

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1049號

原告 黃容儀

訴訟代理人 巫黃鑑

訴訟代理人 葉仲原律師

被告 高國証

訴訟代理人 戴國石律師

被告 冠捷不動產有限公司

法定代理人 陳俊安

訴訟代理人 曾立賢

被告 洪玉凌

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告高國証應給付原告新臺幣肆萬元，及自民國一百零八年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告高國証負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告高國証以新臺幣肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面被告冠捷不動產有限公司（下稱冠捷公司）、被告洪玉凌部分經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）緣原告於民國107年10月7日以其母黃榕樺為代理人，經被告冠捷公司居間仲介，與被告高國証就其所有坐落高雄市○○區○○段○○段00地號土地（面積0000平方公尺，權利範圍

萬分之61，下稱系爭土地），及其上同段0000建號建物（共同使用部分，面積0000.00平方公尺，權利範圍萬分之70）、3389建號（門牌號碼高雄市○○區○○○路00號15樓之6，權利範圍全部）建物（下稱系爭房屋，下與系爭土地合稱系爭房地）、同段0000建號（坐落高雄市○○區○○○路00號地下三層，面積761.66平方公尺，下稱系爭停車位，下與系爭房地合稱系爭不動產）簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣總價新臺幣（下同）425萬元。

（二）被告高國証部分：系爭停車位上面有人孔蓋、方形鐵蓋、排水管、馬達等，尺寸小於一般正常停車位，又車位出入口為升降式且升降電梯無合格標章等瑕疵（下稱系爭瑕疵），若被告在銷售當時有明確告知，會影響原告購買意願。被告高國証於系爭房地現況說明書中確認電梯有合格標章且未標示車位種類，實際上電梯無合格標章亦未加註說明，且被告高國証於107年10月1日簽署該說明書時即已知悉系爭停車位屢屢發生故障，系爭房地大樓管委會發文通知被告高國証於107年11月1日前去開會請相關業主負起自行修繕、管理與維護責任，被告高國証竟刻意隱瞞此重大資訊，直至107年12月4日始將該公文交予不知情之代書雲昭菁偷偷夾帶於點交清冊內，系爭停車位因被告高國証刻意隱瞞各項資訊，且被告冠捷公司未實地查核車位現況致原告高價誤買有重大瑕疵之停車位，經鑑價後判斷車位拆算價格為762,400元，依據鑑定結果，系爭車位有93.4%車輛無法停放，已逾越一般瑕疵減損，原告自得依民法第359條規定，請求被告高國証返還車位價值之全額762,400元。另被告高國証未告知停車位出入口是機械升降式，導致產生「原告將來20年需每月提撥500元之維修基金120,000元損害」、「已發生之電梯維修費」40,000元。認為被告若有告知是機械升降式的，則原告會列為本件買賣契約成立與否的重要參考因素，但被告未告知，升降電梯維護160,000元（未來20年每月5,000元+40,000元已支被告高國証隱瞞停車位升降車道之升降梯故障之事

實，已發生之維修費40,000元加上20年提撥每月500元維修基金，共計160,000元（計算式：40,000+500×12×20=160,000），應由被告高國証負責。又依據買賣契約書17-2特約事項，固定標的物不拆，被告高國証拆走固定之不可拆除標的物分離式冷氣機，原告給付的價金應有包含該冷氣機，認係本件瑕疵，而應由被告高國証給付冷氣費用30,000元。綜上，請求被告高國証在起訴時主張之109萬元範圍內給付上開金額。

