

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1856號

原告 許柏洋

訴訟代理人 王可文律師

被告 萬達不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 董再炎

訴訟代理人 黃逸榮

被告 游俊新

游燕華

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國111年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告游俊新應給付原告新臺幣壹萬元，及自民國一百一十年八月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告游俊新負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告游俊新如以新臺幣壹萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告游俊新、游燕華經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊經被告萬達不動產仲介經紀有限公司（下稱萬達公司，與游俊新、游燕華合稱被告，單指其一則逕稱其

名)居間仲介於民國110年1月5日向游俊新買受其所有之新北市○○區○○地段000地號土地(權利範圍103/10000)及同段219建號即門牌號碼同區興南路2段142巷19弄38號3樓建物(權利範圍全部,下稱系爭房屋,與土地合稱系爭房地),由伊胞兄許宏棋代理伊與游俊新訂立不動產買賣契約(下稱系爭契約),伊已付訖買賣價金,於110年1月26日完成所有權移轉登記,於110年2月2日交屋,游俊新之妹游燕華則為執行仲介業務之經紀人員,詎被告明知系爭房屋2個房間及衛浴之整排牆壁於締約前或交屋前已存在壁癌與漏水瑕疵,卻故意不告知該壁癌與漏水瑕疵,游俊新尚在不動產委託銷售標的現況說明書(下稱系爭說明書)「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」,且於出賣前與游燕華刻意粉刷牆壁以隱匿該壁癌與漏水瑕疵,致伊不知有該壁癌與漏水瑕疵而買受,因此受有支出壁癌與漏水修繕費用新臺幣(下同)105,525元及交易性貶值之損失,爰依系爭契約第9條第6點約定、民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項規定請求游俊新返還減少之價金或賠償損害,又游燕華故意不據實告知該瑕疵,與萬達公司違反其等對伊應盡之調查報告義務及善良管理人之注意義務,致伊受有支出仲介報酬145,000元之損害,游燕華應依民法第571條、第184條第1項前段、第2項規定負賠償責任,萬達公司則應依民法第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定與游燕華負連帶賠償責任,萬達公司尚應依消費者保護法第51條規定給付損害額5倍即725,000元之懲罰性違約金等語。並聲明:1.游俊新應給付原告105,525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。2.萬達公司、游燕華應連帶給付原告145,000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。3.萬達公司應給付原告725,000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。4.願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告抗辯：

02 (一)游俊新未於最後言詞辯論期日到場，據其之前言詞辯論所為
03 之聲明及陳述則以：伊委託萬達公司銷售系爭房地，系爭房
04 屋因屋齡35年，牆壁有髒污泛黃情況，締約前乃僱請睿烽工
05 程行進行油漆粉刷，施工期間未發現系爭房屋牆壁有壁癌或
06 漏水情形，並無原告所指刻意粉刷牆壁以隱匿壁癌與漏水瑕
07 疵，且伊連馬桶底座漏水、廚房排水地排封閉等細節均據實
08 以告，並詳載於系爭說明書，若有壁癌或漏水情形，伊自無
09 刻意隱瞞之理，是系爭房屋於締約前及交屋前並無壁癌與漏
10 水情形，伊無故意不告知壁癌與漏水瑕疵可言，又交屋後至
11 110年4月16日原告才通知系爭房屋有壁癌情形，但原告已變
12 更系爭房屋原格局，改為分租套房，縱有壁癌情形，不能排
13 除係因格局變更所致，另伊對於原告所提品趣設計有限公司
14 估價單（下稱系爭估價單）所示修繕費用是否與壁癌、漏水
15 有關及是否為必要之工項亦有爭執等語資為抗辯。並聲明：
16 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供
17 擔保請准宣告免為假執行。

