

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1966號

原告 周賢俐

周賢敏

共同

訴訟代理人 吳礪慶律師

(法扶律師)

被告 陳星宏

被告 洪百合

被告 禾達不動產仲介有限公司

法定代理人 賴建程

訴訟代理人 蔣美龍律師

複代理人 吳宜學

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)民國111年10月28日，張永偉委託被告禾達不動產仲介有限公司(下稱禾達公司)(東森房屋體系)出售新北市○○區○○段0000○號建物(門牌號碼：新北市○○區○○路000巷00號8樓；下稱系爭房屋)及坐落之同段775地號土地(權利範圍21/10000)(上開房屋及土地，下合稱系爭不動產)。111年11月1日，張永偉與禾達公司製作「不動產標的現況說明書」，當時張永偉寫明「有」「無障礙坡道」。112年3月19日，原告2人與禾達公司營業員即被告陳星宏前往系爭房屋第一次看房。因為原告2人注意到系爭不動產所在

01 之台北大都心社區（下稱系爭社區）A區編號9號電梯1樓入
02 口處（下稱系爭房屋1樓入口處）有5格階梯，當下原告表示
03 有階梯的話，母親的輪椅無法上去，不符合原告選屋要求。
04 陳星宏主動表示只要向系爭社區管理委員會（下稱管委會）
05 申請即可增設，並帶原告2人去系爭社區其他棟A區編號1號
06 電梯，表示系爭社區確實有前例是可以增設的。同日深夜，
07 在仲介的保證可增設無障礙設施並交付「不動產標的現況說
08 明書」寫明有無障礙坡道，原告2人在禾達公司居間下，於1
09 12年3月19日就系爭不動產與賣方張永偉簽立「不動產買賣
10 契約書」（下稱系爭買賣契約），且禾達公司將張永偉於11
11 1年11月1日所製作之「不動產標的現況說明書」附於系爭買
12 賣契約後，簽約當日張永偉特別在「不動產標的現況說明
13 書」已註記「有」「無障礙坡道」之欄位旁簽名、蓋章保證
14 系爭房屋之效用。112年7月20日，系爭不動產所有權移轉登
15 記予原告。同年月31日，賣方張永偉交屋與原告。112年9月
16 14日，系爭社區管委會會議表示「2-9梯8樓住戶申請於1樓
17 至安全門樓梯裝設木板斜坡，以利輪椅上下樓梯。決議：因
18 考量該梯為停車場出入位置，住戶出入平凡（備註：頻
19 繁），為避免意外發生而產生責任爭議，故同以往決議不得
20 裝設私人用途」。由該管委會會議記錄可知，有關係爭房屋
21 1樓入口處無法設置「無障礙坡道」一事，過去曾有決議禁
22 止。但張永偉不但隱匿未告知，甚至在不動產標的現況說明
23 書積極表示有無障礙坡道，再配合陳星宏之誤導，使原告誤
24 以為日後透過管委會即可增加「無障礙坡道」。且陳星宏客
25 觀上既無把握未來可增設「無障礙坡道」，本於職責又未於
26 事前向系爭社區管委會探尋、調查，顯然均有可歸責事由。
27 112年10月12日，因出入不便，且管委會又遲遲未能通過設
28 置斜坡，故原告花費新臺幣（下同）14,200元購買活動式斜
29 坡板，作為臨時出入之用。惟該斜坡板畢竟不是長久之計，
30 每次使用時須搬上搬下，且因非固定式，使用時仍存有安全
31 顧慮及不方便，此點可證明系爭不動產確實存有瑕疵。

01 (二)系爭房屋1樓入口處早已因系爭社區管委會決議無法設置無
02 障礙坡道，則系爭房屋1樓入口處無法設置無障礙坡道，導
03 致系爭不動產價值減損，無法滿足系爭買賣契約預定效用，
04 當屬瑕疵。因系爭房屋1樓入口處若無無障礙坡道，原告基
05 於要與搭乘輪椅之母親同住之需求，並不會購置系爭不動
06 產；無障礙坡道之缺損，會導致系爭不動產價值減損30萬
07 元。故賣方張永偉應負物之瑕疵擔保責任，而應依民法第35
08 9條、第360條、第226條、第184條第1項前段等規定給付原
09 告價金減損賠償30萬元。

