

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第515號

上訴人即附

帶被上訴人 佳橋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇律蓁

上訴人即附

帶被上訴人 謝文揚

謝佳芸

共 同

訴訟代理人 路春鴻律師

被上訴人即

附帶上訴人 張詩妤

訴訟代理人 陳韶瑋律師（法扶律師）

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年2月19日臺灣新竹地方法院109年度訴字第155號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並為訴之追加，本院於111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人連帶給付新臺幣貳拾伍萬元本息及命上訴人佳橋不動產仲介經紀有限公司給付新臺幣玖萬陸仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之附帶上訴及追加之訴均駁回。

第一審、第二審（含上訴、附帶上訴及追加之訴部分）訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴
02 張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
03 446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人
04 在原審第1項聲明：上訴人應連帶給付被上訴人新臺幣（下
05 同）54萬3999元本息，經原審判決上訴人應連帶給付被上訴
06 人25萬元本息，嗣被上訴人於本院提起附帶上訴聲明：上訴
07 人應再連帶給付被上訴人29萬5939元本息（除原審駁回之29
08 萬3999元外，另擴張請求1940元），係擴張應受判決事項之
09 聲明，核與上開規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、被上訴人主張：伊經由上訴人佳橋不動產仲介經紀有限公司
12 （下稱佳橋公司）仲介，以新臺幣（下同）480萬元向徐執
13 中購買門牌號碼：新竹市○○路000號7樓之3房屋（下稱系
14 爭房屋）及坐落基地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），並於民國（下同）108年3月10日與徐執中簽訂不動產
15 買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。詎上訴人謝文揚（佳橋
16 公司經紀營業員，下稱其名）、謝佳芸（佳橋公司經紀人，
17 下稱其名）就系爭房屋有無漏水一事，故意隱匿或疏失未盡
18 調查、告知義務，向伊表示系爭房屋無漏水，另向伊謊稱得
19 以系爭房地向銀行申請價金9成之貸款。伊擔心日後無法負
20 擔龐大之修繕費用，不得已通知富邦銀行停止撥款，徐執中
21 乃訴請伊履行契約【案分臺灣新竹地方法院（下稱新竹地
22 院）108年度訴字第555號事件】，嗣伊與徐執中成立訴訟上
23 和解，解除系爭買賣契約，伊因而賠付徐執中繼承人48萬元
24 及支出代書費、稅費及規費之半數9000元。又伊購買系爭房
25 地支出代書費4萬9000元、履約保證費用1440元、系爭房屋
26 保險費2716元、108及109年房屋稅1589元、108年地價稅165
27 4元，以上合計54萬5399元。伊得依民法第184條第2項、第1
28 85條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例（下稱經紀管
29 理條例）第26條第2項規定，或依民法第544條、經紀管理條
30 例第26條第1項、第2項規定，或依民法第224條前段、第227
31

條、經紀管理條例第26條第2項規定，擇一請求上訴人連帶賠償前開損害。另上訴人未盡詳細調查義務、提供不正確資訊致伊誤買系爭房地，依民法第571條規定，佳橋公司不得向伊請領仲介報酬9萬6000元，伊得依民法第571條、第179條規定，或依民法第227條第1項、第226條第1項規定，擇一請求佳橋公司賠償已付仲介報酬9萬6000元。爰求為命(1)上訴人應連帶給付伊54萬3999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。(2)佳橋公司應給付伊9萬6000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。(3)願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、上訴人則以：伊等為被上訴人仲介系爭房地過程，已善盡據實報告、調查義務，就系爭房屋曾於1年內修繕滲漏水及臥室、天花板有滲漏水等資訊，詳盡告知被上訴人知悉，並數度陪同被上訴人至現場確認屋況，就貸款9成之購屋資訊，亦未有何隱瞞或未告知之情事。價格原為500萬元，被上訴人為求買賣價金降至480萬元，與徐執中合意依現況點交，免除賣方漏水等瑕疵擔保責任，並書立於系爭買賣契約第17條約定，經被上訴人簽名確認。被上訴人與徐執中繼承人成立訴訟上和解，致需給付違約金及將系爭房地辦理過戶所生之代書費、履約保證等費用，與伊等執行仲介業務毫無關連，被上訴人請求伊等連帶賠償損害及返還仲介報酬均無理由等語，資為抗辯。