(三)被告冠捷不動產有限公司、洪玉凌部分：被告冠捷公司所提供之廣告文件並未揭露系爭停車位屬於有限高、限寬及限重之升降式入口，其官網刊登之15張照片亦未刊登車位限高限寬限重之告示牌照片及車位大小照片，系爭瑕疵屬交易上之重大瑕疵，被告冠捷公司已違反不動產經紀業管理條例第21條規定，被告冠捷公司及其經紀人即被告洪玉凌未依居間契約盡善良管理人之調查義務。又依不動產經紀業管理條例第26條第2項，依據同條例第23條第1項規定，被告洪玉凌即經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人即原告解說，又被告洪玉凌未以不動產說明書向原告解說，竟於賣方缺席之情況下，由被告冠捷公司指定之地政士雲昭菁負責點交，被告洪玉凌無故缺席。被告洪玉凌擔任房屋仲介，沒有針對系爭停車位符合一般停車位所應具備的品質，不應有前開各項瑕疵，而在107年10月6日被告洪玉凌帶原告代理人巫黃鑑夫妻到系爭停車場時，洪玉凌只有遙指停車位的位置，據被告洪玉凌及證人胡○龍所述，系爭停車位上面已有停了一輛車，原告代理人巫黃鑑自無從發現系爭停車位上有上開系爭瑕疵，而且被告洪玉凌也沒有告知原告代理人巫黃鑑關於停車場入口是升降式，而產生後續維修基金及維修費的問題，如果以一般人的交易經驗，若知道有上開瑕疵，勢必不會購買停車位。另不動產經紀人受有報酬，若成交則會受有傭金，所以要盡善良管理人的義務，但本件被告洪玉凌仲介系爭房產並沒有盡查證義務，導致原告

01 受有損害，縱使被告洪玉凌並非故意，認為也有過失，原告
02 自得依不動產經紀業管理條例第26條第2項、第23條第1項規
03 定請求被告冠捷公司、被告洪玉凌連帶賠償原告所受前開車
04 位價值、升降梯維修費之損害，請求在原告起訴請求之總金
05 額109萬範圍內為原告之勝訴判決等語。

06 (四)並聲明：1、被告高國証應給付原告109萬元，及自起訴狀
07 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利
08 息。2、被告冠捷不動產有限公司、洪玉凌應連帶給付原告
09 109萬元，及自起訴狀繕本最後送達被告之翌日起至清償日
10 止，按週年利率百分之五計算利息。3、第一、二項所示給
11 付，如其中一項被告履行給付後，另項被告於給付範圍內，
12 免其給付義務。4、願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告答辯：

14 (一)被告冠捷公司、洪玉凌則以：原告於簽訂系爭契約前，被告
15 洪玉凌有以標的物現況說明書解說相關事項，亦有陪同原告
16 之代理人黃榕樺、巫黃鑑夫妻前往系爭停車位查看，應可知
17 車位後方有管線、地面有鐵蓋，且可知出入採升降式，被告
18 洪玉凌均未刻意隱匿，且車位仍具停放車輛之功能，原告於
19 簽訂系爭契約前即明知系爭停車位可停車輛之規格及其上尚
20 有維修人孔蓋等情，買賣合約裡面不動產說明書確實有提及
21 是升降式車道，簽約時也有提到，代書都會複誦一遍才在合
22 約書上面勾選。另就標的物現況說明書項次14並無「車位有
23 無升降電梯合格標章」可勾選，說明書第24項所指升降梯合
24 格標章是大樓公用電梯，與車位升降梯無涉，且系爭停車位
25 有無升降電梯合格標章並非屬交易上之重大瑕疵，原告均了
26 解狀況後而願意買受。且被告冠捷公司亦有指定負責點交之
27 人，被告洪玉凌非無故缺席點交，並無違反不動產經紀業管
28 理條例第23條第1項規定，就原告請求之各項費用及金額，
29 是原告請求為無理由等語置辯。

30 (二)被告高國証則以：原告雖以鑑定估價書認為車位折算價格為
31 762, 400元，但本件非新屋買賣，又未區分房屋跟車位的價

01 格，而以單一總價買賣，並無原告所指瑕疵，被告高國証售
02 屋時不在現場，並無原告主張之故意不告知情事，且巫黃鑑
03 代理原告去看屋，車位附近的管線明顯可見，原告應舉證被
04 告有何故意不告知之情形。又原告主張停車位具不能修補之
05 瑕疵，惟系爭車位與房屋產權不可分離，則原告請求返還停
06 車位價金762,400元，豈非讓原告平白取得車位產權？被告
07 認為並無原告所指各項瑕疵等語置辯。

