

臺灣新北地方法院民事判決

108年度原訴字第2號

原告 吳燕君

訴訟代理人 熊依翎律師

被告 林振發

訴訟代理人 秦嘉逢律師

複代理人 張聖翎

被告 泰慶房屋仲介有限公司

法定代理人 陳世庸

被告 林筠捷

上二人共同

訴訟代理人 毛國樑律師

複代理人 蔡佩嬛律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年12月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴時訴之聲明第1項原為：被告林振發應給付原告新臺幣（下同）87萬5,000元，或被告泰慶房屋仲介有限公司及被告林筠捷應連帶給付原告87萬5,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第9頁至第10頁）。嗣將該項聲明變更為：被告林振發應給付原告95

萬8,000元，或被告泰慶房屋仲介有限公司及被告林筠僥應連帶給付原告95萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷三第232頁），應係基於同一基礎事實，且係參酌本院囑託永大不動產估價事務所之鑑定結果而擴張聲明（見本院卷三第233頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於民國101年9月23日透過被告泰慶房屋仲介有限公司（下稱泰慶公司）所僱傭之經紀人即被告林筠僥居間仲介，向被告林振發購買新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓（即新北市○○區○○段0000○號建物，下稱系爭房屋）及其坐落之土地（即新北市○○區○○段0000地號土地，下稱系爭土地），雙方遂於101年9月25日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為875萬元，原告便於101年9月25日給付居間費用17萬5,000元予被告泰慶房屋，然雙方於簽約前，原告曾表示系爭房屋之附近區域已有多筆房屋經確認為海砂屋，並向被告林振發之代理人即訴外人黃美珍確認系爭房屋是否為海砂屋，訴外人黃美珍則表示被檢驗出海砂屋之區域係位在捷運海山站以北，與系爭房屋所在位置不同，故保證系爭房屋非海砂屋，而未告知系爭房屋有氯離子超過標準之情形。且系爭房屋在被告交屋後，原告進行裝潢時，拆除客廳天花板既有層版，發現有天花板大範圍剝落、房間有裂痕及填補裂痕，此應係鋼筋混凝土中氯離子含量過而所致，被告林振發或訴外人黃美珍於出售系爭房屋前，不可能不知系爭房屋有前揭問題而用天花層板、油漆粉刷及填補裂痕等方式掩飾。至被告林筠僥於本件交易過程中，未提供系爭房屋之不動產說明書予原告，一直至101年9月25日即簽約當下始提供，且林筠僥未盡調查及告知義務，即使原告已提出系爭房屋是否為海砂屋之詢問時，被告林筠僥為求本件交易能迅速成交，竟肯認訴外人黃美珍所述，沒

有再進行調查，致原告在無法知悉系爭房屋之實際情形下，以一般交易價格購入系爭房屋，受有系爭房屋價值減損之損害。

(二)原告嗣於000年0月間透過被告泰慶房屋居間仲介擬出售系爭房屋時，在委請尚昕材料實驗室進行氯離子含量檢測後，始發現系爭房屋多處之氯離子含量竟高達 $0.9\text{kg}/\text{m}^3$ ，甚至有3處超過 $1\text{kg}/\text{m}^3$ 之情形，顯高於當時經濟部標準檢驗局所訂CN S3090鋼筋混凝土氯離子含量之標準即 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，而確認屬海砂屋。嗣原告在另委請訴外人永慶房屋居間仲介下，於107年7月17日將系爭房屋及系爭土地以920萬元出售予訴外人陳怡君，受有系爭房屋價值減損之損害。原告因被告林振發保證系爭房屋為正常房屋，而未告知系爭房屋有氯離子超標之情形外，被告泰慶公司及被告林筠捷亦未盡調查及告知義務，以及即時提供系爭房屋之不動產說明書予原告，以致原告受有系爭房屋價值減損之損害，原告曾多次要求被告林振發及被告泰慶公司出面協商，然被告均不願處理。原告因系爭房屋具有氯離子含量過高之瑕疵而受有交易價值減損之損害，爰就被告林振發依民法第360條、第227條第1項規定請求損害賠償，就被告泰慶公司、林筠捷依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第184條第1項、第2項及第188條規定請求損害賠償，提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被告林振發應給付原告95萬8,000元，或被告泰慶房屋仲介有限公司及被告林筠捷應連帶給付原告95萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。並分別答辯如下：

