

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度消字第66號

原告 蔡秀萍

訴訟代理人 王淑琍律師

被告 施美蓁

訴訟代理人 沈孟賢律師

被告 大漢秋風不動產經紀有限公司

法定代理人 陳政敏

被告 陳振澄

兼上二人之

訴訟代理人 趙華久

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告大漢秋風不動產經紀有限公司、趙華久、陳振澄應連帶給付原告292,595元，及自民國106年11月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告施美蓁應給付原告292,595元，及自民國108年12月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、前二項被告中，如任一項被告已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本判決第一項得假執行，但被告大漢秋風不動產經紀有限公司、趙華久、陳振澄如以新臺幣292,595元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行，但被告施美蓁如以新臺幣292,595元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

八、訴訟費用由被告大漢秋風不動產經紀有限公司、趙華久、陳振澄、施美蓁連帶負擔百分之14，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

原告起訴時原聲明：(1)被告大漢秋風不動產經紀有限公司（下稱被告大漢公司）、趙華久、陳振澄應連帶給付原告新臺幣（下同）1,416,499元，及自起訴狀繕本送達之次日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)被告施美蓁應給付原告877,666元，及自起訴狀繕本送達之次日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)前二項被告中，如任一項被告於877,666元之範圍內已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。(4)請准供擔保准予假執行之宣告（見本院卷一第4頁反面）。嗣於民國108年4月9日追加請求租金損失部分，而變更聲明為：(1)被告大漢公司、趙華久、陳振澄等應連帶給付原告2,064,959元，及自起訴狀繕本送達之次日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)被告施美蓁應給付原告1,039,973元，及自起訴狀繕本送達之次日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)前二項被告中，如任一項被告於1,039,973元之範圍內已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。(4)請准供擔保准予假執行之宣告（見本院卷二第65頁）。核其追加部分與原起訴部分之請求基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）原告以10萬元報酬為對價，經由被告大漢公司經紀人即被告陳振澄、營業員即被告趙華久居間仲介，購買坐落於臺北市○○區○○路0段00巷00號3樓之房地（下稱系爭房屋），並於106年5月1日委託原告胞姊即訴外人蔡秀儀與被告施美蓁簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），訴外人蔡秀儀雖以其名義簽立買賣契約，但事前有言明係代理原告購買及簽約。買賣雙方並於106年6月8日完成點交，然系爭房屋經發現有下列瑕疵：(1)於106年6月8日點交完成當日，原告即發現系爭房屋之大樓1樓公布欄有張貼估價單，始知系爭房屋之大樓外牆有損壞，且於同年2月

23日已有委請廠商估價，但系爭買賣契約附件「不動產標的現況說明書」編號34項目「建物有無曾經發生火災或其他天然災害或人為破壞造成建物損害及修繕情形？」，經勾選「無」；原告當日即請訴外人蔡秀儀電話通知被告趙華久，被告趙華久推稱外牆部分並非所有住戶同意施作，而未予處理。(2)106年6月12日原告又發現系爭房屋於防火巷同側室內牆面，從最外方陽台至最裡面房間，發現水漬、壁癌、發霉及油漆脫落之情事，但系爭買賣契約附件「不動產標的現況說明書」編號39項目「有無滲漏水狀況？」，經勾選「無」；原告於106年6月14日即電請仲介到場確認，但亦未獲處理。(3)106年6月20日更發現系爭房屋根本沒有安裝瓦斯管線，而系爭買賣契約附件「不動產標的現況說明書」編號27項目「本戶瓦斯供應情形」，卻記載「正常使用天然瓦斯」。原告乃向區公所法律諮詢單位詢問，繼而於106年6月23日寄發存證信函通知被告，限被告於文到5日內負責修繕或按修繕費用減少買賣價金，並向臺北市文山區申請調解，但雙方未能達成和解，現被告更不聞不問，原告只得提起本件訴訟。

