臺灣高等法院民事判決

113年度上字第115號

上訴人 吳金蓮

訴訟代理人 余席文律師

被上訴人 陳美麗

訴訟代理人 王耀星律師

被上訴人 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

被上訴人 陳泓宇

上二人共同

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年8月8日臺灣新北地方法院110年度訴字第1677號第一審判決提起上訴，本院於113年11月5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

一本件上訴人主張：伊於民國107年1月11日經被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶公司)及其受僱人經紀人營業員即被上訴人陳泓宇(下稱陳泓宇)仲介，以新台幣(以下同)2450萬元，向被上訴人陳美麗(下稱陳美麗)購買其所有位於鹿特丹特區(下稱系爭社區)公寓大廈(下稱系爭大樓)所在門牌新北市○○區○○路000號18樓房地，並於同年2月23日交屋(該房屋下稱系爭房屋)。嗣該特區管理委員會(下稱系爭管委會)於110年1月14日委請鑫邦機電行施作系爭社區公共區域消防管線更換工程，伊於110年2月4日上午11時經通知屋內漏水(下稱系爭漏水事故)，始發現系爭房屋自動消防撒水管外觀嚴重鏽

01 蝕，部分管段鏽穿(下稱系爭瑕疵)，無法再供火災時使用，欠
02 缺通常效用而有瑕疵，伊並受有該瑕疵修復費用及因該瑕疵所
03 受房屋污名化之交易減損至少127萬4490元，伊得依民法第227
04 條第1項準用第226條第1項、民法第359條、第179條、第360條
05 規定，擇一請求陳美麗賠償。而系爭社區自95年起迄至110
06 年，每年消防檢驗均不合格，甚至A-18(系爭房屋所屬樓
07 層)，更於97年許出現諸多消防相關缺失，多次遭新北市政府
08 消防局(下稱消防局)列管與裁罰，永慶公司、陳泓宇仲介系
09 爭房屋向伊收取報酬24萬5000元，未依其仲介專業調查、告知
10 系爭房屋前開瑕疵，並錯誤告知「本案同樓層或上下層樓梯間
11 有屋內灑水設備可使用」，違反不動產經紀業管理條例(下稱
12 經紀業條例)第24-2條第1款、第3款、第4款規定之保護他人法
13 律，致伊陷於錯誤買受系爭房屋，並受有修復系爭瑕疵費用及
14 系爭房屋因此所受之價值減損至少127萬4490元之損害，伊得
15 依民法第184條第2項、第188條第1項、第544條、經紀業條例
16 第26條第2項、消費者保護法(下稱消保法)第7條第3項、第5
17 1條之規定，請求永慶公司、陳泓宇連帶給付127萬4490元，並
18 與陳美麗負不真正連帶債務之責。又永慶公司乃企業經營者，
19 違反經紀業條例第24-2條之規定，未善盡查證與告知義務，致
20 伊買受系爭房屋而受有損害；且因該行為違反誠信原則，致出
21 賣人即陳美麗就系爭房屋受有客觀上顯不相當之價值利益，依
22 民法第571條規定，永慶公司不得向伊請求報酬，伊亦依消保
23 法第7條第3項、民法第544條之規定，請求永慶公司加倍賠付
24 伊修復消防設備費用及房屋價值減損至少127萬4490元及賠
25 償、返還伊已付之服務費用金各24萬5000元，合計176萬4490
26 元(計算式： $1,274,490 + \langle 245,000 \times 2 \rangle$)。爰求為命陳美麗應
27 給付伊127萬4490元本息；陳泓宇、永慶公司應連帶給付伊127
28 萬4490元本息；前2項給付，如任一人為給付，其餘於給付範
29 圍內，免除給付責任；永慶公司應給付伊176萬4490元本息之
30 判決(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上
31 訴)。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)陳美麗應給付伊127萬4

01 490元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
02 計算之利息。(三)陳泓宇、永慶公司應連帶給付伊127萬4490元
03 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
04 之利息。(四)前二項給付，如任一人為給付，其餘於給付範圍
05 內，免除給付責任。(五)永慶公司應給付伊176萬4490元及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
07 息。(六)願供擔保請准宣告假執行。

