

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第399號

上訴人 杜陳祥

訴訟代理人 杜陳彬

被上訴人 巨天不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳俊琦

被上訴人 王俊勝

共 同

訴訟代理人 張家豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年10月31日臺灣臺北地方法院112年度訴字第995號第一審判決提起上訴，本院於113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國110年1月5日與被上訴人巨天不動產仲介經紀有限公司（下稱巨天公司）及經紀人王俊勝簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託被上訴人為伊出售門牌臺北市○○區○○路00號0樓房屋暨坐落土地（下稱系爭房地）；巨天公司之業務員即訴外人易華珩當日曾詢問系爭房地是否進行混凝土水溶性氯離子含量檢測（下稱氯離子檢測），伊回答「否」，易華珩乃作成不動產說明書現況調查表（下稱系爭現況調查表），共計一式三聯（含藍、白、紅色聯）；詎易華珩竟將附於不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）內之系爭現況調查表紅色聯編號32「有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測」之問題，偽造勾選為「是」，使訴外人卓玉雪誤以為系爭房地經過氯離子檢測，而於110年1月12日以新臺幣（下同）1960萬元購買系爭

01 房地。嗣卓玉雪於110年10月間，以伊刻意隱瞞系爭房地具
02 有氯離子含量過高（即俗稱海砂屋）之瑕疵為由，訴請伊減
03 少價金及損害賠償，經原法院以110年度訴字第7235號（下
04 稱另案）民事判決伊應給付卓玉雪189萬0564元本息，致伊
05 受有財產上之損害10萬元；卓玉雪另對伊提起刑事詐欺告
06 訴，使伊之名譽及信用受損，而受有非財產上之損害10萬
07 元。又巨天公司受託處理系爭房地仲介事務，因故意或過失
08 未注意系爭現況調查表紅色聯編號32號問題之填載有誤，致
09 伊遭到卓玉雪提出刑事告訴及民事訴訟求償，而受有損害，
10 顯然未盡善良管理人注意義務，自不得受領居間報酬，伊並
11 以112年6月15日民事準備狀(三)繕本之送達，為解除系爭委託
12 契約之意思表示，巨天公司應返還居間報酬60萬元等情。爰
13 依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第195條
14 第1項前段、第227條、第227條之1、第544條、不動產經紀
15 業管理條例第26條第2項，及民法第179條規定，求為命被上
16 訴人連帶賠償20萬元、巨天公司返還60萬元，並各加計自起
17 訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決(原審判決上訴
18 人敗訴，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅
19 述)。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第
20 2、3項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應連帶給付20萬元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
22 息。(三)巨天公司應給付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

24 二、被上訴人則以：系爭現況調查表紅色聯編號32號問題之填載
25 與其餘二聯略有差異，實係易華珏複寫時下方紙張歪掉所
26 致，並非偽造文書，且經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地
27 檢署）檢察官以111年偵字第36935號為不起訴處分確定；卓
28 玉雪係因上訴人惡意隱匿系爭房屋具有氯離子含量超標之瑕
29 疵，而對上訴人提出刑事告訴及民事訴訟求償，實與系爭現
30 況調查表紅色聯之記載無關；而巨天公司受託處理系爭房地
31 仲介事務，已盡善良管理人注意義務，且已完成受託事務，

