

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第797號

原告 陳俞尚

陳怡薇

共同

訴訟代理人 鄭鴻威律師

被告 永康不動產有限公司

法定代理人 陳 菲

訴訟代理人 莊信泰律師

被告 丁國智

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年8月30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

一、本件原告原請求被告永康不動產有限公司（下稱永康不動產）、丁國智與訴外人林熙春應連帶給付新臺幣（下同）200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於訴訟中，原告與林熙春成立和解而撤回對林熙春之訴訟（但不拋棄對永康不動產及丁國智之請求），並於民國112年8月30日依鑑定結果當庭變更聲明為：永康不動產與丁國智應連帶給付原告210萬4,350元，及其中70萬元自起訴狀繕本送達翌日起，另140萬4,350元自112年8月28日民事擴張聲明暨辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核原告所為之上開變更，應屬擴張應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款規定，並無不符，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：原告於110年9月30日經永康不動產之不動產經紀營業員丁國智之仲介，以2,580萬元購得林熙春所有門牌號

碼臺南市○○區○○○街000號房屋及其基地（下稱系爭房屋），並給付被告共51萬6,000元之居間報酬。購屋前丁國智曾說明系爭房屋無任何瑕疵，惟原告於111年4月間取得系爭房屋後，發現有排水不順、門片自行移動等情況，於委託高雄市結構技師公會檢查系爭房屋後，始知系爭房屋有向北傾斜140分之1之情形，嚴重危害系爭房屋之安全。丁國智為領有不動產經紀人執照之專業人員，其至遲自107年5月間即開始銷售系爭房屋，且系爭房屋坐落於土地液化潛勢區，丁國智應就系爭房屋有無傾斜情狀為一般程度之調查，況系爭房屋之傾斜程度可透過門片滑動發覺，無須專業設備即可得知，丁國智疏未注意上情，未據實告知原告系爭房屋傾斜之情況，致原告受有需支出系爭房屋扶正費用之損害。台南市結構工程技師公會鑑定報告書及112年8月21日函文，固表示二戶房屋同時扶正總費用為340萬4,350元，然二戶房屋因地樑結構有同時扶正之必要，原告以上開金額請求仍屬有據，扣除原告已與林熙春以130萬元金額和解後，爰依民法第567條、第544條、不動產經紀業管理規則第26條第2項規定，請求永康不動產與丁國智就餘額210萬4,350元負連帶賠償責任等語。並聲明：被告應連帶給付原告210萬4,350元，及其中70萬元自起訴狀繕本送達翌日起，另140萬4,350元自112年8月28日民事擴張聲明暨辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告於交屋後自行錄製開關房門之情形，然房門滑動涉及房門結構、設置是否傾斜、門鉸鏈是否潤滑等因素，原告以錄影內容推論無須具備專業工程知識及專業工具即可發覺系爭房屋是否有傾斜，實為無據，且該錄影為交屋後原告自行錄製，與交屋前帶看系爭房屋時之情形容有差異。本件買賣係於110年4月28日填載標的現況說明書，於110年9月30日簽約，但原告於111年5月24日方提出前開錄影，無法證明系爭房屋於交屋時已有傾斜之瑕疵。縱鈞院認為系爭房

