

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南消簡字第1號

原告 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

被告 吳佩錡

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 上恩不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃明福

被告 東森京瑒股份有限公司

法定代理人 蔡高明

訴訟代理人 張鴻文

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。經查，本件原告起訴時原請求被告吳佩錡、上
恩不動產仲介經紀有限公司（下稱上恩公司）及訴外人東森
房屋股份有限公司（嗣撤回此部分之起訴）應連帶給付原告
新臺幣（下同）50萬元本息（調字卷第9頁）。嗣於本院審理
中，追加東森京瑒股份有限公司（下稱東森京瑒公司）為被

01 告，請求其與上恩公司（下稱上恩公司等2人）、吳佩錡連
02 帶給付原告50萬元本息（本院卷第125頁、第329頁），核無
03 不合，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：伊於民國104年12月29日經由被告上恩公司居間
06 仲介與被告吳佩錡成立買賣契約（下稱系爭契約），買受被告
07 吳佩錡所有門牌號碼為臺南市○○區○○街000巷00號房屋
08 （下稱系爭房屋）與所坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房
09 地），伊已給付價金完畢並受領系爭房地。嗣伊於108年6月
10 4日將系爭房地出賣予訴外人蔣依華，經蔣依華委請台南市
11 土木技師公會（下稱台南土木公會）鑑定，確定系爭房屋屬高
12 氣子含量混凝土結構物即俗稱之「海砂屋」（下稱系爭瑕
13 疵），伊乃於112年8月7日與蔣依華以50萬元就系爭瑕疵達成
14 和解。被告吳佩錡未據實告知系爭房屋有系爭瑕疵存在，致
15 伊買受系爭房屋而受有損害，應依民法第184條第1項、第18
16 5條、第227條第1項、第2項規定負損害賠償責任。又被告上
17 恩公司為不動產經紀業者，應盡調查及告知系爭瑕疵義務，
18 卻未為之，違反民法第567條第2項、不動產經紀業管理條例
19 （下稱經紀業管理條例）第24之2條規定等屬於保護他人之法
20 律。另被告東森京瑒公司以上恩公司為其加盟店，上恩公司
21 並對外表示其為東森京瑒公司之加盟店，並使用加盟業主之
22 商標、服務標章，足使伊認其係由上恩公司等2人共同提供
23 不動產仲介服務，東森京瑒公司自應依民法第169條規定負
24 授權人責任，上恩公司等2人應依民法第184條第1項、第2
25 項、第185條、消費者保護法（下稱消保法）第7條第1項、
26 第3項、經紀業管理條例第26條第2項規定與被告吳佩錡負連
27 帶賠償責任等語。並聲明：被告應連帶給付原告50萬元，及
28 自民事追加被告狀繕本送達最後一位被告即東森京瑒公司之
29 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

30 二、被告方面：

31 (一)、吳佩錡略以：系爭瑕疵於系爭契約成立前已存在，伊係依契

01 約成立時買賣標的物之現狀交付系爭房屋予原告，自己依債
02 之本旨為給付，未構成不完全給付。又兩造成立系爭契約
03 前，系爭房屋未曾作過氬離子檢測，實難僅以肉眼就系爭房
04 屋外觀判斷即知悉其為海砂屋，伊不知系爭瑕疵存在而未告
05 知原告該瑕疵，自無任何故意或過失之侵權行為等語，資為
06 抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

07 (二)、上恩公司則以：伊公司人員於帶看及交屋過程均已盡應有之
08 調查及告知義務，惟伊並非專業檢測人員亦無專業檢測儀器
09 及出具氬離子檢測報告之可能性，系爭房屋既無從以肉眼知
10 悉系爭瑕疵存在，不得遽認伊未盡調查及告知義務。又原告
11 係於000年00月間以525萬元買受系爭房屋，嗣於000年0月間
12 以595萬元出賣系爭房屋，賺有價差70萬元，實無財產上損
13 害等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

