

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第569號

上訴人 楊季璋

被上訴人 富浩盛不動產經紀有限公司

法定代理人 柯美涵

訴訟代理人 王雪雅律師

陳怡婷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年10月27日本院臺中簡易庭114年度中簡字第3030號第一審判決提起上訴，本院於民國115年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣8,000元，及自民國114年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔3%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件上訴人於原審依消費者保護法第51條規定起訴(見原審卷第81頁)，嗣於本院審理中，追加不動產經紀業管理條例第26條第2項為請求權基礎(見本院卷第42頁)，核屬請求之基礎事實同一，與民事訴訟法第436條之1第1項第3款、第446條第1項準用第255條第1項但書第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊於民國112年5月15日委託被上訴人居間，於翌日與訴外人張瑋哲簽訂買賣契約(下稱系爭契約)，購入門牌號碼臺中市○○區○○街0號5樓房屋(下稱系爭房屋)及坐落基地(下合稱系爭不動產)，約定價金新臺幣(下

同)948萬元。雙方於同年6月29日辦理所有權移轉登記，復於同年8月12日點交。然被上訴人製作之系爭房屋不動產現況說明書（下稱系爭說明書），未據實填載系爭房屋客用衛浴天花板滲水、主臥衛板及門檻滲水、地板空心、對講機無法使用、壁癌白華之狀況等情形(下稱系爭情形)，乃未依其專業應善盡調查義務而有過失，致伊無從得悉系爭情形，因而受有修復費用16萬6,800元之損害，應予賠償。另被上訴人提供之服務未符合當時科技或專業水準可期待之安全性，應依消費者保護法第51條規定給付25萬元之懲罰性賠償金。爰依消費者保護法第7條第3項、第51條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，求為擇一命被上訴人給付25萬元本息之判決(原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴)。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人25萬元，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。

二、被上訴人則以：否認系爭房屋存在系爭情形，被上訴人已善盡不動產經紀人員之調查義務，未具過失。又上訴人先前與張瑋哲已就系爭情形所致損害達成和解，故其損害已獲填補，不得再向被上訴人請求。另上訴人未證明受有損害，亦未支出該修補費用等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)上訴人得依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被上訴人給付8,000元。

1.經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。…；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款、第26條第2項分別定有明文。是不動

01 產經紀人員依法須盡之調查告知義務，乃通知依照其仲介專
02 業所應查知之不動產瑕疵，並協助買受人進行必要之檢查，
03 如未善盡上開義務，即屬具有過失。

04 2.上訴人與被上訴人於112年5月15日成立居間契約，約定以承
05 購總價956萬元以下(包含服務費則為970萬元以下)。並於翌
06 日與張瑋哲簽訂系爭契約，購入系爭不動產，價金948萬元
07 等情，為兩造所不爭執(見本院卷第363頁)，是被上訴人乃
08 不動產經紀業管理條例規定經營仲介之公司或商號，其員工
09 自屬執行仲介業務之經紀人員，而應受上開條例之規範。

10 3.不動產之買賣，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書
11 應由經紀業指派經紀人簽章；經紀人員在執行業務過程中，
12 應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；雙方當事
13 人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付
14 與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽
15 章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不
16 動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第23條第1項、第2
17 4條亦有明定。考諸上開法條立法理由謂：不動產說明書乃
18 仲介過程重要文件，為保障交易當事人之權益，課予仲介人
19 員以經簽章之說明書解說仲介案件之義務，俾交易過程公開
20 書面化。是不動產說明書解說之目的，在於使不動產承買
21 人，經由重要交易事項之說明，得就交易不動產之現況、權
22 利關係、契約條件等充分理解，有助於提供充分交易標的資
23 訊，協助當事人作成正確決定。足見仲介人員依照其仲介專
24 業所應查知之不動產瑕疵，並協助買受人進行必要之檢查範
25 圍，即以不動產說明書所示事項為準繩。

26 4.依系爭說明書就建物瑕疵情形，條列有無氯離子含量檢測、
27 輻射檢測、滲漏水情形、違章情事、是否發生過火災或其他
28 天然災害、有無因為地震被公告為危險建築、梁柱有無顯見
29 間隙裂痕、鋼筋有無裸露等項目，故就上開瑕疵項目，即應
30 由仲介人員負責調查、告知買受人，以盡其注意義務。觀諸
31 系爭說明書就「有無滲漏水」項目，勾選「有：位置浴室外

