

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第118號

原告 陳靜燕  
訴訟代理人 謝易澄律師  
被告 賴慶棠  
葉斯政  
被告 家樂福廣告有限公司

前一人

法定代理人 張榮隆  
被告 黃詠暉  
郭銘杰  
周艾倫  
被告 捷運讚不動產經紀有限公司

前一人

法定代理人 張榮隆  
被告 賴岳鴻  
江紹騏

前列七人

共同訴訟代理人 李易哲律師

上列當事人間請求給付資遣費等事件，經本院於民國113年10月2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、程序上理由

一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。原告

01 原起訴被告為住商不動產三重集賢加盟店、住商不動產三民  
02 捷運加盟店，於113年3月19日具狀更正為被告家樂福廣告有  
03 限公司、捷運讚不動產經紀有限公司（見本院卷第191  
04 頁），揆之前開規定，核無不合。

05 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之  
06 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告  
07 於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同  
08 意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第  
09 2項定有明文。原告原以受詐欺為由依據民法第92條撤銷契  
10 約，以物之瑕疵為由，依據民法第256條、第359條之規定解  
11 除契約，請求返還價金及請求債務不履行、侵權行為之損害  
12 賠償，嗣於民國（下同）113年10月22日具狀撤回解除契約  
13 之訴訟標的，變更訴訟標的為請求減少價金，並變更請求權  
14 基礎為民法第354條第1項前段、第2項及第359條之規定，請  
15 求被告賴慶堂、葉斯政(以下簡稱被告賴葉2人)修繕費用新  
16 台幣（下同）176萬2179元及精神慰撫金30萬元(見本院卷第  
17 479頁)，原告原起訴聲明為，(1)被告賴葉2人自112年10月1  
18 9日起至系爭房地移轉於被告賴慶堂時止，每月連帶給付予  
19 原告每月5萬7642元。(2)被告賴葉2人應連帶給付原告1145  
20 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  
21 五計算之利息。(3)被告賴葉2人應連帶給付30萬元。(3)被  
22 告家樂福公司、黃詠暉、郭銘杰、周艾倫(以下簡稱被告家  
23 樂福公司等4人)應連帶給付原告11萬6000元。(5)被告家樂  
24 福公司、捷運讚公司、黃詠輝、郭銘杰、周艾倫、賴岳鴻、  
25 江紹騏應(以下簡稱家樂福公司等7人)連帶給付原告88萬  
26 元，並減縮聲明為(1)被告賴葉2人自112年10月19日起至其  
27 給付修繕費用予原告止，應連帶給付予原告每月1萬2000  
28 元。(2)被告賴葉2人應連帶給付原告176萬2179元。(3)被告  
29 家樂福公司、黃詠暉、郭銘杰、周艾倫(以下簡稱被告家樂  
30 福公司等4人)應連帶給付原告11萬6000元。(5)被告捷運讚  
31 公司、賴岳鴻、江紹騏應(以下簡稱捷運讚公司等3人)連帶

01 給付原告88萬元(見本院卷第491-550頁)，其先後所為請求  
02 之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求  
03 之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，  
04 在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解  
05 決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭(最高法院96年度  
06 台上字第471號判決意旨參照)，並無礙於本件被告防禦及  
07 訴訟終結，核無不合，自應准許。