01 屋於交付時已有傾斜之瑕疵，然判斷建物是否傾斜具高度專
02 業性，丁國智不具判斷房屋傾斜度之專業，於銷售系爭房屋
03 時，丁國智已就現況說明書所列42項次之記載向原告據實報
04 告，內政部並未規範房屋傾斜與否為應說明及注意之範圍，
05 系爭房屋縱坐落土壤液化區，法律亦未要求坐落土壤液化區
06 之房屋須提出無傾斜度證明方得以買賣，更未規定仲介人員
07 負有房屋傾斜度之調查義務。另陳怡薇為不動產經紀人，其
08 配偶為裝潢工作者，陳怡薇及其配偶於簽約前經丁國智陪同
09 帶看系爭房屋5、6次，於仲介及簽約過程中買賣雙方及丁國
10 智並未就門片滑動為特別註記，可見系爭房屋是否傾斜非一
11 般人得以由外觀上判別，買賣雙方及丁國智於系爭房屋買賣
12 契約訂立前亦均難以發現門片滑動之原因，益見被告丁國智
13 無法於系爭房屋買賣契約訂立前查知有原告主張之傾斜情節
14 ，自難認為有可歸責之事由或執行仲介或代銷業務有何故意
15 或過失行為，丁國智已盡營業員之忠實說明義務及善良管理
16 人注意義務，原告請求被告連帶賠償系爭房屋扶正費用，並
17 無理由。退萬步言，如認系爭房屋有傾斜之瑕疵，且丁國智
18 有過失之情形，因同為不動產營業員之陳怡薇於帶看過程中
19 ，亦無法判斷系爭房屋是否有傾斜，陳怡薇亦有與有過失之
20 情形，被告併主張應依民法第217條為過失相抵等語，資為
21 抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不
22 利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 四、兩造不爭執事項為：

- 24 (一)原告於110年9月30日經永康不動產之不動產經紀營業員丁國
25 智仲介，購買林熙春所有之系爭房屋。
- 26 (二)丁國智及永康不動產已收取共51萬6,000元之居間報酬。
- 27 (三)兩造同意將高雄市土木技師公會鑑定報告作為本件證據。
- 28 (四)陳怡薇於110年9月30日簽立系爭房屋買賣契約時，具有不動
29 產經紀營業員資格。
- 30 (五)丁國智曾陪同陳怡薇及其配偶（從事裝潢工作者）帶看系爭
31 房屋5、6次。

01 (六)林熙春曾於110年4月28日填載「標的物現況說明書」(項次
02 共42項)，經原告簽名確認，丁國智並依該說明書之記載向
03 原告報告。

04 (七)原告於訴訟中與同案被告林熙春以130萬元和解，現並正常
05 履行中(目前已受領88萬元)。

06 五、得心證之理由：

07 (一)按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託
08 人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託
09 人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將
10 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
11 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
12 書之一部分；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
13 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
14 帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26
15 條第2項分別定有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一
16 方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之
17 契約，以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力
18 或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條
19 第2項亦有明文。次接受任人處理委任事務，應依委任人之
20 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應
21 以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，
22 或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責
23 ，亦為同法第535條、第544條所明定。再按經營仲介業務者
24 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
25 託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買
26 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受
27 人或承租人對不動產進行必要之檢查。不動產經紀業管理條
28 例第24條之2第3、4、5款亦有明文。是依上開規定，不動產
29 經紀人受託在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相
30 當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，
31 以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開

所謂查證義務應以相當合理之範圍為其限度，如不動產經紀人已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，尚不得認為其有何過失，並非不動產標的現況說明書之記載與現實情況有所落差，即謂不動產經紀業者及經紀人員應依上開規定負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無因果關係等要件為必要。因此，經紀營業員其就通常檢查如以肉眼觀之即可輕易得知之瑕疵，自應依其專業予以查知，並告知買受人，反之，若非就通常檢查如以肉眼觀之即可輕易得知之瑕疵，且不屬法令特別規範經紀營業員應特別注意及說明之事項，例如海砂、輻射、非自然身故等事項，自難認經紀營業員就此部分瑕疵能具有查知及告知之義務。

(二)原告主張其於110年9月30日經永康不動產之營業員丁國智仲介，購買林熙春所有之系爭房屋，丁國智及永康不動產並向原告收取共51萬6,000元之居間報酬，系爭房屋經高雄市土木技師公會111年5月12日鑑定報告書鑑定結果，傾斜度分別為測點S1=1/4802（右傾）、S2=1/44（後傾）等情，業據提出不動產買賣契約書、高雄市土木技師公會鑑定報告書等件為證（本院卷第21-77頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(一)至(三)），是原告此部分之主張，堪信為真實。