(一)被告林振發部分：本件系爭房屋及系爭土地（下合稱系爭房地）為被告林振發於74年間取得。後於101年間被告林振發欲透過被告泰慶公司出售系爭房地，惟因其工作繁忙，故將

01 關於出售系爭房地相關事宜全部委任訴外人黃美珍處理，被
02 告林振發從未出面。嗣後，系爭房地在被告泰慶公司居間介
03 紹下，於000年0月00日出售原告，被告林振發將系爭房地之
04 買賣事宜全部委由被告泰慶公司代為處理，包括看屋、議定
05 價格等，是訴外人黃美珍亦於簽訂系爭買賣契約前從未見過
06 原告。簽訂買賣契約之過程中，僅有承辦代書單純詢問系爭
07 房屋是否做過海砂屋檢測，訴外人黃美珍亦如實告知「沒
08 有」，因而在系爭買賣契約所附房地產標的現況說明書第18
09 項勾選「否」之選項。訴外人黃美珍於參與系爭房地之買賣
10 過程中，從未保證系爭房屋非海砂屋，而被告林振發從未與
11 原告接觸，自無可能保證系爭房屋非海砂屋之情，綜上，被
12 告或訴外人黃美珍未曾保證系爭房屋非海砂屋，亦均不知系
13 爭房屋存在氯離子超標之瑕疵。再者，本院囑託新北市建築
14 師公會就系爭房屋鑑定結論表示，系爭房屋氯離子含量平均
15 值為1.450Kg/tr1，雖大於84年規範規定之0.60Kg/nf1，惟
16 觀諸系爭房屋現況並無水泥脫落或鋼筋外露情事，顯見系爭
17 房屋設計妥適，故鋼筋未產生嚴重鏽蝕、無抗壓強度不足之
18 情形，並不影響系爭房屋結構安全，是系爭房屋之氯離子含
19 量是否影響房屋結構安全而構成系爭房屋之瑕疵，尚無法認
20 定。又內政部方於84年1月28日函頒訂定「施工中建築物混
21 凝土氯離子含量檢測實施要點」，而系爭房屋早於74年既已
22 取得使用執照，竣工日期則為74年9月1日，是系爭房屋興建
23 時期主管機關既尚未對混凝土中氯離子含量訂定國家標準，
24 就74年間興建房屋之「通常效用」，是否必須符合84年間訂
25 定上開要點後所要求之氯離子含量標準值，而具備84年以後
26 興建房屋所應具備之價值及效用，則非無疑，換言之，74年
27 間興建之房屋所應具備之價值及效用，不應與84年以後興建
28 之房屋等同視之，從而，系爭房屋雖有氯離子含量高於前揭
29 要點情事，但不屬「物有瑕疵」，而原告亦未提出其他證據
30 證明系爭房屋有何因氯離子含量過高而影響房屋結構安全之
31 情事，自難遽認有何因氯離子含量過高於前揭要點而減少其

01 價值或效用之瑕疵存在。被告林振發或訴外人黃美珍既均未
02 曾保證系爭房屋之品質，亦不知系爭房屋存在氯離子超標之
03 瑕疵，原告自不得援引民法第360條規定，主張被告林振發
04 應負損害賠償責任。又原告主張系爭房屋存在氯離子超標之
05 瑕疵，被告應負不完全給付之債務不履行責任，尚需符合該
06 瑕疵係於契約「成立後」始發生且可歸責於被告之事由等要
07 件，惟依原告之主張觀之，氯離子超標之瑕疵顯係於契約成
08 立前即存在，被告既已依債之本旨為給付，應不能主張不完
09 全給付之債務不履行責任，況原告亦未能證明被告有何可歸
10 責之事由。另若可主張減少買賣價金，亦應以買賣時瑕疵物
11 與無瑕疵物之應有價值比較後差額為計算，永大不動產估價
12 事務所鑑定人之鑑定選擇海砂屋比較標的隨意，亦無詳細屋
13 況參照，其鑑定結果尚難參考等語。

