

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第259號

上訴人 徐瑞琴

被上訴人 加佳房地產開發有限公司

法定代理人 余美珠

被上訴人 王子睿

鄭凱璿

共同

訴訟代理人 周福珊律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年3月29日本院板橋簡易庭110年度板簡字第2242號第一審判決提起上訴，經本院於111年10月12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

壹、程序方面：

按於簡易程序第二審不變更訴訟標的，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436條之1第3項準用第463條、第256條定有明文。經查，本件上訴人之上訴聲明原為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）37萬3168元，及自收受一審起訴狀繕本翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。(四)第一、二審訴訟費用均由被上訴人連帶負擔。嗣於民國111年10月12日變更聲明為如下列理由三、(四)所載（見本院卷第233頁）。經核上訴人所為係更正並補充其聲明，並未變更訴訟標的，依上開說明，於法尚無不合，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人於原審起訴主張：

03 (一)上訴人於108年5月初經由被上訴人加佳房地產開發有限公司
04 (下稱加佳房地產公司)員工即被上訴人鄭凱璿及王子睿母
05 子之居間介紹，以1326萬元，向訴外人謝嘉玲買受位於新北市○○區○○路00○000號房屋(下稱系爭房屋)及所坐落
06 土地，並於108年5月19日與謝嘉玲簽訂不動產買賣契約，同
07 年12月24日謝嘉玲將系爭房屋交付上訴人，上訴人因此支付
08 加佳房地產公司12萬5000元之仲介費。

09
10 (二)鄭凱璿明知上訴人購屋之重大目的，係為存放上訴人之畫
11 作，故向上訴人推薦並宣稱系爭房屋之地下室有儲藏室，另
12 稱與隔壁鄰居間的空地為雙方共有、電梯使用僅2年云云。
13 詎料，上訴人於109年1月陸續發現系爭房屋、儲藏室多處漏
14 水且積水，狀況嚴重，無法作為存放畫作使用，且上訴人就
15 上開空地無使用權及電梯老舊等情，經第三人報價後，至少
16 需14萬8168元之維修費。

17 (三)查鄭凱璿、王子睿以不動產經紀為業，以目視即能得知系爭
18 房屋之漏水狀況，然其等卻未能調查系爭房屋之屋況及資
19 訊，即居間仲介出賣系爭房屋予上訴人，且於系爭房屋點交
20 時未陪同，顯然違反居間契約之告知義務，亦未盡善良管理
21 人之注意義務，此屬可歸屬鄭凱璿、王子睿之事由，並致上
22 訴人受有仲介費用之損害，及不當得利12萬5000元。又上訴
23 人維修系爭房屋儲藏室多處漏水、積水，受有損害14萬8168
24 元，上訴人每逢下雨日便提心吊膽，唯恐系爭房屋漏水處擴
25 大，身心俱疲，因此受有精神上損害。為此，爰依民法第18
26 4條、第185條、第195條、第179條、第227條、第227條之
27 1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者
28 保護法第7條第1、3項規定，請求被上訴人三人連帶給付上
29 訴人37萬3168元(計算式：仲介費12萬5000元+漏水損害14
30 萬8168元+精神慰撫金10萬元=37萬3168元)。並聲明：被
31 上訴人應連帶給付原告37萬3168元，暨自收受起訴狀繕本翌

01 日起算至清償之日止，按年息百分之五計算之利息。

02 二、鄭凱璿、王子睿、加佳房地產公司（下稱合稱被上訴人）抗
03 辯：

04 (一)上訴人於108年5月19日向謝嘉玲購買系爭房屋，該屋屋況皆
05 依出賣人謝嘉玲之轉述，況108年12月交屋前，上訴人亦曾
06 多次屋看屋，並向出賣人詢問屋況，難認被上訴人有何故意
07 隱匿屋況，而有違反義務之行為。又被上訴人亦未曾為有利
08 於出賣人之行為而向出賣人收取費用，仲介行為亦無違反誠
09 實信用方法。

10 (二)上訴人稱被上訴人告知其系爭房屋之電梯使用2年、地下室
11 車庫右邊小儲藏室可放畫作，實有誤解，被上訴人亦未曾告
12 知上訴人與隔壁鄰居就共有之3.7米土地具有使用權。

