

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第44號

上訴人 東森水處理股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 金培鴻

訴訟代理人 吳澄潔律師

張錦昌律師

上訴人 林德良

訴訟代理人 王仁聰律師

蔡桓文律師

田崧甫律師

被上訴人 名洋不動產有限公司

0000000000000000

兼法定代理人鍾榮漢

0000000000000000

被上訴人 蔚盛地產有限公司

0000000000000000

兼法定代理人黃紫誼

0000000000000000

上四人共同

訴訟代理人 王識涵律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國111年12月9日臺灣高雄地方法院110年度訴字第937號第一審判決提起上訴，本院於112年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人林德良給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人東森水處理股份有限公司在第一審之訴駁回。

上訴人東森水處理股份有限公司之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人東森水處理股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人東森水處理股份有限公司（下稱東森水處理公司）於原審主張被上訴人名洋不動產有限公司（下稱名洋公司）及蔚盛地產有限公司（下稱蔚盛公司）以居間為業，均為伊之受託人，卻違反調查義務致伊受有損害，伊依民法第544條、第227條準用第226條第1項、第184條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求蔚盛公司、名洋公司負損害賠償責任；並依公司法第23條第2項規定請求蔚盛公司負責人黃紫誼及名洋公司負責人鍾榮漢分別與蔚盛公司、名洋公司連帶負損害賠償責任。嗣於本院審理中更正陳述，主張蔚盛公司非伊之受託人，對蔚盛公司捨棄依民法第227條準用第226條第1項、第544條規定為請求，惟蔚盛公司仍應依民法第184條第2項對其負侵權行為損害賠償責任，關於所違反保護他人之法律則更正為不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，同條第1項不再主張（見本院卷第203頁）。核屬更正事實及法律上之陳述，合於上開規定，先予敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人東森水處理公司起訴主張：

(一)伊於民國109年8月13日透過名洋公司之經紀人即訴外人黃雋浚、葉宥妤及上訴人林德良委任之蔚盛公司之居間，與林德良簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以總價新臺幣（下同）1,750萬元向林德良購買坐落高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍29/1000，下稱系爭土地）及其上同段114建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000○0號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），嗣已完成所有權移轉登記，並於同年10月30日交屋。因系爭房屋為透天厝，伊本應單獨擁有系爭房屋基地（含地下空間）之使用權，詎伊於109年11月10日整修

01 系爭房屋時，卻發現系爭房屋基地正下方地下空間（下稱系
02 爭地下空間）已作為地下商場（現已廢棄）公共廁所使用，
03 致伊無法在系爭房屋後方興建電梯，僅得將電梯裝設在系爭
04 房屋大門左側，影響伊停車、卸貨，損及伊對系爭土地之所有
05 權，致伊受有不能使用系爭地下空間之損害，系爭土地顯
06 存有瑕疵，且屬可歸責於林德良之不完全給付，伊並已於發
07 現瑕疵當日通知林德良、名洋公司及蔚盛公司。林德良對伊
08 應負不完全給付及瑕疵擔保責任。爰依民法第359條及第179
09 條、第227條準用第226條第1項規定，擇一請求林德良減少
10 買賣價金109萬1,885元並將溢領之該金額返還伊。

11 (二)另伊分別給付名洋公司25萬元、蔚盛公司10萬元居間報酬，
12 共計35萬元之高額仲介費，故名洋公司及蔚盛公司均為東森
13 水處理公司之受託人。而不動產經紀業管理條例相關規定係
14 屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律，蔚盛公司、名洋
15 公司以居間為業，依民法第567條第2項就訂約事項有調查義
16 務，而伊所購買標的含系爭土地應有部分29/1000，系爭地
17 下空間是否為他人占用（不論合法或違法占用），攸關買賣
18 標的物權利是否完整無瑕疵，仲介公司自應有調查之義務。
19 又系爭房屋下方空間存有他人合法產權即高雄市○○區○○
20 段00○號建物（下稱系爭地下室），此調閱系爭房地建築平
21 面圖即可查知，且僅需查訪鄰人，即可得知系爭地下室是否
22 供作商場，並無任何調查困難之處，亦無隱藏性瑕疵需耗時
23 相當期間始可發現。蔚盛公司、名洋公司違反調查義務，伊
24 依民法第184條第2項、第544條、第227條準用第226條第1
25 項、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求蔚盛公
26 司、名洋公司負損害賠償責任；並依公司法第23條第2項規
27 定請求蔚盛公司負責人黃紫誼及名洋公司負責人鍾榮漢與蔚
28 盛公司、名洋公司連帶負損害賠償責任。

