

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第238號

原告 陳誌強

訴訟代理人 黃教倫律師

被告 宏遠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 游金福

被告 吳志峯

上列當事人間瑕疵擔保等事件，本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳志峯應給付原告新臺幣參佰玖拾伍萬元，及自民國一百一十一年二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳志峯負擔百分之八十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰參拾壹萬柒仟元為被告吳志峯供擔保，得為假執行；但被告吳志峯如以新臺幣參佰玖拾伍萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告經被告宏遠不動產仲介經紀有限公司（下稱宏遠公司）之居間仲介，於民國110年6月28日向被告吳志峯（下稱吳志峯）購買基隆市○○區○○段000○號建物即門牌號碼基隆市○○區○○○路000巷00號6樓房屋、同段404地號土地應有部分10000分之715（下稱系爭不動產）及地下層編號第1、2號停車位（下稱系爭停車位）使用權，約定買賣價金為新臺幣（下同）375萬元，雙方簽有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於第15條其他約定事項第3

項約定：「賣方對於地下室使用權聲明有合法使用權，並提供由吳羽強（原使用人）讓渡書正本乙份，如賣方於110年7月31日無法提供證明，雙方同意無條件解除本買賣契約。」及協議系爭停車位自交屋日起由吳志峯無償使用半年。不料吳志峯清空系爭停車位後，即由其他住戶占用，質疑吳志峯交付讓渡書之合法性，更聲稱地下室係全體住戶共有，並無個人所有或約定專用部分。經原告調取使用執照，發現地下室為防空避難室，無兼作停車場使用，停車位僅有室外1部，故系爭停車位並非合法劃設，亦非約定吳志峯專用，原告始知受騙，吳志峯亦未提出得合法使用系爭停車位之證明文件，應負瑕疵擔保責任，原告已於111年1月25日以律師函定期催告，吳志峯仍未補正上開瑕疵，為此依民法第92條第1項規定，及依系爭買賣契約第6條第7項、第10條第3項、第15條第3項約定、民法第353條、第254條規定，以本件起訴狀繕本之送達為撤銷及解除系爭買賣契約之意思表示，爰選擇合併依民法第179條、第259條規定，請求吳志峯返還原告已付價金本息，並依系爭買賣契約第10條第3項約定，請求吳志峯給付100萬元違約金本息。又宏遠公司係不動產經紀業，未善盡調查系爭停車位合法性之責，違反民法第567條第2項規定，依民法第571條規定，不得向原告收取仲介服務費，爰依民法第179條規定，請求宏遠公司返還已收取之仲介服務費7萬5,000元等語。並聲明：(一)吳志峯應給付原告475萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)宏遠公司應給付原告7萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

(一)宏遠公司部分：系爭不動產附近停車位價格為95萬元至150萬元不等，宏遠公司於原告簽訂系爭買賣契約時，即已告知原告地下層是使用權，並非停車位，系爭買賣契約第1條第2項無車位之記載，標的物現況說明書第47條亦載明「含地下

01 室使用權一併出售」經雙方簽名確認，如果包含停車位豈會
02 未記載於買賣契約，買賣價金更絕非只有375萬元，宏遠公
03 司已善盡調查義務，並據實告知原告。又吳志峯依系爭買賣
04 契約第15條其他約定事項第3項約定交付吳志峯前手吳羽強
05 蓋章之權利讓渡書予原告，而完成買賣，原告經由宏遠公司
06 之居間向吳志峯買受系爭不動產，自應給付服務報酬等語。

07 (二)吳志峯部分：他之前是基於讓渡書而占有使用系爭停車位，
08 現在住的地方也是這樣，出具讓渡書在基隆很普遍，已經告
09 知仲介系爭停車位是沒有權狀，只有使用權等語。

10 (三)並均答辯聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔
11 保請准宣告免為假執行。

12 三、經查，原告透過宏遠公司之居間仲介，於110年6月28日向吳
13 志峯購買系爭不動產，並簽訂系爭買賣契約，買賣總價款37
14 5萬元，原告已給付全部價款完畢，吳志峯於110年7月14日
15 移轉所有權登記予原告等情，為兩造所不爭執，並有土地及
16 建物登記第一類謄本、系爭買賣契約影本在卷可憑（本院卷
17 第19頁至第30頁），足以相信為真實。

