

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1677號

原告 吳金蓮

訴訟代理人 余席文律師

被告 陳美麗

訴訟代理人 王耀星律師

被告 陳泓宇

永慶房屋仲介股份有限公司

上一人

法定代理人 孫慶餘

共同

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國112年7月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
件原告對被告陳美麗部分之請求權基礎（即訴訟標的之法律
關係）原為民法第359條、第179條規定及民法第227條第1項
準用第226條第1項規定，嗣追加民法第360條規定為請求權
基礎。又原告訴之聲明原為：(一)被告陳美麗應給付原告新臺
幣（下同）245萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告陳泓宇、永慶房屋

01 仲介股份有限公司（下稱永慶公司）應連帶給付原告245萬
02 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
03 計算之利息。(三)前二項給付，如任一被告為給付，其餘被告
04 於給付範圍內，免除給付責任。(四)被告永慶公司應給付原告
05 294萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
06 分之5計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行；嗣變更
07 為：(一)被告陳美麗應給付原告127萬4490元及自起訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被
09 告陳泓宇、永慶公司應連帶給付原告127萬4490元及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
11 息。3.前二項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範
12 圍內，免除給付責任。4.被告永慶公司應給付原告176萬449
13 0元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
14 計算之利息。5.願供擔保請准宣告假執行。查原告所為上開
15 訴之追加及變更，係基於被告陳泓宇、永慶公司仲介其向被
16 告美麗購買門牌新北市○○區○○路000號18樓房地（下稱
17 系爭房屋）之同一基礎事實，且屬減縮應受判決事項之聲
18 明，合於前揭法律規定，應予准許。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)被告陳美麗部分：

- 22 1.原告與被告陳美麗於民國107年1月11日就系爭房屋簽訂買
23 賣契約，約定價金為2,450萬元，並於同年2月23日交屋。
24 被告陳美麗於房屋現況說明書第21項，明確告知有「屋內
25 有撒水設備」，亦在不動產說明書承諾「本案同樓層或上
26 下樓梯間有屋內撒水設備可使用」，因此，被告陳麗美自
27 應對系爭房屋與其管線設備，負擔物之瑕疵擔保責任。
- 28 2.然而，系爭房屋所在之鹿特丹特區管理委員會（下稱系爭
29 社區管委會、鹿特丹特區則稱系爭特區）於110年1月14日
30 請鑫邦機電行維修系爭社區消防管線，但社區管理中心卻
31 約於110年2月4日上午11時許，緊急通知原告家中有屋內

漏水，經原告返家後查看，發現乃消防管線破損，更因此造成原告家中之傢具、裝潢、天花板結構毀損。

3.後經原告質之系爭社區管委會，始知系爭社區之消防管線早已破損，自動撒水頭亦不堪使用，完全欠缺消防安全功能，才於系爭社區管委會請消防廠商供水時，造成原告之屋內嚴重漏水，原告即發現消防設備欠缺其應有之功能與效用。因此，被告陳美麗將系爭房屋交付予原告時，其「屋內撒水設備」與「消防管線」即已處於不堪用之狀態，欠缺消防設備通常之效用，顯屬於「瑕疵給付」，被告陳美麗自應對此負擔物之瑕疵擔保責任與不完全給付之責。

4.原告此後屢請被告陳美麗出面解決，但被告陳美麗僅出示一紙聲明書，表示其並未更動室消防管線，即相應不理。然無論被告陳美麗有無更動系爭房屋之消防管線，依據各類場所消防安全設備設置標準第17條規定，建築物在11層以上之樓層，樓地板面積在一百平方公尺以上者，應設置自動撒水設備。系爭房屋既欠缺有效之「屋內撒水設備」與「消防管線」，顯然已有房屋效用與價值之重大瑕疵。因此被告陳美麗均應負擔出賣人之瑕疵擔保責任。

5.系爭房屋內之自動撒水設備，經原告委託安結工程有限公司，評估其修復所需之必要費用，至少需127萬4490元，嘉德造機有限公司開立消防設備配管估價單，起碼需66萬3915元。另案（按即原告請求系爭社區管委會及鑫邦機電行修復漏水等事件，目前由本院110年度訴字第1510號審理中）新北市建築師估價師公會之鑑定報告書，有關因消防設備毀損所致生之損害，共為99萬7235元，因此，被告陳美麗未依照買賣契約之本旨，交付無瑕疵之房屋設備及公共設施予原告，被告自應對於交屋時之消防設備毀損狀態，賠償原告修復費用127萬4490元，是原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規定有關不完全給付或民法第359條有關減少價金、第179條不當得利、第360條有關損害