(二) 被告施美蓁所出賣之系爭房地具有上述瑕疵，原告依民法第359條請求減少買賣之價金後，再依民法第179條不當得利規定，請求被告施美蓁給付下列數額：

1. 外牆修繕部分18,889元：系爭房屋之大樓外牆有損壞，該大樓已委請廠商估價，總價17萬元，共9戶，系爭房屋將分擔18,889元。
2. 滲漏水部分339,770元：系爭房屋於防火巷同側室內牆面，從最外方陽台至最裡面房間，發現水漬、壁癌、發霉及油漆脫落之情事，初步估價牆壁修繕費用需24萬元，另於防水工程施作完畢，內部需泥作及再油漆，費用99,770元，此部分合計339,770元。
3. 無天然瓦斯管線部分19,007元。
4. 房價減損50萬元：因房屋有無滲漏水乙節，實為交易之重

要事項，此部分亦必將影響房價之高低，初估此部分將減損房價約50萬元。

5. 以上合計877,666元（18,889元 + 339,770元 + 19,007元 + 500,000元 = 877,666元）。

又原告因系爭房屋漏水而無法使用系爭房屋，受有相當於租金之損害，故依民法第179條及第227條，追加請求自106年7月7日至107年12月7日之租金損失共432,307元（其中106年每月以27,382元計算，107年每月以24,365元計算）。

（三）系爭買賣契約是經由被告大漢公司之營業員即被告趙華久居間仲介，被告陳振澄擔任經紀人，原告對其等請求之依據及項目如下：

1. 其等未盡善良管理人之調查義務，致原告受有上述溢價支出價金之損害877,666元及租金損害432,307元，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第188條規定，請求被告陳振澄、趙華久、大漢公司連帶賠償上開損害。2. 其等既以仲介為業，乃提供仲介服務之人，因本件仲介服務不符專業水準，原告依消費者保護法第51條之規定，請求被告陳振澄、趙華久、大漢公司給付損害額0.5倍之懲罰性賠償金。

2. 其等隱瞞未予說明上開瑕疵，乃故意違反不動產經紀業條例第23條與民法第567條之據實報告與調查義務，故原告依照或類推適用民法第571條（起訴狀第11頁誤載為第567條）第1項規定，請求返還仲介費用10萬元。

（四）並聲明：(1) 被告大漢公司、趙華久、陳振澄等應連帶給付原告2,064,959元，及自起訴狀繕本送達之次日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2) 被告施美蓁應給付原告1,039,973元，及自起訴狀繕本送達之次日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3) 前二項被告中，如任一項被告於1,039,973元之範圍內已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。(4) 請准供擔保准予假執行之

01 宣告（見本院卷二第65頁、第157至158頁）

02 二、被告答辯：

03 （一）被告施美蓁：

04 1.原告並非系爭買賣契約之買方，自不得依買賣契約主張相
05 關權利。

06 2.退萬步言，縱使認為原告為系爭買賣契約之買方，原告請
07 求被告施美蓁賠償之部分亦無理由：

08 (1)有關原告主張被告應賠償外牆維修費用18,889元部分，
09 姑且不論該筆費用報價未經全體住戶同意，也未實際施
10 作，根本沒有支出，何來損害。此外，根據系爭買賣契
11 約書第6條第3項約定，被告應擔負之瑕疵擔保責任，僅
12 限瑕疵存在專有部分，原告所指之大門外牆花崗石損壞
13 部分，並非在專有部分之中，不應由被告負擔保責任。
14 再者，本件買賣標的為中古屋，屋齡超過26年，本來就
15 會因為風吹日曬導致外牆自然耗損，且依據原告提出之
16 照片，大門外牆花崗石缺損的部份十分明顯，怎麼可能
17 會事後才發現，縱使此為瑕疵，也為原告明知之瑕疵，
18 不應要求被告負責。

19 (2)系爭買賣契約第8條及第12條約定，標的房屋以現場點
20 交方式為之，且依現況說明書交屋，本件房屋點交時既
21 然沒有發現任何漏水瑕疵而經原告提出異議，則被告否
22 認系爭房屋交屋時已存有漏水之瑕疵。

