

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度消簡上字第4號

上訴人 張文明
訴訟代理人 洪梅芬律師
李政儒律師
涂欣成律師
王紹雲律師

被上訴人 吳珮錡

訴訟代理人 王偉龍律師

被上訴人 上恩不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃明福

被上訴人 東森京瑒股份有限公司

法定代理人 蔡高明

訴訟代理人 張曉萍

複代理人 周秉瀛

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年6月14日本院臺南簡易庭113年度南消簡字第1號第一審判決提起上訴，本院於民國114年7月9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、上訴人於原審主張及於本院陳述：

(一)上訴人於民國104年12月29日經由被上訴人上恩不動產仲介經紀有限公司（下稱上恩公司）居間仲介與被上訴人吳珮錡成立買賣契約（下稱系爭契約），買受吳珮錡所有門牌號碼為臺南市○○區○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋）與所坐落土地（以下與系爭房屋合稱為系爭房地），上訴人已

01 給付價金完畢並受領系爭房地。嗣上訴人於108年6月4日將
02 系爭房地出賣予訴外人蔣依華，經蔣依華委請臺南市土木技
03 師公會鑑定，112年1月4日鑑定結果確定系爭房屋屬高氯離
04 子含量混凝土結構物即俗稱之「海砂屋」（下稱系爭瑕疵）
05 ，上訴人乃於112年8月7日與蔣依華以新臺幣（下同）50萬
06 元就系爭瑕疵達成和解。依內政部104年4月13日內授中辦地
07 字第1041302558號令修正之「不動產說明書應記載及不得記
08 載事項」，應記載事項包含「二、成屋（一）建築改良物6.
09 建物瑕疵情形：(1)有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢
10 測？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因）」（下
11 稱系爭內政部104年函令）。吳珮錡於簽立系爭契約時，故
12 意隱瞞或疏未注意、未據實報告上訴人系爭房屋有系爭瑕
13 疵，違反不動產經紀業管理條例（下稱經濟業管理條例）第
14 24條第2項、系爭內政部104年函令，致上訴人買受系爭房屋
15 而受有損害，應依民法第184條第1項、第2項、第185條、第
16 227條第1項、第2項規定負損害賠償責任。又上恩公司為不
17 動產經紀業者，應盡調查及告知系爭瑕疵義務，卻未為之，
18 違反民法第567條第1項、第2項、經紀業管理條例第24條第1
19 項、第2項、第24條之2第3款、第5款、消費者保護法（下稱
20 消保法）第7條第1項、第2項等保護他人之法律。另被上訴
21 人東森京瑒股份有限公司（下稱東森京瑒公司）以上恩公司
22 為其加盟店，上恩公司並對外表示其為東森京瑒公司之加盟
23 店，並使用加盟業主之商標、服務標章，足使上訴人認其係
24 由上恩公司、東森京瑒公司共同提供不動產仲介服務，東森
25 京瑒公司自應依民法第169條規定負授權人責任，是上恩公
26 司、東森京瑒公司應依民法第184條第1項、第2項、第185條
27 、消保法第7條第3項、經紀業管理條例第26條第2項規定與
28 吳珮錡負連帶賠償責任，連帶賠償上訴人系爭房屋因系爭瑕
29 疵所受價值減損金額50萬元。

