臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北消簡字第23號

原　　告　劉宗興
訴訟代理人　林福地律師
複代理人　　黃志文律師
被　　告　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　　告　高祺智

上列當事人間債務不履行損害賠償事件，於民國109年9月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張、聲明：原告於民國107年5月29日委由被告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，服務人員為被告高祺智，購買第三人盧梅枝所有位於新北市○○市○○路○段00巷0號2樓之建物及座落之土地（下稱系爭房地）並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。原告已支付系爭房地之全部買賣價款，並於同年7月27日完成交屋。原告給付被告永慶房屋以成交總價款百分之一計算之仲介服務費報酬新臺幣（下同）124,000元。盧梅枝出售系爭房地二樓前，同時為一樓之所有權人，系爭房地於89年11月間興建完成取得使用執照，90年間盧女委請建築師申請使用執照變更，於系爭房地一、二樓間增建一座直通樓梯（下稱系爭樓梯），並將一、二樓出租作為托兒所使用。嗣後盧女為將一、二樓分別出售使用，將系爭樓梯拆除回復原狀，而未依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「要點」）第九點規定申請變更使用執

照，亦未依建築法規依限施工且委由建築師簽證、設計且監造。直至107年8月20日原告裝修房屋時始發現系爭樓梯之樓地板，僅以水泥粗糙填補，還有木料橫亙其間，粗製濫造、無安全可言。上揭涉及違反建築法相關規定之案件，業經新北市政府工務局（下稱工務局）於108年3月25日現場勘查，受理在案。經原告向本院申請調解並起訴後，於108年4月17日作成調解筆錄。調解內容：第一項：原告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；第二項：盧梅枝應於原告簽署使用執照變更申請使用同意書之同時給付本人10萬元；第三項：盧梅枝應於原告簽署上開同意書後一個月內，向工務局提出使用執照變更申請，並應符合建築法規。盧女雖於簽定調解書後委請建築師辦理使用執照變更申請手續，惟建築師聯繫原告簽署同意書，卻告知就一樓頂板及室內梯拆除部分，不再修繕施工，亦無委請建築師設計、簽證及監造。因其提出之變更申請手續不符合建築法規定，原告無法同意及簽署同意書。嗣後盧女雖委請建築師處理結構安全簽證，然就前開樓板封閉施工部分遲至108年10月23日止，仍僅止於簽證建築師調解。盧梅枝雖於108年7月8日向工務局領有免辦理變更使用執照准予備查文件。然工務局於109年6月12日、22日、7月1日通知盧梅枝現場勘查，及於109年7月17日派員勘查系爭房屋樓地板問題，據同年7月8日、22日發函之內容可知，系爭一、二樓樓地板之現況與當時申請許可之圖說不符，工務局確認盧梅枝未依設計圖說修繕施工，撤銷盧梅枝之一定規模以下免辦理變更使用執照許可，並裁罰盧梅枝。系爭標的物現況說明書第14項「是否有增建」部分記載：其他：『一、二樓內梯增建已恢復』，該處並有盧梅枝及被告高祺智之簽名(下稱系爭說明書)。被告等就系爭樓梯增建涉及使用執照變更及其回復原狀部分須委請建築師簽訂施工並再次申請使用執照變更等情事，應事先調查清楚並據實告知原告，被告等顯已違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4款規定