23 (3)關於原告主張系爭房屋沒有安裝天然瓦斯管線，應賠償
24 其19,007元乙節，依系爭買賣契約第8條及第12條約定
25 ，標的房屋以現場點交方式為之，且依現況說明書交屋
26 ，被告在不動產標的現況說明書第27項勾選「正常使用
27 天然瓦斯」，是說明該房屋可以接天然瓦斯管線，如果
28 要欺騙原告，應該是勾選「屋內有天然瓦斯管線，尚未
29 裝表」才對，可見被告並未宣稱「屋內有天然瓦斯管線
30 」。再者，被告在不動產標的現況說明書第42項「是否
31 有附隨屬設備」中，也沒有勾選「天然瓦斯」或「瓦斯

度數表」，顯見被告早已表明屋內沒有瓦斯管線，也沒有瓦斯度數表，故原告關此之主張容有誤會。

(4) 關於原告主張因為滲漏水導致房價減損50萬元部分，為原告片面之主張，無法逕予採信，原告舉證證明之。

3. 並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二) 被告趙華久、大漢公司、陳振滢：

系爭房屋由被告趙華久負責銷售，被告趙華久是跟原告姐姐即訴外人蔡秀儀聯絡，當初原告姐姐說房子要買給原告的。本件買賣斡旋時成交是1045萬元，合約是1052萬元，被告趙華久自己掏7萬元出來當成買方的簽約金等語。

三、本院使兩造協議簡化爭點如下：

(一) 不爭執事項：

系爭房屋於106年5月1日有系爭買賣契約（原證1），出賣人為被告施美蓁，該買賣契約之居間仲介人為被告趙華久，仲介公司為被告公司，仲介經紀人為被告陳振滢，該買賣契約記載買賣價金為1052萬元，系爭房屋於106年5月25日移轉登記為原告所有，並於106年6月8日完成點交。

(二) 爭點：

1. 系爭買賣契約之買受人為原告或是訴外人蔡秀儀？
2. 如認系爭買賣契約之買受人為原告，則原告對被告施美蓁之下列請求，有無理由？

(1) 原告依民法第359條請求減少買賣之價金後，再依民法第179條，請求①外牆修繕費用18,889元，②滲漏水修繕費用339,770元，③增設天然瓦斯管線費用19,007元，④房價減損500,000元。

(2) 原告依民法第179條及第227條請求自106年7月7日至107年12月7日之租金損失432,307元。

3. 如認系爭買賣契約買受人為原告，則原告對被告趙華久、大漢公司、陳振滢之下列請求，有無理由？

(1) 原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保

護法第7條第1、3項、第51條及民法第188條，請求①外牆修繕費用18,889元，②滲漏水修繕費用339,770元，③增設天然瓦斯管線費用19,007元，④房價減損500,000元。

(2)原告依上開條文及民法第227條請求自106年7月7日至107年12月7日租金損失432,307元。

(3)原告請求0.5倍的懲罰性賠償金216,153元。

(4)原告依民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例26條第2項及民法第188條第1項，請求返還仲介報酬10萬元。

(見本院卷二第194至195頁)

四、本院之判斷：

(一)系爭買賣契約之買受人為原告：

- 1.按代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，自仍應對本人發生代理之效力，此即所謂之「隱名代理」（最高法院92年台上字第1064號民事判決意旨參照）。
- 2.原告主張系爭買賣契約是其姐即訴外人蔡秀儀代理其所簽立，實質買受人為原告；被告抗辯系爭買賣契約之買受人為訴外人蔡秀儀等語。經查，觀諸106年5月1日不動產買賣契約書（原證1），記載買方為訴外人蔡秀儀，賣方為被告施美蓁，賣方代理人為訴外人施美娟；又106年5月3日「不動產買賣價金安全信託契約書」（被證1），記載買方為訴外人蔡秀儀，賣方為被告施美蓁，賣方代理人為訴外人施美娟；則依契約之外觀形式判斷，原應認系爭買賣契約是存在於訴外人蔡秀儀與被告之間；然實質觀察系爭買賣契約對買受人而言之權利享有者及義務負擔者，關於支付總價1052萬元之買賣價金，其中之890萬元貸款之申貸者為原告（見本院卷二第75至83頁之貸款契約書），關於受移轉登記者亦為原告（見本院卷一第49、50頁之土