13 (三)本件上訴人未具體指明加佳房地產公司提供之仲介服務有何
14 「安全性」之欠缺致其受有損害，加佳房地產公司並無違反
15 消費者保護法第7條第1、3項規定。被上訴人另否認有民法
16 第227條、第227條之1債務不履行情事，亦無民法第184條之
17 侵權行為。又上訴人已支付仲介服務報酬乃係依兩造間之仲
18 介委託契約，顯與債務不履行及侵權行為規定無涉。另房屋
19 維修費乃屬買賣瑕疵擔保責任，而上訴人已支付仲介服務報
20 酬，上訴人依民法第571條第1項、第179條規定向被上訴人
21 請求返還仲介費12萬5000元，顯屬無據等語。

22 三、原審以上訴人未能舉證證明被上訴人有刻意隱瞞而未據實告
23 知系爭房屋漏水為由，為上訴人全部敗訴之判決，上訴人因
24 而提起上訴，並再主張：

25 (一)因上訴人前往系爭房屋路途遙遠，上訴人幾乎皆委由鄭凱
26 璿、王子睿前往看屋，其等亦是與出賣人謝嘉玲聯繫後轉達
27 給上訴人，上訴人是基於對被上訴人之高度信任始購入系爭
28 房屋，又被上訴人辯稱上訴人多次前往看屋，亦與事實不
29 符。

30 (二)就請求加佳房地產公司給付12萬5000元部分

31 1.鄭凱璿、王子睿均為加佳房地產公司之員工，上訴人係與出

賣人謝嘉玲在109年1月12日清除地下室物品時，始發現系爭房屋漏水嚴重，又此漏水情形並非上訴人疏於管理所導致，而上訴人於簽約前均委由鄭凱璿協助看屋，鄭凱璿、王子睿為房仲業者，基於其專業知識應是稍加注意即可察覺，然其二人卻對於系爭房屋之屋況掌握不清，未將此重要事項調查後並報告予上訴人，已違反民法567條所定居間人之據實報告義務。又鄭凱璿、王子睿並未告知系爭房屋地下室狀況，亦未告知共有鄰地之使用情形。是依據民法第571條規定，加佳房地產公司即不得向上訴人收取報酬，加佳房地產公司收取上訴人交付之報酬12萬5000元，即屬不當得利，上訴人可依民法第179條規定，請求加佳房地產公司返還。

2.又依民法第224條規定，加佳房地產公司之代理人鄭凱璿、王子睿關於債之履行有上述之故意或過失，加佳房地產公司應與自己之故意或過失負同一責任。而鄭凱璿、王子睿隱匿系爭房屋漏水之重要資訊，自屬不完全給付，上訴人得依民法第227條第1項之規定，請求加佳房地產公司賠償仲介費用12萬5000元。

(三)請求被上訴人連帶賠償修繕漏水費用14萬8168元及精神慰撫金10萬元部分：

1.系爭房屋經鑑定後，確實存有多處漏水狀況，經評估至少需要修繕費用14萬8168元（然實際需修復費用高達100餘萬元）。而鄭凱璿、王子睿違反民法第567條之據實報告及調查義務，該民法第567條即屬保護他人之法律，鄭凱璿、王子睿違反保護他人之法律，致上訴人受有損害，自應依民法第184條第2項、第185條規定，負賠償修繕費14萬8168元之責。

2.另依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定「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責任。」、民法第188條第1項前段規定「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。」，加佳

01 房地產公司自應與鄭凱璿、王子睿連帶負上開賠償責任。

02 3.又上訴人購買系爭房屋係為換購一間可以容納畫作的新房，
03 然系爭房屋點交至今狀況百出，上訴人不願家人擔心，獨自
04 處理，前開壓力致上訴人經診斷患有憂鬱症，被上訴人之行
05 為已對上訴人之人格權損害甚巨，上訴人得依民法第227條
06 之1規定準用同法第195條規定，請求被上訴人連帶賠償精神
07 慰撫金10萬元。