10 (三)被告陳星宏、洪百合、禾達公司（下合稱被告3人）分別為
11 不動產經紀業管理條例（下稱經紀業條例）第4條之經紀營
12 業員、經紀人、經紀業，並對消費者提供購屋服務，需受經
13 紀業條例及消費保護法（下稱消保法）之規範，洪百合之職
14 務為執行仲介業務，陳星宏之職務為協助經紀人洪百合執行
15 仲介業務，兩者皆需提供原告有關契約內容規範之說明、關
16 於不動產必要之資訊、告知買受人依仲介專業知識應查知之
17 不動產瑕疵、協助買受人對不動產進行必要之檢查等，且經
18 紀營業員、經紀人、經紀業均屬消保法之企業經營者，對於
19 其提供之服務應向消費者保護措施（消保法第4條）、提供
20 消費者充實消費資訊，使消費者採取正確合理之消費行為，
21 以維護安全與權益。惟被告3人並未查明系爭不動產到底可
22 否設置無障礙坡道，卻草率由陳星宏向原告表示賣方勾選有
23 無障礙坡道，且嗣後可透過管委會設置，而擔保系爭不動產
24 得設置無障礙坡道，導致原告誤信其解說。且被告得輕易向
25 系爭社區管委會查詢即可得知系爭不動產是否得設置無障礙
26 坡道，惟被告未為查詢，並陳星宏於系爭買賣契約簽立前傳
27 達不實訊息、隱匿重要資訊，被告3人未確實履行調查義
28 務，故被告3人違反消保法第4條、第5條、第22條、第24條
29 第2項等規定，應依經紀業條例第21條、第26條第2項；消保
30 法第7條、第23條；民法第184條第1項前段、第2項、第227
31 條、第226條、第188條第1項、第185條第1項前段等規定，

01 與張永偉連帶賠償原告系爭不動產價值減損30萬元之損害。

02 (四)如前所述，因被告3人違反保護消費者之法律，致生損害於
03 原告。故原告依消保法第51條，請求被告3人連帶給付原告3
04 倍懲罰性賠償金即90萬元（30萬元×3=90萬元）。

05 (五)請求權基礎：消保法第51條。

06 (六)訴之聲明：（見本院卷第271頁）

07 1. 被告陳星宏、洪百合、禾達公司應連帶給付原告90萬元，及
08 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
09 之利息。

10 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告陳星宏抗辯：

12 (一)112年3月19日帶原告到系爭房屋看屋，原告當時看到系爭房
13 屋1樓入口處有5階樓梯，有詢問社區可以做無障礙緩坡道
14 嗎？當下被告立即詢問管理員，管理員回覆編號第1電梯住戶
15 有無障礙緩坡道需求，當時住戶有跟社區申請，編號第1電
16 梯有設置無障礙緩坡道，如果編號第9電梯將來有需要可以
17 跟管委會申請。當下原告也有到編號第1電梯位置查看，現
18 場的確有木製無障礙緩坡道。當時被告沒有跟原告說系爭房
19 屋1樓入口處一定可以安裝無障礙緩坡道，到時候變成住戶
20 後還是得透過社區申請，至於早期大樓住戶大會決議內容，
21 也不是房仲可以知悉。

22 (二)不動產標的現況說明書第23項「本標的物及公設內有無障礙
23 設施」選項，內容勾選有，其中填寫的設施項目即是「無障
24 礙緩坡道」，現況設置的位置有三處，幸福路及中和街125
25 巷要進入系爭社區（新莊區中誠段775地號）有兩處增設水泥
26 坡塊無障礙緩坡道，另一處即是進入本棟管理室入口也有增
27 設水泥坡塊無障礙緩坡道，現況的確有此設施（如圖2），系
28 爭社區內的編號第1支電梯有木製無障礙緩坡道（如圖3）。

29 (三)原告從看屋到交屋前共看了4次，第1次即是112年3月19日看
30 屋，第2次是112年6月5日帶媽媽及風水師傅來看屋，第3次
31 是112年6月25日帶冷氣師傅來看屋，第4次是112年7月24日

01 交屋前看屋，112年7月31日交屋。

02 (四)原告有朋友住系爭社區，也曾從朋友口中得知此系爭社區的
03 管理費便宜，原告也知道管理費便宜主要是來自地下室車位
04 租金回饋，代表原告有充足時間及辨識能力獲得系爭社區資
05 訊。

06 (五)原告在112年6月5日第2次看屋時，即有詢問管理員無障礙緩
07 坡道一事，詢問輪椅是否可以從編號第9號電梯的另一面門
08 口進出(即本支電梯通往馬路方向)?管理員有說明此門是方
09 便臨時搬運家具使用，平常此門關閉需由管理室大門統一進
10 出。當時原告有詢問管理員，系爭社區年長行動不便者都怎
11 麼上樓梯?當時管理員說系爭社區有購買爬梯機供A、B兩棟
12 住戶使用，統一放置在B棟大門入口處，原告也知道爬梯機
13 一事。