08 二陳美麗則以：否認系爭房屋交屋時，有上訴人所稱之消防管線
09 破損瑕疵存在；又上訴人因鑫邦機電行測試消防送水未施作止
10 水閥所造成之損害，與系爭房屋有無消防管線破損瑕疵無關
11 。上訴人執此所為請求，均屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲
12 明：上訴駁回。

13 三永慶公司、陳泓宇則以：否認系爭房屋交付上訴人時存有瑕疵
14 ，況系爭房屋之消防設施經賣主陳美麗簽名確認，且室內已見
15 完整撒水頭，陳泓宇非專業之鑑定人，尚難要求其對埋設樓板
16 內消防管線銹蝕之隱藏瑕疵，應具專業調查、檢測能力，自無
17 違反居間人調查及報告義務；又上訴人所主張為服務有瑕疵，
18 並無安全或衛生上之危險，無消保法之適用等語，資為抗辯。
19 並答辯聲明：上訴駁回。

20 四兩造不爭執事項(見本院卷第102-103、158頁)：

21 (一)上訴人於107年1月11日經永慶公司及受僱人經紀人營業員陳泓
22 宇仲介，以2450萬元，向陳美麗購買其所有位於系爭社區門牌
23 新北市○○區○○路000號18樓房地，並於同年2月23日交屋。

24 (二)永慶公司因仲介上訴人與陳美麗間系爭房屋及其坐落土地之買
25 賣，已向上訴人收取仲介報酬24萬5000元。

26 (三)系爭管委會於110年1月14日張貼公告，委請鑫邦機電行維修系
27 爭社區公共主幹管分管配置之灑水幹管分戶配管工程(見原審
28 卷一第49頁)(施作12、15、17、18樓)。

29 (四)上訴人因系爭漏水事故，另案請求系爭管委會、鑫邦機電行賠
30 償，案列臺灣新北地方法院110年度訴字第1510號案件(下稱
31 另案)審理，經一審判決後，當事人已提上訴，有該判決可憑

01 (見本院卷第321-352、386頁)。

02 五上訴人請求陳美麗給付部分：

03 上訴人主張陳美麗於107年2月23日交付系爭房屋予伊時，屋內
04 自動消防撒水管外觀嚴重鏽蝕，部分管段鏽穿，無法再供火災
05 時使用(並未主張系爭房屋公共區域之消防設備瑕疵，見本院
06 卷第300、232頁)，欠缺消防設備通常之效用，陳美麗應負瑕
07 疵擔保責任等情，並以系爭房屋所在系爭社區自95年起迄110
08 年，每年消防檢驗均不合格，更於97年許出現諸多消防相關缺
09 失，多次遭消防局列管與裁罰為據。為被上訴人所否認。經
10 查：

11 (一)依另案囑託中華民國消防設備師公會全國聯合會(下稱消防師
12 公會)於系爭漏水事故發生後，就系爭房屋漏水處(上訴人稱僅
13 系爭房屋19樓客廳挑高部分漏水，至19樓樓梯上方為遮掩撒水
14 頭設置嵌燈之天花板，則無漏水，見本院卷第388頁)為鑑定
15 (下稱系爭鑑定)，認「2.系爭房屋上方自動撒水設備，既設4
16 只密閉濕式撒水頭，外觀有氧化銹蝕狀態，但仍為密閉狀態，
17 樓層頂板下方未發現撒水管線，判斷為建築物興建當時，撒水
18 管以暗管埋設方式配置。經搭施工架打除部分樓層頂板(挑空
19 區)混凝土，露出撒水設備管線，發現配管外觀銹蝕嚴重，且
20 部分管段已銹穿，判斷系爭房屋(挑空區)上方之自動撒水管線
21 已全面銹損無法再使用」、「3.系爭房屋之自動撒水設備配管
22 工法均採用暗管(埋設於樓板內)方式配置，為興建時期建築物
23 慣用之施工方式，日後會產生下列情況：(1)埋設管路與管接
24 頭材質不同，因電位差產生電解銹蝕造成接合處漏水。(2)頂
25 樓板受熱溫昇，混凝土膨脹係數與配管膨脹係數之差異造成機
26 械應力後產生間隙滲水造成配管銹蝕。(3)樓層頂板防水層劣
27 化產生滲水，造成樓板混凝土含水與配管接觸產生銹蝕。」等
28 情(見本院卷第109、111、117-119頁)，上訴人並據以主張系
29 爭房屋於107年2月23日交屋時存有撒水管外觀嚴重鏽蝕，部分
30 管段鏽穿之系爭瑕疵。然上訴人自陳：漏水部分之客廳挑高
31 處，當時交屋時該處天花板即露出6個撒水頭，伊於107年7月