14 (二)被告泰慶公司、林筠捷部分：緣被告林振發於000年0月間委
15 由訴外人黃美珍代為委託被告泰慶公司出售系爭房地，被告
16 泰慶公司即要求被告林振發就系爭房屋之各種狀況予以說
17 明，並詳實於房地產標的現況說明書內勾選，被告林振發便
18 於房地產標的現況說明書第18項「是否曾經做過海砂屋檢測
19 （氯離子檢測事項）」選項中勾選「否」，亦未表示其於所
20 有系爭房屋期間有任何氯離子含量過高之情事，又房地產標
21 的現況說明書已清楚記載系爭房屋未做過海砂屋檢測，被告
22 林筠捷絕無可能妄向原告為系爭房屋是否非為海砂屋之肯否
23 表示，事實上，於系爭買賣契約簽約前，原告根本未向被告
24 林筠捷詢問系爭房屋是否為海砂屋乙事。至原告陳稱依被告
25 林筠捷之專業應明知系爭房屋之附近區域已有多筆房屋確認
26 為海砂屋乙節，更純屬原告臆測之詞，原告空口白話陳稱被
27 告公司及被告林筠捷有違反調查及注意義務，實屬無稽。況
28 建物是否有氯離子含量過高情事，須透過具備專業知識與專
29 業設備之機構進行檢測，並以鑽孔取樣之方式進行取樣測
30 試，被告泰慶公司及被告林筠捷僅為不動產仲介經紀公司與
31 經紀人，非為氯離子鑑定之專業機構，被告依一般不動產交

01 易實務，以目視方式觀測系爭房屋有無一般氯離子含量過高
02 之房屋所發生之樓版嚴重裂損或粉刷剝落、鋼筋外露等情
03 事，而本件買賣時系爭房屋牆壁各處並無任何之裂損或粉刷
04 剝落、鋼筋外露等以肉眼即可得知之高氯離子建築物特徵，
05 被告泰慶公司、林筠捷已善盡注意之能事，並無未盡調查義
06 務之情事，且原告透過被告泰慶公司帶看房屋時，斯時系爭
07 房屋為空屋，屋況一覽無遺，亦未有任何疑似海砂屋之現
08 象，因系爭房屋地段佳、機能便利，原告旋即決定買受。被
09 告泰慶公司員工於簽約前已向原告、被告林振發說明買賣契
10 約內容、房地產標的現況說明書，並交付不動產說明書供原
11 告閱覽，由原告在房地產標的現況說明書及不動產說明書上
12 簽名確認。另有關房屋氯離子含量檢測部分，於系爭買賣契
13 約第9條第5項有約定，原告得於支付第二期價金前，委請合
14 格機構對於系爭房屋之建物進行氯離子檢測，被告林振發不
15 得拒絕，惟原告未行使其權利要求被告林振發配合為氯離子
16 檢測，拋棄其權利，自不能即謂被告泰慶公司及被告林筠捷
17 有何違反調查及注意義務，後系爭房地依約即辦理移轉過戶
18 予原告，並於101年11月20日完成交屋。系爭房地於000年00
19 月間交屋後，原告即僱工重新進行裝潢，均無反應系爭房屋
20 有鋼筋外露、泥塊剝落或其他任何疑似海砂屋之現象。嗣後
21 於000年0月間，原告更以其重新裝潢後之系爭房屋委託被告
22 林筠捷居間出售，其向被告泰慶公司說明不動產現況時，亦
23 係屋況良好、從無表示房屋有任何氯離子含量過高之情事，
24 足證系爭房屋自始至終屋況均為良好、毫無任何異常。嗣
25 後，經被告泰慶公司居間仲介，系爭房地遂於000年0月間成
26 交出售予第三人，因買方要求賣方即原告依約配合進行氯離
27 子檢測，系爭房屋檢測結果疑有氯離子偏高情事，而經買賣
28 雙方解除買賣契約；原告後另委由永慶房屋出售系爭房地，
29 並以920萬元出售予訴外人陳怡君，原告並未受有損害，原
30 告既依兩造間買賣契約之法律關係請求減少價金，原告及訴
31 外人陳怡君買賣時系爭房屋之市場交易價格如何、原告出售

