臺灣高等法院民事判決

112年度消上字第5號

上　訴　人　陳威廷
000000000000000000
訴訟代理人　黃啟銘律師
上　訴　人　吳羽傑
000000000000000000
訴訟代理人　蘇隆惠律師
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　倪華德
被 上訴 人　江彥霆
000000000000000000
　　姜忠華
　　陳宏輝

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人陳威廷、吳羽傑對於中華民國112年1月31日臺灣士林地方法院111年度消字第2號第一審判決，各自提起上訴，本院於112年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人陳威廷第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上訴人吳羽傑應給付上訴人陳威廷新臺幣貳萬伍仟玖佰貳拾伍元，及自民國一一0年十二月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、上訴人陳威廷其餘上訴及上訴人吳羽傑之上訴均駁回。

四、廢棄改判部分之第一審訴訟費用，由上訴人吳羽傑負擔。第二審訴訟費用，關於上訴人陳威廷上訴部分，由上訴人吳羽傑負擔百分之三，餘由上訴人陳威廷負擔；關於上訴人吳羽傑上訴部分，由上訴人吳羽傑負擔。

事實及理由

一、被上訴人江彥霆、姜忠華、陳宏輝（各稱其名，下合稱江彥霆等3人）經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人陳威廷（下稱其名）之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、陳威廷主張：伊經被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）士東直營店經紀人員即江彥霆、天母圓環直營店經紀人員即姜忠華、陳宏輝（下合稱永慶房屋等4人）居間仲介向對造上訴人吳羽傑（下稱其名）購買門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋）與坐落基地同區天母段四小段415地號土地（應有部分639/10000，與系爭房屋合稱系爭房地），並與吳羽傑於民國110年2月27日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約，另含增補契約），約定價金為新臺幣（下同）2,250萬元，迄同年0月間依約給付買賣價金及辦理交屋完畢。嗣伊於裝修時，發現系爭房屋頂板樑柱有多處混凝土掉落，鋼筋裸露、斷裂及嚴重鏽蝕，系爭房屋亦曾有多處滲漏水及頂板大範圍修補痕跡，經台北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）鑑定系爭房屋氯離子含量平均值為1.0748kg/m³，超出現行國家標準值0.15kg/m³、系爭契約約定標準值0.6kg/m³甚多。吳羽傑、永慶房屋等4人明知系爭房屋有上開瑕疵，且上開瑕疵已嚴重損害房屋結構、居住安全，竟未據實告知，致伊無法獲知真實屋況而購買系爭房屋，受有財產上損害，遂於110年10月15日以存證信函向吳羽傑為解除系爭契約之意思表示。爰依附表一所示請求權，求為命如附表二「原審訴之聲明」欄所示之判決（原審為陳威廷一部勝、敗之判決，即判命吳羽傑應於陳威廷將系爭房屋回復原狀之同時，給付陳威廷2,250萬元本息，並為准、免假執行之宣告，另駁回陳威廷其餘之訴及假執行之聲請。陳威廷就其敗訴部分全部聲明不服。吳羽傑就敗訴部分提起上訴）。上訴聲明如附表二「本院上訴聲明」欄所示。答辯聲明：吳羽傑之上訴駁回。

三、吳羽傑、永慶房屋等4人方面：

㈠吳羽傑則以：陳威廷於簽約前已至系爭房屋詳細檢查，並充分了解不動產說明書及產權相關資料，永慶房屋亦主動告知系爭房屋疑似傾斜、外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌等情，陳威廷為此與伊簽訂增補契約，同意由其自行修復並負擔修繕費用，免除瑕疵擔保責任；又陳威廷雖主張系爭房屋頂板樑柱有多處混凝土掉落，鋼筋裸露、斷裂及嚴重鏽蝕、頂板大範圍修補痕跡等情，然上開瑕疵究否原有存在或裝修拆除工程所造成，已有疑義，且位於室內裝潢頂板內部，肉眼不易查知，並非故意不告知上開瑕疵，況系爭房屋屋齡已40餘年，其理應知悉應依通常程序從速檢查系爭房屋有無上開瑕疵，惟交屋前伊未曾接獲原告通知，今雙方既已交屋完畢，危險即移轉由陳威廷承擔，且台北市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定報告書說明上開瑕疵並未影響結構安全，亦未達立即危險之情況，伊不負有瑕疵擔保責任；又氯離子含量檢測部分，雙方前已共同指定由土木技師公會負責鑑定，且鑑定結果顯示系爭房屋氯離子含量未超過標準值，然陳威廷竟自行向結構技師公會申請鑑定，顯違反系爭契約約定之檢測程序，陳威廷自不得以結構技師公會出具之鑑定報告書主張解除系爭契約；退步言，倘陳威廷仍執意主張解除系爭契約，須先將系爭房屋回復至交屋前之原狀等語，資為抗辯。答辯聲明：陳威廷之上訴駁回。吳羽傑上訴聲明：㈠原判決不利吳羽傑部分廢棄。㈡上開廢棄部分，陳威廷在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡永慶房屋則以：伊於交屋前已將系爭房屋外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌等情事告知陳威廷，亦數次陪同陳威廷至系爭房屋勘查，並無故意隱瞞屋況；另設計師處理費、拆除費用、浴室漏水修繕費用、鑑定費用、租金等係陳威廷自行與第三人締結法律關係所應負擔之對價，與伊提供之仲介服務行為無相當因果關係，自無侵權行為及不完全給付可言等語，資為抗辯。答辯聲明：陳威廷之上訴駁回。

