臺灣臺北地方法院民事判決

110年度消簡上字第4號

上　訴　人　劉宗興
訴訟代理人　林福地律師
複　代理人　陳宥均
000000000000000000
被　上訴人　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
被　上訴人　高祺智
000000000000000000

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，上訴人對於民國109年10月27日本院臺北簡易庭108年度北消簡字第23號第一審判決提起上訴，本院於民國110年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠上訴人於民國107年5月29日委由被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司中興寶強店（下稱永慶房屋）居間仲介（下稱系爭仲介契約，服務人員為被上訴人高祺智）購買訴外人盧梅枝所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及座落基地（下合稱系爭房地），並與盧梅枝簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人已支付全部價金、於同年7月27日交屋，並依系爭仲介契約給付被上訴人永慶房屋以成交總價款1%計算之服務報酬新臺幣（下同）12萬4,000元。

㈡盧梅枝亦為該棟1樓房屋所有權人，其於90年間在系爭房屋1、

2樓間增建一直通內梯（下稱系爭樓梯）。嗣盧梅枝出售系爭房地前，將系爭樓梯拆除並回填樓地板（下稱系爭工程）。惟107年8月20日上訴人因裝潢而拆除地板時，始發現系爭工程之樓地板施工不良，鋼筋有綁紮不實、僅綁紮1層、規格歧異等缺失，且1樓頂板部分使用填充材料，2樓底板部分不平整。經上訴人查證，始知悉系爭工程未委由建築師簽證、設計、監造施工，該構造變更亦未經新北市政府審查同意，而違反新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點（下稱系爭要點）第9點所定程序，致系爭房屋結構安全存有疑慮。被上訴人過失未調查上情並據實報告上訴人，違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款規定之提供資訊及告知瑕疵義務，亦未盡民法第567條第1項、第2項之據實報告及調查義務，致上訴人受有無法居住使用系爭房屋之損害。上訴人依民法第227條第1項、第226條、第256條規定，以起訴狀繕本之送達解除系爭仲介契約，並依民法第259條第2款規定請求返還仲介服務報酬12萬4,000元。另被上訴人提供之服務未符合專業水準及合理期待，依消費者保護法(下稱消保法)第7條第3項前段、第51條後段規定應賠償一倍之懲罰性違約金12萬4,000元；且依民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，上開款項應由被上訴人連帶給付。

㈢爰依上開規定請求被上訴人連帶給付24萬8,000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（原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴）。上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應連帶給付上訴人24萬8,000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、被上訴人辯以：伊雖以不動產仲介為營業，然非具建築專業，對不動產現況之調查應以通常之注意程度，以目視觀察、確認物件現狀並為說明已足，尚難要求伊對隱藏之瑕疵進行額外之專業檢測。系爭工程係盧梅枝委託銷售前已施作完畢，無法以肉眼發現隱藏瑕疵，不應苛責被上訴人將房屋地板撬開檢視。

而被上訴人執行本件居間仲介業務，所為之調查與說明與內政部制訂公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」相符，並無疏漏。系爭買賣契約後附之不動產說明書、標的物現況說明書，亦已記載系爭房屋原有1、2樓內梯增建，並已回復原狀之文字，復經被上訴人高祺智解說、上訴人審閱，足認被上訴人已善盡調查及告知義務，未違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款、民法第567條第1項、第2項規定。且被上訴人非企業經營者，上訴人不得依消保法之規定對伊請求。上訴人不得因與盧梅枝間另案調解成立（案列：本院108年度他調字第557號），即將盧梅枝應負之物之瑕疵擔保責任轉嫁予被上訴人等語置辯。並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第157-158頁）：

㈠上訴人委由被上訴人永慶房屋中興寶強店居間仲介買受房屋，服務人員為受雇於被上訴人永慶房屋之被上訴人高祺智。

㈡上訴人於107年5月29日透過被上訴人居間仲介購買盧梅枝所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號2樓之房屋及座落基地（即系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（即系爭買賣契約，見原審卷第17-69頁，原證一）。

