臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第656號

原　　告　黃懿玉

000000000000000000

訴訟代理人　陳敬中律師

被　　告　龐陳鳳菊

訴訟代理人　蔡易紘律師

　　辜倩筠律師

被　　告　蘇哲蘭

訴訟代理人

兼 下一 人

法定代理人　王志洋

指定送達處所：

被　　告　湧誠房屋經紀行

000000000000000000

訴訟代理人　徐偉超律師

被　　告　郭桐名（即郭沛旺之承受訴訟人）

000000000000000000

指定送達處所：

兼

法定代理人　周意玲（即郭沛旺之承受訴訟人）

000000000000000000

指定送達處所：

被　　告　蔡昂瑾

指定送達處所：

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告龐陳鳳菊應給付原告新臺幣165萬0,576元，及自民國112年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告湧誠房屋經紀行應給付原告新臺幣165萬0,576元，及自民國112年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、前二項所命給付，倘任一被告已為給付者，其餘被告於其給付範圍內，免為給付之義務。

四、被告湧誠房屋經紀行應給付原告新臺幣20萬元，及自民國112年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告龐陳鳳菊、湧誠房屋經紀行負擔35%，餘由原告負擔。

七、本判決第一項於原告以新臺幣55萬元供擔保後，得假執行。但被告龐陳鳳菊以新臺幣165萬0,576元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告以新臺幣55萬元供擔保後，得假執行。但被告湧誠房屋經紀行以新臺幣165萬0,576元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第四項於原告以新臺幣7萬元供擔保後，得假執行。但被告湧誠房屋經紀行以新臺幣20萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條前段定有明文。又同法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，同法第175條第1、2項亦有明文。經查，被告郭沛旺於本件訴訟程序進行中死亡，其繼

承人為周意玲、郭桐名（下稱周意玲等2人），有除戶謄本、全體繼承人之戶籍謄本、繼承系統表附卷可稽（見本院卷二第133-139頁），原告具狀聲明由周意玲等2人承受訴訟（見本院卷二第129-131頁），該承受訴訟狀繕本並已送達周意玲等2人（見本院卷二第153-155頁），與法無違，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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、3款定有明文。經查，本件原告起訴時原依瑕疵擔保及債務不履行之法律關係、民法第544條、第184條、第185條、第188條、第571條、第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，聲明如附表一所示（見本院卷一第67頁）；嗣於訴狀送達後，追加消費者保護法（下稱消保法）第22條、第51條規定為請求權基礎（見本院卷一第210-211頁），並更正聲明如附表二所示（見本院卷二第271-272頁）。核原告增加聲明第1-3項請求被告給付之金額部分，屬擴張應受判決事項之聲明；追加請求權基礎及聲明第5項部分，係基於原告與被告龐陳鳳菊間就如附表三所示之不動產（下稱系爭房地）買賣契約所生請求，其基礎事實與原起訴部分請求之基礎事實應屬同一，均與法無違，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：緣龐陳鳳菊委託被告湧誠房屋經紀行（下稱湧誠房屋）出售系爭房地，湧誠房屋為仲介業者，由其業務員即郭沛旺、被告蔡昂瑾負責廣告及銷售，被告蘇哲蘭擔任系爭房地交易之經紀人，之後原告於民國110年8月25日與龐陳鳳菊簽立系爭房地買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣價金新臺幣（下同）1,080萬元，並於110年10月12日交屋，另於交屋前給付龐陳鳳菊全部買賣價金及湧誠房屋20萬之服務費用。然而本件銷售時，被告對外均宣稱系爭房地買賣具備3個停車位，亦表示該3個停車位包含機械車位2個及平面車位

1個，龐陳鳳菊於交屋時，亦將3個停車位【即編號6號之機械車位、1個平面車位（下合稱系爭車位）、編號2號之機械車位（下稱機械2號車位）】點交予原告。詎料，原告於111年11月9日經易帛家園管理委員會告知，系爭房地僅有機械2號車位使用權，龐陳鳳菊無系爭車位使用權限卻以使用權人自居、出售，湧誠房屋未盡調查及據實報告義務，且為不實廣告，蘇哲蘭、郭沛旺及蔡昂瑾則刻意隱匿實情，致原告受有損失。爰依瑕疵擔保、債務不履行之法律關係，請求龐陳鳳菊賠償171萬元；依消保法第22條、民法第184條、第544條規定請求湧誠房屋賠償171萬元；依民法第184條第1項、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告連帶賠償171萬元，以上三項請求為不真正連帶關係；另依民法第571條、第179條規定，請求湧誠房屋還仲介費20萬元；及依消保法第51條規定，請求湧誠房屋給付一部懲罰性違約金300萬元。並聲明：如附表二所示。