㈢江彥霆等3人均未於言詞辯論期日到場，亦未以言詞或書狀為任何聲明或陳述。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第4890頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

㈠陳威廷由江彥霆等3人居間仲介向吳羽傑購買系爭房地，並於110年2月27日簽訂系爭契約，約定價金為2,250萬元，另因永慶房屋告知系爭房屋外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌，陳威廷與吳羽傑再簽訂增補契約，迄於同年5月19日給付買賣價金及辦理交屋完畢，有系爭契約、增補契約可參（見原審卷一第28至104、276頁）。

㈡兩造合意由土木技師公會鑑定氯離子含量標準，有110年7月2日北土技字第1102002722號鑑定報告書可參（見原審卷一第282至292頁）。

㈢陳威廷於110年8月20日再將系爭房屋委由結構技師公會鑑定氯離子含量標準，鑑定費用由永慶房屋支付，有結構技師公會鑑定報告書、LINE對話記錄可參（見原審卷一第294至301頁、卷二第18至21頁）。

㈣陳威廷委任律師於110年10月15日寄發存證信函為解除系爭契約之意思表示，有存證信函可參（見原審卷一第130至134頁）。

㈤陳威廷因購買系爭房屋，已繳納規費5萬2,648元、業務費用1萬7,000元、保險費1,974元，合計7萬1,622元予福正地政士聯合事務所（下稱福正事務所），有福正事務所客戶核對明細清單、112年5月24日福正總112字第003號函（見原審卷一第136頁、本院卷一第147頁）。

五、本院得心證之理由

㈠陳威廷得否解除系爭契約，吳羽傑得否為回復原狀之同時履行抗辯？

1.依系爭契約第13條第2項第1款約定：「簽定不動產買賣契約後甲方（即陳威廷）得自費並請求乙方（即吳羽傑）配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指

定……檢測結果之平均值符合解約條件，即建物建築完成日期在民國84年6月30日（含）當日以前者，約定為0.6kg/m³（不含）以上；該日期以後者，約定為0.3kg/m³（不含）以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應退還甲方已付之買賣價款」（見原審卷一第34頁）。查系爭房屋經結構技師公會派人取樣，進行混凝土水溶性氯離子含量試驗後，試體平均值為1.0748kg/m³等情，有結構技師公會鑑定報告書可參（見原審卷一第106至129頁、外放卷），系爭房屋建造完成日為67年12月20日（見原審卷一第56頁），已明顯高於系爭契約前開約定數值。