14 (六)系爭房屋正隔壁「新北市○○區○○路000巷00號8樓」也有
15 長輩有使用輪椅，原告在112年6月5日帶媽媽及風水師父來
16 看屋時也有看到輪椅放置門口旁，代表隔壁戶行動不便者一
17 樣可以正常進出。113年8月13日到系爭社區了解爬梯機一
18 事，總幹事以為被告是住戶，曾熱心教學爬坡機使用方式，
19 根據總幹事解說，系爭社區也有很多年長者使用輪椅，進出
20 電梯最快速的方式是請管理員協助一起抬輪椅，其次是可以
21 參考編號第4支電梯設置「可收納伸縮式無障礙緩坡道」，
22 收納簡單不占空間，也不會影響住戶進出安全，當天總幹事
23 帶被告到系爭房屋1樓入口處電梯外放置「可收納伸縮式無
24 障礙緩坡道」的位置，總幹事說只要不影響社區住戶進出安
25 全，除了社區有提供爬梯機以外，另一種就是像這種社區住
26 戶自購的「可收納伸縮式無障礙緩坡道」。如上三種方式，
27 代表這裡是行動不便者的友善社區。

28 (七)112年9月14日系爭社區第29屆管理委員第3次管委會會議紀
29 錄，原告申請無障礙緩坡道遭到管委會駁回，管委會因考量
30 該梯為停車場出入位置(通往地下室)，住戶出入頻繁，為避
31 免意外發生而產生責任爭議，故同以往決議不得裝設私人用

01 途。112年10月12日，原告自行購買「可收納伸縮式無障礙
02 緩坡道」。由原告提供的民事庭通知書內容照片得知。112
03 年12月7日，原告要求到系爭房屋碰面洽談，現場指出疑似
04 漏水的地方及房屋裂痕，還有詢問現況說明書第23項無障礙
05 緩坡道的事。不動產說明書都有使用執照附件(如圖9)，經
06 查詢90年以前的舊建物使用執照沒有加註事項(如圖9)，如
07 圖示有新舊使用執照的對照圖，新的使用執照加註事項有各
08 項說明(如圖10)，舊的普遍都沒有，系爭社區現況的無障礙
09 空間大部分是社區自行增設居多。112年12月9日，原告約前
10 屋主張永偉、修繕漏水廠商、被告及當時的接案人員許甯涵
11 一起在現場勘驗，隨後等待廠商回覆及報價。

12 (八)房仲的本質是健全房市交易，避免做短期交易的投資行為，
13 除非遇到客戶非自願離職或極度抗拒目前居住的房子才會建
14 議轉售。112年12月10日，被告向原告提出若覺得不適合，
15 可以考慮轉售給適合的客戶，基於房地合一稅的關係，112
16 年3月19日購買價1,000萬元，將來出售扣除可抵扣的成本，
17 可以考慮1,100萬元轉移給更適合的買方，此金額買方可以
18 約獲利20萬元，原告回應讓他們考慮一個星期，如line對話
19 紀錄。

20 (九)112年12月7日開始至113年1月31日之間，原告總共互動了20
21 天的訊息，最後衍伸出不理性言論，當下為了保全Line的對
22 話內容不被收回先設定封鎖，作為曾有處理問題的證明。11
23 3年1月13日，原告約前屋主張永偉、張永偉當時的接案人員
24 許甯涵、被告陳星宏、東森房仲店長賴建辰在公司碰面協調
25 衛浴滲漏及修繕時外宿的費用補貼，當天買賣雙方及仲介方
26 有協調完成並寫下協議書，包含前屋主張永偉修繕衛浴滲漏
27 及外宿費用補貼。但協議當下並沒有提出無障礙緩坡道的爭
28 議，直到前屋主張永偉離開仲介公司，原告才提出無障礙緩
29 坡道的事情，但當天原告已有情緒性發言，除了要求折減價
30 金之外，對於申請無障礙緩坡道也沒有共識，最後雙方離開
31 仲介公司沒有結果。113年3月19日，原告向東森房仲公司反

01 應被告請他轉售，且一昧只想賺仲介費並非解決之道，獲悉
02 此事也只能感到遺憾，有如此反應實屬正常，事後沒有下
03 文。113年6月25日第一次在591售屋網看到買方請台灣房屋A
04 3中央特許加盟店委售，售價為1,500萬元，每坪68萬元，已
05 超越新莊副都心普遍新成屋，如果成功售出，扣除可抵扣費
06 用及房地合一稅45%，約可獲利200萬以上，事後若向國稅局
07 提出非自願性短期交易，則不受45%房地合一稅限制，至少
08 可獲利400萬以上。