29 (三)為此提起本訴，並聲明：(一)林德良應給付東森水處理公司10
30 9萬1,885元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
31 年息5%計算之利息；(二)蔚盛公司、黃紫誼應連帶給付東森水

01 處理公司109萬1,885元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清
02 償日止，按年息5%計算之利息；(三)名洋公司、鍾榮漢應連帶
03 給付東森水處理公司109萬1,885元，暨自起訴狀繕本送達之
04 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)前3項聲明，
05 如任一人為給付，其他人於清償之範圍內同免給付責任；(五)
06 願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、他造上訴人林德良及及其他被上訴人答辯：

08 (一)林德良則以：系爭買賣契約之標的範圍僅系爭房屋全部（地
09 上1至4層、騎樓）及系爭土地權利範圍29/1000，並未包含
10 系爭地下室，伊亦已將系爭房地所有權移轉登記予東森水處
11 理公司，並無任何瑕疵。又系爭土地面積2,625.86平方公
12 尺，系爭房屋1樓面積加上騎樓僅52.04平方公尺，東森水處
13 理公司就系爭土地應有部分僅29/1000，係與他共有人共
14 有，就系爭地下空間並無排他性之單獨使用權，是系爭地下
15 空間作為他人商場之公廁（按該商場已廢棄，公廁亦不再使
16 用），自未有侵害東森水處理公司對於系爭土地所有權。至
17 東森水處理公司將電梯安裝在系爭房屋大門左側乃其因應自
18 己需求所為，安裝位置實與伊無涉。又系爭房地並無瑕疵，
19 伊自無須負買賣瑕疵擔保責任，縱認系爭房地有瑕疵，惟伊
20 本欲出售之價金為2,280萬元，系爭買賣契約亦記載「賣方
21 已折讓予買方」，伊已降低售價，依約定伊亦不負瑕疵擔保
22 責任等語置辯。

23 (二)蔚盛公司及其法定代理人黃紫誼、名洋公司及其法定代理人
24 鍾榮漢則以：

25 1.蔚盛公司係受林德良委託出售系爭房地之經紀業者，與東森
26 水處理公司間並無任何契約關係。又東森水處理公司雖與名洋
27 公司有居間關係存在，惟林德良出售之標的物為系爭房地，
28 名洋公司之注意義務應僅限於「系爭房屋及其坐落土地之應
29 有部分」範圍內，難謂系爭地下室係供他人之用之事實亦應
30 注意，系爭地下室既屬他人所有之保存登記建物，其依法取
31 得所有權，即未損害東森水處理公司之所有權，且系爭地下

01 室未與系爭房屋相通，二者為各別獨立建物，名洋公司就此
02 情當無調查說明必要。再者，蔚盛公司、名洋公司就系爭地
03 下室之存在情事，客觀上實無從查證，縱調閱系爭房地之登
04 記謄本、系爭房屋之建造執照、使用執照亦無法查悉，且系
05 爭地下室係自與系爭房屋相鄰之坐落高雄市○○區○○段00
06 ○號即門牌編號高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱303
07 號房屋）進出，除303號房屋所有權人外，其他人無從查知
08 系爭地下室有供他人使用情事，實難認蔚盛公司、名洋公司
09 有未據實告知瑕疵之情事，自始未違反相關法令，其等負責
10 人即黃紫誼、鍾榮漢亦無須負連帶賠償責任。

11 2.東森水處理公司係系爭土地之共有人，而非單獨所有權人，
12 自應依民法關於共有之相關規定處理，豈能稱其購買共有土
13 地，即逕認其就系爭地下空間有單獨使用權，且系爭買賣契
14 約已明確標示土地面積、位置、應有部分，亦標示出建物之
15 面積、位置、樓層，足見系爭買賣契約中並未包含系爭地下
16 空間之使用。且依不動產委託銷售標的現況說明書第1項記
17 載及系爭買賣契約，該集合式住宅之分管協議係約定土地共
18 有人對其所有之建物登記範圍內，有使用系爭土地之權利。
19 林德良雖未提出書面分管協議予東森水處理公司，然其於系
20 爭房地現況說明書已據實告知該集合式住宅之分管協議係以
21 「謄本登記為主」，則東森水處理公司買受系爭房地後，自
22 僅能就該建物謄本登記之所有範圍為使用，豈能事後再爭執
23 權利有瑕疵等語置辯。