30 (二)原審判決雖以系爭瑕疵係契約成立前即存在為現況交屋，認
31 為吳珮錡不構成民法第227條之不完全給付云云；然系爭房

01 屋所在安南區理想社區有數百棟海砂屋，長年為臺南市民眾
02 知悉詬病，吳珮錡於104年12月出售系爭房地給上訴人時，
03 已住系爭房屋3年以上，且曾對系爭房屋整修、粉刷油漆、
04 地磚換新等，足見渠知悉系爭房屋屋況不佳有瑕疵，卻未告
05 知系爭房屋為海砂屋，僅將系爭房屋重新裝潢整理出賣，致
06 上訴人不知情下購買系爭房地，吳珮錡自係可歸責之一方。
07 至於吳珮錡如主張其不可歸責，依最高法院103年度台上字
08 第191號判決、臺灣高等法院102年度上易字第340號判決意
09 旨，應由其就自己為不可歸責負舉證之責。原審雖認上訴人
10 與吳珮錡就系爭房地應係現況交屋，惟卷內並無系爭契約留
11 存，吳珮錡亦表示契約遺失，吳珮錡未就現況交屋負舉證之
12 責，即無法證明有現況交屋之約定。系爭瑕疵縱係系爭契約
13 成立前即已存在，上訴人不知有海砂屋瑕疵而購買，吳珮錡
14 係可歸責之一方，即應認出賣人吳珮錡所為給付不符合債之
15 本旨，應負不完全給付之債務不履行責任，並非現況交屋即
16 可免除不完全給付責任。原審判決以系爭瑕疵係契約成立前
17 即存在為現況交屋，認為吳珮錡不負不完全給付之債務不履
18 行責任，顯有違誤。

19 (三)原審判決又以海砂屋外觀難以判斷，難以證明上恩公司係故
20 意或過失賣海砂屋給上訴人，不構成民法第184條第1項、第
21 2項之侵權行為或違反消費者保護法第7條第1項、第3項或經
22 紀業管理條例第24條之2、第26條規定云云；惟上恩公司居
23 間仲介上訴人向吳珮錡購買系爭房地，並向消費者收取高額
24 佣金，自應就其所從事之業務善盡預見危險及調查之義務，
25 系爭房屋所在社區有數百棟海砂屋，上恩公司具專業知識，
26 對臺南市房屋市場應知之甚稔，不能諉為不知，自應於買賣
27 前告知、提醒上訴人，並應詳載於現況說明書中，但上恩公
28 司卻未查明系爭房屋係海砂屋，或告知上訴人有此風險、應
29 予留意，徒以其無檢測海砂屋能力即推諉卸責，上恩公司所
30 提供之仲介服務顯然未達消保法第7條第1項之專業水準合理
31 期待，未盡民法第567條第2項、經紀業管理條例第24條之2

01 之調查及報告義務，係違反保護他人之法律推定過失，致上
02 訴人因此購買系爭房屋而受有損害。另東森京瑒公司為上恩
03 公司之加盟業主，對於上恩公司有規範監督之責，應對上訴
04 人負民法第169條授予代理權之本人責任或表見代理之授權
05 人責任，是以東森京瑒公司對上訴人亦應負連帶損害賠償之
06 責。

07 (四)原審判決另以純粹上經濟上損失認為上訴人不得依民法第18
08 4條第1項前段侵權行為或消費者保護法第7條第1、3項規定
09 請求損害賠償云云；縱認上訴人所受50萬元損害係純粹上經
10 濟上損失，上訴人仍得依民法第184條第1項後段、第2項、
11 第185條請求連帶賠償，蓋民法第184條第1項後段、第2項並
12 不以權利為限，純粹上經濟上損失亦屬保護客體，則吳珮錡
13 未誠實告知系爭房屋有整修、粉刷油漆、地磚換新遮掩海砂
14 屋瑕疵，及上恩公司隱匿安南區理想社區有數百棟海砂屋之
15 資訊，係故意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人；上
16 恩公司、東森京瑒公司違反保護他人之法律推定過失（即消
17 保法第7條第1項、民法第567條第2項、經紀業管理條例第24
18 條之2），致生損害於上訴人，亦應負賠償責任等語。

19 (五)並聲明：

20 1.原判決廢棄。

21 2.上開廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴人50萬元，及自上
22 訴人113年4月12日民事追加被告狀繕本送達最後一位被上訴
23 人東森京瑒公司之翌日（即113年4月20日）起至清償日止，
24 按週年利率百分之5計算之利息。

