

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第345號

上訴人 吳婉瑜

訴訟代理人 溫令行律師

被上訴人 廖淑娟

師大不動產仲介經紀有限公司

兼上一人

法定代理人 陳建樺

共同

訴訟代理人 林福地律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年1月9日臺灣新北地方法院106年度訴字第354號判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於108年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於駁回上訴人後開第二項至第四項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人廖淑娟應給付上訴人新臺幣壹佰萬元，及自民國一百零六年十二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人師大不動產仲介經紀有限公司與陳建樺應連帶給付上訴人新臺幣壹佰萬元，及自民國一百零六年十二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二項所命被上訴人廖淑娟給付部分，與第三項命被上訴人師大不動產仲介經紀有限公司與陳建樺連帶給付部分，如其中一人已為給付，另一人於給付範圍內同免其責任。

第一審及第二審（含追加之訴部分）訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第

446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關連性，而就原請求所主張之事實及證據資料，與追加之訴得加以利用，且無害於他造程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。上訴人於原審依民法第359條、第179條、第227條第1項、第2項、第224條規定，及不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）第5條第6項、第7條第6項約定，請求被上訴人廖淑娟（下逕稱其名）賠償新臺幣（下同）250萬元本息；另依民法第227條第1項、第2項、不動產經紀業管理條例（下稱經紀條例）第26條第1項、第2項、消費者保護法第7條第3項、第51條規定，請求被上訴人師大不動產仲介經紀有限公司（下稱師大公司）、陳建樺（下逕稱其名，與廖淑娟、師大公司合稱被上訴人）連帶賠償250萬元本息。上訴人於本院審理中就陳建樺部分追加依公司法第23條第2項規定為請求（見本院卷330頁）。上訴人追加部分，固為被上訴人所不同意，然核上訴人追加之訴與原訴請求之基礎事實同一，均源於兩造間就買賣坐落新北市○○區○○段○○○○○○號土地上、同段2656號建物（門牌號碼新北市○○區○○路○○○號5樓之2房屋，下稱系爭房屋）及增建部分之法律關係所生請求，並得援用原訴請求所主張之事實及證據資料，且無害被上訴人程序權之保障，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國102年間透過師大公司仲介人員高鴻倫介紹，與師大公司仲介周宜暘所代表之廖淑娟認識，於102年8月10日與廖淑娟簽立系爭買賣契約，由伊以1,240萬元向廖淑娟買受系爭房屋及增建部分。詎伊於102年11月間收到署名為「乾坤大廈管理委員會」之來函，表示伊為乾坤大廈之區分所有權人，不得使用增建套房位置，廖淑娟即於102年12月25日出具保證書（下稱系爭保證書），擔保系爭房屋及增建部分經易速家社區所有住戶與該大樓管理委員會（

下稱管委會)認可，伊有使用權利等語。嗣因同棟住戶調閱使用執照圖，始發現易速家社區與乾坤大廈屬同一大樓(下稱系爭大樓)，易速家社區無法成立獨立管委會，且系爭房屋增建如附圖所示A部分(下稱增建A部分)，坐落系爭大樓天井位置，係經過切結不得使用之範圍，系爭房屋增建如附圖所示B部分(下稱增建B部分，與增建A部分合稱系爭增建部分)，坐落乾坤大廈與易速家社區間連通走廊位置，均非僅供易速家社區21戶使用，無法透過易速家社區21戶同意成為伊約定專用範圍，廖淑娟及周宜暘未於系爭房屋之標的物現況說明書(下稱系爭現況說明書)中告知，致伊無法使用系爭增建部分，使系爭房屋受有價格減損69萬6,002元、拆除違建損失裝潢及衛浴設備費用29萬6,554元，以及支出拆除費用及重建費用13萬5,920元等損害(下稱系爭損害)，系爭大樓3、4、6樓之原所有權人亦經本院106年度重訴字第877號判決應賠償損害確定。師大公司仲介周宜暘為廖淑娟之履行輔助人，依民法第224條規定，廖淑娟應就周宜暘之故意或過失行為，負同一責任。系爭房屋及系爭增建部分存有瑕疵，且為給付不能，伊得向廖淑娟請求損害賠償。師大公司為不動產經紀業者，對系爭增建部分無從約定專用，亦不可能成立分管協議知之甚明，卻未誠實告知，違反經紀條例之資訊查核及告知義務；陳建樺為師大公司負責人，依公司法第23條第2項規定，應與師大公司負連帶賠償責任等語。

