

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度消字第4號

原告 陳奕瑄

熊祖玲

共同

訴訟代理人 黃匡麒律師

被告 曾欣怡

陞豐開發有限公司

兼法定

代理人 吳詩裕

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國113年12月26日辯論終結，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

一、原告主張：

(一)、被告曾欣怡、吳詩裕係永慶房屋新竹金亞悅光加盟店（即被告陞豐開發有限公司，下稱被告公司）之仲介，被告吳詩裕兼為被告公司之法定代理人，原告於民國111年9月21日經被告曾欣怡、吳詩裕仲介，向訴外人張正忠以新臺幣（下同）20,600,000元，購買其所有新竹縣○○市○○段000○號（即門牌號碼新竹縣○○市○○路000號）建物（下稱系爭建物），及該建物所坐落如附表一所示土地（下稱系爭土地，與系爭建物下合稱系爭房地），雙方並簽有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。然原告於系爭房地交易前，即有因其他物件而聯絡被告曾欣怡，告知其擇屋條件係排除

「有漏水或屋主不負瑕疵擔保責任」物件，惟111年12月20日交屋後，原告却陸續發現系爭建物內，有如附表二各項所示之滲漏水、水痕、壁癌等瑕疵（即如附表二之「損害位置」、「損害內容」所示），且該等瑕疵，於之後在原告訴請張正忠減少價金之該事件（即本院112年度訴字第384號事件，下稱系爭前案事件），經送請財團法人新竹市建築師公會【下稱系爭鑑定機關】鑑定結果，其原因係如附表二之「瑕疵造成之原因」欄所載，顯非因對該房屋使用不當而漏水，可見系爭建物於被告仲介原告購買，在原告與屋主簽訂系爭買賣契約前，本身即有前述多處漏水之情形。惟被告吳詩裕、曾欣怡明知原告不願購買有漏水之房屋，且亦知悉系爭建物本身有漏水情形，渠等為促使原告成交以賺取原告之仲介報酬，却在其等所製作之系爭建物標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書），其中之「是否有滲漏水情形」該欄，故意不勾選有滲漏水而未據實記載，已有故意違反民法第567條，居間人應對委託人即原告，負有據實告知義務之規定。縱認張正忠於原告簽訂買賣契約前，有表示系爭建物現在無漏水，先前之漏水即房屋二樓之水痕、壁癌等，係因小孩在房屋3樓浴室浴缸玩水水滿溢流至樓下之二樓、冰箱沒插電及颱風天忘記關窗等所致云云，然張正忠當時既已一併表示該房屋未曾進行滲漏水之修繕，則依一般人認知之物理法則，有滲漏水之建物未經修繕，應無可能會自動變成未漏水之建物，更遑論已長年從事房屋仲介工作，具有此等專業判斷能力之被告吳詩裕、曾欣怡，是縱認被告吳詩裕、曾欣怡因受到張正忠上開之欺瞞，致在系爭現況說明書上未勾選有滲漏水，然其等就此仍屬過失，而有未盡民法第567條所定調查及報告義務之情，亦顯屬未提供符合渠等專業水準，所應可合理期待仲介服務之情形。是原告對被告曾欣怡、吳詩裕，爰依民法第184條、第185條共同侵權行為、不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1項、第3項、第51條等規定，對被告公司依

01 民法第188條、第227條第1項、不動產經紀業管理條例第26
02 條第2項、消保法第7條第1項、第3項、第51條等規定，僅先
03 一部請求被告3人連帶對原告負懲罰性賠償金賠償責任，而
04 訴請被告3人連帶給付原告1,120,000元（未請求部分並非放
05 棄）及其法定遲延利息。

06 (二)、被告公司履行給付仲介服務之履行輔助人即被告曾欣怡、吳
07 詩裕，為求成交賺取仲介費，竟未據實製作系爭現況說明
08 書，即屬違反誠信及信用方法，使原告之相對人即張正忠，
09 收受原告原本不會成交之售屋利益，依民法第571條之規
10 定，被告公司自不得收取原告之仲介費，是被告公司原雖依
11 居間仲介之法律關係，收取原告給付之仲介費415,000元，
12 然其因違反誠實及信用方法而不得請求仲介費，則其原有之
13 法律上原因嗣後已不存在，原告自得依民法第179條規定，
14 請求被告公司返還仲介費415,000元。並聲明：1、被告應連
15 帶給付原告1,120,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按年息5%計算之利息。2、原告願供擔保請准宣告
17 假執行。

