臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第306號

上　訴　人　陳戎怡

000000000000000000

訴訟代理人　常德

被上訴人　　萬騰達國際商用地產股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理

人　　王壯偉

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國111年8月10日本院高雄簡易庭111年度雄簡字第401號簡易程序第一審判決提起上訴，經本院於民國112年1月4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、上訴人主張：上訴人於民國108年1月8日經由被上訴人萬騰達國際商用地產股份有限公司（下稱萬騰達公司，台慶不動產中山加盟店）不動產經紀人即被上訴人王壯偉、訴外人營業員隋可馨之居間仲介，向訴外人呂昭樺（代理人即為訴外人許家榕）購買高雄市○○區○○○路00000號16樓之1房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（下合稱系爭房地），萬騰達公司並向上訴人收取仲介費新臺幣（下同）96,000元（下稱系爭仲介費）。惟系爭房地所屬鑽石雙星廣場社區（下稱系爭社區）早於102年8月5日區分所有權人會議（下稱區權人會議）中，委由該社區管理委員會（下稱管委會）積極辦理該大樓都市更新整建維護事業計劃並提出中央都更基金申請補助之決議(下稱系爭決議）。又管委會於105年6月26日申請中央基金補助辦理都市更新事業計畫案自辦公聽會會議（下稱系爭公聽會會議）中，就參與都更整建，每戶預估需

分擔多少費用之討論案答覆稱：...預估每住戶分擔費用在14萬元上下（下稱系爭討論案）。嗣上訴人經管委會以109年9月16日會議決議記錄要求上訴人繳交修繕費141,980元(下稱系爭修繕費），正同上述系爭討論案金額。系爭修繕費依通常之情形，非購買房產者所必要之預期支出費用。許家榕於代理出售系爭房地前明知日後必然因社區重大修繕須支付約14萬元費用，此項訊息若揭露必壓低房價，然被上訴人受上訴人委任交易系爭房地，王壯偉與房仲隋可馨習有不動產專業知識，卻基於自己與許家榕之利益，互為商議故意隱瞞現況，共同決定於買賣合約書中之「標的物現況說明書」第4項「本標的物及社區是否有約定特殊使用、限制或公共設施重大修繕決議（例：不能養貓養狗、近期有更換電梯須付費等）（若是，須檢附資料）」(下稱標的物現況說明書第4項）上勾選「否」，未依確實屋況據實以報，為獲得不法之利益施用詐術欺騙上訴人，甚且於簽約當時最後當面逐條確認時，仍親口保證日後不會有其他費用要繳交，並且至交屋後仍未交付不動產說明書。被上訴人既以房屋買賣居間仲介為業，且領有相關之證照，必具有相當之專業知識，本應依其所學詳為查證後據實告知上訴人，卻未善盡其據實告知義務，告知上訴人為一正常屋，侵害上訴人意思決定自由權，致使上訴人判斷錯誤，買下系爭房地而受有系爭修繕費之損害，被上訴人處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於上訴人應負賠償之責。又系爭房屋將來需繳交14萬元費用為於契約前已成立之瑕疵，被上訴人因故意或過失未告知上訴人，被上訴人亦應負不完全給付之債務不履行責任，應連帶賠償上訴人系爭修繕費。另萬騰達公司未善盡其身為不動產經紀人依法應調查及據實告知之義務，且未交付上訴人不動產說明書，侵害上訴人意思決定自由權，致上訴人無所參考受有損害，違反對於上訴人之義務，為利於相對人之行為，且違反誠實信用方法，由相對人收受利益，依法不得向上訴人請求報酬，已收受者屬不當得利，故應返