㈢上訴人已支付系爭房地全部買賣價金；並於107年7月27日交屋。

㈣上訴人給付被上訴人永慶房屋成交總價款1%計算之仲介服務費報酬12萬4,000元。

㈤盧梅枝亦為該棟1樓所有權人，90年間盧梅枝於系爭房地1、2樓間增建一座直通內梯（即系爭樓梯）。嗣盧梅枝將系爭樓梯拆除、未委由建築師簽證、設計、監造，而未辦理免變更使用執照程序，該構造變更並未經新北市政府審查同意。

㈥上訴人前對盧梅枝提起返還價金之訴，雙方於108年4月17日在本院作成調解筆錄（案列：本院108年度他調字第557號）。調解內容為：①、上訴人應就附件所示竣工圖室內樓梯位置部分，簽署同意書協同盧梅枝向工務局申請用執照變更；②、盧梅枝應於上訴人簽署使用執照變更申請使用同意書之同時給付

10萬元；③、盧梅枝應於上訴人簽署上開同意書後1個月內，向工務局提出使用執照變更申請，並應符合建築法規。

四、兩造爭執事項（見本院卷第158頁）：

㈠被上訴人有無違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款、民法第567條第1項、第2項規定之義務？

㈡上訴人依民法第226條、第227條第1項、第256條規定解除契約並依第259條第2款規定，請求被上訴人返還仲介費12萬4,000元，有無理由？

㈢上訴人依消保法第7條第3項、第51條規定，請求被上訴人給付懲罰性違約金12萬4,000元，有無理由?

㈣上訴人依民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，請求被上訴人連帶賠償，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠被上訴人毋庸負債務不履行或侵權行為損害賠償責任：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。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。民法第565條、第567條第1項前段、第2項定有明文。又不動產經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。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：③提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。④告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條第2項、第24條之2第3款、第4款分別定有明文。

2.次按「建築物使用變更符合附表二規定，且建築物建造行為以外之構造變更行為，屬下列情形之一者，免辦理變更使用執照：（二）梯級變更。（三）非安全梯之樓梯變更。（四）申請專有部分之樓地板變更，該戶（該層）變更樓地板面積合計

在一百平方公尺以下，且在該戶（該層）總樓地板面積二分之一以下者。前項構造變更，申請人應備齊下列文件，送本局審查同意後，始得施工：（一）申請書。（二）建築物使用執照（或部分使用執照）、變更使用執照存根聯。（六）建築師簽證表及設計圖說（四份）。但涉及相關專業工業技師或各項設備專業技師應簽證項目，須併同檢附。（七）建築師監造說明書。（十）其他本法、相關法規規定或本局指定應檢附之文件、圖說。」系爭要點第9點第1項第2、3、4款、第2項第1、2、6、7、10款分別定有明文（見本院卷第147-149頁）。

3.查本件盧梅枝前於90年間在系爭房屋1、2樓間增建系爭樓梯，嗣其將樓梯拆除並回填樓地板時，未委由建築師簽證、設計及監造，而未辦理免變更使用執照程序，系爭工程未經新北市政府審查同意始施作等事實，為兩造所不爭（見不爭執事項第5點），是系爭工程並未符合系爭要點第9點所定程序乙節，首堪認定。

4.惟上訴人執此主張被上訴人執行居間仲介業務，過失未調查系爭工程是否符合系爭要點第9點，並疏未告知上訴人系爭房屋存有樓地板安全瑕疵，違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款、民法第567條第1項、第2項規定之義務云云。經查，不動產仲介業於固應提供不動產之必要資訊予買受人，然所謂「必要資訊」範圍為何，理應參考內政部制訂公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」而定。而觀諸「不動產說明書應記載及不得記載事項」中有關「成屋建物瑕疵情形」之應記載事項包括：「⑴有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。）⑵是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。⑶有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。⑷是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。⑸目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。⑹樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。⑺

房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置」等7項（見本院卷第140頁），並未規範倘建物曾經施工，須記載施工是否符合行政法規，或經主管機關審核同意此一事項，上訴人復未主張或舉證曾就此事項要求盧梅枝或被上訴人特別說明，則上訴人空言稱被上訴人就系爭工程是否符合系爭要點第9點有調查及報告之義務云云，已乏依據。