01 價格是否與市價相當，係原告與陳怡君間買賣契約法律關係
02 之問題，與被告均無涉，是原告主張以事後轉售系爭房屋交
03 易時市場交易價格為鑑定，並以之主張為所受損害，於法無
04 據，永大不動產估價事務所之鑑非以系爭買賣契約簽約時估
05 價，實無足採等語。

06 三、本院得心證之理由：

07 (一)查原告前經被告泰慶公司所僱傭之經紀人即被告林筠僥居
08 間，於101年9月25日與被告林振發簽訂系爭買賣契約，約定
09 被告林振發出賣系爭房地予原告，買賣價金為875萬元，原
10 告已給付價金完畢，被告林振發亦已將系爭房地之所有權移
11 轉登記與原告，並於101年11月20日完成交付，原告並已給
12 付居間費用17萬5,000元予被告泰慶公司。後於000年0月間
13 原告復透過被告泰慶公司居間仲介擬出售系爭房屋時，經買
14 方要求下，曾委請尚昕材料實驗室進行氯離子含量檢測。嗣
15 原告另委請訴外人永慶房屋居間仲介，於107年7月17日將系
16 爭房地出售他人等節，為兩造所不爭執（見本院卷四第120
17 頁至122頁），並有不動產買賣作業流程表、系爭買賣契約
18 書（含房地產標的現況說明書）、給付服務費同意書、尚昕
19 材料實驗室硬固混凝土氯離子含量測試報告書、建物登記公
20 務用謄本、土地登記公務用謄本等證據在卷可參（見本院卷
21 一第21頁至第45頁、本院卷三第141頁至第143頁），該部分
22 事實應堪認定。

23 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利
25 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
26 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
27 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於
28 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
29 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
30 證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院99年度台上
31 字第483號民事判決意旨參照）。本件原告就被告林振發依民

01 法第360條、第227條第1項規定請求損害賠償，就被告泰慶
02 公司、林筠捷依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法
03 第184條第1項、第2項及第188條規定請求損害賠償，依上開
04 說明，原告自應負舉證責任，合先敘明。

05 (三)原告得否對被告林振發依民法第360條規定請求損害賠償：

06 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
07 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
08 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
09 關重要者，不得視為瑕疵。買賣之物，缺少出賣人所保證之
10 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
11 行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第
12 354條第1項、第2項、民法第360條規定甚明。

13 2.觀諸系爭買賣契約第9條第5款第(一)項第3點記載：檢測結果
14 氯離子含量平均值超過約定標準【如標的物建築完成日期在
15 70年1月1日以後87年6月25日(含當日)以前，約定標準為每
16 立方公尺0.6公斤；如為87年6月26日以後者，約定標準為每
17 立方公尺0.3公斤】，買賣雙方同意無條件解除買賣契約，
18 檢測費用及回復原狀之費用，由買賣雙方平均分擔等語；且
19 系爭買賣契約所附房地產標的現況說明書記載「產權相關注
20 意事項」第拾肆點記載：經濟部中央標準局於83月7月22日
21 修訂「新拌預拌混凝土國家標準」規定，預拌混凝土之氯含
22 量容許值為每立方米0.6KG以下，復經經濟部標準檢驗局於8
23 7年6月25日修正該數值為立方米0.3KG以下等語（見本院卷
24 一第27頁、第33頁），足見系爭房屋氯離子含量締約雙方甚
25 為重視，且如何係超過標準雙方已有約定，系爭房屋之氯離
26 子含量如何為超過標準，自應先以上開約定為標準，查系爭
27 房屋竣工日期為74年9月1日、發照日期為74年10月22日，有
28 臺北縣政府建設局使用執照存根在卷可參（見本院卷二第14
29 3頁），是參照系爭買賣契約，堪認系爭房屋氯離子含量標
30 準應為0.6kg/m³，超過該標準，依上開說明，應屬瑕疵。又
31 查系爭房屋經本院囑託新北市建築師公會鑑定，鑑定結果