01 自毋須返還報酬等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主
02 文所示。

03 三、查，(一)系爭房地原為上訴人所有，上訴人於110年1月5日與
04 被上訴人簽訂系爭委託契約，委託被上訴人出售系爭房地；
05 巨天公司之業務員易華珩當日詢問系爭房地有無進行氯離子
06 檢測，上訴人回答否，易華珩即作成系爭現況調查表一式三
07 聯；(二)系爭房地委售時，並未進行氯離子檢測；(三)上訴人於
08 110年1月12日委由兄弟即訴外人杜陳文清代理，經由易華珩
09 及賣方仲介即訴外人鄭學儒將系爭房地出售以1960萬元予卓
10 玉雪，並簽訂系爭買賣契約，且於110年5月29日完成交屋；
11 (四)卓玉雪於110年10月間以系爭房地具有氯離子含量過高之
12 瑕疵為由，訴請上訴人減少價金及損害賠償，經另案判決上
13 訴人應給付卓玉雪189萬0564元本息，上訴人不服，提起上
14 訴，現由本院113年度上字第101號案件審理中；(五)卓玉雪另
15 對上訴人、杜陳文清、易華珩、鄭學儒提出詐欺之刑事告
16 訴，經臺北地檢署檢察官以111年度偵字第36935號為不起訴
17 處分確定等情，有卷附系爭委託契約、系爭現況調查表、系
18 爭買賣契約、民事起訴狀、上開不起訴處分書，及另案判決
19 書可稽（見原審北司補字卷第27-80頁、原審卷第203-208
20 頁、第253-261頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第124-1
21 25頁），堪信為真。

22 四、本件應審究者為(一)上訴人請求被上訴人連帶賠償20萬元，有
23 無理由？(二)上訴人請求巨天公司返還居間報酬60萬元，有無
24 理由？茲分別判斷如下：

25 (一)上訴人請求被上訴人連帶賠償20萬元，有無理由？

26 1.損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二
27 者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠
28 償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求
29 權存在（最高法院48年台上字第481號民事判例意旨參
30 照）。

31 2.上訴人固主張被上訴人之業務員易華珩將系爭現況調查表紅

01 色聯編號32號之問題，偽造勾選為「是」，使卓玉雪誤以為
02 系爭房地經過氯離子檢測，而購買系爭房地，致伊遭卓玉雪
03 提出刑事告訴及民事訴訟求償，而受有財產上及非財產上損
04 害共20萬元云云。然查：

05 (1)、系爭房地經卓玉雪委託SGS材料暨工程實驗室檢測結
06 果，確有氯離子含量過高之情事乙節，有卷附試驗報告
07 可稽（見原審卷第165頁）。卓玉雪乃以系爭房地具有
08 氯離子含量過高之瑕疵為由，依物之瑕疵擔保責任、不
09 當得利、侵權行為或債務不履行法律關係，請求上訴人
10 減少價金189萬0564元及賠償另行租屋之損害39萬2000
11 元，共計228萬2564元本息；嗣經另案判決認定系爭房
12 地確有存在氯離子含量過高之瑕疵，上訴人應負物之瑕
13 疵擔保責任；卓玉雪依民法第359條規定，請求減少價
14 金189萬0564元為有理由，逾此部分則無理由，而判決
15 上訴人應給付卓玉雪189萬0564元本息在案，有卷附另
16 案判決可稽（見原審卷第253-261頁）。足見卓玉雪係
17 因系爭房地具有氯離子含量過高之瑕疵，而對上訴人提
18 起民事訴訟求償，並經另案判決認定系爭房地確有存在
19 氯離子含量過高之瑕疵，上訴人應負物之瑕疵擔保責
20 任，而判令上訴人給付卓玉雪189萬0564元本息，核與
21 系爭現況調查表紅色聯編號32號問題之勾選情形並無因
22 果關係，亦為卓玉雪合法行使權利，尚難認上訴人因此
23 受有財產上之損害10萬元。

24 (2)、其次，卓玉雪另以上訴人、杜陳文清、易華珏、鄭學儒
25 明知系爭房地具有氯離子含量過高之情形，卻共同基於
26 詐欺之犯意聯絡，使伊誤信系爭房地無氯離子含量過高
27 之情事，購買系爭房地，而向臺北地檢署提出刑事詐欺
28 告訴；嗣卓玉雪於偵查中對易華珏、鄭學儒撤回告訴，
29 臺北地檢署檢察官並以易華珏係誤將系爭現況調查表紅
30 色聯折到，以致編號32號問題勾選時有錯位之情形；系
31 爭房地雖有氯離子含量過高之事實，但無證據證明上訴