01 賠償請求權規定，請求被告陳美麗賠償其所受損害，並請
02 求擇一為原告有利之裁判。

03 (二)被告永慶公司、陳泓宇部分：

- 04 1.依不動產經紀業管理條例第24-2條第1款、第3款、第4款
05 規定：「經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面同意，
06 得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提
07 供雙方當事人類似不動產之交易價格。三、提供買受人關
08 於不動產必要之資訊。四、告知買受人依仲介專業應查知
09 之不動產之瑕疵。」此為保護他人之法律。
- 10 2.被告永慶公司受買賣雙方之委任，居間系爭房屋買賣並收
11 取報酬，被告陳泓宇則受雇於被告永慶公司，為經紀人營
12 業員。被告永慶公司、陳泓宇向原告收取仲介報酬24萬50
13 00元，以買賣仲介不動產為業，明知依照消防法規11樓以
14 上之高樓層建築物，必須強制安裝自動消防撒水管線，以
15 確保消費者與買受人之居住人身安全。而系爭社區自95年
16 起迄至110年，每年消防檢驗均不合格，甚至A-18(系爭房
17 屋所屬樓層)，更於97年許出現自動撒水設備、或火警自
18 動警報設備之毀損，制水閥更遭關閉，末端查驗閥放水壓
19 力不足、自動撒水設備住戶端管系失壓、自動警報逆止閥
20 及分戶閥關閉等缺失，多次遭新北市政府消防局（下稱消
21 防局）列管與裁罰，此均為被告永慶公司、陳泓宇在仲介
22 房屋交易時對於攸關消費者人身安全、居住品質、房屋價
23 值之重要交易事項，必需善盡調查之義務。惟被告永慶公
24 司、陳泓宇未善盡調查義務，於不動產說明書內，對原告
25 錯誤告知「本案同樓層或上下層樓梯間有屋內撒水設備可
26 使用」等情，使原告陷於錯誤買受系爭房屋，但卻完全欠
27 缺消防自動撒水管線之救災作用，且使原告修復室內消防
28 自動撒水設備，至少需耗費127萬4490元，因此對於被告
29 永慶公司、陳泓宇未善盡仲介調查義務與告知義務，原告
30 自得依民法第184條第2項、第188條第1項、第544條、不
31 動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法（下稱

消保法)第7條第3項之規定,請求被告永慶公司、陳泓宇連帶給付127萬4490元,並與被告陳美麗均對此負不真正連帶債務之責任。

3.另按消保法第51條規定:「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,得請求三倍以下之懲罰性賠償金,因過失所致之損害,得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」民法第571條規定:「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,或違反誠實及信用方法,由相對人收受利益者,不得向委託人請求報酬及償還費用。」被告永慶公司乃企業經營者,違反不動產經紀業管理條例第24-2條之規定,未善盡查證與告知義務,致原告買受系爭房屋而受有損害,原告自得依消保法第7條第3項請求被告賠償損害;甚至因其行為違反誠信原則,致出賣人即被告陳美麗就系爭房屋受有客觀上顯不相當之價值利益,從而原告已支付予被告永慶公司之服務費用24萬5000元,亦可依消保法第7條第3項、民法第544條之規定,請求賠償予原告,故原告可另依消保法第7條第3項、第51條之規定,再請求被告永慶公司「加倍」賠付原告修復消防設備費用127萬4490元及「加倍」賠償原告已付之服務費用金24萬5000元,合計176萬4490元(計算式:1,274,490+(245,000×2))。

(三)並聲明:

- 1.被告陳美麗應給付原告127萬4490元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息百分之5計算之利息。
- 2.被告陳泓宇、永慶公司應連帶給付原告127萬4490元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息百分之5計算之利息。
- 3.前二項給付,如任一被告為給付,其餘被告於給付範圍內,免除給付責任。
- 4.被告永慶公司應給付原告176萬4490元及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息