## 08 貳、實體上理由

### 09 一、原告起訴主張：

10 (一)原告經由被告家樂福廣告有限公司(以下簡稱家樂福公司)  
11 及營業員郭銘杰之居間，於民國(下同)112年8月18日買受被  
12 告賴葉2人所有坐落於新北市○○區○○段000地號及其上同  
13 段1226號建號即門牌號碼:新北市○○區○○路000巷00弄00  
14 號五樓及六樓(下稱系爭房地)，於同日簽署不動產買賣契  
15 約書(下稱系爭契約)，買賣價金新台幣(下同)1160萬元，約  
16 定112年10月13日交屋，被告賴葉2人、被告家樂福公司等人  
17 皆稱系爭房屋已全屋更換電線、格局方正，屋況皆有重新整  
18 理過，屋頂有重新裝潢，廁所有兩間，廚房也全部更新、油  
19 漆並重新貼過壁紙、並未漏水等情，於不動產委託銷售的現  
20 況說明書(下稱現況說明書)為不實勾選。原告發現電線大部  
21 分皆未更換，已更換電線皆為75年間之老舊電線，原告於11  
22 2年10月11日催告被告賴葉2人於7日內修復瑕疵，然被告賴  
23 葉2人並未修復、而被告黃詠暉為取得仲介費，於112年10月  
24 19日明知賣方未將瑕疵修復，僅交付鑰匙即要求原告於點交  
25 文書簽名，然原告於112年10月28日發現漏水，被告賴葉2人  
26 及仲介隱匿瑕疵，原告以系爭房地電線老舊、瓦斯管線外露  
27 等瑕疵，依據民法第354條第1項前段、第2項及第59條請求  
28 減少價金，請求被告賴葉2人給付修繕費用146萬2179元及精  
29 神慰撫金30萬元。又系爭房地無法入住，原告仍需支出租金  
30 每月1萬2000元。

31 (二)次按民法第535條、第544條、第567條、第571條、第227條

01 之1、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第  
02 51條之規定，被告家樂福公司等4人並未讓原告審閱買賣契  
03 約書，卻收受原告仲介費11萬6000元，即應就其所從事之業  
04 務負善盡預見危險及調查義務，應將系爭房地現況真實呈現  
05 在現況說明書中，惟仲介竟於現況說明書中有上開諸多不實  
06 之陳述，隱瞞系爭房地上開瑕疵，未盡調查義務，使原告自  
07 簽訂買賣合約後，受有精神上及經濟上之壓力傷害，自得依  
08 前開規定，請求被告家樂福有限公司、黃詠暉、郭銘杰、周艾  
09 倫、捷運讚不動產經紀有限公司(以下簡稱捷運讚公司)、賴  
10 岳鴻、江紹騏連帶賠償原告五倍懲罰性賠償金58萬元及精神  
11 慰撫金30萬，共計88萬元。綜上所述，爰依民法第354條第1  
12 項前段、第2項、第359條、民法第535條、第544條、第567  
13 條第1項、第571條、第227條之1、不動產經紀管理條例第26  
14 條、消費者保護法第51條之規定，提起本訴，並聲明：(1)  
15 被告賴葉2人自112年10月19日起至其給付修繕費用予原告時  
16 止，應連帶給付予原告每月1萬2000元。(2)被告賴葉2人應  
17 連帶給付原告176萬2179元。(3)被告家樂福公司、黃詠暉、  
18 郭銘杰、周艾倫(以下簡稱被告家樂福公司等4人)應連帶給  
19 付原告11萬6000元。(5)被告捷運讚公司、賴岳鴻、江紹騏  
20 應(以下簡稱捷運讚公司等3人)連帶給付原告88萬元，並願  
21 供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告家樂福公司等4人、被告捷運讚公司等3人則以：

23 (一)仲介費部分：

24 1. 按民法第528條、第535條、544條及消保法第51條之規定，  
25 本件被告下稱家樂福公司、黃詠暉、郭銘杰、周艾倫否認與  
26 原告間有委任關係，蓋原告與被告家樂福公司、郭銘杰居間  
27 仲介買受系爭房地，兩方充其量僅為居間關係，被告黃詠暉  
28 為家樂福公司之店長，被告周艾倫為家樂福公司依不動產經  
29 紀業管理條例第11條第1項所設之經紀人，其二人並無參與  
30 本件不動產交易之居間仲介過程。由是可知，被告家樂福公  
31 司、黃詠暉、郭銘杰、周艾倫均非原告之受任人，自無因前

