臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第857號

上訴人 廖儷娟

訴訟代理人 黃世芳律師

李宗霖律師

被上訴人 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

訴訟代理人 楊政達律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣臺北地方法院112年度訴字第3924號第一審判決提起上訴，本院於113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣參拾萬元，及自民國一百一十二年七月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊於民國107年間簽訂信義房屋買賣仲介專任委託書（下稱系爭仲介契約）委託被上訴人仲介銷售伊所有臺北市○○區○○段0○段0000○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路000○0號1樓，下稱1樓建物）及地下室（面積79.88平方公尺，下稱系爭地下室，與1樓建物合稱系爭房屋），暨坐落之同段20地號土地（權利範圍500/10000，與系爭房屋合稱系爭房地），並於108年4月28日出售系爭房地與訴外人宸鑫國際有限公司（下稱宸鑫公司）。惟被上訴人未盡民法第567條據實報告及調查之義務與同法第535

01 條善良管理人之注意義務，而未將系爭地下室存在隔間牆、
02 使用面積短少約10坪及設置外梯有被檢舉之風險等情告知宸
03 鑫公司，宸鑫公司即於109年1月間向伊起訴請求減少價金
04 等，嗣經本院111年度上易字第236號判決(下稱另案確定判
05 決)伊應給付宸鑫公司72萬5,120元本息，經協商後伊於112
06 年6月20日給付100萬元(含上開本息及訴訟費用)予宸鑫公
07 司。被上訴人因處理委任事務有過失，致伊受有前開100萬
08 元之損害，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法
09 第544條、第227條第1項準用同法第226條第1項規定，擇一
10 請求被上訴人給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
11 清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

12 二、被上訴人則以：不動產經紀業管理條例第24條之2第3至5款
13 係針對不動產買受人所為之規定，伊毋庸對上訴人即系爭房
14 地出賣人負擔此義務。上訴人既為系爭房屋屋主，更明知系
15 爭地下室設有隔間牆隔出部分供其他區分所有權人共同使
16 用，卻於簽署系爭仲介契約時未告知此情，亦就標的現況說
17 明書之「系爭建物有無被占用之情形」勾選「否」，未明確
18 揭露屋況，難期被上訴人查知地下室遭占用乙事，上訴人應
19 就遭宸鑫公司以系爭房地存有瑕疵求償之事自負其責。被上
20 訴人已就所知事項據實報告予各當事人，並無違反民法第56
21 7條之義務。另上訴人與宸鑫公司係於另案確定判決後另以
22 和解協議取代另案確定判決而給付100萬元，該100萬元非上
23 訴人所受損害，更與伊之行為無關等語，資為抗辯。

24 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上
25 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人100萬
26 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
27 分之5計算之利息。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執之事項(見本院卷第114至115頁)：

29 (一)兩造就原為上訴人所有之系爭房地成立媒介居間契約。

30 (二)被上訴人自上訴人收取132萬元居間報酬。

31 五、本院之判斷：

01 上訴人主張被上訴人違反據實報告、調查及不動產經紀業管
02 理條例第24條之2第3至5款等善良管理人應盡之義務，致上
03 訴人受有100萬元損害，應依民法第544條、第227條第1項準
04 用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定
05 負賠償責任，為被上訴人否認，並以前詞置辯，經查：

06 (一)按居間人對於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
07 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或
08 訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條第1、2項分
09 別定有明文。次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人
10 之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦
11 理：..三提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四告
12 知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五協
13 助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查；亦為不動產經
14 紀業管理條例第24條之2第1項第3至5款所明文。再按民法第
15 544條規定「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限
16 之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」。又接受
17 任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理人之注意
18 為之，為民法第535條所明定。所謂盡善良管理人之注意，
19 係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所
20 具有之注意。而房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知
21 識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原
22 因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高
23 額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之
24 義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之規定，據實報
25 告於當事人（最高法院110年度台上字第717號判決意旨參
26 照）。

27 (二)查上訴人出售系爭房地與宸鑫公司，而系爭地下室當中面積
28 17.69平方公尺（即5.35坪，計算式：17.69平方公尺×0.302
29 5坪/平方公尺=5.35坪，小數點後三位四捨五入，下同）屬
30 約定共用部分，上訴人應依民法第349條、第353條及第227
31 條第1項準用給付不能之規定，給付宸鑫公司72萬5,120元本