還上訴人系爭仲介費。上訴人於109年11月23日以存證信函通知被上訴人處理，惟被上訴人拒不處理。是萬騰達公司依民法第184條、第185條、第188條第1項、第224條、第227條第1項、第535條、第544條及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，應賠償上訴人系爭修繕費，並請求擇一勝訴判決。王壯偉依民法第184條、第188條第1項、民法第224條、第227條第1項、民法第535條、第544條、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，應賠償上訴人系爭修繕費，請求擇一勝訴判決，被上訴人需負連帶賠償之責。另萬騰達公司依民法567條、第571條、民法第179條、第182條第2項規定，應返還上訴人系爭仲介費，並請求擇一勝訴判決。爰依前開規定提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被上訴人應連帶給付上訴人141,980元，及自109年11月24日收受存證信函催告之第7日即109年12月1日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡萬騰達公司應給付上訴人96,000元，及自108年4月9日收受之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭決議早於102年8月5日作成，前手區分所有權人呂昭樺、許家榕均不知情，故許家榕代理呂昭樺委託萬騰達公司進行系爭房地銷售時，於標的物現況說明書第4項勾選「否」。萬騰達公司基於區分所有權人對自有房地之區權人會議有無重大修繕決議認知之信任，即無另調查之責任及義務。且上訴人於購屋時即知悉系爭房屋為屋齡30年之舊大樓，大樓外觀磁磚多處剝落，遲早需修繕。上訴人於臺灣高雄地方檢察署109年度偵字第24959號案件中自陳大樓外牆部分待由管委會進行大樓拉皮處理等語，顯見上訴人於簽立系爭房地買賣契約當時已知「大樓外牆部分係管委會進行大樓拉皮處理」乙事，故上訴人以被上訴人未為查證為由，主張賠償系爭修繕費及返還系爭仲介費，並無理由。被上訴人亦絕無承諾保證未來施作整建工程，上訴人無需支付費用之可能。況經由社區管委會爭取補助整建工程費用，扣

除補助後之剩餘費用由住戶依持分比例分擔，乃有益全體住戶房價之增長及提升居住品質之作為，所生費用豈有交屋後反向居間房仲業者索取之理。而上訴人就其主張系爭房地有因系爭決議受有損害，已另案對呂昭樺及許家榕請求損害賠償，故上訴人再向被上訴人主張同額損害賠償及返還系爭仲介費，顯屬雙重得利等語置辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，認為上訴人之請求全部無理由，判決駁回其訴。上訴人不服，提起上訴，除援引原審書狀及陳述外，並於本院補陳：依消費者保護法第7條第2、3項規定，上訴人以自住為原因購買被上訴人之不動產經紀服務，而屬該法之消費者，萬騰達公司則為提供不動產買賣經紀服務之業者，上訴人依被上訴人提供之文件做成購買系爭房地之決定，被上訴人在已知該房產確有重大修繕情事，但不能確認將來不需付費之情況下，應依其專業預見危險，於明顯處為警告標示，被上訴人未在現況說明書勾選又無說明，上訴人因此認為無重大修繕決議而無須付費乃正常認知，萬騰達公司違反上開規定致上訴人迫需支付系爭修繕費，自應依該規定連帶賠償；上訴人始為系爭房地之買受人，訴訟代理人常德僅係陪同者，然觀諸卷證隋可馨交談之對象均為常德而非上訴人，顯然未盡對當事人即上訴人據實告知之義務；隋可馨已證稱系爭大樓公佈欄有提及拉皮之公告，本均得以查閱，身為仲介卻未詳加查看，即有未盡善良管理人調查義務之情形。許家榕、隋可馨就不動產說明書、屋況說明書究竟是如何由何人填寫，雙方在本案及本院109年度雄小字第239號損害賠償事件（下稱前案）後訴訟中陳述不一，顯然前後矛盾而不可採；被上訴人提供與事實不相符合之屋況說明書，導致上訴人為錯誤判斷而受有需支付141,980元之損害。被上訴人就此有因果關係。被上訴人因未盡仲介職責，所收取之仲介服務費96,000元即應歸還；應需再行勘驗被上訴人在原審所提出之簽約影片等語，聲明求為判決：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應連帶給付上訴人141,980元，及自109年11月24