18 (二)游燕華未於最後言詞辯論期日到場，據其之前言詞辯論所為
19 之聲明及陳述則以：游俊新委託萬達公司銷售系爭房地，伊
20 為賣方經紀人員，系爭房屋因屋齡35年，牆壁有髒污泛黃情
21 況，為使牆壁回復乾淨，締約前乃僱請睿烽工程行進行油漆
22 粉刷，施工期間未發現系爭房屋牆壁有壁癌與漏水情事，並
23 非原告所指故意粉刷牆壁以隱匿壁癌與漏水瑕疵，交屋前買
24 方經紀人員廖雅玲亦確認系爭房屋未有壁癌與漏水情事，是
25 系爭房屋於締約前及交屋前並無壁癌與漏水情事，伊無故意
26 不告知壁癌與漏水瑕疵可言，又交屋後至110年4月16日廖雅
27 玲才通知系爭房屋牆壁有壁癌狀況，然系爭房屋原格局已經
28 原告變更，縱有壁癌狀況，難以確認壁癌產生原因，伊對於
29 系爭估價單所示修繕費用與壁癌、漏水之關連性亦有爭執，
30 另伊對於系爭房屋有正當權源、無物之瑕疵與權利瑕疵等事
31 項，已妥為調查及確認，而已善盡善良管理人之注意義務等

01 語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 (三)萬達公司則以：伊受游俊新之委託居間銷售系爭房地，由伊
04 之經紀人員游燕華執行仲介業務，系爭房屋於締約前及交屋
05 前並無壁癌與漏水情事，伊無故意不告知壁癌與漏水瑕疵可
06 言，且交屋後原告至110年4月16日才通知系爭房屋牆壁有壁
07 癌情況，惟原告已大幅變更系爭房屋原格局，縱有壁癌情
08 況，極可能係因原告大興土木變更原格局結構所致，伊對於
09 系爭估價單所示修繕費用與壁癌、漏水之關連性亦有爭執，
10 又伊已善盡居間人之合理調查、據實報告義務及善良管理人
11 之注意義務，並無故意或過失等語資為抗辯。並聲明：1.原
12 告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保
13 請准宣告免為假執行。

14 三、經查，萬達公司於109年12月20日與游俊新訂立專任委託銷
15 售契約，受游俊新之委託居間銷售系爭房地，委託銷售期間
16 自109年12月20日起至110年2月28日止，並由萬達公司經紀
17 人員游燕華執行仲介業務，游燕華於109年12月底僱請睿烽
18 工程行對系爭房屋進行室內油漆工程後，原告經萬達公司居
19 間仲介於110年1月5日向游俊新買受系爭房地，並由許宏棋
20 代理原告與游俊新訂立系爭契約，游俊新在系爭說明書「現
21 況是否有滲漏水之情形」勾選「否」，經原告付訖買賣價
22 金，於110年1月26日完成所有權移轉登記，於110年2月2日
23 交屋等事實，有系爭契約、系爭房地權狀、專任委託銷售契
24 約書、系爭說明書暨附件資料、不動產買賣價金履約保證專
25 戶收支明細表暨點交確認書、睿烽工程行統一發票與收據可
26 稽（見本院卷第31頁至第53頁、第117頁、第191頁至第227
27 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第178頁、第234頁至第
28 235頁、第251頁），堪信為真實。

29 四、本院之判斷：

30 (一)原告所提110年4月21日照片（見本院卷第77頁、第309頁至
31 第312頁圖1至圖7，下合稱系爭110年4月21日照片）是否為

01 系爭房屋於110年4月21日之現場照片？

02 由證人即原告所僱請油漆師傅廖偉成於本院審理中證稱：原
03 告與許宏棋找伊施作系爭房屋油漆工程，系爭110年4月21日
04 照片係伊於110年4月21日至系爭房屋所拍攝之系爭房屋現場
05 照片及伊於110年4月21日至系爭房屋所見之現場狀況等語
06 （見本院卷第261頁、第262頁、第265頁），足見系爭110年
07 4月21日照片為系爭房屋於110年4月21日之現場照片無誤，
08 萬達公司爭執其真正，尚無可採。

