臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上易字第116號

上　訴　人　蔡依芸
訴訟代理人　鄭明達律師
被　上訴人　莊阿鸞
000000000000000000
　　黃郁雅
000000000000000000
　　孫秀蘭
　　生銘不動產有限公司
000000000000000000
上　1　人
法定代理人　林建志
000000000000000000
上4 人共同
訴訟代理人　蕭意霖律師
　　任品叡律師
　　黃泰翔律師
上　1　人
複　代理人　陳家緯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年12月31日臺灣高雄地方法院114年度訴字第289號第一審判決提起上訴，本院於115年9月16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：伊前經被上訴人生銘不動產有限公司（下稱生銘公司）之員工即被上訴人黃郁雅、孫秀蘭（下合稱黃郁雅2人）仲介，於民國108年10月29日與被上訴人莊阿鸞簽訂買賣契約（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）438萬元買受

其所有坐落高雄市○○區○○段000○000○0地號土地（應有部分10萬分之1500）及其上同段0000建號即門牌號碼高雄市○○區○○街000號建物（下稱系爭房屋，與前述土地合稱系爭房地），惟系爭房屋之廚房（下稱系爭廚房）地板下方設有化糞池、管（下稱化糞池），將不免產生滲漏、惡臭、髒亂，損及房屋使用品質，甚至嗣後為處理污水、水肥工程，有拆除上方建物及地板之可能，為降低交易價格之嫌惡設施，而一般化糞池多設置於屋外或公共空間，較少設置於房屋內部，因此莊阿鸞於交易系爭房地時有將該情告知之義務，而黃郁雅2人為不動產經紀業人員，受伊委任仲介系爭房地買賣，自應詳細檢查系爭房地各項資料以確認有無瑕疵或嫌惡設施，其等卻共同隱匿系爭廚房下方存有化糞池一事，均涉犯詐欺罪而違反保護他人之法律，且係故意以背於善良風俗之方法加損害於伊，縱黃郁雅2人係不知情，其等未檢查探知系爭房地有無嫌惡設施並主動告知，亦已違反不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第567條等保護他人之法律，是莊阿鸞、黃郁雅2人（下合稱莊阿鸞3人）應連帶賠償伊因此所受損害。又生銘公司為不動產經紀業，黃郁雅2人均為其經紀人員，且因仲介系爭房地買賣而應對伊負損害賠償責任，生銘公司自應與該2人連帶負賠償之責。而伊因系爭廚房下方存有化糞池，需拆除廚房重新裝修，費用合計89萬元，且於拆除、裝修之4個月施工期間需搬離系爭房屋，支出租金及搬遷費用62,000元，伊合計應得請求賠償952,000元。其次，莊阿鸞所交付之系爭房地廚房下方既有化糞池，不合於系爭契約所約定之品質，屬不完全給付，且可歸責於莊阿鸞，又不能補正，伊應亦得依給付不能之規定請求莊阿鸞賠償拆除並重新裝修系爭廚房所需之花費952,000元，爰依民法第184條第1項後段、第2項、第185條、第227條第1項、第226條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定提起本件訴訟，聲明：㈠莊阿鸞3人應連帶給付上訴人952,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日起至

清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡生銘公司、黃郁雅2人（下合稱生銘公司3人）應連帶給付上訴人952,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢前2項聲明，如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍內，同免給付責任。㈣願供擔保，請准宣告假執行（上訴人已不再主張民法第360條〈本院卷第124頁〉，核屬撤回，被上訴人就此未為同意與否之表示，視為同意撤回，非本院審理範圍）。

二、被上訴人則以：莊阿鸞向訴外人林○○購買系爭房地時，系爭房地已增建系爭廚房，莊阿鸞未曾改建，對於系爭廚房下方存有化糞池一事並不知情，又房屋管線並非黃郁雅2人等仲介人員所可取得，系爭廚房外觀復無明顯可辨識其下方存有化糞池之相關設施，系爭契約就化糞池亦無相關約定，伊等並未故意隱匿系爭廚房下方存有化糞池一事，黃郁雅2人亦無未善盡調查及報告義務，況建物存有化糞池符合建築常規，系爭廚房下方化糞池應為建商起造時依施工設計圖規劃所建，非屬瑕疵。另莊阿鸞於系爭契約簽立時已告知上訴人系爭廚房為增建物，孫秀蘭於帶看系爭房地時，亦有以平面圖告知此事，系爭契約並約明就該增建不負瑕疵擔保責任，莊阿鸞並無故意或過失未告知系爭房地瑕疵一事，亦無給付不完全之情等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡莊阿鸞3人應連帶給付上訴人952,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢生銘公司3人應連帶給付上訴人952,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣前2項聲明，如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付之範圍內，同免給付責任。㈤願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地原為莊阿鸞所有。

㈡上訴人於108年8月16日經由任職於生銘公司之不動產經紀人員即黃郁雅2人仲介，以438萬元向莊阿鸞購買系爭房地，並於同年11月14日登記為系爭房地所有權人。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項後段、第2項、第185條第1項前段分別定有明文。經查：

1.上訴人固主張莊阿鸞3人明知系爭廚房下方存有化糞池，卻共同隱匿而未告知，均涉犯詐欺罪，而違反保護他人之法律，且係故意以背於善良風俗之方法加損害於其，其得請求莊阿鸞3人連帶負損害賠償責任云云。惟：