25 二、被上訴人於原審答辯及於本院陳述：

26 (一)吳珮錡：系爭瑕疵於系爭契約成立前已存在，吳珮錡係依契
27 約成立時買賣標的物之現狀交付系爭房屋予上訴人，自己依
28 債之本旨為給付，未構成不完全給付。又系爭契約成立前，
29 系爭房屋未曾作過氣離子檢測，實難僅以肉眼就系爭房屋外
30 觀判斷即知悉其為海砂屋，吳珮錡不知系爭瑕疵存在而未告
31 知上訴人該瑕疵，並無任何故意或過失之侵權行為。上訴人

01 未提出具體證據證明氯離子含量超標問題可歸責於吳珮錡，
02 或吳珮錡於簽約時明知系爭瑕疵存在而故意隱匿，自難謂吳
03 珮錡有何債務不履行及侵權行為之情形。至上訴人所提新聞
04 報導純屬一般社會關注議題，與本案無關，難憑此證明上訴
05 人所主張之事實等語。

06 (二)上恩公司：上恩公司人員於帶看及交屋過程均已盡應有之調
07 查及告知義務，不動產仲介經紀公司並非專業檢測人員，亦
08 無專業檢測儀器及出具氯離子檢測報告之可能性，系爭房屋
09 既無從以肉眼知悉系爭瑕疵存在，不得遽認上恩公司未盡調
10 查及告知義務。至消保法第7條保護客體為商品及所提供服
11 務本身欠缺安全性而言，並不包含該提供服務以外所涉及物
12 品固有之瑕疵。又上訴人係於104年12月間以525萬元買受系
13 爭房屋，嗣於108年6月間以595萬元出賣系爭房屋，賺有價
14 差70萬元，且上訴人是依照其與蔣依華間之和解契約給付蔣
15 依華50萬元，實無財產上損害等語。

16 (三)東森京瑒公司：上恩公司與東森京瑒公司雖為加盟店與加盟
17 業主之關係，惟均具各自獨立之法人格，財務及法律責任亦
18 各自負責，為不同權利義務主體，上恩公司所採用之定型化
19 契約所載之受託人及經紀業亦均記載為「上恩公司」，客觀
20 上足使上訴人辨認上恩公司與東森京瑒公司非同一公司，系
21 爭房地之交易係由上恩公司獨立提供居間仲介服務，東森京
22 瑒公司自無庸負授權人責任等語。

23 (四)並均聲明：上訴駁回。

24 三、兩造不爭執之事項為（本院卷第385至386頁）：

25 (一)東森京瑒公司、上恩公司為不動產經紀業，上恩公司為東森
26 京瑒公司加盟店，得使用東森京瑒公司之商標與服務標章。

27 (二)上訴人於104年12月29日經上恩公司居間仲介，與吳珮錡簽
28 立系爭契約，以525萬元買受吳珮錡所有系爭房地，上訴人
29 已給付價金完畢，吳珮錡並於105年1月11日將系爭房地之所
30 有權移轉登記予上訴人。

31 (三)上訴人於108年6月4日將系爭房地以595萬元售予蔣依華（買

01 賣契約見原審調字卷第19至36頁），並於108年7月11日移轉
02 所有權登記予蔣依華；蔣依華嗣於111年5月12日以買賣為原
03 因移轉所有權予訴外人陳佩瑩，系爭房地現登記為陳佩瑩所
04 有（謄本與異動索引見本院卷第153至167頁）。

05 (四)系爭房屋經臺南市土木技師公會112年1月9日（112）南土技
06 字第0088號鑑定報告書認屬高氯離子含量混凝土結構物，即
07 俗稱之「海砂屋」（鑑定報告書見原審調字卷第37至49頁，
08 下稱系爭鑑定報告書）。

09 (五)蔣依華於112年5月9日起訴請求上訴人賠償其因系爭瑕疵而
10 付予陳佩瑩之100萬元損害賠償金，經本院以112年度訴字第
11 751號損害賠償事件受理，蔣依華與上訴人嗣於112年8月7日
12 調解成立，簽立112年度移調字第47號調解筆錄，由上訴人
13 賠償蔣依華50萬元，上訴人並已支付完畢（原審調字卷第51
14 至52、55至56頁）。