5.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告陳美麗則以：否認107年2月23日兩造因買賣關係就系爭房屋交屋時，有原告所稱之「屋內撒水設備確有瑕疵存在」之事實，且依原告所提證物無從證明有上開事實存在，亦無從證明確有其所稱「110年2月4日鑫邦機電行施作前，被告於約3年前交屋時所交付原告之消防設備（「屋內撒水設備」與「消防管線」）即已處於不堪用之狀態，欠缺消防設備通常之效用之事實。簡言之，綜觀原告所述內容根本無法即跳躍性得出「被告於約3年前交屋時所交付原告之消防設備（「屋內撒水設備」與「消防管線」）即已處於不堪用之狀態，欠缺消防設備通常之效用」之推論前提，遑論基此前提得以推知「被告負有瑕疵擔保責任」之論述（因為原告連被告陳美麗於兩造交屋時所交付之房屋確實存在瑕疵之前提事實乙節，根本毫無證據支持，亦無立論之依據），是以，原告基於物之瑕疵擔保之前提，所為衍生之相關民法第359、179、227條請求權基礎為本件之請求實無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴之訴駁回；如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告永慶公司、陳泓宇則以：

(一)本件原告所指之「消防管線」、「室內撒水設備」係屬建築法第10條規定所指之建築物設備，即敷設於建築物內之消防設備，而該消防設備係為供所有住戶共同使用，且消防管線之給水、排水係屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共有部分，雖有部分管線設備位於專有部分，是依公寓大廈管理條例第7條第1項第5款規定自不得約定為專有部分（92年1月7日內政部台內營字第0910085686號、98年5月26日內政部營署建管字第0980003704號函釋）。準此，本件消防管線及室內撒水設備既不得約定為專有部分，則系爭房屋因系爭社區管委會逕行於消防管線內給水致原告受有損害之情，亦應由原告向系爭社區管委會請求，原告受有損害之原因，與被告

永慶公司、陳泓宇無相當之因果關係，原告以被告永慶公司、陳泓宇為求償之對象，並非可採。再者，本件消防管線及室內撒水設備所致系爭房屋之損害主因，係因系爭社區管委會所致，而非被告等人，更遑論系爭房屋於107年1月成交時均無此情發生，而系爭社區係於同年11月進行定期消防安檢，並於次年1月發見末端查驗管無壓力（即管內無水無壓力，有水有壓力）無法進行撒水，故遭舉發違規，109年12月再次進行消防安檢仍未過，直至110年初系爭社區管委會、機電公司進行檢修注水，始致生本件之損害。此外，原告業已就本件之損害，另案向系爭社區管委會及鑫邦機電行提出損害賠償，且由原告於該案之主張「…請求被告鹿特丹特區管理委員會（下稱鹿特丹管委會）應將設置於起訴狀附圖所示公共梯間之天花板內連通至新北市○○區○○段0000○○號建物層次第19層與頂樓平台間之消防管線，修復至不漏水狀態。…」等語，益徵原告就「消防管線」、「室內撒水設備」非屬專有部分，應向系爭社區管委會求償乙節甚明。

(二)本件標的物現況說明書第21項「本標的同樓層或上下層樓梯間是否有消防設施」勾選「是」，項目包含滅火器、消防栓及屋內撒水設備，亦在不動產說明書重要注意事項處，提及「本案同樓層或上下層樓梯間有屋內灑水設備可使用。」準此，被告陳泓宇係依符合內政部應記載及不得記載規定之標的物現況說明書、不動產說明書，並清楚告知原告系爭房屋相關必要資訊，包含原告所指之消防設備即消防管線、室內撒水設備等，且其上更有原告之簽名確認甚明，是原告執此認被告陳泓宇有違反不動產經紀業管理條例第24-2條第1項第1款、第3款及第4款等規定，應非可採。再者，本件消防設備漏水致原告受有損害之原因，係因系爭社區消防管線不堪使用，而系爭社區管委會逕行給水所致，縱被告陳泓宇為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，例如社區消防管線及室內撒水設備等，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能

