

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第349號

上訴人 吳育銓

訴訟代理人 王國忠律師

莊美貴律師

被上訴人 鴻運興不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 馮子宣

連昱程

被上訴人 蔡瑞賢

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第1609號）提起上訴，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項請求部分，及該部分訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人鴻運興不動產開發有限公司應給付上訴人新臺幣35萬元，及自民國112年10月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人鴻運興不動產開發有限公司負擔；其餘第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國112年4月11日透過被上訴人鴻運興不動產開發有限公司（下稱鴻運興公司）之受僱人即被上訴人蔡瑞賢之仲介，欲購買由原審被告王素月委託蔡瑞賢銷售之坐落臺南市○○區○○段000、000、000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼為臺南市○○區○○街00○0號，下合稱系爭房地），經蔡瑞賢及其同事帶看系爭房屋後，伊於同年5月25日簽立不動產買賣意願書、買方給付服務費承

01 諾書及要約書進行斡旋，約定於同年6月13日簽立系爭房地
02 之買賣契約（下稱系爭買賣契約）。其間因有降雨，伊要求
03 蔡瑞賢再帶看卻屢遭推託，待伊簽約及完納第一期款後，蔡
04 瑞賢方始帶看，卻發現爭房屋1樓廚房瓦斯爐上方有漏水；
05 嗣於蔡瑞賢通知繳納第二期款時，伊復要求帶看，再於112
06 年7月2日發現系爭房屋之廚房天花板油漆處有積水之水泡
07 （下合稱系爭滲漏水瑕疵），不符標的物現況說明書（下稱
08 系爭現況說明書）第15項所載系爭房屋無滲漏水情形，經伊
09 多次向蔡瑞賢反映修繕，均未獲置理，且蔡瑞賢自上開締約
10 磋商期間，均未提供系爭房地之實價登錄資料，違反不動產
11 經紀業管理條例第24條之2條規定之具體調查、忠誠義務及
12 民法委任關係之善良管理人義務，使伊無法確認系爭房屋真
13 實屋況及價值，而受有簽約交付第一期款新臺幣（下同）87
14 萬6,000元之損害。爰依民法第184條第1、2項、第188條、
15 第535條、第544條、不動產經紀業管理例第24條之2第1款規
16 定，擇一求為命鴻運興公司與蔡瑞賢連帶給付87萬6,000
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
18 利息之判決等語（有關上訴人於原審對於被上訴人以外其他
19 人部分之請求，另經本院調解成立在案，該部分不在本院審
20 理範圍內，不予贅述）。

21 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人上開部
22 分請求：上訴人係於簽約前一日即112年6月12日上午10時3
23 分許，始向蔡瑞賢要求當日下午2時帶看，伊回應表示願上
24 午帶看及前往麻豆拿取鑰匙，上訴人未再明確表示意見，足
25 見蔡瑞賢並非故意推託及隱匿系爭滲漏水瑕疵之情。又時價
26 登錄資料屬政府公開資訊，任何人均得查詢，且蔡瑞賢另有
27 交付不動產說明書及其上所載相關附件資料予上訴人並經簽
28 收，並無資訊不對等之情，上訴人亦負有買受人查證義務，
29 實難諉稱其不知系爭房地交易行情，致使簽約並交付第一期
30 款而受損害。蔡瑞賢既已盡仲介業者及民法委任關係之義
31 務，鴻運興公司自毋庸負連帶責任等語【原審就上開部分為

01 上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決
02 關於駁回上訴人後開請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
03 訴人蔡瑞賢、鴻運興公司應連帶給付上訴人87萬6,000元，
04 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息。被上訴人則求為判決駁回上訴。】

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)上訴人於112年4月間，授權其母即尤容涓代為委由被上訴人
08 鴻運興公司（業務人員即被上訴人蔡瑞賢），就王素月委託
09 銷售其所有系爭房地進行斡旋，並於112年5月25日簽立不動
10 產買賣意願書、買方給付服務費承諾書及要約書（見原審卷
11 一第21至25、121頁）。

12 (二)蔡瑞賢分別於112年4月21日、同年5月24日帶上訴人參觀系
13 爭房屋，當時上訴人並未發現有滲漏水瑕疵（見原審卷一第
14 409至410頁）。

15 (三)王素月於112年3月27日，授權訴外人王素杏代理在系爭現況
16 說明書關於第15項「建物現況是否有滲漏水情形」、「是否
17 曾在最近1年內修復滲漏水」欄位均勻選「否」並簽名。上
18 訴人於112年6月13日閱覽並於其上簽名（見原審卷一第29至
19 30頁）。