二、廖淑娟則以：系爭現況說明書所附售屋資料表、建物外觀及環境資料所附格局圖，已明確標明其中一間套房為違建，且所附標的物現況使用情形說明書第1點及房地產標的現況說明書，均已表明系爭房屋有違建，伊不擔保日後有被拆除之虞或其他危險。且依系爭買賣契約第1條第1項約定，上訴人知悉該違建部分權利之限制及有被拆除之風險，第14條亦約定兩造同意以固定物現況交屋，故伊不負瑕疵擔保責任。上訴人未證明伊曾接獲系爭房屋及系爭增建部分使用限制之通

01 知。伊否認增建A部分係經過切結不得使用之範圍，且在伊
02 於102年7月26日取得系爭房屋所有權前已存在，上訴人未證
03 明伊於簽訂系爭買賣契約時知悉上情而未告知。縱認伊應負
04 瑕疵擔保責任，上訴人於102年12月25日前已委由高鴻倫通
05 知伊系爭增建部分有瑕疵存在，上訴人遲至105年7月11日始
06 請求減少價金，亦罹於時效等語，資為抗辯。

07 三、師大公司及陳建樺則以：系爭買賣契約第7條第6項及系爭現
08 況說明書第10項，明文約定系爭房屋有違建及遭拆除風險，
09 上訴人已知增建A部分為違建，亦知悉有隨時遭拆除風險。
10 且系爭買賣契約以交屋前後作為風險承擔區隔之時間點，交
11 屋後被通知者，拆除風險由上訴人承擔，不得向賣方為任何
12 請求或主張。上訴人於系爭房屋交屋後之102年11月22日接
13 獲乾坤大廈管委會通知，拆除風險應由上訴人承擔。況上訴
14 人收到上開通知後，迄今已3年多，乾坤大廈管委會對上訴
15 人並無任何要求或主張，增建部分未發生無法使用之情形。
16 又增建B部分為134號5樓、5樓之1及5樓之2所有權人共有，
17 僅須上訴人與同樓層其餘2住戶約定分管使用即可。另系爭
18 大樓於67年8月15日建築完成，建商已將134、136號3至6樓
19 建物連通走廊以大門封閉，故乾坤大廈與易速家社區互不往
20 來，且現況已分別成立管委會運作，實際負責執行管理各該
21 社區之事務。另陳建樺並無公司法第8條所定公司負責人之
22 侵權行為，自無公司法第23條第2項規定之適用等語，資為
23 抗辯。

24 四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，且
25 追加公司法第23條第2項為請求，並聲明：(一)原判決關於駁
26 回上訴人後開之訴部分廢棄。(二)廖淑娟應給付上訴人100萬
27 元，暨自106年12月25日民事撤回暨準備書四狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)陳建樺及
29 師大公司應連帶給付上訴人100萬元，暨自106年12月25日民
30 事撤回暨準備書四狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
31 分之5計算之利息。(四)前(二)、(三)項被上訴人其中一人給付，

其他被上訴人於給付範圍內同免責任（上訴人對於原審判決駁回其逾上開請求部分，未據聲明不服而告確定，已非本院審理範圍，下不贅述）。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

五、兩造不爭執事項（見本院卷227、228頁，並因論述為部分文字增刪）：

(一)上訴人與廖淑娟於102年8月10日簽立系爭買賣契約，以價金1,240萬元買受系爭房屋，上訴人與廖淑娟並同時簽署系爭現況說明書、買賣價金履約保證申請書、成交行情分析報表，廖淑娟於同日出具奢侈稅證明書。

(二)廖淑娟於102年8月8日填表之系爭現況說明書上簽章，上訴人與廖淑娟則於102年8月8日不動產說明書上簽章。

(三)師大公司為提供不動產仲介經紀之企業經營者。

(四)上訴人及廖淑娟均與師大公司成立居間法律關係，上訴人給付20萬元仲介報酬予師大公司，廖淑娟則給付27萬元仲介報酬予師大公司。

(五)上訴人已將系爭買賣契約所有價金給付完畢，廖淑娟於102年8月26日將系爭房屋移轉登記予上訴人，並於102年9月15日點交系爭房屋予上訴人。

(六)原審委託誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所（下稱誠正估價師事務所）作成之不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定結論為：「系爭房屋同層之其他房屋曾經發生火災」及「系爭房屋所在大樓成立之易速家社區管委會未能合法設立」均無證據說明造成系爭房屋之價格減損。