日收受存證信函催告之第7日即109年12月1日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢萬騰達公司應給付上訴人96,000元，及自108年4月9日收受之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人對於上訴人之上訴，則聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷

㈠按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文，依同法第436 條之1 第3 項，於簡易程序之第二審亦有準用。本件因本院就爭點所持理由與原判決相同，除後述部分外，餘引用原判決之記載。

㈡上訴人雖追加消費者保護法第7條第2、3項規定為其請求權基礎，然所據以論究者仍為被上訴人未於標的現況說明書中勾選有重大修繕事宜，而有未於明顯處為警告標示之情形云云。然隋可馨向許家榕、社區管理員確認後告知常德關於外牆修繕之事，上訴人因而知悉鑽石雙星杜區大樓外牆日後可能將進行修繕，常德甚至對此評論認為多半不會成事，參以系爭社區區權人會議為系爭決議之時間為102年8月5日，時隔近3年管委會於105年6月26日方為有系爭公聽會會議為系爭討論案，又距上訴人於108年1月8日購買系爭房地時相距約2年半之時間，後於109年9月間方由管委會公告各住戶之實際分擔費用表，足徵依當時該議案辦理之具體進度，與討論情形，距離確定能依都市更新程序就該大樓進行整建與維護一事尚相距甚遠，自無從認有所謂被上訴人有需在明顯處為警告標示之義務，上訴人執前詞主張被上訴人違反消費者保護法第7條第2項、第3項規定，顯屬無據。

㈢上訴人又主張隋可馨未詳加查看大樓公佈欄之公告，而未盡善良管理人調查義務云云。隋可馨縱未詳細閱覽該次公告之具體文字內容，然其因公告而知悉可能有拉皮一事，進而透

過詢問管理員，以更加積極之方式，確認該公告內容實情為何，則依隋可馨上開調查方式，實難認有何未盡調查義務，自難認有上訴人所指違反善良管理人注意義務之情形。

㈣上訴人另指稱隋可馨告知對象為常德，非上訴人本人云云。然上訴人及常德既為夫妻，實際前往看屋及簽約時均由二位共同前往為之，而夫妻決定購屋因而於看屋、簽約之過程均共同參與，最終再由其中一人擔任買受人具名簽署買賣契約等模式，本合於社會常情。觀諸本件訴訟審理及前案訴訟審理，乃均由常德以訴訟代理人之身份為上訴人為訴訟行為，而所為之陳述即等同上訴人之陳述，亦足徵上訴人本人對於系爭房地於購買前所評估之資訊內容均與常德相同，自無從以隋可馨僅向常德告知，即謂被上訴人有違反注意義務之情事。

㈤上訴人再主張隋可馨與許家榕就標的現況說明書實際勾選或填寫過程，於前案及本案中之說法不一云云。惟無論實際為勾選或填寫者為隋可馨與許家榕，標的現況說明書所記載之內容均與二人當時所認知之內容相符，則實際勾選或填寫之情形，已不影響本件之判斷。

㈥至於上訴人主張需再行勘驗被上訴人在原審所提出之簽約影片云云。然上訴人未說明待證事實為何，且該影片於原審已提供予上訴人，經上訴人表示意見，上訴人於原審亦陳稱並非是在簽署買賣契約時提及有關「有無其他費用需支付」之事，應是在簽漏水賠償協議時陳述等語（見原審卷第323頁），則依上訴人所陳此項證據即與本案無關，顯無再予勘驗之必要，併此敘明。

五、綜上所述，上訴人依前引規定，請求被上訴人應連帶給付上訴人141,980元，及自109年11月24日收受存證信函催告之第7日即109年12月1日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；萬騰達公司應給付上訴人96,000元，及自108年4月9日收受之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息均無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，核無違

誤，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　18　　日

民事第三庭　審判長　法　官　高瑞聰

法　官　林家仔

法　官　鄭珮玟

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　張傑琦