18 四、原告主張系爭停車位非屬合法設置之車位，並遭其他住戶占
19 用，以本件起訴狀繕本之送達為撤銷及解除系爭買賣契約之
20 意思表示，依民法第179條、第259條規定，擇一判命吳志峯
21 返還價金375萬元本息，及依系爭買賣契約第10條第3項約
22 定，給付違約金100萬元本息；另宏遠公司受託辦理系爭不
23 動產居間仲介，未善盡據實調查、報告之善良管理人注意義
24 務，並應返還仲介服務費7萬5,000元等情，為被告所否認，
25 並以上開情詞置辯，本院判斷如下：

26 (一)原告與吳志峯就系爭不動產之買賣標的物是否包含系爭停車
27 位之使用權？

28 1.當事人互相表示意思一致者，契約即為成立。稱買賣者，謂
29 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。
30 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。
31 民法第153條第1項、第345條定有明文。

01 2.系爭買賣契約第1條關於不動產標示及權利範圍雖未記載車
02 位，然於第15條特約條款第3項載明：「賣方對於地下室使
03 用權聲明有合法使用權並提供由吳羽強（原使用人）讓渡書
04 正本乙份，如賣家於110年7月31日無法提供證明，雙方同意
05 無條件解除本買賣合約。」且吳志峯於標的物現況說明書第
06 14項「是否有停車位併同出售」勾選「是」，並記載「固定
07 位置使用、坡道平面式、自行增設」，及於110年8月4日與
08 原告簽訂讓渡書約定：「立讓渡書人吳志峯同意將國花雅築
09 地下一樓，車位編號1號至2號二個車位，隨同買賣契約編號
10 CC265491號一同讓售於受讓人陳誌強，其座落地號於基隆市
11 ○○區○○段000000000地號」由宏遠公司於見證人欄位蓋
12 章，由此可見原告與吳志峯間就設置於地下層編號第1、2號
13 停車位之使用權屬於系爭買賣契約之標的，已達意思表示合
14 致，吳志峯自應交付有合法使用權之系爭停車位予原告。

15 (二)原告請求吳志峯給付已受領之價金375萬元及違約金100萬元
16 本息，有無理由？

17 1.出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張
18 任何權利；出賣人不履行此義務者，買受人得依關於債務不
19 履行之規定，行使其權利，為民法第349條、第353條所明
20 定。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
21 請求賠償損害；債權人於此情形時，得解除其契約，同法第
22 226條第1項、第256條亦有明文。而契約一經解除，與契約
23 自始不成立生同一之結果，故因契約所生之債權債務，溯及
24 當初全然消滅，債權人自得請求債務人償還當時受領之價金
25 及其法定利息（最高法院40年台上字第1020號、67年台上字
26 第3701號判例參照）。契約解除時，當事人互負回復原狀之
27 義務，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1
28 款亦有明文。又系爭買賣契約第7條擔保責任第1項約定：
29 「一、乙方（即吳志峯）保證產權清楚，無他人主張所有權、
30 優先承買權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一物數
31 賣之情事。」第10條違約、解除契約暨賠償責任第3項約

01 定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不
02 能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即原告）所受
03 損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已
04 支配之價金，並同意按甲方已付價金總額及開立本票或支票
05 之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」

06 2.原告向吳志峯買受系爭不動產及系爭停車位之使用權，吳志
07 峯應依民法第349條規定擔保系爭停車位具有合法權源且第
08 三人不得對該使用權主張任何權利，惟系爭停車位遭其他住
09 戶占用，經吳志峯以基隆大武崙郵局第24、25號存證信函通
10 知占用系爭停車位之住戶返還車位予原告，原告仍無法使用
11 等情，有原告所提照片及上開存證信函可憑（本院卷第37
12 頁、第75頁、第77頁），吳志峯應就其取得系爭停車位合法
13 使用權之事實負舉證責任。查系爭停車位係在地下層自行增
14 設之停車位，依民法第799條第1項規定，地下層為大樓全體
15 區分所有權人共有，各共有人按其應有部分，對於共有物之
16 全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用
17 收益，依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定須徵得
18 他共有人全體之同意。吳志峯雖提出其於96年7月10日與前
19 手吳羽強簽訂之讓渡書，上開讓渡書僅由吳羽強出具，將系
20 爭停車位之使用權以20萬元讓售予吳志峯，此僅於吳羽強與
21 吳志峯間就系爭停車位發生債權債務關係之效力，對其他區
22 分所有權人並不發生效力，吳志峯嗣後於110年8月4日出具
23 讓渡書將系爭停車位使用權讓售予原告，亦僅於雙方間就系
24 爭停車位發生債之效力，系爭停車位所在之大樓區分所有權
25 人仍得向原告主張權利，吳志峯未能提出其得合法使用系爭
26 停車位之證明，使原告繼受取得系爭停車位之合法使用權，
27 復未能協助原告取得合於契約目的之系爭停車位使用權，自
28 不符合原告購買系爭不動產之通常效用，且吳志峯取得系爭
29 停車位合法使用權屬系爭買賣契約之約定，原告主張以起訴
30 狀繕本送達日（本院卷第57頁）解除系爭買賣契約，依民法
31 第259條第1款規定及系爭買賣契約第10條第3項約定，請求