24 三、原審判決林德良應給付東森水處理公司109萬1,885元，及自
25 110年6月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回
26 東森水處理公司其餘之訴。東森水處理公司及林德良就原審
27 判決不利於己部分各自提起上訴，東森水處理公司並對蔚盛
28 公司更正其事實及法律上主張如上開壹、所示，並聲明：
29 (一)原判決關於駁回東森水處理股份有限公司下開之訴部分廢
30 棄。(二)上廢棄部分：1.蔚盛公司及黃紫誼應連帶給付東森水
31 處理公司109萬1,885元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清

償日止，按年息5% 計算之利息。2.名洋公司及鍾榮漢應連帶給付東森水處理公司109萬1,885元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息。3.前開1、2.聲明，如任一被上訴人或林德良為給付，林德良、被上訴人於清償之範圍內同免給付責任。名洋公司及鍾榮漢、蔚盛公司及黃紫誼答辯聲明：上訴駁回。林德良上訴聲明：(一)原判決不利於林德良部分廢棄。(二)上開廢棄部分，東森水處理公司第一審之訴及假執行聲請均駁回。東森水處理公司答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第190頁）：

- (一)林德良前委託蔚盛公司出售系爭房地。
- (二)東森水處理公司經由名洋公司之居間而購買系爭房地。
- (三)東森水處理公司與林德良於109年8月13日簽立系爭買賣契約，以總價1,750萬元向林德良購買系爭房地。
- (四)系爭買賣契約第1條第1項、第17條約定載有「依現況交屋」、「買方確實已知悉本標之物之瑕疵，買賣雙方以本合約之成交價成交，自交付日起賣方不負任何瑕疵擔保，由買方概括承受」、「賣方已折讓予買方，故房屋全部不負瑕疵擔保責任」等語。
- (五)系爭地下空間為高雄市○○區○○段00○號建物即門牌編號高雄市○○區○○○路000號地下層（即系爭地下室）之一部分，現為第三人單獨所有且為合法獨立產權，系爭地下空間先前部分作為廁所使用，目前無人使用。
- (六)東森水處理公司於109年10月30日買受交屋後發現系爭地下空間作為地下商場廁所使用，與名洋公司、蔚盛公司於109年11月19日協商，嗣於110年3月31日調解不成立。
- (七)林德良、名洋公司及蔚盛公司於系爭房地買賣時均不知有系爭地下室存在。
- (八)名洋公司、蔚盛公司於109年10月30日開立金額分別為25萬元及10萬元之統一發票予東森水處理公司，項目名服務費，名洋公司為東森水處理公司之受託人。

01 五、系爭房地因系爭地下室之存在，致無法使用系爭地下空間，
02 是否屬物或權利之瑕疵？

03 (一)按不稱不動產者，謂土地及其定著物，民法第66條第1項定
04 有明文。是建物與土地係屬不同不動產。而土地所有權，除
05 法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下
06 下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之，
07 民法第773條定有明文。該條規定係採土地所有權範圍及於
08 地面、空間及地身，立法目的在使地盡其用，所謂行使有利益
09 範圍內者，於建築技術所能利用之上下空間或地域，自當
10 屬之，惟於法令有限制之情形，則排除在外。又按82年12月
11 1日內政部於訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第1
12 1點規定：區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或
13 停車空間應為共同部分，如其屬80年9月18日台內營字第807
14 1337號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由
15 當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得
16 依土地登記規則第73條規定（85年修正時係72條）辦理建物
17 所有權第一次登記。內政部80年9月18日台內營字第8071137
18 號函說明二明確記載基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾
19 紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論
20 辦理。亦即在80年9月18日之前，依使用執照記載如商場地
21 下室等非屬共同使用性質，得申請核發門牌號，得依上揭土
22 地登記規則規定，辦理建物所有權第一次登記，內政部72年
23 6月16日台內地字第159690號、71年5月28日台內營字第8439
24 7號函亦為相同之函示（最高法院 103 年度台上字第 900
25 號民事判決意旨參照）。又按區分所有建物之地下層或屋頂
26 突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列
27 門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦
28 理建物所有權第一次登記，69年1月23日修正公布、同年3月
29 1日施行之前土地登記規則第73條定有明文。故地下空間並
30 非必為地上建物所有人或土地共有人所得使用。

