臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第96號

上　訴　人　林文香
訴訟代理人　林明信律師
被 上 訴人　蔡慶達
訴訟代理人　王憲勳律師
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　鄭俊中
000000000000000000
被上訴人　　曾義傑
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林淑惠律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國105年6月16日臺灣新北地方法院105年度訴字第98號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人於原審原請求被上訴人蔡慶達給付新臺幣（下同）500萬元，被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房仲公

司）、鄭俊中、曾義傑（下合稱永慶房仲公司等3人）連帶給付500萬元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日即民國104年12月19日起算之法定遲延利息，如其中一人為給付，其他人於給付範圍內同免責任。嗣於本院將其請求之金額擴張為1,500萬元，追加請求之1,000萬元，並均加計自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日起算之法定遲延利息，核屬訴之追加。惟上訴人僅擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，其所為之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於103年10月11日經永慶房仲公司捷運新泰直營店之店長鄭俊中、業務員曾義傑仲介，以4,390萬元向蔡慶達購買其所有坐落新北市○○區○○段00○0000○00○0000○00○0000地號土地（下分別稱系爭60、60-1、61、61-1、62、62-1地號土地，合稱系爭土地，其中系爭61、62地號土地合併入系爭60地號土地，系爭61-1、62-1地號土地合併入系爭60-1地號土地），及同段475建號建物（即建物門牌新北市○○區○○路000號房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），伊並與蔡慶達簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。伊已支付全部價款予蔡慶達，亦支付服務報酬33萬9,000元予永慶房仲公司，系爭房地並於104年1月22日辦妥所有權移轉登記予伊所指定之前配偶即訴外人簡宏達所有。惟新北市政府已就系爭房地辦理「新、泰塭仔圳（第二區）市地重劃區」（下稱系爭重劃區）開發案（下稱系爭重劃案）之建築改良物補償查估作業，系爭房屋嗣於111年3月15日經拆除，系爭土地亦需重新配地，有減少價值之物之瑕疵，而蔡慶達於標的物現況說明書（下稱現況說明書）第27項「是否位於政府徵收預定地內」、第30項「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情形」、第34項「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」均勾選「否」，蔡慶達自應負物之瑕疵擔保責任，伊得依民法第359條請求蔡慶達減少系爭房地之價金1,500萬元。又鄭俊中、

曾義傑分別為永慶房仲公司捷運新泰直營店之店長、業務員，其等向伊及簡宏達表示系爭房屋不會遭拆除，欺瞞系爭房地將面臨拆除及重新配地之事，永慶房仲公司則為不動產經紀業者，於簽訂系爭買賣契約前提供系爭重劃區外之實價登錄資料誤導伊，永慶房仲公司等3人未善盡調查、報告之善良管理人注意義務，違反不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）第26條第1項、第2項規定，致伊誤以高價購買系爭房地而受有1,500萬元之損害。爰依民法第179條後段規定，請求及追加請求蔡慶達返還系爭房地減價後之溢領價金500萬元、1,000萬元，並其中500萬元加計自起訴狀繕本送達翌日即104年12月19日起算，其中1,000萬元加計自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日起算之法定遲延利息，暨依民法第184條第2項、不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定，請求及追加請求永慶房仲公司等3人連帶賠償其所受損害500萬元、1,000萬元，並其中500萬元加計自起訴狀繕本送達翌日即104年12月19日起算，其中1,000萬元加計自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日起算之法定遲延利息等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之追加）。其上訴及追加聲明：（一）原判決廢棄。（二）蔡慶達應給付上訴人500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即104年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）永慶房仲公司等3人應連帶給付上訴人500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即104年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（四）蔡慶達應再給付上訴人1,000萬元，及自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（五）永慶房仲公司等3人應再連帶給付上訴人1,000萬元，及自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（六）第㈡、㈢項聲明中之任一被上訴人已為給付時，其他被上訴人於該給付範圍內同免責任；第㈣、㈤項聲明中之任一被上訴人已為

