其耐久性仍有存疑。4、【如前揭房屋目前仍有漏水存在，請提出修復方法、項目及估算修復費用。】之鑑定分析如下：

(1)、【5樓房屋】外牆防水工程之修復方法、項目，包含：1. 兩側外牆原素面清洗及整理。2. 原牆面之彈性水泥裂縫檢查及修補施作處理。3. 外牆施作牆面丙烯酸防水塗料處理。4. 外牆表面施作純丙烯酸抗UV面漆塗料（抗候塗料）厚0.4mm處理。（以上項目須以高空繩索作業施作）。(2)、【5樓房屋】外牆防水工程之估算修復費用，包含：以高空繩索作業施作之設備及工資、彈性水泥、丙烯酸防水塗料（連工帶料）處理等，總價為新台幣貳拾柒萬肆仟元整。詳附件(七)修復費用估算價目表。(3)、【5樓房屋】內側牆壁等之修復時機，須待外牆防水工程已修繕完成，並經過一段時間觀察後，確認無漏水後，再予執行修復施工【5樓房屋】內側牆壁具體修復損害現狀的方式如下：1. 先行敲除【5樓房屋】已有水漬之牆壁表層等，並運離廢棄物。2. 針對【5樓房屋】牆壁已產生白華部分，先進行表面打除及整平工作。再以白華的表面處理修繕步驟修繕。3. 牆面白華的表面處理修繕步驟為：1. 以刮刀先行剷除表面白色凝結物。2. 再以鋼刷等工具清除表面污垢及水泥粉刷層至原始水泥砂漿層（但若水泥砂漿層之劣化已相當嚴重時，須將之全面打除至紅磚呈現出來為止後，再重新作一次披粉刷。），再以水將打除面全面清洗乾淨。3. 於原水泥砂漿面（或新粉刷面）上，塗水保持濕潤後，再塗佈矽酸質系塗佈防水材，分2次塗刷，約1mm厚即可。4. 能於其上再塗膜一層彈性水泥，則效果會更好。5. 亦可直接於其上再作一次1:2水泥砂漿粉刷層。6. 最後刷上同顏色水泥漆（視其表面之材質而決定）。4. 【5樓房屋】內側牆壁之估算修復費用，包含：敲除牆壁表層牆面白華處理、牆面表層批土油漆及廢棄物清除運棄等，總價為新台幣壹萬柒仟伍佰元整。詳附件(七)修復費

用估算價目表。」、「5、綜上所述，鑑定結果研判如下：（一）……1. 目前有漏水之情形。2. 漏水之範圍、位置為：靠日新街162號側之樓梯間牆壁、客廳牆壁、走道牆壁與主臥牆壁及靠日新街158號側之次臥牆壁與主臥牆壁。（二）……其漏水之原因為：雨水，經過「失去防水功能」的外牆進到室內牆壁，造成漏水現象。（三）……前揭房屋有曾經施作防水工程之痕跡。該曾施作之防水工程位置，目前未能完全發揮防水效能。且對其防水工程材料之耐久性仍有存疑。（四）……漏水必要修復費用：1. 【5樓房屋】內側牆壁修復費用，詳附件(七)估算價目表；經估算價格為新台幣17,500元整。2. 【5樓房屋】外牆防水工程等修復費用，詳附件(七)修復估算價目表；經估算價格為新台幣274,000元整。」等語，此有台灣營建防水技術協進會110年4月20日鑑定報告書可參。原告主張該房屋有滲漏水之情形存在一節，當屬可採。

（二）關於前揭房屋是否有違建部分，另經本院囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑定結果為：「七、評估價值結論：勘估標的係坐落於新北市○○區○○街000號五樓之不動產，本報告基於估價目的為法院訴訟損害賠償事件不動產資產價值認定之參考，價格種類為正常價格，價格日期為107年8月28日，考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的現行不動產市場條件下之合理評估價值。經本所估價師以專業意見針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用之情況進行分析後，採用比較法、收益法之直接資本化法等估價方法進行評估，評估結果說明如下：（一）勘估標的不含天井、無漏水條件下之正常價格為新臺幣5,979,740元。（二）漏水情況對於房屋交易價格之減損影響為新臺幣566,800元。（三）漏倘若漏水經過修復，其對於交易價格之影響為新臺幣164,191元。（四）前揭房屋依原設計圖及現場比對，是否有原設計為天井部