09 (十)結論：112年3月19日帶看時，有向系爭社區管委會查證該社
10 區是有設立無障礙坡道的記錄，112年9月14日系爭社區管委
11 會決議對原告的提議不再增設新的無障礙坡道。被告身為房
12 仲，已向管理員查詢報告責任，但不能要求保證一定可以增
13 設無障礙坡道。

14 答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假
15 執行。

16 三、被告洪百合抗辯：

17 (一)本案件是由買賣雙方的經紀營業員向雙方解說不動產說明
18 書，被告亦為系爭買賣契約簽約之地政士，本件在簽約前，
19 被告有審閱過不動產現況說明書，並在簽約當下請買賣雙方
20 審閱後，確認無誤親自簽名。與本案相關經紀人應處理之工
21 作內容，被告均有遵守經紀業條例之相關規定並確實完成。

22 (二)帶買方現場看屋為營業員之工作，原告所主張其與經紀營業
23 員之對話並非被告所知情。系爭買賣契約簽約當下，原告與
24 賣方並沒有提及增設無障礙坡道情事，也未曾為此事做任何
25 進一步之討論。

26 (三)由簽約至交屋4個多月中，被告與買方通話不下10餘次，皆
27 在討論貸款與交屋事宜，原告亦從未提及增設無障礙坡道之
28 事，賣方在整個買賣流程中亦未向被告提及此事，且交屋當
29 天亦無人對此事有做任何協議與討論。

30 (四)由此可證，買賣雙方對經紀人提供之買賣合約及不動產現況
31 說明書相關事宜，並無不解惑疑慮之處，怎知在交屋一年餘

01 後，收到原告對被告提告，被告深感疑惑與無奈。被告對本
02 案有遵行經紀人之職責，完成經紀人之職務。原告對被告之
03 請求無理由。

04 (五)答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假
05 執行。

06 四、被告禾達公司抗辯：

07 (一)原告起訴主張其於112年3月19日經由禾達公司仲介與同案被
08 告即賣方張永偉簽約購買系爭不動產，買賣總價為1,000萬
09 元，原告主張購買系爭不動產前，禾達公司經紀人員陳星宏
10 向其保證系爭房屋1樓入口處可以增設無障礙設施，原告2人
11 始購買系爭不動產。然陳星宏並未向原告保證可以增設無障
12 礙設施，依原告所提出之民事起訴狀所檢附之各項證物，亦
13 無任何一項證物可證明陳星宏曾向其「保證」系爭房屋1樓
14 入口處可以增設無障礙設施，故原告的主張與事實不符。關
15 於增設無障礙設施的訊息係由系爭社區管理員提供原告，並
16 告知編號第1電梯住戶有無障礙緩坡道需求，當時住戶有跟
17 社區申請，故編號第1電梯有設置無障礙緩坡道（即原告所
18 提甲證2所示之無障礙坡道，其他無障礙坡道另參被證1），
19 故提供此一訊息者並非陳星宏，亦無任何人向其保證可以增
20 設無障礙設施。至於不動產標的現況說明書的內容係賣方所
21 記載，其第23項所記載的「有」「無障礙坡道」僅屬於對現
22 況的描述，因現況確實已有無障礙設施，更與保證無關，故
23 原告稱陳星宏向其保證云云，純屬子虛。次查：雖然系爭房
24 屋1樓入口處目前暫不能裝設木板斜坡，然系爭社區有購買
25 爬梯機供A、B兩棟住戶使用，統一放置在B棟大門入口處
26 （參被證2），故原告並非無法進出。

27 (二)關於原告主張禾達公司應與賣方張永偉應連帶給付其30萬元
28 之部分：

29 1. 原告既主張系爭不動產有物之瑕疵（此為原告之主張，但其
30 並未說明瑕疵的內容為何，禾達公司亦否認之），依據民法
31 第354條及第359條的規定，應僅向賣方主張減少價金，並無

01 法律規定禾達公司應與賣方就物之瑕疵對於買受人應負連帶
02 賠償責任。至於原告所主張的侵權行為部分，原告並未具體
03 指出賣方及禾達公司有何侵權行為的事實，其有何權利受損
04 之事實及30萬元係如何計算而得，故其所為的請求顯無理
05 由。

06 2. 至於原告主張不動產說明書應記載「有無障礙設施」的部
07 分，不動產說明書記載有無「有無障礙設施」僅為對於現況
08 的描述，現況存在則說明有，反之則記載無，與保護他人之
09 法律無涉。系爭社區公共區域現況存在無障礙斜坡所以不動
10 產標的現況說明書第23項始所記載的「有」「無障礙坡
11 道」，並無不實。