15 (六)系爭房屋於系爭契約成立時即存有系爭瑕疵，該屋因此所受
16 價值減損金額，兩造同意為50萬元（原審卷第331頁）。

17 (七)系爭內政部104年函令自000年00月0日生效（本院卷第181至
18 183頁）。

19 四、得心證之理由：

20 (一)吳姵錡部分：

21 1.上訴人依侵權行為法律關係請求吳姵錡賠償損害部分：

22 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
23 。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反
24 保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證
25 明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2項
26 定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
27 舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟
28 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
29 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
30 事實即令不能舉證，或其所舉證尚有疵累，亦應駁回原告之
31 請求。本件上訴人主張吳姵錡於簽立系爭契約時，故意隱瞞

01 或疏未注意、未據實報告上訴人系爭房屋有系爭瑕疵，違反
02 經紀業管理條例第24條第2項、系爭內政部104年函令，致上
03 訴人不知有系爭瑕疵而買受系爭房屋，依民法第184條第1項
04 前段、後段、第2項規定，應對上訴人負損害賠償責任乙節
05 ，既為吳佩錡所否認，揆諸前揭法文意旨，即應由上訴人就
06 吳佩錡符合前開侵權行為構成要件之事實，負舉證之責，若
07 其未能舉證，即應受不利之判決，此為上訴人依侵權行為法
08 律關係對吳佩錡為主張部分之舉證責任分配原則。

09 (2)查上訴人於出賣系爭房地予蔣依華時，所出具之標的物現況
10 說明書中關於「29. 是否曾經作過氯離子含量檢測」之欄位
11 係勾選「否」，有該現況說明書存卷可參（原審調字卷第29
12 至30頁），可徵上訴人與吳佩錡於104年12月29日成立系爭
13 契約時，兩造對於系爭房屋並未作氯離子相關檢測，則吳佩
14 錡彼時對於系爭瑕疵之存在是否知情，顯乏證據支持，遑論
15 其故意向上訴人隱瞞該瑕疵。上訴人雖主張系爭房屋所在安
16 南區理想社區有數百棟海砂屋，長年為臺南市民眾知悉詬病
17 ，吳佩錡出售系爭房地時，已住於該屋3年以上，並曾整修
18 房屋，不可能不知道系爭房屋為海砂屋等語，並提出新聞報
19 導為據（原審簡字卷第269至271頁）；然觀諸該新聞報導內
20 容為臺南市安南區郡安路5段安富里有近百棟無人住且已破
21 損或坍塌不堪之海砂屋，而系爭房屋位於臺南市○○區○○
22 街000巷00號，應非該報導所稱之海砂屋建築群，且該新聞
23 報導日期為112年9月11日，上訴人與吳佩錡係於104年12月2
24 9日簽立系爭契約，自難僅憑該多年後之新聞報導即推認吳
25 佩錡明知或因疏忽未查知系爭房屋為海砂屋。況依臺南市土
26 木技師公會就系爭房屋為氯離子含量檢測之過程以觀，該公
27 會會同試驗單位針對混凝土鑽心取樣及鋼筋掃描，並進行混
28 凝土中性化深度檢測、鋼筋腐蝕速率檢測等檢測方法始得檢
29 測出系爭瑕疵，有系爭鑑定報告書附卷可參（原審調字卷第
30 37至49頁），足見系爭房屋是否為海砂屋，尚需經專業檢測
31 ，非以肉眼從外觀上即得判別而可得知，益徵上訴人主張吳

01 珮錡明知或因疏忽而未查知系爭瑕疵可疑，則上訴人主張吳
02 珮錡為民法第184條第1項前段因故意或過失不法侵害他人之
03 權利、同條項後段故意以背於善良風俗之方法，加損害於他
04 人，請求吳珮錡負損害賠償責任，即難認有據。

