

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1498號

原告 席嘉澤

訴訟代理人 鄒耀德律師

林重達律師

被告 王曉玲

林婉鈺

共同

訴訟代理人 何湘茹律師

被告 聖億不動產經紀有限公司

法定代理人 陳贊升

被告 呂佳紋

共同

訴訟代理人 林羿帆律師

複代理人 何彥騏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年4月10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、程序方面

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款、第3款定有明文。原告
原起訴聲明為：(一)被告等應連帶給付原告新臺幣（下同）24
1萬5,000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)原告願提供擔保，請准宣告假執
行等語（見本院卷一第11、12頁）。嗣於民國115年3月10日

變更聲明為：(一)被告聖億不動產經紀有限公司（下稱被告聖億公司）、呂佳紋（下合稱被告聖億公司等二人）應連帶給付原告191萬3,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告王曉玲、林婉鈺（下稱被告王曉玲等二人）應連帶給付原告241萬3,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前開第一項及第二項給付，如有任一被告給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任。(四)原告願提供擔保，請准宣告假執行（下稱變更後訴之聲明，見本院卷二第76頁）。原告上開所為，核屬減縮應受判決事項之聲明，且請求基礎事實同一，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告聖億公司所屬之仲介即被告呂佳紋於113年1月間，向伊之配偶吳思璇介紹被告王曉玲等二人於111年8月11日向品淳建設股份有限公司（下稱品淳建設公司）購買門牌號碼為臺中市○○區○○路0段○○巷00號之預售房屋（下稱系爭預售屋），因被告呂佳紋口頭不斷強調系爭預售屋「浴廁間間開窗」之設計，且所提供之第一份圖面即系爭預售屋之格局圖、平面配置圖、電氣圖、弱電圖、給水圖、排水圖（下稱系爭圖面），亦顯示間間浴廁均有開窗設計，伊認為此對於未來生活品質將有所提升，遂於113年2月17日與被告王曉玲等二人之代理人張永慶、藍坤益就系爭預售屋簽訂「不動產買賣權利讓渡書」（下稱系爭讓渡書），被告於簽約時亦一再強調「浴廁間間開窗」之設計，並表示該設計將於二次施工後增設。被告王曉玲等二人復於113年3月6日與品淳建設公司簽立「客變合約書」（下稱客變合約），客變合約所附客變圖亦顯示系爭預售屋間間浴廁均有開窗設計。惟伊於113年3月7日與被告王曉玲等二人至品淳建設公司簽署「不動產預定買賣轉讓協議書」（下稱系爭轉讓協議書），受讓被告王曉玲等二人與品淳建設公司間之「預定買

賣契約書」(下稱系爭買賣契約)及「工程承攬合約書」
(下稱系爭工程合約)時，系爭買賣契約及系爭工程合約所
附圖面顯示4樓次臥浴廁卻無開窗設計，惟被告竟未向伊說
明系爭預售屋原始圖面之4樓次臥浴廁無開窗設計乙事，伊
直至113年10月間始發現系爭讓渡書所附圖面之4樓次臥浴廁
有開窗及未開窗兩種版本，經伊詢問品淳建設公司經理藍育
睿後，始得知品淳建設公司早已明確告知被告王曉玲等二人
有關4樓次臥浴廁開窗設計不符法規之事，詎被告為促使原
告以較高價格買受及額外負擔原應由賣方支付之仲介費，竟
合謀對伊隱匿上開情事，致伊未能於簽約時及時發現此重大
瑕疵。被告王曉玲等二人、被告呂佳紋均應就伊因而所受支
出賣方全部及買方一半之仲介費共191萬3,000元負侵權行為
之損害賠償責任，被告聖億公司亦應依民法188條第1項、不
動產經紀業管理條例第26條第2項規定與被告呂佳紋負連帶
賠償責任。被告王曉玲等二人、被告聖億公司復應就其上開
所為負債務不履行責任，另被告王曉玲等二人應就系爭預售
屋因不符其所擔保「浴廁間間開窗」之設計負物之瑕疵擔保
責任，並依不當得利規定就系爭預售屋因而減損之價值，負
返還至少50萬元價金之責任。為此，爰依民法第359條、第1
79條、第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1項、
第224條、第227條第1項、第226條第1項、不動產經紀業管
理條例第26條第1項、第2項等規定，提起本件訴訟。並聲
明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告則以：

