

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第313號

01  
02  
03 原 告 曾吉生  
04 訴訟代理人 吳明益律師  
05 複 代理人 彭鈞律師  
06 被 告 合一國際不動產有限公司

07 0000000000000000  
08 法定代理人 黃秀香  
09 訴訟代理人 張照堂律師  
10 被 告 彭穎蓁即彭苡真

11 0000000000000000  
12 陳志泰

13 上三人共同  
14 訴訟代理人 李文平律師

15 上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年12月3  
16 日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴駁回。  
19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 一、原告主張：原告於民國112年12月18日向被告陳志泰買受花  
22 蓮縣○○段000地號土地（權利範圍10000分之128、10000  
23 分之24）及其上同段902建號建物（權利範圍全部）、同段1  
24 161、627建號建物（權利範圍均為10000分之53，與上揭不  
25 動產下合稱系爭房屋），兩造約定價金為新臺幣（下同）9,  
26 300,000元，且該買賣標的物包含具獨立使用權之機車車位  
27 （下稱獨立車位），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契  
28 約）。而被告彭穎蓁即彭苡真（下稱彭穎蓁）為被告合一國  
29 際不動產有限公司（下稱合一公司）之業務，協助陳志泰處  
30 理系爭契約相關事宜。詎原告於買受系爭房屋後，發現該屋  
31 並無獨立車位，始知陳志泰及彭穎蓁於簽立系爭契約前均明

01 知系爭房屋無獨立車位，陳志泰竟透過彭穎蓁故意向原告謊  
02 稱該屋有獨立車位，彭穎蓁更在不動產調查說明書中填載系  
03 爭房屋「附車位」，使原告將系爭房屋之價金自9,000,000  
04 元抬高至9,300,000元，而簽立系爭契約，且於113年2月5日  
05 支付代書費38,000元及仲介服務費93,000元。陳志泰自應就  
06 系爭房屋無獨立車位之情形負物之瑕疵擔保責任或不完全給  
07 付責任，又彭穎蓁未正確告知系爭房屋有無獨立車位，其應  
08 賠償原告因此所受之代書費及仲介費損害，而合一公司作為  
09 經紀業，應與其經紀人員彭穎蓁負連帶損害賠償責任。爰對  
10 陳志泰依民法第359條、第227條第1項規定，對彭穎蓁依不  
11 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，對合一公司依民法  
12 第544條、第227條第1項、消費者保護法第7條第3項、不動  
13 產經紀業管理條例第26條第2項規定，提起本件訴訟等語，  
14 並聲明：(一)陳志泰應給付原告300,000元，及自起訴狀繕本  
15 送達翌日起至清償日止，按法定利率計算之利息。(二)彭穎  
16 蓁、合一公司應連帶給付原告131,000元，及自起訴狀繕本  
17 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。其中  
18 被告任一人如為給付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付  
19 義務。

20 二、被告則均以：於系爭房屋買賣過程中，陳志泰及彭穎蓁以現  
21 況說明書告知原告系爭房屋無車位，並未曾擔保原告該屋有  
22 獨立車位。且於系爭契約簽立時，訴外人即地政士張宴綾因  
23 見買賣標的中尚有花蓮縣○○市○○段0000○號建物（應有  
24 部分：10000分之53，下稱1161建物），其謄本記載主要用  
25 途為機車停車場，便提醒兩造應釐清停車位事宜，此前陳志  
26 泰及彭穎蓁並不知系爭房屋有無車位存在，當無從向原告保  
27 證系爭房屋有獨立車位，或以此向原告要求抬價等語，資為  
28 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（見訴字卷第291頁）：

30 (一)原告於112年12月18日以9,300,000元價金向陳志泰買受系爭  
31 房屋，並簽立如訴字卷第29至37頁所示之不動產買賣契約

01 書。

02 (二)上揭不動產買賣契約書所附如訴字卷第37頁所示之標的物現  
03 況說明書中，關於「5. 是否有停車位併同出售」之欄位經勾  
04 選「否」。

05 (三)本件買賣事宜，陳志泰係由合一公司協助辦理，彭穎蓁則為  
06 合一公司之業務。

#### 07 四、得心證之理由

08 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
09 民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張系爭契約之買  
10 賣標的包含獨立車位等情，為被告所爭執，並以前詞置辯，  
11 是本件應由原告就其主張之上情負舉證之責。

12 (二)查系爭契約之買賣標的包含1161建物，且該契約所附標的物  
13 現況說明書中，關於「5. 是否有停車位併同出售」之欄位經  
14 勾選「否」等情，有系爭契約在卷可稽（見訴字卷第29、37  
15 頁），且為兩造所不爭執。堪認系爭契約之買賣標的雖包含  
16 機車停車場空間，惟原告所買受者僅為該空間之應有部分，  
17 並不包含獨立車位。