18 二、被告則以：

19 原告簽訂系爭買賣契約前，早先與其他房屋仲介接洽過，並
20 已由其他仲介帶看過系爭建物二次，於本件簽訂買賣契約
21 前，被告曾欣怡、吳詩裕已充分及明確，向原告告知、說明
22 系爭建物現況及日後有可能需修繕之事項，當時簽約前由被
23 告曾欣怡，帶原告看系爭建物時，係發現該屋有壁癌及水
24 痕，但並無滲漏水，屋主張正忠係表示，該房屋先前固曾有
25 漏滲水，但係因小朋友在3樓廁所泡浴缸水滿出來，始致底
26 下樓層有滲水，然後就沒有再漏水，其亦未曾修漏等情，
27 被告亦將張正忠上開所述情形，轉知予原告，故在系爭現
28 況說明書，始會如該屋當時現況情形，僅勾選有壁癌及水
29 痕，但未勾選有滲漏水及一年內有修復滲漏水之內容。且當
30 時被告於買賣雙方簽約前，亦已拍攝包括屋頂及二樓牆壁壁
31 癌等先前曾滲漏水處之現況照片，作為系爭買賣契約之附件

一至六，附在該契約書內，買賣雙方並於契約特約條款中，約定上開照片所示處所，如之後有滲水時，賣方不負瑕疵擔保責任，其餘位置日後之滲漏水，賣方仍應負瑕疵擔保責任，故原告稱其遭被告欺瞞，致誤以為系爭建物無漏水，如其當時知悉該建物會有漏水情形，即不會購買系爭建物云云，並非事實。況因系爭建物即在被告曾欣怡所住房屋之隔壁，原告當時亦與被告曾欣怡，約定日後要一起做頂樓防水，可見原告當時就系爭建物之屋況瑕疵，亦已有相當之了解。是被告絕無在買賣雙方簽約當時，已明知系爭建物仍有滲漏水，却故意隱匿不告知原告之情事，且房屋在仲介成員仲介成交前，亦無從要求仲介人員，要先就該房屋做漏水之檢測，被告本件亦應已盡到仲介應負之查證義務。又屋主張正忠於交屋予原告發生漏水後，與原告及被告在112年1月6日協商所言，不得作為認定被告有所謂隱匿房屋滲漏水之證據。原告本件之請求，並無理由，並聲明：(一)、請求駁回原告之訴及假執行之聲請。(二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、經查，原告經任職被告公司之仲介人員，即被告曾欣怡、吳詩裕之仲介，向訴外人張正忠購得系爭房地，買賣雙方並於111年9月21日，簽立系爭買賣契約，原告亦已支付仲介報酬415,000元予被告公司；系爭買賣契約所附之系爭現況說明書第15項，有關「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」該細項，係勾選有「壁癌」、「水痕」，未勾選有「滲漏水情形」，其壁癌、水痕位置，則勾選「屋頂」、「浴室」、「廚房」、「臥室」，並以文字註明尚有「廁所」處；又就「是否曾在最近一年內修復壁癌、滲漏水」該細項，係勾選「否」，且系爭現況說明書上，分別有被告公司及委託人即屋主張正忠之用印及簽名，簽立日期為111年9月21日；系爭買賣契約所附特約條款，係載明：買方（即原告）已至房屋（即系爭建物）現場充分查看，發現房屋有部

01 分屋況瑕疵，買方同意免除賣方（即張正忠）一般屋況瑕疵
02 （如滲水、龜裂、壁癌、油漆脫落…等情況）物之瑕疵擔保
03 責任；但對於房屋重大瑕疵（如：標的物有非自然身故、海
04 砂屋、輻射屋、結構安全縱經修繕亦無法補強…等）賣方仍
05 負擔瑕疵擔保責任。另有備註記載：如圖附件(1)至附件(6)交
06 屋時（賣方）不負責，其他若交屋時出現不符圖面部分，賣
07 方須負責等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭
08 現況說明書影本在卷可憑（見本院卷第21-33頁），上情堪
09 信為實。