(七)系爭鑑定報告伍、價格結論四、價格減損結論認定：「如天井、連通走廊區域增建部分未有約定專用權，則系爭房屋（含增建部分）之價格減損為69萬6,002元」、「拆除違建部分所損失之裝潢費用及衛浴設備費用共計29萬6,554元」、「拆除支出費用及復原重建費用為13萬5,920元。」

(八)師大公司告知上訴人增建A、B部分之天井及連通走廊具有分管協議，由廖淑娟專用。

01 (九)原審卷32頁之保證書為周宜暘交付予上訴人。

02 六、法院之判斷：

03 (一)上訴人依民法第227條第1項、第2項、第224條規定，請求廖
04 淑娟賠償100萬元，有無理由？

05 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
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於
07 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民
08 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又公寓大廈
09 共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為連通數個專有部
10 分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳者；或約定專
11 用有違法令使用限制之規定者；或其他有固定使用方法，並
12 屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分者，並不得
13 為約定專用部分。公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第7
14 條第2、4、5款定有明文。經查，易速家社區與乾坤大廈屬
15 同棟大樓，有系爭房屋平面圖及竣工圖可稽（見原審卷一33
16 、34頁、本院卷255、257頁），而增建B部分位於易速家社
17 區與乾坤大廈之連通走廊位置，由平面圖亦可查明。且依本
18 院106年度重上字第877號案件所附鑑定報告內容：「變更使
19 用執照圖內之走道（如下圖黃色部分），非僅供21戶住戶使
20 用，而係乾坤大廈與易速家之連通走廊，且不可能僅透過易
21 速家社區21戶住戶同意成為買賣標的房屋所有權人之專用範
22 圍。」等語（見本院卷259頁），可知易速家社區或乾坤大
23 廈均無法透過任何方式將增建B部分約定為專用。又增建A部
24 分位於系爭大樓天井位置，為被上訴人所不爭執（見本院卷
25 264頁）。而天井之功能，依建築技術規則建築設計施工編
26 第四章第八節規定，係為採光、通風之目的；復依內政部70
27 年1月31日台內營字第000886號函：「建築物中央部分緊依
28 鄰地開設天井，其緊依鄰地之開口部分設置穿過結構樑，在
29 結構安全及經濟上確有其必要。又基地之建蔽率及建築物通
30 風採光之要，建築技術規則建築設計施工編第四、八節均有
31 明文規定，是上開開口部分已無計入建築面積之必要。但其

有違反上開規定，擅自加蓋搭建或增加建築面積者，應以實質違建論處，用維公益。」等語（見本院卷343頁），可知在天井搭建或增加建築面積，係違反法令使用限制規定。且天井係為通風採光目的所設置，應屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，依公寓條例第7條第4款、第5款規定，自不得約定專用。準此，無論易速家社區或乾坤大廈，均無從透過任何方式就系爭增建部分達成約定專用，自不可能存在有效之分管協議。是廖淑娟在系爭買賣契約向上訴人所稱之分管協議既不存在，縱經共有人同意，亦屬無效。

2. 廖淑娟雖辯稱：依系爭大樓平面圖及竣工圖所示，易速家社區與乾坤大廈連通走廊標示「136號（即新北市○○區○○路○○○號）封閉部分非歸責於申請人」字樣，足見易速家社區與乾坤大廈之共同走廊已封閉，增建B部分所在位置之連通走廊非屬乾坤大廈共有云云。惟按，連通數個專有部分之走廊或樓梯，不得為約定專用部分，公寓條例第7條第2款規定甚明。系爭公共空間既為通道、樓梯及男女公共廁所等，依上規定，自不得約定為專用。又公寓條例第15條規定，各住戶本有依使用執照所載用途及規約使用專有部分及約定專用部分之義務，不得擅自變更。經查，平面圖係系爭大樓外牆立面變更申請使用執照，136號封閉部分非屬變更使用執照範圍，平面圖所載字樣僅說明136號封閉部分不可歸責於申請人，有平面圖可稽（見原審卷一33頁），可徵上開變更使照案之平面圖，非核准136號封閉部分，且事實上亦不可能以封閉走廊之違建申請變更使用執照，將系爭大樓一分為二，故被上訴人不得以此與使用執照相違之違建，辯稱增建B部分非屬易速家社區及乾坤大廈之連通走廊，而可由易速家社區專用云云。廖淑娟上開所辯，洵無可採。