31 (二)再按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部

01 有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權
02 利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共
03 有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權
04 利。又如欲對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有
05 人全體同意（最高法院100年度台上字第1776號民事判決意
06 旨參照）。

07 (三)查本件系爭買賣契約之買賣標的為系爭房屋四層（地上1至4
08 層及騎樓），及系爭土地之共有權（應有部分29/1000），
09 並未包含系爭地下室，有系爭買賣契約及建物暨土地登記謄
10 本附卷可參（見原審審訴卷第57頁、原審卷第17頁）。又系
11 爭土地面積2625.86平方公尺，其上之建物為68年間興建完
12 成之透天厝集合住、商宅，總樓戶數52戶，該集合住、商宅
13 地下1層用途為防空避難室及店舖使用，於69年4月30日即已
14 辦理所有權第一次登記即系爭地下室（正憲段50建號，面積
15 1440.27平方公尺），該地下室出入口位在系爭房屋與303號
16 房屋正門之間，門牌號碼編定為高雄市○○區○○○路000
17 號地下層，與303號房屋（正憲段49建號）於99年間因同時
18 拍賣而同屬現所有權人所有等情，有系爭房屋及相鄰房屋外
19 觀照片、建物登記謄本、高雄市政府工務局112年5月5日高
20 市工務建字第11233855500號函所附使用執照及地下室平面
21 圖在卷可參（見原審卷第19至21、51至53頁，本院卷第149至
22 153頁）。上開使用執照所載總戶數52戶，核與系爭土地登記
23 謄本所載之地上建物包含系爭地下室在內，其建號有53筆相
24 當（見原審審訴卷第57頁）。綜上，堪認上開集合住、商宅
25 之買賣，建商就基地（即系爭土地）已與各承購戶約定，各
26 透天厝買受人以房屋坐落所在之地上範圍，系爭地下室買受
27 人以該建物所在之地下空間，為各自占領之部分，互相容
28 忍，不予干涉，而成立該土地之默示分管契約，各承購戶嗣
29 後將建物及系爭土地應有部分讓與第三人，除有特別情形
30 外，其受讓人對系爭分管契約之存在，通常依建物附著於土
31 地之外觀即可得而知，而應受分管契約之拘束。另系爭地下

01 室業經辦理所有權第一次登記，而為單獨所有權之標的，並
02 非上開集合住、商宅之共用部分至明。

03 (四)東森水處理公司主張林德良、名洋公司及蔚盛公司於系爭房
04 地買賣時均不知有系爭地下室存在，為兩造所不爭執（不爭
05 執事項(七)）。而系爭地下室自99年間起與303號房屋同屬一
06 人所有，該地下室出入口並無明顯足與303號房屋正門區辨
07 之特徵，外觀呈現該出入口屬303號房屋之一部，有上開照
08 片在卷可考，是尚難認東森水理公司於買受系爭房地時，依
09 通常情形，可得而知系爭房屋坐落所在之系爭土地下方空間
10 有上述分管契約存在。是依前揭說明，本件買賣契既有此特
11 別情事，東森水處理公司自無從受此部分分管契約之拘束。
12 惟東森水處理公司就系爭土地僅有共有權，其應有部分係抽
13 象地存在於共有物即系爭土地之每一部分，而非具體特定於
14 系爭土地之某一部分，如其欲就系爭房屋坐落所在地上以外
15 範圍行使權利，仍須經分管協議。然其未能說明或舉證系爭
16 土地與其他共有人就系爭房屋坐落所在之地下空間存在由其
17 專用之分管契約。且系爭房屋坐落所在之系爭土地下方已有
18 經辦理建物第一次登記之系爭地下室，系爭土地共有人就該
19 地下空間之使用，亦受不動產登記法令之限制。則東森水處
20 理公司主張其因購買系爭房地而當然取得系爭土地關於系爭
21 房屋坐落所在下方空間專用權，顯不足採。