09 (二)系爭房屋於締約前或交屋前是否已有壁癌與漏水情形？

10 1.壁癌：

11 (1)依證人廖偉成於本院審理中證述：伊於110年4月21日至系爭
12 房屋時，發現系爭房屋主臥室靠外牆牆壁及廁所四周牆壁有
13 油性水泥漆浮起情形，經伊刮除該部分油性水泥漆後，發現
14 系爭房屋主臥室靠外牆牆壁及廁所四周牆壁有壁癌情形等節
15 （見本院卷第263頁、第264頁），證人即游燕華所聯繫於11
16 0年4月23日至系爭房屋查看估價之水泥師傅陳慶華於本院審
17 理時證陳：游燕華找伊至系爭房屋查看估價，伊於110年4月
18 23日至系爭房屋查看時，發現系爭房屋2個房間靠外面天空
19 牆壁油漆已經被刨除，該被刨除牆面油漆有剝落，看起來像
20 是壁癌等情（見本院卷第334頁、第335頁、第337頁），及
21 證人廖雅玲於本院審理中證稱：游燕華找陳慶華於110年4月
22 23日同至系爭房屋查看時，伊、許宏棋及其友人陳愈達亦在
23 場，伊看到系爭房屋2個房間靠邊間牆壁有壁癌情形等語
24 （見本院卷第339頁、第340頁），核與系爭110年4月21日照
25 片呈現之系爭房屋牆壁狀況相符，被告亦不爭執買賣雙方及
26 仲介於110年4月23日共同到場查看時發見系爭房屋部分牆壁
27 有壁癌情形（見本院卷第113頁、第137頁、第385頁），足
28 認系爭房屋部分牆壁於110年4月21日已有壁癌情形。

29 (2)依系爭110年4月21日照片所示系爭房屋部分牆壁壁癌情形觀
30 之，非短期即可生成，而110年4月21日距110年2月2日交屋
31 時僅2月餘，依一般土木工程經驗，壁癌之生成時間應無可

01 能短於2月餘，堪認原告主張系爭房屋部分牆壁壁癌情形於
02 交屋前已存在為可採。

03 **2.漏水：**

04 (1)觀之原告所提系爭110年4月21日照片，以及其他110年2月17
05 日、110年4月26日至110年4月29日照片（見本院卷第73頁、
06 第75頁、第79頁、第81頁、第290頁至第308頁、第312頁至
07 第315頁），均未見系爭房屋有何漏水情形或漏水痕跡，無
08 從證明系爭房屋有漏水情事及存在時點，又原告所提系爭估
09 價單（見本院卷第143頁）及統一發票（見本院卷第253
10 頁），至多僅能證明原告於交屋後有僱請他人施作拆除、防
11 水、泥作、油漆工程，並已支付費用，不足以證明系爭房屋
12 有漏水情事且於締約前或交屋前已存在，復依證人廖偉成於
13 本院審理時證陳：伊於110年4月在系爭房屋估價及施工期間
14 並未發現系爭房屋有滲漏水情形等語（見本院卷第263頁、
15 第264頁、第267頁），證人陳慶華於本院審理中證稱：伊於
16 110年4月23日在系爭房屋查看期間並未發現系爭房屋、屋內
17 牆壁、主臥室、主臥室牆壁、廁所、廁所四周牆壁有漏水情
18 形或漏水痕跡等情（見本院卷第334頁、第335頁、第337
19 頁），證人廖雅玲於本院審理時證述：伊於110年4月23日在
20 系爭房屋查看期間並未看到系爭房屋有滴水及水的痕跡等節
21 （見本院卷第339頁、第340頁），及證人阮綻閔於本院審理
22 中證陳：卷附睿烽工程行所開立109年12月26日收據及統一
23 發票所示油漆工程，係游燕華找伊至系爭房屋施作全戶牆壁
24 及天花板油漆工程，伊在系爭房屋查看估價及施工期間並未
25 發現系爭房屋、屋內牆壁、主臥室、主臥室牆壁、廁所、廁
26 所四周牆壁有漏水情形等語（見本院卷第330頁至第331
27 頁），難認系爭房屋於交屋前之109年12月底至交屋後之110
28 年4月期間有何漏水情事，原告復未提出其他事證以實其
29 說，不能認為原告主張系爭房屋存在漏水瑕疵且於締約前或
30 交屋前已存在為真。