08 (四)本件提起上訴並聲明：

09 1.原判決廢棄。

10 2.被上訴人加佳房地產公司開發有限公司應給付上訴人12萬50
11 00元，及自收受一審起訴狀繕本翌日起至清償日止，按年息
12 百分之五計算之利息。

13 3.上訴人三人應連帶給付上訴人24萬8168元，及自收受一審起
14 訴狀繕本翌日起算至清償之日止，按年息百分之五計算之利
15 息。

16 4.第一、二審訴訟費用均由被上訴人連帶負擔。

17 四、被上訴人則以：

18 (一)上訴人一再指摘鄭凱璿、王子睿於仲介過程中故意隱匿系爭
19 房屋漏水，然上訴人就此並未舉證說明，其所提出之對話紀
20 錄及現場狀況，均無從證明鄭凱璿、王子睿有故意隱匿情
21 事。

22 (二)上訴人於108年5月19日簽署不動產買賣契約前，已詢問系爭
23 房屋之產權狀況，被上訴人亦已提供土地登記謄本、建物測
24 量成果圖等資料給上訴人，上訴人就地下室車庫旁之儲藏室
25 亦僅詢問是否有貼磁磚，被上訴人且未曾告知其有共有鄰地
26 之使用權。則上訴人主張加佳房地產公司違反民法第571條
27 規定，並依不當得利規定，請求加佳房地產公司返還仲介費
28 用12萬5000元，並無理由。

29 (三)另上訴人主張被上訴人應連帶給付修復漏水之費用部分，查
30 系爭房屋之修復漏水乃上訴人得向出賣人主張之瑕疵擔保責
31 任，與兩造間因仲介委託契約之債務不履行或侵權行為無

01 涉。上訴人亦未提出其生命、身體、自由、名譽等人格權受
02 侵害之證明，是上訴人依民法第195條規定，請求被上訴人
03 連帶給付精神慰撫金10萬元，顯屬無據。

04 (四)並聲明：上訴駁回。第二審訴訟費用由上訴人負擔。

05 五、不爭執之事實：

06 (一)上訴人於108年5月6日、14日各簽署要約書及確認書1份，委
07 託加佳房地產公司仲介承購謝嘉玲所有門牌新北市○○區○
08 ○00○000號房屋，上開契約載明承辦人為王子睿（見本院
09 卷第82至85頁）。

10 (二)上訴人透過加佳房地產公司、王子睿、鄭凱璿之仲介，過程
11 中並與加佳房地產公司員工鄭凱璿聯繫，嗣於108年5月19日
12 與謝嘉玲就系爭房屋及坐落之土地簽訂不動產買賣契約書
13 （見原審卷第17至26頁）。

14 (三)上訴人已給付加佳房地產公司仲介服務費12萬5000元（見原
15 審卷第29頁）。

16 (四)謝嘉玲於標的物現況說明書項次30「本標的物是否有漏水情
17 形」欄位勾選「否」（見原審卷第27頁）。

18 (五)謝嘉玲於108年12月24日將系爭房屋交付上訴人。

19 (六)上訴人以系爭房屋有漏水之瑕疵，向出賣人謝嘉玲提起損害
20 賠償訴訟，案列本院109年度訴字第1768號，該事件中經囑
21 託新北市建築師公會就系爭房屋之漏水狀況進行鑑定，新北
22 市建築師公會已出具鑑定報告書，確認系爭房屋有滲漏水情
23 形，並研判應無上訴人疏於管理、維護而導致甚漏水或致使
24 滲漏程度加劇（見本院卷第25至37頁）。

25 六、爭執事項：

26 (一)上訴人提起上訴主張鄭凱璿、王子睿均為加佳房地產公司之
27 受僱人，其二人仲介其向謝嘉玲購買系爭房屋，卻故意隱匿
28 系爭房屋漏水情事，其二人基於專業知識應是稍加注意即可
29 察覺，然卻對於系爭房屋之屋況掌握不清，未將此重要事項
30 調查後報告予上訴人，亦有過失，惟此事實為鄭凱璿、王子
31 睿所否認，是本件應先審究鄭凱璿、王子睿有無上訴人所指

01 上開故意隱匿或過失情事？上訴人請求依不當得利法律關係
02 請求加佳房地產公司返還所收受之報酬，有無理由？

03 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
04 人，對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
05 不得為其媒介，以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
06 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，居間人違反其
07 對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違
08 反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請
09 求報酬及償還費用，民法第567條、第571條固有明文。惟所
10 謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡
11 善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調查及告
12 知義務。