12 (三)關於原告主張禾達公司與陳星宏、洪百合應連帶給付其90萬
13 元懲罰性賠償金部分：

14 原告主張陳星宏未提供正確的資訊云云，如前所述關於系爭
15 房屋1樓入口處將來有需要可以跟管委會申請增設無障礙設
16 施及編號第1電梯曾增設無障礙緩坡道的訊息並非陳星宏所
17 提供，更無保證可以增設，故禾達公司的經紀人員並未提供
18 不實訊息，並未構成經紀業條例第26條第1項或第2項，更未
19 符合消保法第51條的要件，故原告之訴顯無理由。更何況系
20 爭社區有購買爬梯機供A、B兩棟住戶使用。

21 (四)答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假
22 執行。

23 五、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
24 堪認定：

25 (一)原告經由被告禾達公司之仲介，於112年3月19日與賣方張永
26 偉簽立系爭買賣契約，以總價1,000萬元向張永偉買受系爭
27 不動產。張永偉於系爭買賣契約附件之「不動產標的現況說
28 明書」第23項「本標的物及公設內有無無障礙設施？」勾選
29 「有」，及於該項說明欄「若有，設施項目：」記載「無障
30 礙坡道」。系爭不動產已於112年7月20日移轉所有權登記至
31 原告名下，及於112年7月31日辦理交屋與原告。並有不動產

01 買賣斡旋契約書、系爭買賣契約暨附件之「不動產標的現況
02 說明書」、系爭不動產之登記第一類謄本等件影本附卷可稽
03 (見本院卷第223頁、第39至61頁、第65至68頁)。

04 (二)被告陳星宏為禾達公司之經紀營業員，為系爭買賣契約之買
05 方營業員，被告洪百合為系爭買賣契約簽約之承辦地政士暨
06 經紀人。並有被告陳星宏之名片、系爭買賣契約上經紀營業
07 員、承辦地政士、經紀人之簽章可證(見本院卷第48、73
08 頁)。

09 (三)本件共同被告張永偉於本件訴訟中之113年9月27日與原告達
10 成訴訟上之和解，和解成立內容為：張永偉願給付原告30萬
11 元，及原告同意由張永偉於113年10月4日前匯入原告周賢敏
12 之銀行帳戶以為給付等。有和解筆錄附卷可稽(見本院卷第
13 199至200頁)。嗣張永偉已依上開和解內容於113年9月27日
14 給付原告30萬元，此經原告陳明在卷(見本院卷第249
15 頁)。

16 六、本院之判斷：

17 原告主張：被告3人並未查明系爭房屋1樓入口處到底可否設
18 置無障礙坡道，卻向原告擔保系爭房屋1樓入口處得設置無
19 障礙坡道，陳星宏於系爭買賣契約簽訂前，傳達不實訊息、
20 隱匿重要資訊，未確實履行調查義務，故被告3人違反保護
21 消費者之法令，致原告受有系爭房屋1樓入口處無法設置無
22 障礙坡道，導致系爭不動產價值減損30萬元之損害，應依經
23 紀業條例第21條、第26條第2項；消保法第7條、第23條；民
24 法第184條第1項前段、第2項、第227條、第226條、第188條
25 第1項、第185條第1項前段等規定，與張永偉連帶賠償原告
26 系爭不動產價值減損30萬元之損害。故原告依消保法第51條
27 請求被告3人連帶給付3倍之懲罰性賠償金90萬元等語。被告
28 3人則否認有何故意或過失致原告受損之情事，並以前開情
29 詞為辯。經查：

30 (一)本件原告原起訴主張系爭不動產因無法設置無障礙坡道，而
31 有瑕疵，導致原告受有系爭不動產價值減損30萬元之損害，

01 而請求張永偉與被告3人連帶賠償其30萬元部分，經張永偉
02 於本件113年9月27日第一次言詞辯論期日當庭表示：「我願
03 支付原告30萬結束這個案件。」等語，原告與張永偉因此當
04 庭成立訴訟上和解，嗣張永偉並已於當日依和解內容給付原
05 告30萬元，業如前述。故原告主張其此項損害為30萬元縱為
06 真（被告3人否認），亦已因張永偉已為賠償而獲得填補。
07 則縱使被告3人需與張永達就原告主張之此項30萬元損害負
08 連帶賠償之責，依民法第274條規定，被告3人亦因張永偉已
09 為賠償而同免其責任，核先敘明。

