

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第284號

上訴人 李素鳳

訴訟代理人 謝嘉順律師

視同上訴人 凱璿不動產事業股份有限公司龍華分公司

法定代理人 周文惠

視同上訴人 雄赫不動產有限公司

法定代理人 陳珈米

上二人共同

訴訟代理人 何曜男律師

複代理人 徐鼎盛律師

被上訴人 周冠宏

訴訟代理人 翁羚喬律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國112年8月25日臺灣高雄地方法院110年度訴字第453號第一審判決提起上訴，本院於113年1月10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、被上訴人主張：被上訴人前經視同上訴人雄赫不動產有限公司（下稱雄赫公司）仲介人員即訴外人洪蕙菁居間仲介，以新臺幣（下同）1,425萬元向上訴人購買坐落○○市○○區○○段000○0○000○00地號土地（下各稱340之9、340之20地號土地，合稱系爭土地）及其上同段0000建號建物（門牌號碼同區○○路○段000巷0弄00號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），雙方於民國108年11月30日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。詎上訴人與其代理人即視同上訴人凱璿不動產事業股份有限公司龍華分公司（下稱凱璿公司）均知系爭房屋1樓後方孝親房及其上2樓廚房，係建築在計劃道路用地之000之00地號土地上，卻故意在系爭契

約上記載系爭房屋基地僅坐落000之0地號土地，且未告知被
上訴人。上訴人甚在系爭契約第1條增建或占用範圍勾選「
陽台外推」暨記載「1F~2F」，及勾選「其他」註記「頂樓
採光罩及1樓前車庫」。迨至被上訴人母親入住孝親房發現
常有惡臭，循跡查悉該房內櫥櫃下方有污水排水溝。上訴人
與凱璿公司均知系爭房屋天花板內放置9部閒置冷氣機體，
卻僅在系爭契約第16條附贈設備記載冷氣3具「1樓×2及2樓×
1」，且上訴人為使用中央空調系統，曾加裝變壓器更動供
電電路，竟在現況說明書第12項「是否曾於產權持有期間更
新水電管線」項目勾選「否」，均未告知被上訴人。被上訴
人為拆除上開冷氣機體支出139,500元，改善電路及管路則
支出28,000元。因系爭房屋有占用道路用地違建之瑕疵，致
房屋交易價值減損1,289,781元。依民法第354條第1項、第3
59、353條等規定，請求上訴人減少價金1,457,281元（計算
式：139,500 + 28,000 + 1,289,781 元 = 1,457,281）。而凱
璿公司為上訴人之仲介，卻與上訴人共同隱瞞被上訴人，未
依不動產經紀業管理條例等規定交付系爭房地詳細說明資料
之不動產說明書，致被上訴人買受有瑕疵之系爭房屋受損，
依民法第184條第1項前段及第185條規定，請求上訴人與凱
璿公司連帶給付被上訴人1,457,281元。請優先審酌上訴人
共同侵權行為責任。另雄赫公司為被上訴人之仲介，未依不
動產經紀業管理條例第23條第1項及民法第567條規定盡善良
管理人注意義務，就其所知訂約事項以不動產說明書對被上
訴人據實報告解說，致被上訴人受損，依民法第567條第1項
前段、第227、226條規定，請求雄赫公司給付被上訴人1,45
7,281元。爰提起本件訴訟等情。並於原審聲明求為命上訴
人及凱璿公司應連帶給付被上訴人1,457,281元，及自112年
7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；雄赫公
司應給付被上訴人1,457,281元，及自112年7月18日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息；前2項所命給付，上訴
人、凱璿公司或雄赫公司已給付，其餘之人於給付範圍內同

01 免給付義務；願供擔保請准宣告假執行之判決。原審判命上
02 訴人及凱璿公司應連帶給付447,758元，及自112年7月18日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；雄赫公司應給付
04 447,758元，及自112年7月18日起至清償日止，按週年利率
05 5%計算之利息；前2項給付，上訴人、凱璿公司、雄赫公司
06 如有任1人為全部或一部之給付者，其餘之人於該給付範圍
07 內免給付義務；上訴人應給付28,000元及自112年7月18日起
08 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人就其敗訴部
09 分聲明不服，提起上訴。並於本院答辯聲明：上訴駁回。
10 （被上訴人就其敗訴部分未聲明不服而已告確定）