22 (五)依上，系爭買賣契約之買賣標的並不包含系爭地下室，系爭
23 地下室與上開集合住、商宅之其他地上建物，各屬獨立之不
24 動產，東森水處理公司在內之系爭土地共有人對系爭地下室
25 因受法令限制無權使用；又東森水處理公司僅買受系爭土地
26 之應有部分，且未能說明或舉證與其他共有人就系爭地下空
27 間存在由其專用之分管契約，則東森水處理公司主張系爭房
28 屋為透天厝，系爭地下空間應屬其專用範圍，及系爭地下空
29 間有合法建物係屬系爭土地之物或權利瑕疵云云，均乏其法
30 理依據，並不足採。從而，其主張林德良出售予其之系爭土
31 地存有瑕疵，致其受有不能使用系爭地下空間之損害，依民

01 法第359條及179條或民法第227、226條第1項，擇一請求林
02 德良給付109萬1,885元本息，均無理由。

03 (六)東森水處理公司另引用臺灣高等法院95年度上易字第712號
04 判決意旨，主張瑕疵擔保責任不因有合法分管協議即可當然
05 免除，系爭地下空間有合法建物仍構成瑕疵云云。惟上開判
06 決係針對一樓空地、平台等共同使用部分因有分管協議存在
07 而為其他區分所有權人專用，致買受人對該等共同使用部分
08 無法使用，是否構成瑕疵之爭訟而為論斷，與本件系爭地下
09 室經獨立之建物所有權登記，為他人專有，非就共同使用部
10 分約定專用等事實明顯不同，尚無比附援引之餘地，附此說
11 明。

12 六、名洋公司是否未盡調查瑕疵義務？東森水處理公司主張依不
13 動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第184條第2項、第2
14 27條、第544條擇一請求名洋公司負賠償責任，是否有理？
15 東森水處理公司主張鍾榮漢應依公司法第23條第2項與名洋
16 公司負連帶賠償責任，有無理由？

17 (一)按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
18 之損害，對於委任人應負賠償之責。違反保護他人之法律，
19 致生損害於他人者，負賠償責任。民法第544條、第184條第
20 2項前段定有明文。又因可歸責於經紀業之事由不能履行委
21 託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任，不動
22 產經紀業管理條例第26條第1亦有明文。又稱居間者，謂當
23 事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他
24 方給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據
25 實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立
26 該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約
27 事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
28 務，民法第565條、第567條分別有明文。惟該等調查義務，
29 若未特別約定，自以通常所能查證之方法為已足。另經紀人
30 員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之
31 相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，為不動產經紀業管理條例第23條、第24條所明定。

(二)本件東森水處理公司係透由名洋公司居間，與林德良簽立系爭買賣契約，名洋公司為東森水處理公司之受託人乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)）。依前開規定，名洋公司負有將訂約事項報告予東森水處理公司，並積極調查東森水處理公司與交易相對人即林德良之信用、行為能力或是否有代理權等相關事項之義務。兩造就系爭房地交易雙方之訂約能力及履行能力並無爭執，又系爭房地之買賣並無東森水處理公司指述之其應排他擁有系爭地下空間使用權卻不能使用之瑕疵存在，業敘如前，東森水處理公司不能排他使用系爭地下空間並無受損之可言，自無論究名洋公司未發現該瑕疵是否有未盡調查義務之必要。

(三)東森水處理公司雖主張名洋公司對系爭房屋是否改建、增建而有部分違章建築，本即有調查必要，只須調取系爭房屋建築平面圖，即可知悉系爭房屋地下空間為他人合法產權，並無困難，而有未盡調查義務之情事云云（見本院卷第117頁）。惟系爭買賣契約之買賣標的物為地上四層（1層至4層、騎樓）之系爭房屋，及系爭土地應有部分29/1000，並不包含系爭地下室；且系爭房屋登記謄本並無該屋附屬有地下室之登載，均敘如前，故雖林德良於不動產委託銷售標的現況說明書第11項記載系爭房屋有增建、改建如現況等詞，衡情名洋公司亦無從因調取系爭房屋平面圖，即可查悉系爭地下室之存在或該地下室位於系爭房屋下方，此由本院係向高雄市政府工務局函調系爭地下室建物執照相關資料，始獲檢送「地下室平面圖」可明。是東森水處理公司上開主張，核屬無據。