給付時，其他被上訴人於該給付範圍內同免責任。

二、蔡慶達則以：伊已透過永慶房仲公司於簽約時告知上訴人系爭房地位於系爭重劃區內，並無隱匿、誤導對造上訴人。且迄至伊與上訴人簽訂系爭買賣契約時，系爭重劃案之確定內容尚未完成法定程序發布實施，伊於現況說明書第27、30、34項之記載，符合伊於102年間委託永慶房仲公司出售系爭房地時之現況。且系爭重劃案尚待法定程序實施與開發後，方能確定實際內容，上訴人自無從要求伊就尚未定案之重劃內容負物之瑕疵擔保責任。況上訴人於系爭房地所有權移轉登記前之104年1月5日已向新北市政府申請取得都市計劃土地使用分區（或公共設施用地）證明書，至遲於此時已知悉系爭土地會遭劃分公共設施保留地而有拆遷、補償可能之情事，卻未依民法第356條第1項規定通知伊，仍繼續辦理所有權移轉登記及聲請合併地號土地事宜，符合同條第2項怠為或不為通知視為承認受領之物，已不得再主張物之瑕疵等語，資為抗辯。並於本院聲明：（一）上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

永慶房仲公司等3人則以：系爭房地之現況說明書所記載之內容，與蔡慶達於102年間委託永慶房仲公司銷售系爭房地時之現況相符。鄭俊中、曾義傑於帶看系爭房地及磋商過程，未向上訴人或簡宏達保證重劃後系爭房地之位置及面積不受影響，且已據實告知上訴人系爭房地位於系爭重劃區，多次解釋市地重劃之涵義及對系爭房地之可能影響，復盡其所能查知系爭重劃案最新進度，並請買賣雙方於系爭買賣契約中相關文字旁註記特別簽名，上訴人並自承對「市地重劃」將有拆除部分房屋及重新配地之可能有所認知，堪認已盡仲介業者之善良管理人注意義務。上訴人既知悉系爭房地位於系爭重劃區內，且有拆除房屋、重新配地之可能，仍決定購買之，自難認伊等不法侵害上訴人致其受有損害。又迄至買賣雙方簽訂系爭買賣契約時，系爭重劃案之確定內容尚

未完成法定程序發布實施，自不應課予伊等調查清楚系爭房屋是否必將拆除之義務。又伊依內政部不動產交易實價查詢服務網所提供之搜尋條件，無法分辨出是否屬系爭重劃區內之房地。且上訴人同意以每坪近90萬元價格買受成交，係評估租金收益所決定，與伊提供之實價登錄表無關，欠缺相當因果關係等語，資為抗辯。並於本院聲明：（一）上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：（本院卷一第108至110頁）

（一）上訴人於103年10月11日透過永慶房仲公司捷運新泰直營店業務員曾義傑、經紀人鄭俊中之居間仲介，以4,390萬元向蔡慶達購買其所有系爭房地，並簽訂系爭買賣契約。上訴人已支付全部價款予蔡慶達，並已支付永慶房仲公司服務報酬33萬9,000元（原審卷第44至100頁）。

（二）系爭房地位於系爭重劃區範圍內，系爭60、60-1地號土地分別屬91年12月31日發布實施之「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫案（91年12月31日）」案之「第三種住宅區」及「道路用地」，依規定以市地重劃方式辦理開發【原審卷第76頁、本院105年度上字第1058號卷（下稱本院1058號卷）一第61頁】。

（三）新北市政府地政局（下稱地政局）於104年6月4日以新北地劃字第10410325451號函通知系爭房屋之承租人（非常機車），將於104年6月23內辦理系爭房屋查估作業（原審卷第103至105頁）。