(一)被告王曉玲等二人部分：

伊等從未向原告承諾系爭預售屋有「浴廁間間開窗」之設
計，且伊等與品淳建設公司間有關係爭預售屋之權利義務均
已轉讓予原告，系爭買賣契約之當事人為原告及品淳建設公
司，原告自不得請求伊等就系爭預售屋負物之瑕疵擔保責
任。且系爭轉讓協議書已載明原告同意於承買系爭預售屋
後，按系爭買賣契約所載之建材與設備說明及建築原寸圖施

01 工，不得再要求工程變更等內容，是有關係爭預售屋之建造
02 本應以系爭買賣契約之建築原寸圖或經品淳建設公司同意設
03 計變更之圖面為準。況原告於113年3月7日亦有於系爭工程
04 合約及客變合約簽名確認，該客變合約所附「客戶變更設計
05 明細表」已明確記載變更項目不包含4樓次臥浴廁窗戶，可
06 見原告自始即知悉系爭預售屋4樓次臥浴廁並無開窗設計，
07 且系爭圖面並非系爭買賣契約、系爭工程合約及客變合約之
08 一部，倘原告認系爭預售屋有4樓次臥浴廁未開窗之瑕疵，
09 自應逕向品淳建設公司為主張，然原告卻於系爭預售屋驗收
10 時就4樓次臥浴廁未開窗乙事未表示任何異議或保留即完成
11 驗收，原告復向伊等提起本件訴訟，顯乏所據等語，資為抗
12 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
13 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 (二)被告聖億公司等二人部分：

15 被告呂佳紋未曾向原告保證系爭預售屋有「浴廁間開窗」
16 之設計，反歷次強調系爭預售屋均應以建造執照為準，被告
17 呂佳紋除提供系爭圖面予原告參考外，亦有提供系爭預售屋
18 之原始圖說予原告，原告清楚知悉系爭圖面屬二次施工之範
19 疇，原告得自行決定是否與品淳建設公司另行協商而為採
20 用。然原告嗣受讓屬二次施工範疇之系爭工程合約及客變合
21 約，既未將4樓次臥浴廁開窗列入變更或工程項目，原告自
22 不得持系爭圖面再為主張，且系爭預售屋亦已完成交屋及驗
23 收，伊等已盡調查及據實報告義務，並無故意告知不實事項
24 之情事，原告請求伊等負侵權行為及債務不履行之損害賠償
25 責任，顯屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
26 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
27 為假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第149至150頁）：

29 (一)被告王曉玲等二人於111年8月11日就系爭預售屋與品淳建設
30 公司簽立系爭買賣契約及系爭工程合約，系爭買賣契約所附
31 之「平面圖（建照圖）」及系爭工程合約所附之「平面圖

01 (完成圖)」，均顯示4樓次臥浴廁無開窗（見本院卷一第9
02 2至97、131至136頁）。

03 (二)原告曾於113年2月3日與其配偶吳思璇前往系爭預售屋之建
04 築基地現場，該時系爭預售屋尚在興建中。

05 (三)被告呂佳紋於113年1月31日於通訊軟體Line提供予原告配偶
06 有關係爭預售屋之系爭圖面（即格局圖、平面配置圖、電氣
07 圖、弱電圖、給水圖、排水圖，見本院卷一第33至68頁），
08 均顯示4樓次臥浴廁有開窗。