18 (三)證人即處理系爭契約簽約、過戶相關事宜之地政士張宴綾於  
19 本院審理中證稱：原告與陳志泰是分開簽系爭契約的，其先  
20 去花蓮永慶店面讓原告簽約，之後再到板橋車站讓陳志泰簽  
21 約；簽約過程兩人都沒有碰面，原告簽約時有買、賣兩方仲  
22 介在場，陳志泰簽約時只有他一個人；在花蓮永慶店面寫買  
23 賣契約書標的表格欄位時，其發現有3張權狀，裡面有一張  
24 是停車位，寫到1161建物用途是機車停車場時，其就向買賣  
25 雙方建議去現場了解以釐清使用狀況，雙方有回應說好，會  
26 再去詢問並了解狀況，就繼續寫契約，原告簽完名就離開  
27 了；簽約過程中，其沒有聽到買賣雙方是否有說明機車位是  
28 什麼機車位、在哪裡等資訊，原告在簽署之前也沒有提到車  
29 位問題等語（見訴字卷第329至332頁）。可認原告於簽立系  
30 爭契約時，並未主動提及獨立車位之問題，且經張宴綾點出  
31 買賣標的包含機車停車場後，原告、其仲介、陳志泰之仲介

01 尚向張宴綾表示會再了解之語；倘系爭契約之標的確有包含  
02 獨立車位，當屬契約重要之點，而應於契約中載明，或至少  
03 於簽約過程中經買賣雙方言明，然原告並未於簽約過程中提  
04 及車位問題，已與常情有違，況張宴綾尚主動提醒買賣雙方  
05 應釐清停車場狀況，原告仍未有與其所買受者應係獨立車位  
06 等相關表示，則系爭契約之買賣標的是否包含獨立車位，已  
07 屬有疑。

08 (四)且參證人即原告之仲介陳心慧於本院審理時證稱：其於簽約  
09 前有帶原告實際去過現場至少2次，去看現場時其與原告都  
10 還不知道有車位，因此原告在現場均無提及車位相關問題；  
11 其帶原告看屋後，原告即出價每坪200,000元，系爭房屋總  
12 坪數為45坪，因此總價為9,000,000元，但這個價錢與底價  
13 差太多，後來其檢視權狀發現應該是因為有一個1坪多的車  
14 位，才會出現價差，因此建議原告提高價錢才能夠買到，原  
15 告便是最後拉價階段就該車位之坪數加價，提出46坪之總價  
16 9,300,000元，但此價格還是離底價有距離，所以就閒置  
17 著，後來彭穎蓁告知9,300,000元可以成交，過一段時間才  
18 成交並簽約；簽約當時原告有問車位在哪裡，地政士也有  
19 問，彭穎蓁說簽完約會把車位找出來，但到最後沒有得到彭  
20 穎蓁回覆，後來是由其自己去找出大概位置，發現是在地下  
21 室空間，聯絡管委會後得知是輪流使用並且要繳費之車位等  
22 語（見訴字卷第323至325頁）。堪認原告於出價9,000,000  
23 元欲購買系爭房屋時，並不知系爭房屋有無停車位，嗣透過  
24 李心慧得知買賣標的中包含一「坪數為1坪多之車位」，為  
25 求成交，就該「車位之坪數」加價至9,300,000元，方與陳  
26 志泰達成買賣合意；惟原告或李心慧至簽約當時均不知悉該  
27 「坪數為1坪多之車位」所落何處，僅透過謄本得知原告所  
28 買受者包含使用目的為機車停車場之1161建物，該建物以權  
29 利範圍換算面積大約1坪多，於簽約當時尚且詢問彭穎蓁該  
30 車位位置為何。則原告就其所買受之「車位」究竟位在何  
31 處、編號為何、如何使用，均無所知，遑論其能特定一「具

01 獨立使用權之機車車位」作為系爭契約之買賣標的，並就此  
02 與陳志泰達成買賣合意，是難認系爭契約之買賣標的包含獨  
03 立車位，原告復未能就此情舉證以實其說，則系爭契約之買  
04 賣標的既未包含獨立車位，原告自無從請求陳志泰負物之瑕  
05 疵擔保責任或不完全給付責任，亦無從對合一公司或彭穎蓁  
06 為何請求。

07 (五)原告雖主張：彭穎蓁曾透過通訊軟體LINE向李心慧表示有獨  
08 立車位等語，並舉2人間之LINE對話紀錄擷圖為證（見訴字  
09 卷第261、375至283頁）。觀諸該對話紀錄，彭穎蓁雖表示  
10 「當時簽約有告知有機車位」等語，惟並未明言所謂「機車  
11 位」究為何種機車位，參以張宴綾證述簽約當時雙方尚且應  
12 允會再了解機車停車場使用狀況之語等情，難認彭穎蓁有向  
13 原告告知或擔保其所買受者為獨立車位，原告此部分主張，  
14 爰屬無據。

15 五、綜上所述，原告依民法第359條、第227條第1項、第544條、  
16 不動產經紀業管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第  
17 3項規定，請求陳志泰給付300,000元本息、彭穎蓁、合一公  
18 司連帶給付131,000元本息，均屬無據，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
20 本院斟酌，與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘  
21 明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日  
24 民事第一庭 法官 林佳玟

25 上列正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應  
27 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前  
28 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他  
29 造當事人之人數附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