2.吳羽傑辯以其與陳威廷雙方已指定由土木技師公會負責鑑定，陳威廷卻自行向結構技師公會申請鑑定，違反系爭契約第13條第2項第1款約定云云。惟查：

⑴觀諸證人即永慶房屋總公司法務人員邱瑞文以LINE向陳威廷表示：「跟您報告如下：1.賣方同意再做檢測，並表示如時間確定煩請提前告知，他會到場。……」、「這個協議我剛才有大致跟許律師說過。款項屆時我們公司直接匯給公會……」（見原審卷二第18、20頁），邱瑞文就此以及鑑定內容等節，於本院審理時證稱：對話內容是正確的。陳威廷要做檢測，伊亦請廠商去看漏水問題。伊再通知吳羽傑要做檢測氯離子含量和漏水檢測，時間也有告知。結構技師公會之建築物調查會勘紀錄表（下稱會勘紀錄表）下方表格是伊、陳威廷、江之柔的簽名沒錯。一開始只有樑柱的檢測點，後來才增加共7個點，挖的時候伊等都知道，有看到等語（見本院卷一第129至131頁），足認陳威廷固依系爭契約第13條第2項第1款約定，與吳羽傑共同協議，由陳威廷自費委由土木技師公會就系爭房屋氯離子含量進行檢測，但事後吳羽傑仍同意陳威廷再次申請鑑定之要求，並由永慶房屋應允負擔該筆鑑定費用，並有陳威廷與永慶房屋簽署之協議書可佐（見原審卷二第30頁）。至邱瑞文證稱：吳羽傑表示房子已經交給陳威廷，陳威廷要檢測是他自己的事情，因為有

涉及滲漏水，吳羽傑表示要檢測當天他會派人過去看。LINE上「賣方同意再作檢測」，伊只是應陳威廷要求用文字回答，才簡單編輯後發出，所以後面有提到「您哪時方便，我再撥給您」吳羽傑並未與陳威廷合意變更系爭契約第13條第2項關於採樣點只限於樑柱之約定云云（見本院卷一第130至131頁）。然揆諸如附表三所示邱瑞文與陳威廷間之LINE對話內容，可知邱瑞文再以電話與陳威廷說明事項，乃針對檢測費用負擔，及簽署上開協議書部分為討論，並非吳羽傑不同意再行鑑定之事。由此益徵邱瑞文上開證詞，顯係避重就輕之詞，無足憑取。

⑵證人即結構技師公會鑑定技師邱輝煌就系爭房屋氯離子含量之鑑定過程等節，於本院審理時證稱：結構技師公會於110年9月10日寄發會勘通知給陳威廷、吳羽傑、永慶房屋，通知三方將於同年月16日就系爭房屋氯離子含量鑑定案進行現場會勘。會勘紀錄表簽名者有永慶房屋的人，還有一個女生，伊記得她有講是代表賣方，陳威廷是買方。原本伊規劃是要檢測5個點，但當場三方協商並簽名增加2點，過程中伊記得永慶房屋有提出5個點不夠要增加，後來這7個點三方並沒有爭執，三方就在樓梯間簽名確認並就費用負擔確認。採樣7點之採樣位置是以伊專業來取樣，以平均分佈取樣為原則，三方沒有人對取樣位置有意見。鑑定報告第2頁載明「當日委任人及相關人員同意增加2處取樣及混凝土水溶性氯離子含量試驗」等語，是經三方簽名同意。會勘紀錄表上勾的位置是頂板，現象都是混凝土剝落，備註寫「鋼筋生鏽」是指常態判斷是有氯離子含量過高的可能性，所以須額外再進行鑽心取樣，及容易取得的試體，樑的鑽心取樣4處，3處是直接剝落取樣，帶回實驗室磨成粉末，來證明是否氯離子過高，最後可以驗證鋼筋生鏽與氯離子過高的數據是一致的。會勘紀錄表內有關八張拍照的現場紀錄，有請三方過目簽名，伊是最後簽名的人。混凝土掉落現場有可能是鋼筋生鏽，所以會勘紀錄表才會記明鋼筋生鏽，作為研判的

一種標準，配合實驗數據的說明，最後結論是混凝土掉落原因是鋼筋生鏽，鋼筋生鏽會膨脹，會把混凝土保護層往外擠壓，擠壓後會造成混凝土保護層掉落或凸起的情形。混凝土裡面氯離子含量不是全部很平均分佈，所以必須要取5或7個地點，再來取平均值等語（見本院卷一第192至198頁），復有結構技師公會提出記載「經現場協調增加兩處S-6、S-7之頂板樣本，其增加費用由永慶房屋仲介支付」等語之三方同意書（下稱系爭同意書）及檢測點附卷可參（見本院卷一第221、223頁），永慶房屋對此並無爭執（見本院卷一第233頁）。是吳羽傑同意再行鑑定後，江之柔即代表其到場參與邱輝煌就系爭房屋之檢測採樣，亦知悉採樣點增加至7處，過程中並無異議，且在會勘紀錄表及同意書上簽名確認，堪以認定。陳威廷主張其已與吳羽傑重新合意委由結構技師公會為氯離子含量檢測，並取樣7處檢測點為準等語，應為可取。