20 (四)蔡瑞賢於112年5月25日交付系爭房地之不動產說明書及其上
21 所載相關附件資料予尤容涓，尤容涓並於其上簽名（見原審
22 卷一第163至215頁），又上開文件未含王素月於110年12月2
23 3日以350萬元買受系爭房地，即系爭房屋屋齡超過40年之實
24 價登錄資料。

25 (五)上訴人與王素月於112年6月13日就系爭房地簽立系爭買賣契
26 約，約定買賣總價款876萬元（第一期款87萬6,000元、第二
27 期款88萬4,000元、尾款700萬元），預定交屋日期為112年7
28 月30日。上訴人於112年6月15日付訖第一期款87萬6,000元
29 至履約專戶，尚未交屋。

30 (六)上訴人於112年6月13日簽約完，發現系爭房屋瓦斯爐上方有
31 漏水；於112年7月2日發現系爭房屋1樓後方廚房天花板油漆

01 處有積水之水泡（見原審卷一第39、407頁）。

02 (七)上訴人與王素月於113年12月31日調解成立，同意解除買賣
03 契約，並由上訴人給付違約金40萬元予王素月等語（見本院
04 卷第99、100頁）。

05 (八)臺南地區於111年、112年之雨量如「2022年、2023年臺南氣
06 象站逐日雨量資料」所示（見原審卷一第397頁、卷二第207
07 頁）。

08 (九)尤容涓與蔡瑞賢間，曾有如原審卷二第9至110頁所示LINE對
09 話，兩造均不爭執。

10 四、兩造爭執事項：

11 上訴人依民法第535條、第544條、不動產經紀業管理例第24
12 條之2第1款，及民法第184條第1、2項、第188條規定，擇一
13 請求鴻運興公司與蔡瑞賢應連帶給付87萬6,000元本息，有
14 無理由？

15 五、得心證之理由：

16 (一)關於蔡瑞賢部分：

17 1.查本件上訴人係與鴻運興公司簽訂不動產買賣契約書、買
18 方給付服務費承諾書、要約書，為兩造所不爭（見不爭執
19 事項(一)），足認上訴人係與鴻運興公司簽定委任契約，並
20 非與蔡瑞賢簽定委任契約甚明。系爭房地買賣雖實際係由
21 蔡瑞賢負責帶領上訴人看屋等買賣事宜，然其為鴻運興公
22 司之員工，應僅係本件鴻運興公司之履行輔助人，其與上
23 訴人間並不存在委任關係。是上訴人依委任法律關係請求
24 蔡瑞賢負損害賠償責任，自屬無據。

25 2.次按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條
26 第1項後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所
27 明認之權利，而不及於權利以外之利益，特別是學說上所
28 稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任
29 體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠
30 償責任，適當填補被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟
31 上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純

粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍（最高法院109年度台上字第754號民事判決意旨參照）。又所謂純粹經濟上損失，乃指獨立於人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利益，而非因人身權或物權等既存法律體系所明認之權利被侵害而伴隨衍生之損害（最高法院102年度台上字第342號判決、102年度台上字第1458號判決意旨參照）。經查：

(1)本件上訴人主張之事實，縱認屬實，其所請求之損害賠償，無非係其因被上訴人蔡瑞賢未告知系爭房地之前之交易價格，致其受有解除契約賠償違約金之損害，該損害乃獨立於人身或所有權之外，直接遭受財產上之不利益，並非因人身權或物權等既存法律體系所明認之權利被侵害而伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害。揆諸前揭說明，自不得依民法第184條第1項前段之規定請求賠償。

(2)上訴人雖又主張：蔡瑞賢未告知系爭房地之前交易價格，係違反不動產經紀業管理條例第24條之2第1款保護他人之法律云云。惟按所謂違反保護他人之法律，係指違反以保護他人為目的之法律，自以該法律具個別保護性質，被害人係該法律所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律所欲防止者，始足當之（最高法院96年度台上字第296號判決意旨參照）。本件觀之不動產經紀業管理條例第24條之2第1款規定，所規範之義務主體為經營仲介業者，並非仲介人員，是縱認該條例為保護他人為目的之法律，亦應就經營仲介業者論之，而非仲介人員甚明。蔡瑞賢僅為仲介人員，並非仲介業者，要非屬不動產經紀業管理條例第24條之2第1款所規定之義務主體，上訴人依民法第184條第2項之規