（四）蔡慶達曾參加地政局於103年5月28日就系爭重劃案舉辦之座談會（原審卷第213至219頁）。

（五）系爭土地位於新北市「新、泰塭仔圳（第二區）市地重劃區」開發案(即屬系爭重劃案中第二區）範圍，其所屬之都市計劃於105年3月21日均仍在辦理都市計劃通盤檢討，尚未發布實施，需待全案完成法定程序並發布實施後，續行辦理重劃計劃書公告等相關開發作業完成後，始得依市

地重劃實施辦法第30條、第38條第2項規定確定拆遷補償數額及最小分配面積（原審卷第170頁、第220至226頁）。

四、上訴人主張系爭房地位於系爭重劃案範圍，不符合申請排除重劃條件，終將面臨全部拆除與重新配地之結果，屬減少其價值之瑕疵，蔡慶達應負物之瑕疵擔保責任，伊得依民法第359條、第179條後段規定請求減少價金，並返還不當得利；另永慶房仲公司等3人從事不動產仲介業受託辦理系爭房地居間仲介，未善盡據實調查、報告之善良管理人注意義務，未詳實說明市地重劃之意義及效果，應有過失致伊受有損害，其等應依民法第184條第2項、不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定負連帶損害賠償責任，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

（一）上訴人得否依民法第359條規定請求蔡慶達減少價金？上訴人依民法第179條後段規定，請求蔡慶達返還溢收價金1,500萬元，有無理由？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，民法第354條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例、85年度台上字第1306號判決要旨參照）。是買受人依民法第354條第1項前段規定請求出賣人減少價金，必以有存在於物之缺點為前提，倘出賣人所給付之買賣標的物，並無不具備通常價值、效用或品質者，即無物之瑕疵可言，買受人自不得請求減少價金。又買受人於訂約之初，即已明知買賣標的物中之系爭違建樓房有興建在公有土地上之瑕疵，而仍買受，且未能舉證出賣人有為該部分樓房不會被拆除

之保證，依民法第355條第1項規定，出賣人自不負瑕疵擔保責任（最高法院84年度台上字第2320號判決要旨參照）。是買受人於購買不動產時，如已知悉該不動產位於市地重劃區內而存有拆除建物、重新配地之可能，除出賣人有為不會拆除建物、重新配地之保證，則出賣人不負瑕疵擔保責任。

2.上訴人主張系爭房地經列入系爭重劃區，依相關規定無法排除重劃，並存有將來可能遭政府拆除房屋、重新配地之危險，而減損其經濟上之價值，屬物之瑕疵，其得請求蔡慶達減少其價金云云，固提出系爭買賣契約、地政局104年6月4日函、系爭房屋於111年3月15日經拆除之照片為證（原審卷第44至99頁、第103至108頁、本院卷二第201至203頁）。然查：

(1)系爭房地於兩造簽訂系爭買賣契約時，雖位於系爭重劃區內而有遭拆除房屋、重新配地之可能，惟此僅係系爭房地受都市更新相關法令之限制，非系爭房地本身之價值或效用有所欠缺。再者，土地於市地重劃後，因重劃區內有規劃較完善之道路、溝渠、公園、停車場、學校等公共設施，常有價值提升之情形，且於重劃前即位於重劃區內之房地，將獲得重劃後分回位於該市地重劃區內土地，價值亦常高於重劃區外之房地，是依通常交易觀念，亦難認系爭房地不具備應有之價值、效用或品質。況永慶房仲公司所申請系爭土地之新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（下稱系爭證明書），已載明系爭土地位於「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫案（91年12月31日）」內，其中合併前之系爭60、61、62地號土地使用分區為「第三種住宅區」，合併前之系爭60-1、61-1、62-1地號土地使用分區為「道路用地」（原審卷第76頁），上訴人及蔡慶達均於系爭證明書空白處簽名。