二、被告答辯：

㈠龐陳鳳菊部分：龐陳鳳菊交屋前確實有使用機械2號車位及系爭車位，廣告刊登僅係依龐陳鳳菊家人使用現況記載。惟系爭車位之使用權有爭議，故兩造簽訂系爭契約時，即未將系爭車位列入系爭契約賣賣標的、未載明於系爭契約內，亦未包含在買賣價金內。龐陳鳳菊依系爭契約第8條費用負擔繳納系爭車位停車管理費用，並註記於房屋點交分算明細表，並非龐陳鳳菊出售系爭車位之永久使用權，且龐陳鳳菊有交付機械2號車位之停車位證明書，若原告認為買賣標的尚包含系爭車位，卻於收受上開證明書後，未向龐陳鳳菊主張交付系爭車位之證明書，與常情不符。又依系爭房地之買賣價金換算，亦可證明系爭契約買賣標的不含系爭車位。龐陳鳳菊並無債務不履行或侵權行為，則原告請求龐陳鳳菊賠償其損害，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡湧誠房屋部分：龐陳鳳菊於110年8月23日與湧誠房屋簽訂系爭房地之不動產一般委託銷售契約書時，明確表示多年來有使用3個車位，經郭沛旺查證龐陳鳳菊過去確實有使用且有出具清潔繳費證明，乃依龐陳鳳菊使用情形，於廣告記載系爭房地有3個停車位，並無不實廣告。嗣湧誠房屋調閱系爭房地登記謄本，其上並未記載有停車位，銷售人員帶看時已告知原告系爭車位之使用權有爭議。又因龐陳鳳菊僅能提出機械2號車位之使用憑證，湧誠房屋遂請龐陳鳳菊更正不動產說明書之記載，且於簽約前明確告知原告，原告已知悉上情，並於不動產說明書簽名，經原告與龐陳鳳菊磋商後以1,080萬元成交，故湧誠房屋已盡調查及據實告知義務，亦無違反善良管理人之注意義務。此外，系爭房屋交屋時，有點交3個停車位給原告，原告未要求點交系爭車位使用憑證，顯然知悉系爭契約買賣標的不含系爭車位，原告受領系爭車位後持續使用至111年11月間等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈢蘇哲蘭部分：我是湧誠房屋經紀行之經紀人，我完全沒有參與原告、龐陳鳳菊就系爭房屋買賣之斡旋、談判、帶看、廣告業務，也沒有分紅，只有負責將系爭房屋買賣之文件用印，這是我基於不動產經紀業管理條例第22條所負之職務，本件我的職務為買賣合約、不動產說明書、委託書、要約書、斡旋書核對用印，確認產權及文件沒有問題等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈣蔡昂瑾部分：我是湧誠房屋經紀行的業務員，我原本沒有負責龐陳鳳菊委託銷售案件，是郭沛旺委託我帶原告去看屋，我才開始參與這件案件，看屋的時候是原告與其配偶到場，龐陳鳳菊的兒子有來開門，讓原告與其配偶看現況，我有說明系爭房屋的權狀上坪數及房屋內增建的狀況，當天有帶原告及其配偶至地下室，現場有3個停車位，其中一個有立

