

臺灣高等法院民事判決

113年度原上易字第6號

上訴人 吳燕君

訴訟代理人 熊依翎律師

被上訴人 林振發

訴訟代理人 謝崇浤律師

被上訴人 泰慶房屋仲介有限公司

法定代理人 陳世庸

被上訴人 林筠捷

上二人

訴訟代理人 毛國樑律師

蔡佩嬛律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣新北地方法院108年度原訴字第2號第一審判決提起上訴，本院於114年6月4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：伊前經被上訴人泰慶房屋仲介有限公司（下稱泰慶公司）之不動產經紀人即被上訴人林筠捷居間仲介，於民國101年9月25日與被上訴人林振發簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定以新臺幣（下同）875萬元購買門牌新北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋及坐落基地（下稱系爭房屋）。林振發之代理人黃美珍曾於簽約前保證系爭房屋並非海砂屋，詎系爭房屋之氯離子含量經鑑定結果，高

於國家所定標準值，屬一般俗稱之「海砂屋」，即未具備林振發保證品質；又林振發故意不告知此瑕疵，致伊嗣將系爭房屋出售予他人時受有交易貶值95萬8000元之損害（下稱系爭損害）。另林筠捷於本件仲介過程中，未盡調查及告知義務，顯已違反不動產經紀業管理條例第23條、24條之2等保護不動產交易雙方之法律規定，致伊受有系爭損害，與僱用人泰慶公司對伊應負連帶賠償責任，併需與出賣人林振發對伊所受損害負不真正連帶賠償之責等情。爰依民法第360條、第227條第1項，第184條第1項前段、第2項、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，求為命被上訴人不真正連帶賠償伊95萬8000元，並加計其中87萬5000元部分自起訴狀繕本送達翌日起算、另8萬3000元部分則自民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院上訴聲明(一)原判決關於駁回後開第二、三項之訴部分廢棄。(二)林振發應給付上訴人95萬8000元，及其中87萬5000元自起訴狀繕本送達翌日、另8萬3000元自民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。(三)泰慶公司、林筠捷應連帶給付上訴人95萬8000元，及其中87萬5000元自起訴狀繕本送達翌日、另8萬3000元自民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達翌日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息。(四)前二項給付，如有任一被上訴人為給付，其餘被上訴人就已給付部分，免為給付。

二、被上訴人則以：(一)林振發部分：系爭房屋係於74年9月1日竣工，氯離子含量是否過高需經由檢測始可知悉，顯非一般肉眼可判斷，而伊自取得該屋所有權起至101年9月出售止，從未就該屋氯離子含量作檢測，並於出售該屋之現況說明書中據實告知，自無可能向上訴人保證該屋非海砂屋之情事；(二)泰慶公司及林筠捷部分：林振發既已於該屋現況說明書據實告知，並未就氯離子含量作檢測，且於履約過程中，上訴人

亦未依系爭契約第9條第5項約定付費作檢測，則林筠捷自無從依肉眼判斷得知該屋為海砂屋，更遑論有違反不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2等規定之情事，故上訴人請求伊等連帶賠償其損害，為無理由；各等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

三、查，(一)上訴人前經泰慶公司之不動產經紀人林筠捷居間仲介，於101年9月25日與林振發簽訂系爭契約，約定林振發以875萬元之價格出賣系爭房屋予上訴人，嗣於101年11月20日點交系爭房屋；(二)上訴人復於107年4月間出售系爭房屋，經買方要求進行氯離子含量檢測，發現有氯離子含量過高之情形；(三)系爭房屋經原法院囑託新北市建築師公會鑑定，鑑定結果為：平均氯離子含量 1.450kg/m^3 ，超過國家所定標準值等情，有卷附系爭契約、給付服務費同意書、建築物硬固混凝土氯離子含量測試報告書、房地產標的現況說明書、土地及建物登記謄本、一般委託銷售契約及新北市建築師公會鑑定報告書為憑（見原審卷一第23至37頁、第39頁、第41至43頁、第45頁、第103至109頁、第110至111頁、原審卷二第139頁、外放卷），且為兩造所不爭執（見本院卷第354至355頁），堪信為真實。

四、本件應審究者為(一)上訴人依民法第360條、第227條第1項規定，請求林振發賠償系爭損害，是否有據？(二)上訴人依侵權行為法則、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求泰慶公司、林筠捷連帶賠償系爭損害，是否有據？茲分別論述如下：