又永慶房仲公司就系爭房地所為屋況及產權調查，所為「重要注意事項」記載：「本案土地（60-1、61-1、62-1）地號使用分區為道路用地」、「本案60、61、62地號使用分區備註：附帶條件：以市地重劃方式辦理開發。市地重劃範圍內之土地除公共設施用地外，應俟細部計劃完成法定程序發布實施及開發完成始得發照建築」、「本案60-1、61-1、62-1地號使用分區備註：附帶條件：市地重劃範圍內之土地除公共設施用地外，應俟細部計劃完成法定程序發布實施及開發完成始得發照建築」等語，並經蔡慶達、上訴人於上開說明條文左側空白處簽名（原審卷第66頁）。上開記載明確使用系爭土地於市地重劃範圍內、應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後始得發照建築等文字，足認蔡慶達已藉由永慶房仲公司所申請之系爭證明書及製作之「重要注意事項」告知上訴人系爭房地位於系爭重劃區內，並應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後始得核發建築相關執照，蔡慶達抗辯其已藉由永慶房仲公司於簽訂系爭買賣契約時告知位於系爭重劃區內，應屬可採。再觀諸上訴人自陳其對市地重劃之認知包括重劃區內有些房屋會拆除、有些不會拆除（本院1058號卷一第31頁），堪認上訴人於簽訂系爭買賣契約時即應明確知悉系爭房地位於系爭重劃區內，將來有遭拆除房屋、重新配地之可能。

(2)蔡慶達雖於現況說明書第27項「是否位於政府徵收預定地內」、第30項「是否有拆除重建或禁建或糾紛之情形」、第34項「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」均勾選「否」（原審卷第86頁），且系爭房地位於91年12月31日發布實施之「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫」案之「第三種住宅區」及「道路用

地」，亦有新北市政府城鄉發展局（下稱城鄉局）105年9月29日函在卷可稽（本院1058號卷一第61頁）。惟該都市計畫迄至105年1月22日仍辦理通盤檢討中，屬都市計畫審議階段，尚未經主管機關核定公告，亦未辦理重劃計畫書公告等相關開發作業，有地政局105年1月22日函、107年7月12日函在卷為憑（原審卷第170頁、本院1058號卷二第164頁）。且最終之「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）」於109年8月4日始發布實施，系爭重劃區之重劃計畫書則於109年12月25日始公告，復有地政局110年8月23日函、111年4月19日函、城鄉局111年4月22日函在卷可參（本院卷一第121頁、本院卷二第205、207頁）。又系爭重劃區內合法建築物得否排除市地重劃範圍，係於都市計畫階段經人民陳情，續依上開法令逐案檢討該建築物之坐落位置、面積、是否影響重劃工程施工等因素進行檢討，亦有地政局107年7月12日函在卷可稽（本院1058號卷二第166頁）。可見蔡慶達於102年2月27日簽署現況說明書及於103年10月11日與上訴人簽訂系爭買賣契約時，仍無從確知系爭房地得否排除於重劃範圍。至蔡慶達曾參加地政局於103年5月28日就系爭重劃區舉辦之座談會，固有地政局105年3月21日函在卷為憑（原審卷第213至219頁），惟系爭都市計畫當時尚在審議階段，未經主管機關核定公告，亦未辦理重劃計畫書公告等相關開發作業，自難僅憑蔡慶達參與地政局於105年3月21日所舉辦之系爭重劃區座談會，即推論其確知系爭房屋必將遭拆除之事。又系爭房地位於系爭重劃區內，亦非系爭房屋之屋況不佳、系爭房地之產權、使用權不明或有爭執之情事，蔡慶達於現況說明書第27、30、34項勾選「否」，亦難認與其出賣系爭房地予上訴人時之狀態不符而有不實說明之情事。且現況說明書僅係

蔡慶達就系爭房地之現況所為之說明，並非保證其於104年1月27日點交系爭房地予上訴人後，系爭房屋不會遭拆除，或重劃後可受分配之土地位置仍位於原地，再觀諸系爭買賣契約，亦未見蔡慶達向上訴人為上開保證，上訴人執此主張蔡慶達應負物之瑕疵擔保責任，難謂可採。