09 (四)原告與被告王曉玲等二人於113年2月17日簽訂系爭預售屋之
10 系爭讓渡書，約定由原告繼受被告王曉玲等二人於系爭契約
11 之權利義務而成為系爭契約之當事人，約定買賣價金為3,83
12 0萬元，系爭買賣契約及系爭圖面均為系爭讓渡書之一部
13 分。

14 (五)被告王曉玲等二人於113年3月6日與品淳建設公司簽立客變
15 合約，原告於113年3月7日於客變合約上簽名。客變合約所
16 附客變圖顯示4樓次臥浴廁有開窗，惟下方「變更內容說明
17 欄」則無臥浴室開窗之變更工程項目。被告王曉玲等二人復
18 於113年3月7日委由藍坤益與原告簽訂系爭轉讓協議書（見
19 本院卷一128、138頁）。

20 (六)系爭預售屋於113年4月11日經臺中市政府都市發展局核發使
21 用執照。系爭預售屋完成興建後，4樓次臥浴廁無對外窗。

22 (七)品淳建設公司以不符合建築技術規則為由，表示4樓次臥浴
23 廁不得開窗。

24 (八)原告因購買系爭預售屋支付被告聖億公司共229萬6,000元之
25 仲介費。

26 四、得心證之理由：

27 (一)原告請求被告王曉玲等二人負物之瑕疵擔保責任，有無理
28 由？

29 1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
30 權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，
31 如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務，民

01 法第348條第1項及第2項定有明文。次按當事人之一方將其
02 因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，係屬契約
03 承擔，與單純的債權讓與，尚有不同。非經他造之承認，對
04 他造不生效力（最高法院73年度台上字第1573號判決意旨參
05 照）。又所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規
06 定，出賣人應擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張
07 任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標
08 的之權利完整無缺或權利存在之謂；另所謂物之瑕疵，係指
09 存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約
10 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物
11 有瑕疵（最高法院96年度台上字第2617號、86年度台上字第
12 2808號判決意旨參照）。

13 2.查原告與被告王曉玲等二人於113年2月17日簽署系爭讓渡
14 書，依系爭讓渡書第1條：「乙方擬將於111年8月11日與品
15 淳建設股份有限公司所簽訂興建中之預售屋案名：品藏編號
16 A棟之房屋乙戶（連同土地持分產權）之預定房屋土地買賣
17 契約書內所載之權利義務概括移轉予甲方承受（詳如附
18 件）」、第3條第1項：「甲乙雙方約定於113年3月25日前至
19 建設公司辦理換約手續，乙方須到場結清應付予建設公司已
20 到期之款項及相關費用，並協助甲方辦理換約手續；惟若因
21 建設公司之規定或作業上已不能換約者，雙方同意無條件解
22 約，已生費用各自負擔」等內容（見本院卷一第70頁），約
23 定由被告王曉玲等二人將承購系爭預售屋基於買受人地位對
24 品淳建設公司所生之權利義務轉讓予原告，且原告及被告王
25 曉玲等二人尚需至品淳建設公司完成換約，以完成系爭買賣
26 契約之主體變更，足見被告王曉玲等二人依系爭讓渡書所負
27 義務為將其與品淳建設公司簽署之系爭買賣契約之買受人地
28 位移轉予原告，而非負物之交付義務，則原告主張被告王曉
29 玲等二人應就系爭預售屋4樓次臥浴廁未開窗乙事負物之瑕
30 疵擔保責任云云，顯有違誤。從而，原告依民法第359條及
31 第179條規定，請求被告王曉玲等二人連帶給付50萬元，除

其請求被告王曉玲等二人負連帶責任部分尚乏所據外，其所為上開主張，亦無可採。

(二)原告依債務不履行及侵權行為之法律關係，請求被告王曉玲等二人連帶給付191萬3,000元，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。是以，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。是以，不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨並受有損害，及二者間有因果關係存在之要件事實，負舉證責任（最高法院112年度台上字第301號民事判決意旨參照）。