01 吳志峯返還已給付之價金375萬元及法定遲延利息，係有依
02 據。又原告依民法第259條第1款規定請求吳志峯返還已給付
03 之價金，既與依民法第179條規定之請求係屬選擇合併，請
04 求法院擇一為勝訴判決，本院既已依民法第259條第1款規定
05 判決原告勝訴，自無庸再就其餘訴訟標的為裁判，附此敘
06 明。

07 3.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。惟約
08 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250
09 條第1項及第252條分別定有明文。若所約定之額數，與實際
10 損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金
11 或賠償額預定性違約金而異（最高法院70年度台上字第3796
12 號、82年度台上字第2529號判決參照）。即倘當事人所約定
13 之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值
14 之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人
15 所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度
16 台上字第1606號判決參照）。而懲罰性違約金係以強制債務
17 履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債
18 權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之
19 損害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務
20 人違約之情狀以為判斷（最高法院109年度台上字第1013
21 號、107年度台上字第1278號判決參照）。系爭買賣契約業
22 經原告合法解除，原告依系爭買賣契約第10條第3項後段約
23 定，請求吳志峯給付違約金，即屬有據。查系爭不動產買賣
24 總價375萬元，吳志峯已移轉系爭不動產所有權登記予原
25 告，並完成點交手續，原告係以第三人對系爭停車位之使用
26 權主張權利為由解約，本院審酌吳志峯係向前手吳羽強購買
27 系爭停車位，自其96年間取得系爭停車位至110年間出賣與
28 原告為止，並無任何人向其主張權利，致不知系爭停車位無
29 合法使用權利之違約情狀，並斟酌原告因吳志峯違約所受損
30 害、平衡雙方利益及兼顧社會經濟狀況等，認原告請求吳志
31 峯給付100萬元之違約金，尚屬過高，應酌減至20萬元為

適。

(三)原告依民法第179條、第571條規定，請求宏遠公司返還已受領之報酬7萬5,000元本息，有無理由？

1.居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須其違反對於委託人之義務，而為有利於相對人之行為，或違反誠實信用方法，由相對人收受利益者始屬該當。

2.查宏遠公司為仲介公司，以不動產仲介經紀為其營業項目，其為原告媒介系爭不動產之買賣，雙方成立居間契約，其負有調查系爭不動產概況，並向原告據實報告之義務。查原告係向吳志峯買受系爭停車位之使用權，雙方簽訂系爭買賣契約時，系爭停車位確由吳志峯占有使用，並依系爭買賣契約第15條其他約定事項第3項約定提供原使用人吳羽強之讓渡書正本，吳志峯亦出具讓渡書將系爭停車位使用權讓售予原告，宏遠公司並無為利於委託人之相對人即吳志峯之行為，亦無何以違反誠實及信用方法，由吳志峯收受利益之行為，核與民法第571條規定要件不符，原告依民法第571條規定，主張宏遠公司不得向其請求報酬，自屬無據。又原告與吳志峯已完成系爭買賣契約之簽訂，系爭不動產所有權並已於110年7月14日移轉登記為原告所有，宏遠公司既無民法第571條規定不得向原告請求報酬之情事，其本於與原告間之居間契約，並已居間完成原告與吳志峯就系爭不動產之買賣，其受領報酬有法律上之原因，非屬不當得利，原告依民法第179條規定，請求宏遠公司返還其所受領之7萬5,000元報酬，並無依據。

五、綜上所述，原告解除系爭買賣契約，請求吳志峯給付395萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起即111年2月27日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，超過這個部分的請求為無理由，應予駁回。

01 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核
02 無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告吳志
03 峯供擔保免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回
04 失所依據，應予駁回。

05 七、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
09 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日
11 民事庭法 官 陳湘琳

12 以上正本係照原本作成。

13 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
14 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
15 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
16 判費。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日
18 書記官 陳柏宏