⑶至吳羽傑辯以江之柔沒有被授權出席氯離子含量檢測云云，查證人江之柔於本院審理時固證稱：伊受僱於吳羽傑，110年9月16日參加會勘，主要去看漏水，吳羽傑跟伊說他房子有漏水，請伊去現場幫忙看一下有無問題。伊代表吳羽傑，與永慶房屋協助查看漏水事項，過程中完全沒有提到氯離子，伊只聽到是漏水，從頭到尾都沒有聽聞檢測點。伊懷疑會勘紀錄表上的簽名不是伊簽的。系爭同意書則確實是伊簽名，伊有確認費用是永慶房屋要支付。伊在場差不多20分鐘等語（見本院卷一第234至240頁）。然揆之系爭同意書，僅有短短三行字，其上未記載任何「漏水」相關事宜之隻字片語，且經本院當庭比對會勘紀錄表會勘人員欄位與系爭同意書「江之柔」手寫筆跡，其書寫外型、結構、筆順等，應屬相符（見本院卷一第242頁），足見江之柔確有在會勘紀錄表上簽名。衡諸江之柔大專畢業及工作18年之學經歷（見本院卷一第242頁），其代表吳羽傑到場參與會勘，會勘紀錄表及系爭同意書之內容尚非難以理解，其願在該等文書上簽

名，理應知悉且同意；況邱瑞文已有將進行氯離子含量和漏水檢測等事項事先通知吳羽傑，業如前述，則江之柔代表吳羽傑到場會勘，在場長達20分鐘，對於現場鑑定人邱輝煌說明檢測採樣狀況，不可能毫無知悉。是江之柔上開證言，應係迴護吳羽傑所為，自不足採信。又江之柔證稱：平常工作上，吳羽傑請伊幫忙外出處理事務，並沒有出具授權書。伊去現場查看，吳羽傑並沒有給授權書，伊亦沒有要求吳羽傑提供等語（見本院卷一第243頁），既然吳羽傑自陳其有授權江之柔處理漏水事宜（見本院卷一第243頁），且經本院認定其同意再做檢測，並接獲邱瑞文將於同日重為氯離子含量檢測之通知，則於同一時間、空間下，何以吳羽傑有授權江之柔處理漏水，卻未授權為氯離子含量檢測，實有違常理。從而，吳羽傑辯以江之柔未經授權處理氯離子含量檢測云云，不足憑取。

⑷依系爭契約第13條第2項第1款固約定：「檢測點以主建物之樑、柱等共取三個樣本為準」（見原審卷一第34頁）。惟吳羽傑已同意陳威廷重為氯離子含量之檢測，並同意結構技師公會採樣7處檢測點為準，既已取代上開約款之約定，是吳羽傑抗辯陳威廷違反前開約款云云，自非可取。

3.吳羽傑執土木技師公會鑑定報告書，辯以該鑑定報告書認「未超過現在規定的0.15kg/m^{3}之標準，當然更未超過民國84年0.6kg/m^{3}之標準，所以鑑定標的物不是高氯離子建築物」，且系爭契約約定檢測點以主建物之樑、柱等共取3個樣本為準，惟結構技師公會卻取樣編號5至7於頂板，與上開約款取樣位置不合，且取樣時間為110年9月16日，距交屋時間已近4個月，系爭房屋拆除裝潢後所留之結構體因長期曝露於外，可能發生質變云云。然查，邱輝煌於本院證稱：混凝土澆置時模板的構造是跟頂板樑柱一起用模板包覆，再將混凝土由頂板樑柱澆置入模板內，所以頂板樑柱是一體成型的，是同一批混凝土材質。樑因為鋼筋關係，從側面鑽取混凝土不會傷害到鋼筋，柱子不能鑽，因為鋼筋太密，會鑽斷

鋼筋。混凝土裡面氯離子含量，不是全部很平均分佈，所以必須要取5或7個地點，再來取平均值。採樣7點比較準確，因為分佈的不平均，需要愈多點來平均確認。伊不認為曝露在空氣中含有鋼筋外露的混凝土時間長達4個月，會讓其氯離子含量升高或降低等語（見本院卷一第196、197、199頁）。衡諸系爭房屋結構體施作時，頂板樑柱係一體成型，並採用同一批混凝土，則取樣頂板、樑、柱處並無差異，且觀諸土木技師公會鑑定標的物亦是採客廳、房間及浴廁等位置的頂板部分（見原審卷一第286頁），吳羽傑就此並未爭執，則吳羽傑執結構技師公會採樣位置，不符合系爭契約僅採樣樑、柱約定，並憑空推測鋼筋外露近4個月會造成氯離子含量升高云云，自非可取。