牌，其上有管委會的公告，但我不太記得公告的內容，我當時向原告及其配偶說明這3個車位事實上沒有產權，只是現況是由龐陳鳳菊使用並有繳交管理費，但實際上有無使用權與管委會間有爭議，後續是由我與郭沛旺共同負責系爭房屋的斡旋買賣及簽約事宜等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈤周意玲等2人部分：郭沛旺是湧誠房屋經紀行的業務員，龐陳鳳菊是委託郭沛旺銷售系爭房屋，受理之後郭沛旺有依車位使用現況，刊登如本院卷第31-37頁之廣告，591網站之廣告則非郭沛旺所刊登。嗣原告配偶與郭沛旺接洽，於LINE及電話聯繫過程中郭沛旺都有提到系爭房屋狀況以現況為準，也沒有提到停車位的事情，之後是委託蔡昂瑾帶原告方去看屋，後續是由郭沛旺與蔡昂瑾共同負責系爭房屋的斡旋買賣及簽約事宜等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，龐陳鳳菊委託湧誠房屋出售系爭房地，湧誠房屋由其雇員即郭沛旺、蔡昂瑾負責廣告及銷售，蘇哲蘭擔任系爭房地交易之經紀人，爾後原告於110年8月25日向龐陳鳳菊買受系爭房地並簽立系爭契約，約定買賣價金1,080萬元，並於110年10月12日交屋，原告並已給付龐陳鳳菊全部買賣價金及湧誠房屋20萬之服務費用等情，有系爭契約書、房屋點交分算明細表附卷可查（見本院卷一第19-29頁），且為兩造所不爭（見本院卷一第278-279頁；卷二第108頁），堪信為真實。

㈡原告主張系爭契約應包含系爭車位權利之買賣等語，被告則均抗辯系爭契約之買賣標的僅有機械2號車位等語，經查：

1.依系爭契約之紀載，於停車空間部分僅勾選無建物產權、固定位置使用，其餘關於車位編號、何種停車位、有無獨立權

狀均未勾選（見本院卷一第20頁），系爭契約顯係未標明車位之買賣標的為何。而湧誠房屋所製作之不動產說明書中，固原有車位數量3個之紀載，縱經龐陳鳳菊之代理人龐少甫於兩造簽約時將車位數量3個之紀載劃除（見本院卷二第233頁），然參以龐陳鳳菊仍辯稱系爭契約買賣標的尚包含機械2號車位等語（見本院卷二第335頁），亦與龐少甫證稱：主觀上賣了1個停車位予原告等語（見本院卷二第479頁）相符，足認不動產說明書中之紀載與原告、龐陳鳳菊之主觀認知均不符。佐以被告提出機械2號車位使用證明之紀載（見本院卷一第129頁），該證明顯係當初建商出售房屋時交予龐陳鳳菊時所為之專用分管契約，即為專用使用權之憑證，得為交易之標的，詎系爭契約所附之不動產標的現況說明暨確認書就車位有無分管協議、約定專用協議部分亦勾選無（見本院卷一第27頁），並審酌湧誠房屋及其業務員蔡昂瑾於本院均不斷辯稱3個車位均無產權等語之情形，應可認系爭契約簽訂時對於產權之認定顯係過度限縮，當時所製作之文書即系爭契約、不動產說明書，正確性即屬有疑。基上，系爭契約及湧誠房屋所製作之不動產說明書均未就車位之買賣詳實記載，且系爭契約簽訂時，湧誠房屋對於車位法律上定性為何顯有誤認，上開文書均難逕認原告與龐陳鳳菊間車位買賣標的為何，是本院仍應綜合各項事證判斷本件車位之買賣標的，合先敘明。

2.而依龐陳鳳菊初始委託湧誠房屋銷售系爭房地之契約書中，關於車位標示於如附表三編號2之建物載明：有車位，持有3個車位，委託銷售3個車位，編號02、06下車位、10平面等情（見本院卷二第211頁），及郭沛旺於網路上張貼之廣告則載明「崇德國中大四房三車位」、「沉箱式車道可小休旅車進出無誤、一平面二機械平移、管理維修費另計」、「有電梯有3車位」等文字（見本院卷一第31-35頁），均可見龐陳鳳菊當初委託湧誠房屋銷售系爭房地時，確係以3個停車位作為買賣標的。