31 (2)證人廖偉成雖證述：伊判斷系爭房屋主臥室牆壁壁癌原因是

01 外牆滲水，廁所四周牆壁壁癌原因是廁所滲水，判斷主臥室
02 牆壁壁癌原因是外牆滲水之方法與依據為目視發現牆壁油性
03 水泥漆浮起脫落，表示房間泥作水泥牆已被破壞受損，而唯
04 一會造成主臥室壁癌原因只有外牆滲水，判斷廁所四周牆壁
05 壁癌原因是廁所滲水之方法與依據為用手觸摸刮除漆後的牆
06 壁感覺牆壁是濕的，牆壁既已產生壁癌，即存在滲漏水情形
07 云云，惟壁癌不一定伴隨漏水，且壁癌成因非僅漏水一端，
08 或外部水份由外而內滲入，或氣候環境潮濕，皆有可能，證
09 人陳慶華亦證陳：系爭房屋部分牆壁壁癌成因應與屋齡及氣
10 候有關，與漏水無關等語（見本院卷第337頁），矧證人廖
11 偉成既自陳在系爭房屋查看及施工期間未發現系爭房屋有滲
12 漏水或外牆滲水情事（見本院卷第263頁、第264頁、第267
13 頁），而其所採取之判斷方法僅有目視及以手觸摸，並未進
14 行試水測試、科學儀器檢測或其他一般土木工程實務慣用之
15 試驗方法（見本院卷第264頁），則其所為系爭房屋部分牆
16 壁壁癌成因為滲漏水、壁癌產生代表滲漏水情形存在及房間
17 泥作水泥層已被破壞受損之判斷，顯欠缺客觀確實之憑據支
18 持，自難遽採，而其以此未證實之假設推論系爭房屋漏水情
19 形已存在5年以上云云，尤無可採。

20 (3)綜上，原告既未證明系爭房屋存在漏水情事且於締約前或交
21 屋前已存在，其主張自無可採。

22 (三)原告依系爭契約第9條第6點約定、民法第359條、第179條、
23 第360條、第227條第1項規定請求給付游俊新相當於修繕費
24 用105,525元之不當得利或損害賠償有無理由？

25 1.壁癌：

26 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
27 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
28 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
29 第1項前段定有明文。又物之瑕疵係指存在於物之缺點而
30 言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用或預定效用）
31 及所保證品質之瑕疵。凡依通常交易觀念，或依當事人之決

01 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
02 有瑕疵（最高法院73年度台上字第1173號判決參照）。另買
03 賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請求減
04 少其價金，民法第359條前段定有明文。無法律上之原因而
05 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦
06 有明文。買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請
07 求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價
08 金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少
09 之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡
10 上字第10號判決參照）。

11 (2)系爭房屋部分牆壁於交屋前存在壁癌瑕疵，依通常交易觀
12 念，已減少房屋應具備之通常效用及價值，原告主張此屬物
13 之瑕疵，並據此依民法第359條、第179條規定，主張減少價
14 金，及返還溢付之價金，自屬有據。又系爭房屋部分牆壁壁
15 癌情形於交屋前既已存在，游俊新即應負物之瑕疵擔保責
16 任，不因原告於交屋後變更房屋格局而有影響。

17 (3)原告已支出系爭估價單所示修繕費用，有系爭估價單及統一
18 發票可考，而系爭估價單中油漆工程費用10,000元含批土及
19 油漆工項，與一般土木工程實務壁癌處理工項為批土補平及
20 油漆相符，亦有游俊新所提報價單可參（見本院卷第161
21 頁），該油漆工程費用足認屬壁癌修繕所必要之費用，又該
22 油漆工程費用10,000元，與證人陳慶華就系爭房屋部分牆壁
23 壁癌情形所估價之壁癌修繕費用8,000元大抵相合（見本院
24 卷第337頁），應認該費用金額亦屬合理適當。

25 (4)系爭估價單中拆除牆面（含搬運及清運）、防水、泥作工程
26 費用，被告已爭執與壁癌修繕之關連性及必要性，而依一般
27 土木工程實務，拆除牆面（含搬運及清運）、防水、泥作工
28 程，尚非壁癌修繕所必要，至證人廖偉成固證陳：壁癌修復
29 需拆除牆面，拆除牆面後泥作需重新粉光云云，然其認為需
30 拆除牆面之立論前提即水泥層已被破壞受損（見本院卷第26
31 6頁）既乏客觀確實之證據而不可採，則其所述壁癌修復需

