臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第503號

上　訴　人　許湘鈴

訴訟代理人　林永頌律師
　　邱瑛琦律師
被 上訴 人　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
被 上訴 人　陳彥豪
共　　同
訴訟代理人　連根佑
被 上訴 人　陳今豪
000000000000000000
訴訟代理人　陸正康律師
　　郭展瑋律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國108年4月12日臺灣士林地方法院107年度重訴字第5號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。本件上訴人於原審主張

依民法第184條第1項規定，請求被上訴人陳彥豪（下逕稱其名）賠償新臺幣（下同）999萬9,000元本息；依民法第188條第1項、第544條、第277條及不當得利法律關係，擇一請求被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）與陳彥豪連帶給付999萬9,000元本息；依民法不當得利法律關係及第184條第1項、第185條規定，擇一請求被上訴人陳今豪（下逕稱其名）給付990萬元本息；並永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪就990萬元部分不真正連帶給付。經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，於本院審理中改為主張依民法第366條、上訴人與陳今豪簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第13條第2項（上訴人誤載為第1項）、民法第359條、第259條、第184條第1項前段規定，請求陳今豪給付990萬元本息；依民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第26條第2項、民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，請求永慶房屋公司與陳彥豪連帶給付999萬9,000元本息；並永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪就990萬元部分不真正連帶給付（見本院卷㈠第379至380頁）。核其追加（即追加系爭買賣契約第13條第2項、管理條例第26條第2項、民法第366條為請求權基礎部分）、減縮訴訟標的部分之原因事實，與原起訴主張之事實，均源於上訴人購買坐落臺北市○○區○○路○○段000○000地號土地應有部分10000分之77及其上門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號4樓之1房屋（下稱系爭房屋）之買賣糾紛，此等在社會事實上具有共通性及關聯性，屬請求之基礎事實同一，且無害於永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪程序權之保障，揆諸首揭說明，均無庸得永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪之同意，即得為之。

二、上訴人主張：伊於民國105年10月25日，經由永慶房屋公司員工即陳彥豪之仲介，與陳今豪簽訂系爭買賣契約，以990萬元向陳今豪買受系爭房屋，已於105年12月19日辦畢所有權移轉登記及於106年1月1日完成交付。伊除付訖買賣價金

外，並給付永慶房屋公司居間報酬9萬9,000元。嗣伊於106年4月底裝潢時發現系爭房屋有鋼筋外露、混凝土剝落，經檢測結果，發現該屋氯離子含量超標，陳今豪應就是項瑕疵負出賣人之瑕疵擔保責任。且陳今豪於賣屋前已知該瑕疵，故以裝潢包覆掩蓋後出售與伊，應負侵權行為損害賠償責任，伊亦係受詐欺而購買。伊已以存證信函及本件起訴狀繕本送達，向陳今豪撤銷受詐欺之意思表示及解除系爭買賣契約，得依民法第366條、系爭買賣契約第13條第2項、民法第359條、第259條規定，請求陳今豪返還已付價金990萬元；或得依民法第184條第1項前段規定，請求陳今豪給付侵權行為之損害賠償990萬元。又陳彥豪於仲介時，未盡調查及據實報告之義務，違反民法第567條、管理條例第26條第2項規定，致伊受有損害，應與永慶房屋公司負侵權行為連帶賠償責任，得依民法第567條第1項、管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、民法第188條第1項規定，請求永慶房屋公司與陳彥豪連帶賠償損害999萬9,000元等情。爰求為命㈠永慶房屋公司與陳彥豪連帶給付999萬9,000元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息。㈡陳今豪給付990萬元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息。㈢前開請求990萬元部分，如其中一人為給付，他人於該給付範圍免給付義務之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，復於本院追加、減縮訴訟標的如上）。並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡永慶房屋公司與陳彥豪應連帶給付上訴人999萬9,000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。㈢陳今豪應給付上訴人990萬元，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。㈣前開請求990萬元部分，如其中一人為給付，他人於該給付範圍免給付義務。㈤願供擔保請准宣告假執行。

三、陳今豪則以：上訴人與伊簽訂之系爭買賣契約包含增補契約（下稱系爭增補契約），該增補契約免除伊日後若發現系爭房屋有鋼筋外露等高氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法律責