01 力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認其現
02 狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存
03 在，即認其有違居間人之調查及報告義務。從而，系爭房屋
04 現場既有完整室內撒水設備，被告陳泓宇亦不可能為測試撒
05 水設備，而特地爬上將近二層樓挑高之系爭房地天花板，干
06 冒室內傢俱淋濕、毀損之風險，再點火測試是否會撒水，僅
07 能以外觀目視所及檢查與賣方於現況說明書所填載內容是否
08 相符，原告遽認被告陳泓宇有所疏失，違反上開不動產經紀
09 業管理條例規定，並依民法第184條第2項規定向其求償，顯
10 無理由。被告陳泓宇並無違反上開不動產經紀業管理條例規
11 定，原告自無由命被告永慶公司依民法第188條第1項、不動
12 產經紀業管理條例第26條第2項規定負連帶賠償責任。

13 (三)原告復主張消保法第7條第3項、第51條規定，請求被告永慶
14 公司再賠償房屋減損127萬4490元（原起訴請求245萬元），
15 並加倍賠償原告已付之服務費即49萬元。惟消保法第7條規
16 定應負之賠償責任，應以商品或服務在性質上有發生安全或
17 衛生上之危險性，始足當之。亦即消費者因使用商品或接受
18 服務而致生固有利益之損害，且此損害係因商品或服務之缺
19 陷所致者，方適用消保法，若單純係商品或服務本身有瑕疵
20 者，而商品或服務並無安全或衛生上之危險，應回歸適用民
21 法規定，否則消費者保護法豈非可取代一切與交易有關之民
22 事損害賠償法律規定，此顯非立法之目的。換言之，消保法
23 第7條之適用，必須企業經營者提供之商品或服務有安全或
24 衛生之危險，造成消費者或第三人之損害時，方有適用餘
25 地。而被告永慶公司提供之服務，係不動產之居間仲介，並
26 無安全或衛生上之危險，參照前開說明，無消保法第7條之
27 適用，故原告為此依消保法請求被告永慶公司負侵權行為損
28 害賠償責任，並請求懲罰賠償金，並無理由。

29 (四)退萬步言之，倘認本件之損害原因係屬被告陳美麗、陳泓宇
30 及永慶公司等人所致，然損害賠償之目的，在於填補所生之
31 損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀

態」，是原告因消防設備漏水所致之家具或其他損害，尚應
衡酌折舊因素。經被告細譯原證8「原告裝潢家具損失」，
其中第1、3、4張估價單並無任何店家蓋印，其上之估價是
否合理、有無折舊之情，均屬有疑。第5張雙慶工程行估價
單，其上均係廚房、廁所、後陽台之設備，顯與系爭房地受
有漏水損害之處，並無相當因果關係。又原告於另案主張其
之損害僅45萬8,500元，然本案所提之損害單據金額卻多出5
萬1500元？更遑論原告亦未就其主張之價值減損金額提出任
何計算方式，甚或係相關證明或認定，是其起訴主張恐屬有
疑等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴之訴及假執行之聲請
均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

四、查本件原告於107年1月11日經由被告永慶公司營業員即被告
陳泓宇之居間仲介，向被告陳美麗購買系爭房屋，約定總價
為2,450萬元，並於同年2月23日交屋，原告已支付居間服務
報酬24萬2450元予被告永慶公司；系爭房屋出售前，被告陳
美麗在系爭房屋「標的物現況說明書」第21項「本標的同樓
層或上下樓梯間是否有消防設施」勾選「是」，項目為：
「滅火器、消防栓、屋內撒水設備」，被告陳泓宇、永慶公
司在「不動產說明書」之【重要注意事項欄】註明「本案同
樓層或上下樓梯間有屋內撒水設備可使用」；110年1月14日
系爭社區管委會請鑫邦機電行維修社區消防管線，社區管理
中心於110年2月4日上午11時許，緊急通知原告家中有屋內
漏水，造成原告家中之傢具、裝潢、天花板結構毀損等情，
有原告提出之不動產買賣契約書、被告永慶公司交屋稅費分
算表、標的物現況說明書、不動產說明書、張貼社區之公
告、漏水照片、損失估價單、被告陳泓宇名片、受僱經紀人
及營業員資訊及服務費付款收據等件影本為證（見本院卷一
第19至63頁、73至79頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真
實。

五、本院得心之理由：

(一)被告陳美麗部分：

01 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
02 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又物之出賣人對
03 於買受人，應擔保其物於危險移轉於買受人時無滅失或減
04 少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定
05 效用之瑕疵，民法第354條第1項前段固有明文。然買受人
06 如主張物之出賣人交付之物有瑕疵，自應就物之出賣人交
07 付之物有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。