為：系爭房屋經取樣測試，3個試體之平均氯離子含量1.450 kg/m³；系爭房屋經取樣測試，3個試體之中性化深度分別為3.2cm、3.0cm、5.6cm；系爭房屋經取樣測試，3個試體之平均混凝土抗壓強度85.33kgf/cm²等語，有新北市建築師110年3月2日新北市建師鑑字第094號鑑定報告書在卷可參，是依系爭買賣契約所約定標準，系爭房屋確具氯離子超過標準之瑕疵。

3.原告雖主張於系爭買賣契約簽約前，原告曾向被告林振發之代理人訴外人黃美珍確認系爭房屋是否為海砂屋，訴外人黃美珍則表示被檢驗出海砂屋之區域係位在捷運海山站以北，與系爭房屋所在位置不同，故保證系爭房屋非海砂屋云云。惟被告林振發業已否認被告林振發或訴外人黃美珍曾保證系爭房屋非海砂屋，並稱其等亦均不知悉系爭房屋存在氯離子超標之瑕疵，於系爭買賣契約簽約過程中，僅有承辦代書單純詢問系爭房屋是否做過海砂屋檢測，訴外人黃美珍亦如實告知「沒有」等語在卷（見本院卷四第30頁至第31頁）。又查系爭買賣契約（含系爭買賣契約第9條「擔保責任」）均未記載乙方即賣方（被告林振發）擔保系爭房屋氯離子含量未超過標準，且系爭買賣契約第9條第5款亦載明：甲方即買方（原告）得於支付第二期價金前，委請合格機構對於買賣標的之建物進行氯離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板剪力牆等三處取樣），乙方不得拒絕，檢測報告完成前，買賣標的物暫停辦理產權移轉，檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準，買賣雙方同意無條件解除買賣契約，檢測費用及回復原狀之費用，由買賣雙方平均分擔等語；又系爭買賣契約書所附房地產標的現況說明書於「是否曾經做過海砂屋檢測（氯離子檢測事項）」，被告林振發之代理人訴外人黃美珍亦勾選「否」；系爭不動產說明書就「建築改良物瑕疵情形」欄位之「1. 是否有做氯離子含量檢測：」亦記載「無」，有系爭買賣契約書（含房地產標的現況說明書）、不動產說明書在卷可證（見本院一第23頁至第37頁、第93頁

01 至第102頁），衡諸常情，氯離子含量是否超過標準需專業
02 檢測始能確認，系爭房屋出賣人即被告林振發（代理人即訴
03 外人黃美珍）既然已陳明其未做過氯離子含量檢測，且系爭
04 買賣契約復約定買受人得行使之氯離子含量檢測權及若買受
05 人檢測結果超過標準之意定解除契約約定，實難認被告林振
06 發或訴外人黃美珍會於簽約當時願意再另以口頭擔保系爭房
07 屋並非海砂屋或氯離子含量並未超過標準。是依現有事證，
08 實難認被告林振發或訴外人黃美珍就系爭買賣契約有擔保系
09 爭房屋氯離子含量並未超過標準（即非俗稱之海砂屋）。

