

最高法院民事判決

114年度台上字第1358號

上訴人 林靖修

訴訟代理人 胡惟翔律師

上訴人 開驪不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 邱士原

上訴人 林建豪

共 同

訴訟代理人 呂郁斌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國114年3月19日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度消上字第2號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回(一)上訴人林靖修請求上訴人開驪不動產仲介經紀有限公司給付新臺幣一百五十萬元本息之訴，(二)上訴人開驪不動產仲介經紀有限公司對命其給付新臺幣五十萬元本息之上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

上訴人林靖修、上訴人開驪不動產仲介經紀有限公司其他上訴及上訴人林建豪之上訴均駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴及上訴部分，由各該上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人林靖修主張：伊委託對造上訴人開驪不動產仲介經紀有限公司（下稱開驪公司）及其受僱人即對造上訴人林建豪居間仲介，於民國109年9月10日以新臺幣（下同）1,800萬元、180萬元向第一審共同被告東昇綠能有限公司（下稱東昇公司）購買○○市○○區○○巷00號房屋及其坐落之同區○○段000之0、000之0地號土地（下稱系爭房地），暨架設於屋頂之太陽能發電設備（下稱系爭設備），簽有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。惟林建豪於簽約前，未

01 查明系爭設備為訴外人黎仁維即維鴻實業社（下稱維鴻實業
02 社）向東昇公司承租屋頂所設置，東昇公司或其法定代理人
03 即第一審共同被告吳定綻無系爭設備所有權及處分權，林建
04 豪執行業務有過失，致伊未能以系爭設備售電予訴外人台灣
05 電力股份有限公司（下稱台電公司）獲取預期利益而受有損
06 害，開駟公司、林建豪（下稱開駟公司2人）應連帶賠償伊2
07 71萬6,059元。又開駟公司提供之仲介服務，有未合於專業
08 水準可合理期待之安全性，且媒介伊與欠缺履約能力之東昇
09 公司締約，有重大過失，伊一部請求開駟公司給付損害額3
10 倍以下之懲罰性賠償金200萬元等情。爰依民法第227條、第
11 544條，不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第26條第2
12 項規定，暨消費者保護法（下稱消保法）第7條、第51條規
13 定，求為命（一）開駟公司2人連帶給付271萬6,059元；（二）開駟
14 公司給付200萬元，及各加付法定遲延利息之判決（未繫屬
15 本院者，不予贅述）。

16 二、上訴人開駟公司2人則以：林靖修簽約前，東昇公司已表明
17 系爭設備係維鴻實業社所有，吳定綻稱其為維鴻實業社大股
18 東，可處理系爭設備過戶事宜，林建豪乃於系爭買賣契約第
19 11條註明系爭設備為附贈，並於標的現況說明書加載「屋頂
20 太陽能設備須移轉於買家，並協助買家與台電訂定新約於廠
21 房點交之前」等語，伊等已盡相當之注意，係東昇公司未履
22 約，尚非伊等之故意、重大過失或過失所致。林建豪為開駟
23 公司之受僱人，與林靖修、東昇公司均無委任關係，林靖修
24 向林建豪求償，顯無理由。又林靖修取得系爭房地後，仍得
25 出租屋頂予維鴻實業社，並無損失；縱有損失，系爭設備預
26 期之售電利益，尚應扣除使用年限內之維護費用。本件乃東
27 昇公司及吳定綻違約，林靖修請求開駟公司另付懲罰性賠償
28 金，使開駟公司賠償總額大於出賣人東昇公司，顯不合理等
29 語，資為抗辯。

30 三、原審以：

01 (一)開駟公司受林靖修及東昇公司委託，其受僱人林建豪執行不
02 動產仲介業務，居間仲介林靖修於109年9月10日以1,980萬
03 元向東昇公司購買系爭房地及系爭設備，東昇公司嗣已完成
04 系爭房地之所有權移轉登記，並於同年11月18日點交予林靖
05 修。又系爭設備之所有權人為維鴻實業社，為兩造所不爭。

06 (二)東昇公司非系爭設備所有人，亦無處分權限，迄未將系爭設
07 備移轉交付林靖修，林靖修請求東昇公司及吳定綻負債務不
08 履行損害賠償，經第一審判命該2人連帶給付271萬6,059元
09 本息確定。開駟公司登記之所營事業包括不動產仲介經紀
10 業，林建豪為其不動產仲介經紀人員，針對仲介之系爭買賣
11 契約，東昇公司就系爭設備有無履行能力，負有調查義務。
12 觀諸系爭買賣契約第1條第5項約定買賣標的無出租情形，標
13 的現況說明書項次9亦勾選未出租，手寫加註「屋頂太陽能
14 設備須移轉於買家，並協助買家與台電訂定新約於廠房點交
15 之前」之文字（下稱系爭字句），林建豪憑吳定綻口頭告知
16 及其個人主觀上認知系爭設備屬賣方所有，迨109年9月10日
17 簽約後，始於110年2月17日傳送維鴻實業社向東昇公司承租
18 屋頂設置系爭設備之租賃契約予證人林秋芳（林靖修之
19 父），難認已盡調查義務，其執行仲介業務確有過失。林靖
20 修倘依約取得系爭設備，參酌中華民國太陽光電發電系統商
21 業同業公會鑑定結果，系爭設備通常可使用20年以上，效能
22 依年遞減，自109年11月25日（即買方同意動撥價金55萬元
23 予賣方，賣方送系爭設備過戶文件予主管機關之翌日）起至
24 125年11月14日（台電公司與維鴻實業社之「太陽光電發電
25 系統電能購售契約」期間末日）止，依上開電能購售契約約
26 定公式計算，扣除台電公司收取之電表租費（每月155元）
27 後，林靖修預期可得之實際發電及預估售電收入為179萬3,5
28 65元，再扣減正常維護費用39萬7,917元（每年2萬5,000
29 元），暨其自履保專戶取回之未付價金35萬元，依管理條例
30 第26條第2項規定，開駟公司2人應連帶賠償林靖修所失利益
31 104萬5,648元。

