

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5826號

原告 陳永松

訴訟代理人 周麗玲

蘇顯讀律師

被告 林慶昌

林鈺堂

許宸龍

李權益

林雍勝

翁興隆

信義房屋股份有限公司

上一人

法定代理人 周耕宇

上六人

訴訟代理人 李岳霖律師

劉耀文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項固有明定。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程

01 序即毋庸停止(最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參
02 照)。原告主張已就本件侵權行為事實對被告提出刑事詐欺
03 及背信等告訴，現由臺灣臺北地方檢察署(臺北地檢署)偵辦
04 調查，聲請於刑事訴訟終結前，停止本件訴訟程序等語。惟
05 原告主張之原因事實與其於另案所提刑事告訴之事實縱有重
06 疊，亦因刑事案件與民事事件之舉證責任、心證程度均有不
07 同，要無相互拘束之餘地，本院依法獨立審判，依憑本件卷
08 內事證而為事實之認定，不受刑事案件認定之拘束，另案訴
09 訟並非本件訴訟之先決問題，本院無從依上開規定裁定停止
10 本件訴訟程序，原告之聲請，於法未合，不應准許。

11 貳、實體事項

12 一、原告主張：原告前經由被告信義房屋股份有限公司(下稱信
13 義房屋公司)忠孝玉成店經紀營業員即被告林雍勝，帶看被
14 告林慶昌所有坐落臺北市○○區○○段0○段00○0○00○0
15 地號土地(應有部分各100/5600)上門牌號碼臺北市○○區○
16 ○○路0段000號2樓房屋(應有部分全部)(下稱系爭房地)，
17 於民國110年10月23日與林慶昌簽訂買賣契約，以新臺幣(下
18 同)3360萬元購買系爭房地。詎原告事後發現系爭房屋存在
19 嚴重漏水及房屋結構問題，林雍勝竟以全新高檔裝潢、沒有
20 漏水之話術及文宣，且林慶昌與信義房屋公司松山站前店經
21 紀人即被告林鈺堂、松山站前店經紀營業員即被告許宸龍共
22 同製作不實不動產說明書、標的物現況說明書，不實勾選無
23 鋼筋外露、無滲漏水、有大臺北瓦斯。嗣三方依系爭買賣契
24 約及事後協議內容，就滲漏水及結構安全之爭議約定項目委
25 請台北市建築師公會鑑定作成鑑定報告(下稱系爭鑑定報
26 告)。然信義房屋公司法務即被告翁興隆，卻故意漏申請鑑
27 定項目，並以申請人代表身分主導及阻擾鑑定流程，使系爭
28 鑑定報告結果缺漏不公，致林慶昌依系爭鑑定報告解除系爭
29 買賣契約、沒收價金，並對原告提起損害賠償訴訟。而林鈺
30 堂、李權益為信義房屋公司不動產經紀人，林雍勝、許宸龍
31 為營業員，翁興隆為法務人員，渠等就系爭房地交易過程，

有據實說明及調查屋況、信實處理爭議義務，卻故意為詐騙或違背職務之行為，原告為處理與被告間糾紛，支出律師諮詢費1萬元，多次委任律師發函費用10萬元，委任律師費用56萬5000元，訴訟費用74萬4426元，鑑定費用分擔部分1萬6500元，委請廠商進行全屋室內熱顯像儀漏水檢測費用1萬元，委請結構技師就系爭鑑定報告、缺失及房屋結構問題提出評估意見費用2萬元，共146萬5926元，又因損害持續擴大，暫先請求150萬元。爰依不動產經紀業管理條例第4條、第21條、第26條第1項、第2項規定，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前段規定，請求被告負連帶賠償責任。並聲明：(一)被告應連帶給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告林慶昌則以：系爭房地伊係經由本院107年度司執字第31312強制執行事件拍買取得，再委由信義房屋公司出售，系爭房屋於拍賣前即由原債務人王筱娟出租予訴外人蘇敏華經營雲九美容SPA會館，系爭房屋已有木造裝潢，牆壁為木材裝潢，地板鋪設塑膠板，伊事後與蘇敏華達成和解，該強制執行案件並未進行點交程序。而系爭房屋並無嚴重漏水及房屋結構問題，伊亦未與信義房屋公司人員製作不實標的物現況說明書或不動產說明書。系爭房地因原告違約不買經伊解除契約後，現已出售其他人等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告信義房屋公司、林玉堂、林雍勝、李權益、許宸龍、翁興隆(下稱信義房屋公司等人)則以：