3.復原告於偵查中證稱：屋主當時有說此3個停車位有使用權，但未列買賣契約書，房仲說因為停車位是用防空洞去改建的，所以不記載在契約書上面，但有使用權，買賣價金含有3個車位使用權等語【見臺灣臺中地方檢察署111年度偵字第30709號卷（下稱30709號偵卷）第64-65頁】，審諸原告當時係於管委會主委告訴龐陳鳳菊的案件中為證人，且斯時與被告均無利害糾葛，則原告於偵查中證言應特別可信。甫以蔡昂瑾當庭陳稱：在簽約當天有調系爭房地謄本，調閱後發現3個車位並無產權登記，與屋主確認後，確定沒有產權登記，但有一個使用憑證，有把這個情況向原告告知，他們沒有什麼意見。後來現場在契約書上把3個車位劃掉，留下「020610」，因為是屋主客觀使用的事實。買賣雙方談價格的時候，對車位沒有權狀的部分，買方沒有提出任何意見，價格的高低亦與車位沒有關聯，且從來沒有向買方說過3個車位有產權、所有權，只說屋主有實際使用3個停車位等語（見本院卷二第448-452頁），及龐陳鳳菊委任湧誠房屋出售系爭房地時含3個車位，初始出售底價即為最後買賣價格1,080萬元（見本院卷二第213、219頁）、於房屋點交明細表上則載明管理費部分含3個停車位之管理費2萬1,000元（見本院卷一第29頁）、系爭契約簽訂時，湧誠房屋所製作之不動產說明書中，確實有龐陳鳳菊之代理人將車位數量3個之紀載劃除，然並未將其他車位紀載劃除（見本院卷二第233頁）等情，堪認於簽署系爭契約時，龐陳鳳菊、郭沛旺、蔡昂瑾確係有告知原告3個車位「無所有權登記」之事實，然仍以「屋主有實際使用3個車位」、「停車位是防空洞改建，不列入系爭契約」等語繼續以出售3個停車位之專用使用權為買賣標的與原告談價，否則衡諸常情，停車位出售數量之多寡係房屋買賣之重要標的，當無被告告知原告僅能取得1個停車位之專用使用權後，原告竟無意見表示，亦無作為系爭房地買賣價格談判籌碼之可能，況倘若從3個停車位減為1個車位出售，賣方應自知理虧調整價格，殊無仍

以原委託底價出售，而未經原告爭執之理，均可證系爭契約仍係以含有3個車位之專用使用權為買賣標的甚明。

4.龐陳鳳菊固辯稱上開紀載均係仲介人員協助填載銷售委託書時，係以實際使用3個為填載，並以其代理人龐少甫證稱為據（見本院卷二第481-482頁），然參以龐陳鳳菊委託其他仲介出售系爭房地亦以三車位為出售標的（見本院卷一第37-39頁），且停車位數量之多寡係系爭房地買賣之重要之點已如前述，龐陳鳳菊之抗辯顯係臨訟置辯，尚非可採。

㈢龐陳鳳菊應負瑕疵擔保責任：

1.按債權或其他權利之出賣人，應擔保其權利確係存在，民法第350條前段分別定有明文。次按出賣人不履行第349條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；而因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第353條、第226條第1項亦有明文。是權利瑕疵擔保之要件與債務不履行之要件並非相同，前者為法定無過失責任，後者為過失責任，則民法第353條規定所謂「依關於債務不履行之規定」應解釋為僅適用其「效力」規定已足，不以具備債務不履行之要件為必要，先予敘明。

2.龐陳鳳菊既出售3個車位使用權予原告已如前述，惟其僅對機械2號車位有使用權利，對系爭車位無權利而為出售，依前揭法條規定，自應負無過失之權利瑕疵擔保責任，對原告負給付不能之損害賠償。原告固主張請求龐陳鳳菊負擔171萬元之損害賠償責任，然系爭車位、系爭房地（含本件3個車位，以下同）於系爭契約簽訂時之時價，經本院囑託台中市不動產估價師公會予以鑑定，係分別為171萬元、1,118萬8,818元，有中估字第0000000號不動產估價報告書可參。而本件系爭房地之買賣價格為1,080萬，原告當僅得依估價報告之比例為請求，故原告得請求龐陳鳳菊給付之損害賠償金額應為165萬0,576元【計算式：171萬×（1,080萬÷1,118萬8,818）＝165萬0,576，小數點後四捨五入】。