任，伊不負物之瑕疵擔保責任。又伊將系爭房屋交付上訴人時之裝潢，即為伊前手蕭畔帆交屋予伊時之裝潢，並非伊重新裝潢再轉賣上訴人，伊亦無明知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標或為海砂屋之瑕疵，故以裝潢包覆掩蓋方式欺騙上訴人購買之情事，上訴人不得以受詐欺為由撤銷意思表示；亦不得以伊故意不告知其上開瑕疵為由，主張系爭增補契約為無效，伊應負瑕疵擔保責任，並據以解除系爭買賣契約，或請求伊負侵權行為損害賠償責任等語。永慶房屋公司及陳彥豪則以：伊等依一般仲介房屋買賣流程進行，要求陳今豪據實填載標的物現況說明書、現場確認、比對建管處資料及訪談鄰居等調查程序，並將調查結果如實登載於不動產說明書，交予上訴人確認，該說明書中第三重要注意事項列出「本案未曾做過氯離子含量檢測」、「本社區現況地下室有水泥塊剝落情形」，並於第四提醒事項，提醒上訴人於簽約前再次確認，務必留意「本社區其他戶曾進行氯離子含量檢測，其檢測平均值已超過0.6公斤/立方米，本標的物亦有超過標準值之虞。永慶房屋建議應就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，本案買賣標的建物排除適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法」之事項，上訴人乃以簽訂系爭增補契約免除陳今豪就此應負之瑕疵擔保責任，伊等已盡相關查證及告知義務，無侵權行為情事，亦無違反民法第567條、管理條例第26條第2項之情事等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查，㈠上訴人於105年間經由永慶房屋公司員工陳彥豪之仲介，與陳今豪簽訂系爭買賣契約（含增補契約、不動產說明書、標的物現況說明書等文件），以990萬元向陳今豪買受系爭房屋，並於105年12月19日辦畢所有權移轉登記及於106年1月1日完成交付。上訴人亦已給付買賣價金990萬元予陳今豪，及給付永慶房屋公司居間報酬9萬9,000元；㈡上訴人委由律師分別於106年5月9日、106年6月23日各寄發台北保

安郵局存證號碼134信函、台北光華郵局存證號碼239信函予陳今豪，依民法第359條規定為解除系爭買賣契約之意思表示，並依民法第92條規定撤銷買受系爭房屋之意思表示；㈢上訴人及其配偶長田拓也以陳彥豪、王建騰分係永慶房屋天母北路直營店經理及店員，鄭雅茜係福正地政士聯合事務所代書，陳今豪係系爭房屋原所有權人，伊等夫妻委託陳彥豪、王建騰居中仲介，欲向陳今豪購入系爭房屋，詎陳彥豪、王建騰、鄭雅茜、陳今豪均明知系爭房屋為俗稱之海砂屋，陳彥豪、王建騰、鄭雅茜竟共同基於背信之犯意聯絡，並與陳今豪共同意圖為自己不法之所有，共同隱瞞系爭房屋為海砂屋之事實，而仲介伊等購入系爭房屋，致伊等陷於錯誤，於105年10月25日與陳今豪簽訂系爭買賣契約，以990萬元總價成交，伊等於106年1月15日遷入，嗣於106年4月底僱工裝潢時，發覺系爭房屋陽台有漏水痕跡，經打開該處裝潢後，發覺系爭房屋陽台天花板水泥剝落且鋼筋外露，始悉受騙為由，告訴陳彥豪、王建騰、鄭雅茜涉犯詐欺取財及背信罪嫌、陳今豪涉犯詐欺取財罪嫌之刑事案件，先後經臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢署）檢察官以107年度偵字第3043號、107年度偵續字第167號、107年度偵字第9196號、107年度偵字第17453號為不起訴處分（下稱刑事案件）等情，有陳彥豪名片、系爭買賣契約（含增補契約、不動產說明書、標的物現況說明書等文件）、買方付款明細表、存證信函及收件回執、系爭房屋登記謄本、異動索引資料、士林地檢署檢察官不起訴處分書可稽（見臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1248號卷〈下稱北院卷〉第12至20頁、第30至34頁、第44至49頁、原審卷㈠第52至93頁、第185至193頁、第259至261頁、原審卷㈡第16至22頁、本院卷㈠第351至375頁），復經本院調取刑事案件卷宗核閱無訛，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、上訴人請求陳今豪返還或賠償其已付買賣價金990萬元；永慶房屋公司及陳彥豪連帶賠償其已付買賣價金990萬元及居