4.吳羽傑又辯以陳威廷理應從速檢查系爭房屋有無瑕疵，惟交屋前未曾接獲通知，現已交屋完畢，危險移轉由陳威廷承擔云云。惟查，雙方不爭執系爭房屋於110年0月間交付予陳威廷，嗣後陳威廷因整修系爭房屋，發覺混凝土掉落、鋼筋裸露、斷裂及鏽蝕，遂於同年8月20日委由結構技師公會進行檢測（見不爭執事項㈢），始知系爭房屋有混凝土氯離子超標之瑕疵，嗣於同年10月15日向吳羽傑寄發存證信函解除契約（見不爭執事項㈣）。觀諸陳威廷於裝修過程中始發覺系爭房屋為海砂屋，距離交屋尚不足4月，並未明顯異於一般購屋常情，且發覺後旋即告知吳羽傑此事，並經吳羽傑、永慶房屋同意在為氯離子含量檢測，實難認有怠為通知之情形。何況，系爭契約第13條第2項第2款約定：「本買賣標的建物無論甲方於交屋前有無辦理氯離子含量檢測，乙方均應依民法負瑕疵擔保責任」（見原審卷一第34頁）。是縱令陳威廷於交屋後始辦理氯離子含量檢測而得知系爭房屋氯離子超標，吳羽傑仍不能免除瑕疵擔保之責，故陳威廷依系爭契約第13條第2項第1款、第3款約定、民法第359條規定，解除系爭契約，請求吳羽傑返還買賣價金2,250萬元，自為可取。吳羽傑抗辯業已交屋，危險已移轉予陳威廷云云，則非

可取。

5.按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受領之物，應返還之，為民法259條第1款所明定。又損害賠償之目的，在於填補所生之損害，其應回復原狀者，並非原來之狀態，而係應有狀態。而當事人因契約解除而生之相互義務，依民法第261條準用同法第264條規定，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。吳羽傑抗辯系爭房屋業已交付予陳威廷，屋內設備亦遭拆除，陳威廷如解約應回復原狀等語（見原審卷一第270頁）。查系爭契約既經陳威廷合法解除，揆諸前開說明，其亦負有回復原狀之義務，且與吳羽傑所負返還買賣價金2,250萬元之義務，互為對待給付之關係。是吳羽傑以陳威廷上述回復原狀返還之義務為同時履行之抗辯，即為可取。至吳羽傑辯以陳威廷應回復其於110年5月19日交屋現況（交屋現況照片見本院卷二第302至333頁）云云，惟承如前揭說明，陳威廷所應回復原狀者，並非原來之狀態，而係應有狀態，即系爭房屋現有狀態，併予敘明。

㈡陳威廷得否請求吳羽傑給付7萬1,622元本息？

依系爭契約第12條第1項係約定「甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費」（見原審卷一第33頁）。是一方違約後，經他方解除契約後，由違約之一方負擔所有稅費。陳威廷業已支付7萬1,622元（含規費5萬2,648元、業務費用1萬7,000元、保險費1,974元），為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤）。細繹規費費用明細表，其中土地、建物印花、契稅，共計2萬5,925元（計算式：15,452+171+10,302＝25,925）乃為稅費，依上開約款，陳威廷自得請求吳羽傑負擔，逾此部分，則非可取。

㈢陳威廷得否請求永慶房屋等4人連帶返還仲介報酬4萬元本息？

1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條前段定有明文。次按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項亦有明定。陳威廷主張永慶房屋等4人未誠實告知系爭房屋有滲漏水情形，亦未依不動產說明書（壹、產權調查表中六、其他注意事項），就「有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測」敘明原因，處理委任事務自有過失，請求返還仲介報酬4萬元等節，故居間人是否違反上開忠實義務，自應由陳威廷就此有利之事實負舉證之責。