01 (三)開驪公司為提供仲介服務之企業經營者，其受僱人林建豪向
02 買方表示買賣標的含系爭設備，日後有售電收入，出售價金
03 較高，嗣僅於標的現況說明書記載系爭字句，未為合理查
04 證，致衍生系爭設備未能履約之爭議，有重大過失，堪認開
05 驪公司提供仲介服務，未符當時專業水準可合理期待之安全
06 性，致林靖修受有損害，應依消保法第7條第3項規定負賠償
07 責任。考量林靖修上開損害、本件訴訟成本，及開驪公司收
08 取買、賣方仲介報酬共59萬4,000元，及雙方均稱系爭設備
09 之價金為180萬元等情，林靖修請求開驪公司給付損害額3倍
10 以下之懲罰性違約金，認以50萬元為適當，逾此數額之請
11 求，尚屬無據。從而，林靖修依管理條例第26條第2項規
12 定，請求開驪公司2人連帶給付104萬5,648元本息；另依消
13 保法第7條第3項、第51條規定，請求開驪公司給付50萬元本
14 息，均為有理由，逾上述範圍之請求，為無理由。因而廢棄
15 第一審所為命(一)開驪公司2人連帶給付逾104萬5,648元、(二)
16 開驪公司給付逾50萬元各本息之判決，駁回林靖修該部分之
17 訴；並維持第一審所為命(一)開驪公司2人連帶給付104萬5,64
18 8元，(二)開驪公司給付50萬元各本息之判決，駁回開驪公司2
19 人其餘上訴。

20 四、本院之判斷：

21 (一)關於廢棄發回（駁回林靖修請求開驪公司給付150萬元本息
22 之訴，及駁回開驪公司對命其給付50萬元本息之上訴）部
23 分：

24 1. 按依消保法所提之訴訟，因企業經營者重大過失所致之損
25 害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，此觀同法第51條規
26 定自明。所謂依消保法所提之訴訟，乃指消費者依消保法
27 第7條、第8條、第9條、第22條、第23條等起訴者。又消
28 保法第7條第1項、第2項規定：提供服務之企業經營者，
29 於提供服務時，應確保該服務，符合當時科技或專業水準
30 可合理期待之安全性。服務具有危害消費者生命、身體、
31 健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理

危險之方法。上開條文規定於該法第2章「消費者權益」之第1節「健康與安全保障」，佐以同法第1條明定其立法目的，在於保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，可見首揭規定旨在規範服務應具備安全性與衛生性，以保護消費者從事消費活動時，其自身或他人之安全及財產所有權，不致因服務不具備當時科技或專業水準可合理期待之安全性，而受到危害。服務本身雖未具專業水準可合理期待之安全性，致生財產上損失，倘與消費者之健康及安全保障無直接關係，消費者得依契約債務不履行規定請求賠償，應不在消保法第7條規定保護範圍之列。

2. 查開駟公司提供不動產仲介服務，其受僱人林建豪就系爭設備之所有權、處分權未盡調查義務，致林靖修未取得系爭設備，受有未能獲取售電預期利益之損害，為原審所認定（見原判決第8至10頁）。果爾，則林靖修所受損害是否關涉其健康與安全保障，能否認屬消保法第7條規定之保護範圍？攸關林靖修得否依同法第51條規定請求開駟公司給付懲罰性違約金，自應詳予斟酌。乃原審未遑詳予審究，逕認開駟公司應負消保法上重大過失之懲罰性違約金，自嫌速斷。開駟公司應否負上開責任，尚有可議，林靖修之請求自亦無從維持。林靖修、開駟公司上訴意旨，分別指摘原判決此關已不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

(二)關於駁回上訴（駁回林靖修請求開駟公司2人連帶給付167萬411元本息之訴，及駁回開駟公司2人對命其給付104萬5,648元本息之上訴）部分：

原審本於採證、認事之職權行使，綜據相關事證，合法認定林建豪未確實調查相關資料，未確認東昇公司、吳定綻是否有系爭設備之所有權及處分權，其執行不動產仲介業務確有過失，致林靖修受有未能獲取預期售電利益之損害共104萬5,648元，經營不動產仲介經紀業之開駟公司應與林建豪連

01 帶賠償。因以上揭理由，為開驥公司2人不利之判決，經核
02 於法並無違誤。林靖修、開驥公司2人上訴意旨，分別指摘
03 原判決此關已不利部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。又
04 開驥公司2人於上訴第三審後，始提出林建豪與林秋芳之LINE
05 E對話內容，核屬新證據，依民事訴訟法第476條第1項規
06 定，本院無從審酌，附此敘明。

07 五、據上論結，本件林靖修之上訴為一部有理由，一部無理由；
08 開驥公司之上訴為一部有理由，一部無理由；林建豪之上訴
09 為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第
10 481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日

12 最高法院民事第一庭

13 審判長法官 袁 靜 文

14 法官 張 競 文

15 法官 王 怡 雯

16 法官 劉 又 菁

17 法官 蔡 孟 珊

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官 王 宜 玲

20 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日