之提供及告知義務，亦違反民法第567條第1、2項之據實報告義務及調查義務。且被告等於執行仲介過程中顯有故意隱匿或過失未注意致原告受損害之情事。原告得依民法第226、256條、259條及第227條規定請求解除系爭房地之仲介服務契約，被告等應返還仲介服務報酬124,000元。依民法第184條第1項及第188條、消費者保護法(下稱消保法)第7條第1、3項及第51條規定，提供服務之經營者，應就其「服務」所造成消費者或第三人之損害，負連帶賠償責任，其服務之內容及程度依消保法施行細則第5條第2項第2款應以該服務可期待之合理使用或接受為判斷依據。被告等未盡調查及據實告知之義務，使原告受有自簽約起迄今仍無法使用系爭房屋之損害，得依法請求損害額三倍之懲罰性違約金，縱係因過失所致，亦應賠償以損害額一倍之懲罰性違約金。原告暫以損害額一倍之懲罰性違約金124,000元先為一部請求。原告所受之損害如下：㈠系爭房屋無法居住使用：系爭房屋交屋日期為107年7月27日，出賣人盧梅枝申請使用執照變更日期為108年7月8日，相距有近一年之時間。㈡盧梅枝迄今仍未施工完竣：其雖已提出使用執照變更申請手續，然工務局已於108年9月19日通知須由簽證建築師針對建築物現況結構安全及施工狀況說明並提報工務局。惟經工務局於108年11月6日、12月20日及109年2月3日三次函覆，均記載盧梅枝尚未委請建築師施工修繕完竣並向工務局提出簽證表及監造說明書。㈢原告迄今仍無法居住使用系爭房屋：該屋本係為結婚作為新居使用，依民法第765條對所有權權能之規定，原告自買受系爭房屋並完成交屋後，因出賣人遲遲未能將瑕疵修繕完成，迄今未能入住並使用房屋，僅能與父母共住於其等之租賃房屋，原告對系爭房屋之使用、收益權已受有損害。就證人蘇國樑技師於本院109年7月28日言詞辯論筆錄之證述，雖就系爭房地之外牆、樑、柱部分以目視外觀方式確認無損壞。惟就系爭樓板之結構安全部分，因地板已以木板釘上，無法以外觀目視方法確認結構是否安全。既無法以外

觀目視方式確認，卻證稱系爭建物無結構安全之問題，自相矛盾，顯不可採。又其事實上未就系爭樓梯樓板拆除及回復之結構安全進行任何確認及鑑定。本件有臺灣高等法院99年上字第647號相類似判決可參。並聲明：被告等應連帶給付原告248,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；原告願供擔保請求宣告准許假執行。

二、被告答辯、聲明：依不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書及系爭契約之整體性質、民法居間法律關係，雙方應屬「委託」、「居間」之法律關係。參照臺灣高等法院97年度上易字第985號判決，居間人之報酬請求權於契約成立時即得請求，原告於與盧梅枝簽立系爭契約，是因被告永慶房屋之媒介而居間成立，自得向原告請求報酬。參照最高法院42年台上字第865號判例、系爭說明書【三、重要注意事項、第9點】、【五、一般注意事項、第3點】約定，就系爭樓梯是否回復原狀，係由最瞭解房地狀況之前屋主盧梅枝於標的物現況說明書上勾選「是」。被告高祺智雖以不動產仲介為營業，然未具專業建築事項鑑定之相關專業，對於不動產現況之調查應以肉眼觀察已足。系爭房地增建回復處既經盧梅枝回復原狀在先，實難苛責被告高祺智將之拆除加以檢查，且已依內政部規定進行相關調查並告知，並無悖於不動產經紀業管理條例第24-2條第1項第3、4款及民法第567條第1、2項之情。據證人蘇國樑於109年7月28日之證述，系爭房地自委託銷售起，系爭樓梯即已修復並全面裝潢完畢，難認被告高祺智未盡善良管理人注意義務。被告等為不動產交易之專家而非專業之鑑定人，尚難要求對於隱藏之瑕疵具專業調查、檢測或鑑定之能力，如就物的性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即未違居間人之調查、報告義務及善良管理人注意之義務。又被告非企業經營者，原告以消保法第7條第1、3項及第51條為請求權基礎，恐有違誤。系爭契約業經被告詳細解說，且原告已詳細審閱系爭說明書及附件資

