

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第186號

上訴人 廣豐實業股份有限公司

法定代理人 賀錫敬

訴訟代理人 陳志雄律師

被上訴人 香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司

法定代理人 顏炳立

訴訟代理人 楊金順律師

複代理人 方志偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年3月21日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第727號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於111年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟萬元，及自民國一百〇七年五月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣參佰參拾肆萬元供擔保後得假執行。但被上訴人如以新臺幣壹仟萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

上訴人法定代理人原為邱文達，嗣變更為賀錫敬，並於民國110年10月8日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第21至28頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於106年8月間以高額報酬，委任被上訴人處理臺北市○○區○○路0段000號13樓、207之1號13樓建物、車位及其基地（下稱系爭房地）之標售事宜（下稱系爭委託

售屋契約）。被上訴人本於不動產仲介經紀業之專業知識經驗，負有調取建物竣工圖以確認系爭房地現況，並協助伊完成買賣及點交之義務。乃其於標售前，未盡善良管理人之注意義務，確實查明系爭房地之游泳池（下稱系爭游泳池）係明顯異常之違建，予伊必要之諮詢協助，致伊未發現該違建瑕疵即簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），出售予訴外人丁健益。嗣因解除契約遭求償新臺幣（下同）5285萬2500元而受損害。被上訴人違反系爭委託售屋契約之主給付或附隨義務等情。爰依民法第544條規定，一部求為命被上訴人給付1000萬元，並自起訴狀繕本送達翌日（即107年5月15日）起計付法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴）。嗣於本院審理中，主張系爭委託售屋契約亦有居間仲介關係，被上訴人未予伊必要諮詢協助，違反不動產經紀業管理條例第24條、第24條之2第4款所定義務，故追加以不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第227條第1項為其訴之依據，請求擇一為有利之判決。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付伊1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年5月15日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊僅為受任處理標售系爭房地之顧問，並非系爭買賣契約之仲介或經紀人，無不動產經紀業管理條例之適用。上訴人於86年間買入系爭房地時，即存在系爭游泳池，其於系爭買賣契約後附不動產說明書（下稱系爭說明書）(六)4.「有無違建或禁建情事」欄位勾選「無」，並未委任或授權伊調取建物竣工圖或查明系爭房地有無違建，伊處理標售事務並未違反善良管理人之注意義務。又上訴人與丁健益合意解除系爭買賣契約並給付補償金，與系爭房地有無違建無關等語置辯。並答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第106至107頁）：

（一）坐落臺北市○○區○○段○小段353、353-2、353-3（應有

01 部分各萬分之308)、443、443-1(應有部分各11萬7500分
02 之454)地號土地,及其上2341、2353(應有部分均為全
03 部)、1292(應有部分47分之2)建號建物(門牌臺北市○
04 ○區○○路0段000號13樓、207之1號13樓,含189號地下室
05 坡道機械車位,即系爭房地),於竣工圖並無游泳池之設
06 置,系爭房地於86年7月14日以86年6月19日買賣為原因登記
07 為上訴人所有(見本院108年度重上字第346號卷〈下稱前審
08 卷〉第234至249頁、第417至419頁)。

09 (二)上訴人於106年8月間以口頭約定之方式,委託被上訴人標售
10 系爭房地,約定委任報酬為300萬元(即系爭委託售屋契
11 約),被上訴人嗣於106年8月21日至系爭房地進行現勘,在
12 此之前,系爭房地內已設有違章建築之系爭游泳池。

13 (三)被上訴人依系爭委託售屋契約,代理上訴人辦理系爭房地之
14 第一次(106年9月15日)、第二次(106年10月6日)公開標
15 售相關事宜(見原審卷第187、215至225、227至237頁),
16 並曾提供系爭說明書予上訴人,由上訴人所屬職員於系爭說
17 明書二(六)4.之「有無違建或禁建情事」項下勾選「無」(見
18 原審卷第23至43、121至127、145至147頁)。