3.至被告辯稱原告於看屋時、簽約時均已知悉該等權利瑕疵等語，惟查，龐陳鳳菊、湧誠房屋、郭沛旺、蔡昂瑾固提出社區告示立牌之照片（見本院卷一第159、183、191、201頁）欲抗辯原告於看屋時已知悉龐陳鳳菊與社區有車位糾紛一事，然於本院審理中均未提出上開照片何時拍攝之時間，除難認係帶原告看屋時即已存在，且參以該告示牌之文字（見本院卷一第203頁），尚無特定係何住戶與管委會間有爭執，亦難認原告看屋時即知系爭車位有此瑕疵。再者，蔡昂瑾雖屢屢抗辯於其帶原告看屋過程中，因看到社區告示牌而查知系爭車位爭議並告知原告等語，惟與蔡昂瑾自陳其於系爭簽約當日調閱系爭房地謄本後發現3個車位無產權，始與龐少輔聯繫並更正不動產說明書等語（見本院卷二第448、457、464頁）有所矛盾，尚難採信。基此，被告均未舉證證明原告於簽署系爭契約當時已知悉無系爭車位專用使用權之瑕疵，被告仍得對龐陳鳳菊行使前開權利瑕疵擔保之債權。

㈣湧誠房屋應負侵權行為損害賠償責任：

按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項本文定有明文。次按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消保法第22條第1項亦有明文。是上開消保法之規定係避免消費者因受企業經營者誇大之廣告影響而產生權利或利益受損，應屬前揭保護他人之法律，合先敘明。查本院前已認定湧誠房屋廣告係載明龐陳鳳菊出售系爭房地含3個停車位，系爭契約亦以3個停車位之專用使用權為買賣標的，惟事實上龐陳鳳菊僅有1個車位之專用使用權利，足認湧誠房屋所刊登之廣告確係不實，有違反前揭消保法第22條第1項課予湧誠房屋應確保廣告內容真實性之義務，原告自得依民法第184條第2項請求湧誠房屋賠償原告上開所受165萬0,576元之損害甚明。

㈤原告請求龐陳鳳菊、郭桐名、周意玲、蔡昂瑾、蘇哲蘭、湧誠房屋連帶賠償之部分：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項、第185條第1項前段分別定有明文。次按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利，而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍（最高法院112年度台上字第2021號民事判決意旨參照）。

2.查本件係龐陳鳳菊未能擔保系爭車位專用使用權存在而出售予原告，致原告所生損害，並得依契約法之權利瑕疵擔保請求龐陳鳳菊賠償等情，已如前第三、㈢點所述，依前揭最高法院判決意旨說明，此屬原告純粹法律上利益之損失，尚無民法第184條第1項前段之適用。又龐陳鳳菊雖出售3個停車位予原告，且系爭車位有權利瑕疵等情，然參酌龐陳鳳菊配偶龐華昌於偵查程序稱：系爭車位為訴外人黃瓊城於94年間將系爭車位為抵銷債務而交付我使用，但黃瓊城一直沒有給我車位原始證明等語（見30709偵卷第97頁），足認龐陳鳳菊確係主觀上認為所有本件3個停車位，僅係無法確保系爭車位權利存在，而負擔契約上瑕疵擔保責任，尚非屬故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，原告自不得以民法第184條第1項後段請求龐陳鳳菊為損害賠償。

3.另依前第三、㈡1.點所述，郭沛旺、蔡昂瑾對產權之定義顯係限縮至所有權利之概念，僅調閱系爭房地謄本，致其難以

區分系爭車位有無專用使用權利而未能善盡居間查證之義務，應僅具有過失；而蘇哲蘭身為不動產經紀人，僅為系爭契約用印，未為系爭契約內容之查證，亦僅屬過失，均尚非屬故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，原告亦不得以民法第184條第1項後段請求郭桐名、周意玲、蔡昂瑾為損害賠償。是原告既不得對湧誠房屋所屬員工郭沛旺、蔡昂瑾、蘇哲蘭為侵權行為損害賠償之請求，亦無從令湧誠房屋依民法第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償之餘地。

㈥湧誠房屋應返還原告居間報酬20萬元：

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，民法第571條定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。經查，原告主張因湧誠房屋居間與龐陳鳳菊簽訂系爭契約，而給付湧誠房屋20萬元居間報酬等情，為湧誠房屋所不爭執（見本院卷二第108頁），堪信為真。又湧誠房屋所屬員工郭沛旺、蔡昂瑾未能善盡居間查證義務已如前第三、㈥3.所述，該情亦同屬湧誠房屋違反其對原告之居間查證義務，依民法第571條湧誠房屋不得依與原告間居間契約受領居間報酬，故湧誠房屋收受居間報酬20萬元無法律上原因，其間具有因果關係，原告得依民法第179條請求返還。