⑴上訴人於買賣過程未曾詢問系爭房屋下方是否存有化糞池，法律上又未明文規定於買賣房屋時，若房屋下方存有化糞池，應將之告知交易對象，且系爭契約亦未約定此項告知義務，有該契約書可查（原審審訴卷第25至34頁），是若於房屋交易習慣上亦無此告知義務，即不得以莊阿鸞3人就此單純之緘默，遽指為故意隱匿之消極詐欺行為。

⑵污水下水道系統早年於高雄地區並未普及，而未建置公共污水下水道地區，依規定建物必須在基地內設置化糞池，因此一定屋齡之建物具有化糞池甚為常見，大樓通常設置於地下室或1樓周邊，難謂係屬瑕疵，衡情尚非一般房屋交易習慣上所應主動告知事項，此觀諸現行不動產買賣所使用之現況說明書中亦未將之列為說明項目，亦可徵之，尚難僅因莊阿鸞陳稱若知悉該情，自會告知，即認屬一般交易習慣上應予告知事項，且黃郁雅於上訴人對莊阿鸞等3人所提詐欺刑事案件即臺灣高雄地方檢察署113年度偵續字第000號（下稱系爭刑案）係辯稱：若買賣標的為透天厝，因化糞池屬嫌惡設

施，如知悉存有化糞池，即會告知買家等語，有該案不起訴處分書可查（本院卷第77至82頁），應難以之推認公寓大廈之房地買賣亦有此情，上訴人據此主張莊阿鸞3人具告知義務云云，亦非可採。

⑶又系爭房地所在大樓之化糞池設於地下室兩側，其中一側位置約於系爭房屋增建即系爭廚房附近下方，其抽糞孔原應於系爭房屋增建處，但於增建時經遷移至系爭廚房外牆上，有系爭房地所在大樓地下室平面圖、建物測量成果圖可查（原審訴卷第101頁、本院卷第69頁），並有系爭房屋平面圖、照片附於上訴人對莊阿鸞等3人所提詐欺刑事案件（偵續卷第163至169頁），經本院調閱屬實，且為兩造所不爭執，應堪認定。則化糞池係設置於地下室即系爭房屋之下方樓層，而其抽糞孔原設於大樓公共區域，即系爭廚房現所在地，同一般大樓配置，增建前本不會對系爭房屋造成影響，亦非房屋買賣時賣家或仲介業者應主動告知事項。

⑷系爭房屋實係因增建方致位於公共區域之原抽糞孔已在室內或室內下方存有相關管線，然莊阿鸞3人於上訴人買受系爭房地時已告知系爭廚房為增建，系爭契約並約明該處莊阿鸞不負瑕疵擔保責任，有系爭契約、不動產委託銷售標的現況說明書可查（原審審訴卷第25至37頁），且為兩造所不爭執，而系爭房屋增建時又已將化糞池之抽糞孔遷移至外牆，大樓化糞池抽水肥即無庸進入系爭房屋，並未增加屋主負擔，自難認莊阿鸞或仲介者即黃郁雅2人在已告知增建情況後，尚須主動告知系爭房屋增建物下方原為大樓化糞池抽糞孔所在地或存有相關管線。

⑸綜上所述，莊阿鸞3人並無主動告知系爭房屋下方樓層存有化糞池之義務，且在其等已告知存有增建後，亦無主動告知增建處原為化糞池抽糞孔或存有相關管線之義務，則其等於買賣過程中就此單純緘默，難認係故意隱匿而屬消極詐欺，況上訴人亦未舉證證明黃郁雅2人明知該情，自難認莊阿鸞3人已違反保護他人之法律，或係以背於善良風俗之方法加損

害於上訴人，其等自無庸連帶負損害賠償責任，是上訴人上開主張非可採信，且其聲請訊問證人林○○及系爭房屋所在大樓管理委員會主任委員，以證明莊阿鸞知悉系爭房屋下方有化糞池，亦無調查之必要。

2.上訴人復主張黃郁雅2人本應檢查探知系爭房地有無嫌惡設施，並主動告知系爭廚房下方為化糞池，卻未為之，已違反不動產經紀業管理條例第24條之2、民法第567條等保護他人之法律，應連帶對其負損害賠償責任云云。惟如前述，化糞池存於大樓地下室並非瑕疵，且黃郁雅2人在已告知增建情況後，並無主動告知系爭房屋增建物下方原為大樓化糞池抽糞孔所在地或存有相關管線之義務，自難認黃郁雅2人未主動調查化糞池位置並告知上訴人，已違反保護他人之法律，而應負損害賠償責任，上訴人上開主張委無足採。

3.上訴人固主張生銘公司為不動產經紀業，黃郁雅2人均為其經紀人員，又因仲介系爭房地買賣應對其負賠償責任，生銘公司應與該2人連帶負責云云。惟如前述，黃郁雅2人仲介系爭房地買賣，並未構成侵權行為，生銘公司自無庸連帶負賠償責任，是上訴人上開主張亦非可採。

㈡按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。上訴人固主張莊阿鸞所交付之系爭房地廚房下方存有化糞池，不合於系爭契約所約定之品質，已構成不完全給付，其得請求損害賠償云云。惟建物之地下層存有化糞池非屬瑕疵，且莊阿鸞業與上訴人約明就增建部分不負瑕疵擔保責任，自難以該增建部分下方樓層具化糞池，或該處曾為抽糞孔所在處或下方存有相關管線，認其給付未符債之本旨，應負損害賠償責任，是上訴人上開主張亦非可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項後段、第2項、第185條、第227條第1項、第226條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求莊阿鸞3人、生銘公司3人分別連帶給付

上訴人952,000元本息，如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範圍免給付義務，為無理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已臻明確，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，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　陳宛榆

法　官　楊淑儀

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　洪以珊