

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3030號

原告 楊季璋  
被告 富浩盛不動產經紀有限公司

法定代理人 柯林心慧  
訴訟代理人 陳怡婷律師  
王雪雅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國112年5月15日委託被告居間購買門牌號碼臺中市○○區○○街0號5樓建物（下稱系爭建物）及坐落土地（下稱系爭房地），嗣經被告媒合下，原告以新臺幣（下同）948萬元代價與出賣人即訴外人張瑋哲於112年5月16日簽訂買賣契約（下稱系爭契約），並於112年6月29日辦理所有權移轉登記，再於112年8月12日點交。然被告製作之系爭建物不動產現況說明書（下稱系爭說明書）中，就系爭建物是否有滲漏水選項原勾選為「無」，嗣修改為「是，浴室外面牆有些許壁癌」，原告推想應係長期遭受水氣侵蝕所致，非系爭建物有重大之滲漏水問題，故原告仍同意賣受。惟原告於112年8月1日進行系爭建物檢驗時，發現系爭建物除有上開壁癌外，另有肉眼可見「客用衛浴天花板滲水」、「主臥衛板、門檻滲水」、「地板空心」及「對講機無法使用」等問題，其後並發現客房衛浴地板竟會漏水至樓下，買賣雙方就瑕疵及修繕問題而起紛爭，顯見被告事前未善盡調查及報告義務並蓄意隱瞞原告，誘使原告簽訂系爭契約。

01 (二)再證人楊玉章於鈞院113年度中簡更一字第3號給付報酬事件  
02 (下稱前案)中證稱：8月12日去驗屋之前，原告有跟我說  
03 前次驗屋有滲漏問題，所以要找有相關知識之人前往確認，  
04 主臥窗下牆與廁所銜接之隔間牆部分在原本屋況就有陳述，  
05 至於廁所滲漏問題是在天花板白華部分，壁癌的專業術語是  
06 白華，也就是有白色沉積物產生，當天有請房仲到現場，也  
07 有請前屋主跟原告確認後，再請房仲爬梯子上去確認，有看  
08 到痕跡部分等語。且前案判決在得心證理由欄亦認定被告不  
09 僅在系爭說明書之「是否有滲漏水情形？」欄位一開始勾選  
10 「否」，後改為「是，位置為浴室外面牆有些許壁癌」，簽  
11 訂系爭契約後交屋前又經原告發現衛浴有白華現象，作為經  
12 常處理房屋買賣之居間人，被告顯然未善盡善良管理人之注  
13 注意義務，未據實將系爭建物壁癌白華之狀況告知原告，使原  
14 告於未獲取系爭建物完整資訊下簽訂系爭契約等情，顯見被  
15 告有過失致原告受有買受系爭建物之損害之重要爭點。

16 (三)被告既為不動產從業人員，對於系爭建物是否滲漏水、地板  
17 磁磚近乎全室是否為空鼓、對講機是否可使用等重要交易資  
18 訊，未盡調查義務，顯有重大過失。況被告亦請熟識之裝潢  
19 師傅至系爭建物查看未盡調查之重大瑕疵部分，並給予損害  
20 額報價單（報價單金額166,800元），原告則另請對講機廠  
21 商查看瑕疵並報價。原告雖未實際支出修繕金額，但是因為  
22 沒有人要修理或支付該費用，至於對講機部分，則涉及整棟  
23 大樓之施作。爰依消費者保護法(下稱消保法)第51條規定，  
24 請求被告賠償原告損害額三倍或一倍以下的懲罰性違約金等  
25 語。

26 (四)並聲明：1.被告應給付原告25萬元，及自起訴狀送達翌日起  
27 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔  
28 保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：前案判決雖認定被告無從向原告請求支付服務報  
30 酬一情，但未認定原告受有損害或有損害數額之認定，故原  
31 告應舉證證明其損害。被告並否認原告提出之報價單之形式

01 真正，且原告亦未能證明其確有支出該金額等語，資為抗  
02 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不  
03 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)兩造不爭執原告曾委託被告居間購買系爭房地，經被告媒  
06 合，原告以948萬元代價與出賣人即訴外人張瑋哲於112年5  
07 月16日簽訂系爭契約之事實。

08 (二)原告主張被告事前未善盡調查及報告義務並蓄意隱瞞被告，  
09 誘使原告簽訂系爭契約，而依消保法第51條規定，請求被告  
10 給付懲罰性賠償金等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。

11 1.消保法第51條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營  
12 者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業  
13 經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。本條所謂「依本法所  
14 提之訴訟」，於當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營  
15 者間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消保法之規  
16 定起訴者即屬之（最高法院101年度台上字第744號判決意旨  
17 參照）。準此，該懲罰性賠償金，係以依消保法規定所生之  
18 損害賠償請求權存在為要件（最高法院民事大法庭108年度台  
19 上大字第2680號裁定參照）。次按消費者，指以消費為目的  
20 而為交易、使用商品或接受服務者；企業經營者，指以設  
21 計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，消  
22 保法第2條第1、2款定有明文。惟按消保法第51條固規定，  
23 依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費  
24 者得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之  
25 損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。又該條係移  
26 植自美國法制，對於企業經營者嚴苛之程度較美國法為甚，  
27 解釋上宜限縮在企業經營者「本身」之故意或過失行為，始  
28 有其適用。是消保法第51條所定懲罰性賠償金，應僅係規範  
29 於企業經營者就其自身之經營行為有故意或過失時，始令企  
30 業經營者負該條之懲罰性賠償責任。

31 2.查被告前以居間法律關係及兩造簽訂之服務報酬給付同意書

01 請求原告給付18萬元之服務報酬而對原告提起前案訴訟一  
02 情，有前案判決附卷可稽，另經本院調取113年度中簡更一  
03 字第3號給付服務報酬事件卷宗核閱無訛，是原告主張前案  
04 認定被告就兩造間之居間契約未盡調查及誠實告知義務，故  
05 原告無須給付報酬一事，非屬於消保法第51條所規定之訴訟  
06 類型，是原告無從以之作為請求被告懲罰性賠償金之依據。

07 3.況被告為不動產經紀公司，由其仲介人員事先瞭解不動產賣  
08 方出售標的物內容、情況及買賣雙方之需求、對價金之期  
09 待，以供買賣雙方作為磋商之參考，而本件並無任何證據得  
10 以證明被告有錯誤指示仲介人員可無視顯而易見之瑕疵而蓄  
11 意隱瞞或誘使原告簽訂系爭契約等有害原告權益情事，亦查  
12 無其他證據可資證明被告存有經營者「本身」重大惡性或過  
13 失而應負消保法第51條之責任，併此指明。

14 四、從而，原告依消費者保護法第51條規定，請求被告給付原告  
15 懲罰性賠償25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
16 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁  
17 回。又本件原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅為促使  
18 本院依職權發動，本院自不受拘束，爰不另為准駁之諭知，  
19 併此敘明。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
21 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

24 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

25 法 官 陳 玟 珍

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

