

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第12號

原告 林書如

訴訟代理人 李鳳翱律師

被告 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

訴訟代理人 王世華律師

莊景智律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣22萬2,750元，及自民國111年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣12萬8,500元，及自民國111年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔1/10，餘由原告負擔。

五、本判決得假執行。但被告如以新臺幣35萬1,250元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴時被告信義房屋股份有限公司（下稱被告或信義房屋）之法定代理人原為劉元智，嗣變更為周耕宇，並由其具狀聲明承受訴訟，有公司變更登記表、聲明承受訴訟狀可憑（見卷一第509-514頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定尚無不合，應予准許。

二、原告起訴時原請求被告魏榮輝、信義房屋分別為給付，本院審理期間原告與魏榮輝成立調解而終結，有言詞辯論筆錄、

01 支票影本及調解筆錄可憑（見卷一第407、417-420頁），本
02 件僅就信義房屋部分進行審理。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 (一)伊透過信義房屋萬華店居間仲介，以新臺幣（下同）1285萬
06 元向魏榮輝購買門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00
07 弄00號4樓房屋及坐落基地（下稱系爭房屋），並於民國110
08 年11月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），
09 嗣於110年12月底完成交屋，被告向伊收取仲介報酬12萬8,5
10 00元。魏榮輝與被告明知系爭房屋有嚴重鋼筋外露情事，被
11 告為求成交以取得仲介報酬，簽約前魏榮輝僅告知進門後右
12 側浴廁、廚房、客廳有鋼筋外露情形，但客廳部分已處理；
13 被告則配合出具立鋼國際工程股份有限公司中和實驗室（下
14 稱立鋼公司）硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量試
15 驗報告（下稱立鋼氯離子報告），讓伊相信系爭房屋雖有鋼
16 筋外露，但不嚴重，魏榮輝處理後即無再補強必要，且氯離
17 子含量並未超標，伊因而簽訂系爭買賣契約，惟立鋼公司並
18 未鑽心取樣，且取樣人員竟列正鋼公司，被告未盡專業服
19 務。

20 (二)詎伊裝修時，111年4月19日發現系爭房屋鋼筋外露範圍占室
21 內70%面積，被告漏未告知和室、臥室（位於廚房與浴廁之
22 間的臥室，下稱孫女房）有鋼筋外露，伊自行委託余心權技
23 師（亞太土木結構技師事務所）111年4月27日到場勘查，余
24 心權技師出具現場勘查報告（下稱余心權勘查報告）、國立
25 檢驗科技股份有限公司（下稱國立公司）進行氯離子含量檢
26 測並出具試驗報告（下稱國立公司報告），證實系爭房屋氯
27 離子含量已逾國家規定標準。伊另通知魏榮輝、被告，被告
28 並委託賴尚賢技師（吉林大地土木結構技師事務所）於111
29 年4月29日到場勘查，賴尚賢技師出具建築物結構調查初勘
30 表（下稱賴尚賢初勘表）。系爭房屋出售前有鋼筋外露、混
31 凝土剝落之瑕疵，除被告自承之客廳、廚房、廁所3處外，

01 尚有未告知之和室、孫女房2處，魏榮輝為順利出售而裝潢
02 房屋，為被告所明知，且魏榮輝所為修補未符合專業水準，
03 被告未盡善良管理人之注意，應調查而未盡專業及完整調
04 查，應報告而未盡專業完整報告，違反不動產經紀業管理條
05 例（下稱不動產經紀條例）及民法居間規定，故意或重大過
06 失隱匿鋼筋外露範圍及程度；又本件經鑑價後系爭房屋於簽
07 約時之正常價格為1162萬餘元，如氬離子超標，市價僅為96
08 9萬餘元，被告未盡仲介居間義務，致伊以高價購入具有瑕
09 疵之系爭房屋，受有因污名房價貶損經估價鑑定為123萬餘
10 元，伊因前述系爭房屋嚴重鋼筋外露及混凝土剝落等瑕疵將
11 來必須支出修繕費用。

12 (三)爰依不動產經紀條例第24條之2、第26條第1項、第2項規定
13 請求被告賠償217萬3,825元（=系爭房屋鋼筋外露修繕費用
14 88萬8,825元+系爭房屋因鋼筋外露嚴重瑕疵造成房價貶損1
15 28萬5,000元）。另依民法第567條、第571條、第179條規
16 定，請求被告返還仲介服務報酬12萬8,500元。復依消費者
17 保護法（下稱消保法）第7條第1項、第3項、第51條規定，
18 請求被告給付相當於系爭房屋買賣價金1/10即128萬5,000元
19 之懲罰性賠償金。