08 2.原告主張：被告陳美麗交付系爭房屋予原告時，其「屋內
09 撒水設備」與「消防管線」已處於不堪用之狀態，欠缺消
10 防設備通常之效用，顯屬於「瑕疵給付」一節，雖據提出
11 原證14之消防局場所紀錄表影本、原證15之系爭社區管委
12 會於另案開庭陳述之筆錄影本、原證16之系爭社區與鑫邦
13 工程行簽訂之撒水主幹管分各戶前開關工程合約書影本、
14 原證17之系爭社區管委會第廿三屆管委會開會通知單影
15 本、原證18之對話錄音光碟與原告家中室內照片錄影電子
16 檔等件為證（見本院卷一第155至167頁）。惟查：

17 ①原證14之場所紀錄表係記載消防局自109年9月25日起至
18 110年5月10日止對系爭社區進行安全查察共13次之內
19 容，其違規事項固記載「自動撒水設備」，違規事實為
20 「末端查驗閥放水壓力不足(設置標準第43條)部分住戶
21 端失壓，自動警報逆止閥及分戶閥關閉」，然前開13次
22 之檢查時間均在系爭房屋107年2月23日交屋後2年7月至
23 3年2月餘，則能否以前開檢查紀錄表即認被告陳美麗於
24 交屋時，系爭房屋即有消防管線及室內撒水設備毀損之
25 瑕疵存在，顯有可疑？

26 ②依原證15之另案開庭筆錄內容，系爭社區管委會之訴訟
27 代理人雖有陳稱：「區權會確實有決議切斷消防管線供
28 水」等語，然縱令系爭社區有於被告陳美麗交屋前切斷
29 消防管線供水之情事，亦不能以之即可推論系爭房屋之
30 消防管線及室內撒水設備早已毀損之事實。

31 ③原證16之工程合約書乃系爭社區管委會就原證14之消防

局裁罰之違規事項與鑫邦工程行簽約，委請該工程行進行消防工程改善之契約文件，亦無從認定系爭房屋有消防管線及室內撒水設備早已毀損之情事。

④原證17之系爭管委會開會通知單記載開會時間由在系爭房屋交屋前之106年3月8日，然該通知單內之討論議題為：「一、社區歷屆委員產生辦法討論案。二、各棟蓄水池不銹鋼水蓋更新討論案。三、地下室連道地面維修初步討論案。四、社區戴運垃圾、水搭清洗廠商遴選研議案。五、社區各棟住戶家中漏、溢水處理程序討論案。六、總幹事每月收受逾期管理費程序討論案。七、住戶寵物於社區公共設施便溺規範討論案。」並無消防管線部分之討論，是亦無法以之作為系爭房屋消防管線及室內撒水設備早已毀損之證明。

⑤原證18之光碟內容部分，原告雖表示：時任社區主委喬銀生對原告也曾對坦承「社區住戶之消防設備已毀損，且管委會也將社區之消防水閥關閉至少長達十年之久」等語，惟縱令其內容屬實，然喬銀生所指之「社區住戶之消防設備已毀損」，究係指何住戶？是否全部住戶或一部分住戶，皆有所不明，當不能以之為系爭房屋交屋時，其消防管線及室內撒水設備已毀損之證據。

3.原告又主張：系爭房屋上方之消防管線，與社區之受信總機連動，被告陳美麗也從未變更管線，屬於共有部分。有關原告承買之買賣標的物，共有部分之消防管線與設備，自95年起迄至110年止，每年均消防檢驗不合格，甚至A-18(系爭房屋之樓層)更於97年許出現自動撒水設備、或火警自動警報設備之毀損，制水閥更遭關閉，末端查驗閥放水壓力不足、自動撒水設備住戶端管系失壓、自動警報逆止閥及分戶閥等缺失，區分所有權人會議紀錄更將A-18樓列為消防撒水系統消防缺失列管住戶，10樓以上住戶端設置室內撒水設備均已無法正常使用，消防缺失均未改善，甚至A棟18樓之住戶室內閘閥均乃處於停止供水之關閉狀