(一)原告並未就信義房屋公司等人係以詐騙之主觀意思製作不動產說明書等節舉證，標的物現況說明書乃林慶昌所勾選。又標的物現況說明書縱使有如原告所述與系爭房地現況有所歧異，惟原告並未就信義房屋公司等人主觀上係以詐騙意思為標的物現況說明書製作，原告既稱兩造本已就標的物現況說

01 明書之歧異後續達成協議，卻又再次於本件民事起訴狀內回
02 溯前次爭執，主張伊遭詐騙云云，可見原告前後論述，實顯
03 相矛盾。原告另稱翁興隆於前開協議後，故意向台北市建築
04 師公會漏未申請鑑定項目阻撓鑑定流程云云，然原告除未就
05 漏未申請鑑定事項為何，以何種手法阻撓鑑定流程等應證事
06 實，為任何細節上之隻字片語說明外，亦顯未就翁興隆主觀
07 故意等內心意思，善盡任何舉證舉措。

08 (二)原告於本件買賣流程各種訴求，顯然已嚴重脫溢信義房屋公
09 司之居間仲介義務，信義房屋公司仍屢再容讓配合，於110
10 年10月26日委請余聖衡建築師進行結構檢測工作，履行兩造
11 間約定結構檢測事項，本件不動產買賣契約第26條已載明：
12 「本物件買賣雙方同意簽約後用印前由信義房屋進行結構檢
13 測…」，檢測時序點既已約定於簽約後用印前，斯時系爭房
14 地既尚未點交予原告，甚且權狀、不動產謄本上載列之所有
15 權人仍係林慶昌等情況下，系爭房地屋內定著物即裝潢木作
16 等所有權仍屬賣方林慶昌。基此，系爭房地裝潢既係原告之
17 購置動機，本件買賣契約載明檢測時點，信義房屋公司斯時
18 顯然無從單憑原告一己之意，即可逕代林慶昌任意處分、開
19 拆裝潢，且甫簽約完畢時林慶昌亦未同意拆除整室裝潢等情
20 況下，信義房屋公司於110年10月26日委請余聖衡建築師所
21 為結構檢測，僅得就未受裝潢包覆結構處進行勘驗，絕非原
22 告所稱隨意充數，亦無由僅因原告不滿意結構勘查範圍，即
23 否認信義房屋公司已履行契約條款舉措之實。

24 (三)後續買賣流程，原告動輒挾公家機關檢舉，或台北市議會議
25 員名義要求協商，均導因於原告所欲糾紛處理方式，顯已溢
26 脫信義房屋公司於本件買賣契約內所載義務，或居間仲介等
27 任務，致使信義房屋公司等人無從旋即允諾。然信義房屋公
28 司基於為求紛爭盡速落幕，終無奈配合，信義房屋公司等人
29 既已於110年10月26日，即兩造約定之「簽約後、用印前」
30 委請建築師於現場行結構初勘，亦作成報告，即合乎契約義
31 務，原告實無由再就結構檢驗一事翻覆爭執。

01 (四)原告歷次書狀意旨無非自承，原告就是要林慶昌於系爭房地
02 與裝潢木作尚未移轉所有權予原告，且原告僅支付336萬
03 元，僅買賣價金1/10於第三方履約專戶，顯與買賣價金給付
04 完畢相距甚遠情況下，即進行全室裝潢拆除後之結構檢測。
05 然斯時買賣雙方已因滲漏水與結構檢測之協商而多有猜疑，
06 林慶昌亦恐如真允原告所願，事後若又未得原告滿意，或原
07 告又曲解鑑定結論而主張解除契約，屆時豈非徒留一已遭拆
08 為毛胚屋，根本無從再為使用或出租收益之系爭房地給林慶
09 昌自行善後處理，林慶昌於協商初期顯無可能即率然答應如
10 此不利於己之訴求，後續流程持續因原告不續為價金給付，
11 顯可歸責於原告情況下，林慶昌曾委信義房屋公司向原告探
12 詢是否以無條件解約，以求爭議儘速落幕，無非就是希冀保
13 持系爭房地完整性。然原告均慨然否決信義房屋公司提議，
14 僅接受「履約流程中林慶昌即須配合全室拆除裝潢，以供原
15 告為鑑定」此一選項，並屢次以地政關機申訴、民意代表約
16 集協商的方式迫被告接受，原告之蠻橫，莫此為甚。