10 (二)、又原告於經被告曾欣怡、吳詩裕仲介購買系爭房地前，於11
11 1年9月間，有先經訴外人實易不動產股份有限公司（下稱實
12 易公司）之人員張峻愷，仲介、帶看過系爭建物二次，且看
13 屋時間非短，當時係看到系爭建物有水痕、壁癌，惟無正在
14 滲漏水情形，屋主張正忠表示係因先前小朋友在3樓廁所泡
15 浴缸水滿出來，始致底下樓層有滲水，造成水痕、壁癌，另
16 頂樓天花板先前曾有漏水，然之後已無再漏水，其就該等位
17 置並無修繕滲漏水，原告經張峻愷帶看後，曾出具不動產買
18 賣意願書（下稱系爭意願書）予實易公司，該意願書第二條
19 記載：房地產承買總價款為2,068萬元，於第10條並載明：

20 「同意賣方價值2100萬元，惟滲漏水由買方負責，賣方不用
21 負瑕疵擔保責任，故以本金額（按即2,068萬元）為主（按
22 「主」字應係「準」字之意）」，惟其後原告未經實易公司
23 仲介成交系爭房地，而係由被告公司以價金2,060萬元，仲
24 介成交系爭房地；原告於簽訂系爭買賣前，由被告曾欣怡、
25 吳詩裕在場陪同查看系爭建物時，亦未發現該房屋有正在滲
26 漏水，而係看到有多處水痕及壁癌，上開被告二人亦將屋主
27 張正忠所述，該等水痕、壁癌形成之原因，及頂樓天花板先
28 前曾漏水，惟目前該房屋均無漏水現像，其先前未曾進行房
29 屋滲漏水修繕等情，告知予原告，被告曾欣怡、吳詩裕並有
30 將所拍攝系爭建物有水痕、壁癌位置等處之照片，附於系爭
31 買賣契約當附件，買賣雙方並有如系爭買賣契約前述備註之

約定；嗣系爭建物於張正忠在111年12月20日交付予原告當時及之後，在其天花板等處有漏水之情形等節，已據張峻愷前於系爭前案事件審理時，所到庭證述在卷（見系爭前案事件卷一第129-131頁），其並證稱提及：第一次帶原告看屋至少有2個小時以上、第二次帶原告看屋約花半個多小時，房屋全部都有看過，但以二樓以上為主，係把原本先前曾滲漏水之處再看一遍，兩次看屋過程中無發生滲漏水情形，只看到水痕、壁癌等語（見系爭前案事件卷一第129頁），並經系爭前案事件判決（為確定判決）所認定在案（見該判決第9頁），亦另有被告提出之系爭意願書影本在卷可憑（見本院卷第85頁），復為兩造所不爭執，故此部分亦堪認為事實。

(三)、茲本件兩造間有爭執者，在於：1、被告曾欣怡、吳詩裕在居間介紹原告購買系爭建物時，是否已明知該房屋當時仍有滲漏水，卻隱匿不告知原告該等情形？原告主張被告違反據實告知義務，是否可採？2、被告仲介原告買受系爭建物，是否有未盡到其居間人就屋況，應盡之調查義務？是否未提供符合專業水準之仲介服務？3、原告依上開主張之法律關係，對被告所為之請求，是否有理由？爰予以論述如下。

(四)、被告曾欣怡、吳詩裕在居間介紹原告購買系爭建物時，是否已明知該房屋當時仍有滲漏水，卻隱匿不告知原告該等情形？原告主張被告違反據實告知義務，是否可採？

1、原告主張被告曾欣怡、吳詩裕於仲介其購買系爭建物時，已明知系爭建物當時仍有滲漏水之情，主要係以：(1)屋主張正忠於系爭前案事件審理時，已表示其於買賣雙方簽約前，有告知被告曾欣怡、吳詩裕系爭建物有漏水，(2)依買賣雙方於簽約交屋發現漏水後，雙方及被告於112年1月6日，在被告公司辦公室內協商時，張正忠在場所表示：「合約上面你也沒有引導我要去勾這個是否有漏水、滲水的問題，你也沒有引導我要去勾；漏水滲水情形為甚麼沒幫我勾？你也跟我講，以我的經驗是漏水，這不可能是只有滲水」之陳述內