10 (二)按消保法第2條第1至5款規定「□消費者：指以消費為目的
11 而為交易、使用商品或接受服務者。□企業經營者：指以設
12 計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。□
13 消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之
14 法律關係。□消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或
15 服務所生之爭議。□消費訴訟：指因消費關係而向法院提起
16 之訴訟。」、消保法第51條規定：「依本法所提之訴訟，因
17 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
18 下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍
19 以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一
20 倍以下之懲罰性賠償金。」。故消保法第51條所稱「依本法
21 所提之訴訟」，應係指因「消費關係」而向法院提起之訴
22 訟。而所謂「消費關係」，依上開法文規定，指消費者與
23 「企業經營者」間就商品或服務所發生之法律關係。職是：
24 查禾達公司為經營不動產仲介經紀業等業務之公司，有經濟
25 部商工登記公示資料查詢服務附卷可稽（見本院卷第83
26 頁），為經紀業條例第4條第4款規定之經紀業者，亦為消保
27 法第2條第2款所規定之企業經營者。而原告係經禾達公司居
28 間仲介，與賣方張永偉訂立系爭買賣契約，有原告周賢敏與
29 禾達公司簽立之「不動產買賣斡旋契約書」影本在卷可證
30 （見本院卷第223頁），是該居間契約關係，乃存在原告與
31 禾達公司之間，因此，原告本件依其與禾達公司間之消費關

01 係所提訴訟，固屬於消保法規定之消費訴訟。惟陳星宏乃係
02 受雇於禾達公司之營業員，雖屬經紀業條例第4條第5款規定
03 之經紀人員，然其並非消保法第2條第2款所規定之企業經營
04 者，其以禾達公司名義對原告所提供之居間仲介服務，該消
05 費關係仍係存在原告與禾達公司之間。因此，無論陳星宏就
06 原告前開主張之30萬元損害依其他法令規定是否應負賠償責
07 任（原告主張受有此30萬元之損害，業經賣方張永偉賠償而
08 獲得填補，業如前述），原告均無從依消保法第51條請求陳
09 星宏給付懲罰性賠償金。是原告本件依消保法第51條請求陳
10 星宏給付90萬元懲罰性賠償金，於法不合，無從准許。

11 (三)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
12 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
13 項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，
14 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
15 查之義務。民法第565條、第567條第1項前段、第2項分別定
16 有明文。惟所謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其
17 限度，倘已盡善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認
18 違反調查及告知義務。又居間人有否違反上開忠實義務，應
19 由委託人就此有利之事實負舉證責任。次按消保法第51條規
20 定：「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損
21 害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重
22 大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過
23 失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」
24 是依消保法第51條請求懲罰性賠償金，必須企業經營者本身
25 於經營企業時有故意或過失致消費者受損害，消費者始得依
26 上開規定請求不同倍數之懲罰性賠償金。末按，損害賠償之
27 債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有
28 相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如
29 不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最
30 高法院48年台上字第481號裁判要旨參照）。職是：

31 1. 被告洪百合部分：

01 查洪百合雖為經紀人，而屬經紀業條例第4條第5款規定之經
02 紀人員，依法得執行仲介業務。然本件原告係經禾達公司居
03 間仲介，而與賣方張永偉訂立系爭買賣契約，是該居間契約
04 關係，乃存在原告與禾達公司之間，並非原告與洪百合之
05 間。洪百合並未受原告或賣方張永偉之委託辦理系爭不動產
06 買賣之居間仲介事務，僅係禾達公司依經紀業條例第22條第
07 1項第6款規定指派於系爭買賣契約上簽章之經紀人，是其就
08 原告與張永偉間系爭不動產買賣之職務，為依經紀業條例第
09 24條規定，於買賣雙方當事人簽訂買賣契約書時，應將不動
10 產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產
11 說明書上簽章。而原告與賣方張永偉簽訂系爭買賣契約書
12 時，均已於系爭不動產標的現況說明書簽章（見本院卷第57
13 至58頁），至於經紀業條例第23條第1項固規定：「經紀人
14 員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之
15 相對人解說。」，然因本件原告係委由禾達公司仲介，而禾
16 達公司之營業員亦屬經紀業條例第4條第5款規定之經紀人
17 員，是洪百合稱：系爭不動產現況說明書是由受買賣雙方委
18 託之禾達公司之本件買、賣雙方之經紀營業員向買賣雙方為
19 解說（見本院卷第149頁），於法亦無不合，自無從認洪百
20 合於系爭不動產買賣契約簽立過程執行其經紀人職務時，有
21 何故意或過失致原告受損之情事。至於禾達公司或其營業員
22 陳星宏於仲介系爭不動產買賣過程中，是否有違反消保法等
23 規定致原告受損之情事，則與洪百合執行其上開經紀人職務
24 間並無相當因果關係。故原告本件依消保法第51條請求洪百
25 合給付其90萬元懲罰性賠償金，亦屬無據，不應准許。