01 息，有另案確定判決在卷可參（見原審卷第49至63頁）。

02 (三)次查，被上訴人就系爭房地買賣同時接受買賣雙方即宸鑫公
03 司與上訴人之委託，故被上訴人應依不動產經紀業管理條例
04 第24條之2第1項第3至5款規定辦理系爭房地買賣。又被上訴
05 人不爭執兩造就系爭房地成立媒介居間契約（見本院卷第11
06 4至115頁），則被上訴人應負民法第567條第1、2項之據實
07 報告及調查義務。再查，證人即處理上訴人委託之銷售及帶
08 看事務之被上訴人業務員蔡伊鈞於另案證述：上訴人曾提及
09 系爭地下室原有外梯可以進出，有其他考量所以封起來，帶
10 看現場所見系爭地下室之隔間牆為水泥實牆，帶看現場時沒
11 有發現水泥實牆後面還有空間，也沒有看到系爭地下室有外
12 梯出入，系爭房屋現況是由內梯到系爭地下室，無法從外梯
13 到內梯等語（見原審卷第210至216頁），則證人蔡伊鈞於帶
14 看現場之前已知系爭地下室原有外梯並因故封閉，其帶看現
15 場由1樓建物室內梯至系爭地下室，並未看到有外梯出入之
16 過程，以其從事房仲業之專業，應對於系爭地下室外梯之封
17 閉緣由有所警覺。又系爭地下室面積為79.88平方公尺（即2
18 4.16坪，計算式：79.88平方公尺×0.3025坪/平方公尺=24.
19 16坪），系爭地下室約定共用坪數為5.35坪，面積不小，逾
20 系爭地下室面積1/5，此短少不能使用之約定共用部分，被
21 上訴人應進行必要之調查，並與上訴人確認及查證，再就查
22 證所知事項告知買受人，而盡被上訴人之善良管理人注意義
23 務，惟被上訴人業務員未為任何確認或查證、更未報告宸鑫
24 公司，上訴人主張被上訴人未盡善良管理人之據實報告及調
25 查義務，應為足採。

26 (四)被上訴人雖抗辯：上訴人並未據實告知系爭地下室部分面積
27 約定共用，宸鑫公司法定代理人兩度至現場也無法察覺，顯
28 見無法以肉眼查知現場帶看之地下室面積與登記面積之落差
29 云云，惟被上訴人業務員因從事房仲業而具備之建物現場檢
30 視能力本應優於宸鑫公司法定代理人，更具有宸鑫公司法定
31 代理人不知之系爭地下室曾有外梯而後因故封閉之認知，自

01 不得因一般人肉眼無法即時查知系爭地下室現況使用面積與
02 登記面積之落差，即解免被上訴人有前開調查、查證義務。
03 又上訴人是否據實告知系爭地下室部分面積約定共用乙事，
04 屬就損害之發生是否與有過失之範疇（詳見下述），不得因
05 此免除被上訴人應負之義務，故被上訴人前開抗辯，尚不可
06 取。

07 (五)又宸鑫公司倘與上訴人簽立系爭房地買賣契約時，經被上訴
08 人盡調查告知義務而知悉系爭地下室部分面積約定共用之
09 事，應不至有另案確定判決上訴人給付宸鑫公司72萬5,120
10 元本息及負擔一定比例之訴訟費用，惟被上訴人未為應為之
11 查證或報告，卻收取高買賣價金比例之居間報酬，宸鑫公司
12 因此不知系爭地下室部分面積約定共用之事，另案確定判決
13 上訴人應賠償宸鑫公司之本息及應負擔之訴訟費用，應屬被
14 上訴人收取居間報酬未盡善良管理人之責所致，被上訴人非
15 無過失，亦與上訴人所受損害有因果關係。