三、本件經原審判決(1)上訴人應連帶給付被上訴人25萬元，及自109年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)佳橋公司應給付被上訴人9萬6000元，及自109年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(1)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。另被上訴人提起附帶上訴，並附帶上訴（含追加之訴）聲明：(1)原判決關於駁回被上訴人後開第2項之訴及該部分假執行聲請部分均廢棄。

01 (2)上訴人應再連帶給付被上訴人29萬5939元，及自109年3月
02 6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上訴人對於附帶
03 上訴則答辯聲明：附帶上訴駁回。

04 四、兩造不爭執之事實（本院卷第257、258頁）：

05 (一)被上訴人經佳橋公司居間仲介，以480萬元向徐執中買受系
06 爭房地，並於108年3月10日簽訂系爭買賣契約，在系爭買賣
07 契約第17條特別約定事項記載「依現況交屋，賣方不負責瑕
08 疵擔保之責任」等語，且於謝文揚仲介被上訴人買受系爭房
09 地過程中，於簽立系爭買賣契約前，謝文揚曾先後於108年3
10 月4日晚上及5日中午帶被上訴人看系爭房屋。

11 (二)被上訴人與佳橋公司分別於108年3月4日、同月6日，先後就
12 系爭房地簽訂不動產買賣意願書、買賣給付服務費承諾書，
13 被上訴人同意承買系爭房地之價格先後各為500萬元、480萬
14 元，並約定被上訴人應於居間仲介買賣契約成立時，給付買
15 賣總價款2%之服務報酬予佳橋公司。被上訴人已給付佳橋
16 公司仲介報酬9萬6000元。

17 (三)系爭買賣契約內，附有賣方徐執中於107年10月間，就系爭
18 房屋所製作之標的物現況說明書，其中第15項「建物現況是
19 否有滲漏水情形」勾選「是」，並於備註說明處勾選：「位
20 置：臥室、天花板」，並就「是否曾在最近1年內修復滲漏
21 水」項，勾選「是」。亦附有由佳橋公司自行製作之系爭房
22 屋之屋況說明書，於建物瑕疵情形欄內第3點「有滲漏水情
23 形？」項下勾選「無」，且被上訴人與徐執中均在系爭買賣
24 契約內，其中記載「買賣雙方同意本公司得同時接受雙方委
25 託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解說後已詳閱並瞭解不
26 動產說明書內容及附件資料無誤」之欄位內，加以簽名。

27 (四)被上訴人在新竹地院108年度訴字第555號事件與徐執中之繼
28 承人徐玉偉、陳文蘭成立訴訟上和解，由被上訴人賠償賣方
29 48萬元並解除系爭買賣契約，在和解筆錄並約定被上訴人願
30 將系爭房地辦理移轉登記予陳文蘭，辦理移轉登記所需之代
31 書費、稅費、規費由雙方平均分擔。被上訴人已支付48萬元

予陳文蘭，且已支付代書費、稅費及規費半數金額9000元。
(五)被上訴人已支出辦理系爭房地至其名下所需之代書費4萬900
0元、履約保證費用1440元、系爭房屋保險費2716元、108及
109年房屋稅1589元、108年度地價稅1654元，合計5萬6399
元。

五、得心證之理由：

(一)上訴人有無違反據實報告及調查義務之情事？

1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1項、第2項分別定有明文。又房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660號判決意旨採相同見解）。