3. 廖淑娟又抗辯：增建B部分所在走廊為134號5樓、134號5樓之1及134號5樓之2（即系爭房屋）所有權人共有，僅上開3戶約定連通走廊由上訴人分管使用即可，無須易速家社區21戶同意，更無須乾坤大廈社區住戶同意云云，並提出建物登

記第二類謄本為憑（見原審卷一108頁、本院卷277至283頁）。然按，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。公寓條例第9條第1項、第2項本文定有明文。此係規定各區分所有權人對建築物共用部分之使用收益權，及住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。而134號5樓、134號5樓之1及134號5樓之2之建物登記謄本，僅認增建B部分所在走廊登記為竹林路134號5樓、134號5樓之1及134號5樓之2所有權人共有，然公寓條例第7條第2款既規定連通數個專有部分之走廊不得約定專用，且增建B部分所在走廊業經認定為連通乾坤大廈與易速家社區之走廊，則此部分縱為竹林路134號5樓、134號5樓之1及134號5樓之2區分所有權人所共有，然此共有部分依其設置目的及通常使用方法，應為供系爭大樓住戶逃生避難通道之用，依上規定，亦不得約定為專用。廖淑娟所辯，無足可採。

4. 廖淑娟復抗辯：系爭房屋所處大樓乃易速家社區，與乾坤大廈社區為不同之兩個社區，分別設有管委會分開管理，系爭房屋處於易速家社區，非乾坤大廈管委會實質管理之範圍，買受易速家社區之人均須同意易速家社區之分管協議云云，並提出易速家社區分管協議書及附圖資料、社區規約資料節本為據（見原審卷二303至315頁）。惟查，依證人即上訴人之仲介高鴻倫證稱：仲介都知道要賣易速家這一棟的房子都有分管協議，是一邊賣一邊簽分管協議，分管協議是訴外人田希文取得，我們要賣的時候要給買方簽，買方如果不簽就不銷售等語（見原審卷二282頁）；證人即廖淑娟之仲介周宜暘證稱：易速家社區是21戶同時在賣，賣出的戶數不夠，易速家社區管委會也還沒成立，所以易速家社區21戶一定要同意其他住戶使用附圖A、B部分，否則不能買受這21戶其中一戶，系爭房屋在本件買賣時，正在形成分管協議的過程，所以在房地產標的現況說明書上才勾選有管委會統一管理，

但卻沒有寫上管理費，因為當時雖有總幹事管理，但卻無法成立管委會，因為戶數還沒賣夠等語（見原審卷二277頁）；證人即上訴人配偶鍾敏德證稱：上訴人和伊從頭到尾都是跟業務高鴻倫接觸，高鴻倫跟伊等說這整棟房子有21戶，有獨立的管委會等語（見原審卷二133頁）。可知在上訴人與廖淑娟締約過程，系爭現況說明書所載「其他區分所有權人或住戶」，係指易速家社區21戶區分所有權人及住戶，而不及於乾坤大廈。且上訴人與廖淑娟簽訂系爭買賣契約時，易速家社區之管委會尚未成立，就易速家社區住戶同意上訴人使用系爭房屋違建部分之分管協議尚在進行中，自無可能與乾坤大廈區分所有權人成立分管協議。又高鴻倫自承與周宜暘一同交付保證書予上訴人（見本院卷338頁），保證書第1條記載：「乙方（即廖淑娟）願意擔保甲方（即上訴人）於該建物天井區域增建套房之使用權利，為本大樓（易速家）所有住戶與該大樓管委會所認可，本大樓所有21戶住戶與管委會不得侵犯此使用權利。」（見原審卷一32頁），則師大公司仲介周宜暘為廖淑娟之使用人，交付該保證書予上訴人表明已取得增建A、B部分之分管協議可由上訴人專用之行為，為債務不履行甚明。況被上訴人自承：乾坤大廈與易速家社區實際上各自成立管委會各自運作，只是主管機關行政登記部分沒有辦法辦理登記等語（見本院卷332頁）。按公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管委會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，公寓條例第28條第1項定有明文。是以未經主管機關核備認可之管委會組織，即不備同條例為權利義務主體資格，亦不得行使同條例賦予管委會職權行使之資格，自無從召開區分所有權人會議，就系爭房屋違建部分決議成立分管協議或約定專用。廖淑娟所辯，實無可取。