11 二、他造抗辯：

12 (一)上訴人係以：上訴人前委託專業房地仲介凱璿公司出售系爭
13 房地，凱璿公司查閱系爭房地相關房地資料，製作銷售資料
14 永慶CASE-STUDY，已明確載明系爭土地含道路3.933坪，上
15 訴人無隱匿000之00地號土地為道路用地，被上訴人於買受
16 前經專業仲介公司明確告知該道路用地，故被上訴人買受標
17 的與契約相符，並無瑕疵。上訴人與被上訴人確認標的物現
18 狀說明書，並經雙方簽名蓋章，記載增建或占用範圍為1F~2
19 F，已載明1樓孝親房、2樓廚房有增建，仲介公司人員帶看
20 時指明位置，被上訴人明知也接受。另系爭契約記載冷氣3
21 部係指正常使用3部冷氣機，而被上訴人母親前來看屋時，
22 上訴人曾告知屋內天花板裝過中央空調及中央空調主機所在
23 位置，並無隱瞞被上訴人，且被上訴人想提前交屋，曾檢查
24 系爭房屋之屋況及水電設施，確認無瑕疵後並書立交屋切結
25 書。至被上訴人所稱排水溝係上訴人跟建商購屋即已存在，
26 透天厝排水必須有水溝為正常，並無隱瞞必要。被上訴人前
27 以存證信函通知凱璿公司，逾6個月始提訴主張減少價金，
28 已罹於時效，不得依民法第354條第1項、第359、349、353
29 條規定為請求云云，資為抗辯。並於本院上訴聲明：廢棄原
30 判決不利於上訴人部分；駁回被上訴人在第一審之訴及假執
31 行之聲請。

01 (二)凱璿公司係以：受上訴人委託後，已調取系爭房地相關資料
02 製作不動產說明書，並於簽約前交予被上訴人閱覽確認。凱
03 璿公司於系爭契約簽約中，並無催促被上訴人盡快完成簽約
04 程序。而凱璿公司與被上訴人間無任何契約關係，被上訴人
05 對凱璿公司提訴，顯有誤會。倘認凱璿公司與被上訴人間存
06 在委任關係，凱璿公司職員洪蕙菁於被上訴人購買前，已帶
07 同被上訴人或其母親看屋3至4次，每次至少30分鐘，並已詳
08 細說明答覆被上訴人問題，告知屋內有裝設空調系統，加裝
09 變壓器，且系爭房屋空調設備出風口及變壓器設置明顯，被
10 上訴人看屋時自能發現。被上訴人看屋時，洪蕙菁及上訴人
11 已告知000之00地號土地屬道路用地，孝親房、廚房係增建
12 物，被上訴人事後推諉不知，實不足採。洪蕙菁帶看時，因
13 上訴人在孝親房內水溝上放置傢俱，洪蕙菁無從知悉，難認
14 洪蕙菁未盡善良管理人注意義務。故凱璿公司已盡據實報告
15 及善良管理人注意義務，不具可歸責事由等語置辯。

16 (三)雄赫公司係以：本件交易應由凱璿公司提出不動產說明書予
17 被上訴人確認，非屬雄赫公司義務，被上訴人主張雄赫公司
18 未依不動產經紀業管理條例第23條第1項規定，以不動產說
19 明書向被上訴人解說，顯有誤會。上訴人於被上訴人賞屋時
20 已介紹系爭房屋之空調系統及加裝變壓器，且空調設備出風
21 口及變壓器均係設置明顯未遮掩，被上訴人可一目了然，不
22 得嗣後推託不知。另洪蕙菁、上訴人於被上訴人賞屋時已告
23 知被上訴人000之00地號土地屬道路用地，廚房、孝親房為
24 增建物。孝親房下雖有水溝，然因上訴人在其上置放家具，
25 洪蕙菁無從知悉下方有水溝經過。故雄赫公司已盡據實報告
26 義務及善良管理人注意義務，無任何過失等語，資為抗辯。