17 (五)爾後，在原告挾地政機關申訴，又以台北市議員屢次公文逼
18 迫，且本件買賣流程事簽約日起算已幾近一年，與一般買賣
19 流程實務相比確屬嚴重延宕，況買賣雙方持續僵局未解等情
20 況下，信義房屋公司方才允諾，拆除全室費用12萬7000元由
21 信義房屋公司全額負擔，鑑定費用信義房屋公司亦部分負擔
22 等條件，向買賣雙方承諾且履行已非居間仲介義務範疇，顯
23 可評價為無償好意施惠行為等前提下，方說服林慶昌拆除全
24 室裝潢，並於111年8月3日在時任台北市議員張茂楠見證下
25 簽署買賣補充協議書。然縱被告已幾近全面退讓，形同全盤
26 接受原告訴求之情況，原告顯然仍續以毫不影響鑑定申請立
27 案之「申請人身分」等細節事項，以及屢在鑑定現場質疑，
28 干擾建築師公會委請到場專業人員臨場判斷，進而質疑原告
29 同意選定之台北市建築師公會鑑定結果不公，甚且不附據任
30 何可資證明信義房屋公司與到場建築師有私相收受之證據，
31 即無端指摘信義房屋公司與到場建築師事前勾串而作成原告

01 片面武斷認定為不利於原告之鑑定報告。上開總總，無非明
02 徵，原告實已早有「不欲屈從伊前已同意選定之鑑定單位所
03 出具之合理修繕鑑定結論，而係要求被告無條件接受伊想要
04 之修繕鑑定結論」等偏頗定見，並欲將所增之非必要修繕成
05 本強加予被告。尤有甚者，縱於經渠請託之議員見證下，而
06 使被告稍感壓力下所簽立買賣補充協議書，亦無礙原告後續
07 毀棄承諾，不依約履行。

08 (六)原告所稱本件之財產上損害數額，均乏所據，原告所據之律
09 師費用係原告己意下所為花費，自無由轉嫁於被告。原告主
10 張因本件訴訟前之協調過程，另於本院民事庭起訴應訴，暨
11 向臺北地檢署提出刑事告訴程序等，造成原告支應律師費用
12 共67萬5000元，為本件原告財產損害之一部云云。然本件歷
13 程中兩造間之協調工作，乃至協商破局後，兩造間之各該訴
14 訟，均非屬我國依法明訂須強制律師代理事件，原告復未進
15 一步舉證證明上開訴訟前之協調過程，乃至訴訟事件有何非
16 委任律師即無法自為處理或應訴之情形。原告主張之本件事
17 實既未能證明屬被告因故意或過失而為之加害行為而有責，
18 又事實歷程中，原告律師費用之支出與本件事實二者間，既
19 非必要花費，亦顯無相當因果關係，原告自為支出律師費，
20 認屬因被告侵權行為而造成財產上損害云云，即屬無稽。

21 (七)原告主張法院爭訟裁判費用74萬4426元，亦均非原告所稱財
22 產上損害，原告所繳付予本院112年度重訴字第255號民事事
23 件，及原告繳付上訴裁判費即林慶昌提訴本院112年度訴字
24 第890號民事事件，原告提訴本院112年度重訴字第255號民
25 事事件，上訴後所生訴訟費用，上開判決已於理由詳實說明
26 本件買賣契約未能履行，實非可歸責於林慶昌，反而係可責
27 原告，信義房屋公司等人實不知原告仍堅持認定為原告因受
28 加害行為而生之財產損害，理由究係為何。再者，上述另案
29 所依歸各該訴訟，均尚未確定，甚且尚未審理，原告支付亦
30 僅係代墊性質，何以可認為屬原告已發生財產上損害，原告
31 此部主張，確乏所據。又原告稱鑑定費用、技師意見書、廠

01 商檢測費等亦為財產上損害云云，然被告既未有對原告有任何
02 何加害行為可言外。退步言之，此些費用支應亦非信義房屋
03 公司等人指示原告支付，全然係原告自為決意下所為，難認
04 為原告所受財產上損害。

05 (八)依本院調取107年度司執字第31312號執行卷內檢附由本院囑
06 託千禾不動產估價師事務所不動產鑑定報告，除未有任何原
07 告所述屋況瑕疵記載外，另就鑑定日期之系爭房地現況，亦
08 載明「建物外觀尚可」。另自執行卷內可見系爭房地最遲於
09 108年3月18日，已存有執行案件債務人即系爭房地拍定前所
10 有權人王筱娟出租予蘇敏華即雲九SPA會館負責人使用。又
11 信義房屋公司等人受林慶昌委託仲介時，系爭房地之租賃關
12 係仍係存續，雲九SPA會館仍為營業使用中，然信義房屋公
13 司等人與原告所屬業務林雍勝除仍協調出租人配合，使原告
14 得入內檢視屋況與裝潢外，甚且於簽約前夕再度親至系爭房
15 地，秉持一般仲介人員查檢屋況之能力極限，詳加拍攝系爭
16 房地專有部分可開驗之裝潢遮蔽處，暨共有部分處屋況照
17 片，供原告審視，俾利原告簽約之決策，信義房屋公司等人
18 已善盡仲介業者之檢查義務，無原告妄稱之侵權行為事由存
19 在，亦無違反不動產經紀業管理條例相關規定之情事。