5. 廖淑娟另抗辯：系爭大樓為公寓條例施行前竣工，不適用該

條例，故不適用約定專用云云。惟查，公寓條例第55條第1項規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」公寓條例於84年6月28日公布，系爭大樓雖屬前開公布日前即已取得建造執照及使用執照，不受公寓條例規定之拘束，然仍有修正前民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」之適用，如欲將系爭增建部分約定由系爭房屋區分所有權人專用，應經共有人過半數或其應有部分合計過半數之同意成立分管契約。然系爭房屋位於系爭大樓之易速家社區，未取得系爭大樓過半數共有人同意成立分管契約，縱無公寓條例關於限制約定專用部分之規定，仍屬未依法成立分管契約。被上訴人所辯，顯不可採。

6. 綜上，廖淑娟以「增建A、B部分有分管協議」為系爭買賣契約約定之一部，致上訴人信有分管協議存在而買受系爭房屋，無論該分管協議係未經全體區分所有權人同意而不存在，抑或基於公寓條例第7條第2、4、5款不得約定專用而無效，顯均無從補正而使上訴人取得增建A、B部分之有效、合法專用權，則廖淑娟因誤認其對系爭增建部分有約定專用之分管協議，而使上訴人無法依系爭買賣契約取得系爭增建部分之管理使用，應屬可歸責於廖淑娟之行為所致，且屬無從補正，是上訴人依民法第227條第1項及準用第226條第1項規定，請求廖淑娟負損害賠償責任，即屬有據。至於廖淑娟抗辯上訴人之減少價金請求權依民法第365條第1項規定已罹於時效云云。按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；上開減少價金之請求權，須買受人依民法第356條規定為「通知」後6個月間不行使始歸消滅，而非以買受人「知悉」瑕疵後6個月間不行使，

01 作為其減少價金請求權消滅之要件，此觀同法第359條、第3
02 65條第1項之規定自明（最高法院103年度台上字第196號判
03 決要旨參照）。經查，廖淑娟於當事人訊問程序中陳稱：伊
04 與周宜暘在交屋後沒有接觸，周宜暘在105年3月打電話告知
05 伊要求伊簽同意讓渡書予上訴人，周宜暘沒有告知伊系爭房
06 屋有很多瑕疵，系爭房屋有什麼問題伊都不知道等語（見原
07 審卷二136頁），足認上訴人或周宜暘於系爭房屋交屋後至1
08 05年3月間，均未通知廖淑娟其所主張之上開瑕疵。又上訴
09 人於105年7月11日以永和福和郵局000148號存證信函通知廖
10 淑娟其所主張之上開瑕疵，有存證信函可稽（見原審卷一36
11 至39頁），揆諸前揭說明，自上訴人於105年7月11日通知廖
12 淑娟上開瑕疵時起，算至上訴人於105年8月16日起訴時止，
13 尚未逾民法第365條第1項規定之除斥期間，附此敘明。

14 7.復按系爭房屋買賣有無約定專用權，當然影響系爭房屋價值
15 （最高法院102年度台上字第481號判決意旨參照）。系爭房
16 屋經誠正估價師事務所鑑定結果，上訴人因廖淑娟未履行系
17 爭增建部分有約定專用權所減損之價格為69萬6,002元，且
18 拆除違建部分所損失之裝潢及衛浴設備費用為29萬6,554元
19 ，及支出拆除費用及復原重建費用為13萬5,920元（見不爭
20 執事項(七)）。是上訴人依不完全給付之法律關係，請求廖淑
21 娟賠償其中100萬元（計算式：69萬6,002元＋29萬6,554元
22 ＋13萬5,920元＝112萬8,476元），應屬有據。

23 (二)上訴人以系爭增建部分未約定專用，師大公司未盡告知義務
24 ，致其受有損害，應依經紀條例第26條第2項規定負賠償責
25 任，有無理由？

26 1.按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
27 理業務，經紀條例第4條第5款定有明文。又稱居間者，謂當
28 事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他
29 方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據
30 實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調
31 查之義務，民法第565條、第567條亦規定甚明。又依經紀條

例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1項、第24條第1項規定，經紀房屋仲介之相關人員有向買受人解說買賣標的不動產之義務。仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。而經紀業因經紀人員執行仲介業務之故意或過失，致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，經紀條例第26條第2項亦定有明文。