(四)綜上，系爭房地並無東森水處理公司主張之瑕疵存在，東森水處理公司主張因不能使用系爭地下空間致受有損害，並無

01 依據，且名洋公司亦無未盡調查義務之情事，則東森水處理
02 公司主張名洋公司處理委任事務有過失、有可歸責之事由不
03 能履行委託契約及不完全給付致其受有損害，依不動產經紀
04 業管理條例第26條第1項、民法第184條第2項、第227條、第
05 544條擇一請求名洋公司負賠償責任，及主張鍾榮漢應依公
06 司法第23條第2項與名洋公司負連帶賠償責任，並無理由。

07 七、東森水處理公司主張蔚盛公司未盡調查義務，依不動產經紀
08 業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項請求蔚盛公司
09 負賠償責任，是否有理？東森水處理公司主張黃紫誼應依公
10 司法第23條第2項與蔚盛公司負連帶賠償責任有無理由？

11 (一)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
12 民法第184條第2項前段固有明文。惟所謂違反保護他人之法
13 律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他
14 人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護
15 他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不
16 受侵害者，亦屬之（最高法院109年度台上字第1433號民事
17 判決意旨參照）。

18 (二)東森水處理公司主張蔚盛公司未調取建築平面圖而有未盡調
19 查義務之過失，違反不動產經紀業管理條例第26條第2項規
20 定，又該規定係屬民法第184條第2項前段所稱之「違反保護
21 他人之法律」，據以主張蔚盛公司應依民法第184條第2項前
22 段規定，對其負侵權行為損害賠償責任云云（見本院卷第11
23 7、203頁）。惟查，不動產經紀業管理條例第26條第2項係
24 規定「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
25 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
26 責任」，即主要在規範經紀人員有該條項所指故意或過失行
27 為致交易當事人受損害時，課予經紀業應與經紀人員負連帶
28 賠償責任之義務，並未明示經紀人員應盡何義務以避免交易
29 當事人權益遭受危害。東森水處理公司既未說明何以不動產
30 經紀業管理條例第26條第2項符合民法第184條第2項前段所
31 規範之「保護他人之法律」要件，其復自承蔚盛公司並非其

01 受託人（見本院卷第194頁），因此，尚難認蔚盛公司應對
02 其負有如居間契約規範之相關調查義務。況系爭房地並無東
03 森水處理公司主張之瑕疵存在，該公司亦未因不能使用系爭
04 地下空間而受損。從而，東森水處理公司依不動產經紀業管
05 理條例第26條第2項、民法第184條第2項請求蔚盛公司負侵
06 權行為損害賠償責任，請求黃紫誼依公司法第23條第2項與
07 蔚盛公司負連帶賠償責任，為無理由。

08 八、綜上所述，東森水處理公司依民法第359條及179條或民法第
09 227、226條第1項，擇一請求林德良給付109萬1,885元及自1
10 10年6月9日起至清償日止，按年息5%之利息，並無理由，應
11 予駁回。原審判命林德良給付109萬870元本息，並附條件為
12 假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。林德良上訴意旨指
13 摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄
14 該部分改判如主文第2項所示。東森水處理公司另依不動產
15 經紀業管理條例第26條第1項、民法第184條第2項、第227
16 條、第544條請求名洋公司負賠償責任；依不動產經紀業管
17 理條例第26條第2項、民法第184條第2項請求蔚盛公司負賠
18 償責任，及依公司法第23條第2項請求鍾榮漢、黃紫誼應依
19 序與名洋公司、蔚盛公司負連帶賠償責任，則無理由，均應
20 予以駁回。原審就此部分為東森水處理公司敗訴之判決及駁
21 回該部分假執行之聲請，並無違誤，東森水處理公司上訴意
22 旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
23 予駁回。

24 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，
25 經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
26 列，附此敘明。

27 十、據上論結，本件林德良之上訴為有理由，東森水處理公司之
28 上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

30 民事第一庭

31 審判長法官 甯 馨

法 官 吳芝瑛

法 官 林雅莉

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

書記官 林宛玲