27 三、兩造間之不爭執事項：

28 (一)上訴人於108年間委由凱璿公司出售其名下之系爭房地。

29 (二)000之0地號土地之使用分區為第三之一種住宅區；000之00
30 地號土地之使用分區為道路用地。

31 (三)被上訴人於108年11月30日經由委託雄赫公司仲介，以1,425

萬元向上訴人購買系爭房地，雙方簽立系爭契約。

(四)嗣被上訴人於109年1月15日以買賣為原因，登記為系爭房地所有權人。

(五)被上訴人買受系爭房屋時，屋內客觀狀態如下：

1.屋內天花板內即有裝設吊隱式室內機冷氣共9台，位置分別為：各樓層均2台冷氣、5樓1台冷氣。屋外即有裝設冷氣室外機共3台。（如訴卷二頁191所示）

2.1樓後方有增建孝親房，其內有上訴人遺留木櫃，而木櫃下方地板磁磚上有一鐵蓋，打開鐵蓋後可察鐵蓋下方有一凹洞，並有明顯流水聲。

3.1樓車庫有加裝變壓器。

4.孝親房坐落000之0地號土地部分有17平方公尺，其餘坐落000之00地號土地，為未保存登記部分，有12平方公尺，其中有0.1平方公尺為水溝。另孝親房坐落000之00地號土地之未保存登記部分，其上2樓廚房部分亦為未保存登記部分。

(六)上訴人出售系爭房地予被上訴人時，在系爭契約上記載增建範圍為「陽台外推1F~2F」、「頂樓採光罩及1樓前車庫」，贈送被上訴人冷氣3具，加註1樓×2及2樓×1；另在標的物現況說明書第18項「是否有增建部分」，勾選「是」，第12項「是否曾於產權持有期間更新水電管線」，勾選「否」。

(七)被上訴人於購買系爭房地後，支出下列各項費用裝修系爭房屋：

1.移除冷氣機之費用共139,500元。

2.就變壓器部分，進行電路即管路改善工程作業共28,000元。

四、爭點：

(一)被上訴人依民法第354條第1項、第359、353條、第184條第1項前段、第185條規定，請求上訴人、凱璿公司應連帶賠償買受系爭房地價差及支出移除冷氣室內機費用共447,758元之損害，有無理由？請求上訴人應賠償支出改善電路即管路

01 工程作業共28,000元之損害，有無理由？

02 1.被上訴人買受系爭房屋時，是否知悉系爭房屋內之天花板
03 內放置之冷氣機體共9台、系爭房屋有安裝供電電路加裝
04 變壓器？上訴人是否故意不為告知？

05 2.被上訴人買受系爭房屋時，是否知悉增建孝親房、2樓廚
06 房有部分為未保存登記且坐落在道路用地上，及孝親房內
07 有排水溝？上訴人是否故意不為告知？

08 (二)雄赫公司執行仲介業務時，有無未盡調查及說明系爭房屋現
09 況之過失？被上訴人依民法第567條第1項前段、第227、226
10 條規定，請求雄赫公司應賠償買受系爭房地價差及支出移除
11 冷氣室內機費用共447,758元，有無理由？

12 (三)被上訴人主張凱璿公司、上訴人、雄赫公司就上開債務，應
13 負不真正連帶債務，是否可採？

14 五、本院判斷：

15 (一)關於「被上訴人買受系爭房屋時，是否知悉系爭房屋內之天
16 花板內放置之冷氣機體共9台、系爭房屋有安裝供電電路加
17 裝變壓器？上訴人是否故意不為告知？」爭點，兩造雖仍互
18 有攻防，然經核各該攻防與其等各於原審所為大致相同，而
19 原判決已詳為論述：上訴人自行裝潢系爭房屋，先前為方便
20 使用中央空調系統，加裝變壓器後已變更系爭房屋之供電電
21 路，明知系爭房屋除屋外裝設3台冷氣室外機，屋內1至4樓
22 層天花板內各裝設2台吊隱式冷氣室內機，5樓層天花板內則
23 裝設1台，如未特地掀開天花板裝潢板材往內察看，自天花
24 板外觀無從直接目視發現；變壓器所辯更之供電電路亦藏放
25 在房屋裝潢或牆壁之內部，無從自外觀得知。上訴人卻在系
26 爭契約載明贈送被上訴人冷氣3具，加註1樓×2及2樓×1，及
27 在標的物現況說明書記載「是否有增建部分」勾選「是」，
28 「是否曾於產權持有期間更新水電管線」勾選「否」等情，
29 為兩造所不爭執，已如前述。且證人即自陳受僱於雄赫公司
30 而雄赫公司為凱璿公司旗下分公司等語（訴卷一頁235），
31 並為凱璿公司擔任系爭房地不動產說明書解說之銷售經紀人