地、建物登記謄本），另被告趙華久於7月8日之寫給原告之line對話紀錄記載「...妳真的買到了便宜房子」等語（見本院卷一第64頁之原證8），堪認仲介知悉系爭買賣契約之實際買受者為原告，故訴外人蔡秀儀雖未以原告名義或明示以原告名義為買受行為，惟實際上有代理原告之意思，且為仲介所知悉，據此可推知為買賣之相對人所可得而知，而仍應對原告發生代理之效力，是依隱名代理之法律關係，系爭買賣契約之買受人為原告。

（二）原告對被告施美蓁請求部分：

- 1.原告主張系爭房屋具有大樓外牆損害之瑕疵，請求被告等負瑕疵擔保責任部分：

按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵」，民法第354條定有明文。原告稱房屋具有大樓外牆損害之瑕疵，惟未見原告舉證證明該外牆狀態係屬瑕疵，且原告所指之外牆狀態亦不屬於系爭買賣契約附件「不動產標的現況說明書」編號34項目之「曾經發生火災或其他天然災害或人為破壞造成建物損害及修繕情形」（參見本院卷一第15頁反面），是原告此項請求，為無理由。

- 2.原告主張系爭房屋具有滲漏水之瑕疵，修繕費用為339,770元部分：

- (1)原告主張系爭房屋具有漏水之瑕疵，業據其提出於交屋後4日所拍攝之照片為證（見本院卷一138至172頁），被告則否認系爭房屋於交屋時具有滲漏水之瑕疵。經本院於107年12月7日至現場勘驗結果，系爭房屋之陽台側牆有白華現象，客廳、餐廳、房間有發泡、油漆剝落現象，此有本院勘驗筆錄及現場照片可參（見本院卷一第190至205頁）。復經本院囑託駿瑩工程實業有限公司鑑定後，其提出鑑定報告表示系爭房屋有5處滲漏水，該

01 滲漏水與外牆、結構有關連性，且該滲漏水研判在106
02 年6月7日前已發生，因該滲漏水導致壁癌、油漆脫落等
03 語，此有該鑑定報告可參（見駿瑩工程實業有限公司鑑
04 定報告第44頁，置於卷外），堪信該滲漏水瑕疵是於10
05 6年6月7日交屋前即已存在。

- 06 (2) 又關於修繕該5處滲漏水之修繕費用數額，經該鑑定報
07 告估算為251,000元（見該鑑定報告附件參），又關於
08 該估價金額之內涵，依該鑑定報告記載：「...結構裂
09 縫以德國進口原裝原桶KOSTER耐震材灌注補強或以RH-7
10 001或8001灌注補強/局部開挖處以水泥砂加美國DR66水
11 密材加抗拉纖維絲修補/美國進口原裝原桶聯合塗料公
12 司U C-AC透明或UC-RM白色防水材補強/局部磁磚開挖處
13 以國產普級品瓷磚修補...。二、壁癌處理（開挖）施
14 工內容：施工區塊保護措施/壁癌處打除/素地整理/封
15 孔（水泥砂加美國DR66水密材加抗拉纖維絲）/F15E分
16 子材補強/局部開挖處以水泥砂加美國DR66水密材加抗
17 拉纖維絲修補/批土補虹牌水泥漆...」等語，可知該估
18 價金額內含材料費用。又系爭房屋之牆壁於興建完成後
19 既經使用，其修復材料費用應計算折舊並依殘餘價值為
20 本件損害賠償金額；而材料費用占總工程費之比例，鑑
21 定報告未載明，應取折衷之1/2為計算，以求公允；則
22 以經鑑定後之修繕總價為251,000元，材料費用占半數
23 計算，應認定其中之材料費125,500元須計算折舊。經
24 依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之
25 規定，系爭房屋牆壁之防水材、水泥、油漆、磁磚係屬
26 裝潢材料，而裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」，
27 應屬第一類第二項附屬設備之其他項目，耐用年數為10
28 年，依定率遞減法每年折舊1000分之206。再者，系爭
29 房屋於80年7月9日完工（見本院卷一第50頁），系爭買
30 賣契約之交屋日為106年6月7日，系爭房屋牆壁之防水
31 材、水泥、油漆、磁磚自完工日起至交屋日止，已使用