2.陳威廷固執其配偶與承租客林小姐之LINE對話，主張除姜忠華等人告知外牆漏水外，尚有7處漏水，林小姐並有告知仲介人員云云，並提出漏水位置圖、上開LINE對話紀錄及陳威廷配偶與林小姐間之對話譯文為佐（見原審卷一第310至314頁、本院卷一第423至433頁），為永慶房屋所否認。查陳威廷曾親自前往看屋確認外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌情事，有增補契約可參（見原審卷一第276頁），當時並未發現有另有上述7處漏水情形，自難認江彥霆等3人僅憑仲介專業即應注意而未注意查知除外牆滲漏水、浴室外牆壁癌以外瑕疵，且陳威廷亦未舉證證明租客林小姐確有告知仲介人員有多處漏水之情，從而，自難以陳威廷事後委請駿瑩工程實業有限公司修繕漏水之報價單、平面圖及照片（見本院卷一第345至389頁），遽認江彥霆等3人有違反對於陳威廷之忠實義務或善良管理人注意義務。次查，江彥霆等3人已將系爭房屋未曾做過氯離子含量、輻射屋含量檢測，告知陳威廷並記載於不動產說明書產權調查表內（見原審卷一第102頁），並未違反告知義務，至於吳羽傑未施作上開檢測之原因為何，非江彥霆等3人所能置喙，亦非渠等告知義務之範疇。是陳威廷未能證明江彥霆等3人有民法第571條前段所定行為，其請求返還仲介報酬4萬元本息云云，自非可取。又

永慶房屋依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定負連帶賠償責任，應以江彥霆等3人就執行仲介事務之處理有故意或過失者為要件。陳威廷既不能證明江彥霆等3人處理仲介事務上有何故意、過失，則其依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求永慶房屋與江彥霆等3人負連帶賠償責任，亦非可取。

㈣陳威廷得否請求永慶房屋給付懲罰性賠償金20萬元本息？

按提供服務之企業經營者，於提供服務時，應確保該服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，違反此規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，消費者保護法第7條第1項、第3項前段固有明文。永慶房屋雖為經營不動產仲介服務之企業經營者，惟其製作之不動產說明書已詳載相關交易資訊，陳威廷未能舉證證明永慶房屋提供之服務不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，其依消費者保護法第7條第1項、第3項規定，請求永慶房屋負損害賠償責任，即非可取。又消費者保護法第51條第1項規定，依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者固得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金。然陳威廷既不能證明永慶房屋有故意隱匿外牆以外之漏水、未告知吳羽傑未進行氯離子含量檢測之原因等交易資訊，難認陳威廷因永慶房屋之故意行為致受有仲介費之損害，則陳威廷依消費者保護法第51條第1項規定，請求永慶房屋給付按仲介費5倍計算之懲罰性違約金20萬元本息云云，亦非可取。

㈤陳威廷得否請求吳羽傑、永慶房屋等4人就74萬1,500元本息，負不真正連帶責任？

1.按債務不履行時債務人應負損害賠償責任者，係以有可歸責之事由存在為要件；又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。

2.陳威廷依民法第184條第1項前段、第185條、第188條第1項

本文、第227條、第260條規定，主張吳羽傑與永慶房屋等4人應就其支付設計師處理費10萬元、拆除費用19萬1,000元、浴室漏水修繕費3,500元、土木技師公會鑑定費用5萬2,000元、SGS氯離子鑑定費2,500元、租金損失19萬2,500元、精神慰撫金20萬元，共計71萬4,000元，負不真正連帶責任云云（見原審卷一第20頁、第22頁）。惟查，陳威廷不能證明永慶房屋等4人有何故意或過失行為，業如前述。另瑕疵擔保責任不以出賣人有故意或過失為必要，雖吳羽傑應就氯離子含量超標一事依約負瑕疵擔保責任，但無證據證明其具故意或過失，自難令吳羽傑負侵權行為及債務不履行之損害賠償責任。況查，陳威廷請求之浴室漏水修繕費用，依照增補契約第4條約定，本應由其自行修繕（見原審卷一第276頁）；土木技師公會鑑定費用、氯離子鑑定費，依照系爭契約第13條第2項第1款約定，亦應由陳威廷自費支出（見原審卷一第34頁）。從而，陳威廷主張吳羽傑、永慶房屋等4人就74萬1,500元本息，負不真正連帶責任云云，非為可取。

㈥末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查陳威廷請求吳羽傑給付2萬5,925元，係屬未定給付期限之金錢債權，則其加計自起訴狀繕本送達翌日即110年12月15日（送達證書見原審卷一第156頁，110年12月13日寄送，吳羽傑於同年月14日領取）起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