05 (3)至上訴人主張吳珮錡未據實報告上訴人系爭瑕疵，違反經紀
06 業管理條例第24條第2項、系爭內政部104年函令，屬民法第
07 184條第2項規定之違反保護他人之法律，致生損害於他人，
08 應負賠償責任乙節，按經紀業管理條例第24條規定：「雙方
09 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
10 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
11 簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分」
12 ，是該條規範主體為不動產經紀人，並非買賣雙方，吳珮錡
13 自無違背該條之問題。另系爭內政部104年函令只是表示不
14 動產說明書應記載房屋有無經過混凝土中水溶性氯離子含量
15 及輻射檢測，若有，應檢附檢測結果，若無，應敘明原因，
16 並非強制賣方應就買賣標的進行混凝土中水溶性氯離子含量
17 及輻射檢測，是即便吳珮錡出售系爭房屋予上訴人時，未曾
18 行海砂屋相關之檢測，亦不違反系爭內政部104年函令，是
19 上訴人主張吳珮錡違反前開法規內容，應依民法第184條第2
20 項規定負賠償責任，洵屬無據。準此，上訴人依侵權行為法
21 律關係請求吳珮錡賠償損害，應認上訴人之舉證未足，此部
22 分請求自難允採。

23 2.上訴人依不完全給付法律關係請求吳珮錡賠償損害部分：

24 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
25 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
26 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
27 7條第1項、第2項定有明文。買賣標的物如係特定物，於契
28 約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未
29 告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則
30 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
31 之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決意

01 旨參照)。次按民法第184條第1項前項規定侵權行為以故意
02 或過失不法侵害他人之權利為成立要件，故主張對造應負侵
03 權行為責任者，應就對造之有故意或過失負舉證責任。又在
04 債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責
05 之事由存在為要件。故債務人苟證明債之關係存在，債權人
06 因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）
07 而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗
08 辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負
09 舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責。二者關於舉證責
10 任分配之原則有間（最高法院82年度台上字第267號判決意
11 旨參照）。且於民事事件，證據之證明力，較為強大，更為
12 可信者，即足以使審理事實之人對於爭執之事實認定其存在
13 ，更勝於不存在，即達到前開蓋然之心證，此即「證據優勢
14 」或「證據優勢主義」。而證明應證事實之證據資料，並不
15 以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證
16 明某事實，再由某事實為推理，資以證明應證事實，該證明
17 某事實之間接證據，亦包括在內。是在具體事件審理中，若
18 當事人所主張之事實及提出之證據，經衡量後對「待證事實
19 」可達到前開所稱蓋然之心證時，法院即應信該當事人所主
20 張之事實為真。本件系爭房屋於系爭契約成立時即存有系爭
21 瑕疵，該屋因此所受價值減損金額為50萬元乙情，為兩造所
22 不爭執（不爭執事項(六)），堪以認定，揆諸前揭法文意旨，
23 吳珮錡辯稱其於簽約時並不知悉有系爭瑕疵，亦無跡象可資
24 懷疑而未予注意，損害之發生為不可歸責於其之事由所致，
25 即應由吳珮錡就此負舉證責任。

26 (2)查證人黃昱傑到庭證稱：我從84年開始擔任仲介至今，我是
27 系爭房屋的開發仲介，吳珮錡於104年間委託我仲介出售，
28 在簽委託銷售契約書時，我有針對主管機關要求的現況說明
29 書逐條詢問吳珮錡，也有按照現況填寫，系爭房屋當時是空
30 屋，完全沒有裝潢，天地牆都是原樣的水泥，就是一般的老
31 房子，沒有什麼特殊狀況，肉眼檢視也沒有磚牆剝落或者鋼