㈦原告不得對湧誠房屋請求消保法懲罰性賠償金：

按所謂「依本法所提之訴訟」，於消費者與企業經營者間就商品或服務所生之爭議，依消保法之規定（如第7條第3項等），提起損害賠償之訴訟者，即屬之（最高法院108年度台上大字第2680號民事裁定參照）。經查，本件所涉前開消保法第22條規定僅係企業經營者之義務，尚與前揭最高法院例示之消保法第7條第3項為單獨之請求權基礎有別，故本件訴訟尚非消保法第51條所謂「依本法所提之訴訟」，原告尚

無從對湧誠房屋請求懲罰性賠償金。

㈧復按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院100年度台上字第848號判決意旨可參）。經查，龐陳鳳菊與原告間有系爭契約法律關係，違反權利瑕疵擔保責任而對原告負損害賠償責任；湧誠房屋則因廣告不實對原告負侵權行為損害賠償責任，其等對原告所負賠償義務之目的同一，彼此間為不真正連帶關係，是原告請求任一被告已為給付，於給付範圍內，他被告免為給付義務，為屬有據。

㈨末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告對龐陳鳳菊之權利瑕疵擔保損害賠償債權；對湧誠房屋之侵權行為損害賠償、不當得利債權，為無確定給付期限之債權，自應以原告催告請求被告負給付責任之翌日，起算被告之遲延利息。查本件起訴狀均於112年5月8日送達龐陳鳳菊、湧誠房屋（見本院卷一第107-109頁送達證書），翌日即為112年5月9日。揆諸前揭說明，原告自得請求龐陳鳳菊、湧誠房屋給付自112年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、綜上所述，原告依民法權利瑕疵擔保請求龐陳鳳菊給付165萬0,576元及自112年5月9日起至清償日止法定遲延利息；依民法第184條第2項請求湧誠房屋給付165萬0,576元及自112年5月9日起至清償日止法定遲延利息，均為有理由，且前開

請求為不真正連帶關係，爰判決如主文第一項至第三項所示。另原告依民法第179條請求湧誠房屋給付20萬元及自112年5月9日起至清償日止法定遲延利息，亦為有理由，爰判決如主文第四項所示；而逾上開部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　25　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　鍾宇嫣

法　官　黃崧嵐

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　7　　月　　25　　日

書記官　王峻彬

附表一：

㈠被告龐陳鳳菊應給付原告新臺幣（下同）170萬元，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。
㈡被告湧誠房屋經紀行（下稱湧誠房屋）應給付原告170萬元，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。
㈢被告應連帶給付原告170萬元，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。

㈣湧誠房屋應給付原告20萬元，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。

㈤第一至三項如其中一項已為給付，則另二項就給付數額範圍內免為給付義務。

㈥願供擔保，請准宣告假執行。

附表二：

㈠被告龐陳鳳菊應給付原告新臺幣（下同）171萬元，及其中170萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自民事擴張訴之聲明暨準備㈣狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈡被告湧誠房屋經紀行（下稱湧誠房屋）應給付原告171萬元，及其中170萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自民事擴張訴之聲明暨準備㈣狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈢被告周意玲、郭桐名應於繼承被繼承人郭沛旺之遺產範圍內，與被告龐陳鳳菊、湧誠房屋、蘇哲蘭、蔡昂瑾連帶給付原告171萬元，及其中170萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘自民事擴張訴之聲明暨準備㈣狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

㈣被告湧誠房屋應給付原告20萬元，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。

㈤被告湧誠房屋應給付原告300萬元，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。

㈥第一至三項如其中一項已為給付，則另二項就給付數額範圍內免為給付義務。

㈦願供擔保，請准宣告假執行。

附表三：

編號	不動產名稱	權利範圍	備註
1	臺中市○○區○○段000地號土地	758/10000	
2	臺中市○○區○○段0000○號建	全部	共有部分：同段

	物（門牌號碼臺中市○○區○○○○街00號00樓之00）		2334建號，權利範圍504/10000
3	臺中市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺中市○○區○○○○街00號00樓之00）	全部	共有部分：同段2334建號，權利範圍223/10000