2. 查師大公司係以不動產仲介經紀為其營業項目之仲介公司，有公司基本資料查詢在卷可稽（見本院卷177頁），其就民法第567條關於訂約事項之規定，應就其所知，據實報告於各當事人，並就關於訂約事項，有調查之義務。又依目前不動產交易常情，仲介公司就不動產交易標的物之調查義務，如不動產本身之產權範圍（主建物坪數、附屬建物坪數、公設、有無增建）、建築型式、日期等，依其專業知識判斷於價值有影響者，均有調查告知買受人之義務，此參諸系爭買賣契約簽訂前，廖淑娟所出具之系爭現況說明書中列有「是否有管委會統一管理及是否有違建」等項記載即明（見原審卷一84頁）。而系爭增建部分，未經乾坤大廈與易速家社區區分所有權人成立公寓大廈管委會達成分管協議及約定專用等節，業如前述，師大公司就此影響房地價值之違建使用權利，未予調查並告知上訴人，有未盡調查義務之疏失，則上訴人依經紀條例第26條第2項規定，請求師大公司就其系爭損害負賠償責任，應屬有據。

- (三) 上訴人依公司法第23條第2項規定，請求陳建樺與師大公司連帶賠償系爭損害100萬元，有無理由？

按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。公司法第23條第2項定有明文。經查，師大公司為仲介公司，以不動產仲

01 介經紀為其營業項目，就仲介買賣不動產標的負有調查及據
02 實報告之義務，已如前述；而陳建樺為師大公司負責人，亦
03 為易速家社區區分所有權人之一，於本院106年度重上字第8
04 77號案件因出售134號4樓之2房地，與訴外人林帝萊所生與
05 本件相同之違建紛爭，經判決須賠償訴外人林帝萊損害（見
06 本院卷137至155頁），堪認其對於系爭房屋違建部分並無有
07 效分管協議及約定專用乙情，應知之甚稔。其既知系爭大樓
08 全體區分所有權人未就系爭增建部分成立分管契約，復知悉
09 易速家社區亦非全部21戶均有簽署分管協議，仍使其仲介人
10 員高鴻倫、周宜暘告知上訴人錯誤資訊，此由高鴻倫證稱：
11 介紹上訴人購買系爭房屋當下，沒有告知上訴人乾坤大廈與
12 系爭房屋之關係，其係銷售易速家社區，沒有必要再講其他
13 等語（見原審卷二130頁），以及周宜暘於107年度偵字第00
14 000號背信案107年5月8日訊問時供稱：陳建樺公司有轉達給
15 我們職員說該建物增建的部分是買方可以使用等語（見本院
16 卷340頁），高鴻倫及周宜暘因而交付保證書予上訴人，擔
17 保上訴人使用系爭增建部分之權利。足認陳建樺就系爭增建
18 部分使用權利受限一節，未盡調查及據實告知之義務，復指
19 示師大公司仲介人員提供錯誤資訊予上訴人，致上訴人基於
20 不實資訊而購買系爭房屋，使師大公司獲取仲介報酬之利益
21 ，自應就上訴人所受系爭損害與師大公司負連帶賠償之責。
22 故陳建樺辯稱其無公司法第8條所定公司負責人之行為，本
23 件無公司法第23條第2項規定之適用云云，無足可採。

24 (四)按數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人
25 各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即
26 同免其責任之債務，為不真正連帶債務。查廖淑娟、師大公
27 司與陳建樺就上訴人前開所受損害100萬元應負之賠償責任
28 ，係本於各別之發生原因，然具有同一目的，各負全部給付
29 之義務，可因債務人中一人為給付，他債務人即同免其責任
30 ，應為不真正連帶債務。

31 七、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項規

01 定，請求廖淑娟給付100萬元，及自106年12月25日民事撤回
02 暨準備書四狀繕本送達翌日即106年12月27日起至清償日止
03 ，按年息5%計算之利息；另依經紀條例第26條第2項規定，
04 及於本院追加依公司法第23條第2項規定，請求師大公司與
05 陳建樺連帶給付100萬元，及自106年12月25日民事撤回暨準
06 備書四狀繕本送達翌日即106年12月27日起至清償日止，按
07 年息5%計算之利息，並與廖淑娟負不真正連帶責任，即前
08 開兩項給付，於廖淑娟或師大公司、陳建樺任一履行時，他
09 方就已給付範圍內免其責任，為有理由，應予准許。原審就
10 上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有未洽，上訴意
11 旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2
12 項至第4項所示。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論
15 駁，併此敘明。

16 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均為有理由，依民事訴訟法
17 第450條、第78條、第85條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 108 年 12 月 3 日
19 民 事 第 三 庭

20 審 判 長 法 官 林 玉 珮
21 法 官 何 君 豪
22 法 官 徐 淑 芬

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 108 年 12 月 3 日
26 書 記 官 魏 汝 萍