分有違法建築之情形？說明：前揭房屋依原設計圖及現場勘查比對，勘估標的天井已有頂蓋、牆壁，且與勘估標的室內空間合併使用中。（五）若有增加此一違建，對於房屋交易價格之影響為若干？該違章建築部分，得否補正？若屬不能補正，對於房屋交易價格之影響為若干？該違章建築部分若遭拆除，則對於房屋交易價格之影響又為若干？1. 天井依據「新北市違章建築拆除優先次序表」，勘估標的屬於D類、次序8之天井違章建築。新北市對於D類違建處理方式：所列D類別且未經排定拆除期程或未列專案者，由本府拆除大隊拍照建檔列管，不另行寄發行政處分；發布實施前已寄發之認定通知書符合前開情形者，亦同。故勘估標的天井部分依據本案所蒐集之資料，無法登記為勘估標的面積之一部分。2. 在天井增建部分，天井面積約3.3192坪，根據收益法計算，每坪年淨收益為新臺幣2,984元，淨收益資本化率1.43%，殘餘耐用年數為25.7年，根據估價條件之說明，天井價格為新臺幣63,807元/坪，總值為新臺幣211,788元。3. 若有增加此一違建，勘估標的價格為天井價格新臺幣211,788元+產權範圍價格新臺幣5,979,740元=新臺幣6,191,528元。4. 若屬不能補正，勘估標的產權範圍可加計天井之使用價值，則勘估標的價格為新臺幣6,191,528元。5. 該違章建築部分若遭拆除，則勘估標的僅為產權範圍之正常價格，該金額為新臺幣5,979,740元。」等語，此有社團法人新北市不動產估價師公會111年1月24日(110)估字第012號估價報告書可參。可見該房屋，除有頂樓加蓋之違建，另有天井部分加蓋之違建情形存在，原告此部分主張亦堪以採取。鑑定估價之房屋價值若包含天井加蓋部分合計為6,191,528元，與雙方約定之買賣總價625萬元相近。

（三）按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。

但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。經查，本件買賣標的房屋存有滲漏水之情形，其修復費用經估算屋內牆壁部分需17,500元，外牆防水工程等修復費用需274,000元，合計291,500元；另天井加蓋違建部分估價為211,788元，二者合計503,288元。本院審酌雖然前揭房屋為83年間建築完成，屋齡較久，難免有需要維修之處，而其中房屋滲漏水部分雖可以修復而補正瑕疵，但原建築設計有天井部分，現況為加蓋違建與房屋室內空間合併使用（參見前揭估價報告敘述之房屋現狀），若將該原為天井處違建拆除，對於該房屋之使用遠較拆除樓頂加蓋違建之影響更大，參以經鑑定結果該房屋瑕疵達原買賣總價之8%以上（ $503,288 \div 6,250,000$ ），堪認為上開二項瑕疵之存在，顯然已經相當程度減損原告買賣系爭不動產之價值，原告主張解除系爭不動產買賣契約一節，當堪以採取。至於被告王家福等抗辯原告於108年間發見瑕疵後，延至109年間始起訴請求，已經不得請求等語，但為原告所否認；然查，前揭房屋係於107年11月15日交屋，原告於翌年108年間發現漏水，於108年7月間透過仲介轉告出賣人即被告王家福，當不逾民法第365條第1項所定之期限，被告王家福此部分抗辯乃非可採。

（四）原告主張其買受前揭不動產，受被告王家福及其代理人被告葉雪梅隱瞞上開房屋有前揭瑕疵存在而為買受之意思表示等語，然上開房屋雖存有前揭瑕疵，但並不得直接認為被告王家福及其代理人葉雪梅有施用詐術使原告陷於錯誤及侵權行為之事實，原告先位主張撤銷意思表示，並請求被告王家福、葉雪梅應負侵權行為損害賠償、返還不當得利等節，自無可採。然原告備位主張出賣人應負出賣人之

01 瑕疵擔保責任等語，則屬可採。從而，原告與被告王家福
02 間就前揭不動產之買賣契約關係，當因原告解除契約而消
03 滅一節，堪以認定。

04 (五) 按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另
05 有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所
06 受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應
07 附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或
08 為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、
09 受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，
10 已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之
11 限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因
12 其他事由，致不能返還者，應償還其價額。」，民法第25
13 9條定有明文。本件原告與被告王家福間之買賣契約既經
14 解除，締約雙方自應依民法第259條規定互負回復原狀之
15 義務，且依民法第260條規定，解除權之行使，不妨礙損
16 害賠償之請求。爰就原告之請求項目分別審酌如下：

- 17 1、不動產買賣總價625萬元，雙方間買賣契約既已解除，由
18 他方所受領之物自應返還與對方，原告已經支付之買賣價
19 金共625萬元，出賣人即被告王家福自應返還與原告。
- 20 2、代書費及交易過程應納稅捐：包含稅金、履約保證手續費
21 及代書代辦費用等合計48,537元，關於金額部分為被告王
22 家福所不爭執，並有原告提出之通訊紀錄影本可佐證（見
23 本院卷一第279頁），而系爭買賣契約既因解除而對原告
24 無利益，上開稅捐、手續費、代辦費等均屬無益支出，屬
25 於損害之一部，原告請求被告王家福應賠償與原告等語，
26 當可採取。
- 27 3、交屋後支出之有益費用：原告於受領買賣標的房屋後，支
28 出水電設備整修費用90,000元、主臥室落地窗換新費用2
29 5,000元、冷氣安裝費用78,000元、一樓出入口拆遷費用1
30 8,000元，合計211,000元，因上開設備附著於前揭房屋
31 上，依民法第259條第5款規定為支出有益費用，得請求出