20 (四)並聲明：1.被告應給付原告217萬3,825元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給
22 付原告12萬8,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息。3.被告應給付原告128萬5,000
24 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
25 之利息。4.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)依系爭買賣契約第17條簽立過程，係由信義地政士將不動產
28 說明書中產權調查表注意事項轉載於系爭買賣契約中，並以
29 投影方式將契約內容投影且逐條向買賣雙方確認。依系爭買
30 賣契約第17條第9項、第19項約定，同條第19項所指「如本
31 物件有鋼筋外露及混凝土剝落」，係指同條第9項揭露「廁

01 所及廚房天花板有鋼筋外露」以外，其他尚未揭露之鋼筋外
02 露及混凝土剝落之瑕疵，前開內容可認原告自行免除對仲介
03 欠缺善良管理人之注意義務，未調查系爭房屋存有鋼筋外露
04 及混凝土剝落之輕過失責任，原告不得以系爭房屋有鋼筋外
05 露為由提起本件請求。

06 (二)原告主張之和室、孫女房2處鋼筋外露並非發生於買賣契約
07 簽訂日即110年11月1日之前，原告係於111年4月19日發現前
08 開鋼筋外露瑕疵，距離簽約日約半年，我國處於地震帶，無
09 法排除上開鋼筋外露瑕疵是簽約日後陸續累積發生，亦無法
10 排除屋齡38年建物經過原告整修敲打、拆除現有裝潢過程
11 中，造成水泥鬆動而剝落；又孫女房與浴廁為各自獨立空
12 間，不具相互影響性，浴廁有鋼筋外露無從推認孫女房亦有
13 鋼筋外露，原告未舉證瑕疵存在，且魏榮輝修補不符合水
14 準。

15 (三)魏榮輝委託伊銷售時，系爭房屋已用金屬柱體做支撐加固，
16 將鋼筋回復至無外露狀態，且以裝潢完整包覆，伊不具建築
17 結構專業，不可能要求仲介人員破壞裝潢以查驗有無鋼筋外
18 露，僅依通常查驗方式認定鋼筋無持續暴露風險，系爭房屋
19 並無任何跡象顯示可能為海砂屋，自無課與伊拆開天花板查
20 檢之義務，原告簽約前即知悉浴廁、廚房有鋼筋外露情事，
21 原告就其已知鋼筋外露部分不得請求瑕疵修補。

22 (四)依魏榮輝填寫標的物現況說明書、臺北市政府建築管理工程
23 處公開發布之「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治
24 條例公告列管清冊」並未將系爭房屋列入，伊已盡力調查屋
25 況；另伊委請立鋼公司進行氯離子檢測，均未超過經濟部標
26 準檢驗局公布 $0.6\text{Kg}/\text{m}^3$ 之容許值，已採取科學方法進行檢
27 測，伊並未違反善良管理人注意義務。原告提出國立公司報
28 告，係直接從鋼筋外露之裂縫進行採樣，裂縫表面早因拆除
29 裝潢暴露於空氣中，亦受到外在因素污染，造成混凝土表面
30 與深層檢測出之氯離子濃度結果差異甚大，亦無法排除檢體
31 未妥善存放而遭受污染，該報告不具證明力。又系爭買賣契

01 約第17條第2項第2款約定合意之檢測氯離子方式為「應排除
02 混凝土剝落及該處向外延伸30公分內之範圍區域」，原告自
03 行委請廠商進行檢測，亦應受該條款拘束。

04 (五)消保法第7條保護之財產僅限於消費者之固有利益，不包括
05 具有瑕疵商品或服務本身之損害，伊亦無故意或重大過失，
06 原告請求懲罰性賠償金，應無理由。另原告與魏榮輝成立調
07 解，原告主張不真正連帶責任，伊就魏榮輝所為清償部分，
08 應同免責等語置辯。

09 (六)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之
10 判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執之事項（見卷一第274-275頁，並依判決格式修
12 正或刪減文句）：

13 (一)原告經由被告仲介向魏榮輝購買系爭房屋，於110年11月1
14 日與魏榮輝簽訂系爭買賣契約，約定總價1285萬元，並於11
15 0年12月29日交屋。

16 (二)兩造間就系爭房屋交易成立媒介居間契約，原告已支付被告
17 房屋仲介報酬12萬8,500元。

18 (三)系爭房屋交屋予原告後，原告委任余心權技師於111年4月27
19 日進行現場勘查，並出具111年5月4日現場勘查報告（即余
20 心權勘查報告，見卷一第79頁以下）、國立公司進行氯離子
21 含量檢測並出具試驗報告（即國立公司報告，見卷一第95頁
22 以下）。