2.原告主張：被告王曉玲等二人明知系爭預售屋4樓次臥浴廁無開窗設計，卻仍提供系爭圖說予伊，致伊陷於錯誤而誤認4樓次臥浴廁有開窗設計而同意簽署系爭讓渡書，顯屬可歸責被告王曉玲等二人之事由致未能依債之本旨給付，而應負債務不履行之損害賠償責任云云。惟查，被告王曉玲等二人依系爭讓渡書所負義務為將其與品淳建設公司簽署之系爭買賣契約之買受人地位移轉予原告，而非負物之交付義務乙情，已說明如前，原告雖主張被告王曉玲等二人於簽署系爭讓渡書時未提供系爭預售屋4樓之「平面圖（完成圖）」，而有刻意隱匿之情事，惟依系爭讓渡書第7條：「乙方於簽約時，應將本次買賣標的之預定房屋土地買賣契約書及相關附件影本交付予承辦地政士，作為本契約之附件」、第10條第5項：「本件買賣標的是否有與建設公司約定二次施工或

變更格局□否☑是，甲方確已知悉，並同意依預定房屋土地買賣契約書所在之內容為據」等約定內容，可知被告王曉玲等二人負有提供系爭買賣契約書作為系爭讓渡書附件之義務，惟「平面圖（完成圖）」係系爭工程合約所附圖面乙節，有系爭工程合約在卷可參（見本院卷一第127至136頁），是雖系爭讓渡書後附之「平面圖（完成圖）」漏附4樓之圖面，惟被告王曉玲等二人已將系爭買賣契約書所附4樓次臥浴廁未開窗之「平面圖（建造圖）」予原告，並明確告知有二次施工之情事，且亦於原告簽署系爭轉讓協議書時將4樓「平面圖（完成圖）」附於系爭工程合約，自難認被告王曉玲等二人有刻意隱匿4樓次臥浴廁未開窗乙事。復依證人即品淳建設公司經理藍育睿於本院審理時證稱：系爭預售屋之驗收係以臺中市政府審核通過之建造圖面進行驗收，若有進行二次施工，此部分則會另外驗收，系爭工程合約即為二次施工之範疇，客變內容是二次施工後進行施作的項目等語（見本院卷一第452頁），可知系爭預售屋之建造係以系爭買賣契約所附圖面即「平面圖（建造圖）」為準，如有二次施工或客變部分，則以二次施工或客變之約定為據。是雖被告王曉玲等二人未將二次施工部分之4樓「平面圖（完成圖）」附於系爭讓渡書，然原告既自陳其於113年2月3日至系爭預售屋施工現場時即發現系爭預售屋4樓次臥浴廁實際上並無開窗，且於簽署系爭讓渡書時亦知悉系爭買賣契約所附「平面圖（建造圖）」顯示4樓次臥浴廁並無開窗設計，並據以向被告詢問相關細節等情（見本院卷一第340、381頁），足見原告明確知悉系爭預售屋將有二次施工之情事，又原告復未能證明被告王曉玲等二人有保證4樓次臥浴廁有將依系爭圖面建造之情事，則被告王曉玲等二人辯稱其已將系爭預售屋建造所據圖面提供予原告，並說明系爭預售屋之建造除二次施工或客變合約約定之工程項目外，仍應以系爭買賣契約為據等情，即非無據。

3.另被告王曉玲等二人雖有提供系爭圖面作為系爭讓渡書之附

01 件，惟依證人藍育睿證稱：系爭圖面係由被告王曉玲等二人
02 所提供的圖面，沒有意外的話，都是由設計師來進行變更等
03 語（見本院卷一第450頁），可合理推知系爭圖面應係被告
04 王曉玲等二人自行委請設計師所繪製後而提供予原告參考之
05 圖面。此依系爭買賣契約第13條第1項：「買方申請變更設
06 計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更屋水管線，以不
07 影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外
08 觀、管道間…等不得要求變更」、系爭轉讓協議書第3條：