20 (九)聲明：駁回原告之訴，及陳明如受不利之判決，願供擔保請
21 准宣告免為假執行。

22 四、原告主張其透過信義房屋公司員工帶看系爭房地，於110年1
23 0月23日與系爭房地所有權人林慶昌簽訂系爭買賣契約，有
24 系爭說明書、系爭買賣契約在卷(見本院卷一第147頁、第14
25 9頁、第150頁、第152至160頁)，為被告所不爭執，堪信為
26 真實。至原告主張林慶昌、林雍勝、林鈺堂、許宸龍製作不
27 實標的物現況說明書、不動產說明書，李權益為不動產經紀
28 人，渠等共同隱瞞系爭房屋有鋼筋外露、漏水、無瓦斯等，
29 致其就系爭房地簽訂系爭買賣契約，系爭房屋存在漏水及結
30 構等問題，翁興隆於協商鑑定過程中，故意漏報鑑定項目，
31 阻擾導致系爭鑑定報告不公，被告等上開行為致其支出律師

01 諮詢費1萬元，委任律師發函費用10萬元，委任律師費用56
02 萬5000元，訴訟費用74萬4426元，鑑定費用分擔部分1萬650
03 0元，全屋室內熱顯像儀漏水檢測費用1萬元，委請結構技師
04 提出評估意見費用2萬元，共146萬5926元，被告依不動產經
05 紀業管理條例第4條、第21條、第26條第1項、第2項規定及
06 侵權行為法律關係，應負擔連帶賠償責任等情，為被告所否
07 認，並以前揭情詞抗辯。茲就本件爭點分述如下：

08 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
10 任；造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第184條第1項
11 前段、第185條第1項及第2項分別定有明文。次按因可歸責
12 於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由
13 該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
14 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
15 人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1、2
16 項分別定有明文；是不動產經紀業者及經紀人員依上開規定
17 負損害賠償責任者，應以其有可歸責之事由，及交易當事人
18 受有損害、其間有因果關係為要件。惟按損害賠償之債，以
19 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因
20 果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於
21 此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院
22 48年台上字第481號判例意旨參照）。

23 (二)另按因侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失
24 不法侵害於他人權利，或故意以背於善良風俗之方法，加損
25 害於他人為成立要件。此觀民法第184條第1項規定即明。所
26 謂故意係指行為人對於構成侵權行為之事實，明知並有意使
27 其發生或預見其發生，而其發生並不違背其本意而言(最高
28 法院76年度台上字第2724號民事裁判要旨參照)。末按民法
29 第184條第1項關於侵權行為之規定，採過失責任主義，以行
30 為人之侵害行為具有故意過失，為其成立要件之一。所謂過
31 失，指行為人雖非故意，但按其情節應注意，並能注意，而

不注意。又過失依其所欠缺之程度為標準，雖可分為抽象輕過失（欠缺善良管理人注意義務）、具體輕過失（欠缺應與處理自己事務同一注意義務）及重大過失（顯然欠缺普通人之注意義務），然在侵權行為方面，過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷（最高法院19年上字第2746號判例參照），亦即行為人僅須有抽象輕過失，即可成立。而善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定。而專門職業人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務。最高法院100年度台上字第328號民事判決要旨參照。

（三）查林慶昌係經本院107年度司執字第31312強制執行事件於108年3月6日核發權利移轉證書以拍買取得系爭房地，系爭房屋於拍賣前即由原債務人王筱娟出租予蘇敏華經營雲九美容SPA會館，系爭房屋已有木造裝潢，牆壁為木材裝潢所包覆，地板鋪設塑膠板，且林慶昌事後與蘇敏華達成和解，該強制執行案件並未進行點交程序，有千禾不動產估價師事務所之不動產鑑定報告及所附現況照片、該拍賣公告、林慶昌之陳報狀附於上開強制執行卷宗，經調閱屬實，亦有雲九美容SPA會館裝潢照片在卷可稽（見本院卷二第13至23頁）。而林慶昌拍賣取得系爭房地後，與蘇敏華簽訂租賃契約將系爭房屋出租予蘇敏華繼續經營雲九美容SPA會館，租賃期間自108年4月1日起至111年2月1日止，有該租賃契約在卷（見本院卷二第25至37頁）。嗣林慶昌於110年3月9日，委由信義房屋公司出售系爭房地，系爭房屋仍由蘇敏華經營雲九美容SPA會館，仍有木造裝潢，牆壁為木材裝潢所包覆，地板鋪設塑