23 (四)被告委任賴尚賢技師就系爭房屋於111年4月29日進行結構初
24 勘，並出具111年5月10日結構調查初勘表（即賴尚賢初勘
25 表，見卷一第75頁以下）。

26 四、本院之判斷：

27 原告主張系爭房屋於買賣契約簽訂前存有氯離子超標、鋼筋
28 外露及混凝土剝落之瑕疵，且魏榮輝所為修補不符合專業水
29 準，被告居間仲介，未盡善良管理人注意義務，未盡專業完
30 整調查，未據實完整報告，故意或重大過失隱匿鋼筋外露範
31 圍及程度，違反不動產經紀條例第26條第1項、第2項、民法

01 第567條、第571條等規定，請求被告賠償修繕費用及房價貶
02 損共217萬3,825元，返還仲介報酬12萬8,500元，並依消保
03 法第51條規定給付懲罰性賠償金128萬5,000元等語，為被告
04 所否認，並以前詞置辯。經查：

05 (一)關於依不動產經紀條例第24條之2、第26條第1項、第2項請
06 求賠償217萬3,825元部分：

07 1. 氯離子超標部分：

08 (1)原告主張交屋後其進行裝修發現鋼筋外露嚴重，委任余心權
09 技師於111年4月27日進行現場勘查，並出具余心權勘查報
10 告、國立公司報告等情，有各該報告在卷可參（見卷一第79
11 -100頁），並經證人余心權到庭證述明確（見卷一第409-41
12 1頁），可知余心權所屬結構技師事務所人員於卷一第356頁
13 平面圖標示1、2、3位置進行取樣送驗，且依證人余心權證
14 述內容，因現場鋼筋外露、混凝土剝落嚴重，故以手取得混
15 凝土送驗，不需鑽洞取樣，亦是避免鑽心取樣造成更嚴重結
16 構損害等語（見卷一第411頁），依臺北市高氯離子混凝土
17 建築物鑑定原則手冊之規定（見卷二第171頁以下），海砂
18 屋之混凝土氯離子含量標準應大於 0.6Kg/m^3 ，國立公司報告
19 顯示系爭房屋緊鄰客廳之浴廁門口、孫女房（緊鄰浴廁與廚
20 房間之房間）2處氯離子含量分別為 0.72Kg/m^3 、 3.094Kg/m
21 3 ，均已超出上開 0.6Kg/m^3 之標準，固可認定。

22 (2)原告復主張魏榮輝委任被告銷售系爭房屋時已告知有鋼筋外
23 露、混凝土剝落，被告任由其員工胡德昱指定非鋼筋外露、
24 混凝土剝落區域進行採樣，且不依國家標準CNS1238進行鑽
25 心採樣，違背專業，出具不實之立鋼氯離子報告云云，並提
26 出系爭買賣契約檢附之該報告、CNS1238混凝土鑽心試體及
27 鋸切長條試體取樣法、臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原
28 則手冊等件為證（見卷一第19頁以下、67、465-485頁）。
29 再依立鋼公司112年9月22日函覆內容及取樣照片（見卷一第
30 389-399頁），可認立鋼氯離子報告係受被告公司員工胡德
31 昱指定位置3處，並由陳睿哲依指定位置取樣，且未進行鑽

01 心取樣。惟查，依卷附買賣仲介專任委託書、委託書內容更
02 改/更新契約附表（見卷一第491-495頁），可知魏榮輝係於
03 110年1月26日委託被告銷售系爭房屋，被告隨即委託立鋼公
04 司於110年2月2日取樣進行氯離子含量檢測，依該檢驗報告
05 下方附註1載明：「單底線標示由顧客提供，若該資訊會影
06 響試驗結果，則由顧客自行負責」，該報告就「取樣日期11
07 0/2/2」、「試體數量：3個」、「業主：N.A.」、「取樣人
08 員：正鋼檢測有限公司」、「送驗人員：N.A.」均以單底線
09 標示，自該報告內容，即可獲悉取樣位置、3個試體均係由
10 被告提供至明，並無刻意隱藏該報告取樣位置係由被告公司
11 人員指定之事實。再比較上開國立公司報告與立鋼氯離子報
12 告（見卷一第95、67頁），2份報告右上角均有TAF字樣，可
13 認2家公司氯離子含量試驗實驗室均經財團法人全國認證基
14 金會認證，其等所為氯離子含量試驗結果具有一定可信度，
15 且2家公司所為試驗方法均為CNS14703（2002），僅取樣位
16 置不同，且2份報告之取樣方法均未採鑽心取樣，而採樣位
17 置不同，氯離子含量數值就有可能不同，亦據證人證人余心
18 權證述在卷（見卷一第411頁），自無從以原告提出之國立
19 公司報告內容，即推認被告委託立鋼公司檢測之立鋼氯離子
20 報告有何未盡專業服務或故意或重大疏失隱匿之情。況且，
21 系爭房屋混凝土氯離子含量超標之瑕疵，需透過專業鑑定機
22 關進行取樣、檢測，實無從由外觀一望即知，難以期待身為
23 房屋仲介經紀業之被告或其員工有能力知悉。