01 定，主張蔡瑞賢應負侵權行為損害賠償責任，自無可
02 採。

03 (3)上訴人雖另主張蔡瑞賢明知系爭房屋漏水卻不告知，係
04 屬故意詐欺使上訴人陷於錯誤與王素月簽訂系爭房地買
05 賣契約，致上訴人受有損害云云。然上訴人於112年4月
06 21日、112年5月24日經蔡瑞賢兩次帶看系爭房屋，均未
07 看見系爭房屋有滲漏水之情況，為兩造所不爭（見不爭
08 執事項(二)）；而依臺南市112年6月11日、12日、13日降
09 雨量分別為34.5公厘、65公厘、24公厘，此有臺南氣象
10 站逐日雨量資料在卷可參（見原審卷一第397頁），其
11 中12日之雨量已接近大雨等級，實無法排除系爭房屋係
12 因上述日期累積之雨量而發生瓦斯爐上方櫃板漏水、廚
13 房天花板油漆處有積水之水泡等滲漏水情況之可能，是
14 尚難以上訴人於簽約後之112年6月13日下午、112年7月
15 2日兩次查看系爭房屋發現有滲漏水情況，即遽認系爭
16 房屋早於王素月授權王素杏代為填載系爭現況說明書時
17 已存在滲漏水之瑕疵；此外，上訴人並未舉出其他證據
18 以資證明，則上訴人主張蔡瑞賢明知系爭房屋有滲漏水
19 瑕疵，卻故意不告知云云，亦無足採。且系爭房屋縱有
20 滲漏水之瑕疵，上訴人亦可依民法關於物之瑕疵擔保規
21 定，向賣家主張權利，亦難據以遽認蔡瑞賢應負侵權行
22 為責任。

23 (4)另上訴人復未提出證據，證明蔡瑞賢有何故意違反何種
24 善良風俗之方法，加損害於上訴人，其依民法第184條
25 第1項後段規定，主張蔡瑞賢應負損害賠償責任，自無
26 足採。

27 (二)關於鴻運興公司部分：

28 1.按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
29 與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職
30 務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免
31 發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條第1項雖

有明文。惟按，民法第188條規定之僱用人責任，性質上係代受僱人負責，具有從屬性，須以受僱人成立侵權行為負有損害賠償責任為要件（最高法院89年度臺上字第1268號判決意旨參照）。本件蔡瑞賢不負侵權行為損害賠償責任，已如前述。揆諸上開說明，上訴人請求鴻運興公司與蔡瑞賢負連帶損害賠償責任，自無可採。

2.次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，不動產經紀業管理條例第26條第2項固定有明文。然依上開規定，可知不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，乃以經紀業之經紀人員執行仲介或代銷業務有侵權行為責任，為其前提，經紀業者始需負連帶責任。本件蔡瑞賢不負侵權行為責任，已如前述，則上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求鴻運興公司負連帶賠償責任，或蔡瑞賢應與鴻運興公司負連帶賠償責任云云，均無足採。

3.又按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，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，民法第528條、第535條、第544條分別定有明文。再按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定，不動產經紀業管理條例第24條之2亦有明文。經查：

01 (1)本件上訴人與鴻運興公司簽立不動產買賣意願書、買方
02 給付服務費承諾書及要約書，為兩造所不爭（見兩造不
03 爭執事項(一)），則上訴人委任鴻運興公司處理事務，鴻
04 運興公司允為處理之契約，應屬委任契約無疑，且鴻運
05 興公司並因此委任受有報酬之約定甚明。

06 (2)鴻運興公司既以不動產經紀為業，且受上訴人之委任，
07 並受領報酬給付，自應本於善良管理人之注意義務，就
08 含系爭房地前次交易價格之交易資訊，向上訴人為完整
09 且具體之說明。然鴻運興公司對於王素月甫於110年12
10 月23日以350萬元買受系爭房地一節，理應知之甚詳，
11 卻未告知上訴人系爭房地最近之交易價格（見兩造不爭
12 執事項(四)），顯未盡其忠實告知義務，致上訴人未能正
13 確判斷購買系爭房地之價格，而以總價876萬元與賣家
14 簽約購買系爭房地，其有違反善良管理人之注意義務甚
15 明。