01 時拆除該天花板，見混凝土並無異狀或破損，之後重新裝潢裝
02 設天花板，並保留6個撒水頭等語（見本院卷第354、388頁）
03 ，即系爭房屋交屋時，並無撒水頭鏽蝕，或可能造成配管鏽
04 蝕、管段鏽穿之混凝土含水之情形，則斯時是否即存有上訴人
05 所主張系爭瑕疵，即屬存疑。

06 (二)又消防師公會就前開鑑定補充說明：1. 系爭房屋大樓頂板內
07 埋設消防管線為鍍鋅鋼管(詳鑑定報告鑑照片四)，其撒水頭
08 材質為銅質鍍鉻(詳鑑定報告鑑照片三)。2.消防管線使用年
09 限因素眾多，其一為視所配置環境現況作為判斷管線是否耐
10 腐蝕之參考依據。本案系爭管線因頂板防水失效使樓板滲水
11 (詳鑑定報告鑑照片三)造成管線埋設環境劣化致使嚴重腐蝕，
12 此為大幅度降低本案消防管線使用年限因素之一。3.因本系爭
13 管線為埋設於大樓頂板，故其管線平時檢查、維護保養無法透
14 由埋設管線外觀檢查，但仍可以檢視末端查驗閥壓力表之壓力
15 值來觀察管路是否持壓，作為初步保養維護之依據。4.有關新
16 北市政府消防局消防安全檢查紀錄說明自動撒水設備消防管
17 線，自107年起已無法持壓(壓力不足)等語(見本院卷第221
18 頁)。而上訴人自陳消防局對系爭社區大廈106年間之消防安全
19 檢查紀錄即編號33-35分別就防火管理、消防設備、檢修申報
20 等安檢項目之記載，未見撒水管失壓、失效情形等語（見本院
21 卷第386頁、原審卷一第202、197頁），迨上訴人受點交系爭房
22 屋後之107年10月24日以後始有自動撒水設備部分區域閘閥關
23 閉、末端查驗閥放水壓力不足部分住戶端管系失壓情形（見原
24 審卷一第201-202頁），參以前述上訴人受點交系爭房屋迄同年
25 7月裝潢該屋客廳挑高處天花板時，均未見造成消防撒水頭、
26 配管鏽蝕、鏽穿之樓板滲水混凝土含水乙節，自難認系爭瑕疵
27 於上訴人自陳美麗處受點交系爭房屋時即已存在。至上訴人稱
28 106年間之消防檢查僅為抽驗，並非全面性檢查，所以僅就抽
29 驗不合格之事項予以複驗云云，未據其舉證以實其說，縱認
30 屬實，亦未能證明系爭瑕疵於房屋點交時即已存在，自不足為
31 其有利之認定。

01 (三)上訴人另主張：依原證21消防局之自95年歷次消防安全檢查紀
02 錄，迄104年1月19日以前自動撒水設備消防檢查不合格之違規
03 達10餘次，且系爭社區大廈於85年起造，迄107年交屋時，未
04 曾更換或維修消防撒水設備，自己失效或毀損云云（見本院卷
05 第231、199、433、434頁、原審卷二第147頁）。惟查，針對本
06 院函詢系爭大樓消防管線之使用年限，經消防師公會補充說明
07 稱：消防管線使用年限因素眾多等語（見本院卷第193、221
08 頁），自難單憑系爭大樓於85年起造迄系爭房屋點交予上訴人
09 時約20年，即可認消防管線已逾使用年限而已毀損或失效。至
10 系爭大樓於106年間之消防安全檢查既未見有撒水管失壓、失
11 效情形，如前所述，縱於之前系爭大樓所為消防安全檢查有自
12 動撒水設備消防檢查不合格之違規情形，亦不足以證明上訴人
13 受點交系爭房屋時有所主張之系爭瑕疵存在。末以，上訴人
14 既未能證明系爭房屋於107年2月23日受點交時有其主張之系爭
15 瑕疵存在，上訴人再執陳美麗於系爭房屋19樓樓梯上方處施作
16 木作炭燈，遮蔽2個消防撒水頭，主張陳美麗故意不告知系爭
17 瑕疵存在云云（見本院卷第435、269頁、原審卷一第461-466
18 頁），核無審酌必要，附此敘明。