13 2.上訴人於審理時固然主張其因系爭房屋路途遙遠，故均委託
14 鄭凱璿代為看屋等語，然亦是自陳：我認識鄭凱璿後，她介
15 紹7、8間房子，我都有去看，這一間是我自己在網路上無意
16 中發現的，我就在LINE中跟鄭凱璿說有這一間房子，他去調
17 資料給我看，我當時上班及上課，所以我非常忙，我就在LI
18 NE中委任鄭凱璿幫我瞭解房子，我當時有告知鄭凱璿我需要
19 一間儲藏室放畫，後來鄭凱璿有帶我去看房子，印象中我有
20 去地下室，但鄭凱璿沒有帶我去地下室的儲藏室，我還有詢
21 問鄭凱璿關於土石流及相關問題。後來鄭凱璿聯繫賣方後，
22 我有到現場看第二次房，房子當時粉刷很漂亮，我沒有想過
23 會漏水，簽約時也有寫不會漏水等語（見本院卷第154頁）。
24 是由上訴人上開陳述，可知其與鄭凱璿係因仲介房屋買賣而
25 相識，二人固具委任關係，然上訴人所稱其全權委託鄭凱璿
26 幫忙看房乙節，尚乏證據相佐，況上訴人為實際買受系爭房
27 屋之人，其本人至現場看房，向出賣人探知系爭房屋之屋
28 況，始與常情相符，而上訴人自陳其至系爭房屋看房二次，
29 且與出賣人謝嘉玲有所接觸，此即是上訴人於買受系爭房屋
30 前，對於買賣標的查看及向賣家謝嘉玲探詢之過程，進而決
31 定是否購買之過程，從而，上訴人稱其全權委託鄭凱璿代為

01 看房，即與事實不符。

02 3.再上訴人主張鄭凱璿、王子睿故意隱匿系爭房屋漏水情事等
03 語，然查，上訴人於簽訂不動產買賣契約前，曾親自前往系
04 爭房屋處查看系爭房屋屋況，已如上述；另上訴人自陳其前
05 往查看屋況時，並未發現系爭房屋有漏水情事，則鄭凱璿、
06 王子睿辯稱其等陪同上訴人前往看屋時，並未發現系爭房屋
07 有何漏水情事等語，與事實即屬相符。準此，鄭凱璿、王子
08 睿於陪同上訴人前往看屋時，系爭房屋既未發生漏水瑕疵，
09 本件即難認於上訴人簽約前，鄭凱璿、王子睿已知悉系爭房
10 屋有漏水瑕疵，而故意向上訴人隱匿此情之事實。再者，本
11 件上訴人固提出109年1月間拍攝系爭房屋之漏水照片，然此
12 究非上訴人簽署契約前之屋況照片，上訴人尚不能執此漏水
13 照片，推論鄭凱璿、王子睿在上訴人簽署買賣契約前即已知
14 悉有此瑕疵而故意不告知。是上訴人雖一再指稱鄭凱璿、王
15 子睿故意隱匿系爭房屋有漏水情狀，然上訴人對於鄭凱璿、
16 王子睿已知悉系爭房屋有漏水乙節，仍未舉證以實其說，是
17 上訴人此部分之主張，並非可採。

18 4.至上訴人再主張鄭凱璿、王子睿縱非故意隱匿漏水瑕疵，然
19 其等於處理委任事務，應以善良管理人之注意為之，鄭凱
20 璿、王子睿為不動產經紀業之從業人員，依其專業知識，稍
21 加注意應可察覺系爭房屋漏水情事，其等未能察覺，未能向
22 上訴人報告此事，即有過失。然所謂盡善良管理人之注意，
23 係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所
24 具有之注意；再經營仲介業務者，經買賣或租賃雙方當事人
25 之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依告知買受人或承
26 租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，此固有不動產經紀
27 業管理條例第24條之2第4款明定，然所謂依其仲介專業應查
28 知之不動產瑕疵，仍應立於其「仲介專業」知識，而所謂仲
29 介專業應係指與不動產買賣交易過程直接相關，且依其可取
30 得之資料予以調查之事項而言，例如權利範圍與登載事項是
31 否相符即是，倘依其仲介專業知識並非屬可得調查事項，則