09 「乙方（即原告）同意承買後按照原房屋預定買賣合約書上
10 所載之建材與設備說明及建築原寸圖施工，不得再要求工程
11 變更，絕無異議」等約定（見本院一卷第80、128、138
12 頁），可知原告已同意系爭預售屋之建造除另有二次施工或
13 客變項目之工程項目外，應以系爭買賣契約所附建築原寸圖
14 為依據，且如屬大樓立面外觀者，亦應非屬得申請變更項
15 目。則原告既知悉系爭預售屋4樓次臥浴廁之原始圖面並無
16 開窗設計，又原告於113年3月7日簽署系爭不動產轉讓協議
17 書受讓二次施工之系爭工程合約時，系爭工程合約「平面圖
18 （完成圖）」顯示4樓次臥浴廁亦無開窗設計，且客變合約
19 所列變更及工程項目均無包含4樓次臥浴廁窗戶之增設，足
20 見被告王曉玲等二人辯稱原告知悉系爭圖面並非系爭預售屋
21 建造所據圖面，亦非系爭買賣契約、系爭工程合約或客變合
22 約之一部等情，伊等並無未依債之本旨給付之情事，應為可
23 採。

24 4.至客變合約所附客變圖雖顯示4樓次臥浴廁有開窗設計，然
25 客變合約所列變更及工程項目不包含4樓次臥浴廁開窗，並
26 經原告簽名確認等節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項
27 (五)），觀諸證人藍育睿於本院審理時證稱：原告之配偶曾來
28 電詢問系爭預售屋側邊的圖面應有開窗之事，經詢問營造公
29 司，因為側窗與隔壁間距不足，如果開窗建築師會遭記點，
30 這個情形品淳建設公司及其所屬之建築師均清楚，且我們在
31 原告後續的客變項目也沒有包含浴廁開窗，品淳建設公司簽

客變合約時沒有發現4樓圖面有開窗設計，係後續營造公司以客變圖去建造時才發現，但4樓次臥浴廁開窗亦非客變項目之一，且經主管機關核准的4樓圖面並無開窗，我有參與原告驗收系爭預售屋的過程，當天從屋頂開始往下進行驗收，主要針對水電部分，牆面油漆有無斑駁、漏水、設備有無失能等項目進行驗收，當時還有營造工務會同，原告並未針對4樓次臥浴廁是否開窗提出質疑即完成驗收等語（見本院卷一第448至453頁），可知客變合約所附4樓客變圖雖顯示4樓次臥浴廁均有開窗設計，然因所列變更及工程項目並不包括4樓次臥浴廁開窗在內，此復經原告及品淳建設公司於其上簽名確認，倘原告認系爭4樓次臥浴廁之開窗設計為購買系爭預售屋之必要之點，於一般合理交易情形，原告自無可能於明知系爭預售屋建造所據圖面、二次施工項目均無4樓次臥浴廁開窗設計之情形下，復於變更及工程項目不包含4樓次臥浴廁開窗之客變合約為簽名確認，再於系爭預售屋進行驗收時，就4樓次臥浴廁未開窗之建築外觀向品淳建設公司表示任何異議即完成驗收。從而，原告既未能證明被告王曉玲等二人有債務不履行之情事，其依民法第226條第1項、第227條第1項規定，請求被告王曉玲等二人負給付不能之債務不履行損害賠償責任云云，洵屬無據。