26 2. 被告禾達公司部分：

27 原告主張禾達公司違反消保法第4條、第5條、第22條、經紀
28 業條例第22條、第24條第2項等規定，未查明系爭房屋1樓入
29 口處到底可否設置無障礙坡道，卻向原告擔保得設置，其營
30 業員陳星宏於系爭買賣契約簽訂前，傳達不實訊息、隱匿重
31 要資訊，未確實履行調查義務，是禾達公司應依民法第227

01 條、第226條、經紀業條例第21條、第26條第2項、消保法第
02 7條、第23條、民法第188條第1等規定對原告負連帶賠償責
03 任，故原告得依消保法第51條對禾達公司請求3倍之懲罰性
04 賠償金90萬元等語（見本院卷第250至257頁）。則查：

05 (1)原告主張系爭房屋1樓入口處因無法設置無障礙坡道之瑕
06 疵，致系爭不動產價值減損30萬元一節，為禾達公司所否
07 認，原告並未提出任何證據證明系爭不動產確因系爭房屋1
08 樓入口處無法設置無障礙坡道而導致價值減損30萬元，是其
09 此部分主張已難採憑。則其以其上開主張之30萬元損害額作
10 為其請求禾達公司應給付3倍懲罰性賠償金之計算基準，已
11 非有據。

12 (2)次查，賣方張永偉於系爭買賣契約附件之「不動產標的現況
13 說明書」第23項「本標的物及公設內有無無障礙設施？」固
14 然勾選「有」，及於該項說明欄「若有，設施項目：」記載
15 「無障礙坡道」，然原告於系爭買賣簽約前，曾至系爭社區
16 查看系爭房屋，對於系爭房屋1樓入口處有5格階梯，現況並
17 無設有何無障礙坡道一事，自為原告於系爭買賣契約簽立前
18 即已明知，此亦為原告所不爭執。則依民法第355條第1項規
19 定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕
20 疵者，出賣人不負擔保之責。」，是賣方張永偉就系爭買賣
21 契約簽立時，現況系爭房屋1樓入口處並未設有無障礙坡道
22 之瑕疵，自不負擔保之責。

23 (3)原告雖主張：禾達公司有擔保系爭房屋1樓入口處得設置無
24 障礙坡道等語，然為禾達公司所否認，故應由原告就其上開
25 主張負舉證之責，如原告先不能舉證，則被告就其抗辯事實
26 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
27 求（最高法院83年度台上字第1073號裁判要旨參照）。原告
28 雖以：作為系爭買賣契約一部分之「不動產標的現況說明
29 書」第23項「本標的物及公設內有無無障礙設施？」勾選
30 「有」，表示禾達公司擔保系爭不動產（專有部分）及「公
31 設」可以有無障礙坡道供協助進行，且張永偉於本件113年9

01 月27日言詞辯論期日稱：「管委會有說要做坡道，但是還未
02 執行，所以不知道執行的情形。」顯見賣方認知系爭房屋1
03 樓入口處得設置無障礙坡道，至於如何合法設置坡道，賣方
04 及被告應說明及證明，是禾達公司應擔保系爭不動產得設置
05 無障礙坡道等語（見本院卷第250頁）。然系爭買賣契約乃
06 原告與賣方張永偉所簽立，其權利義務關係乃存在原告與賣
07 方張永偉之間，而系爭不動產之「不動產標的現況說明書」
08 乃賣方張永偉所出具與買方作為系爭買賣契約一部分，是原
09 告與賣方張永偉均已明知系爭房屋1樓入口處現況並未設有
10 無障礙坡道之情形下，張永偉仍於該「不動產標的現況說明
11 書」第23項勾選有無障礙設施，及註記該設施為無障礙坡
12 道，並張永偉於本件113年9月27日言詞辯論期日到庭陳稱：
13 「我是單純委託仲介出售，看房子也是看到有階梯，管委會
14 有說要做坡道，但是還未執行，所以不知道執行的情
15 形。」，有該期日言詞辯論筆錄附卷可稽（見本院卷第192
16 頁），縱可認張永偉應有向原告保證系爭房屋1樓入口處將
17 來得設置無障礙坡道之意思，然系爭房屋1樓入口處縱已確
18 定無法設置無障礙坡道，亦應由張永偉依其與原告間系爭買
19 賣契約關係對原告負擔保責任（張永偉業已同意且依原告主
20 張之損害額30萬元如數賠償與原告，已如前述），並無從單
21 憑上開事證而得證明禾達公司或其營業員陳星宏有向原告擔
22 保系爭房屋1樓入口處一定可以設置無障礙坡道。又原告
23 以：陳星宏於系爭買賣契約簽立前，向原告表示賣方於「不
24 動產標的現況說明書」勾選有無障礙設施，且表示交屋後只
25 要向管委會申請即可設置，陳星宏並帶原告去看系爭社區其
26 他棟A區編號1號電梯入口處之斜坡，表示系爭社區確實有前
27 例是可以增設，致原告誤信其解說一節。則查，賣方張永偉
28 確於「不動產標的現況說明書」勾選有無障礙設施，是陳星
29 宏此部分向原告所為之表示並無不實，且原告明知系爭房屋
30 1樓入口處現況並未設有無障礙坡道，已如前述，原告並未
31 因張永偉上開記載而誤認系爭房屋1樓入口處現況設有無障