容，及張正忠之妻林惠雯，在場所表示：「我當初跟欣怡（指被告曾欣怡）都講得很清楚（按原告係指林惠雯有告知被告曾欣怡該房屋有漏水）」，(3)依被告曾欣怡與林惠雯於111年9月18日之LINE對話，被告曾欣怡表示：「你說漏水是你會處理還是不會處理」等內容；(4)系爭建物先前既曾有漏水，未經屋主修繕過，以被告曾欣怡、吳詩裕之專業，不可能不知該屋仍有漏水等節（上開(2)之協商對話譯文，見系爭另案事件卷一第155、171頁、上開(3)之LINE對話截圖，見系爭另案事件卷一第291頁），為其證據，惟為被告所否認。

2、按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，固為民法第567條第1項前段所規定。經查，張正忠於被告曾欣怡、吳詩裕仲介原告購買系爭房地，於原告簽訂買賣契約前，查看系爭建物時，因當時僅看到系爭建物有水痕及壁癌，未看到正有滲漏水現象，張正忠乃告知該被告二人，建物二樓之水痕、壁癌，係因先前小孩在3樓廁所泡浴缸，水滿出流到二樓所致，頂樓天花板先前曾有漏水，然之後上開處所均已無再漏水，該被告二人亦將張正忠所述上開之情，告知原告等節，已據本院認定如前，是屋主張正忠於該被告2人仲介原告看屋時，既僅告知被告系爭建物先前曾有漏水，但目前已無漏水，並說明先前漏水之原因，自難僅憑此情，即可推認該被告2人，已明知系爭建物有漏水。又查，依上開所述，既然於被告仲介原告而查看系爭建物時，該房屋係有壁癌及水痕，然當時並未顯現仍有滲漏水之情形，而屋主張正忠復表示先前曾漏水，但目前已無漏水，並說明先前曾漏水之原因，則被告依據最了解屋況之屋主，所為屋況之說明、解釋，並依據渠等在現場目視所見，確已無滲漏水之現象，而於系爭現況說明書中，僅勾選有水痕、壁癌，未勾選有滲漏水情形，即難認係不合理，且該等勾選之結果，亦經屋主即張正忠所簽名確認，而為其於當時所認同，則嗣後於買賣雙方在簽約後3個月，點交房屋時發生漏

01 水情形，買賣雙方為此發生爭議，而於112年1月6日為上開
02 協商之時，被告辯稱：張正忠當時，係為了能免除自己責
03 任，始嗣後質疑被告未引導其勾選房屋有滲漏水、未替其勾
04 選房屋有滲漏水之情，亦非全然無憑。是以，自無從以屋主
05 張正忠於協商時上開之表示，即可推認該被告二人於仲介原
06 告購屋時，已明知系爭建物有滲漏水，並誤導張正忠同意勾
07 選無滲漏水之情事存在。又系爭建物於交屋予原告時及之
08 後，固然陸續發生如附表二所示之滲漏水、水痕、壁癌等瑕
09 疵，該等瑕疵之造成原因，依系爭前案事件委託系爭鑑定機
10 關鑑定結果，係大致如附表二之「瑕疵造成之原因」欄所
11 載，此已據系爭前案事件確定判決所認定在案，並經本院調
12 取系爭前案事件卷宗查明無訛。可見系爭建物產生上開滲漏
13 水狀況之原因多端，參以就附表二項次10之「2樓廁所外牆
14 壁癌、油漆剝落範圍擴大」房屋狀況之成因，系爭鑑定報告
15 亦敘明：「2樓廁所內外高度差6公分(內高外低)，外牆面下
16 部是由廁所之滲漏水造成；而廁所門側牆有明顯長期遭水侵
17 蝕跡象，是否側牆內有埋設冷、熱水管造成滲漏，或上方3
18 樓衛浴之浴缸有滲漏水，造成如此嚴重之油漆剝落現象，後
19 續需再做觀察」等情（見系爭前案事件卷內所附系爭鑑定報
20 告第10頁），核與前述屋主張正忠陳稱「廁所會漏水，是因
21 為小孩在三樓廁所浴缸內泡水，水滿出來漏至二樓所導致」
22 之情，亦非全然不符，可見倘未經專業人員鑑定，就系爭建
23 物如附表二所示包括有水痕、壁癌、滲漏水等狀況實際產生
24 原因，實不易精確判斷，而被告吳詩裕、曾欣怡固仲介房屋
25 買賣多年，然其等並非係就房屋漏水檢測、抓漏方面之專業
26 人員，衡情難認其等就房屋水痕、壁癌之形成原因為何，具
27 有專業之知識及判斷能力，是縱使其等於仲介時，有看到系
28 爭建物內之水痕、壁癌，且屋主張正忠告知未進行過漏水修
29 繕事宜，亦無從遽以認定，其等應已能判斷出該等水痕、壁
30 癌形成之原因，並認知到系爭建物仍有滲漏水之情形，是原
31 告據此主張該等被告於當時，已明知系爭建物有滲漏水，亦