料，有原告之親筆簽名足稽。原告自始知悉系爭房地有內梯增建並已回復原狀，且其亦無法用目視方式發見系爭房地有隱藏之瑕疵及賣方是否有申請變更使用之用途。原告於109年6月19日辯論庭未就系爭房地有何客觀目視即可發現之瑕疵及被告高祺智確有明知瑕疵仍仲介買賣之部分加以舉證。原告於本院108年度他調字第557號與盧梅枝達成和解，並已獲償10萬元。至盧梅枝拆除系爭樓梯時，有無向工務局申請使用執照變更，非被告等得置喙。原告就其所受損害均屬與盧梅枝間，被告等無權要求或逼迫盧梅枝進行使用執照之變更或施工修繕。並聲明：如主文，如受不利判決願供擔保請免假執行。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：原告於107年5月29日委由被告永慶房屋居間仲介，服務人員為被告高祺智，購買第三人盧梅枝所有之系爭房地，並簽訂系爭契約。原告已支付系爭房地之全部買賣價款，並於同年7月27日完成交屋(本院卷第17-69頁)。原告給付被告永慶房屋服務費報酬124,000元。原告與盧枝梅於108年4月7日以108年度他調字第557號調解事件調解成立，調解內容為：第一項：原告應就附件(原調解書附件)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(執照號碼如原調解書)；第二項：盧梅枝應於原告簽署使用執照變更申請使用同意書之同時給付本人10萬元；第三項：盧梅枝應於原告簽署上開同意書後一個月內，向工務局提出使用執照變更申請，並應符合建築法規(本院卷第105頁)。

(二)爭執事項：被告有無違反消費者保護法第7條第1、3項之規定或有債務不履行的情事而應就原告本件的請求負責?

1. 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26條第2項固定有明文。而從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其

提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險，消保法第7條第1項亦有規定，依此規定，商品製造人責任成立之原因，在於：商品或服務具有安全上或衛生上之危險。又商品製造人責任與一般之侵權行為責任，在歸責之論斷上最大的差異，在於前者僅須就商品或服務具有危險之客觀事實的存在，即足以論斷是否成立，而不去考慮發生危險之行為是否具有可歸責性（即故意或過失），故只須商品或服務於客觀上具有此危險，因而致他人於損害，即足以形成責任，此乃各國商品製造人責任法之通例。而何謂「具有安全或衛生上之危險」，消保法中並未設定義性之規定，惟依同法施行細則第5條第1項規定：「商品於其流通進入市場，或服務於其提供時，未具通常可合理期待之安全性者，為本法第七條第一項安全上或衛生上之危險，但商品或服務已符合當時科技或專業水準者，不在此限」，可知：論斷商品或服務是否具有安全或衛生上之危險，係以商品流通市場時或提供服務時定之。依上說明，如果仲介公司或其所屬仲介人員提供仲介服務時，該服務已經符合當時相當的專業水準及合理的期待，即難認定仲介公司或其所屬仲介人員違反消費者保護法第7條第1項的規定，並因違反該規定而應依同條第3項規定對消費者負損害賠償責任。

2. 關於原告主張系爭房屋地板未依規定復原的瑕疵部分，依消保法第7條之1第1項之規定，應由被告負舉證責任，而依被告所聲請的證人蘇國樑(即受被告委託於簽訂系爭契約前至系爭房屋現場勘查評估之土木技師)到庭具結證稱：「(問：提示79-88頁照片，該房屋是否曾委任你現況勘查評估？)答：是。」、「(問：在當天現場勘查時，現場狀況有無客觀上目視即可發現瑕疵？)答：外表看不出來，因為當時已經裝潢起來，木板已經釘上去了。」、「(問：當天勘查後情形，是否會影響系爭房屋結構安全？)答：我們做鑑定而言，確定外牆及柱有無受損情形，若沒有，就可以確定結構可以說是安全的。如果，如果板或樑有受損，載重超過容許

