

【裁判字號】101,台上,967

【裁判日期】1010628

【裁判案由】請求返還價金（損害賠償）

【裁判全文】

最高法院民事裁定 一〇一年度台上字第九六七號

上訴人 勤實加房屋仲介股份有限公司

法定代理人 林敏弘

訴訟代理人 林佳穎律師

上訴人 溫錦豐

施玫玲

上列二人

訴訟代理人 蔡文彬律師

林明賢律師

上訴人 徐子晶 住台北市大安區○○○路○段192號2樓
之1

訴訟代理人 莊士郎律師

被上訴人 郭羅伊茜 住台北市○○區○○街21號6樓

訴訟代理人 陳清進律師

蔣彥威律師

上列當事人間請求返還價金（損害賠償）事件，上訴人對於中華民國一〇〇年二月一日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第一九二號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

理 由

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第四百六十九條之一規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第四百六十七條、第四百七十條第二項定有明文。而依同法第四百六十八條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第四百六十九條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起上訴，如以同法第四百六十九條所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實。如依同法第四百六十八條規定，以原判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，

其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關判例、解釋字號，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件上訴人對於原判決不利於其部分提起上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使所論斷：依不動產經紀業管理條例第二十二條第一項第五款、第三項、第二十三條第一項、第二十四條第一項規定，上訴人勤實加房屋仲介股份有限公司（下稱勤實加公司）及其所屬經紀人員即上訴人溫錦豐、施玫玲、徐子晶（下稱溫錦豐等三人）負有向被上訴人解說系爭房屋之義務，如有違反上開保護一般消費者之規定致生損害於他人者，應依民法第一百八十四條第二項規定負賠償責任。且民法第五百六十七條，亦規定居間人就訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力等，有調查之義務。而包括系爭房屋在內氬離子含量過高之延壽國宅丙區建物，其公開資訊既非單一旦未經對外揭露之高氬離子含量建物所能比擬，加上勤實加公司前後二次仲介該房屋之買賣，多次帶領第一審共同被告彭瑞梅及被上訴人進出延壽國宅，上訴人不知而未告知被上訴人系爭房屋曾公告為高氬離子含量建物，自可歸責於上訴人。又由勤實加公司提出之定型化約款即購屋承諾書第十二條、不動產買賣契約書第九條第五項第一款所載內容以觀，上訴人對於彭瑞梅提出勤實加公司所提供之九十二年桂田測試報告，不符氬離子含量檢測須就主建物樑、柱、樓板剪力牆等三處採樣之基本原則，應向被上訴人詳加解說及確實報告，以供其決定交屋前是否檢測氬離子含量之參考，卻未善盡該解說及報告之義務，令被上訴人認無再檢測氬離子含量之必要，變更為「不得於本買賣標的物點交前，要求進行氬離子含量檢測」，致其因系爭房屋氬離子含量過高而受有損害，亦可歸責於上訴人。系爭房屋及其坐落基地應有部分之價值，因該房屋氬離子含量過高而減損百分之一九．三一，以買賣價格新台幣（下同）一千二百二十萬元計算，被上訴人所受損害為二百三十五萬五千八百二十元。系爭房屋無從脫離其坐落基地而單獨移轉，故該房地之價值因氬離子含量過高減損之比例，自應連同土地一併計入。被上訴人請求上訴人賠償不履行仲介契約或侵權行為所生之損害，與依買賣契約對彭瑞梅為請求各別，且被上訴人所受損害亦與所有權無關，上訴人以被上訴人對彭瑞梅有返還或減少價金一千二百二十萬元之請求權，並已取得系爭房屋及其坐落基

地應有部分所有權，抗辯被上訴人未受損害，不足採取。被上訴人係因信賴勤實加公司提供之九十二年桂田測試報告，而簽認不須進行氬離子含量檢測，難謂有何過失。從而被上訴人依民法第二百二十七條第一項、第二百二十六條第一項規定，請求勤實加公司應賠償被上訴人二百三十五萬五千八百二十元並加計法定遲延利息；依同法第一百八十四條第二項、第一百八十五條規定，請求溫錦豐等三人應連帶賠償被上訴人上開本息；並依不動產經紀業管理條例第二十六條第二項規定，請求勤實加公司應與溫錦豐等三人負連帶賠償責任，洵屬有據，應予准許等情，指摘其為不當，並就原審所為論斷，泛言其未論斷或論斷矛盾、違法，而非表明該部分判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，亦未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。未查原判決主文欄第一項未諭知溫錦豐等三人應負連帶責任，以及據上論結欄引用民事訴訟法第七十九條但書，係屬漏載或誤載，依法應由原審裁定更正之，併此敘明。

據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十四條第一項、第九十五條、第八十五條第二項，裁定如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 六 月 二十八 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 陳 淑 敏

法官 簡 清 忠

法官 王 仁 貴

法官 鄭 傑 夫

法官 吳 麗 女

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 七 月 十 日

v