不可採。再者，被告曾欣怡於111年9月18日，與張正忠之妻林惠雯LINE對話，固對林女表示：「你說漏水是你會處理還是不會處理」，而林惠雯則回應稱：「他們2068（按指買賣價金2,068萬元）是他們（按指原告）負責，我們之後漏水免責」等語（見系爭前案事件卷一第291頁），是對照上開2人對話之前後文，依林女提到「之後漏水」免責之情，被告辯稱曾欣怡當時所指之漏水，係指系爭建物之後發生之漏水，亦非全然無據，尚難以被告曾欣怡上開之表示，即可推認其於當時已知悉該房屋仍在滲漏水。又查，林惠雯於112年1月6日協商時，所表示之「我當初跟欣怡都講得很清楚」之語（見系爭前案事件卷一第172頁），衡情應即係指上開其二人，於111年9月18日之LINE對話，故亦無從憑此，為有利於原告主張之認定。

3、從而，依上開所述，雖被告曾欣怡、吳詩裕，於仲介原告買受系爭建物時，在系爭現況說明書上，未勾選該房屋有滲漏水，然尚無從認定被告曾欣怡、吳詩裕於當時，已明知系爭建物當時仍有滲漏水情形，為對原告加以隱匿，始故意不勾選有滲漏水之事實存在，則原告據此主張被告違反民法第567條第1項前段所定，對其應負之據實告知義務乙節，即難以成立。

(五)、被告仲介原告買受系爭建物，是否有未盡到其居間人就屋況，應盡之調查義務？是否未提供符合專業水準之仲介服務？

1、次按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，為民法第567條第2項所規定。而居間人所仲介買賣之房屋是否會漏水，會影響房屋成交之價金及買受人成交與否之意願，乃委託居間之買方所重視之事項，是依上開之規定，居間人就所居間介紹買賣之房屋是否會漏水，固需盡其應盡之了解、調查義務，並依其調查所得之結果，向委託其居間之買方報告，以讓買方了解屋況，作為其是否購買及出價等之考量依據。

2、查，原告於本件經被告仲介而查看該房屋之前，業已經實易

01 公司人員仲介並帶看系爭建物二次，每次均花費不少之時
02 間，並有在現場看到房屋之壁癌及水痕，然並無看到房屋有
03 正在滴水或滲漏水之情形，已如前述。又於被告仲介原告購
04 買系爭房地時，在原告簽立系爭買賣契約成交前，被告亦同
05 有會同原告先查看系爭建物，當時仍係看到該房屋有水痕及
06 壁癌，並無滴水等滲漏水現象，被告並就上開水痕及壁癌情
07 形及形成原因，詢問屋主張正忠，經張正忠告以如上開所述
08 原因，且說明先前之漏水現象，已一段時間未再發生等情
09 後，被告亦將屋主所述情形，轉知予原告，復將該房屋當時
10 存有水痕及壁癌之地點，均加以全面仔細查看、拍攝多張照
11 片，並將部分照片編號為附件(1)至附件(6)後，納入作為系爭
12 買賣契約之附件等情，亦為前所認定在案，並有原證1系爭
13 買賣契約及被告提出之照片影本在卷可憑（見本院卷第28-3
14 3頁、第89-137頁），堪信為實在。又查，依前述原告前於1
15 11年9月18日，所出具予實易公司該系爭意願書第10特約條
16 款，係載稱「同意賣方價值2100萬，惟滲漏水由買方負責，
17 賣方不用負瑕疵擔保責任，故以上述金額（按即2,068萬
18 元）為主」（見本院卷第85頁），另觀以屋主張正忠之妻林
19 惠雯於111年9月18日，傳送予被告曾欣怡之LINE，係表示
20 「主要是他們（按指原告）簽斡旋時，自己提出殺32萬是讓
21 她們處理漏水，所以這個價格有加上之後我們漏水免責」等
22 語（見本院卷第185頁），暨系爭買賣契約之特約條款，所
23 載明「買方已至房屋（即系爭建物）現場充分查看，發現房
24 屋有部分屋況瑕疵，買方同意免除賣方一般屋況瑕疵（如滲
25 水、龜裂、壁癌、油漆脫落…等情況）物之瑕疵擔保責任；
26 …」，及備註記載「如圖附件(1)至附件(6)交屋時（賣方）不
27 負責，其他若交屋時出現不符圖面賣方需負責。」之內容
28 （見本院卷第27頁），可知原告係欲以房屋之後會發生滲漏
29 水需修復為由，要求賣方即張正忠降價32萬元。亦即原告前
30 經審視查看過系爭房屋屋況，對於系爭房屋當時存留有水
31 痕、壁癌之該等處所，即契約附件(1)至附件(6)照片所示位