01 人、杜陳文清、易華坪、鄭學儒均知悉並刻意隱匿上
02 情，尚難認上訴人、杜陳文清、易華坪、鄭學儒涉有詐
03 欺犯行，而以111年度偵字第36935號為不起訴處分確
04 定，有卷附該不起訴處分書可稽（見本院卷第109-114
05 頁）。可見卓玉雪亦係因系爭房地具有氯離子含量過高
06 之情事，主觀上認其受到詐欺而購買系爭房地，始對上
07 訴人提出刑事告訴，亦與系爭現況調查表紅色聯編號32
08 號問題之勾選情形無關，尚難僅因卓玉雪於系爭刑事案
09 件110年9月13日調查筆錄之陳述，曾提及系爭現況調查
10 表有關係爭房地有無氯離子檢測之問題，遽認卓玉雪係
11 因系爭現況調查表紅色聯編號32號問題之勾選情形，始
12 對上訴人提出刑事告訴，並致上訴人受有非財產上損害
13 10萬元。

14 (3)、準此，卓玉雪係因上訴人出售之系爭房地具有氯離子含
15 量過高之瑕疵，而對上訴人提起民事訴訟求償，及提出
16 詐欺刑事告訴追究，此乃卓玉雪合法行使權利，實與系
17 爭現況調查表紅色聯編號32號問題之勾選情形並無因果
18 關係，難認上訴人因此受有財產上損害10萬元及非財產
19 上損害10萬元。故上訴人依民法第184條第1項後段、第
20 2項、第188條第1項、第195條第1項前段、第227條、第
21 227條之1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2
22 項規定，請求被上訴人連帶賠償20萬元，尚非有理。

23 (二)上訴人請求巨天公司返還居間報酬60萬元，有無理由？

24 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除
25 契約，民法第256條固有明文；然債務人需有可歸責之事
26 由，以致給付不能者，債權人始得解除契約。又債務人不
27 完全給付，債權人固得類推適用民法第256條規定解除契約，
28 但必以該不完全給付因可歸責於債務人之事由致不能補正，
29 而陷於給付不能者始得為之（最高法院84年度台上字第2887
30 號民事判決意旨參照）。

31 2.上訴人固主張巨天公司受託處理系爭房地仲介事務，因故意

或過失未注意系爭現況調查表紅色聯編號32號問題之填載有誤，致伊遭到卓玉雪提出刑事告訴及民事訴訟求償而受有損害，顯然未盡善良管理人注意義務，不得請求報酬，伊並以112年6月15日民事準備狀(三)繕本之送達，為解除系爭委託契約之意思表示，巨天公司應返還居間報酬60萬元云云（見原審卷第233頁，本院卷第101頁）。然查，系爭房地經由巨天公司之居間仲介，業已出賣予卓玉雪，並辦妥所有權移轉登記及交屋程序，被上訴人既已完成居間仲介之義務，難認有何給付不能之情事。又卓玉雪係因上訴人出賣之系爭房地存在氯離子含量過高之瑕疵，始對上訴人提出刑事詐欺及民事訴訟求償，核與系爭現況調查表紅色聯之勾選問題，並無因果關係，業如前述，亦難認巨天公司受託處理系爭房地仲介事務，未盡善良管理人注意義務，致上訴人受有損害，而有不完全給付之情事。是以，上訴人以系爭委託契約因可歸責於巨天公司而有給付不能或不完全給付之情事為由，主張解除系爭委託契約，難認合法；而巨天公司依系爭委託契約受領居間報酬，並非無法律上因而受有利益。故上訴人依民法第179條規定，請求巨天公司返還居間報酬60萬元，亦非有理。

五、從而，上訴人依民法第184條第1項後段、第2項、第188條第1項、第195條第1項前段、第227條、第227條之1、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項，及民法第179條規定，請求：(一)被上訴人應連帶給付20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)巨天公司應給付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院有所不同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨猶執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

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

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

04 民事第九庭

05 審判長法官 楊絮雲

06 法官 盧軍傑

07 法官 郭顏毓

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

11 書記官 馬佳瑩