01 開規定之行為需對原告負損賠責任可言。又消保法第51條乃  
02 請求企業經營者給付懲罰性賠償金，並非請求返還仲介費。

03 2. 次按民法第567條、第571條之規定，家樂福公司系房屋仲介  
04 業者，就居間服務契約之本質及可期待合理性使用該服務之  
05 內容以觀，並不負有如出賣人之瑕疵擔保責任，合先敘明。  
06 關於系爭房地之產權、買賣雙方締約履約能力等訂約事項，  
07 均未發生爭議。再者，現況說明書係被告賴慶棠簽署並交付  
08 之，並非由仲介方所填寫出具。而系爭房地除被裝潢所遮蔽  
09 而無法破壞觀視之部位外，屋況經觀察堪稱良好，家樂福公  
10 司亦根據現況說明書向原告進行屋況解說，實以盡居間之據  
11 實報告及調查義務，惟關於原告主張被告等人曾稱系爭房地  
12 已全屋更換電線、重新裝潢、不會漏水云云，被告等人否認  
13 之。就二次協商一事被告等亦否認之，且原告並無提供相關  
14 事證已證其說。又家樂福公司於報告訂約機會或媒介訂約之  
15 過程中，並無任何有利於賣方之行為，亦無違反誠實信用方  
16 法使賣方受有利益。另本件買賣合約並非定型化契約，自無  
17 消保法之審閱期間之適用，本件買賣雙方均係經承辦代書解  
18 說契約條文並檢視契約內容確認無誤後方進行簽約，原告稱  
19 伊簽約前無審閱契約云云，洵非事實。

20 3. 綜上所述，原告請求被告等即仲介方返還仲介費11萬6000  
21 元，實無理由。

22 (二)懲罰性賠償金及精神慰撫金部分：

23 本件原告並非依消保法所提之訴訟，實無消保法第51條之適  
24 用。次查，被告黃詠暉、郭銘杰、周艾倫、賴岳鴻、江紹騏  
25 等人均非消保法第2條所指之企業經營者，故渠等五人自非  
26 受消保法拘束之對象，且家樂福公司、郭銘杰執行本件居間  
27 仲介已盡調查義務並無故意致原告受損害，業如前述，又被  
28 告捷運讚公司為賣方之仲介，被告賴岳鴻為賣方之仲介營業  
29 員、被告江紹騏為捷運讚不動產經紀有限公司之店長，渠等  
30 三人均與原告無直接接觸，故原告依消保法第51條請求懲罰  
31 性賠償金，顯無理由。按民法第227條之1之規定，被告等人

01 並無任何債務不履行之情事，業如前述，且原告就其人格權  
02 受有損害乙事亦無舉證以實其說，故原告此部分主張亦無理  
03 由。

04 (三)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執  
05 行。

06 三、被告賴慶堂、葉斯政則以：原告於112年10月18日驗屋時發現  
07 部分線路未更新，雙方協調由被告找水電師傅更換，原告又  
08 後悔不讓水電師傅施工，雙方於112年10月19日保留尾款15  
09 萬元，向法院起訴，系爭房地為中古屋買賣，雙方議價成  
10 交，如原告不同意，被告願意以原價買回，系爭房地為中古  
11 屋買賣，均以現況交屋等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，  
12 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、兩造不爭執之事項（見113年5月14日筆錄，本院卷第317至3  
14 19頁）：

15 (一)原告於112年8月18日經由被告家樂福公司居間，以1160萬  
16 元，買受被告賴葉2人所有系爭房地，並簽訂系爭契約，約  
17 定於112年10月13日交屋，由被告賴慶宏勾選原證3不動產委  
18 託銷售標的現況說明書13、24、35、39（以下簡稱原證3說  
19 明書，見本院卷第47-75頁），原告已支付訂金116萬元，及  
20 房屋貸款1044萬元，尾款給付於履保帳戶14萬元，保留爭議  
21 款15萬元，原告每月須支付銀行貸款4萬5642元，租金1萬20  
22 00元。

23 (二)原告於112年10月11日以原證5之存證信函通知被告賴慶堂系  
24 爭房地有瑕疵如原證5所載並請求損害賠償。（見本院卷第8  
25 7-95頁）。