置，日後有發生滲漏水之可能性，仍已有所預見，乃藉表明願負責修繕該等處所之滲漏水，免除屋主就該處房屋瑕疵之擔保責任，期以較低價格承買系爭房地，惟就附件(1)至附件(6)照片所示以外之位置，屋主仍需負擔系爭建物之漏水等瑕疵修補責任，經被告就上開條件居間協調取得賣方同意後，買賣雙方因此以2,060萬元之價格成交並簽訂系爭買賣契約，亦有系爭買賣契約之特約條款及附件(1)至附件(6)照片影本在卷可參（見本院卷第27-33頁）。原告主張其當時與被告接洽時，已向被告言明排除會漏水之房屋物件，如其當時知悉系爭建物會漏水，即不可能經由被告仲介與賣方成交訂立買賣契約云云，核已與系爭買賣契約內，如前述之特約條款及備註之約定內容（即就附件(1)至附件(6)照片所示位置，於交屋時發生之滲漏水，賣方不須負瑕疵擔保責任）有所不符，已難以採認。

3、從而，依上開所述，可見被告就系爭建物之屋況，於其仲介原告購買過程中，業已以其等肉眼目視之詳細觀察，及詢問對屋況最為了解之屋主之方式，加以調查，並依此調查結果，製作系爭現況說明書，經屋主確認該現況說明書內容並簽名後，據以向買方即原告報告，嗣經原告了解上情而評估後，乃以上開要求減價及簽訂特約條款方式，與賣方達成協議而成交，是以，堪認被告就系爭建物有無漏水等屋況情形為何，業已進行相當之了解及調查。又房屋會漏水之原因多端，本需經專業查漏或鑑定人員，以儀器等加以檢測後，始能為正確之判斷，且房屋仲介人員，通常亦非就房屋漏水之有無，具有專業判斷能力之人，亦如前述，而本件原告亦未舉證，被告在仲介其與屋主成交系爭房屋並簽訂買賣契約前，依兩造間仲介契約之約定，對原告負有需先自行委託專業人員查漏之義務，經核亦無法規有課予被告該等義務之規定。是被告當時固僅以目視，及詢問屋主屋況、房屋有水痕及壁癌原因之方式，加以調查及了解系爭建物有無漏水之屋況後，據以記載於系爭現況說明書，並告知予原告，亦難認

01 被告就此，有未盡房屋漏水有無之屋況調查善良管理人注意
02 義務之情，原告此部分主張，已難以憑採。又被告身為房屋
03 仲介買賣人員，其等之專業，本非在房屋漏水有無之調查，
04 已如前述，是亦難認被告就此，有未提供如消保法第7條第1
05 項所定，符合當時專業水準所期待仲介服務之情形，原告此
06 部分之主張，亦無法成立。