間報酬費用9萬9,000元；並陳今豪、永慶房屋公司、陳彥豪就990萬元部分不真正連帶給付各節，陳今豪、永慶房屋公司、陳彥豪以前開情詞所否認。經查：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買受人於契約成立時，知其物有前開之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前開之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限；以特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約。此觀民法第349條、第354條、第355條、第366條、第359條規定自明。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。觀諸系爭買賣契約之不動產說明書【重要注意事項】記載：「經永慶房屋詳實調查此一標的物之屋況及產權，提出相關注意事項如下，提供買賣雙方知悉各自負擔之權利義務：……＊本案未曾做過氯離子含量檢測。＊本社區現況地下室有水泥塊剝落情形。」（見原審卷㈠第65頁）；【提醒事項】記載：「提醒您，下列事項須請買賣雙方於簽約前再次確認，請務必留意。……＊本社區其他戶曾進行氯離子含量檢測，其檢測平均值已超過0.6公斤/立方米，本標的亦有超過標準值之虞。永慶房屋建議應就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，本案買賣標的建物排除適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法」（見原審卷㈠第66頁），及系爭增補契約第5條約定「甲方（上訴人、長田拓也）確已知悉，本標的所屬社區曾發現建物之氯離子含量檢測值高於0.6kg/m3及鋼筋外露等高氯離子建物現象之情事，乙方（陳今豪）及永慶房屋於簽

約前已詳盡告知甲方可能影響貸款成數或條件之相關風險，並建議於用印前就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，甲方經評估相關風險並知悉永慶房屋之高氯離子保障辦法且了解自身權益後，甲方仍表達願意承購且不須檢測，若日後發現房屋有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，不論氯離子含量檢測數值多寡，甲方願概括承受且同意不向乙方主張房屋氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法律責任，本案亦不適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法，甲方不得再就該部分之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求。」（見原審卷㈠第60頁），上訴人與陳今豪就系爭房屋買賣已以系爭增補契約免除陳今豪就日後若發現房屋有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，不論氯離子含量檢測數值多寡，不得向陳今豪主張房屋氯離子含量及造成屋況瑕疵等之責任。是上訴人以陳今豪出賣系爭房屋具有鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標之瑕疵，應負瑕疵擔保責任為由，主張解除系爭買賣契約，請求陳今豪返還已付買賣價金云云，並無理由。

㈡上訴人雖以陳今豪於賣屋前已知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標，故以裝潢包覆掩蓋後出售與伊，故意不告知伊該瑕疵，依民法第366條規定系爭增補契約第5條約定為無效為由，主張陳今豪仍應負物之瑕疵擔保責任，且應負侵權行為損害賠償責任，伊亦係受詐欺而購買，伊已向陳今豪撤銷受詐欺之意思表示及解除系爭買賣契約云云，並提出照片、上訴人與陳彥豪間對話之錄音光碟及譯文、系爭房屋原始之竣工平面圖、日光大廈管理委員會107年7月20日函、上訴人與蕭畔帆間對話之錄音光碟及譯文、臺北市結構工程工業技師公會鑑定報告、ＯＯＯＯ社區兩個警衛室之照片、上訴人與永慶房屋公司之不動產買賣意願書、富邦人壽105年11月29日通過房屋貸款核定通知書、富邦人壽房屋貸款契約書、系爭房屋辦理所有移轉登記契約書（公契）、上訴人106年6月19日屆至之房屋租賃契約書、士林地檢署107年度交查字第5415號詐欺案107年9月20日詢問筆錄、陳今豪