六、綜上所述，陳威廷㈠依系爭契約第13條第2項第1款、第3款約定、民法第259條第2款、第359條規定，請求吳羽傑返還買賣價金2,250萬元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另吳羽傑就上開請求為同時履行之抗

辯，陳威廷應就此部分並為對待給付、㈡依系爭契約第12條第1項約定，請求吳羽傑給付2萬5,925元，及自110年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此所為請求為無理由，不應准許。從而，原審就上開㈡應准許部分，為陳威廷敗訴之判決，尚有未洽，陳威廷指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至上開㈠准許部分，及原審駁回陳威廷其餘請求部分及假執行之聲請，即無不合，吳羽傑、陳威廷分別執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件陳威廷之上訴為一部有理由、一部無理由，吳羽傑上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　16　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　古振暉

法　官　汪曉君

正本係照原本作成。

上訴人陳威廷不得上訴。

上訴人吳羽傑如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　113　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　戴伯勳

附表一：（金額：新臺幣，下均同）

編號	請求權基礎
1.	對吳羽傑
	⑴系爭契約第12條第1項約定，請求返還稅費7萬1,622元。 ⑵系爭契約第13條第2項第1款、第3款約定、民法第259條第2款、第359條規定，請求返還2,250萬元。 ⑶民法第227條、第260條，請求給付74萬1,500元（與永慶房屋等4人間為不真正連帶）。
2.	對永慶房屋等4人
	⑴民法第571條前段（見本院卷第188頁）、不動產經紀業管理條例第26條第2項，請求連帶返還4萬元仲介費用。 ⑵民法第227條、第184條第1項前段、第185條、第188條第1項本文，請求連帶給付74萬1,500元。
3.	對永慶房屋
	消費者保護法第7條第1項、第3項、第51條規定，請求給付懲罰性賠償20萬元。

附表二：

原審訴之聲明	本院上訴聲明
一、被告吳羽傑應給付原告買賣價金2,250萬元及自110年5月26日起至清償日止之遲延利息。 二、吳羽傑應給付原告7萬1,622元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 三、永慶房屋等4人應連帶給付原告4萬元；永慶房屋應給	一、原判決關於駁回陳威廷後開第二項之訴部分廢棄。 二、上開廢棄部分： ㈠吳羽傑應給付陳威廷7萬1,622元，及自起訴狀繕本最後送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。 ㈡永慶房屋等4人應連帶給付陳威廷4萬元；永慶房屋應

付原告20萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 四、吳羽傑應給付原告74萬1,500元，永慶房屋等4 人應連帶給付原告74萬1,500元及遲延利息，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被告為給付，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。 五、願供擔保請准宣告假執行。	給付陳威廷20萬元，及均自起訴狀繕本最後送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。 ㈢吳羽傑應給付陳威廷74萬1500元，永慶房屋等4人應連帶給付陳威廷74萬1500元，及均自民事起訴狀繕本最後送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如其中任一人為給付時，其他人於已給付之範圍內，免除給付責任。

附表三：陳威廷與邱瑞文LINE對話內容（見原審卷二第18至20頁）

發話者	
陳威廷	邱法務請問永慶這邊或者是賣方對於結構技師公會的費用負擔有任何結論嗎
邱瑞文	剛聯繫完。 我現在打給您方便嗎？
陳威廷	開會中方便先用文字表達嗎？
邱瑞文	跟您報告如下： …… 2.檢測費用部份，因檢測後不管結果如何，都會涉及到費用分攤的問題，不知道是否可以您們先支付，到時在一起討論怎麼分攤？

邱瑞文	您哪時方便，我再撥給您。有些可能口頭溝通比較清楚
陳威廷	邱法務請問現在方便嗎
邱瑞文	可以
陳威廷	（Voice call）
邱瑞文	方便撥給您嗎
	還是您下午哪時方便方便跟我說一下，我已經溝通好費用負擔部分，只是需要跟您確認一下協議書大致方向
	請問，您那邊有公會的帳號嗎
陳威廷	邱先生不好意思，今天會比較多。我請許律師跟您聯絡
邱瑞文	PO協議書
	這個協議我剛才有大致跟許律師說過。 款項屆時我們公司會直接匯給公會（如直接匯給您，會有被課所得稅的問題）。 要麻煩您，技師公會是不是有收據或是什麼單據作為支付憑證？
陳威廷	了解。謝謝。我等等傳帳戶給您。他們會寄收據