5.再者，不動產經紀業者固有調查標的必要資訊及瑕疵之義務，然非謂其負有保證買賣標的無瑕疵之責，亦不能認一旦不動產說明書之記載與物件現實情況有所落差，不動產經紀業者即應負責。換言之，不動產經紀業者有無債務不履行或過失侵權行為，仍應視其是否違反義務、有無可歸責事由以斷。本件上訴人雖主張盧梅枝未將系爭房屋「回復原狀」，應認被上訴人過失就標的物現況調查不周云云。惟查，被上訴人確有依前揭各規定製作系爭房地之現況說明書，並就調查所得據實報告上訴人一情，有系爭買賣契約後附之不動產說明書、標的物現況說明書存卷可考（見原審卷第39-60頁），與前揭「不動產說明書應記載及不得記載事項」互核以觀（見本院卷第135-146頁），項目、內容俱無缺漏。再參上開現況說明書之【重要注意事項】已載明「本案建物原有一、二樓內梯增建之情事，已恢復原狀。」、標的物現況說明書第14點「是否有增建部分」，亦記載「一、二樓內梯增建已恢復」等語（見原審卷第43頁、第60頁）；而盧梅枝將系爭房屋委託被上訴人永慶房屋銷售時，系爭房屋地板已鋪設完畢，上訴人於拆卸地板前，無從自外觀窺視內部狀況，係撬開地板後方知悉系爭工程施工不良等情，為上訴人始終所不爭（見原審卷第9頁、本院卷第262頁），並有系爭房屋地板拆卸前後之照片在卷可憑（見原審卷第79-91頁），復據證人即受被上訴人委託於交屋前至現場會勘之土木技師蘇國樑證稱：我的專業是從事建築物結構安全鑑定，當天現場勘查時有用目測和儀器檢查，外表看不出有何瑕疵，因為當時已經裝潢起來、木板已經釘上去了。一定要拆除2樓底板或1樓頂板的裝潢，方可得知1、2樓樓板的狀況等語明

確（見原審卷第228-229頁）。足認被上訴人對於系爭房屋之增建背景及目光能見之現況等，已向屋主充分詢問調查，並揭露、告知上訴人，且縱為專業土木技師，亦無從於未拆卸地板前查知系爭工程之缺失，自不能以被上訴人事前未能查悉上情，即認有何過失、未盡義務情事。

6.從而，上訴人主張被上訴人違反前揭法條所定調查及報告義務云云，難認可採，其依債務不履行相關規定解除系爭仲介契約、及依侵權行為法律關係對被上訴人請求，均屬無據。

㈡上訴人不得依消保法第7條第3項前段、第51條後段規定請求被上訴人賠償：

1.按從事設計、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，因企業經營者之過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。消保法第7條第1項、第3項前段、第51條後段分別定有明文。

2.次按消保法第2章第1節「健康與安全保障」92年修正前第7條所規定乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：「(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規

定之「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列（最高法院106年度台上字第1號判決要旨參照）。

3.本件上訴人固主張因系爭房屋地板結構安全存疑，得依消保法第7條第3項前段、第51條後段規定，請求被上訴人給付懲罰性違約金12萬4,000元云云，然被上訴人並未違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款、民法第567條第1項、第2項規定之義務，業如前述，其提供服務之過程自無過失，上訴人依消保法第51條後段規定為請求，當屬無據。況上訴人自陳所受之損害乃無法居住使用該屋之使用利益（見本院卷第66頁、第155頁、第177頁），此既非上訴人自身健康與安全受侵害而生之損害，揆諸前開說明，自無消保法第7條第3項規定之適用。上訴人援引上開規定請求被上訴人給付懲罰性違約金12萬4,000元，於法不合，不應准許。

六、綜上所述，上訴人主張依民法債務不履行、侵權行為法律關係及消保法第7條第3項前段、第51條後段規定，請求被上訴人連帶給付24萬8,000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，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人提起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　17　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　劉娟呈

法　官　蔡牧容

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　周芳安