3.承上，上訴人已知悉系爭房地位於系爭重劃區內、系爭房屋日後有遭拆除之可能，且蔡慶達並未為系爭房屋不會遭拆除，或重劃後可受分配之土地位置仍位於原地之保證，依上開說明，蔡慶達自不負瑕疵擔保責任。則上訴人依民法第359條規定請求蔡慶達減少系爭房地之價金，並依民法第179條後段規定請求蔡慶達返還溢收價金1,500萬元，自屬無據。

（二）上訴人依民法第184條第2項、不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定，請求永慶房仲公司等3人連帶賠償其所受損害1,500萬元，有無理由？

1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。再按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由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。亦為不動產經紀條例第26條第1項、第2項所明文。

2.上訴人主張曾義傑、鄭俊中告知其系爭房屋不會遭拆除，欺瞞系爭房地面臨拆除與重新配地之情事，且永慶房仲公司提供系爭重劃區外之實價登錄資料誤導上訴人，致上訴人以天價購入系爭房地云云，固提出實價登錄資料，並舉其前配偶即證人簡宏達之證述為證（原審卷第94頁、第182至186頁、第332至335頁）。然查：

(1)上訴人之前配偶即證人簡宏達於原審審理時固證稱：

簽訂系爭買賣契約當時，曾義傑有提到市地重劃的問題，但他強調系爭房屋不會被拆除，只會3條路變2條路，曾義傑並有提到1張重劃後道路的街景。當時永慶房仲公司有很多人在場，但只有曾義傑說系爭房屋不會被拆除。永慶房仲公司的人員也未就系爭證明書公設負擔比等內容為說明等語（原審卷第332至335頁）。且上訴人於本院準備程序當事人訊問時雖亦陳稱：簽約當天我有看到系爭證明書，曾義傑、鄭俊中說系爭房屋不會被拆。曾義傑、鄭俊中有解釋系爭證明書，但他們的解釋我聽不懂等語（本院卷一第159頁）。惟簡宏達及上訴人關於簽訂系爭買賣契約時，究係何人向其等表示系爭房地不會遭拆除，及曾義傑、鄭俊中曾否就系爭證明書之內容為說明一事，所為陳述矛盾；且上訴人所提簽訂系爭買賣契約之全部文件，亦未見系爭重劃區重劃後道路之地圖或街景圖（原審卷第44至99頁），簡宏達上開所證與實情尚有出入，上訴人、簡宏達所稱曾義傑或鄭俊中曾表示系爭房地不會遭拆除云云，已非無疑。再者，系爭證明書已載明系爭土地位於「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案）細部計畫案（91年12月31日）」，永慶房仲公司所製作之「重要注意事項」亦明確使用系爭土地於市地重劃範圍內、應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後始得發照建築等文字，並均經上訴人簽名，已如前述，且其內容亦與曾義傑於發回前本院準備程序當事人訊問時陳稱：我當時發現系爭房地位於系爭重劃區內，也跟賣方經紀人確認細部計畫還沒出來。簡宏達有問我是否確定重劃的內容，我回答城鄉局尚未確定細項，細節還沒出來，不確定到底會不會拆除、給補償金。我在簽約前有多次向上訴人及簡宏達解釋重劃區未來的狀況，並以新莊副都心為例告訴他們重劃區未來就是房

屋、土地會被調整過等語（本院1058號卷一第161頁正背面），大致相符，可見曾義傑、鄭俊中並未向上訴人或簡宏達表示系爭房屋不會遭拆除，上訴人主張曾義傑、鄭俊中告知其系爭房屋不會遭拆除，欺瞞系爭房地將面臨拆除及重新配地之事，洵非可採。

