

最高法院民事判決

110年度台上字第2122號

上訴人 廣豐實業股份有限公司

法定代理人 邱文達

訴訟代理人 陳志雄律師

被上訴人 香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司

法定代理人 顏炳立

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年11月18日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第346號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國106年8月間以高額報酬，委任被上訴人處理臺北市○○區○○路0段000號13樓、000之1號13樓建物、車位及其基地（下稱系爭不動產）之標售事宜，其間亦有居間仲介關係。被上訴人本於不動產仲介經紀業之專業知識經驗，負有調取建物竣工圖以確認系爭不動產現況，並協助伊完成買賣及點交之義務。乃其於標售前，未盡善良管理人之注意義務，未確實查明系爭不動產上之游泳池（下稱系爭游泳池）係明顯異常之違建，予伊必要之諮詢協助，致伊未發現該違建瑕疵，即簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），出售予得標之訴外人丁健益，嗣遭解除契約及求償新臺幣（下同）5,285萬2,500元而受損害，被上訴人已違反契約主給付或附隨義務、不動產經紀業管理條例第24條、第24條之2第4款所定義務等情。爰依同條例第26條第1項（原判決誤載條號）、民法第227條第1項、第544條、第220條之規定，一部求為命被上訴人給付1,000萬元本息之判決。

被上訴人則以：伊僅為受任處理標售系爭不動產之顧問，並非系爭買賣契約之仲介或經紀人，故無不動產經紀業管理條例之適用。況上訴人於86年間買入系爭不動產時，即存在系爭游泳池，其於系爭買賣契約後附不動產說明書（六）4.「有無違建或禁建情

事」欄位勾選「無」（下稱系爭說明書勾選無違建），且未委任或授權伊調取建物竣工圖或查明系爭不動產上有無違建，伊處理標售事務，並未違反善良管理人之注意義務。又上訴人給付丁健益補償金，與系爭不動產有無違建無關等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上訴人於106年8月間口頭委託被上訴人標售系爭不動產，依其同年11月7日函文、兩造職員間LINE對話截圖觀之，其間僅成立委任契約，並無居間契約。被上訴人既非系爭買賣契約之經紀人，亦非執行仲介業務，即無依不動產經紀業管理條例第24條、第24條之2第4款規定，負有查明系爭不動產上有無違建之義務。而被上訴人於標售前，已本於忠實義務及誠信原則，提出代上訴人刊登廣告、提供標售建議、派員至現場履勘、代上訴人委任戴德梁行不動產估價師事務所就系爭不動產為估價報告（下稱系爭估價報告）、辦理標售事宜、擬定系爭買賣契約等勞務，並無未盡善良管理人之注意義務。至未經兩造用印之不動產顧問委託合約書稿件（下稱系爭合約稿），係上訴人於簽訂系爭買賣契約後之106年11月2日始寄交被上訴人，且上訴人未證明被上訴人官網之「顧問服務」說明為兩造合意範疇；另觀系爭合約稿第4條、第5條約定及上開說明內容，均未明定被上訴人應調取建物竣工圖，或有查明系爭不動產上有無違建之義務，難認兩造有此約定。況被上訴人已派員入內履勘，查明系爭不動產現況，並提出不動產說明書請求上訴人確認有無違建並用印，促請上訴人注意，倘上訴人有所疑義，自得請求被上訴人協助查明，乃上訴人逕在系爭說明書勾選無違建，復向被上訴人表示系爭不動產內部裝潢設計「不涉及二工或違建」，難謂被上訴人未主動協助，係違反附隨義務；參以上訴人於86年間購入系爭不動產時，即存在系爭游泳池，並自承不知為違建等情，顯見其主觀上確信系爭不動產上並無違建，應無特別約定被上訴人須調取建物竣工圖，或查明系爭不動產上有無違建之可能，被上訴人即無未盡善良管理人之注意義務。是上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條、第220條之規定，一部請求被上訴人給付1,000萬元本息，為