(三)原告另主張丁國智無須專業設備，透過門片滑動即可發覺系爭房屋有傾斜之情形，丁國智於居間過程中未善盡報告及調查義務，被告應就原告所受需支出系爭房屋扶正費用之損害，負連帶賠償責任云云，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1.丁國智為永康不動產之經紀營業員，為原告與林熙春居間仲介買賣系爭房屋，就以肉眼觀之即可輕易得知之瑕疵，或是法令特別規範經紀營業員應特別注意及說明之事項，自應負告知買受人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵、協助買受人對不動產進行必要檢查之義務。原告於買受系爭房屋前，丁國智曾陪同陳怡薇及其配偶帶看系爭房屋5、6

01 次，而陳怡薇於110年9月30日簽立系爭房屋買賣契約時，
02 具有不動產經紀營業員資格，其配偶則從事裝潢工作，以
03 及賣方林熙春前於110年4月28日就系爭房屋填載標的物現
04 況說明書（項次共42項），丁國智有依該說明書之記載向
05 原告報告，該說明書上有原告及林熙春之簽名等情，有標
06 的現況說明書可參（本院卷第189頁），且為兩造所不爭
07 執（不爭執事項(四)至(六)）。本院審酌上開現況說明書，原
08 告或林熙春均未將系爭房屋門片滑動情形列入記載，可見
09 原告至系爭房屋察看5、6次期間，均未能察覺或得知系爭
10 房屋門片有異常滑動，進而可使丁國智進一步注意系爭房
11 屋有傾斜之情形；又陳怡薇與丁國智具有相同之專業智識
12 ，陳怡薇多次前往察看系爭房屋，亦均未察覺異狀，實難
13 認為丁國智可經由門片滑動而查知系爭房屋有傾斜之情形
14 。

15 2.次查，關於原告主張系爭房屋之傾斜瑕疵，係原告自行向
16 高雄市土木技師公會申請鑑定，該鑑定作業程序及方法係
17 就系爭房屋設置傾斜度測量面，以經緯儀進行傾斜度測量
18 ，及對系爭房屋設置水準點，依標的物沉陷點高程，以水
19 準儀進行水準高程測量，始發現系爭房屋傾斜度分別為測
20 點S1=1/4802（右傾）、S2=1/44（後傾）。是由上開鑑
21 定可知，系爭房屋須經特殊作業程序及透過專業儀器，始
22 能呈現傾斜之現象，若非經上開作業程序及方法，尚難以
23 查知系爭房屋有上開傾斜之情形，自非現今房屋仲介人員
24 注意能力所能發現，應可肯認。

25 3.再者，系爭房屋買賣契約書、標的現況說明書並未提及關
26 於系爭房屋有無傾斜之事，內政部105年4月29日內授中辦
27 字第1051303496號函頒之成屋不動產說明書格式範例（本
28 院卷第341-345頁），亦未就不動產有無傾斜一節有所記
29 載，自無從認為丁國智於未察覺系爭房屋有何異狀之情形
30 下，仍就系爭房屋負有調查有無傾斜情況之義務。

31 4.依上所述，丁國智多次帶陳怡薇至系爭房屋察看，復依林

熙春填寫之標的物現況說明書，向原告告知系爭房屋現況，並經原告確認後簽名其上，堪認丁國智對系爭房屋已為合理調查及訪視，而系爭房屋傾斜之情形非屬通常檢查即可查知之瑕疵，自難認丁國智有何未盡調查或告知義務，而有故意或過失不法侵害原告權益之情事。原告請求被告應就原告所受需支出系爭房屋扶正費用之損害，負連帶賠償責任，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，系爭房屋之傾斜情形並非輕易可查知之瑕疵，且不屬法令特別規範經紀營業員應特別注意及說明之事項，是難認丁國智於居間仲介之過程有何未善盡調查或告知義務之情形。因此，原告依民法第567條、第544條、不動產經紀業管理規則第26條第2項規定，請求被告連帶給付210萬4,350元，及其中70萬元自起訴狀繕本送達翌日起，另140萬4,350元自112年8月28日民事擴張聲明暨辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦因訴之駁回而失所依附，應一併駁回之。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
民事第四庭 法 官 張家瑛

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
書記官 陳雅婷