01 膠板，林慶昌並在標的物現況說明書勾選：「標的物現況說
02 明書：項次29：所勾選『無』滲漏水或壁癌之情形」，有委
03 託書、信義房屋公司客戶查詢結果、標的物現況說明書在卷
04 可稽(見本院卷一第150頁、卷二第313、315頁)。且系爭房
05 屋於71年6月30日辦理第一次登記，於林慶昌110年3月9日委
06 託信義房屋公司出售時，屋齡為38年餘，有建物登記謄本在
07 卷(見本院卷二第109頁)。是系爭房屋自林慶昌拍賣取得後
08 委由信義房屋公司出售，既仍由蘇敏華經營雲九美容SPA會
09 館，系爭房屋仍有木造裝潢，牆壁為木材裝潢所包覆，地板
10 鋪設塑膠板，且原告亦自承委由其太太周麗玲於110年10月1
11 8日，由信義房屋公司人員林雍勝陪同查看系爭房屋時，系
12 爭房屋仍經營雲九美容SPA會館，不知系爭房屋屋內屋況(見
13 本院卷二第181頁)，足認林慶昌委託信義房屋公司出售系爭
14 房屋，以及原告太太周麗玲與信義房屋公司人員林雍勝查看
15 系爭房屋時，因系爭房屋仍由蘇敏華經營雲九美容SPA會
16 館，系爭房屋實際上仍有木造裝潢，牆壁為木材裝潢所包
17 覆，地板鋪設塑膠板，林慶昌、信義房屋公司人員、原告太
18 太太周麗玲均從無由外觀上查看系爭房屋是否有漏水壁癌、鋼
19 筋裸露等情形，難認林慶昌或信義房屋公司人員有故意或過
20 失未告知原告系爭房屋是否有漏水、鋼筋裸露等情事。

21 (四)次查，原告委由其太太周麗玲於110年10月18日，由信義房
22 屋公司人員林雍勝帶看系爭房屋後，即於110年10月23日與
23 林慶昌簽訂買賣契約，以3360萬元價格購買系爭房地，其中
24 系爭買賣契約第17條、其他約定事項約定：「二、檢測約
25 定：…(二)氯離子含量檢測約定：買方(即原告)是否請求進行
26 檢測？☐是☒否…；二十五、本物件賣方(即林慶昌)不負責
27 拆除隔間牆及天花板及地板買方已知悉…；二十六、雙方同
28 意簽約後用印前由信義房屋廠商進行結構檢測，若檢測報告
29 有異常項目，需做補強時，除雙方有另行合意以外，雙方同
30 意無條件解約，…」有系爭買賣契約在卷(見本院卷一第15
31 7、160頁)。依上開約定，買方原告與賣方林慶昌均同意系

01 爭房屋不做氯離子含量檢測，林慶昌不負責拆除隔間牆及天
02 花板及地板，雙方同意簽約後用印前由信義房屋公司進行結
03 構檢測，若檢測報告有異常項目，需做補強時雙方同意無條
04 件解約。可知系爭房屋於買賣當時，因仍由蘇敏華經營雲九
05 美容SPA會館，系爭房屋仍有木造裝潢，牆壁為木材裝潢所
06 包覆，地板鋪設塑膠板，原告同意在簽約前不進行氯離子檢
07 測，亦同意賣方林慶昌不必拆除隔間牆及天花板及地板，買
08 賣雙方簽約後再由信義房屋公司進行結構檢測。堪認買賣雙
09 方及信義房屋公司於簽約時均無從由外觀上知悉系爭房屋是
10 否有漏水壁癌、鋼筋裸露、氯離子含量過高等情。原告主張
11 林慶昌、信義房屋公司等入於買賣時故意或過失不告知原告
12 系爭房屋之瑕疵等情，自不足取。

13 (五)再查，信義房屋公司提出之不動產說明書項次46記載：本標
14 的物瓦斯供應之情形？有瓦斯：說明：天然瓦斯，大台北公
15 司，未裝錶。」有標的物現況說明書在卷(見本院卷一第150
16 頁)。已說明系爭房屋所在大樓有申請設置大台北瓦斯公司
17 瓦斯管線，但系爭房屋實際上並未裝設天然瓦斯計表使用。
18 原告主張林慶昌、信義房屋公司人員製作不實之標的物現況
19 說明書、不動產說明書，不實勾選有大臺北瓦斯云云，即不
20 足取。另系爭買賣契約其他約定事項第15項約定，本物件未
21 裝設瓦斯管線，日後須經申請核准始得使用，對此雙方合意
22 無須裝設，若交屋後因買方需求申請裝設，所衍生之費用由
23 買方負擔，有系爭買賣契約在卷(見本院卷一第159頁)。足
24 認買方原告於簽約購買系爭房屋之時，已知悉系爭房屋實際
25 上並未裝設天然瓦斯，並在買賣契約上約定由買方即原告負
26 擔裝設瓦斯管線接管費用。故原告事後因本件買賣系爭房屋
27 糾紛，主張信義房屋公司出具之不動產說明書項次46勾選有
28 供應大台北公司之天然瓦斯不符，違反不動產經紀業管理條
29 例第4條、第21條規定，應依同條例第26條第1項、第2項規
30 定，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第188條
31 第1項前段規定，對原告連帶負擔損害賠償責任，尚不足