01 礙坡道之情事。又系爭房屋1樓入口處為系爭社區之共有、
02 共用部分，其維護、修繕及一般改良屬系爭社區管委會之職
03 務（公寓大廈管理條例第36條第2款規定參照），是陳星宏
04 縱有向原告表示交屋後可透過向管委會申請設置無障礙坡
05 道，亦無何不實可言，且系爭社區其他棟A區編號1號電梯入
06 口處確有設置斜坡，此經原告提出上開入口處設置斜坡之照
07 片為證（見本院卷第37頁），此部分亦無不實，是縱為陳星
08 宏帶原告去看系爭社區其他棟A區編號1號電梯入口處之斜
09 坡，亦僅得認其依系爭社區現況情形判斷，主觀上認為原告
10 於交屋後得循前例向管委會提出申請設置斜坡，並無法因此
11 即得認禾達公司或陳星宏係向原告擔保系爭房屋1樓入口處
12 將來必定可以設置合法之無障礙坡道之意思。且禾達公司或
13 陳星宏並非系爭社區之區分所有權人，日後原告取得系爭不
14 動產所有權後，向管委會申請設置無障礙坡道，管委會是否
15 會同意，本非禾達公司或陳星宏所能置喙或決定，原告應無
16 不知之理。是原告以陳星宏曾向原告表示交屋後可向管委會
17 申請設置斜坡並帶其看系爭社區另棟1樓出入口設置之斜
18 坡，而謂禾達公司即應擔保系爭房屋1樓入口處得設置無障
19 礙坡道，即非有據。

20 (4)又原告主張：禾達公司或陳星宏得輕易向系爭社區管委會查
21 詢即可得知系爭房屋1樓入口處是否得設置無障礙坡道，惟
22 禾達公司或陳星宏未為查詢，未確實履行調查義務、傳達不
23 實資訊、隱匿重要資訊等節，則查，禾達公司或陳星宏並非
24 系爭社區之區分所有權人或住戶，而賣方張永偉於本件亦到
25 庭陳稱：管委會有說要做坡道，但是還未執行，所以不知道
26 執行的情形等語（見本院卷第192頁），已如前述，是身為
27 系爭社區區分所有權人之張永偉知悉之情形亦僅如其上開所
28 述，則禾達公司或陳星宏探查系爭社區現況及依張永偉所告
29 知之上開情事，而向原告表示交屋後可向管委會提出申請設
30 置斜坡，即難認有何傳達不實資訊、隱匿重要資訊、未盡調
31 查義務之情事。

01 (5)綜上，本件原告未舉證證明系爭不動產確因系爭房屋1樓入
02 口處無法設置無障礙坡道而導致價值減損30萬元；又原告所
03 提證據不能證明禾達公司仲介系爭不動產買賣有向原告擔保
04 系爭房屋1樓入口處必定能設置無障礙坡道之情事，以及原
05 告主張禾達公司或陳星宏就系爭房屋1樓入口處得否設置無
06 障礙坡道一事，有傳達不實資訊、隱匿重要資訊、未盡調查
07 義務之情事等情，皆無可採。是原告以禾達公司仲介系爭不
08 動產買賣，違反保護消費者之相關法令規定，應依民法第22
09 7條、第226條、經紀業條例第21條、第26條第2項、消保法
10 第7條、第23條、民法第188條第1等規定與賣方張永達就原
11 告主張系爭不動產價值減損之30萬元損害負連帶賠償之責，
12 即屬無據。則原告主張其因此得依消保法第51條請求禾達公
13 司給付以原告主張之30萬元損害額3倍計算即90萬元之懲罰
14 性賠償金，自亦無據。

15 七、從而，原告依消保法第51條聲明請求被告3人應連帶給付其9
16 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
17 計算之利息，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦失
18 去依據，應併駁回。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
20 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
21 列，附此敘明。

22 結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
25 民事第五庭 法官 黃信樺

26 以上正本係照原本作成

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
30 書記官 楊振宗