26 (三)原告分別因被告賴葉2人未更換電線（電線老舊）、故意隱  
27 匿系爭房地有漏水、壁癌、龜裂裂痕密布、瓦斯管線外露之  
28 瑕疵，以起訴狀繕本送達，主張依據民法第227條、第256條  
29 規定，解除買賣契約，及受有錯誤之意思表示，撤銷系爭契  
30 約，請求已繳納價金1145萬元及其遲延利息。（見本院卷第  
31 27、29頁）。

01 (四)原告已支付服務費於被告家樂福公司11萬6000元，有原告提  
02 出原證10之統一發票為證（見本院卷第127頁）。

03 四、本件爭點應為：(一)原告依據民法第354條第1項前段、第2  
04 項、第359條，請求減少價金146萬2179元及精神慰撫金30萬  
05 元，是否有理由？(二)原告依據民法第535條、第544條、  
06 第571條、不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第5  
07 1條、民法第227條之1之規定，請求被告家樂福公司等4人應  
08 給付11萬6000元，請求被告捷運讚公司等3人應給付懲罰性  
09 賠償58萬元、精神慰撫金30萬元，是否有理由？茲分述如下：

10 (一)原告依據民法第354條第1項前段、第2項、第359條，請求減  
11 少價金146萬2179元及精神慰撫金30萬元，是否有理由？

12 1. 惟按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保  
13 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情  
14 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受  
15 人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權  
16 或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使  
17 或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第359條、第365條  
18 第1項分別定有明文。原告於112年9月24日驗屋時發現系爭  
19 房地有無合理之電力供給、電線規格不符現行室內配線規  
20 則、使用85年度老舊電線，冷氣管線胡亂配置、於廚房外鑽  
21 瓦斯孔等瑕疵，並經原告與證人黃冠穎於112年10月6日與被  
22 告葉斯政召開第一次協調系爭房地更換電線事宜，原告於11  
23 2年10月11日以原證5之存證信函以上開電線不符規格等情，  
24 通知被告賴慶堂，有原證5存證信函、原證15之會議片段逐  
25 字稿可按（見本院卷第87、295頁），並於112年10月15日兩  
26 造協商上開瑕疵爭議，另於112年10月19日點交系爭房地  
27 時，兩造協商保留爭議款15萬元，由法院起訴解決，為原告  
28 所自認，並經被告賴慶堂提出房地點交證明暨買賣價金履約  
29 保證結案單為憑（見本院卷第21頁、第365頁），原告再於1  
30 12年11月14日以原證9存證信函通知賴葉2人，以系爭房地未  
31 更換全新電線、牆壁漏水、壁癌、房屋龜裂、瓦斯管線外露

01 等瑕疵為由，撤銷及解除系爭契約，有原告提出原證9存證  
02 信函可按（見本院卷第115-125頁），原告於112年11月17日  
03 起訴時，係以系爭房地未更換全新電線、牆壁漏水、壁癌、  
04 房屋龜裂、瓦斯管線外露，112年10月28日發現使用水槽時  
05 造成樓下四樓住戶有漏水等瑕疵為由，請求解除契約，有起  
06 訴狀可按（見本院卷第17-41頁），另證人黃冠穎即原告之  
07 夫於本院審理時證述：112年8月12日簽約之前即已看過系爭  
08 房地，112年9月24日有請仲介向屋主反映發現使用水槽時造  
09 成樓下四樓住戶有漏水之瑕疵為由，原證8的瑕疵有在112年  
10 10月6日、112年10月15日、112年10月19日通知郭銘杰、賴  
11 葉2人等語（見本院卷第321、323頁、113年5月14日筆  
12 錄），綜上各情，原告於簽訂系爭契約之前，即已112年8月  
13 12日簽約前早已知悉系爭房地之瓦斯管線如原證4照片如本  
14 院卷第81頁所示，原告分別於112年9月24日、112年10月6  
15 日、112年10月11日、112年10月15日、112年10月19日以系  
16 爭房地之電線老舊、電線不符規格通知及原證8所列各項瑕  
17 疵、使用水槽時造成樓下四樓住戶有漏水等瑕疵通知被告賴  
18 葉2人，又於112年11月14日以存證信函以牆壁漏水、壁癌、  
19 房屋龜裂、瓦斯管線外露，使用水槽時造成樓下四樓住戶有  
20 漏水等瑕疵，卻於113年10月22日言詞辯論期日始具狀以上  
21 開瑕疵為由主張減少價金，亦已逾民法第365條第1項規定6  
22 個月之除斥期間，是其主張系爭契約業經其減少價金，自非  
23 有據。