(一)、上訴人依民法第360條、第227條第1項規定，請求林振發賠償系爭損害，是否有據？

1.物之瑕疵部分：

(1)、按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同，民法第360條定有明文。準此，買受人如欲

01 依民法第360條請求出賣人負不履行擔保責任之
02 損害賠償責任者，須就買賣標的物缺乏「出賣人
03 保證之品質」或「出賣人故意不告知物之瑕疵」
04 負舉證責任。

05 (2)、經查：

06 ①、建築物混凝土之氯離子含量過高，容易損害鋼
07 筋及混凝土之品質，進而影響結構安全，乃眾
08 所周知之事，是建築物混凝土中氯離子含量如
09 高於國家標準，縱於興建之初無立即之危險，
10 仍會隨時間累積而加劇結構鏽蝕程度，對於居
11 住安全造成威脅，自有減少一般房屋所應具備
12 之通常效用，而認為物之瑕疵；而系爭房屋經
13 新北市建築師公會，檢驗結果認該屋之3處混
14 凝土氯離子含量，平均值高達每立方公尺1.45
15 公斤（見外放之鑑定報告書），系爭房屋之混
16 凝土氯離子含量顯高於經濟部中央標準局所訂
17 之國家標準，為兩造所不爭執（見兩造不爭執
18 事項(三)），即俗稱之「海砂屋」，上訴人執此
19 主張系爭房屋具有海砂屋瑕疵，固屬可採。

20 ②、惟綜覽系爭契約（見原審卷一第25至34頁），
21 並無任何關於保證系爭房屋所使用之混凝土氯
22 離子含量合乎標準之記載；且衡以房屋之氯離
23 子含量是否過高，需經專業機構檢測始可知
24 悉，並非一般肉眼可見，乃眾所周知之事；又
25 佐以林振發自取得系爭房屋所有權起迄至101
26 年9月出售予上訴人止，從未就該屋氯離子含
27 量作檢測，並已於出售該屋之現況說明書據實
28 告知等情（見原審卷一第31頁），堪認林振發
29 無從知悉系爭房屋氯離子含量情形，且其既已
30 據實告知其未曾就該屋為氯離子含量檢測，衡
31 情即無可能向上訴人保證該屋之氯離子含量合

01 乎國家標準，或有故意不告知該屋有氯離子含
02 量過高之瑕疵情事。

03 ③、至上訴人以林振發利用裝潢掩飾系爭房屋之天
04 花板大範圍油漆剝落及牆壁之裂痕為由，主張
05 林振發故意不告知該屋氯離子含量過高之瑕疵
06 云云，固提出房屋照片為證（見原審卷三第24
07 7至254頁）。觀諸該照片雖可見天花板有油漆
08 剝落或牆壁有裂痕，然衡以兩造於買賣當時係
09 屋齡逾27年之老舊房屋，造成此狀態之原因者
10 眾，無法單以此狀態，即逕自推斷為該屋之混
11 凝土氯離子含量過高所導致；況以上訴人於入
12 住前即發現系爭房屋之天花板油漆剝落或牆壁
13 有裂痕之情形，但其未曾向被上訴人反應此
14 節，並要求進行氯離子含量檢測，而係遲至10
15 7年4月擬出售該屋時，經買方要求，始進行氯
16 離子含量檢測，而於該時發現有氯離子含量過
17 高之情形（見本院卷第403至404頁、兩造不爭
18 執事項(二)），可見上訴人對於前開油漆剝落、
19 牆壁裂痕等現象，未曾懷疑係氯離子含量過高
20 所致，更可徵房屋之氯離子含量是否過高，需
21 經由檢測始可知悉，無從依肉眼判斷。是以，
22 上訴人主張林振發以裝潢掩飾系爭房屋之油漆
23 剝落、牆壁裂痕情形，而有故意不告知系爭房
24 屋有氯離子含量過高瑕疵之情事，並非可採。

25 (3)、依上說明，上訴人並未舉出其他證據，證明林振
26 發有保證系爭房屋無氯離子含量過高之瑕疵或故
27 意不告知該屋有氯離子含量過高之瑕疵，則依民
28 法第360條規定，請求林振發負損害賠償責任云
29 云，即屬無據。

30 2. 不完全給付部分：

31 (1)、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付

者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項固定有明文。惟出賣人構成不完全給付之債務不履行責任者，須其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，始足當之；又給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時，雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院77年度第7次民事庭會議決議、101年度台上字第1898號判決意旨參照）。