- 24 (3)佐以原告與魏榮輝間之系爭買賣契約第17條其他約定事項：
25 「二. 檢測約定：... (二)氯離子含量檢測約定：買方得自費並
26 指定檢測廠商，請求賣方依通例（由廠商依其專業於主建物
27 之樑、柱、承重牆等共取三處樣本）辦理混凝土氯離子含量
28 檢測，...。其檢驗結果如全部檢測樣本之平均值超過以下
29 數據時，由買賣雙方進行協商，如協商不成，任一方皆可逕
30 行解除契約，賣方應退還買方全部價金等語；(四)買方簽約時
31 未請求檢測，於交屋前仍得自費檢測，...。三. 無論買方有

01 無辦理本條第二項之各項檢測，賣方均應依民法負瑕疵擔保
02 責任」（見卷一第25頁）。可認原告簽約後如對被告提出之
03 立鋼氣離子報告不信任或為確認系爭房屋是否為海砂屋，均
04 可依系爭買賣契約上開約定自費指定廠商進行氣離子含量檢
05 測，如有氣離子超標情形，經協商不成，仍可逕行解除契約
06 至明，堪認系爭買賣契約已公平地提供原告基於系爭房屋買
07 受人應獲得之法律上權利，依原告所為舉證，無從認定被告
08 係為促成買賣成交，提出虛偽氣離子含量合格之立鋼氣離子
09 報告以取信原告，或有何故意或重大過失隱匿系爭房屋緊鄰
10 客廳之浴廁門口、孫女房2處氣離子超標之瑕疵，或有可歸
11 責於經紀業之事由不能履行委託契約，或故意協助魏榮輝規
12 避出賣人物之瑕疵擔保責任之情，原告此部分主張並非可
13 採，則其依不動產經紀條例第24條之2、第26條第1項、第2
14 項請求被告賠償217萬3,825元，難謂有據。

15 2.孫女房及和室2處鋼筋外露、混凝土剝落部分：

16 (1)原告主張被告明知系爭房屋客廳、浴廁、廚房及孫女房、和
17 室共5處均有鋼筋外露、混凝土剝落情形，合計占室內70%面
18 積，卻未盡善良管理人之注意，就孫女房、和室2處是否有
19 鋼筋外露、混凝土剝落情事進行專業調查，未掀開維修蓋目
20 視檢查，更遑論向原告報告，並提出余心權勘查報告、國立
21 公司報告、賴尚賢初勘表等件為證。依證人余心權證稱：系
22 爭房屋樓板鋼筋鏽蝕蠻嚴重，包含客廳、廚房，鋼筋生鏽不
23 會短時間發生，是漸進變化，氣離子取樣位置就是混凝土剝
24 落較為嚴重位置等語（見卷一第410-411頁）；證人賴尚賢
25 證稱：伊受信義房屋委託辦理系爭房屋結構初勘，鋼筋外
26 露、混凝土剝落位置就是卷一337頁平面圖粉色標示區域，
27 鋼筋外露、混凝土剝落化學反應需要長時間作用才會發生這
28 樣結果，可能需要5至10年或更長時間，裝潢施工可能會造
29 成混凝土剝落，但裝修局部打釘有一定位置，不會是整片，
30 但粉色區域算是整片大範圍，不可能是1根釘子造成等語，
31 佐以賴尚賢初勘表（見卷一第337頁），顯示除客廳以外，

01 尚有孫女房及和室2處鋼筋外露、混凝土剝落，則原告主張
02 系爭房屋客廳、浴廁、廚房及孫女房、和室共5處均有鋼筋
03 外露、混凝土剝落情形，應可認定。被告辯稱混凝土剝落可
04 能是原告裝修造成云云，委無足採。