01 拆除牆面並重新泥作粉光云云，即無足憑，難謂該拆除牆面
02 （含搬運及清運）、泥作工程費用為系爭房屋部分牆壁壁癌
03 修繕所必要之合理費用，又證人廖偉成既未發現系爭房屋有
04 滲漏水或外牆滲水情事，則其所述因外牆滲水而需施作防水
05 工程（見本院卷第266頁）之前提事實亦不成立，不能認為
06 該防水工程費用為系爭房屋部分牆壁壁癌修繕所必要之合理
07 費用，原告復未提出其他證據以佐其說，自不得以該拆除牆
08 面（含搬運及清運）、防水、泥作工程費用據為主張減少價
09 金。

10 (5)原告就系爭房屋部分牆壁壁癌瑕疵所支出之油漆工程費用1
11 0,000元，既為系爭房屋部分牆壁壁癌修繕所必要之合理費
12 用，則原告以此費用10,000元作為壁癌瑕疵減少價金之依
13 據，並請求游俊新返還溢付之價金10,000元，核屬有據；逾
14 此範圍之主張及請求，則屬無據，不應准許。

15 (6)原告就系爭房屋部分牆壁壁癌瑕疵依系爭契約第9條第6點約
16 定、民法第359條、第179條規定請求游俊新給付既有理由，
17 其另依民法第360條、第227條第1項規定為請求部分，不能
18 使原告受更有利之判決，本院即無庸再予審究，併此敘明。

19 2.漏水：

20 (1)按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕
21 疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自
22 明；倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物
23 之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決
24 參照）。又買賣標的物如係特定物，須於契約成立前已發生
25 瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買
26 受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人始應負不完
27 全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112
28 號、103年度台上字第2631號判決參照）。

29 (2)原告未能證明系爭房屋存在漏水情事且於締約前或交屋前已
30 存在，游俊新自無故意或過失不告知漏水瑕疵可言，其在系
31 爭說明書「現況是否有滲漏水之情形」欄勾選「否」，亦無

01 隱匿或不實，不生就此應負物之瑕疵擔保責任或不完全給付
02 之債務不履行責任之問題，原告自不得以系爭房屋於締約前
03 或交屋前存在漏水瑕疵為由，主張依系爭契約第9條第6點約
04 定、民法第359條、第179條、第360條、第227條第1項規定
05 請求游俊新返還溢付之價金或賠償損害。

06 (四)原告依系爭契約第9條第6點約定、民法第359條、第179條、
07 第360條、第227條第1項規定請求游俊新給付相當於交易性
08 貶值之不當得利或損害賠償有無理由？

09 原告未能舉證系爭房屋存在漏水情事且於締約前或交屋前已
10 存在，系爭房屋自不生因漏水瑕疵致受有交易性貶值之問
11 題，則原告依系爭契約第9條第6點約定、民法第359條、第1
12 79條、第360條、第227條第1項規定請求游俊新給付相當於
13 漏水瑕疵所生交易性貶值之不當得利或損害賠償，殊屬無
14 據，又系爭房屋部分牆壁壁癌瑕疵經修繕後，已足回復屋齡
15 35年中古屋之應有狀態且已合於正常使用狀態，應無再減少
16 系爭房屋之效用或價值，難認會再造成交易價值減損，即無
17 交易性貶值可言，則原告依系爭契約第9條第6點約定、民法
18 第359條、第179條、第360條、第227條第1項規定請求游俊
19 新給付相當於壁癌瑕疵所生交易性貶值之不當得利或損害賠
20 償，亦非有據，均不應准許。至原告請求相當於交易性貶值
21 之不當得利或損害賠償既無理由，則其聲請囑託不動產估價
22 師公會鑑定交易性貶值金額，自核無必要。

23 (五)原告依民法第571條、第184條第1項前段、第2項、不動產經
24 紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定
25 請求游燕華、萬達公司連帶給付145,000元本息有無理由？

26 1.原告依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理
27 條例第26條第2項請求部分：

28 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
29 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
30 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
31 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，民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