24 (二)原告依據民法第535條、第544條、第571條、不動產經紀業  
25 管理條例第26條、消費者保護法第51條、民法第227條之1之  
26 規定，請求被告家樂福公司等4人應給付11萬6000元，請求  
27 被告捷運讚公司等3人應給付懲罰性賠償58萬元、精神慰撫  
28 金30萬元，是否有理由？

29 原告主張被告家樂福公司等4人、被告捷運讚公司等3人並  
30 未給予買賣契約審閱期，且告知系爭房屋之電線已全室更新  
31 為由，卻未全室更新，隱匿系爭房地有漏水等瑕疵，被告未

01 善盡居間之善良管理人調查義務，違反居間人之據實報告及  
02 調查義務，致使原告受有支出仲介費、精神上之損害，然為  
03 被告所否認，並以前詞置辯，經查：

04 1. 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損  
05 害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介  
06 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  
07 應與經紀人員負連帶賠償責任。受任人因處理委任事務有過  
08 失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償  
09 之責。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之  
10 相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益  
11 者，不得向委託人請求報酬及償還費用。不動產經紀業管理  
12 條例第26條第1、2項、民法第544條、第571條分別定有明  
13 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之  
14 責任，民事訴訟法第277條定有明文。且按民事訴訟如係由  
15 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉  
16 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即  
17 令不能舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字  
18 第1723號判決意旨參照）。查，原告就其前開主張自應負舉  
19 證責任。

20 2. 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  
21 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙  
22 方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人  
23 有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不  
24 動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查  
25 知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行  
26 必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當  
27 事人所為之規定；經紀人員在執行業務過程中，應以不動產  
28 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  
29 說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第24-2條、  
30 第23條分別定有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一方  
31 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

01 約；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或  
02 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條  
03 第2項規定甚詳。前開法律僅課予不動產經紀業者應告知買  
04 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，協助買受  
05 人對不動產進行必要之檢查，並向買受人解說，並公平提供  
06 雙方交易價格、契約內容規範、不動產之必要資訊。

07 3. 然查，證人黃冠穎於本院審理時證述：「(法官問：原告看屋  
08 時有無看到房屋有何地方出現龜裂或漏水情形?)沒有，看  
09 不到。」、「(法官問：原告看屋時有無檢查水電管線情  
10 形?)沒有。」、「(被告訴訟代理人：當天為何不檢查房  
11 屋有無龜裂、漏水、水電管線的情形?)如剛剛給我看的照  
12 片一樣，從外表看不出來龜裂、漏水、水電管線的情形，因  
13 為龜裂幾乎都在天花板裡面，無法拆下來檢查，甚至某些天  
14 花板還用壁紙遮住，我只是看屋，不可能做損壞型的檢查，  
15 水電的部分，我們有去開水龍頭是否可以作用，馬桶是否可  
16 以沖，但沒有辦法看出排水可以造成別人屋頂漏水的問題，  
17 電線的部分，我們只是看房，不可能逐一去拆開電線，檢查  
18 年份」、「(法官問：提示原證8，此為原告主張之瑕疵，這  
19 是證人檢查出來的嗎?)是。」等語，原告與被告家樂福公  
20 司、郭銘杰間存在居間關係，僅報告訂約機會及簽訂買賣契  
21 約之媒介，並不負擔出賣人之瑕疵擔保責任，被告銷售時已  
22 帶同原告前往現場看屋，並進行屋況說明，原證3現況說明  
23 書，並非被告簽署，被告已進據實報告及調查義務，原告主  
24 張前開瑕疵，並非一望即知，需經由證人黃冠穎拆開天花  
25 板、拆開電線等設備始能知悉，並非不動產經紀業管理條例  
26 第24-2條、第23條所規定之不動產告知瑕疵之範圍。至於  
27 被告賴葉二人於協商時是否承諾全屋更換新電線等情，顯與  
28 被告家樂福公司等4人，被告捷運讚公司等3人僅報告居間及  
29 訂約機會之義務無關。