應力範圍，會有變形，可目視得知，可是當天，並沒有以上情形，基本上結構是安全。」、「(問：關於證人所述，勘查當日房地已經全面裝潢，技師可否在不拆除裝潢或拆除一二樓間木板狀況，瞭解一二樓樓板狀況？)答：一定要拆除裝潢，二樓地板或一樓頂板，方可得知。」(本院卷第228-229頁)等情，可以認定系爭房屋在簽訂系爭契約時或之前於證人鑑定時，自外觀上，專業的土木技師並無法查知原內梯位置的復原有未依法律規定的瑕疵，且並無結構安全的問題，依此，即難認定被告有何違反消保法第7條第1項之情事，則原告主張被告應依同條第3項、第51條規定賠償原告，即難採取。原告雖主張證人上述證言先稱無法以外觀目視方式進行確認，又稱系爭建物無結構安全之問題，自相矛盾；事實上證人未就系爭建物之一、二樓樓板拆除及回復部分之結構安全進行確認及鑑定云云，但因與證人已經明白證述無法以外觀察知原告本件主張的瑕疵及確實已就系爭房屋鑑定等證言不相一致，原告此部分關於證人證言的彈劾，尚難採取。

3. 此外，因原告另依民法第567條第1、2項、第226、256條、259條、第227條、第184條第1項及第188條等規定主張，就此部分，仍應分就原告所提證據，說明無法成立債務不履行及侵權行為的原因如下：關於原告所提的台北縣政府工務局使用執照存根（本院卷第71-73頁）、台北縣政府工務局變更使用執照存根（本院卷第75-77頁），至多僅能證明簽訂系爭契約以前，被告有知悉的可能，關於判斷被告所提供的服務是否具有可合理期待的安全性，仍應以系爭契約簽訂時的房屋現狀，做為認定的標準。而原告所提的照片資料（本院卷第79-93頁），其中瑕疵照片的顯示，是撬開地板後才能看到，並不能僅以該撬開地板後的狀況，反推系爭契約簽訂時，被告依一般可合理期待的注意，就能夠注意到該瑕疵。至於原告另外提的、新北市政府工務局陳情案件回復表（本院卷第95-98頁）、另案起訴狀（本院卷第99-103頁）、調

解筆錄（本院卷第105-107頁）、新北市政府工務局函（本院卷第109-111頁）、工務局108年11月6日函（本院卷第179頁）、108年12月20日函（本院卷第181頁）、109年2月3日函（本院卷第183頁）等，均僅係原告於交屋後發現系爭房屋上述瑕疵所做的措施，僅可認定可歸責於出賣人盧梅枝，無法反推認定系爭契約簽訂當時，被告所提供的服務未具備一般可合理期待的安全性。另原告所提租約（本院卷第185-192頁）、新北市政府109年6月19日新北府工使字第1091135724號函（本院卷第235頁）、新北市政府工務局109年6月29日新北工建字第1091185082號函（本院卷第237頁）、新北市政府109年7月1日新北府工使字第1091213176號函（本院卷第239頁）、新北市政府109年7月8日新北府工使字第1091269101函（本院卷第241頁）、新北市政府工務局109年7月22日新北府工使字第1091374726函（本院卷第243頁）等，僅足以證明盧梅枝並未確實履行調解筆錄的內容，難以做為有利於原告主張認定的依據。而原告所提出的台灣高等法院99年上字第647號民事判決（本院卷第167-177頁），基本事實和本件被告簽訂系爭契約前曾委託土木技師即到庭證人蘇國樑為鑑定的情形並不相同，自無法抽象的引用該判決做為有利於原告的認定。依上，原告主張被告債務不履行、侵權行為並請求返還仲介報酬及賠償損害，亦有誤會，而難採取。

四、綜上，原告依民法第567條第1、2項、第226、256條、259條、第227條、第184條第1項及第188條；消保法第7條第1、3項、第51條請求被告連帶給付248,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並無理由，應駁回。又原告本訴已經駁回，假執行聲請已失依據，應併駁回。

五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提證據，經審酌後不影響上述認定，故不逐一詳論。

六、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　27　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　翁挺育