(2)又系爭房地位於91年12月31日發布實施之「擬定新莊都市計畫（塭仔圳地區）（三期防洪拆遷安置方案）細部計畫」案之「第三種住宅區」及「道路用地」，109年8月4日發布實施之「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）主要計畫（第一次通盤檢討）」案仍未變更，固有城鄉局111年5月16日函在卷可稽（本院卷二第227頁）。惟該都市計畫迄至105年1月22日仍辦理通盤檢討中，屬都市計畫審議階段，尚未經主管機關核定公告，亦未辦理重劃計畫書公告等相關開發作業，且曾義傑、鄭俊中於上訴人與蔡慶達簽訂系爭買賣契約前，已提供系爭證明書、「重要注意事項」等件予上訴人並說明其內容，上訴人於簽訂系爭買賣契約時已知悉系爭房地位於系爭重劃區內，將來有遭拆除房屋、重新配地之可能，均詳前述，難認永慶房仲公司等3人於執行仲介業務，有何未就系爭房地之現況為調查、說明義務之情事，上訴人主張永慶房仲公司等3人未善盡上開義務，自難憑採。

(3)至上訴人主張永慶房仲公司所提供之實價登錄行情資料（原審卷第94頁）並非系爭重劃區內之交易資料，固為永慶房仲公司等3人所不爭（本院1058號卷一第118頁背面）。惟遍觀不動產經紀條例及其施行細則，均未見不動產經紀業於仲介不動產買賣時，應提供如何成交行情資訊予買受人之相關規定。且永慶房仲公司所提供之實價登錄行情資料，每建坪之單價為18萬元至72萬元（原審卷第94頁），而上訴人購買系爭房地每建坪之單價為99萬337元（4,390萬元÷146.54平

方公尺÷0.3025＝990,337元，元以下四捨五入），高於上開實價登錄所載行情甚多，證人簡宏達於原審審理時亦證稱：當初是因為系爭房地3面臨路，且有租給一間機車店，租金很高，我們是參考租金判斷的等語（原審卷第333頁），可見上訴人決定系爭房地之購買價格，係取決於系爭房地之坐落地點、租金收益等狀況，而與永慶房仲公司所提供之實價登錄行情無絕對關連。是上訴人主張其因曾義傑、鄭俊中所提供非位於系爭重劃區內之實價登錄資料，因而以較高價格購入系爭房地，亦無足取。

3.承上，曾義傑、鄭俊中並未告知上訴人系爭房屋不會遭拆除，亦未欺瞞系爭房地將面臨拆除及重新配地之事，其等於上訴人與蔡慶達簽訂系爭買賣契約前，已提供系爭證明書、「重要注意事項」予上訴人並說明其內容，上訴人於簽訂系爭買賣契約時已知悉系爭房地位於重劃區內，將來有遭拆除房屋及重新配地之可能，其參酌上情，並依系爭房地出租予他人經營機車行之現況等情，評估其購買系爭房地之價格，並與蔡慶達簽訂系爭買賣契約，應認永慶房仲公司等3人於執行仲介業務，就系爭房地之現況已盡其等調查、說明義務，並無違反不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定情事，則上訴人主張永慶房仲公司等3人違反不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定，致其受有1,500萬元之損害，其得依民法第184條第2項、不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定，請求永慶房仲公司等3人連帶賠償其所受損害1,500萬元，自非有據。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條後段規定，請求蔡慶達給付500元，及自起訴狀繕本送達翌日即104年12月19日（原審卷第122頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨依民法第184條第2項、不動產經紀條例第26條第1項、第2項規定，請求永慶房仲公司等3人連帶給付500萬元，及自起訴

狀繕本送達翌日即104年12月19日（原審卷第123至125頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如其中一人為給付，其他人於給付範圍內同免責任，為無理由，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，應駁回其上訴。又上訴人於本院依同一規定，追加請求蔡慶達給付1,000萬元，及自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日（本院1058號卷一第205頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨追加請求永慶房仲公司等3人連帶給付1,000萬元，及自民事追加聲明狀繕本送達翌日即106年8月4日（本院1058號卷一第206頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如其中一人為給付，其他人於給付範圍內同免責任，亦無理由，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　陳婷玉

法　官　毛彥程

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　　7　　月　　27　　日

書記官　陳冠璇