05 (2)依系爭買賣契約第17條約定事項記載：「九.本物件現況廁
06 所及廚房天花板有鋼筋外露情形，但本物件氯離子含量檢測
07 之平均值為 $0.34\text{Kg}/\text{m}^3$ ，未超過 $0.6\text{Kg}/\text{m}^3$ ，...」、「十九.
08 雙方合意如本物件有鋼筋外露及混凝土剝落之瑕疵，日後除
09 證明賣方有故意隱匿不告知仍應負責外，買方不得再就該瑕
10 疵向賣方主張物之瑕疵相關責任，...」（見卷一第27、28
11 頁）。佐以原告自承簽約前魏榮輝告知浴廁、廚房有鋼筋外
12 露，簽約時則告知客廳有鋼筋外露，但已處理好等語（見卷
13 一第10、273頁）；再參魏榮輝提出答辯一狀亦稱其委託被
14 告銷售房屋時即已明確告知系爭房屋客廳、浴廁、廚房有鋼
15 筋外露、混凝土剝落之情形，但不知孫女房、和室2處有鋼
16 筋外露等語（見卷一第287頁），並有魏榮輝於簽約時提供
17 予原告閱覽之修繕前後照片可參（見卷一第259-265頁），
18 可認原告於簽約時對於系爭房屋之客廳、浴廁、廚房3處均
19 有鋼筋外露、混凝土剝落，僅客廳部分進行修復等情，均已
20 知悉，其仍願意以1285萬元購買系爭房屋，甚至願意拋棄基
21 於已揭露鋼筋外露、混凝土剝落之瑕疵向賣方主張瑕疵擔保
22 之法律上權利，可認被告並無故意隱匿系爭房屋有鋼筋外
23 露、混凝土剝落之瑕疵。至孫女房、和室2處鋼筋外露部
24 分，雖係原告裝修時始發現，並經證人余心權、賴尚賢至現
25 場勘驗確認屬實，已如前述，然依魏榮輝所陳，其對此亦無
26 所悉，考量被告受魏榮輝委託銷售房屋時，魏榮輝已將房屋
27 重新裝潢包覆完畢，有裝修完室內照片、委託銷售時照片可
28 參（見卷一第215-229、499-508頁），被告無從房屋之室內
29 外觀獲悉孫女房、和室2處有鋼筋外露，於簽訂買賣契約時
30 原告就系爭房屋有鋼筋外露、混凝土剝落之情並無爭執或以
31 此為由拒卻簽約，自不得事後再行主張被告未盡善良管理人

01 注意義務，未盡調查或報告義務。至原告主張從維修孔即可
02 檢查得知孫女房、和室2處鋼筋外露云云，未舉證以實其
03 說，且其於臉書自承孫女房被裝潢遮蔽，也無工具爬上去從
04 維修孔檢查等語（見卷二第125頁），益徵其主張並非可
05 採，則其依不動產經紀條例第24條之2、第26條第1項、第2
06 項請求被告賠償217萬3,825元，難謂有據。

07 3.客廳鋼筋外露修補不完全部分：

08 (1)按經紀業，指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商
09 號；仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
10 理業務，不動產經紀條例第4條第4款、第5款定有明文。又
11 同條例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1項、第24條第
12 1項規定，經紀房屋仲介之相關人員有向買受人解說買賣標
13 的不動產之義務。仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知
14 識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介
15 業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業
16 務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務
17 （最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。再依同
18 條例第24條之2規定：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方
19 當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定
20 辦理：...三.提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
21 四.告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕
22 疵。五.協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢
23 查。...」；同條例第26條第1項、第2項規定：「因可歸責
24 於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由
25 該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
26 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
27 人員負連帶賠償責任」。再內政部依不動產經紀條例第22條
28 第3項授權訂定「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹。
29 關於應記載事項二.成屋(一)建築改良物6.建物瑕疵情形規
30 定：(6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置
31 及裂痕長度、間隙寬度。(7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘

01 明位置。可認樑有間隙裂痕、房屋鋼筋外露均屬不動產說明
02 書應記載事項，且為不動產經紀業應提供買受人之必要資
03 訊，亦為依仲介專業應查知之不動產瑕疵，應協助買受人對
04 不動產進行必要之檢查。

05 (2)原告主張被告明知系爭房屋客廳天花板有鋼筋外露，對於魏
06 榮輝是否完全修補未盡調查及報告義務，未請魏榮輝提出修
07 補完全之專業證明，使伊誤認魏榮輝已修補完全，而購買系
08 爭房屋，違反不動產經紀條例第24條之2規定之受託人義務
09 等語，為被告所否認，並以前詞置辯。關於客廳天花板鋼筋
10 外露修補不完全一節，依證人賴尚賢證述：卷一第337頁平
11 面圖粉色區域有鋼筋外露、混凝土剝落等語（見卷一第408
12 頁），並有賴尚賢初勘表評估結果及處理方式說明記載：