員（訴卷一頁89）之洪蕙菁證稱：上訴人陪同被上訴人看房時，僅說明整棟使用空調，後來沒有使用，後續使用由買方處理，兩造當場未掀開系爭房屋內天花板裝潢板材察看等語明確（訴卷一頁232），堪認上訴人主觀上顯有故意隱瞞上情，卻在系爭契約及標的物現況說明書為不實記載，而被上訴人於買受系爭房地時並無從知悉。是本院審酌兩造就此爭點所為攻防方法之意見及法律上意見，均與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。另上訴人抗辯：被上訴人已有委任專業之雄赫公司，雄赫公司必定將上情告知被上訴人，上訴人及其受任之凱璿公司並無隱瞞上情云云，為被上訴人否認。惟被上訴人委任之雄赫公司，是否具專業將所察知系爭房地之正確訊息告知被上訴人，為其對被上訴人應盡之善良管理人注意義務，不因此解免或減輕上訴人或其委任之凱璿公司應向被上訴人據實具體說明上情之實質有益告知義務。是故上訴人此部分所辯，要無可採。

(二)關於「被上訴人買受系爭房屋時，是否知悉增建孝親房、2樓廚房有部分為未保存登記且坐落在道路用地上，及孝親房內有排水溝？上訴人是否故意不為告知？」爭點，兩造固仍互有攻防，然經核各該攻防與其等各於原審所為大致相同，而原判決已詳為論述：上訴人出售系爭房地予被上訴人時，在系爭契約上記載增建範圍為「陽台外推1F~2F」、「頂樓採光罩及1樓前車庫」，惟孝親房坐落000之0地號土地部分有17平方公尺，其餘坐落屬道路用地之000之00地號土地，為未保存登記部分，有12平方公尺。另孝親房坐落000之00地號土地之未保存登記部分，其上2樓廚房部分亦為未保存登記部分；孝親房內有0.1平方公尺之水溝位在中間地帶，在上訴人遺留木櫃下方地板磁磚上有一鐵蓋，打開鐵蓋後可察鐵蓋下方有一凹洞，有明顯流水聲等各情，為兩造所不爭執，已如前述。系爭房屋增建部分，應為孝親房坐落000之00地號土地及其上2樓廚房，與上訴人在系爭契約所載「頂樓

01 採光罩及1樓前車庫」無涉，客觀上亦無從自上訴人在系爭
02 契約所載「陽台外推1F~2F」推認之。且上訴人雖在標的物
03 現況說明書勾選有增建部分，但卻未勾選備註說明欄所列之
04 防火巷增建、一樓空地增建、陽台外推、平台外推等欄位，
05 完全未說明詳情。堪認上訴人主觀上顯有故意隱匿孝親房及
06 2樓廚房為增建在屬道路用地之未保存登記部分，且孝親房
07 內有排水溝之事實，而被上訴人於買受系爭房屋時，並不知
08 悉上情。至凱璿公司之洪蕙菁證詞，別無其他佐證，不足以
09 證明帶看系爭房屋時，已當場向被上訴人說明孝親房及2樓
10 廚房係坐落屬道路用地之000之00地號土地之未保存登記增
11 建部分，且孝親房內有排水溝。凱璿公司所提不動產說明書
12 雖有產權調查表、買賣雙方應負擔費用項目一覽表、增值稅
13 概算表，其後附標的物現況說明書、系爭房地周圍GOOGLE地
14 圖說明鄰近環境及相關建設、永慶房仲網有關係爭房地鄰近
15 交易住宅成交行情、系爭房地電傳資訊、V523地產資訊網地
16 籍分區查詢系統——分區列印、特約代書及仲介服務費收費
17 標準及CASE STUDY等（訴卷一頁87至118），但未清楚具體
18 載明孝親房及2樓廚房部分係增建在道路用地之000之00地號
19 土地，且孝親房內有排水溝，亦未於帶看系爭房屋時當場據
20 以向被上訴人明確說明上情，足徵其未盡實質有益之告知義
21 務。是本院審酌兩造就此爭點所為攻防方法之意見及法律上
22 意見，均與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規
23 定，茲引用之，不再贅述。上訴人仍辯稱：被上訴人已有委
24 任專業之雄赫公司，雄赫公司必定將上情告知被上訴人，上
25 訴人及其受任之凱璿公司並無隱瞞上情云云，為無可採，已
26 如前述。況受僱於雄赫公司之洪蕙菁兼為凱璿公司擔任系爭
27 房地不動產說明書解說之銷售經紀人員，既未盡實質有益之
28 告知義務而向被上訴人解說上情，益徵上訴人此部分所辯，
29 洵無可取。

