

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第312號

上訴人 陳俞尚 住澎湖縣○○鄉○○村○○000號

陳怡薇

共 同

訴訟代理人 楊濟宇律師

鄭鴻威律師

被上訴人 永康不動產有限公司

法定代理人 陳菲

被上訴人 丁國智

共 同

訴訟代理人 徐朝琴律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴字第797號）提起一部上訴，本院於113年4月24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、本件上訴人主張：伊於民國110年9月30日經被上訴人永康不動產有限公司（下稱永康公司）之不動產經紀營業員即被上訴人丁國智仲介，以新臺幣（下同）2,580萬元購買坐落臺南市○○區○○段00000地號土地，及其上同段00000建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○街000號；下分別稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），並給付516,000元之居間報酬。嗣後發現系爭房屋有排水不順、門片自行位移等情，經鑑定系爭房屋向北傾斜1/140，而丁國智身為專業之不動產經紀人，於107年5月銷售系爭房屋起，應就系爭房屋資訊妥為調查，其相鄰房屋外牆早有龜裂剝落，而兩棟房屋

01 為一體之筏式基礎，結構穩定性亦相互影響，且系爭房屋門
02 扇自行位移等亦非一時半刻，此均為肉眼可見，卻疏於注
03 意，而違反民法第567條據實報告義務。爰依民法第544條、
04 不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第26條第2項，請
05 求被上訴人連帶給付516,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
06 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（上訴人逾上
07 開部分之請求，原審為其敗訴判決後，未據上訴人聲明不
08 服，該部分不在本院審理範圍內，不予贅述）。

09 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件上
10 開部分請求：不動產經紀人受託執行不動產買賣仲介之業務
11 過程中，固應盡相當之查證義務，如僅以肉眼觀之即可輕易
12 得知之瑕疵，自應依其專業予以查知，然系爭建物之傾斜乃
13 需藉由專業鑑定人員以儀器測量經緯始能得知，已超出被上
14 訴人善良管理人之注意義務，且上訴人陳怡薇具有不動產經
15 紀營業員資格，其配偶從事裝潢工作，亦未於購買前多次察
16 看中發覺；另原屋主即出賣人林熙春居住該處多年，也未發
17 覺門片之異常滑動狀況，再不動產現況說明書中也無傾斜性
18 之記載。從而，系爭房屋傾斜實非通常檢查所能得知之事
19 項，被上訴人並無違反據實報告義務等語【原審為上訴人敗
20 訴之判決，上訴人不服提起一部上訴，求為判決：(一)原判決
21 駁回後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
22 應連帶給付上訴人516,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則求為
24 判決駁回上訴】。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)上訴人於110年9月30日經永康公司之不動產經紀營業員丁國
27 智居間，向訴外人林熙春以2,580萬元購買系爭房地，並給
28 付永康公司居間報酬516,000元。

29 (二)標的現況說明書上有林熙春及上訴人簽名，並經丁國智說明
30 （見原審卷第189頁）。

31 (三)上訴人陳怡薇於買受系爭房地時，具有不動產經紀營業員資

01 格；丁國智曾多次陪同陳怡薇與其從事裝潢工作之配偶，察
02 看系爭房屋。

03 (四)高雄市土木技師工會高市土技字第00000000號鑑定報告書，
04 鑑定結果記載：系爭房屋「扶正前傾斜度測量結果，傾斜度
05 分別為測點S1=1/4802(右傾)、S2=1/144(後傾)。」

06 (五)上訴人於原審審理中與林熙春以130萬元成立和解。

07 四、兩造爭執事項：

08 (一)被上訴人未告知系爭房屋傾斜，是否違反民法第567條據實
09 報告義務？

10 (二)若是，上訴人依民法第544條、管理條例第26條第2項，請求
11 被上訴人連帶給付516,000元本息，是否有理由？

12 五、得心證之理由：

13 (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
14 人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託
15 人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將
16 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
17 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
18 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
19 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
20 帶賠償責任，管理條例第23條、第24條、第26條第2項分別
21 定有明文。復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告
22 訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，以居間
23 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
24 能力，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項亦有明
25 文。次接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處
26 理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人
27 之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限
28 之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，亦為同法第
29 535條、第544條所明定。是依上開規定，不動產經紀人受託
30 在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義
31 務，並應依管理條例第23條規定，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。又按善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判決意旨參照），故如已施予必要注意，即難認有未盡善良管理人注意義務而生過失之情形。