14 (三)、東森京瑒公司則以：被告上恩公司與伊雖為加盟店與加盟業
15 主之關係，惟均具各自獨立之法人格，財務及法律責任亦各
16 各自負責，且被告上恩公司所採用之定型化契約所載之受託人
17 及經紀業均記載為「上恩公司」，客觀上足使原告辨認其與
18 伊公司非同一公司，上開交易應係由被告上恩公司獨立提供
19 居間仲介服務，伊自無庸負授權人責任等語，資為抗辯。並
20 聲明：原告之訴駁回。

21 三、原告主張其於104年12月29日經由被告東森京瑒公司之加盟
22 店即被告上恩公司居間仲介，與吳嫻錡成立系爭契約，買受
23 系爭房地，原告已給付價金完畢並受領系爭房地；系爭房屋
24 於系爭契約成立時存有系爭瑕疵，並於112年1月9日經台南
25 土木公會鑑定屬實等情，為兩造所不爭執（本院卷第32至33
26 頁、第198至199頁），且有土地登記申請書、台南土木公會
27 鑑定報告書可參（調字卷第15頁、第37至49頁），堪信為
28 真。

29 四、又原告主張其買受系爭房屋因具有系爭瑕疵而受有損害，依
30 民法第184條第1項、第185條、第227條第1項、第2項規定請
31 求被告吳嫻錡；另依民法第184條第1項、第2項、第185條、

01 消保法第7條第1項、第3項、經紀業管理條例第26條第2項規
02 定請求被告上恩公司等2人與吳姵錡連帶給付50萬元等語，
03 為被告否認，並以前詞為辯，本院分別判斷如下：

04 (一)、被告吳姵錡部分：

05 1.侵權行為部分：

06 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任，民法第184條第1項前段固有明文，惟行為人須負損害賠
08 償責任者，乃以其有故意或過失之侵權行為為前提。原告主
09 張被告吳姵錡未告知伊系爭瑕疵，有故意、過失之侵權行為
10 云云，然查，原告與訴外人蔣依華於108年5月23日就系爭房
11 屋之不動產系爭契約現況說明書「29.是否曾經作過氯離子
12 含量檢測」欄位勾選「否」，有現況說明書可參(調字卷第2
13 9至30頁)，可知原告與被告吳姵錡於104年12月29日成立系
14 爭契約時，兩造對於系爭房屋均未作氯離子相關檢測。又依
15 台南土木公會就系爭房屋為氯離子含量檢測之過程以觀，該
16 公會會同試驗單位針對混凝土鑽心取樣及鋼筋掃描，並進行
17 混凝土中性化深度檢測、鋼筋腐蝕速率檢測等檢測方法始得
18 檢測出系爭瑕疵，有台南土木公會報告書可參(調字卷第37
19 至49頁)，足見房屋是否為海砂屋，需經專業檢測，非以肉
20 眼從外觀上即得判別而可得知，原告未舉證被告吳姵錡就此
21 有何故意或過失行為，而依民法第184條第1項規定主張被告
22 吳姵錡應負侵權行為責任云云，已嫌無據。

23 (2)況民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項
24 後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之
25 權利，而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹
26 經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有
27 之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當
28 填補被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟上損失或純粹財
29 產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他
30 有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責
31 任(包括不完全給付)及同法第184條第1項後段及第2項所

01 保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任
02 （以權利保護為中心）所保護之範圍（最高法院112年度台
03 上字第135號判決意旨參照）。原告主張其因系爭瑕疵而賠
04 償蔣依華50萬元，受有損害云云，顯係主張被告吳佩錡侵害
05 其利益，依前說明，此部分亦非民法第184條第1項前段保護
06 範圍。據此，原告依民法第184條第1項前段規定主張被告吳
07 佩錡應負侵權行為損害賠償責任，自屬無據。

08 2. 不完全給付部分：

09 (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
10 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
11 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
12 7條第1項、第2項定有明文。又物之瑕疵擔保責任與不完全
13 給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能
14 各不相同。是出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任
15 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出
16 賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，始
17 構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院104年度台上
18 字第418號判決意旨參照）。故給付如以交付特定物為標的
19 者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約
20 定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，自不構成不完全
21 給付（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨參照）。