與蕭畔帆100年12月3日簽訂之不動產買賣契約書、上訴人與長田拓也為發票人之本票、蘇國樑技師出具之評估報告書第3頁、福正地政士聯合事務所之客戶核對明細清單、長田拓也105年11月4日匯款89萬元匯款申請書、長田拓也105年11月8日匯款99萬元匯款申請書、長田拓也105年11月9日匯款6萬元匯款申請書、富邦人壽108年12月12日回函、系爭房屋103年4月30日修繕共用水管之收據及估價單（見北院卷第21至29頁、本院卷㈠第157至350頁、本院卷㈡第195至239頁、第315至319頁、本院卷㈢第113至117頁），及舉證人康閱印及許景翔在本院之證詞（見本院卷㈢第62至70頁）、證人林奇勳及張芬芬在刑事案件之證詞（見本院卷㈢第70至71頁）為證。惟查，上訴人所提上開證物，均不足以證明陳今豪於賣屋前已知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標，故以裝潢包覆掩蓋後出售與上訴人，故意不告知上訴人該瑕疵之事實。又證人康閱印在本院之證詞，充其量僅能證明其於鑑定勘驗時發現系爭房屋有鋼筋外露、混凝土剝落及鑑定後發現氯離子含量超標之情事；許景翔在本院之證詞，充其量僅能證明其於裝潢時發現系爭房屋有鋼筋外露、混凝土剝落之情事；林奇勳及張芬芬在刑事案件之證詞，充其量僅能證明渠等於100年間或106年間進入系爭房屋看到客廳天花板有水泥剝落、還有看到鋼筋之情事，亦均不足以證明陳今豪於賣屋前已知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標，故以裝潢包覆掩蓋後出售與上訴人，故意不告知上訴人該瑕疵之事實。且陳今豪抗辯伊將系爭房屋交付上訴人時之裝潢，即為伊前手蕭畔帆交屋予伊時之裝潢，並非伊重新裝潢再轉賣上訴人等語，業據其舉上訴人所提蕭畔帆與上訴人間之對話譯文（見本院卷㈡第196至198頁）及提出蕭畔帆與陳今豪簽訂之不動產買賣契約書（內含蕭畔帆出售系爭房屋時之室內裝潢照片）、信義房屋刊登系爭房屋廣告之網頁資料（內含系爭房屋室內裝潢照片）、陳今豪居家室內照片（見原審卷㈠第35至48頁、本院卷㈡第323至325頁）為

證，並非無據。又徵諸前揭【重要注意事項】、【提醒事項】及系爭增補契約第5條記載內容，永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪一再建議上訴人應就系爭房屋進行房屋氯離子含量檢測，提醒上訴人於簽約前再次確認，務必留意，並請上訴人於上簽名確認其確經解說並已詳細審閱不動產說明書內容及附件資料無誤，上訴人對系爭房屋恐有氯離子超過標準值之情，自難諉為不知，且倘永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪於賣屋前明知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標或為海砂屋，而欲刻意隱瞞以促成上訴人買受，豈有揭示系爭房屋氯離子可能超標之訊息，並建議上訴人於簽約前施以檢測之理。況上訴人以陳今豪與陳彥豪等人共同隱瞞系爭房屋為海砂屋，詐欺伊簽約購買系爭房屋為由，告訴陳今豪涉犯詐欺等之刑事案件，亦經檢察官為不起訴處分，已如前述。足見陳今豪抗辯伊並無明知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標或為海砂屋之瑕疵，故以裝潢包覆掩蓋方式欺騙上訴人購買之情事等語，應可採信。是上訴人主張陳今豪於賣屋前已知系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落、氯離子含量超標，故意不告知伊該瑕疵，依民法第366條系爭增補契約第5條約定為無效，其仍應負物之瑕疵擔保責任，且應負侵權行為損害賠償責任，伊亦係受詐欺而購買，伊已向其撤銷受詐欺之意思表示及解除系爭買賣契約，其應返還或賠償伊已付買賣價金云云，並無可取。

㈢上訴人又以陳今豪在「標的物現況說明書」上「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」一欄中勾選「否」為由，主張陳今豪故意隱瞞云云。然查，參諸上訴人於原審起訴狀稱：當時看屋時只有看到廁所外牆有漏水及壁癌，而室內及陽台天花板部分都被裝潢包覆，因此雖然實際上天花板都已經有水泥剝落鋼筋外露的海砂屋現象，但被裝潢包覆而無法看到。之後於106年1月1日辦理交屋後，伊於1月15日遷入，1月底請裝潢工人欲進行裝潢時，發現陽台有漏水痕跡，在告知陳今豪後，陳今豪遲至3月底才作表面處理，但

漏水問題仍未解決，伊乃自行僱工處理，處理過程中經鄰居指點，於4月底打開天花板及陽台下方的裝潢後，發現客廳及陽台天花板水泥剝落，鋼筋外露，客廳及天花板敲打亦成空心狀態等語（見北院卷第5頁），可見兩造於106年1月1日交屋時，並不存在客觀可見之鋼筋外露及混凝土剝落之外觀，是陳今豪在「標的物現況說明書」上「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」一欄中勾選「否」，符合當時房屋客觀可見之現況，且與陳今豪當時認知相符，難認陳今豪有故為隱瞞之情事。上訴人此部分之主張，亦無可採。