2.被上訴人主張：謝文揚、謝佳芸就系爭房屋有無漏水一事，故意隱匿或疏失未盡調查、告知義務，向其表示系爭房屋無漏水云云。上訴人辯稱：其等就系爭房屋臥室、天花板有滲漏水並曾於1年內修繕滲漏水等資訊，詳盡告知被上訴人知悉，且數度陪同被上訴人現場確認屋況等語。經查：

①於簽立系爭買賣契約前，謝文揚曾先後於108年3月4日晚上及5日中午帶被上訴人至現場查看系爭房屋（見兩造不爭執之事實(一)），而108年3月5日陪同被上訴人看屋之證人林瑞彤（被上訴人任職公司老闆）到庭結證稱：當時被上訴人請其去看房子好不好，其感覺牆壁有點類似壁癌，其等跑到樓上去看頂樓防水，仲介（指謝文揚）表示系爭房屋曾經漏水，頂樓防水部分已經做好，不會有問題等語（見原審卷二第10、11頁）。

01 ②被上訴人、徐執中於108年3月10日簽訂系爭買賣契約，當日
02 陪同被上訴人簽約之證人簡孝軒（被上訴人男友）到庭結證
03 稱：先前跟被上訴人去看系爭房屋時，系爭房屋沒有漏水，
04 但有看到壁癌。簽約前謝文揚有表示系爭房屋曾經有漏水，
05 但已經修好了，現在不會漏水，如果要一勞永逸，還要給其
06 認識的1位姓朱的先生（指朱孝毅）再做一道防水工程等語
07 （見原審卷二第13、14頁）。

08 ③系爭買賣契約第17條特別約定事項約定：「依現況交屋，賣
09 方不負責瑕疵擔保之責任」，其旁並有被上訴人、徐執中之
10 簽名、用印（見原審卷一第79頁）。又系爭買賣契約內，附
11 有徐執中於107年10月9日就系爭房屋製作之標的物現況說明
12 書，其中第15項「建物現況是否有滲漏水情形」勾選
13 「是」，於備註說明欄勾選「位置：臥室、天花板」，另就
14 「是否曾在最近1年內修復滲漏水」勾選「是」（見原審卷
15 一第113頁）。且附有由佳橋公司製作之系爭房屋屋況說明
16 書，在建物瑕疵情形欄內第3點「有滲漏水情形？」項勾選
17 「無」（見原審卷一第119、120頁）。被上訴人、徐執中並
18 在不動產說明書中記載「買賣雙方同意本公司得同時接受雙
19 方委託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解說後已詳閱並瞭
20 解不動產說明書內容及附件資料無誤」之欄位簽名（見原審
21 卷一第85頁）。另證人譚寶蓮（當時佳橋公司賣方經紀營業
22 員）到庭結證稱：徐執中於107年10月委託其賣系爭房屋，
23 而於107年3月管委會有修過系爭房屋頂樓漏水，徐執中出具
24 之標的物現況說明書有記載此一情事，其找了先前管委會之
25 修繕師傅確認系爭房屋頂樓沒有滲漏水後（當時還在保固期
26 間內），才於107年11月開賣。徐執中最早委託價為598萬元
27 （徐執中於105年4月透過其以545萬元購買系爭房屋，成本
28 約560萬元），到了108年2月徐執中才同意降價為500萬元，
29 最後以480萬元成交。謝文揚一直拜託其跟徐執中溝通，其
30 跟徐執中說你要去大陸，就不要這麼麻煩，擔心害怕半年內
31 系爭房屋頂樓隨時可能有滲漏水，徐執中想了1天才回覆同