22 (2) 經查，系爭瑕疵於原告與被告吳佩錡成立系爭契約時即已存
23 在，已於前述，則原告與被告吳佩錡買賣標的物既為特定
24 物，且被告吳佩錡亦依契約成立時之標的物現況為交付，揆
25 諸前開說明，被告吳佩錡係依系爭契約債之本旨為給付，不
26 構成不完全給付，故原告依民法第227條第1項、第2項規定
27 請求被告吳佩錡負不完全給付損害賠償責任，亦非有據。

28 (二)、被告上恩公司等2人部分：

29 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
31 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能

01 證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之
02 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
03 同。造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第184條、第1
04 85條分別定有明文。次按，居間人關於訂約事項，應就其所
05 知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂約事項
06 及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；經
07 營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時
08 接受雙方之委託，並依下列規定辦理：四、告知買受人或承
09 租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵，民法第567條第1
10 項、第2項、經紀業管理條例第24條之2亦有明文。經查，系
11 爭瑕疵非經專業檢測無法從外觀上一眼即知，詳於前述，則
12 被告上恩公司居間仲介原告買受系爭房屋，就系爭房屋是否
13 為海砂屋一事非經專業檢測自無法得知，且房屋是否為海砂
14 屋，依一般不動產交易經驗法則，亦難認為不動產仲介業者
15 應查知之不動產瑕疵，被告上恩公司就此自無違反調查及告
16 知義務之行為，故原告依民法第184條第1項、第2項、第185
17 條、經紀業管理條例第26條第2項規定，主張被告上恩公司
18 等2人應負損害賠償責任云云，實屬無據。

19 2.又按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，
20 於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或
21 服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業
22 經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應
23 負連帶賠償責任，消保法第7條第1項、第3項分別定有明
24 文。而消保法第7條規定受保護之財產，不包括具有瑕疵商
25 品本身的損害及其他純粹上經濟損失（最高法院105年度台
26 上字第65號判決意旨參照）。查原告主張系爭房屋具系爭瑕
27 疵而受有損失，屬純粹上經濟損失，依前開說明，原告依消
28 保法第7條第1項、第3項規定對被告上恩公司等2人請求損害
29 賠償，即屬無據。

30 3.又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
31 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

01 任，經紀業管理條例第26條第2項雖有明文。然查，房屋是
02 否為海砂屋，需經專業檢測，非以肉眼從外觀上即得判別而
03 可得知，已於前述，被告上恩公司人員非海砂屋檢測之專業
04 人員，難認其就執行仲介業務過程有故意或過失之侵權行
05 為，則原告主張被告上恩公司等2人應依經紀業管理條例第2
06 6條第2項規定負損害賠償責任，亦非有理。

07 4.至原告復主張被告上恩公司使用東森京瑒公司之商標、服務
08 標章等，足使其認本件交易係由被告上恩公司等2人提供服
09 務，被告東森京瑒公司自應依民法第169條規定負授權人責
10 任而應連帶負賠償責任云云，惟查被告上恩公司就本件既無
11 侵權行為或依消保法第7條規定應負責任情事，詳如前述，
12 則原告對被告東森京瑒公司依民法第169條規定請求亦失所
13 據。

14 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第185條、第227條第
15 1項、第2項規定請求被告吳姍錡；另依民法第184條第1項、
16 第2項、第185條、消保法第7條第1項、第3項、經紀業管理
17 條例第26條第2項、民法第169條規定請求被告上恩公司等2
18 人與被告吳姍錡連帶給付50萬元，及自民事追加被告狀繕本
19 送達東森京瑒公司之翌日起至清償日止，按週年利率百分之
20 5計算之利息，為無理由，應予駁回。

21 六、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條

25 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

26 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

27 法 官 柯雅惠

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
31 審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 6 月 20 日
02 書記官 于子寧