㈣上訴人再以系爭增補契約與系爭買賣契約並非同時簽訂，系爭增補契約係倒填日期為由，主張其係在陳今豪故意不告知氯離子含量超標或隱匿鋼筋外露或混凝土剝落情節下簽訂，依民法第366條規定為無效云云。但查，系爭增補契約與系爭買賣契約同時簽訂乙節，為上訴人於原審所不爭執（見原審卷㈡第42頁），再參以證人即辦理系爭買賣契約之地政士鄭雅茜於本院證稱：我有跟買賣雙方講解契約條款內容後雙方才簽約的，雙方簽約當下有針對屋況簽訂增補契約，增補契約是由我擬稿的，我有跟買賣雙方做合約及增補契約的講解，雙方沒有提出特別的意見，所以都簽名了。在交屋之後，有天上訴人打電話給我，問我說她裝潢了好像有鋼筋外露，然後問我這是不是海砂屋，我跟她說簽約當下我有跟她說這是高氯離子的社區，因為特約有寫，還有永慶的不動產說明書也有寫，因為她這戶沒有測過，所以我也不知道到底是不是。簽約後我就幫上訴人申請貸款，前後流程約3個禮拜，我提供買賣契約書及現況說明書跟履約保證文件向富邦人壽保險股份有限公司申請房貸，沒有提供增補契約及不動產說明書，因為一般銀行沒有特別要，我們不會提供，因為怕會影響買方貸款的權益或是額度，且銀行要合約書主要是確定這買賣真假，所以才會特別要履約保證及買賣合約。就我工作執掌，他們雙方要簽約，我依照永慶的電腦系統的屋況跟社區的狀況，盡可能的把這些屋況的敘述呈現給買賣雙

方知道，讓雙方知道他們的權利義務，我覺得我已經盡我的能力讓他們知道這個房屋的屋況。就一般買賣合約書內容，那是制式的，但我們事前已經知道這些屋況，所以有特別針對這些狀況讓雙方去做一個確認。簽約前我在我的辦公室，針對這些永慶電腦的這些屋況，和仲介確認，最主要是氯離子，我有問他們這個社區氯離子含量過高買方要不要檢測，仲介回應我說買方都已經知道這些狀況，不需要檢測，因此我就引用這條制式的特約，這些特約在簽約的當下，也逐一和買賣雙方確認，當下雙方跟仲介都沒有任何異議。增補契約是我唸給買賣雙方聽的，但我簽約前的詢問，都已經跟仲介確認過，是仲介跟我說買賣雙方針對這個屋況不檢測氯離子，簽約當下，我就這個特約也跟買賣雙方確認，雙方也沒有要測這個氯離子等語（見本院卷㈡第338至345頁），永慶房屋公司、陳彥豪及陳今豪抗辯系爭增補契約與系爭買賣契約是同時簽訂，系爭增補契約並無倒填日期等語，應屬可信。且由證人鄭雅茜上開證詞，尤徵陳今豪委託永慶房屋公司銷售系爭房屋時，已告知上訴人系爭房屋氯離子含量可能超過標準，並建議上訴人於簽約前進行檢測，惟經上訴人同意不須檢測並以特約免除陳今豪關於此部分之瑕疵擔保責任，基於契約自由原則，買賣雙方就買賣標的價格之決定，各有其主客觀因素之考量，上訴人在知悉系爭房屋氯離子含量可能超過標準情形下仍願買受系爭房屋，不須檢測而願承擔氯離子含量超過標準之風險，乃為其經評估後之決定，自不得事後以系爭房屋在其裝潢時發現鋼筋外露、混凝土剝落或經檢測後氯離子含量超標或為海砂屋，反推其簽訂系爭買賣契約屬受詐欺而為。

㈤另上訴人以系爭房屋在全室天花板拆除前，至少就「客廳天花板、客廳外陽台、陽台儲藏室」已可見有鋼筋外露與水泥塊剝落，且廁所之天花板是活動式，陳彥豪亦可推開，即可查知鋼筋外露與混凝土剝落，陳彥豪倘有盡善良管理人之查證義務，當可知悉；氯離子超標之建物常伴隨鋼筋外露與混