01 無理由等詞，為其判斷之基礎。
02 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務
03 為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受
04 任人因處理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之
05 責。民法第535條、第544條分別定有明文。所謂善良管理人之注
06 意，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
07 具有之注意。查上訴人於86年間購入系爭不動產時，即存在系爭
08 游泳池，並不知係違建；其於106年8月間口頭委託被上訴人標售
09 系爭不動產，其間成立委任契約；被上訴人於標售前，為查明系
10 爭不動產現況，已派員至現場入內履勘等情，為原審認定之事實
11 。而被上訴人之營業項目有不動產仲介經紀業，其受任標售系爭
12 不動產之報酬為300萬元，復不爭執兩造間口頭委任契約之內容
13 如系爭合約稿所示（見一審卷139頁，原審卷304、368、371頁）
14 ，依交易上一般觀念，被上訴人就系爭不動產之標售事務，具有
15 相當專業知識經驗，自應以善良管理人之注意，本於忠實義務及
16 誠信原則，處理系爭合約稿所定工作內容，即以專業素養提供上
17 訴人諮詢不動產顧問服務、相關建議、協助上訴人與交易相對人
18 簽署不動產買賣契約及後續產權移轉點交等事務（見原審卷137
19 、138頁）。惟依卷附勘查日期108年3月7日不動產估價報告書所
20 載，一般市場上流通之不動產，其上游泳池多規劃為社區內之公
21 共設施，置於地下室、一樓或空地上，系爭游泳池設在頂樓室內
22 ，長約12.61公尺、寬約7.1公尺，面積約89.53平方公尺，14樓
23 為游泳池平面，13樓為游泳池體及其他濾水及加熱機房，實屬特
24 殊設計等情（見原審卷206、263頁）；及證人李育銘（被上訴人
25 投資部資深經理，從事仲介業務）結稱：伊係本件承辦人，負責
26 帶人去現場看屋2、3次，伊與林黛芬（上訴人職員）於開標前，
27 有向管委會申請平面圖即結構圖，但看不出有無游泳池等語（見
28 一審卷286、288頁）之間接事實及證據，是否不足以推認系爭游
29 泳池為系爭不動產之異常設施？以被上訴人之專業素養，就系爭
30 游泳池是否屬室內合法建築，能否謂毫無疑慮，而不須建議上訴
31 人申請建物竣工圖加以查明確認？又原審既認被上訴人於標售前

01 為查明系爭不動產現況，已代上訴人委任戴德梁行不動產估價
02 師事務所為系爭估價報告；然觀之系爭估價報告，就系爭游泳池
03 未置一詞（見原審卷143至146頁），被上訴人竟未察覺有異，能
04 否謂已本於忠實義務及誠信原則履行受任事務？均非無疑。再稽
05 諸被上訴人擬定之系爭買賣契約第6條第2項記載，上訴人於簽約
06 前應將包含建物竣工圖等買賣標的相關資料揭露予丁健益知悉參
07 考（見一審卷35頁）；佐以李育銘證述：丁健益於投標前，即反
08 應要申請竣工圖（見一審卷287頁），及證人林黛芬所述：被上
09 訴人於106年10月6日第2次標售後，要求伊協助出具授權書向建
10 管處調閱不動產相關圖面，丁健益於106年10月30日（簽約後）
11 收到竣工圖，發現與現實狀況有差異，伊始知有違建（見一審卷
12 276頁）各等語，似見被上訴人知悉簽訂系爭買賣契約前，應備
13 妥建物竣工圖供買方查核，且系爭不動產有無違建，經由建物竣
14 工圖比對現況即明。倘屬實在，則上訴人屢主張被上訴人本於專
15 業知識經驗，應建議或協助其調取建物竣工圖，卻未為之，致未
16 察覺系爭游泳池屬違建，已未盡善良管理人之注意義務等語，是
17 否全無足取？被上訴人能否以上訴人誤認系爭不動產上無違建，
18 即免除其建議及協助調取建物竣工圖之義務？均非無再加研求之
19 必要。以上各節，攸關上訴人能否請求被上訴人賠償損害之判斷
20 ，自屬重要之攻擊方法。乃原審未詳查細究，徒以上訴人主觀上
21 確信系爭不動產上無違建，應無特別約定被上訴人須調取建物竣
22 工圖，或查明其上有無違建之可能，遽認被上訴人並無未盡善良
23 管理人之注意義務，所為不利上訴人之判決，自有理由不備之違
24 誤，亦有悖於經驗、論理及證據法則。上訴論旨，指摘原判決不
25 當，求予廢棄，非無理由。末查，上訴人於第一審似無依不動產
26 經紀業管理條例第26條第1項、民法第227條第1項之規定併為請
27 求，是否於原審為訴之追加，自待釐清。另原判決就上訴人依民
28 法第227條第1項規定之請求，漏未加以論斷。又果被上訴人有未
29 盡善良管理人注意義務之情事，則其抗辯上訴人給付丁健益之補
30 償金，無關係爭不動產有無違建一節，即應一併加以斟酌。案經
31 發回，宜注意及之。

01 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
02 478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日

04 最高法院民事第三庭

05 審判長法官 沈 方 維

06 法官 鍾 任 賜

07 法官 陳 麗 芬

08 法官 吳 美 蒼

09 法官 張 競 文

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官

12 中 華 民 國 110 年 9 月 13 日