01 不動產所生之瑕疵，即不可歸責於仲介人員。查，鄭凱璿、
02 王子睿為加佳房地產公司之受僱人，所從事者為不動產仲介
03 業務，對於房屋是否已發生、曾發生漏水瑕疵乙節，除以目
04 視外，實未具有如土木專業技師之專業判斷能力。況證人謝
05 嘉玲於本院審理時證述：系爭房屋從簽約到交屋都不曾漏
06 水，上訴人和仲介人員王子睿到系爭房屋時，就一群人邊
07 走，我一邊介紹屋況；在簽約前1、2天下大雨，王子睿和另
08 外一名學長還有特別到系爭房屋處確認屋況，當天系爭房屋
09 也是沒漏水等語（見本院卷第166至107頁）。從而，王子睿
10 於上訴人簽署買賣契約前尚且前往現場看屋，而其等所具之
11 能力僅限於目視屋況，及將詢問自出售人所得資訊如實告知
12 上訴人而已，則鄭凱璿、王子睿已在其調查能力範圍內，將
13 系爭房屋客觀屋況告知上訴人，又出賣人謝嘉玲於標的物現
14 況說明書之房屋有無滲漏水一項，明確勾選「否」，鄭凱
15 璿、王子睿亦將此事實如實轉知上訴人，則鄭凱璿、王子睿
16 就其仲介專業，已盡其調查責任，並盡其善良管理人之注意
17 義務。本件上訴人並未能說明何以鄭凱璿、王子睿二人具有
18 判斷系爭房屋曾發生漏水之專業能力，則上訴人主張鄭凱
19 璿、王子睿未能依其專業掌握屋況，漏未告知上訴人系爭房
20 屋有漏水情事等語，並無理由。

- 21 5.上訴人另主張鄭凱璿、王子睿未告知系爭房屋地下室狀況，
22 亦未告知共有鄰地之使用情形，已有違反據實告知之義務等
23 語。然上訴人於本院審理時自陳其至系爭房屋處查看二次，
24 且由出賣人帶同看房，印象中亦有到過地下室等語（見本院
25 卷第154頁），再證人謝嘉玲亦證述：我與上訴人有在系爭
26 房屋中見過2、3次面，來的2、3次上訴人就是很仔細的一層
27 一層看屋，從地下一層看到頂樓等語（見本院卷第167
28 頁），足見上訴人已親自至系爭房屋地下室看屋，則上訴人
29 為買房之人，自應於親自前往看屋時確認地下室之隔間與屋
30 況，倘有疑問，再經由鄭凱璿、王子睿詢問出賣人。本件由
31 上訴人與鄭凱璿間之對話紀錄，即可知上訴人於108年5月9

01 日曾詢問鄭凱璿「地下室車庫右邊有個小儲藏室，請問有磁
02 磚嗎？」，鄭凱璿告知「好像沒有」，並於確認後告知「那
03 個房間跟停車場一樣，沒有鋪地磚」等語（見本院卷第105
04 至106頁），足認上訴人不但知悉地下室車庫之右側有一間
05 儲藏室，且亦進一步確認該儲藏室有無鋪設磁磚之客觀狀
06 況；又上訴人於本院審理時提出鄭凱璿傳送給上訴人之系爭
07 房屋照片（見本院卷第88頁），由傳送照片內容，可知鄭凱
08 璿已將地下室內部予以拍攝，由該照片已明顯可見地下室之
09 空間配置狀況，則上訴人除親自前往系爭房屋看屋，亦已藉
10 由該些照片瞭解地下室空間配置狀況，是上訴人主張鄭凱
11 璿、王子睿未告知地下室狀況等語，並無理由。再者，上訴
12 人主張鄭凱璿、王子睿曾告知上訴人，對於系爭房屋與相鄰
13 房屋間之空地具使用權，而與實際狀況不符等語，然此為鄭
14 凱璿、王子睿所否認，依上訴人與鄭凱璿之對話紀錄，鄭凱
15 璿除將相鄰空地狀況之拍攝照片傳送給上訴人查看外，另僅
16 說明「這一塊土地3.7米跟隔壁共同持有」，上訴人則回應
17 稱「好，謝謝您」等語（見本院卷第111頁），可知鄭凱璿
18 並未向上訴人告知其具有鄰地使用權，上訴人復未舉證說明
19 鄭凱璿、王子睿有何不實告知情事，則上訴人主張鄭凱璿、
20 王子睿曾不實告知上訴人具鄰地使用權等情，亦屬無據。