10 4.至原告主張系爭房屋在被告交屋後，原告進行裝潢時，拆除
11 客廳天花板既有層版，發現有天花板大範圍剝落、房間有裂
12 痕及填補裂痕，此應係鋼筋混凝土中氯離子含量過高而所
13 致，被告林振發或訴外人黃美珍於出售系爭房屋前，不可能
14 不知系爭房屋有前揭問題而用天花層板、油漆粉刷及填補裂
15 痕等方式掩飾云云。惟被告林振發業已稱被告林振發或訴外
16 人黃美珍均不知悉系爭房屋存在氯離子超標之瑕疵，且在裝
17 潢存在時亦無可能透視內部情況等語在卷（見本院卷四第30
18 頁至第31頁）。至原告提出之房屋照片（見本院卷三第247
19 頁至第254頁），縱認原告所主張係於101年10月11日至101
20 年12月4日拍攝系爭房屋屬實，然觀諸該等照片所顯示依油
21 漆剝落或房屋裂痕之情形，實不能排除觀之可能僅僅認為單
22 純係房屋年久失修所致，原告自承其遲至107年4月後始發現
23 系爭房屋可能氯離子含量超過標準（見本院卷四第67頁）即
24 可佐證，遑論原告亦自承有部分照片所示情況係拆除裝潢後
25 才發現在卷（見本院卷四第74頁），益彰被告所稱裝潢未拆
26 除前不知內部情況較為合理。且衡諸常情，氯離子含量是否
27 超過標準需專業檢測始能確認，被告林振發或訴外人黃美珍
28 既已於締約時書面敘明未對系爭房屋為氯離子含量標準測
29 試，則被告林振發主張其等於系爭買賣契約締約時不知悉系
30 爭房屋氯離子含量超過標準，尚非無據。至原告稱以天花層
31 板、油漆粉刷及填補裂痕等方式掩飾云云，顯係純屬臆測，

01 並未提出足夠證據以實其說。是依現有事證，實難認被告林
02 振發或訴外人黃美珍於系爭買賣契約締約時確已知悉系爭房屋
03 有氯離子含量超過標準（俗稱之海砂屋）之情形。

04 5.綜上，依現有事證，雖堪認系爭房屋於系爭買賣契約締約前
05 存有氯離子含量超過標準，然尚難認被告林振發或訴外人黃
06 美珍就系爭買賣契約有擔保系爭房屋氯離子含量並未超過標
07 準（即非俗稱之海砂屋），亦難認被告林振發或訴外人黃美
08 珍已知於系爭買賣契約締約時已知悉系爭房屋有氯離子含量超
09 過標準（俗稱之海砂屋）之情形，自難認被告林振發或訴外
10 人黃美珍有何故意不告知系爭房屋有氯離子含量超過標準
11 （俗稱之海砂屋）之情形。依上開說明，原告對被告林振發
12 依民法第360條規定請求損害賠償應負舉證責任，本件既不
13 能證明被告林振發有保證系爭房屋氯離子含量並未超過標準
14 （即非俗稱之海砂屋），亦不能證明被告林振發有故意不告
15 知系爭房屋氯離子含量並未超過標準（即非俗稱之海砂
16 屋），原告該部分請求自屬無理由，應予駁回。

17 (四)原告得否對被告林振發依民法第227條第1項規定請求損害賠
18 償：

19 1.按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不
20 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
21 使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並
22 得請求賠償。」。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔
23 保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸
24 責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任
25 外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。此有最高法院
26 77年度第7次民事庭會議決議(一)可資參照。次按物之出賣人
27 就買賣標的之給付有瑕疵，致買受人之履行利益未能獲得滿
28 足，而無加害給付（即因給付有瑕疵或不完全，致買受人之
29 固有利益受有損害）之情形，由於民法第354條以下已就出
30 賣人所負物之瑕疵擔保責任為特別規定，原則上自應優先於
31 民法第227條關於債務不履行之一般規定而為適用。倘該瑕

疵係於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認出賣人應同時負不完全給付之債務不履行責任，亦有最高法院93年度台上字第695號、92年度台上字第653號裁判可參。查參酌系爭房屋氯離子含量取樣方式，堪認系爭房屋氯離子含量超過標準，應係於系爭房屋建造時已存在，有新北市建築師110年3月2日新北市建師鑑字第094號鑑定報告書在卷可參，而系爭房屋竣工日期為74年9月1日、發照日期為74年10月22日，業如前述，堪認系爭房屋氯離子含量之瑕疵於系爭買賣契約締約前即已存在，是依上開說明，已難認原告得對被告林振發依民法第227條第1項規定請求損害賠償。