19 (四)丁健益於系爭房地第二次公開標售時以2億9880萬元得標,
20 於106年10月26日與上訴人使用被上訴人擬訂之契約書,就
21 系爭房地簽訂不動產買賣契約書(見原審卷第23至43頁,即
22 系爭買賣契約)。於此之前,被上訴人未曾調取系爭房地之
23 竣工圖或告知上訴人系爭游泳池為違章建築。

24 (五)丁健益於106年11月1日寄發如原審卷第163頁所示之電子郵件予被上訴人,提及:「因建物現況與伊至建管處申請之相關圖說(如竣工圖等)有極大落差……,擔心於未來使用上是否會衍生相關問題(如泳池與現況之結構是否有安全上之疑慮、於正常使用上是否會遭受其他住戶或管委會之限制、甚至未來會不會受相關主管機關的糾舉,要求伊拆除泳池,恢復成竣工圖之情況或有產生罰鍰等情事),請向賣方(即上訴人)轉達於伊第二期款付款前,提供伊建物本身無結構

01 或使用上安全疑慮之相關證明……以讓本買賣案能順利進
02 行。」等語。

03 (六)上訴人於106年11月2日寄發如前審卷第135至140頁所示之不
04 動產顧問委託合約書予被上訴人，兩造迄因系爭游泳池相關
05 爭議而未在其上簽名用印（見前審卷第425頁）。

06 (七)丁健益原已給付上訴人系爭買賣契約第一、二期價款計5976
07 萬元，而上訴人於106年11月21日與丁健益簽訂和解協議
08 （下稱系爭協議），第一條約定：「甲（即上訴人）乙（即
09 丁健益）雙方雖無買賣契約第十條之相關情事，惟合意於10
10 6年11月21日解除買賣契約，甲方同意支付乙方5285萬2500
11 元之補償金（下稱系爭補償金），並無息返還已自乙方收取
12 之部分買賣價款5976萬元。」等語。

13 (八)上訴人已依系爭協議給付丁健益系爭補償金5285萬2500元
14 （見原審卷第45至51、53至55頁）。

15 四、本院之判斷：

16 (一)接受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己
17 事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
18 為之。受任人因處理委任事務有過失所生之損害，對於委任
19 人應負賠償之責。民法第535條、第544條分別定有明文。所
20 謂善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當
21 知識經驗及誠意之人所具有之注意。

22 (二)被上訴人處理系爭委託售屋契約，是否違反善良管理人注意
23 義務？

24 1.經查，系爭房地於竣工圖並無游泳池之設置，上訴人於86年
25 間購入系爭房地，並於86年7月14日以86年6月19日買賣為原
26 因登記為上訴人所有時，系爭房地即存在系爭游泳池。而上
27 訴人於106年8月間與被上訴人成立系爭委託售屋契約，委託
28 被上訴人標售系爭房地，被上訴人嗣於106年8月21日至系爭
29 房地進行現勘，在此之前，系爭房地內已設有違章建築之系
30 爭游泳池等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)、
31 (二)），堪信為真實。又系爭游泳池是否為違建，非肉眼即可

01 辨識（見本院前審卷第263頁），此由被上訴人為專業不動
02 產投資顧問公司，營業項目包括不動產仲介經紀業（見原審
03 卷第91頁），仍須調取竣工圖核對，始得查悉違建即明，考
04 諸證人即上訴人業務林黛芬證稱：系爭房地是伊與被上訴人
05 職員聯繫，系爭說明書是伊填寫，106年10月6日第2次標售
06 後，被上訴人傳給伊授權書申請竣工圖，直到10月30日丁健
07 益收到竣工圖，伊才知道有違建問題（見原審卷第274至276
08 頁）；協助上訴人與丁健益洽談和解之證人余祈霖證稱：上
09 訴人法定代理人邱文達與丁健益，伊剛好都認識，邱文達一
10 開始否認違建，表示公司不怕訴訟，後來他發現好像真的違
11 建，才要伊去跟對方和談等語（見原審卷第268、272頁），
12 佐以林黛芬於106年10月27日向李育洺（被上訴人投資部資
13 深經理，從事仲介業務）表示：「內部的裝璜設計皆是室內
14 裝修（在原權利範圍的使用面積內）……不涉及二工或違
15 建。」（見原審卷第313頁）等情，可認上訴人主張其原不
16 知系爭游泳池為違建乙情，應屬可採。