01 意，這就是系爭買賣契約加註賣方不負瑕疵擔保責任之原
02 因，被上訴人知道這原因等語（見原審卷二第21、22、25、
03 26頁）。

04 ④被上訴人、謝文揚108年3月5日LINE對話紀錄：「（謝文
05 揚）這個價格（指被上訴人出價480萬元）屋主不會考慮，
06 我知道妳想要越便宜越好，但是也要比較行情哦，屋主也知
07 道附近的行情價，我先處理貸款問題，確定沒問題，我在
08 （『再』之誤寫）約妳跟屋主來公司談，我會盡力看能不能
09 510以下。…（被上訴人）謝謝，我真的是死薪水，沒有其
10 他的收入，只能壓到最低，甚至低於行情，畢竟他（指系爭
11 房屋）要修的地方並不少」（見原審卷一第336頁），108年
12 4月15日LINE對話紀錄：「（被上訴人）哥哥，防水那ㄟ可
13 以先做嗎？還是要等交屋才能請朱先生（指朱孝毅）做？
14 （謝文揚）交屋在（『再』之誤寫）做哦。（被上訴人）
15 恩，防水不能先做ㄇ？本來就是會漏水，防水也是我出」等
16 語（見原審卷一第358頁）。

17 ⑤由上開各節參互以觀可知，管委會於107年3月有修過系爭房
18 屋頂樓漏水，徐執中於107年10月委託佳橋公司（證人譚寶
19 蓮擔任賣方經紀營業員）仲介時，在標的物現況說明書表示
20 系爭房屋臥室、天花板曾有滲漏水情形，並於最近1年內有
21 修復滲漏水。其後證人譚寶蓮找了先前管委會之修繕師傅，
22 確認系爭房屋頂樓沒有滲漏水後，方於107年11月開賣系爭
23 房屋，佳橋公司則在系爭房屋屋況說明書之建物瑕疵情形
24 欄，記載無滲漏水情形。謝文揚曾先後於108年3月4日晚上
25 及5日中午帶被上訴人至現場查看系爭房屋，當時牆壁有看
26 到類似壁癌，但沒有漏水，謝文揚並向被上訴人表示系爭房
27 屋曾有漏水，但已經修好了，現在不會漏水，如果要一勞永
28 逸，還要請其認識之朱孝毅再做一道防水工程。徐執中最早
29 委託價為598萬元（徐執中於105年4月購入系爭房屋，成本
30 約560萬元），於108年2月降價為500萬元，嗣經商議，被上
31 訴人同意徐執中就系爭房屋不負瑕疵擔保責任，徐執中遂同

01 意以480萬元出售，被上訴人並在系爭買賣契約第17條特別
02 約定事項約定：「依現況交屋，賣方不負責瑕疵擔保之責
03 任」旁，不動產說明書中記載「買賣雙方同意本公司得同時
04 接受雙方委託，並為雙方代理人。且買賣雙方經解說後已詳
05 閱並瞭解不動產說明書內容及附件資料無誤」之欄位內簽
06 名，再依被上訴人與謝文楊LINE之對話，足認被上訴人於簽
07 訂系爭契約時，對於系爭房屋臥室、天花板曾有滲漏水，並
08 於最近1年內修復過，賣方徐執中就系爭房屋不負責瑕疵擔
09 保責任等節均為知悉，此由被上訴人於108年3月5日（看屋
10 時）LINE對話紀錄表示：「…只能壓到最低，甚至低於行情
11 （指出價480萬元），畢竟他（指系爭房屋）要修的地方並
12 不少」，於108年4月15日（已簽訂系爭買賣契約，但尚未交
13 屋）LINE對話紀錄表示：「防水不能先做口？本來就是會漏
14 水，防水也是我出」，益徵斯理。準此，證人譔寶蓮既已找
15 了先前管委會之修繕師傅，確認系爭房屋頂樓沒有滲漏水
16 後，方於107年11月開賣系爭房屋，佳橋公司則據此在系爭
17 房屋屋況說明書之建物瑕疵情形欄，記載無滲漏水情形，自
18 難謂上訴人有何未盡調查義務之情。另謝文楊曾先後於108
19 年3月4日晚上及5日中午帶被上訴人至現場查看系爭房屋，
20 並依標的物現況說明書、系爭房屋屋況說明書所載，向被上
21 訴人表示系爭房屋曾有滲漏水，但已經修復，現在不會漏水
22 等語，亦難認有何違反據實報告義務情事。故被上訴人主
23 張：謝文楊、謝佳芸就系爭房屋有無漏水一事，故意隱匿或
24 疏失未盡調查、告知義務，向其表示系爭房屋無漏水云云，
25 實非可採。