16 (六)再查，另案確定判決判令上訴人給付72萬5,120元，及自109
17 年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨負
18 擔百分之99之第一、二審訴訟費用，並於112年5月24日確
19 定，有另案確定判決在卷可參（見原審卷第49至63頁）。而
20 前開上訴人應負擔之72萬5,120元本息及訴訟費用，核算至1
21 12年6月6日之總數為106萬5,733元（計算式見附表），上訴
22 人與宸鑫公司就前開本息及訴訟費用於112年6月7日達成以1
23 00萬元為清償之合意，而於112年6月20日如數給付，有電子
24 郵件存卷為憑（見原審卷第203至207頁），因100萬元未逾
25 前開總數，可見上訴人主張其因被上訴人之過失所受損害為
26 100萬元，即屬可取，被上訴人抗辯上訴人另與宸鑫公司協
27 議給付100萬元，故該100萬元非屬上訴人之損害、與被上訴
28 人違反義務之行為不具因果關係云云，尚不可取。

29 (七)按民法第217條第1項規定，損害之發生或擴大，被害人與有
30 過失者，法院得減輕賠償金額或免除之。此項規定之適用，
31 原不以侵權行為之法定損害賠償請求權為限，即契約所定之

01 損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金額時亦難謂無
02 其適用（最高法院103年度台上字第2238號判決意旨參
03 照）。查上訴人於另案審理時自承於80年間購入系爭房地
04 時，系爭地下室即有水泥實心隔間牆存在（見另案確定判決
05 第7頁，原審卷第55頁），卻未於系爭仲介契約載明此事，
06 僅將系爭地下室曾有外梯而後因故封閉之事告知證人蔡伊
07 鈞，顯見上訴人對其遭宸鑫公司主張應負瑕疵擔保責任而遭
08 求償一事之發生與有過失，本院得減輕被上訴人應負擔之賠
09 償金額。茲經斟酌被上訴人於業界享有盛名，具有不動產仲
10 介專業，本應交互核對仲介過程所獲資訊，尤其老舊公寓在
11 公寓大廈管理條例實施前，常有約定共用情事，在仲介此等
12 公寓時，更應進行現場查訪或再與上訴人確認等作為，詎於
13 帶看不動產現況過程全然未覺有異，更未為上開處置，而上
14 訴人身為系爭房地所有權人，未明確告知此情，更無登載於
15 系爭仲介契約，以致發生上訴人遭宸鑫公司求償而受有100
16 萬元之損害，足見雙方就此等損害之發生，均有過失不當之
17 處，並經考量兩造就損害發生之原因力強弱及過失輕重程度
18 等各項情節，認應酌予減輕被上訴人70%之賠償責任，較為
19 妥適。

20 (八)從而，上訴人依民法第544條規定請求被上訴人給付30萬
21 元，及自起訴狀繕本送達（即112年7月21日，見原審卷第73
22 頁）翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，堪認
23 有據，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。
24 原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，
25 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
26 由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；上開不應准許部
27 分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經
28 核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
29 判，為無理由，應駁回此部分之上訴。另本院既已准許上訴
30 人得依民法第544條規定，請求被上訴人賠償30萬元本息，
31 自無庸審酌上訴人以同法第227條第1項準用第226條第1項、

01 不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定為選擇競合之主
02 張，附此敘明。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
07 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

09 民事第二十庭

10 審判長法官 周祖民

11 法官 鄭威莉

12 法官 何若薇

13 附表：

14

編號	項目	數額（新臺幣，元以下四捨五入）
1	本金	72萬5,120元
2	利息	$72萬5,120元 \times 5\% \times (3 + 141/365) = 12萬2,774元$ (109年1月18日至112年6月6日)
3	訴訟費用	一審： 裁判費：2萬3,770元（宸鑫公司繳付） 證人李鎮方日旅費：530元（宸鑫公司繳付） 證人譚菁菁日旅費：530元（宸鑫公司繳付） 地政測量費：1萬2,760元（宸鑫公司繳付） 估價鑑定費：17萬元（宸鑫公司繳付） 證人蔡伊鈞日旅費：530元（上訴人繳付）
		二審： 裁判費：1萬1,895元（宸鑫公司繳付） 證人王耀駿日旅費：560元（宸鑫公司繳付）
		上訴人應負擔數額： $(2萬3,770元 + 530元 + 530元 + 1萬2,760元 + 17萬元) \times 99\% - 530元 \times 1\% + (1萬1,895元 + 560元) \times 99\% = 21萬7,839元$
總計	106萬5,733元 (計算式：72萬5,120元+12萬2,774元+21萬7,839元=106萬5,733元)	

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

04 書記官 鄭淑昀