21 6.從而，上訴人主張鄭凱璿、王子睿為加佳房地產公司之受僱
22 人，其等故意隱匿系爭房屋有漏水瑕疵、未能依其專業掌握
23 屋況而告知漏水瑕疵，且未能告知地下室狀況及不實告知上
24 訴人具鄰地使用權等語，均屬無據。是上訴人主張依民法第
25 571條加佳房地產公司違反受託人義務，加佳房地產公司所
26 收受之12萬5000元報酬無法律上原因等語，即無理由。又鄭
27 凱璿、王子睿就其仲介業務之履行，並無故意或過失，已如
28 上述，上訴人依民法第224條、第227條第1項規定，請求加
29 佳房地產公司給付12萬5000元，自無理由。

30 (二)上訴人以被上訴人違反保護他人法律、債之履行有故意或過
31 失為由，依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184

01 條第2項、第185條、第188條第1項前段、第195條第1項、第
02 227條之1規定，請求被上訴人連帶賠償修繕漏水費用14萬81
03 68元及精神慰撫金10萬元，有無理由？

04 1.上訴人主張系爭房屋經鑑定後，確實存有多處漏水狀況，經
05 評估至少需要修繕費用14萬8168元之事實，及民法第567條
06 所定屬保護他人法律等情，為被上訴人所不爭執。而按民法
07 第567條第1項規定「居間人關於訂約事項，應就其所知，據
08 實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立
09 該約能力之人，不得為其媒介。」，是上訴人就被上訴人有
10 上開據實報告義務的違反事實，負舉證責任。查，上訴人所
11 主張者係鄭凱璿、王子睿就系爭房屋之訂約事項，即上開所
12 舉之漏水、地下室狀況及鄰地使用權等事項，未能據實報
13 告，然鄭凱璿、王子睿在上訴人簽訂不動產買賣契約前，已
14 應其仲介專業、所目視屋況及賣方謝嘉玲所填具之標的物現
15 況說明書內容，據實告知上訴人，說明如上，本件上訴人並
16 未舉證說明鄭凱璿、王子睿有何已知項目卻未據實報告情
17 事，則上訴人主張被上訴人有違反民法第567條第1項所定保
18 護他人法律之事實，並無憑據。

19 2.再民法第567條第2項規定「以居間為營業者，關於訂約事項
20 及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義
21 務。」，查鄭凱璿、王子睿就系爭房屋屋況之調查義務，依
22 其仲介專業能力，僅有依目視調查系爭房屋之屋況，並不包
23 含以專業鑑定方式調查系爭房屋之漏水情形及發生機率，而
24 鄭凱璿、王子睿於上訴人簽訂不動產契約前，業已依現場查
25 看方式，對系爭房屋之客觀屋況為調查，上訴人即不得以賣
26 方交屋後系爭房屋發生漏水事實，反論鄭凱璿、王子睿未盡
27 調查義務。是鄭凱璿、王子睿就其仲介業務已盡其調查及報
28 告義務，就其仲介義務之給付自無故意或過失，被上訴人亦
29 無不完全給付情形，是上訴人主張被上訴人違反民法第567
30 條第1項、第2項所定保護他人之法律，並依同法第184條第2
31 項規定、第185條、第188條第1項前段，請求被上訴人賠償

其修繕漏水所生之損害，並無理由。

3.另上訴人主張被上訴人因未盡其仲介給付義務，致其人格權受有損害，依民法第195條第1項、第227條之1規定，請求慰撫金等語。然被上訴人並無違反保護他人法律之侵權行為，又被上訴人就仲介給付義務，已依債之本旨履行，並無違背其調查及報告義務，均如上述，則被上訴人既無上訴人所指之侵權行為，亦無上訴人所指之債務不履行情事，上訴人請求被上訴人給付其精神慰撫金，即無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第179條、第224條、第227條規定，請求加佳房地產公司返還已收受之報酬12萬5000元，並無理由；上訴人另依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項、第185條、第188條第1項前段、第195條第1項、第227條之1規定，請求被上訴人三人連帶賠償其修復漏水費用14萬8168元、精神慰撫金10萬元，亦無理由，不應准許。是原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法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 111 年 11 月 2 日
民事第五庭 審判長法 官 高文淵

法 官 鄧雅心

法 官 曹惠玲

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 11 月 2 日
書記官 董怡彤