(2)、系爭房屋雖有氯離子含量過高之瑕疵，業如前述；然系爭房屋係於74年9月1日竣工，林振發並於74年12月24日取得系爭房屋之所有權，有建物登記謄本可稽（見原審卷一第103頁）；則系爭房屋混凝土氯離子含量過高之瑕疵，係於建造時即已存在，並非發生於系爭契約成立後，且林振發非系爭房屋之建造人，故上開瑕疵並非可歸責於林振發。再者，以林振發於持有系爭房屋期間，未曾作氯離子含量檢測，已於該屋現狀說明書上據實告知，且上訴人於履約期間未依系爭契約第9條第5項約定付費作檢測，業如前述；且兩造不爭執上訴人與林振發同意依照系爭房屋現況交屋（見本院卷第175頁）等節以觀，上訴人與林振發就系爭房屋既已約定包括混凝土建材品質在內之現狀交付，則林振發依系爭房屋現狀交付予上訴人，堪認已依債務本旨為給付，難謂有可歸責於林振發致給付不完全情事。

(3)、是以，上訴人以系爭房屋事後經檢測結果，其氯離子含量高於國家標準，屬俗稱之「海砂屋」為由，主張依民法第227條第1項規定，請求林振發負不完全給付損害賠償責任云云，亦無可取。

01 (二)、上訴人依侵權行為法則、不動產經紀業管理條例第26條
02 第2項規定，請求泰慶公司、林筠捷連帶賠償系爭損
03 害，是否有據？

04 1.經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
05 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連
06 帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固
07 有明文；惟按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以
08 有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其
09 行為並無故意或過失，即無賠償之可言（最高法院49
10 年度台上字第2323號民事判例意旨參照）。

11 2.經查：

12 (1)、按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明
13 書向委託交易之相對人解說，不動產經紀業管理
14 條例第23條第1項定有明文。承前所陳，系爭房
15 屋之出賣人林振發於現況說明書中，業已告知該
16 屋並未就氯離子含量作檢測，則林筠捷依該說明
17 書向上訴人說明該屋現況，並交由上訴人在其上
18 簽名確認無訛（見原審卷一第31頁），足見林筠
19 捷自無違反不動產經紀業管理條例第23條規定之
20 情事。

21 (2)、上訴人另舉出網路新聞、都市更新事業計畫申
22 請、網路貼文截圖為證（見原審卷三第255至262
23 頁、本院卷第307至313頁），主張林筠捷未盡調
24 查及告知義務，顯有違不動產經紀業管理條例第
25 24條之2規定云云。但查：

26 ①、系爭房屋氯離子含量是否過高乙事，需經由
27 檢測始可得知，並非由肉眼即可判斷，倘上
28 訴人於履約過程中若就該屋是否為海砂屋有
29 疑義時，依系爭契約第9條第5項第2款約
30 定，可自行付費檢測，均如前陳；且參以上
31 訴人既已在系爭契約第9條第5項即標的物檢

01 測約定第2款約定之「甲方確認欄」下簽名
02 並按下指印（見原審卷一第28頁）以觀，益
03 證林筠捷顯已告知上訴人可付費作檢測乙
04 事，自難僅因上訴人未依約自行付費作檢
05 測，即可驟然指林筠捷未盡調查及告知義
06 務。

07 ②、是以，上訴人主張林筠捷未盡調查及告知義
08 務，有違反不動產經紀業管理條例第24條之
09 2規定之情事，並無可取。

10 (3)、綜上說明，林筠捷既無未盡調查及告知義務，致
11 有違反不動產經紀業管理第23條、第24條之2等規
12 定之情事，則上訴人主張林筠捷、泰慶公司應依
13 侵權行為法則、不動產經紀業管理條例第26條第2
14 項之規定，連帶賠償伊系爭損害云云，於法無
15 據，為無理由。

16 五、從而，上訴人依民法第360條、第227條第1項、第184條第1
17 項前段、第2項、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第
18 2項等規定，請求被上訴人不真正連帶給付上訴人95萬8000
19 元，及其中87萬5000元自起訴狀繕本送達翌日起算、另8萬3
20 000元自民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達翌日起算法定遲
21 延利息之判決，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴
22 人敗訴判決，於法核無違誤，上訴人仍執前詞指謫原判決此
23 部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

29 民事第九庭

30 審判長法 官 楊絮雲

31 法 官 陳賢德

01

法 官 徐雍甯

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

05

書記官 林士麒