13 「2. 現況屋頂增建及陽台外推非原設計內容，建議加強檢
14 查。3. 室內頂板及樑鋼筋鏽蝕情形，研判與混凝土保護層不
15 足有關；局部鋼筋鏽蝕情形，建議敲除表面鬆動混凝土進行
16 鋼筋除鏽塗還原劑並以樹脂砂漿復原；若鏽蝕面積大或有鋼
17 筋斷面積減少情形，有減損結構疑慮，建議進行碳纖維貼片
18 貼附補強」等語（見卷一第335-337頁）。可認魏榮輝所稱
19 客廳天花板鋼筋外露已進行修補云云，根本為無效修補。再
20 依證人余心權證述：勘查結果樓板鋼筋鏽蝕蠻嚴重，屋頂板
21 有多處包含客廳、廚房，靠近客廳附近外牆大樑有裂縫，客
22 廳原本補強部分我認為補強不足等語（見卷一第410-411

23 頁），並有余心權勘查報告三. 結論與建議記載：「...此建
24 築物頂部樓版多處發生混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕嚴重且影
25 響面積大，其頂部樓版之底層鋼筋因鏽蝕而減損其鋼筋斷面
26 積嚴重並已經無法與混凝土產生握裹作用，對於樓版承載功
27 能已產生明顯影響。樑已有數處發生結構性裂縫。依此樓版
28 及樑之損害情形判斷，該建築物須結構補強，雖然建築物局
29 部頂部樓版有曾經修補痕跡及採用輕型鋼之補強，但因其採
30 用之鋼構為輕型鋼其強度對於樓版之補強能力不足且輕型鋼
31 與樓版底部之間有空隙存在，無法在樓版受力變形時對樓版

01 有充分之支撐，建議於鋼筋外露鏽蝕位置先進行打除已鬆動
02 之混凝土，鋼筋施作除鏽及防鏽處理，對裂縫進行環氧樹脂
03 灌注修補裂縫，外層塗佈環氧樹脂砂漿修復其保護層。建議
04 進行碳纖維包覆樓版及樑或採用結構型鋼以增設鋼構方式進
05 行補強並以環氧樹脂填充補強鋼構頂部及樓版底部之間的空
06 隙使其充分接觸」等語（見卷一第350頁），足認魏榮輝雖
07 對客廳天花板進行修補，然所為修補無法在樓版受力變形時
08 產生支撐至明。

09 (3)被告雖辯稱買賣雙方議價時，魏榮輝始提出客廳修繕前後照
10 片予買方閱覽，原告從照片即可看出修繕前鋼筋外露狀況，
11 如有疑義可選擇不簽約或暫緩簽約，其僅為仲介，實無強求
12 具有專業能力去判斷屋主修繕是否符合專業技師之標準，縱
13 使委請技師到場，亦僅能直接目視判斷而無法要求賣方拆除
14 裝潢云云，並提出修繕前後照片為證（見卷一第259頁）。
15 依客廳修繕前照片，對照余心權勘查報告所附照片（見卷一
16 第343-344頁），可認客廳上方靠近窗戶之橫樑實際上已產
17 生嚴重裂縫，且絲毫未修補，卻直接以木板上漆，包裹橫樑
18 裝潢（見卷一第259頁項次2修繕前照片），顯然刻意以裝潢
19 掩蓋客廳上方橫樑結構性裂縫之瑕疵，縱使修繕前照片亦因
20 該部分裝潢包裹，外觀上完全無法顯現該瑕疵，使人誤認僅
21 有客廳天花板鋼筋外露、混凝土剝落，足認賣方故意隱匿不
22 告知客廳上方橫樑裂縫之瑕疵。再者，單純觀以修繕前照
23 片，客廳天花板鋼筋幾乎全面鏽蝕外露，面積廣大，如修補
24 不完全，地震發生時將導致客廳天花板混凝土全面崩落，有
25 造成生命危險之可能，然遍查系爭買賣契約、不動產說明
26 書、產權調查表，絲毫未提及客廳天花板有鋼筋外露、混凝
27 土剝落，亦未提及客廳天花板鋼筋外露經賣方保證已完全修
28 復之情，可認原告亦相信賣方所稱客廳天花板鋼筋外露已完
29 全修復之說法，益徵賣方故意隱匿客廳天花板未完全修補、
30 客廳上方橫樑裂縫之瑕疵。