19 (四)上訴人聲請訊問於106年10月擔任系爭社區總幹事之證人陳金
20 池，以證明系爭房屋交屋時存有系爭瑕疵，並說明系爭大樓區
21 分所有權人會議（下稱系爭區權會）決議切斷消防供水之時間云
22 云（見本院卷第235、303頁，原審卷一157頁）。惟查，上訴人
23 自承聲請訊問證人陳金池之待證事實，與消防局函復目的同以
24 證明系爭房屋交屋時存有系爭瑕疵等語（見本院卷第303頁），
25 本院既已就消防局函復之消防檢查紀錄，已為審酌並說明理由
26 如上；至系爭區權會何時決議切斷系爭大樓消防供水，及系爭
27 管委會或陳金池何時執行該決議，均無法推翻本院依消防局以
28 其專業所作消防安全檢查紀錄所認上訴人未舉證受點交系爭房
29 屋時存有系爭瑕疵；是本院自無必要傳訊陳金池。

30 (五)綜上，上訴人未能舉證其受點交系爭房屋時存有系爭瑕疵，則
31 上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項規定、民法第35

01 9條、第179條、第360條請求陳美麗賠償云云，自屬無據。

02 六上訴人請求永慶公司、陳泓宇給付部分：

03 查系爭房屋出售前，陳美麗在系爭房屋「標的物現況說明書」
04 第21項「本標的同樓層或上下樓梯間是否有消防設施」勾選
05 「是」，項目為：「滅火器、消防栓、屋內撒水設備」，陳泓
06 宇、永慶公司在「不動產說明書」之【重要注意事項欄】註明
07 「本案同樓層或上下層樓梯間有屋內撒水設備可使用」等語，
08 已如前述，且原告亦於上開【重要注意事項欄】上簽名確認
09 （見原審卷一第38頁），顯見陳泓宇並無未盡其仲介專業應調
10 查及告知之情事。又系爭房屋屋內既存有自動撒水設備，則陳
11 泓宇於調查系爭房屋自動撒水設備時，依其現況加以探查，如
12 無外觀可見之瑕疵存在，即應認為系爭房屋有屋內撒水設備可
13 使用，實難要求陳泓宇須實際檢測系爭房屋屋內撒水設備是否
14 可以正常撒水，始可認其盡調查義務。況上訴人未能舉證其於
15 107年2月 23日受點交系爭房屋時存有系爭瑕疵，甚至上訴人
16 迄110年2月4日發生系爭漏水事故前已實際占領使用系爭房屋
17 近3年期間，亦未曾查覺系爭瑕疵之存在，是上訴人以永慶公
18 司、陳泓宇於仲介時就系爭瑕疵未盡調查義務，違反經紀業條
19 例第24-2條第1項第1款、第3款及第4款等規定，並依民法第18
20 4條第2項、第188條第1項、第544條、經紀業條例第26條第2
21 項、消保法第7條第3項、第51條之規定，請求永慶公司、陳泓
22 宇連帶給付127萬4490元，請求永慶公司給付176萬4490元云
23 云，亦屬無據。

24 七從而，上訴人請求陳美麗給付其127萬4490元本息；請求陳泓
25 宇、永慶公司連帶給付其127萬4490元本息；該2項給付，如任
26 一人為給付，其餘於給付範圍，免除給付責任；及請求永慶公
27 司另給付其176萬4490元本息，均為無理由，不應准許。從而
28 原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
29 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 八本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐

01 一論列，附此敘明。

02 九據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
03 第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

05 民事第十四庭

06 審判長法 官 李媛媛

07 法 官 周珮琦

08 法 官 陳雯珊

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 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
15 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
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

18 書記官 紀昭秀