17 2.上訴人於106年8月間口頭委託被上訴人標售系爭房地，與被
18 上訴人成立委任契約。被上訴人於標售前，為查明系爭房地
19 現況，已派員至現場入內履勘，其為不動產投資顧問公司，
20 受300萬元高報酬處理系爭房地標售事務，依交易上一般觀
21 念，應具有相當專業知識經驗，自應以善良管理人之注意，
22 本於忠實義務及誠信原則，處理系爭委託售屋契約所定工作
23 內容，即以專業素養提供上訴人諮詢不動產顧問服務、相關
24 建議、協助上訴人與交易相對人簽署不動產買賣契約及後續
25 產權移轉點交等事務。惟依卷附勘查日期108年3月7日不動
26 產估價報告書，一般市場上流通之不動產，其上游泳池多規
27 劃為社區內之公共設施，置於地下室、一樓或空地上，系爭
28 游泳池設在頂樓室內，長約12.61公尺、寬約7.1公尺，面積
29 約89.53平方公尺，14樓為游泳池平面，13樓為游泳池體及
30 其他濾水及加熱機房，實屬特殊裝璜、設計的產品等情（見
31 本院前審卷第206頁）；及李育洺證稱：伊係本件承辦人，

01 負責帶人去現場看屋2、3次，伊與林黛芬於開標前，有向管
02 委會申請平面圖即結構圖，但看不出有無游泳池等語（見原
03 審卷第286、288頁）之間接事實及證據，堪認系爭游泳池為
04 系爭房地之異常設施，以被上訴人應具備之專業素養，就系
05 爭游泳池是否屬室內合法建築，難謂毫無疑慮，自應建議上
06 訴人申請建物竣工圖加以查明確認。

- 07 3.被上訴人於標售前，為查明系爭房地現況，代上訴人委任戴
08 德梁行不動產估價師事務所進行估價（見本院前審卷第141
09 至185頁）。觀諸其估價報告，竟依委託者要求，未入內現
10 勘（見本院前審卷第159頁），並就系爭游泳池未置一詞，
11 被上訴人未察覺有異，難認已本於忠實義務及誠信原則履行
12 受任事務。再稽諸被上訴人擬定之系爭買賣契約第6條第2項
13 記載，上訴人於簽約前應將包含建物竣工圖等買賣標的相關
14 資料揭露予丁健益知悉參考（見原審卷35頁）；佐以李育銘
15 證述：丁健益於投標前，即反應要申請竣工圖等詞（見原審
16 卷287頁）；林黛芬證稱：被上訴人於106年10月6日第2次標
17 售後，要求伊協助出具授權書向建管處調閱不動產相關圖
18 面，丁健益於106年10月30日（簽約後）收到竣工圖，發現
19 與現實狀況有差異，伊始知有違建等語（見原審卷276
20 頁）。可知被上訴人知悉簽訂系爭買賣契約前，應備妥建物
21 竣工圖供買方查核，且系爭房地有無違建，經由建物竣工圖
22 比對現況可明，自應建議及協助上訴人先行備妥建物竣工
23 圖，確實查明確認系爭房地有無違建，以盡善良管理人注意
24 義務。惟李育銘證稱：申請竣工圖的時候還沒簽約，拿到竣
25 工圖的時已經簽約（見原審卷第288頁）；證人即被上訴人
26 投資部主任陳威霖證稱：系爭說明書是伊傳給林黛芬，伊跟
27 林黛芬溝通系爭說明書時，並沒有去過系爭房地內部，就是
28 請林黛芬協助確認不動產是否有漏水或增建等語（見原審卷
29 第221、282頁），可知被上訴人並未建議上訴人先行備妥建
30 物竣工圖，協助確實查明系爭房地有無違建，應認未本於忠
31 實義務及誠信原則履行受任事務。