01 取。

02 (六)再查，系爭房屋於買賣當時，因系爭房屋有木造裝潢，牆壁
03 為木材裝潢所包覆，地板鋪設塑膠板，買賣雙方就系爭房屋
04 是否有漏水壁癌、鋼筋裸露、氯離子含量過高等問題，原告
05 與林慶昌於系爭買賣契約其他約定事項第24、26項約定，買
06 賣雙方合意簽約後交屋、用印前，如發現系爭房屋有漏水、
07 壁癌、混凝土剝落等狀況，由信義房屋公司委請專業廠商評
08 估修繕或處理之費用，並按該費用減少價金，以及進行結構
09 檢測，有系爭買賣契約在卷(見本院卷一第160頁)。已約定
10 若於簽約後交屋前發現有漏水之情，即依上開約定方式處
11 理。嗣原告與林慶昌及信義房屋公司人員於110年10月26
12 日，委由臺北市建築師公會會勘鑑定系爭房屋，臺北市建築
13 師公會由余聖衡建築師會勘評估後出具建築物結構調查初勘
14 表，認定：「依標的之室內狀況、屋齡(71年使用執照)、構
15 造方式等綜合判斷，評估現況若無特殊重大外力(如地震)作
16 用影響下，適合供一般住宅正常使用。」有建築物結構調查
17 初勘表在卷(見本院卷一第176頁)。另原告與林慶昌於111年
18 2月24日協商進行同意進行氯離子檢測，並於111年3月3日委
19 請信義房屋人員會同臺灣檢驗科技股份有限公司(下稱臺灣
20 檢驗公司)測量人員至系爭房屋採樣，臺灣檢驗公司於同年3
21 月9日出具TAF認證氯離子檢測之試驗報告，認定系爭房屋之
22 氯離子含量檢測結果為0.18kg/m³至0.40kg/m³，平均值為0.
23 273kg/m³，並未超出系爭買賣契約第17條第2項第3款約定之
24 0.6kg/m³之標準(系爭房屋係於71年建造完成)，有試驗報告
25 附卷足憑(見本院卷二第271頁)。足認系爭房屋經臺北市建
26 築師公會初勘及臺灣檢驗公司檢測，尚難認有結構或氯離子
27 之問題。

28 (七)又系爭買賣契約第9條第8項第2款：「房地點交前，如發現
29 買賣標的物有物或權利等瑕疵，除第17條已有特別約定者
30 外，買賣雙方依下列約定處理：…(二)買方如行使減少價金權
31 利，經賣方書面同意，買方得於同意範圍內，逕將減少之價

01 金自當期應付款中扣除，惟如賣方不同意或有數額爭議時，
02 買方仍須先將價金匯入履約保證專戶，雙方合意由信義房屋
03 委請專業技師或廠商評估修繕補正金額，如有必要，得再委
04 請不動產估價師進行減損估價，並為減價及款項撥付之基
05 準，相關費用由買賣雙方共同負擔。」信義房屋公司依此約
06 定委請WTA中華民國營建防水協會認證廠商建眾工程有限公
07 司(下稱建眾公司)，就原告主張系爭房屋瑕疵進行檢測並評
08 估修繕補正費用，建眾公司於111年4月7日出具防水測漏估
09 價單，初估漏水修復費用約需5萬元，有防水測漏估價單(見
10 本院卷一第192至196頁)。則信義房屋公司已依系爭買賣契
11 約約定，處理系爭房屋是否漏水之問題，堪認信義房屋房公
12 司人員並無違反仲介注意義務之情事。