30 (三)凱璿公司於執行系爭房地仲介業務過程中，負有以不動產說
31 明書向與上訴人交易之被上訴人解說之義務，惟凱璿公司製

01 作之不動產說明書，並未明確清楚具體記載孝親房及2樓廚
02 房部分為增建在道路用地之000之00地號土地之未保存登記
03 部分，且孝親房內有排水溝，已未盡實質有益之告知義務。
04 凱璿公司於系爭契約締結過程中，亦未清楚告知被上訴人上
05 情，殊有刻意隱匿重要事項而未向被上訴人解說之事，原判
06 決已詳為論述。本院審酌兩造仍就此爭點所為攻防方法之意
07 見及法律上意見，均與原判決相同，依民事訴訟法第454條
08 第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。

09 (四)系爭房屋內之孝親房及2樓廚房部分增建在道路用地之000之
10 00地號土地上之未保存登記部分，且孝親房內有排水溝，經
11 原審囑託鑑定結果，認系爭房地於108年11月30日系爭契約
12 簽訂時之合理價格為13,941,742元（外放不動產估價報告書
13 第83頁），則被上訴人以1,425萬元買受系爭房地，受有價
14 差308,258元之損害甚明。又被上訴人於買受系爭房地後發
15 現上開9台移除屋內天花板內裝設吊隱式室內機冷氣共9台，
16 受有支出費用139,500元之損害。故被上訴人依民法第184條
17 第1項前段及第185條規定，請求上訴人與凱璿公司連帶賠償
18 其損害共447,758元（計算式：308,258+139,500=447,758
19 ），核屬有據。至供電電路變更乙節，考量電路變更係藏置
20 建物管線內，凱璿公司客觀上無從自外觀察知，難認其就此
21 部分未盡對被上訴人據實解說之義務，故被上訴人因上訴人
22 故意不告知供電電路變更之事而受有支出改善電路即管路工
23 程作業共28,000元之損害，僅應由上訴人負賠償損害之責。
24 另上訴人本應就上情而對被上訴人負瑕疵擔保責任，但被上
25 訴人所受損害相同，並表明請求優先審酌侵權行為責任，故
26 就上訴人之瑕疵擔保責任即無庸再予審認。是本院審酌兩造
27 就此爭點所為攻防方法之意見及法律上意見，均與原判決相
28 同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再
29 贅述。

30 (五)關於「雄赫公司執行仲介業務時，有無未盡調查及說明系爭
31 房屋現況之過失？」爭點，兩造並無提出補充攻防方法或立

證方法，而原判決已詳為論述：雄赫公司收取服務費用，為被上訴人提供仲介服務，雙方成立居間契約，雄赫公司指派其職員洪蕙菁為被上訴人提供仲介服務（訴卷一頁235），足認洪蕙菁係雄赫公司履行居間契約之代理人或使用人，而洪蕙菁兼為凱璿公司擔任系爭房地不動產說明書解說之銷售經紀人員，已明知系爭房屋孝親房及2樓廚房部分增建在道路用地之未保存登記部分，且孝親房內有排水溝；上訴人在屋內1至4樓層天花板內各裝設2台吊隱式冷氣室內機，5樓層天花板內則裝設1台等情事，卻故意隱匿上情，未盡其調查及據實解說之實質有益告知義務，顯見雄赫公司已違反居間契約，自應對被上訴人負債務不履行損害賠償責任，即應賠償被上訴人買受系爭房地而受有價差308,258元及移除9台冷氣室內機支出費用139,500元等損害。本院審酌兩造就此爭點所為攻防方法之意見及法律上意見，均與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，不再贅述。

六、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段、第185條、第567條第1項、第227、226條等規定，請求上訴人與凱璿公司連帶給付447,758元，暨請求雄赫公司給付447,758元，及均自112年7月18日（訴卷二頁183之112年7月17日言詞辯論筆錄第1頁）起至清償日止之法定遲延利息，均為有理由，應予准許，且被上訴人對上訴人、凱璿公司之共同侵權行為損害賠償請求權，與對雄赫公司之不完全給付債務不履行損害賠償請求權，均係就被上訴人同一損害而為之賠償，為不真正連帶債務關係。被上訴人另請求上訴人給付28,000元及自112年7月18日（訴卷二頁183之112年7月17日言詞辯論筆錄第1頁）起至清償日止之法定遲延利息，亦屬正當，應予准許。是則原審就上開准許部分為上訴人敗訴判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決就上開准許部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。是本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此

01 敘明。
02 據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。
03 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
04 民事第五庭
05 審判長法官 蘇姿月
06 法官 郭宜芳
07 法官 劉定安
08 以上正本證明與原本無異。
09 本判決不得上訴。
10 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
11 書記官 王佳穎