(2)原告未能證明系爭房屋存在漏水情事且於締約前或交屋前已存在，萬達公司與游燕華自無明知或可得而知或應查知漏水瑕疵而故意或過失不告知之問題。又萬達公司與游燕華在買賣雙方締約前，已詳為調查系爭房地產權、權利種類、登記狀態、使用分區管制、建物型態、位置、室內隔間、屋況等，並詳載於系爭說明書及附件資料，而於締約時交予原告代理人許宏棋收執，有系爭說明書暨附件資料可查，足認萬達公司與游燕華已善盡居間人或仲介業從業人員之調查報告義務及善良管理人注意義務，而阮綻閱於締約前之109年12月底查看估價及施工期間未曾發現系爭房屋牆壁或主臥室牆壁或廁所四周牆壁有壁癌情形，且游燕華僱請阮綻閱重新粉刷油漆系爭房屋牆壁及天花板係為去除髒污，使之回復乾淨，此經證人阮綻閱於本院審理時證述明確（見本院卷第330頁至第332頁），難認萬達公司與游燕華係因明知或可得而知系爭房屋部分牆壁於交屋前存有壁癌瑕疵而以粉刷牆壁方式隱匿不告知，稽之系爭房屋部分牆壁壁癌情形尚須刮除新舊油漆後始能發現，亦據證人廖偉成於本院審理中證陳在卷，自難期待萬達公司與游燕華在未經刮除新舊油漆前即可查知或預見系爭房屋部分牆壁於交屋前有該壁癌瑕疵存在，不能認為萬達公司與游燕華有何明知或可得而知或應查知該壁癌瑕疵而故意或過失不告知之情，萬達公司與游燕華自未違反居間人或仲介業從業人員之調查報告義務及善良管理人之注意義務，游燕華執行仲介業務亦無故意或過失，則原告依民法第184條第1項前段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求游燕華與萬達公司連帶賠償相當於仲介報酬145,000元本息之損害，容屬無據，不能准許。

01 2.原告依民法第571條規定請求部分：

02 (1)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
03 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
04 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條亦有明
05 文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利
06 之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決
07 參照）。

08 (2)游燕華並非居間人，僅為居間人萬達公司之履行輔助人或使
09 用人，原告依民法第571條規定請求游燕華返還仲介報酬14
10 5,000元，要非有據。又原告未證明其經萬達公司居間仲介
11 所購買之系爭房屋存有漏水瑕疵並致原告受有損害，而萬達
12 公司與游燕華就系爭房屋部分牆壁壁癌瑕疵並非明知或可得
13 而知或應查知而故意或過失不告知，萬達公司並未違反其調
14 查報告義務、忠實義務及善良管理人之注意義務，原告亦未
15 舉證萬達公司有何違反對於原告之忠實義務而為利於游俊新
16 之行為，或有何違反誠實及信用方法，由游俊新收受利益之
17 行為，則原告依民法第571條規定請求萬達公司返還仲介報
18 酬145,000元本息，洵屬無據，不應准許。

19 3.原告依消費者保護法第7條第3項請求部分：

20 (1)按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
21 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
22 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或
23 服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應
24 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
25 反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠
26 償責任，消費者保護法第7條第3項著有規定。

27 (2)萬達公司並未違反其調查報告義務、忠實義務及善良管理人之
28 注意義務，不能認為其提供之服務不符合當時科技或專業
29 水準可合理期待之安全性，則原告依消費者保護法第7條第3
30 項規定，請求萬達公司賠償相當於仲介報酬145,000元本息
31 之損害，殊非有據，不能准許。

01 (六)原告依消費者保護法第51條規定請求萬達公司給付725,000
02 元本息有無理由？

03 1.按因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5
04 倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求
05 3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害
06 額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條亦有明
07 文。

08 2.萬達公司就系爭房屋買賣之居間仲介並無故意、重大過失或
09 過失，則原告依消費者保護法第51條規定請求萬達公司給付
10 懲罰性賠償金725,000元本息，自非有據。

11 (七)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
12 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
13 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
14 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
15 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
16 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
17 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
18 分別定有明文。本件原告請求不當得利部分，係以支付金錢
19 為標的，無確定期限，未約定利率，則原告請求自起訴狀繕
20 本送達游俊新翌日即110年8月20日（見本院卷第99頁）起至
21 清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據。

22 五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第6點約定、民法第359
23 條、第179條規定請求游俊新給付10,000元，為有理由，應
24 予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

25 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
26 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，游俊新就原告勝訴
27 部分陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰
28 酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲
29 請，因訴之駁回而失所附麗，應併駁回之。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
31 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

01 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
02 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日
05 民事第六庭 法 官 陳佳君

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 28 日
10 書記官 李淑卿