25年餘，其材料部分扣除折舊後之修復費用為12,550元（計算式：125,500元×1/10＝12,550元）。該材料部分扣除折舊後為12,550元，加上施工費用125,500元，則應認關於漏水部分之修復費用為138,050元。是原告此項請求339,770元，其中138,050元為有理由。

3.原告主張房屋具有無天然瓦斯管之瑕疵，請求被告等負瑕疵擔保責任部分：

查系爭買賣契約附件「不動產標的現況說明書」編號27項目「本戶瓦斯供應情形」，記載「正常使用天然瓦斯」，然而系爭房屋沒有安裝瓦斯管線等情，有「不動產標的現況說明書」在卷可稽（見本院卷一第15頁），復為兩造所不爭執，是原告此項請求為有理由。

4.原告主張系爭房屋因上開漏水情事，縱經修復後仍導致房價減損500,000元部分，經本院囑託友宏不動產估價師聯合事務所鑑定後，其提出估價報告書表示：「經評估修復後之不動產價值仍有所減損，採用比較法評估分析，污名價值減損率為5.16%；經折現現金流量分析法評估，污名價值減損率為6.25%。本案主要係評估污名價值減損，考量比較法所選用之瑕疵實例皆為市場資料皆有資料可稽。故基於案件特性及資料蒐集可信度等因素，給予比較法50%之權重及折現現金流量分析法50%之權重。最終決定漏水修復後對不動產價格造成之減損比例為5.71%。以勘估標的正常情況下之合理價格10,812,870元，乘上減損比例5.71%後，即得出減損價值為617,415元」（見友宏不動產估價師聯合事務所之不動產估價報告書第3頁，置於卷外）。則以系爭房屋經鑑定之合理價格10,812,870元，扣除減損價值617,415元後，計得扣除房價減損後之鑑定價格為10,195,455元（計算式：10,812,870元－617,415元＝10,195,455元）；再就原告而言，以原告實際支出之買賣價金為1035萬元（見本院卷一第81頁不動產買賣斡旋契約書下方之註記，及本院卷二第235頁證人蔡秀儀之證述

01) 扣除該 10,195,455 元後，系爭房屋經修復後仍造成之房
02 價減損數額應為 154,545 元（計算式：10,350,000 元－10,
03 195,455 元＝154,545 元）。是原告此項請求 500,000 元，
04 其中 154,545 元為有理由。

05 5. 原告主張系爭房屋因漏水問題無法居住而請求租金損害部
06 分，經查，觀諸原告所指系爭房屋漏水狀況之現場照片（
07 見本院卷一第 192 至 205 頁），尚未達無法居住之情形，且
08 證人蔡秀儀於 109 年 2 月 14 日在本院證稱原告在 109 年農曆
09 過年前住到系爭房屋，原告在中和有自己的房子等語（見
10 本院卷二第 239 頁），則原告主張因漏水問題無法居住而
11 受有租金損害等情，為無理由。

12 6. 綜上，原告主張系爭房屋具有滲漏水及無天然瓦斯管之瑕
13 疵為有理由，其得請求減少價金共 292,595 元（計算式：1
14 38,050 元＋154,545 元＝292,595 元），原告已以存證信函
15 為減少價金之意思表示（見本院卷一第 19 頁），則被告施
16 美蓁所受領之買賣價金，於 292,595 元之範圍內即失其法
17 律上之原因，是原告依不當得利之法律關係，請求則被告
18 施美蓁給付 292,595 元，為有理由，應予准許，逾此範圍
19 之請求，則無理由，應予駁回。