筋裸露的情形；屋況說明書勾選的部分是詢問屋主有無做過
氣離子檢測，我們勾選無，因吳珮錡沒有做過氣離子檢測，
買方也沒有特別要求要檢測；系爭房屋104年銷售時屋齡約3
4年多，是加強磚造建物，其耐用年限依銀行公會估價標準
耐用年限35年來講，系爭房屋殘值趨近於零，所以當時我們
進行估價及買賣時，是以買地送屋的方式銷售等語（本院卷
第306至310頁）。證人黃明豐則到庭證稱：我於104年間是
東森房屋的仲介，本件是我成交的，我是銷售業務、擔任買
方仲介，有帶買方去看過房子，我記得系爭房屋進去的車庫
很大，面很寬，浴室有些許的壁癌，但沒有海砂屋的跡象，
買方也沒有提出希望賣方去做海砂屋檢測，因為並沒有規定
一定要做氣離子檢測，所以不可能多做，除非是現場看到類
似海砂屋，整片明顯掉落或摸起來粉粉的，我們會問，若屋
主承認就不用再做檢測，若屋主不承認一定要做，或者買方
有提出質疑，我們會滿足買方的要求，不然所有事件變成仲
介要承擔，再來若有聽說附近的房屋都有海砂屋的情形，也
會做安全措施等語（本院卷第311至316頁）。是依系爭契約
買賣雙方仲介之證詞可知，系爭房屋於上訴人與吳珮錡簽立
系爭契約時，吳珮錡並未曾進行過氣離子檢測，系爭房屋屋
況亦無磚牆剝落或鋼筋裸露等疑似海砂屋之跡象，上訴人復
未曾要求吳珮錡應進行相關檢測。

(3)又系爭房屋於兩造104年12月29日簽立系爭契約時，雖已存
在系爭瑕疵，惟其後尚經上訴人於108年7月11日買賣移轉予
蔣依華，蔣依華再於111年5月12日買賣移轉予陳佩瑩，嗣於
112年1月9日始經臺南市土木技師公會鑑定確認有系爭瑕疵
等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)至(四)），可知系爭房
屋為輾轉易手4人後始確認有系爭瑕疵。上訴人於取得系爭
房屋後，亦如常使用，並順利出售他人，直到遭蔣依華求償
之前，並不曾就系爭房屋有瑕疵之情向吳珮錡為任何主張，
足認前揭證人證稱系爭契約簽立時房屋屋況並無疑似海砂屋
之跡象可信。且觀諸系爭鑑定報告書內容，臺南市土木技師

公會係於111年11月22日接到鑑定申請，申請原因為發現系爭房屋部分樑、柱、頂版有鋼筋裸露現象，及牆面有白華、析晶、鋼筋保護層鼓起、剝落、裂損等現象，申請人為了解建物結構安全與後續處理對策，始申請辦理高氯離子建築物結構安全之鑑定，臺南市土木技師公會於111年12月2日進行現況調查，並會同試驗單位針對混凝土鑽心取樣及鋼筋掃描工作，後續進行混凝土中性化深度檢測、鋼筋腐蝕速率檢測、鋼筋保護層厚度檢測、混凝土裂縫深度檢測，再依照各檢測結果綜合評估，並判斷系爭房屋有系爭瑕疵，有系爭鑑定報告書附卷可稽（原審調字卷第37至49頁），可徵判斷房屋是否具混凝土氯離子過高之海砂屋瑕疵，需具備專業知識與檢測設備。本件系爭房屋於系爭契約簽立時，既無樑、柱、頂版鋼筋裸露、牆面有白華、析晶、鋼筋保護層鼓起、剝落、裂損等足資懷疑為海砂屋之跡象，亦不曾做過氯離子含量檢測，吳珮錡與上訴人復無應為氯離子檢測或檢測不得超標之約定，則吳珮錡辯稱其於簽約時，並不知悉有系爭瑕疵，亦未發現有何海砂屋之跡象，應認已達證據優勢，而堪採信。準此，吳珮錡於締約時既非因故意或過失而未告知系爭瑕疵於上訴人，即應認其對該損害之發生為不可歸責，故上訴人依不完全給付法律關係請求吳珮錡賠償損害，即無理由。

(二)上恩公司、東森京瑒公司部分：

- 1.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。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第184條第1項、第2項、第185條、