(二)上訴人主張系爭房屋透過門片滑動即可發覺有傾斜之情形，被上訴人在居間過程中未善盡報告及調查義務云云，然為被上訴人所否認。經查：

1.系爭房屋之傾斜狀況為「扶正前傾斜度測量結果，傾斜度分別為測點S1=1/4802(右傾)、S2=1/144(後傾)」，此有高雄市土木技師工會高市土技字第00000000號鑑定報告附卷可憑（見原審卷第27至77頁），兩造亦不爭，堪認為真實。是依上開鑑定結果，足認系爭房屋傾斜之角度甚微，實非肉眼可辨。再依上開鑑定報告所載「肆、鑑定作業程序及方法說明：一、作業程序：對鑑定標的物所設置之傾斜度測量面進行傾斜度測量，以及標的物所設置之水準點位進行水準高程測量。二、作業方法依標的物傾斜度測量面，以經緯儀進行傾斜度測量；依標的物沉陷點高程，以水準儀進行水準高程測量。」，可知對系爭房屋傾斜程度，需有相關專業知識及儀器始可為之，此部分業已超出一般不動產經紀業者及經紀人員能力之外，難謂被上訴人就本件居間過程中有未善盡報告及調查義務。

2.上訴人又稱透過門片滑動即可發覺房屋有傾斜云云。然門片縱有滑動之情，其原因亦有多端，尚難遽論係房屋傾斜所致，難以據此推論被上訴人就系爭房屋傾斜一節，有未

01 盡調查及報告之情事。且上訴人亦多次前往系爭房屋察
02 看，亦未將系爭房屋門片滑動情形列入記載，可見上訴人
03 至系爭房屋察看5、6次期間，均未能察覺或得知系爭房屋
04 門片有異常滑動，進而可使丁國智進一步注意系爭房屋有
05 傾斜之情形；又陳怡薇與丁國智具有相同之專業智識，陳
06 怡薇多次前往察看系爭房屋，亦均未察覺異狀，實難認為
07 丁國智可經由門片滑動而查知系爭房屋有傾斜之情形。

08 3.上訴人復稱系爭房屋相鄰房屋外牆早有磁磚龜裂剝落之
09 情，而兩棟房屋為一體之筏式基礎，結構穩定性亦相互影
10 響，應可判斷系爭房屋有傾斜情形云云。然房屋外牆磁磚
11 剝落可能原因，容有多端，極大可能係磁磚貼合之施工不
12 當所致，又系爭房屋並無磁磚剝落之情，則難以鄰屋外牆
13 磁磚剝落，即可推知系爭房屋有傾斜之結論。

14 4.再系爭房屋標的現況說明書（見原審卷第189頁），並未
15 有房屋是否傾斜之項目，且依內政部成屋不動產說明書格
16 式範例（見原審卷第341至345頁），亦無關於房屋是否傾
17 斜之項目，尚難認被上訴人就系爭房屋有無傾斜有主動調
18 查之義務。

19 (三)依上所述，丁國智多次帶上訴人至系爭房屋察看，復依林熙
20 春填寫之標的物現況說明書，向上訴人告知系爭房屋現況，
21 並經上訴人確認後簽名其上，堪認丁國智對系爭房屋已為合
22 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
23 知之瑕疵，自難認丁國智有何未盡調查或告知義務，而有故
24 意或過失不法侵害上訴人權益之情事。上訴人請求被上訴人
25 應就上訴人所受需支出系爭房屋扶正費用之損害，負連帶賠
26 償責任，難認有據。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第544條、管理條例第26條第2項之
28 規定，請求被上訴人應連帶給付516,000元本息，非屬正
29 當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
30 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
31 應駁回其上訴。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 15 日
民事第五庭 審判長法官 張季芬

法 官 顏淑惠

法 官 洪挺梧

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 5 月 15 日

書記官 蔡曉卿