20 7. 遲延利息部分：

21 再按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時
22 ，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
23 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
24 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延
25 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
26 計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率」
27 ；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
28 ，週年利率為百分之 5」，民法第 229 條第 2 項、第 233 條第
29 1 項、第 203 條分別定有明文。本件不當得利之債，其給付
30 無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法條規定
31 ，原告就被告施美蓁應給付之上開金額，一併請求自起訴

01 狀繕本送達之翌日即106年12月5日（見本院卷一第33頁）
02 起至清償日止，按法定利率即週年利率百分之5計算之利
03 息，即屬有據。

04 （三）原告對被告趙華久、大漢公司、陳振澄請求部分：

05 1.請求與對被告施美蓁相同請求項目部分：

06 按「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
07 事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
08 人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當
09 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務」，「
10 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
11 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
12 任」，民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項
13 分別定有明文。系爭買賣契約之居間仲介人為被告趙華久
14 ，仲介公司為被告公司，仲介經紀人為被告陳振澄，此為
15 兩造所不爭執，而系爭買賣契約附件「不動產標的現況說
16 明書」中關於「有無瓦斯供應」、「有無滲漏水」之記載
17 與事實不符（見本院卷一第15頁），可認被告趙華久、陳
18 振澄未盡其調查義務，因此項過失致交易當事人即原告受
19 到上開損害，則原告依不動產經紀業管理條例第26條第2
20 項、民法第188條等規定，請求被告趙華久、大漢公司、
21 陳振澄連帶給付前述第（二）段所認定之292,595元，為
22 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
23 回。

24 2.請求懲罰性賠償金部分：

25 按消費者保護法第7條規定「從事設計、生產、製造商品
26 或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或
27 提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業
28 水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生
29 命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示
30 及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致
31 生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業

01 經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任」，同
02 法第51條規定「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意
03 所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償
04 金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性
05 賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲
06 罰性賠償金」，觀其立法意旨，消費者保護法第7條、第
07 51條之損害，應指商品或服務本身危害消費者生命、身體
08 、健康、財產之損害，而不包括純粹經濟上損失；原告主
09 張其所受之上開損害，應非消費者保護法第51條保護之範
10 疇，是原告依此為請求，尚難准許。

11 3.請求返還仲介報酬部分：

12 原告依照或類推適用民法第571條規定請求被告返還仲介
13 費用。按「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委
14 託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人
15 收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用」，民法
16 第571條定有明文。本件關於上開所認定系爭房屋具有漏
17 水等瑕疵之情形，尚不構成民法第571條之要件，是原告
18 依照或類推適用民法第571條規定請求被告返還仲介費用
19 ，為無理由。

20 4.遲延利息部分：

21 本件損害賠償之債，其給付無確定期限，又係以支付金錢
22 為標的，則依前揭法條規定，原告就被告趙華久、大漢公
23 司、陳振澄應給付之上開金額，一併請求自起訴狀繕本送
24 達之翌日即106年11月23日（見本院卷一第34至36頁）起
25 至清償日止，按法定利率即週年利率百分之5計算之利息
26 ，即屬有據。

27 四、結論：

28 原告依買賣及不當得利之法律關係，請求被告施美蓁返還29
29 2,595元及其遲延利息；依居間等法律關係，請求被告大漢
30 公司、趙華久、陳振澄連帶賠償292,595元及其遲延利息，
31 均有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁

01 回，爰判決如主文第一、二、四項所示。又主文第一、二項
02 彼此間之給付目的相同，成立不真正連帶關係，故判決如主
03 文第三項所示。

04 五、其他說明：

05 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 六、假執行部分：

08 本判決第一、二項原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50
09 萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權
10 宣告假執行；依民事訴訟法第392條第2項規定，爰依聲請及
11 職權酌定相當擔保金額，宣告准被告預供擔保而免為假執行
12 。又原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應予駁回
13 。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

15 中 華 民 國 109 年 3 月 10 日
16 民事第九庭 法 官 戴嘉慧

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 109 年 3 月 10 日
21 書記官 石勝尹