01 第567條第1項、第2項分別定有明文。次按雙方當事人簽訂
02 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
03 人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項
04 不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分；經營仲介業
05 務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方
06 之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於
07 不動產必要之資訊。五、協助買受人或承租人對不動產進行
08 必要之檢查；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意
09 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
10 帶賠償責任，經紀業管理條例第24條第1項、第2項、第24條
11 之2第3款、第5款、第26條第2項分別定有明文。末按從事設
12 計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品
13 流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合
14 當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有
15 危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處
16 為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2項
17 規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。
18 但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，
19 消費者保護法第7條第1項、第2項、第3項亦有明文。

20 2. 上訴人固主張上恩公司未盡不動產經紀業者之調查及告知系
21 爭瑕疵義務，違反民法第567條第1項、第2項、經紀業管理
22 條例第24條第1項、第2項、第24條之2第3款、第5款、消保
23 法第7條第1項、第2項等保護他人之法律，應依民法第184條
24 第1項、第2項、經紀業管理條例第26條第2項、消保法第7條
25 第3項規定，賠償上訴人損害等語；惟查，系爭瑕疵非經專
26 業檢測無法從外觀上一眼即知，且系爭房屋於系爭契約簽立
27 時，並無任何足資懷疑為海砂屋之跡象，系爭內政部104年
28 函令雖表示不動產說明書應記載房屋有無經過混凝土中水溶
29 性氯離子含量及輻射檢測，然並未強制賣方應就買賣標的進
30 行上開檢測，悉如前述。上恩公司居間仲介上訴人買受系爭
31 房屋，就該屋是否為海砂屋一事，非經專業檢測自無法得知

01 ，且是否為海砂屋，依一般不動產交易經驗法則，亦難認為
02 不動產仲介業者應查知之不動產瑕疵事項，上恩公司履行其
03 居間人之調查義務方式，自不包含對房屋進行取樣檢測，或
04 與指定合格廠商取樣檢測系爭房屋之混凝土氣離子含量平均
05 值是否符合約定標準，上恩公司就此並無違反調查及告知義
06 務之行為。故上訴人依民法第184條第1項、第2項、經紀業
07 管理條例第26條第2項、消保法第7條第3項規定，請求上恩
08 公司負損害賠償責任，實屬無據。

09 3.至上訴人主張上恩公司使用東森京瑒公司之標章，足使上訴
10 人認為本件交易係由上恩公司與東森京瑒公司提供服務，東
11 森京瑒公司應依民法第169條規定負授權人責任而與上恩公
12 司連帶賠償上訴人乙節；查上恩公司對上訴人並無損害賠償
13 之責，詳如前述，則上訴人對東森京瑒公司之請求，自乏所
14 據。況按民法第169條規定：「由自己之行為表示以代理權
15 授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，
16 對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或
17 可得而知者，不在此限」，即對於有表見事實之存在，且第
18 三人非因過失而不知其間並無代理權者，就無權代理之行為
19 亦賦予有權代理行為類似之效果，其旨在保護交易安全，而
20 與侵權行為損害賠償無關。是上訴人援引民法第169條規定
21 主張東森京瑒公司應就上恩公司之侵權行為連帶負責云云，
22 顯然無可採，併予敘明。

23 五、綜上所述，上訴人主張吳佩錡於簽立系爭契約時，故意隱瞞
24 或疏未注意、未據實報告系爭房屋有系爭瑕疵，上恩公司身
25 為仲介，未盡調查及據實報告系爭瑕疵之義務，其加盟業主
26 東森京瑒公司亦應負授權人責任，故依民法第184條第1項、
27 第2項、第185條、第227條第1項、第2項、消保法第7條第3
28 項、經紀業管理條例第26條第2項、民法第169條規定，請求
29 被上訴人連帶給付上訴人50萬元，及自上訴人113年4月12日
30 民事追加被告狀繕本送達最後一位被上訴人東森京瑒公司之
31 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無

01 理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上
02 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
03 回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
09 民事第二庭 審判長法官 張玉萱

10 法官 王獻楠

11 法官 陳紆伊

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
15 書記官 王美韻