07 (六)、原告依上開主張之法律關係，對被告所為之請求，是否有理
08 由？

09 依上所述，依原告所舉之事證，尚無法證明被告於仲介原告
10 購買系爭房地時，已明知系爭建物仍有滲漏水情形，却為求
11 成交而故意加以隱匿，不據實告知原告，或有未盡調查義
12 務，及未提供符合專業水準之仲介服務等情形，準此，亦難
13 認被告曾欣怡及吳詩裕，有故意或過失侵害原告權利，對原
14 告構成民法第185條共同侵權行為，及被告公司對原告有違
15 反民法第567條所定，據實報告及調查義務之債務不履行之
16 情事存在。從而，原告對被告曾欣怡、吳詩裕部分，依民法
17 第185條共同侵權行為、不動產經紀業管理條例第26條第2
18 項、消保法第7條第1項、第3項、第51條等規定，對被告公
19 司依民法第188條、第227條第1項、不動產經紀業管理條例
20 第26條第2項、消保法第7條第1項、第3項、第51條等規定，
21 訴請被告3人連帶賠償其懲罰性賠償金1,120,000元及其法定
22 遲延利息，即無理由而應予駁回。又被告公司受原告委託仲
23 介成交系爭房地，並無違反上開民法第567條所定對原告應
24 負之據實報告及調查義務，業如前述，即難認被告公司有違
25 反其對原告所負之委託義務，致原告之相對人即賣方張正忠
26 受有利益，而依民法第571條之規定，不得向原告請求仲介
27 報酬之情事存在，則被告公司因仲介原告完成系爭房地之買
28 賣，因而依雙方間之居間契約，受領原告交付之仲介報酬41
29 5,000元，即屬有法律上原因而受利益，對原告並不構成民
30 法第179條之不當得利，應無需返還該金額予原告。是以原
31 告就本件之請求金額，其中之415,000元，另併依民法第179

條不當得利之規定，請求被告公司返還該金額及其法定遲延利息，亦於法無據而不應准許。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

(七)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

民事第一庭 法 官 鄭政宗

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 114 年 2 月 27 日

書 記 官 黃志微

附表一：系爭建物坐落基地

編號	土地坐落				權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	
01	新竹縣	○○市	○○	0-0	1/1
02	新竹縣	○○市	○○	0-00	1/21
03	新竹縣	○○市	○○	0-00	1/21
04	新竹縣	○○市	○○	0-00	1/21
05	新竹縣	○○市	○○	0-00	1/21

附表二：原告主張系爭建物滲漏水、水痕、壁癌等瑕疵情形及原因

項次	損害位置	損害內容	瑕疵造成之原因
01	頂樓水塔	水塔淹水、水費飆漲	

0 2	4樓天花板	多處油漆/塊狀水泥剝落，水痕	屋頂表層材料龜裂，外加水箱腳座、水電管線、出入人孔、空調外機等設備穿越屋頂防水層老化，均無施作適當的防水設施，同時時間過久防水材料老化防水效果不佳
0 3	4樓後房間窗臺	牆面破損，有批土修補後重新粉刷痕跡	4樓後房間窗臺內側有滲漏水後修補痕跡，外側右下角防水填縫材料老化，表面龜裂破損
0 4	4樓天花板	漏水、滴水至地面，下方地面有結晶	同項次2
0 5	4樓衛浴	地面潮濕	
0 6	4樓前陽臺	地/牆面潮濕，上有青苔	(止水墩) 防水填縫材料老化防水效果不佳
0 7	3樓衛浴	洗衣機龍頭斷裂會噴水，淋浴間外地上石材有洞會漏水	同項次6
0 8	3樓衛浴外牆	壁癌、油漆剝落範圍擴大	淋浴房、浴缸填縫劑老化，洗衣機龍頭噴水等原因，造成衛浴外牆多數滲漏水，及衛浴內外高度差致未

			及時排水時滲漏水外溢
09	2樓至3樓樓梯轉角	壁癌、油漆剝落	原應有使用有水之設備
10	2樓廁所外牆	壁癌、油漆剝落範圍擴大	廁所門側牆內埋設冷熱水管或上方3樓衛浴浴缸滲漏水所致門側牆長期遭水侵蝕
11	2樓廁所	馬桶水箱水止不住，會淹水出來	
12	2樓廚房牆面	壁癌、油漆剝落	同項次10
13	1樓至2樓樓梯側面牆	壁癌、油漆/水泥剝落範圍擴大，其上有白華	同項次9
14	1樓後房間天花板	漏水、水流至地面，壁癌及有長期浸潤的水痕	同項次10