31 (4)查被告係以不動產仲介經紀為其營業項目之房仲公司，為公

01 開發行股份有限公司，資本總額100億，實收資本額73億餘
02 元，有公司變更登記表在卷可稽（見卷一第511-514頁），
03 其接受原告與魏榮輝之仲介委託，辦理系爭房屋買賣事項，
04 有代辦履約保證委任契約書可憑（見卷一第41-42頁），就
05 上開客廳天花板鋼筋外露修補不完全、客廳上方橫樑結構性
06 裂縫之重大瑕疵，屬於依仲介專業應查知之不動產重大瑕
07 疵，依其專業知識判斷如認對於居住安全、房屋價值有重大
08 影響者，均應提供買受人必要資訊，且應協助買受人對房屋
09 進行必要檢查，如經檢查後，買方仍執意購買，應於買賣契
10 約揭露上開資訊，以杜爭議。被告明知買方以高額價金購買
11 房屋，對於建物結構安全之需求為首要，被告以其諸多直營
12 店及經紀人員，及數以萬計交易次數及豐富經驗，對於有鋼
13 筋外露、混凝土剝落房屋之安全性如何、應如何修補可達到
14 居住安全目的等情，相較於一般買家終身可能僅購買1間房
15 屋，被告更有專業能力進行判斷。然依其提供予原告之不動
16 產說明書、產權調查表（見卷一第43-47頁），就屋況僅提
17 及「現況廁所及廚房天花板有鋼筋外露情形」，刻意忽略客
18 廳天花板本有鋼筋外露、混凝土剝落，且經賣方表示修繕完
19 畢等情，買賣雙方就此是否進行討論或約定，無從得知，原
20 告既仰賴被告提供系爭房屋必要之資訊、是否有重大瑕疵可
21 能、提供協助進行必要檢查，縱認魏榮輝係於買賣雙方見面
22 磋商價格時始當場首次提出修繕前後照片，並表示修繕完
23 成，被告卻未提供原告任何資訊或建議，亦未要求賣方說明
24 係何公司進行修繕、修繕工法為何、是否保固、是否修繕完
25 全等節，顯然未盡預見危險及調查之義務，甚至於系爭買賣
26 契約第17條第19項協助買賣雙方加註鋼筋外露免除仲介責任
27 之條款，難謂被告已盡善良管理人之注意義務，係可歸責於
28 被告之事由未能履行委託契約，致原告受有損害，被告自應
29 依不動產經紀條例第26條第1項負損害賠償責任。

30 (5)損害賠償範圍：

31 ①原告主張其受有鋼筋外露修繕費用88萬8,825元之損害，並

01 提出強固公司工程報價單為證（見卷一第101頁）。惟查，
02 系爭買賣契約第9條已明白揭露浴廁、廚房天花板鋼筋外
03 露，第19條亦約定就已揭露鋼筋外露、混凝土剝落之瑕疵，
04 原告不得再向賣方主張物之瑕疵擔保責任，此部分損害，自
05 無再向被告請求賠償之理。原告提出之強固公司報價單估價
06 範圍係以系爭房屋樓版鋼筋外露全部進行修繕，並未扣除應
07 由原告自行修繕浴廁、廚房部分，無從以該報價單作為損害
08 賠償範圍之依據。系爭房屋修繕費用自應以賴尚賢技師初勘
09 時提出之永林工程公司報價單（見卷一第551頁），較為可
10 採。核其修繕金額為68萬2,750元，應屬有據。

11 ②原告主張其受有不動產價值貶損128萬5,000元之損害，並提
12 出寶源不動產估價師事務所估價報告書為證。惟查，系爭房
13 屋是否有氣離子含量超標之情，取決取樣位置不同、取樣方
14 法而有不同數值，縱認原告於交屋後自行委任國立公司取樣
15 檢測有氣離子超標狀況，考量系爭買賣契約已賦予原告於簽
16 約後、交屋前自行檢測權利，原告卻放棄權利，被告亦無故
17 意隱匿氣離子超標之情，已如前述，系爭房屋因氣離子超標
18 造成污名價值減損之損害，非可歸責於被告，原告此部分請
19 求，難謂有據。

20 ③按數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人
21 各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即
22 應同免其責任者，係屬不真正連帶債務。故不真正連帶債務
23 人中之一人所為之清償或抵銷，他債務人就此清償或抵銷數
24 額，即應同免責任，債權人於該清償或抵銷數額範圍內，不
25 得再向他債務人請求清償（最高法院109年度台上字第3144
26 號判決意旨參照）。依原告起訴聲明（見卷一第9頁），可
27 知其主張魏榮輝與被告本於不同法律關係各對原告負有給付
28 義務，係屬不真正連帶債務。魏榮輝於本院審理時與原告成
29 立調解，並給付原告面額46萬元之本行支票1紙（見卷一第4
30 17頁），於魏榮輝給付範圍內，被告同免責任，則被告尚應
31 給付原告22萬2,750元（=68萬2,750元-46萬元）。

01 (二)關於依民法第571條、第179條請求返還仲介報酬12萬8,500
02 元部分：

03 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
04 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事
05 項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，
06 關於訂約事項，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之
07 義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用
08 方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還
09 費用，民法第565條、第567條、第571條規定甚明。