01 4.據上，上訴人主張：被上訴人本於專業知識經驗，應建議及
02 協助其調取建物竣工圖，卻未為之，致未察覺系爭游泳池屬
03 於違建，未盡善良管理人之注意義務等情，核屬可採。此不
04 因上訴人誤認系爭房地無違建，即得免除被上訴人建議調取
05 建物竣工圖並協助查明之義務。堪認被上訴人處理系爭委託
06 售屋契約之委任事務有過失。

07 (二)上訴人依民法第544條規定，請求被上訴人賠償1000萬元，
08 有無理由？

09 1.丁健益原已給付上訴人第一、二期價款5976萬元，嗣於106
10 年11月21日與上訴人簽訂系爭協議，合意於106年11月21日
11 解除系爭買賣契約，收取系爭補償金5285萬2500元，並無息
12 取回買賣價款5976萬元，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項
13 (七)、(八)），考諸丁健益於106年11月1日向李育洺表示：建物
14 現況與相關圖說（如竣工圖）有極大落差，擔心泳池與現況
15 結構有安全上疑慮，正常使用會遭受其他住戶或管委會之限
16 制，甚至主管機關要求拆除（見原審卷第163頁）；同年月3
17 日復要求連續5日每日進入系爭房地1小時或1日進入6小時檢
18 視釐清買賣契約爭議部分（見原審卷第167頁），嗣提出簡
19 報，亦質疑系爭房地涉及擅自變更建築物用途，破壞原有建
20 築物結構，可能損害住戶或鄰居而有法律責任等項（見本院
21 前審卷第427至441頁），再審諸林黛芬於106年11月17日透
22 過訴外人楚小葵，請余祈霖與丁健益溝通協調和解協議，傳
23 達擬賠償之金額5079萬6000元，包含買方律師執行業務所得
24 747萬元及綜合所得稅等情（見本院前審卷第449至450
25 頁）；余祈霖證稱：邱文達找伊與丁健益協調解約的事情，
26 本來律師建議丁健益按照合約走完，再向上訴人請求賠償價
27 金三成9000多萬元，伊跟丁健益說違建是事實，買房的目的
28 不是獲利，可否退讓一下，丁健益才同意以和解協議所載金
29 額和解等語（見原審卷第268至272頁），佐以系爭買賣契約
30 第10條第1項第2款約定，未違約之一方得請求違約方賠償以
31 買賣價款之30%計算之違約金（即8964萬元，298,800,000×

30%)，可知上訴人確因系爭游泳池違建，得悉丁健益欲請求賠償，為降低損失而簽訂系爭協議，與丁健益合意解除系爭買賣契約並為系爭補償，上訴人主張系爭協議記載：「甲（即上訴人）乙（即丁健益）雙方雖無買賣契約第十條之相關情事」等語，係為隱藏違約賠償之真意，尚非全然無稽。

2.被上訴人處理系爭委託售屋契約之委任事務有過失，未本於專業知識經驗，建議及協助上訴人先調取建物竣工圖，核對系爭房地現況，致上訴人未發現系爭游泳池違建，於系爭說明書勾選無違建，嗣因此與丁健益合意解除系爭買賣契約，給付系爭補償金5285萬2500元，自受有損害。上訴人依民法第544條規定，一部請求被上訴人賠償其中1000萬元，核屬有據。被上訴人辯稱：系爭補償金與系爭游泳池之違建無涉云云，並不可採。而上訴人與丁健益為系爭協議，是否通知被上訴人，亦不影響前揭損害之認定，附此指明。

(三)上訴人依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第227條第1項規定，請求擇一為有利之判決。其依民法第544條規定為請求，既屬有據，其餘不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第227條第1項部分，爰不予審究，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人依民法第544條之規定，請求被上訴人給付1000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年5月15日（於107年5月14日送達，見原審卷第65頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰廢棄改判如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第

78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
文。

中 華 民 國 111 年 2 月 22 日
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 周珮琦

法 官 周群翔

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 111 年 2 月 23 日

書記官 秦千瑜