26 3.被上訴人另主張：謝文楊向其謊稱得以系爭房地向銀行申請
27 價金9成之貸款云云。上訴人則辯稱：其等就貸款9成之購屋
28 資訊，未有何隱瞞或未告知之情事等語。經查，被上訴人、
29 謝文楊108年3月14日LINE對話紀錄：「（被上訴人）哥哥富
30 邦電話給我。（謝文楊）好。0955…，黃先生，跟他說我介
31 紹的哦」（見原審卷一第342、343頁），108年3月21日LINE

對話紀錄：「（謝文揚）有確定給富邦貸？（被上訴人）對阿給富邦了，只有他能9成。（謝文揚）新光呢？（被上訴人）他利率超高ㄟ，超誇張，想騙錢。（謝文揚）多少？（被上訴人）開辦費還要1萬6000，8成2%，1成5-7%」等語（見原審卷一第345、346頁）。由上可知，謝文揚於系爭買賣契約簽訂後提供銀行辦理貸款之承辦人資訊予被上訴人，被上訴人與銀行承辦人聯絡後，告知謝文揚能貸款買賣價金9成（其中8成為系爭房地抵押貸款，1成為修繕費信用貸款），富邦銀行貸款條件較新光銀行好，故決定向富邦銀行貸款。準此，被上訴人確實得以系爭房地向銀行辦理價金9成之貸款，縱其中8成為系爭房地抵押貸款，1成為修繕費信用貸款，而非9成均為系爭房地抵押貸款，惟此僅係名目不同，難認上訴人有何告知不實情事，被上訴人此部分主張，亦難憑採。

4. 綜上，上訴人於仲介過程中對被上訴人並無違反據實報告及調查義務情事，應堪認定。

(二) 被上訴人請求上訴人連帶賠償54萬3999元、佳橋公司賠償仲介報酬9萬6000元，有無理由？

上訴人於仲介過程中對被上訴人並無違反據實報告及調查義務，業如前述，自難認謝文揚、謝佳芸執行仲介業務有何故意、過失致被上訴人受損害之情，亦難認佳橋公司有何違反其對於被上訴人之義務，而為利於徐執中之行為，或違反誠實及信用方法，由徐執中收受利益情事。從而，被上訴人依民法第184條第2項、第185條、第188條第1項、經紀管理條例第26條第2項規定，或依民法第544條、經紀管理條例第26條第1項、第2項規定，或依民法第224條前段、第227條、經紀管理條例第26條第2項規定，擇一請求上訴人連帶賠償54萬3999元，另依民法第571條、第179條規定，或依民法第227條第1項、第226條第1項規定，擇一請求佳橋公司賠償已付仲介報酬9萬6000元，均屬無據。

六、綜上所述，被上訴人請求(1)上訴人應連帶給付被上訴人54萬

3999元本息。(2)佳橋公司應給付被上訴人9萬6000元本息，
為無理由，不應准許。原審判命(1)上訴人應連帶給付被上訴
人25萬元本息。(2)佳橋公司應給付被上訴人9萬6000元本
息，並為准、免假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原
判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
改判如主文第2項所示。另就上開不應准許部分，原判決為
被上訴人敗訴之判決及駁回假執行聲請，並無不合，被上訴
人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
無理由，應駁回其附帶上訴。另被上訴人追加請求上訴人連
帶給付1940元本息，亦無理由，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，附帶上訴及追加之訴為無理
由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條，判決
如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
民事第十庭

審判長法 官 黃嘉烈
法 官 高明德
法 官 張文毓

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 111 年 3 月 29 日

書記官 劉文珠