- 5.原告另主張被告王曉玲等二人故意隱瞞4樓次臥浴廁無開窗設計，並保證系爭預售屋浴廁間開窗等情，致伊陷於錯誤而簽署系爭讓渡書，應負故意侵權行為責任云云。惟原告於簽署系爭讓渡書已知悉系爭預售屋原始圖面所示4樓次臥浴廁並無開窗設計，並經被告王曉玲等二人提供系爭買賣契約建造所據圖面予原告，原告亦知悉二次施工及客變合約之變更及工程項目均不包含4樓次臥浴廁開窗等節，已如前述，又原告就被告王曉玲等二人於簽約時有保證系爭預售屋間間浴廁開窗乙節，未能舉證以實其說，則原告主張被告王曉玲等二人有故意告知上開不實訊息致侵害其表意自由權，並依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告王曉

01 玲等二人負侵權行為損害賠償責任，即無理由。

02 (三)原告主張被告聖億公司等二人應負侵權行為及債務不履行之
03 損害賠償責任，有無理由？

04 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
05 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
06 訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條第1項前段、
07 第2項定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
08 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
09 人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項
10 亦有明文。

11 2.原告主張：被告呂佳紋未盡其調查與據實說明之善良管理人
12 注意義務，使伊陷於錯誤而購買系爭預售屋，應就伊因而所
13 受損害負故意侵權行為責任云云。惟查，被告呂佳紋雖有傳
14 送被告王曉玲等二人委請設計師繪製之系爭圖面予原告配
15 偶，然原告既自承於簽署系爭讓渡書時即知悉系爭讓渡書所
16 附建造圖顯示4樓次臥浴廁並無開窗設計，且系爭圖面屬二
17 次施工之範疇，僅被告王曉玲等二人之代理人強調會開窗等
18 情（見本院一卷第14、340頁），顯見原告亦知悉系爭圖面
19 非系爭預售屋建造之依據，又原告嗣亦於屬二次施工範疇之
20 系爭工程合約及客變合約簽名，確認4樓次臥浴廁開窗非二
21 次施工或客變合約所列工程項目等節，亦如前述，則被告呂
22 佳紋辯稱其已向原告說明系爭預售屋之建造應以建造執照為
23 準，系爭圖面僅得作為客變基礎另與品淳建設公司協商等
24 語，即非無據。準此，被告呂佳紋雖曾提供系爭圖面予原告
25 參考，且系爭圖面亦列為系爭讓渡書後附之文件，然原告既
26 知悉系爭圖面非其依系爭買賣契約應受讓部分，亦未能證明
27 被告呂佳紋曾保證系爭預售屋有「間間浴廁開窗」之設計乙
28 情，自難認被告呂佳紋有未盡其調查與據實說明義務，而違
29 反善良管理人注意義務之情事，原告主張被告呂佳紋應依民
30 法第184條第1項前段規定負故意侵權行為責任云云，難認可
31 採。原告另依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第1

88條第1項規定，請求被告聖億公司就其主張被告呂佳紋上開故意侵權行為負連帶賠償責任，亦屬無據。

3.原告雖主張被告聖億公司另應依民法第224條、第227條第1項、第226條第1項規定負債務不履行之損害賠償責任，惟如前所述，原告既未舉證證明被告呂佳紋有向其保證系爭預售屋有「浴廁間間開窗」之設計，且原告亦於系爭預售屋驗收時未曾針對4樓次臥浴廁未開窗乙事表示異議，則原告主張被告聖億公司應依前揭規定負債務不履行之損害賠償責任云云，亦乏所據，而無可採。

(四)原告另聲請將系爭預售屋4樓次臥浴廁未開窗所受之價格減損送臺中市台灣不動產估價師公會進行鑑定，惟承前所述，原告主張被告王曉玲等二人應負物之瑕疵擔保責任乙節，既乏所據，其所為上開聲請自無調查之必要，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第184條第1項前段、第185條第1項、第188條第1項、第224條、第227條第1項、第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1項及第2項等規定，請求被告聖億公司等二人連帶給付原告191萬3,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告王曉玲等二人應連帶給付原告241萬3,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；前開第一項及第二項給付，如有任一被告給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
民事第七庭 法 官 許仁純

01 正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

05 書記官 陳如玲