13 (八)另買方原告與賣方林慶昌與信義房屋公司為解決系爭買賣契
14 約之履約爭議，經台北市市議員張茂楠協調，於111年8月3
15 日簽署系爭買賣補充協議書，約定：「買方陳永松、賣方林
16 慶昌、仲介方信義房屋公司，三方經張茂楠議員協調，就坐
17 落於台北市○○○路0段000號2樓房地買賣，達成補充協議
18 如下：1.買方交付面額168萬元之支票(即本件完稅款)予張
19 議員保管。…3.承上。拆除後，三方合意申請台北市建築師
20 公會指派建築師到場鑑定結構及有無滲漏水屋況，並依下列
21 辦理：(1)建築師到場鑑定結構安全，亦無滲漏水屋況，則買
22 賣雙方合意依仲介方通知，至張議員辦公室，共同取回上開
23 支票並交予承辦地政士存入專戶，買賣雙方繼續履行買賣契
24 約。(2)建築師到場鑑定結構安全，但有滲漏水屋況，則買賣
25 雙方合意依建築師估算之修繕費用，由賣方減價予買方自行
26 處理，就本房地滲漏水屋況所生事宜，三方(含仲介方之人
27 員)互不再請求。另買賣雙方仍依仲介方通知，至張議員辦
28 公室，共同取回上開支票並交予承辦地政士存入專戶，買賣
29 雙方繼續履行買賣契約。(3)建築師到場鑑定本房地有結構安
30 全危害，買賣雙方合意無條件解除買賣契約。…7.本協議書
31 具有優先於原買賣契約書約定之效力，本協議書未盡事宜，

01 仍適用原買賣契約書之約定。除本協議書之約定外，三方
02 (包含仲介方之人員)不得再為其他請求或主張。…」有買賣
03 補充協議書在卷(見本院卷一第214頁)。而因系爭房屋承租
04 人蘇敏華於111年4月間搬離系爭房屋，信義房屋公司於111
05 年8月31日拆除系爭房屋牆壁木造裝潢，地板鋪設塑膠板
06 等，原告與林慶昌於111年9月23日合意將系爭房屋漏水、結
07 構等項目交由臺北市建築師公會指派江文宗建築師進行鑑
08 定，江文宗建築師所完成臺北市建築師公會(111)(十七)鑑
09 字第3412號鑑定報告書，系爭鑑定報告認定：「系爭房地非
10 屬高氯離子混凝土建築物，會勘時檢視鑑定標的物主要梁柱
11 構件，未發現明顯結構性裂損，該標的物混凝土水溶性氯離
12 子含量平均值0.6kg/m³以下，雖前後陽台外推拆除原有居室
13 外牆及拆除一部份室內0.5B隔間牆，因其非屬承重牆，亦不
14 承擔抵抗地震水平橫力，並不影響結構安全，應無辦理耐震
15 能力詳細評估之必要，研判無需補強，評估滲漏水修復工程
16 費用共計30萬6942元」等情，有鑑定報告在卷(見本院卷一
17 第268至272、302至373頁)。足認賣方林慶昌與信義房屋公
18 司已依前開系爭買賣補充協議書約定，履行拆除系爭房屋裝
19 潢，鑑定系爭房屋漏水與氯離子含量之義務。

20 (九)至原告主張信義房屋公司法務翁興隆於協商鑑定過程中，就
21 原證7所列鑑定項目之第一項部分進行鑑定，疏未就其餘第
22 二至第四項部分進行鑑定，故意漏申請鑑定項目、阻擾導致
23 系爭鑑定報告不公，應對其負損害賠償責任云云。惟查，審
24 視系爭鑑定報告記載：「申請人：姓名：林慶昌…」、「…
25 四、鑑定要旨：臺北市○○區○○路○段000號2樓建物
26 (本案鑑定標的物)所有權人原為林慶昌先生(即本案申請
27 人)，標的物於110年10月間賣給陳永松先生(即買方)，雙方
28 簽立買賣契約書後，因買方認為房屋疑有漏水情事，經雙方
29 協議由賣方(即本案申請人)向本會申請鑑定下列事項：