01 態，可證系爭消防設備早已毀損失效云云，並提出原證20
02 之新北市工務局110年9月23日新北工寓字第110814980號
03 函、原證21之消防局110年10月1日新北消預字第11018098
04 26號函、原證22之99年1月6日、104年12月9日、107年12
05 月5日系爭社區管委會會議紀錄及108年11月15日系爭社區
06 108年度區分所有權人會議紀錄、原證23之消防設備檢修
07 申報書等件影本為證（見本院卷一第195至227頁）。然
08 查，原證20之新北市政府工務局函文係就本院另案詢問公
09 寓大廈自動撒水設備係屬專有或共用部分所為之說明；原
10 證21之消防局函文內容，至多僅能證明系爭社區自95年迄
11 今之消防安全檢查多次不合格（例如：警報裝置故障、流
12 水檢知裝置水閥關閉等），原證22之會議紀錄亦僅能說明
13 系爭社區消防住戶端撒水失效遭消防局罰鍰之情，另原證
14 23之消防設備檢修申報書所附消防安全設備改善計畫書有
15 關【自動撒水設備檢查表】部分，係記載「1.住戶室內閘
16 閥關閉：A棟18F（左右）…2.B1棟-12灑水警報逆止閥關
17 閉」，均不足以證明被告陳美麗於交屋時，系爭房屋消防
18 管線及室內自動撒水設備已經毀損之情。

19 4.原告復主張：依106年度鹿特丹特區之消防安全設備檢修
20 申報書，可知有關自動撒水設備，因室內部分因無法進
21 入，根本不在檢驗範圍，因此107年10月12日系爭社區管
22 委會會議紀錄，也明確10樓以上撒水系統有缺失須改善，
23 系爭社區管委會也於另案筆錄中自陳早已切斷消防管線之
24 供水，甚至前主委喬銀生亦對原告坦承「消防水閥關閉至
25 少十年之久」，均可證被告陳美麗出賣系爭房地予原告
26 時，早已知悉社區之消防撒水管線與設備已經毀損而不堪
27 使用，卻未誠實告知予原告云云。另證人即106年度負責
28 系爭社區消防檢修之專技人員林利庭到庭證稱：「（問：
29 逆止閥測試是針對什麼管線測試？）檢查住戶的天花板的
30 灑水樓是否正常，但因我們不會進入住戶裡面，我們只會
31 在外面壓力是否會進入，如果壓力有出來就是正常，也有

可能住戶有修改，如果有壓力出來，就是表示發生火災時，水會出來，我們只能從外面查驗，一次測、二次測的壓力，與末端查驗管的壓力是否相似，開端是否有開，如果有就表示正常。（問：單純針對逆止閥的測試是否有辦法知道住戶端是正常？）沒有辦法，消防局的規定是一般要有灑水頭，如果住戶因裝潢將灑水頭移至他處或遮蔽，我們是不會知道，一次測、二次測都是在公設測試，沒有到住家檢查，消防法規沒有規定一定要到住家檢查。」等語（見本院卷二第205至206頁）。惟查，證人林利庭於106年就系爭社區為消防安全設備檢查時，無法進入住戶內部檢查自動撒水設備是否正常，及107年10月12月系爭社區管委會會議說明10樓以上撒水系統有缺失須改善，暨系爭社區管委會早已切斷消防管線之供水等節，僅能證明系爭社區之消防管線系統有缺失而應予改善，而無法推論被告陳美麗於107年2月23日交屋時，系爭房屋之「室內撒水設備」與「消防管線」與等消防設備已經毀損之事實。

5. 綜上，原告所舉證據並無法證明被告系爭房屋於107年2月23日交屋前，有「屋內撒水設備」與「消防管線」毀損或不堪使用之瑕疵存在。是以，原告民法第359條有關減少價金、第179條不當得利、第360條有關損害賠償請求權，或依民法第227條第1項準用第226條第1項規定有關不完全給付規定，請求被告陳美麗賠償所受損害127萬4490元，並請求本院擇一為其有利之裁判，並非可取。