16 (3)鴻運興公司雖辯稱：蔡瑞賢已於不動產說明書中，提供
17 系爭房地週遭相近條件之物件實際成交價格，供上訴人
18 為出價之參考，並無違反善良管理人之責云云。惟不動
19 產之價格受諸多因素影響，包含屋齡、屋況、地段、房
20 屋型態、樓層等等，鴻運興公司既以不動產經紀為業，
21 並受領仲介服務報酬，自應提供與交易標的條件最相近
22 之物件予上訴人參考，則鴻運興公司既知悉本件交易標
23 的即系爭房地既甫於本件交易前一年餘始經王素月以35
24 0萬元之價格買受，其條件自最為相近，竟未告知上訴
25 人，其所辯未違反善良管理人義務云云，要無足採。

26 (4)綜上，上訴人依委任法律關係，請求鴻運興公司負損害
27 賠償之責，應有理由。

28 (三)上訴人雖稱其遭受損害額為87萬6,000元（即依系爭買賣契
29 約將第一期款項87萬6,000元匯至履保專戶中）云云（見兩
30 造不爭執事項(五)），惟查：

31 1.上訴人與王素月於本院審理中成立調解，與王素月解除系

01 爭買賣契約，並同意自履保專戶中給付違約金40萬元，此
02 有調解筆錄在卷足憑。然此40萬元部分，既未經鴻運興公
03 司同意，為上訴人自願與王素月成立調解而為給付，鴻運
04 興公司就此40萬元部分，並不受拘束，上訴人據此要求鴻
05 運興公司賠償此40萬元，難認有理由。

06 2.系爭履保專戶中尚有12萬6,000元，有上訴人提出第一建
07 築經理股份有限公司114年2月25日第一建經字第1140046
08 號函附卷可稽（見本院卷第131頁），上訴人與王素月調
09 解筆錄亦載明，同意上訴人領回其餘款項（見本院卷第99
10 頁），自難認上訴人有此12萬6,000元之損害。

11 3.又鴻運興公司基於與王素月間之委任關係，已自履保專戶
12 取得35萬元之服務費用，為兩造所不爭。此部分既為鴻運
13 興公司未告知系爭房地最近成交價格，致上訴人未能正確
14 評估系爭房地實際價值，而與王素月簽定系爭買賣契約所
15 致，且此部分亦經鴻運興公司依履保契約約定領取，自為
16 上訴人之損失，則上訴人依委任關係請求鴻運興公司給付
17 此部分損害，應有理由。

18 4.鴻運興公司雖辯稱：上訴人自己亦可查詢實價登錄查知系
19 爭房地之前之成交價格，其未查詢亦有過失云云。然上訴
20 人並不具不動產經紀資格，鴻運興公司亦未舉證上訴人前
21 有購買不動產之經驗，又查無法律規定不動產買受人，有
22 自主上網查詢買賣標的之前成交價格之義務，尚難認上訴
23 人未主動上網查知系爭房地之前成交價格，有何過失可
24 言；況上訴人既已選任具不動產經紀專業之鴻運興公司處
25 理本件仲介買賣事務，顯係信任鴻運興公司之專業，認鴻
26 運興公司應會盡其忠實告知義務，是尚難以上訴人未主動
27 上網查詢系爭房地之實價登錄資料，逕認上訴人亦有過
28 失。

29 5.上訴人受損害部分已如前述，其請求依委任及侵權行為法
30 律關係擇一為有利判決，本院既依委任關係認上訴人請求
31 鴻運興公司給付上開損失，為有理由，則就本件侵權行為

01 法律關係為請求部分，自毋庸再為審究。

02 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
04 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第2
05 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
06 得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍
07 從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
08 律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第233條第1項及
09 第203條所明定。本件上訴人請求鴻運興公司賠償損害，係
10 以支付金錢為標的，且未約定確定清償期限或特定利率，則
11 上訴人請求鴻運興公司給付自民事起訴狀繕本送達之翌日即
12 112年10月5日起（送達證書見原審卷一第79頁）至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

14 六、綜上所述，上訴人依民法第544條之規定，請求被上訴人鴻
15 運興公司給付35萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年1
16 0月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為
17 有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准
18 許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
19 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
20 理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之
21 請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假
22 執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不
23 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日
30 民事第一庭 審判長法官 王金龍

01

法 官 曾鴻文

02

法 官 洪挺梧

03 上為正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05 中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

06

書記官 黃心怡