面牆有些許壁癌」(見本院112年度中簡字第3896號卷第34頁);上訴人曾邀同證人楊玉章、鄭會芬驗屋,肉眼即可發現系爭房屋浴廁天花板有白華現象,白華即為壁癌專業術語。白華不代表現在滲漏,也可能是曾經有滲漏水情形乙節,經上開證人證述明確【見本院113年度中簡更一字第3號卷(下稱中簡更一第3號卷)第86至90、113至114頁】,足見系爭房屋除系爭說明書所填載之浴室外面牆壁些許壁癌外,其天花板亦有滲漏水導致之壁癌,此部分應屬於不動產經紀仲介依不動產經紀業管理條例應盡調查義務之範圍。基此,被上訴人雇用之仲介人員未發現系爭房屋除廁所牆面外,尚有浴廁天花板、主臥室窗戶右側牆壁癌,而未如實填載於系爭說明書,就此部分應具有過失,被上訴人即應依不動產經紀業管理條例26條第2項規定,負損害賠償責任。

5.審之上訴人於112年8月12日會同楊玉章驗屋完畢後,有前往被上訴人處協商維修方式、金額乙情,為楊玉章證述在卷(見中簡更一第3號卷第87、89頁);被上訴人僱用之仲介人員於112年8月4日傳送系爭房屋維修報價單(下稱系爭報價單)予上訴人(見原審卷第91頁),可見系爭報價單應為雙方認可廠商所出具之修繕費用,而得以之作為本件上訴人因系爭房屋修復壁癌支出費用之標準。考諸主臥室窗戶右側牆壁壁癌、天花板補水泥油漆費用共計8,000元,有系爭報價單可查(見原審卷第93頁),則上訴人請求被上訴人賠償上開費用之損害,應為可取。

6.至上訴人主張客用衛浴右側牆壁壁癌、主臥浴室門口左右側踢腳處壁癌,核其位置應包含在系爭說明書所稱「浴室外面牆有些許壁癌」範圍,難認被上訴人之仲介人員未盡調查義務。又地板磁磚空心、對講機部分既非不動產說明書所列應予檢查、告知之項目,亦非兩造特約明定須予查知或協助調查之事項,尚不得恣意擴張不動產仲介人員義務範圍,課予其等過苛、超出專業之義務,自無從認定不動產仲介人員未予調查即屬過失,故上訴人請求此部分之修繕費用,均屬無

據。

7.被上訴人雖抗辯上訴人與張瑋哲已經於另案達成和解，其損害已獲填補，不得再向被上訴人請求。然張瑋哲係起訴請求上訴人給付系爭契約之買賣價金，嗣經本院112年度中簡字第3896號給付價金事件成立和解等情，業經本院調取該案卷核閱無誤，可見張瑋哲並未明示與上訴人就系爭房屋不完全給付或瑕疵損害達成和解，自難認有何上訴人因系爭房屋瑕疵所受損害已經填補之情事，故被上訴人前開所辯，尚無可採。

(二)上訴人不得依消費者保護法第7條第3項、第51條規定，請求被上訴人給付懲罰性賠償金25萬元。

1.從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任；依本法所提之訴訟，因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下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條分別定有明文。故懲罰性賠償金應係消費者因企業經營者提供之服務、商品有欠缺而受有損害，得依消費者保護法請求損害賠償時，方生給付懲罰性賠償金之問題。

2.又消費者保護法第7條第1項、第3項規定於第2章「消費者權益」之第1節「健康與安全保障」，佐以該法第1條明定該法之立法目的，在於保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，可見上開規定旨在規範商品或服務應具備安全性與衛生性，以保護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產，不致因所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而受到危害。至商品、服務因本身缺陷或不具安全性，致毀損、滅失

或不堪使用而生之財產上損失，與消費者之健康與安全保障並無直接關係，消費者得依民法瑕疵擔保責任或債務不履行等規定請求賠償，應不在消費者保護法第7條規定保護範圍之列(最高法院111年度台上字第339號判決意旨參照)。

3. 本件被上訴人提供之服務縱因未盡調查義務，欠缺可期待之合理使用或接受之服務品質，屬於未符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。然上訴人自身安全或固有財產，並未因被上訴人提供之服務受到危害。至系爭房屋因被上訴人提供服務之欠缺，導致系爭房屋受有支出修繕費用之財產上損失部分，揆諸上開判決意旨，屬於依照民法、不動產經紀業管理條例等規定請求賠償範疇，而非消費者保護法第7條保護法益射程內，被上訴人尚無需因此負消費者保護法之賠償責任。由是而論，上訴人亦不得依照同法第51條規定，請求被上訴人給付懲罰性賠償金25萬元。

四、綜上所述，上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被上訴人給付8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即114年9月12日起（見原審卷第169頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審未及審酌上訴人追加不動產經紀業管理條例第26條第2項為請求權基礎，就上開應准許部分，駁回上訴人之訴，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

03 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

04 法官 陳 馥

05 法官 鍾宇嫣

06 以上正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

09 書記官 林錦源