(二)被告永慶公司、陳泓宇部分：

1. 原告主張：被告永慶公司、陳泓宇向原告收取仲介報酬24萬5000元，以買賣仲介不動產為業，明知依照消防法規11樓以上之高樓層建築物，必須強制安裝自動消防撒水管線，而系爭社區自95年起迄至110年，每年消防檢驗均不合格，甚至A-18(系爭房屋所屬樓層)，更於97年許出現自動撒水設備、或火警自動警報設備之毀損，制水閥更遭關閉，末端查驗閥放水壓力不足、自動撒水設備住戶端管

01 系失壓、自動警報逆止閥及分戶閥關閉等缺失，多次遭新
02 北市消防局列管與裁罰，惟被告永慶公司、陳泓宇違反不
03 動產經紀業管理條例第24-2條第1項第1款、第3款及第4款
04 等規定，未善盡調查義務，於不動產說明書內，對原告錯
05 誤告知「本案同樓層或上下層樓梯間有屋內撒水設備可使
06 用」等情，使原告陷於錯誤買受系爭房屋，但卻完全欠缺
07 消防自動撒水管線之救災作用，使原告修復室內消防自動
08 撒水設備，至少需耗費127萬4490元，原告自得依民法第1
09 84條第2項、第188條第1項、第544條、不動產經紀業管理
10 條例第26條第2項、消保法第7條第3項之規定，請求被告
11 永慶公司、陳泓宇連帶給付127萬4490元；又被告永慶公
12 司乃企業經營者，違反不動產經紀業管理條例第24-2條之
13 規定，未善盡查證與告知義務，致原告買受系爭房屋而受
14 有損害，原告已支付予被告永慶公司之服務費用24萬5000
15 元，亦可依消保法第7條第3項、民法第544條之規定，請
16 求賠償予原告，故原告可另依消保法第7條第3項、第51條
17 之規定，再請求被告永慶公司「加倍」賠付原告修復消防
18 設備費用127萬4490元及「加倍」賠償原告已付之服務費
19 用金24萬5000元，合計176萬4490元云云。

20 2.惟查，系爭房屋出售前，被告陳美麗在系爭房屋「標的物
21 現況說明書」第21項「本標的同樓層或上下樓梯間是否有
22 消防設施」勾選「是」，項目為：「滅火器、消防栓、屋
23 內撒水設備」，被告陳泓宇、永慶公司在「不動產說明
24 書」之【重要注意事項欄】註明「本案同樓層或上下樓梯
25 間有屋內撒水設備可使用」等語，已如前述，且原告亦於
26 上開【重要注意事項欄】上簽名確認（見本院卷一第78
27 頁），顯見被告陳泓宇並無未盡其仲介專業應調查及告知
28 之情事。又系爭房屋屋內既存有自動撒水設備，則被告陳
29 泓宇於調查系爭房屋自動撒水設備時，依其現況加以探
30 查，如無外觀可見之瑕疵存在，即應認為系爭房屋有屋內
31 撒水設備可使用。倘要求被告陳泓宇須實際檢測系爭房屋

01 屋內撒水設備是否可以正常撒水，始可認其盡調查義務，
02 則會如被告永康公司、陳泓宇所辯「要特地爬上將近二層
03 樓挑高之系爭房屋天花板，干冒室內傢俱淋濕、毀損之風
04 險，再點火測試是否會撒水」之情形，此顯已逾越仲介業
05 者應調查之範圍。況且，110年2月4日系爭房屋內發生傢
06 具、裝潢、天花板結構毀損，係系爭社區管委會委請鑫邦
07 機電行維修系爭社區消防管線所導致，且原告並無法舉證
08 證明系爭房屋於107年2月23日交屋時，有「屋內撒水設
09 備」與「消防管線」毀損或不堪使用之瑕疵存在，亦詳述
10 如前，故原告依上開規定，請求被告永慶公司、陳泓宇連
11 帶給付其127萬4490元，被告永慶公司另給付其176萬4490
12 元，亦非可採。

13 六、從而，原告請求被告陳美麗給付其127萬4490元及自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；
15 請求被告陳泓宇、永慶公司連帶給付其127萬4490元及自起
16 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
17 息；前二項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍
18 內，免除給付責任；及請求被告永慶公司另給付其176萬449
19 0元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
20 計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
21 回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院審酌
23 後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘
24 明。

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

27 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日
28 民事第五庭 法 官 高文淵

29 上列正本係照原本作成

30 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

31 中 華 民 國 112 年 8 月 8 日

