

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2199號

原告 林淑媛

訴訟代理人 鄭克盛律師

陳啟弘律師

被告 展橋不動產經紀有限公司

法定代理人 蘇義銘

被告 黎心好

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年5月4日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告透過被告展橋不動產經紀有限公司（下稱展橋公司）及其僱用之不動產經紀人即被告黎心好於民國111年3月18日以新臺幣（下同）525萬元向訴外人廖輝才購買坐落桃園市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下稱系爭土地）及桃園市○○區○○○○街00號4樓及13號4樓之房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動產），廖輝才於展橋公司所製作之「住商不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」（下稱系爭說明書）中，表明系爭房屋無鋼筋裸露之瑕疵，惟原告拆除系爭房屋天花板後，發現系爭房屋頂板處有大面積混凝土剝落、鋼筋嚴重外露鏽蝕之重大瑕疵，經鄰居告知系爭房屋所在建物整棟皆為海砂屋。展橋公司及黎心好作為仲介，並受有服務費報酬，黎心好竟疏未注意廖輝才於系爭說明書內有不實記載，未為必要之調查，亦未向原告為任何告知或提醒，違反善良管理人之注意義務，致原告因而買受系爭房屋，受有系爭房屋維修費用560,950

01 元之損失，黎心好自應對原告負侵權行為損害賠償責任；另
02 展橋公司為黎心好之雇主，依法應與黎心好連帶負賠償責
03 任，原告於本件訴訟僅就上開損害其中之15萬元對被告為一
04 部請求，爰依民法第184條第1項前段、第188條第1項、第56
05 7條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，提起
06 本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告15萬元及自
07 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
08 利息。(二)願供擔保准宣告假執行。

09 二、被告則以：黎心好僅為經紀人員，無拆除系爭房屋天花板權
10 利，自無法對天花板遮蔽之房屋頂板為調查，黎心好無故意
11 或過失致原告受有損害；又展橋公司於銷售系爭房屋所在建
12 物之經驗中得悉該社區房屋有氯離子含量偏高情形，因此認
13 定系爭房屋也有相同問題，已告知原告之代理人田莉苹，原
14 告請求被告連帶賠償15萬元，為無理由等語，資為抗辯。並
15 聲明：(一)原告之訴駁回，(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
16 告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告經展橋公司經紀人即黎心好仲介向廖輝才購買系爭不動
19 產，廖輝才於系爭說明書上就「建物瑕疵情形」之「是否有
20 施作過混凝土中水溶性氯離子含量（海砂屋）檢測」、「本
21 標的房屋鋼筋是否裸露」均勻選「否」，原告於取得系爭房
22 屋後，經拆除天花板發現系爭房屋鋼筋裸露，系爭房屋有氯
23 離子含量偏高之瑕疵等情，業據提出不動產買賣契約書、系
24 爭說明書、系爭房屋拆除原裝潢後之照片等件為證（本院卷
25 第31至49頁），被告對此亦不爭執，故原告上揭主張之事
26 實，堪信屬實。

27 (二)原告請求被告連帶賠償15萬元，為無理由：

28 1.原告雖主張黎心好疏未注意廖輝才於系爭說明書內有不實記
29 載，未為必要之調查，亦未向原告為任何告知或提醒，致原
30 告買受系爭房屋，而有過失等語，然觀之被告提出之系爭房
31 屋內部照片（本院卷第217、219頁），系爭房屋出售前已為

簡易裝潢，樓板、牆壁、地板均為裝潢所包覆，天花板亦無任何檢修孔得以查看內部情形，參以原告乃於拆除天花板後始得悉鋼筋外露之情形，且系爭說明書記載系爭房屋未曾為氯離子含量檢測，業如前述，黎心好自無從以拆除天花板或其他檢驗方式以為調查，原告主張黎心好違反善良管理人注意義務，自屬無據。更遑論依展橋公司提出之買方同意聲明書（下稱系爭同意書）記載：「仲介方有告知買方（甲方）目前本社區，因為是老舊公寓、大部分公寓以目前氯離子標準（海砂）含量皆是超過正常標準含量，目前賣方（乙方）不驗氯離子，如成交（買、賣雙方簽訂買賣契約）日後有氯離子含量超過正常標準含量由買方（甲方）自行負責」、「仲介公司已善盡告知買方（甲方）有關同意書內容，且買方（甲方）已充分了解本同意書內容無訛」、「買方（甲方）簽訂同意書後，買方（甲方）不得再向賣方（乙方）及仲介公司提出刑事、民事告訴、請求及要求賠償及任何異議」等語，並由廖輝才及田莉苹代理原告簽名於其上（本院卷第215頁），足認被告就系爭房屋氯離子含量可能超過標準乙事，已善盡告知義務，原告主張被告應連帶負侵權行為損害賠償，即無可採。

2.按表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以不知事情，非由表意人自己過失者為限，民法第88條第1項定有明文。原告雖稱：被告未曾向田莉苹告知系爭同意書之內容，且田莉苹年事已高，僅知係代理原告購買系爭房屋，不知悉系爭同意書將生免責或放棄究責之法律效果，田莉苹已於112年3月17日以存證信函撤銷系爭同意書之意思表示云云，然原告既委託田莉苹代理簽約，顯見田莉苹有一定之辨別事理能力，否則如何代理原告簽署高達百萬元之買賣契約，參以田莉苹為國中畢業，非目不識丁之人，有其個人戶籍資料可參（個資卷），系爭同意書僅有1頁，權利義務關係清楚非繁瑣，原告主張田莉苹不知悉簽署系爭同意書之法律效果，已難採信。又縱認原告前開主

01 張屬實，田莉苹於簽署系爭同意書前，本可先向原告確認後
02 再行決定是否簽署，卻捨此不為，核屬田莉苹本身之過失，
03 依民法88條第1項但書規定，其自不得撤銷系爭同意書之意
04 思表示。原告主張代理人田莉苹之意思表示業經撤銷，系爭
05 同意書對其不生效力等語，亦無可採。

06 四、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項前段、第188條第1
07 項、第567條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項
08 規，訴請被告應連帶賠償15萬元及法定利息，並非有據，本
09 院不能准許，依法應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
10 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

11 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
12 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 112 年 5 月 16 日
15 民事第一庭 法 官 呂如琦

16 正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
20 書記官 楊晟佑