2.至原告所稱：買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任等語。惟本件尚難認被告林振發或訴外人黃美珍於系爭買賣契約已知悉系爭房屋氯離子含量超過標準，自難認有故意不告知系爭房屋氯離子含量超過標準，業如前開所認。再者，縱使認系爭房屋締約時有原告所提出照片（見本院卷三第247頁至第254頁）所示油漆剝落或房屋裂痕之情形，實不能排除觀之可能僅僅認為單純係房屋年久失修所致，原告遲至107年4月後始發現系爭房屋可能氯離子含量超過標準即可佐證，遑論若有裝潢覆蓋於未拆除前未必能見到內部情況，原告復未提出依法規或系爭買賣契約有何課與出賣人即被告林振發應檢測系爭房屋氯離子含量之義務，是依現有事證，尚難認被告林振發或訴外人黃美珍有何過失未告知原告系爭房屋氯離子含量超過標準情形。是原告亦無法證明被告林振發或訴外人黃美珍有何過失未告知原告系爭房屋氯離子含量超過標準。

3.綜上所述，依上開說明，原告不得對被告林振發依民法第227條第1項規定請求損害賠償。

01 (五)原告得否對被告泰慶公司、被告林筠捷依不動產經紀業
02 管理條例第26條第2項及民法第184條第1項、第2項及第188
03 條規定請求損害賠償：

04 1.按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
05 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
06 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。按因故
07 意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意
08 以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他
09 人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行
10 為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2項規定甚
11 明。又接受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱
12 用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其
13 職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免
14 發生損害者，僱用人不負賠償責任。如被害人依前項但書之
15 規定，不能受損害賠償時，法院因其聲請，得斟酌僱用人與
16 被害人之經濟狀況，令僱用人為全部或一部之損害賠償。僱
17 用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權，民
18 法第188條規定甚詳。

19 2.原告固主張：被告林筠捷於本件交易過程中，未提供系爭房
20 屋之不動產說明書予原告，一直至101年9月25日即簽約當下
21 始提供，且被告林筠捷未盡調查及告知義務，即使原告已提
22 出系爭房屋是否為海砂屋之詢問時，被告林筠捷為求本件交
23 易能迅速成交，竟肯認訴外人黃美珍所述，沒有再進行調
24 查，致原告在無法知悉系爭房屋之實際情形下，以一般交易
25 價格購入系爭房屋，受有系爭房屋價值減損之損害云云。惟
26 被告林振發或訴外人黃美珍並未向原告保證系爭房屋並非海
27 砂屋或氯離子含量並未超過標準，業如前開所認，合先敘
28 明。再被告林筠捷、被告泰慶公司均稱：被告林筠捷已提供
29 系爭房屋之不動產說明書給原告，且被告林筠捷絕無可能妄
30 向原告為系爭房屋是否非為海砂屋之肯否表示，事實上，原
31 告根本未向被告林筠捷詢問系爭房屋是否為海砂屋乙事等語

在卷（見本院卷四第51頁）。而被告林振發亦稱：於系爭買賣契約簽約過程中，僅有承辦代書單純詢問系爭房屋是否做過海砂屋檢測，訴外人黃美珍亦如實告知「沒有」等語在卷（見本院卷四第30頁至第31頁）。又觀諸系爭房屋買賣契約所附房地產標的現況說明書、不動產說明書（見本院卷一第23頁至第37頁、第93頁至第102頁），均記載未做氯離子含量檢測，且由日期及原告簽名觀之，可知原告締約日確已取得系爭房屋買賣契約（房地產標的現況說明書）、不動產說明書，堪認原告於決定簽約前應可透過房地產標的現況說明書、不動產說明書對系爭房屋有一定程度了解，且原告已知悉出賣人即被告林振發並未對系爭房屋做氯離子含量測試。再者，縱使認系爭房屋締約時有原告所提出照片（見本院卷三第247頁至第254頁）所示油漆剝落或房屋裂痕之情形，實不能排除觀之可能僅僅認為單純係房屋年久失修所致，原告遲至107年4月後始發現系爭房屋可能氯離子含量超過標準即可佐證，遑論若有裝潢覆蓋於未拆除前未必能見到內部情況。衡諸常情，氯離子含量是否超過標準需專業檢測始能確認，且相同區域內之建築物之建築廠商、建築方法、建築品質等節均未必相同，系爭買賣契約締約時既無房屋氯離子含量鑑定資料可參，被告林筠捷或被告泰慶公司僅為不具備房屋氯離子含量鑑定專業之不動產居間仲介，對系爭房屋狀況了解程度又不如出賣人，依現有事證，實難認被告林筠捷或被告泰慶公司會對原告保證或肯認系爭房屋並非海砂屋或氯離子含量並未超過標準，亦逕難認被告林筠捷或被告泰慶公司已知悉系爭房屋為海砂屋或氯離子含量已超過標準而故意不告知原告。從而原告於本件無法證明被告林筠捷或被告泰慶公司具有故意致其受有損害。