10 2.查系爭房屋具有客廳天花板鋼筋外露修補不完全、客廳上方
11 橫樑結構性裂縫之瑕疵，屬於房屋買賣契約之重要訂約事
12 項，被告卻未盡調查義務，已如前述，已違反對原告應盡之
13 善良管理人之注意義務，其不作為，等同為有利於魏榮輝之
14 行為，於買賣契約中加註賣方及仲介免責條款（參系爭買賣
15 契約第17條第19項），亦屬違反誠實及信用方法，使魏榮輝
16 受有利益，依民法第571條規定自不得向於告請求報酬。惟
17 原告已依約給付仲介報酬12萬8,500元（見卷一第71-72
18 頁），被告受領仲介報酬無法律上原因，致原告受有損害，
19 則原告依民法第179條請求被告返還仲介報酬12萬8,500元，
20 應屬有據。

21 (三)關於依消保法第51條請求懲罰性賠償金128萬5,000元部分：

22 1.按「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，
23 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
24 失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所
25 致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金」，消保
26 法第51條固有明文。是必須企業經營者經營企業有故意或過
27 失，致消費者受損害，消費者始得依上開法條規定請求懲罰
28 性賠償金。所謂「懲罰性賠償金」係英美法上特有之賠償類
29 型，非屬損害補償性質之賠償，此制度之設立目的，在於對
30 具有邪惡動機（evil motive）、非道德的（outrageou
31 s）、有意圖的（intentional）或極惡（flagrant）之行為

01 人施以一定懲罰，阻嚇他人效尤之處罰性賠償，其性質及目
02 的近似刑事處罰，故適用上應予嚴格限制。換言之，該條所
03 定懲罰性賠償金制度，係「為促使企業者重視商品及服務品
04 質，維持消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他
05 企業經營者仿效」而設，規範目的側重於懲罰惡性之企業經
06 營者，以遏止該企業經營者及其他業者重蹈覆轍（最高法院
07 104年度台上字第358號裁判意旨參照）。再者，消保法92年
08 修正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提供
09 服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛
10 生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同
11 請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受
12 到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立
13 法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：「(一)消費
14 者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商
15 品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要
16 避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕
17 疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保
18 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
19 之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全
20 性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當
21 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
22 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
23 納入（立法理由參照）。該條規定之「商品責任」規範之目
24 的，在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者
25 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
26 損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不
27 履行規定保護，不在上開規定保護範圍之列（最高法院106
28 年度台上字第1號判決意旨參照）。準此，消保法第51條規
29 定懲罰性賠償金之給付，自以義務人違反同法第7條規定，
30 應負擔損害賠償責任為前提。

31 2.原告主張其為接受被告仲介服務之消費者，系爭房屋有氣離

01 子含量超標、鋼筋外露、混凝土剝落及客廳天花板修繕不完
02 全等瑕疵，被告未盡調查義務，其提供之仲介服務不符消保
03 法第7條第1項專業水準可合理期待之安全性，致生其財產上
04 損害，依消保法第7條第1項、第3項、第51條請求懲罰性賠
05 償金128萬5,000元云云。惟查，原告對於被告信義房屋之企
06 業經營者經營企業究有何故意或過失行為，並未舉證以實其
07 說，況依原告主張其所受損害乃修繕費用支出、不動產價值
08 貶損，均屬系爭房屋瑕疵所生損害，並非原告身體健康與安
09 全受侵害所生之損害，揆諸前開說明，自無消保法第7條第3
10 項規定之適用。原告援引上開規定請求被告給付懲罰性賠償
11 金128萬5,000元，即屬無據。

12 (四)依上，原告得請求被告賠償修繕費用22萬2,750元、返還仲
13 介報酬12萬8,500元，已如前述，經核均屬無確定期限之給
14 付，原告就此部分請求加計自起訴狀繕本送達翌日即111年1
15 2月7日（見卷一第119頁）起至清償日止，按週年利率5%計
16 算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條
17 第1項前段規定相符，亦應准許。

18 五、綜上所述，原告依不動產經紀條例第26條第1項請求被告給
19 付22萬2,750元、依民法第571條、第179條請求被告被告給
20 付12萬8,500元，及均自111年12月7日起至清償日止，按年
21 息5%計算之利息，均有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
22 尚屬無據，應予駁回。

23 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核
24 原告勝訴部分，因本院所命之給付未逾50萬元，故由本院依
25 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；
26 被告陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保
27 金額併宣告之；至原告其餘之訴既經駁回，此部分假執行之
28 聲請失所附麗，併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
30 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
02 民事第八庭 法 官 張瓊華

03 上列正本係照原本作成。

04 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出
05 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
06 審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日
08 書記官 邱美榕