凝土剝落，永慶房屋公司之教育訓練亦提及海砂屋會有鋼筋外露，陳彥豪為專業仲介，既已知系爭房屋具氯離子超標之高危險性，更應詳細檢查，即可查知上開肉眼可見、或是掀開天花板可見之鋼筋外露；仲介在要求上訴人免除瑕疵擔保責任以前，應詳細說明該瑕疵之意義與風險，上訴人才能據以決定放棄此重要權利，然依證人鄭雅茜所稱，其與仲介都知悉，但都無向上訴人說明「氯離子超標加上鋼筋外露即代表海砂屋」此一關係，顯然未盡說明告知義務；證人康閱印技師證稱，高氯離子建物之原因是「建材」本身氯離子含量過高，陳彥豪亦知悉海砂屋是建材本身之瑕疵問題，陳彥豪既明知系爭房屋之社區有其他住戶氯離子含量過高，則系爭房屋同樣氯離子超標之可能性相當大，陳彥豪即應具體說明此風險，始得謂盡告知義務；陳彥豪既已告知其他住戶檢驗氯離子超標，系爭房屋亦有超標之虞，依其仲介專業，不可能不知悉「氯離子超標就是海砂屋」，但上訴人簽訂增補契約前，詢問所謂氯離子含量是何意思，陳彥豪卻回應「不是海砂屋，不會有問題」，顯見其未盡仲介之調查說明義務，顯有過失；陳彥豪明知系爭房屋有鋼筋外露、混凝土剝落之瑕疵，但對於陳今豪在現況說明書上記載「無鋼筋外露與水泥塊剝落」等不實資訊，陳彥豪卻未解釋說明，甚至幫陳今豪繕打增補契約，並告知上訴人「氯離子含量沒什麼，只是一個數值」等話，以讓上訴人簽訂增補契約，該2人乃共同詐騙上訴人，以讓上訴人拋棄自身權利、事先免除該2人之責任等為由，主張永慶房屋公司及陳彥豪違反民法第567條第1項、管理條例第26條第2項規定，並應負侵權行為連帶賠償責任云云。惟查，永慶房屋公司及陳彥豪並無知悉系爭房屋鋼筋外露、混凝土剝落及氯離子含量超標之情事下，仲介詐騙上訴人簽訂系爭增補契約買受系爭房屋，已如前述。又永慶房屋公司及陳彥豪於仲介系爭房屋時，已調查系爭房屋所屬社區其他住戶有檢測氯離子含量超標之情事，並將該情據實告知上訴人，且提醒上訴人系爭房屋氯離子可能超標之

訊息，建議上訴人於簽約前施以檢測，上訴人亦得自行求證。再系爭房屋仲介銷售時係裝潢包覆，外觀未見有鋼筋外露或混凝土剝落情形，業如前述，陳彥豪無從自外觀上查悉，亦難責令其應破壞裝潢查知而告知上訴人，至於氯離子含量是否超標或為海砂屋一事，非經檢測無從得知，尤難責令陳彥豪告知，尚難依上訴人上開所言認永慶房屋公司及陳彥豪有未盡據實報告及調查之義務，上訴人復未舉證證明陳彥豪與陳今豪有向上訴人說系爭房屋氯離子含量未超標或非為海砂屋等語訛騙上訴人，致其陷於錯誤而購買系爭房屋，上訴人主張陳彥豪應負侵權行為賠償責任，亦乏依據。

㈥如前所述，陳今豪就上訴人所主張系爭房屋有鋼筋外露、混凝土剝落及氯離子含量超標之瑕疵，不負物之瑕疵擔保責任，亦無對上訴人構成侵權行為之情事，從而，上訴人本於民法第366條、系爭買賣契約第13條第2項、民法第359條、第259條、第184條第1項前段規定，請求陳今豪返還或賠償990萬元，為無理由；永慶房屋公司、陳彥豪就仲介系爭房屋買賣已盡相關查證及告知義務，並無對上訴人構成侵權行為情事，亦無違反民法第567條第1項、管理條例第26條第2項之情事，從而，上訴人本於民法第567條第1項、管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，請求永慶房屋公司及陳彥豪連帶賠償999萬9,000元，亦無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第359條、第259條、第567條第1項、第184條第1項前段、第188條第1項規定，請求㈠永慶房屋公司與陳彥豪應連帶給付上訴人999萬9,000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。㈡陳今豪應給付上訴人990萬元，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。㈢前開請求990萬元部分，如其中一人為給付，他人於該給付範圍免給付義務。均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予

駁回。另上訴人於本院追加依系爭買賣契約第13條第2項、管理條例第26條第2項、民法第366條規定為同上請求部分，亦為無理由，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，上訴人另聲請訊問證人長田拓也、黃素桂，核無必要，又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，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　8　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　湯美玉

法　官　曾部倫

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　鄭兆璋

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。