3.至原告稱依被告林筠捷之專業應明知系爭房屋之附近區域已有多筆房屋確認為海砂屋，系爭房屋為70年至80年間完工之房屋，其鋼筋混凝土有度可能混雜海砂而為海砂屋；且系爭房屋有天花板大範圍剝落、房間有裂痕及填補裂痕，此應係

01 鋼筋混凝土中氯離子含量過而所致，依被告林筠捷之專業應
02 可判斷或懷疑系爭房屋有氯離子濃度過高之情事，而應進一
03 步調查並向原告確實報告。惟氯離子含量是否超過標準需專
04 業檢測始能確認，而被告林筠捷或被告泰慶公司僅為不具備
05 房屋氯離子含量鑑定專業之不動產居間仲介，依一般常情尚
06 難課與其等有何自行為系爭房屋氯離子檢測之義務，觀諸系
07 爭買賣契約第9條第5款既已約定原告得於支付第二期價金
08 前，委請「合格機構」對系爭房屋進行氯離子含量檢測等
09 語，亦可間接證明原告與被告泰慶公司、被告林筠捷並未特
10 約系爭房屋氯離子檢測之契約義務。又縱使認系爭房屋締約
11 時有原告所提出照片（見本院卷三第247頁至第254頁）所示
12 油漆剝落或房屋裂痕之情形，實不能排除觀之可能僅僅認為
13 單純係房屋年久失修所致，原告遲至107年4月後始發現系爭
14 房屋可能氯離子含量超過標準即可佐證，遑論若有裝潢覆蓋
15 於未拆除前未必能見到內部情況，衡諸常情，氯離子含量是
16 否超過標準需專業檢測始能確認，且相同區域內之建築物之
17 建築廠商、建築方法、建築品質等節均未必相同，系爭買賣
18 契約締約時既無房屋氯離子含量鑑定資料可參，被告林筠捷
19 或被告泰慶公司僅為不具備房屋氯離子含量鑑定專業之不動
20 產居間仲介，對系爭房屋狀況了解程度又不如出賣人，依現
21 有事證，實難認被告林筠捷或被告泰慶公司會對原告就其等
22 不知悉或未能提供原告系爭房屋為海砂屋或氯離子含量超過
23 標準資訊一節有未盡調查義務、注意義務或未確實報告之義
24 務違反。從而本件尚難認被告林筠捷或被告泰慶公司有過
25 失。

26 4.綜上，原告就其所主張被告林筠捷或被告泰慶公司之不動產
27 經紀業管理條例第26條第2項及侵權行為責任應負舉證責
28 任，既依現有事證尚難認被告林筠捷或被告泰慶公司有何故
29 意或過失致原告受有損害，原告自不得依不動產經紀業管理
30 條例第26條第2項及民法第184條第1項、第2項及第188條規
31 定對其等請求損害賠償。

01 五、綜上所述，原告未舉證證明其與被告間有合意成立居間、委
02 任或其他勞務契約之關係。從而，原告就被告林振發依民法
03 第360條、第227條第1項規定請求損害賠償，就被告泰慶公
04 司、林筠捷依不動產經紀業管理條例第26條第2項及民法第1
05 84條第1項、第2項及第188條規定請求損害賠償，請求被告
06 林振發應給付原告95萬8,000元，或被告泰慶房屋仲介有限
07 公司及被告林筠捷應連帶給付原告95萬8,000元，及自起訴
08 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行
10 之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
12 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
13 明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
16 民事第四庭 法 官 胡修辰

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日之不變期間內，向本院提
19 出上訴狀。如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 113 年 3 月 29 日
21 書記官 余佳蓉