賣人即被告王家福負擔之。

5、房屋稅及地價稅：共12,023元，稅捐本為房屋所有權人應負擔之義務，前揭不動產既因買賣契約解除而回歸為被告王家福之財產，依前揭法條規定亦屬於保存房屋、土地之有益費用，此部分稅捐應由被告王家福負擔之。

4、火災及地震保險費：共5,116元，為房屋保存所支出之有益費用，同上述稅捐之負擔，應由被告王家福負擔。

6、申請貸款費用及已支出貸款利息：原告為申請貸款支出費用9,710元，另已經繳納貸款258,879元等共268,589元，並提出銀行存摺影本以為證據，此部分乃原告因系爭買賣契約業已解除而支出之無益費用，應屬於原告因解除契約所受損害，原告請求被告王家福賠償，當屬可採。

7、原告支付與仲介之服務費：原告支付萬昌不動產股份有限公司（下稱萬稱不動產公司）仲介服務費125,000元，有統一發票影本為證據（見本院卷一第311頁），則此部分亦屬於無益之支出而為原告因解除契約所受損害，原告請求被告王家福賠償一節，當屬可採。至於原告主張以三倍計算其損害，因該加倍懲罰性賠償乃依消費關係對於違約之企業經營者請求之懲罰性賠償，並非因被告王家福之違反買賣契約所生之損害範圍，此部分自不得向原告王家福請求，原告此部分主張並無可採。

8、關於原告請求之漏水損害566,800元及天井違建瑕疵損害211,788元部分，因原告已經解除買賣契約，系爭買賣標的房屋即應照原狀返還出賣人即被告王家福，該部分自非原告之損害範圍，原告此部分屬於為不當之請求，不應准許。

9、綜上，原告所得向被告王家福請求返還之價金及損害賠償金額合計為6,920,265元。然原告雖提出其主張之損害項目及金額如111年10月5日提出之言詞辯論意旨狀之附表，但並未變更其請求之金額，故原告對於被告王家福之請求於其聲明之625萬元範圍內，應堪認為有理由。

01 (六) 綜上所述，原告主張依其與被告王家福間之不動產買賣契
02 約之法律關係，主張解除契約，請求被告王家福負債務不
03 履行之損害賠償責任，於625萬元及自起訴狀繕本送達被
04 告王家福翌日即109年4月2日（送達回證見本院卷一第59
05 頁）起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息之範圍
06 內，為有理由。至於被告王家福抗辯原告已經使用該房屋
07 數年而獲有利益，主張抵銷等語，然以買賣雙方當事人於
08 解除買賣契約後，應負回復原狀之義務，業如前述，然關
09 於雙方於標的物與價金交付後，而尚未互相返還之前，買
10 受人固受有使用之利益，出賣人亦獲得收到價金而有孳息
11 之利益，二者應等同視之，而有損益相抵之適用，而無另
12 行計算各別所獲利益而再予以抵銷之必要，被告王家福所
13 為此部分抵銷之抗辯乃無可採。

14 三、關於被告葉雪梅、帷辰股份有限公司、廖易鴻部分：

15 (一) 原告主張被告葉雪梅應與被告王家福負連帶賠償責任等
16 語，但為被告葉雪梅所否認。經查，原告與被告王家
17 福就前揭不動產簽定買賣契約，固係由被告葉雪梅以被告
18 王家福代理人之身分在買賣契約書上簽名，然代理人於代
19 理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生
20 效力，民法第103條第1項規定甚明，則關於原告本於買賣
21 契約所得向出賣人主張之權利，僅得對被告王家福行使
22 之，不得請求代理人即被告葉雪梅亦應與出賣人本人即被
23 告王家福負連帶賠償責任。至於原告主張依侵權行為請求
24 損害賠償部分，因本件原告與被告王家福間屬於因買賣關
25 係所生之債務不履行之損害賠償，原告並未能舉證證明出
26 賣人即被告王家福與其代理人即被告葉雪梅有共同施用詐
27 術對原告為侵權行為之有利於己之事實，其此部分主張並
28 無可採，已如前述，則原告主張被告葉雪梅應與被告王家
29 福負連帶賠償責任，自屬無理由。