30 4. 系爭契約於簽約時，業經承辦代書逐條解說契約條文及內  
31 容，原告主張被告並未給予買賣契約審閱期云云，顯與事實

01 不符。

02 5. 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事  
03 務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為  
04 之、受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所  
05 生之損害，對於委任人應負賠償之責。居間人違反其對於委  
06 託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實  
07 及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬  
08 及償還費用。民法第535條、第544條、第571條分別定有明  
09 文。原告主張被告故意違背委託人或違背誠實信用之情形，  
10 有利於賣方之行為，故意或過失致原告受有損害云云，並未  
11 舉證以實其說，自無依據。

12 6. 被告黃詠暉為被告家樂福公司店長、被告周艾倫為經紀人，  
13 僅審閱契約書簽章，並實際未參系爭房地之交易過程，被告  
14 捷運讚公司為被告賴葉2人之仲介員，被告賴岳鴻為被告賴  
15 葉2人之仲介營業員，被告江紹麒為捷運讚公司之店長，均  
16 未參與系爭房地之居間，原告請求其負損害賠償，並無依  
17 據。

18 7. 按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於  
19 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服  
20 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商品或  
21 服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應  
22 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  
23 反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠  
24 償責任，但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠  
25 償責任，消保法第7條定有明文。又所謂企業經營者，係指  
26 以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業  
27 者，此觀之同法第2條第2款規定即明。且企業經營者主張其  
28 商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或  
29 專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責  
30 任，同法第7之1條亦定有明文。至於何謂「服務」，消保法  
31 並未設明確之定義性規定，惟參照同法第7條係將從事設

01 計、生產及製造商品與提供服務之企業經營者並列，且該條  
02 第1項亦明定服務提供人應確保其服務，符合當時科技或專  
03 業水準可合理期待之安全性，可得推知該法所謂「服務」，  
04 應係指直接從事於商品之設計、生產、製造者以外，且本身  
05 蘊含安全或衛生上潛在危險之服務行為而言，可堪認定。原  
06 告經由被告家樂福公司居間買受系爭房地，並非為達成生活  
07 目的而在食衣住行育樂滿足慾望之行為，因此參諸消費者保  
08 護法第2條第1款之規定，可知原告此一行為並非所謂的消費  
09 行為，自無消費者保護法之適用，且被告家樂福公司等4  
10 人、捷運讚公司等3人與原告間之一般委託銷售契約書所提  
11 供之給付義務並無安全或衛生上之危險，亦非消費者保護法  
12 所規範之服務，不動產委任契約為雙務契約，本即有其債務  
13 不履行損害賠償之規定及約定，應非消保法第1條所明定之  
14 立法目的所涵攝。又縱「消費」之文義解釋之可能外延包括  
15 不動產委任契約在內，然應以目的性限縮解釋之方式，將不  
16 動產委託銷售契約排除於消保法適用之範圍之列，始為衡  
17 平。從而，原告依據消保法第51條之規定請求被告應負損害  
18 賠償責任，應屬無據。

19 六、綜上所述，原告依據民法第354條第1項前段、第2項、第359  
20 條，第535條、第544條、第571條、不動產經紀業管理條例  
21 第26條、消費者保護法第51條之規定，請求被告賴葉2人自1  
22 12年10月19日起至其給付修繕費用予原告止，應連帶給付予  
23 原告每月1萬2000元。被告賴葉2人應連帶給付原告176萬217  
24 9元。被告家樂福公司等5人應連帶給付原告11萬6000元。被  
25 告捷運讚公司等3人應連帶給付原告88萬元，均無理由，應  
26 予駁回。

27 七、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁  
28 回。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核  
30 與判決結果無涉，爰不一一論述。

31 九、結論：原告之訴為無理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日  
02 民事第三庭 法官 徐玉玲

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日  
07 書記官 王思穎