30 〔一〕鑑定臺北市○○路0段000號2樓下列位置(如附圖所
31 示)是否有滲漏水？若有滲漏水，其滲漏水原因為何？其修

01 復至不再滲漏水狀態之工法、程度各為何(保固5年工法)?
02 修復費用各若干? 編號①: 前陽台、窗框、牆壁、地板。編
03 號②: 二間廁所牆壁。編號③: 小房間之四面牆壁、地板。
04 編號④: 大廚房牆壁、地板。編號⑤: 前後陽台排水管道
05 (即第三項)。編號⑥: 前後陽台之天花板、外牆。編號⑦:
06 廁所外的水管。〔二〕鑑定2樓、1樓之管線: 臺北市○○○
07 路0段000號1樓天花板有滲漏水, 為查明是否為忠孝東路5段
08 429號2樓之廁所地板內所埋設排水管有破損, 鑑定下列事
09 項: (一)429號2樓房屋專有部分之共同樓地板上方或其內之管
10 線, 其滲漏水之原因、位置及要修復之項目各為何?(從上
11 而下修復部分)。(二)429號1樓房屋專有部分之共同樓地板下
12 方之滲、漏水位置及要修復之滲、漏水項目為何? 如何填補
13 樓地板裂縫?(從下而上修復部分)。(三)上述分別從共同樓地
14 板上方或其內之管線修復(由上而下)及共同樓地板下方修復
15 (含樓地板裂縫之填補)至不再滲、漏水狀態之工法、程度及
16 標準各為何(保固5年工法)? 修復費用各若干? 〔三〕鑑定
17 臺北市○○○路0段000號2樓之前後陽台排水管是否有滲漏
18 水? 阻塞? 〔四〕鑑定臺北市○○○路0段000號2樓房屋之
19 建築結構安全。補強工法? 費用各若干? …」、「會勘日
20 期: 第一次: 111年11月14日。第二次: 111年11月25日。第
21 三次: 111年12月9日。會勘人員: 申請人代表: 翁興隆。買
22 方代表: 陳永松(第一次)、周麗玲(第二次)…。」等情, 系
23 爭鑑定報告已就申請鑑定項目逐一詳予鑑定, 原告亦在111
24 年11月14日會勘紀錄表上「相關當事人代表」上簽名, 有該
25 鑑定報告在卷(見本院卷一第302至419頁), 並無疏漏鑑定
26 之情事。此外, 原告亦未舉證證明翁興隆有何干擾鑑定之行
27 為。原告上開主張, 亦不足取。

28 (十)末查, 依原告、林慶昌、信義房屋公司經張茂楠市議員協
29 調, 於111年8月3日簽署買賣補充協議書記載: 「買方陳永
30 松、賣方林慶昌、仲介方信義房屋股份有限公司, 三方經張
31 茂楠議員協調, 就座落於台北市○○○路段000號2樓房地買

賣，達成補充協議如下：…3.承上。拆除後，三方合意申請
台北市建築師公會指派建築師到場鑑定結構及有無滲漏水屋
況，並依下列辦理：(1)建築師到場鑑定結構安全，亦無滲漏
水屋況，則買賣雙方合意依仲介方通知，至張議員辦公室，
共同取回上開支票並交予承辦地政士存入專戶，買賣雙方繼
續履行買賣契約。(2)建築師到場鑑定結構安全，但有滲漏水
屋況，則買賣雙方合意依建築師估算之修繕費用，由賣方減
價予買方自行處理，就本房地滲漏水屋況所生事宜，三方
(含仲介方之人員)互不再請求。…7.本協議書具有優先於原
買賣契約書約定之效力，本協議書未盡事宜，仍適用原買賣
契約書之約定。除本協議書之約定外，三方(包含仲介方之
人員)不得再為其他請求或主張。…」有系爭協議書在卷(見
本院卷一第182、183頁)。可知原告、林慶昌、信義房屋公
司三方於111年8月3日，合意委由台北市建築師公會指派建
築師就系爭房屋結構及有無滲漏水屋況等疑義進行現場鑑
定，再依建築師所提出鑑定報告之結果，決定繼續履約、減
價履約或解除系爭買賣契約。另依系爭補充協議書第3條第
(2)項約定，三方合意就系爭房屋滲漏水及結構問題所生事
宜，三方互不再請求。且依系爭補充協議書第7條約定，系
爭買賣補充協議書相較於系爭買賣契約具優先效力。是原
告、林慶昌、信義房屋公司三方簽訂系爭補充協議書之真
意，應係為解決系爭房屋之結構及滲漏水所生之問題，並為
防止日後再生糾紛，特意簽訂不得再互相請求之約定。堪認
信義房屋公司等人就系爭房屋之買賣，已盡其仲介之義務。
此外，原告並未舉證證明賣方林慶昌及信義房屋公司人員有
明知系爭房屋有漏水壁癌、鋼筋裸露之情事，或信義房屋公
司承辦人員能預見並避免或防止損害結果之發生，有違反仲
介注意義務之情事。故綜前所述，原告主張信義房屋公司之
不動產經紀人林鈺堂、李權益、營業員林雍勝、許宸龍、法
務人員翁興隆，違反不動產經紀業管理條例第4條、第21
條、第26條第1項、第2項規定，更與賣方林慶昌共同侵害原

告，應連帶負擔賠償責任云云，尚不足取。

五、從而，原告依不動產經紀業管理條例第4條、第21條、第26條第1項、第2項規定，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第188條第1項前段規定，請求被告連帶給付150萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
民事第七庭 法 官 姜悌文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 113 年 12 月 27 日
書記官 巫玉媛