30 (二) 另被告帷辰股份有限公司（下稱帷辰公司）為被告王家福
31 所委任之仲介公司，與被告王家福定有委任契約，於系爭

01 不動產買賣關係上屬於出賣人王家福之輔助人或代理人，
02 被告廖易鴻則係被告惟辰公司僱用之仲介人員，其於履行
03 與被告王家福間之委任契約時，縱有疏失而導致其委任人
04 即被告王家福在履行與原告間之買賣契約時應負擔損害賠
05 償責任，乃屬受任人即被告惟辰公司對於其委任人王家福
06 應負擔何種契約責任問題，且出賣人王家福對於原告並不
07 負侵權行為損害賠償責任，業如前述，原告自無任何直接
08 對出賣人王家福之受任人為請求賠償之權利，是以，原告
09 請求賣方王家福委託之仲介公司被告惟辰公司及其所僱用
10 之人員被告廖易鴻應與出賣人即被告王家福負擔連帶賠償
11 責任一節，自屬無理由。

12 四、關於被告萬昌不動產股份有限公司、陳勝旗、張素芬部分：

13 （一）原告主張被告萬昌不動產股份有限公司（下稱萬昌不動產
14 公司）受其委任擔任買受系爭房地不動產之仲介，收取原
15 告支付之仲介服務費125,000元一節，為被告萬昌不動產
16 公司所不爭執，並有統一發票影本2紙在卷可參（見本院
17 卷一第311頁），則原告此部分主張自堪信為真實。原告
18 又主張被告萬昌不動產公司未善盡其受委任處理事務之責
19 任，未發覺系爭買賣標的房屋內有天井違建之情形存在等
20 語，亦為被告萬昌不動產公司所不爭執，衡以系爭房屋位
21 於樓頂之違建固屬以目視即可發覺，且為出賣人已經註明
22 於說明書之狀況，而位於房屋室內之天井加蓋違建因與房
23 屋室內使用空間合為一體，為目視所不能當場發現者，但
24 被告萬昌不動產公司為專業之仲介業者，得調取房屋登記
25 資料、建築資料等比對現狀，而得對其委任人即原告提出
26 報告，而非僅為促成交易成立賺取仲介報酬而疏於調查房
27 屋狀況，而今造成原告與被告王家福間之買賣契約因有該
28 項瑕疵而解除，原告主張被告萬昌不動產公司應負債務不
29 履行之損害賠償責任，而應返還其所收受之服務報酬125,
30 000元一節，當屬可採。

31 （二）按「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損

01 害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因
02 重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，
03 因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償
04 金。」，消費者保護法第51條定有明文。本件原告主張被
05 告萬昌不動產公司為消費者保護法所定之企業經營者，其
06 所提供之服務造成原告之損害，原告得請求被告萬昌不動
07 產公司賠償懲罰性賠償一節，應屬可採。本院審酌被告萬
08 昌不動產公司係因疏失而未善盡調查之責，使系爭買賣契
09 約無法順利完成，認為原告此部分請求應以被告萬昌不動
10 產公司所收取之報酬金額之50%計算即62,500元為適當，
11 從而，原告此部分請求於187,500元及自追加起訴狀繕本
12 送達被告萬昌不動產公司翌日即110年9月30日（送達回
13 證：本院卷一第469頁）起至清償日止按週年利率百分之
14 五計算之利息。範圍內方屬可採。

15 （三）至於陳勝旗、張素芬等二人部分，該二人為被告萬昌不動
16 產公司之受僱人，為被告萬昌不動產公司執行受原告委任
17 之事務，與原告間並無何直接法律關係存在，且其執行其
18 雇主即被告萬昌不動產公司所交付之職務，對於被告萬昌
19 不動產公司履行受委任處理事務固有前揭不符合契約本旨
20 之情形，但對於委任人負賠償責任之人仍為受原告委任之
21 被告萬昌不動產公司，原告尚不得直接對受任人之受僱人
22 為直接之請求，故原告此部分請求乃無可採。

23 五、綜上所述，原告主張依據買賣之法律關係，於解除買賣契約
24 後，請求回復原狀及請求賠償，於被告王家福應給付原告62
25 5萬元及自起訴狀繕本送達被告王家福翌日即109年4月2日起
26 至清償日止按法定利率年息百分之五計算之遲延利息之範圍
27 內為有理由，應予准許；另於被告萬昌不動產公司應給付原
28 告187,500元及自追加起訴狀繕本送達被告萬昌不動產公司
29 翌日即110年9月30日起至清償日止按週年利率百分之五計算
30 之利息之範圍內為有理由，亦應予准許。然上開二名被告應
31 給付範圍有重疊之125,000元部分，於該二名被告任一人為

給付或因其他原因消滅其債務時，其他人於其給付或債務消滅範圍內，亦同免其給付責任。至於原告之請求超過上開範圍部分則為無理由，應予駁回。

肆、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額就原告勝訴部分俱准許之；至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

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

陸、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 27 日
民事第六庭 法 官 許瑞東

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 27 日
書記官 曾怡婷