08 (三)均聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決，願供擔
09 保，聲請免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項（見訴字卷一第177至178頁）：

11 (一)原告於107年10月7日以黃榕樺為代理人，經被告冠捷公司居
12 間仲介，與被告高國証就其所有系爭不動產簽訂買賣契約
13 書，約定買賣總價425萬元。

14 (二)系爭停車位屬平面式，停車場出入口屬於升降式。

15 (三)現今大樓在停車位張貼公告限制：「車長：4.9公尺、車寬
16 1.85公尺、車寬1.5公尺、車重1,600公斤、車種：（中型車
17 輛）」（審訴卷第139、141頁）。

18 (四)被告冠捷公司所提供之廣告文件並未揭露系爭停車位屬於有
19 限高、限寬及限重之升降式入口，其官網刊登之15張照片亦
20 未刊登車位限高限寬限重之告示牌照片及車位大小照片。

21 (五)原告所購買系爭車位，實際尺寸約長402公分、寬213公分
22 （均以白色框線之內框為準），車格內有圓形人孔蓋直徑約
23 65公分，靠近牆壁方向之車格底部設有長方形鐵蓋，上有明
24 管排水管。

25 (六)系爭停車位已發生維修費用40,000元，被告高國証願給付原
26 告。

27 四、得心證理由：

28 (一)系爭車位於交付時是否具有滅失或減少其價值或通常效用之
29 瑕疵？

30 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
31 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無

01 減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
02 度，無關重要者，不得視為瑕疵。買受人於契約成立時，知
03 其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民
04 法第354條第1項、第355條第1項分別定有明文。系爭車位
05 實際尺寸約長402公分、寬213公分（均以白色框線之內框為
06 準），車格內有圓形人孔蓋直徑約65公分，靠近牆壁方向之
07 車格底部設有長方形鐵蓋，上有明管排水管等情為兩造所不
08 爭執，系爭車位因有人孔蓋，於清潔時當需將移走停放車
09 輛，固有減少通常效用之瑕疵。

10 2、惟查，原告提出原證3台慶不動產高雄五甲自強加盟店
11 CASESTUDY（見審訴卷第33頁）車位種類欄已記載「車位：
12 有、編號：地下3層22號、種類：平面式車位、入口：機械
13 升降式」，已就系爭車位之位置、型態、升降式入口等作揭
14 示，實難謂被告就停車位係升降式出入有刻意隱匿或為不實
15 告知之情事，原告所稱被告洪玉凌介紹銷售系爭房屋時未為
16 說明、未提供相關資訊予原告乙節，已難採信。又兩造簽約
17 前曾由房屋仲介被告洪玉凌、證人胡○龍帶至現場，證人胡
18 ○龍證稱：我在冠捷公司擔任房仲，朋友介紹我跟高國証認
19 識，高國証委託銷售房屋，有實際帶看車位，當時系爭車位
20 上有部車，是一般轎車，我和洪玉凌、巫黃鑑夫妻，帶看車
21 位時有告知是升降式進出口，之前洪玉凌有給巫先生資料
22 看，上面有標示車位狀況，就從停車的位置去看，還到處走
23 一走，看了車位還有看升降式的入口。我有去看停車位，沒
24 有特別看到人孔蓋，我去的時候有車子停在那邊，上面有明
25 管，很粗在那邊。停車格的位置有順便去看一下，從停車的
26 位置去看，還到處走一走，看了車位還有看升降式的入口，
27 巫黃鑑當時沒有對升降式的出入口表示意見等語（見訴字卷
28 一第171至175頁）。原告雖稱當時未就近看到車位上之情
29 形，然系爭車位後方管線為未遮蔽之明管，人孔蓋亦在相鄰
30 車位中間，縱使停放車輛也可得見，此有現場照片附卷可參
31 （見審訴卷第35、37頁），足見原告於簽訂買賣契約前，已

01 知系爭車位周邊有管線、人孔蓋，而停放車輛時需避讓管
02 線，清潔時需移走其上汽車始得將人孔蓋開啟、作業，為一
03 般人普通常識，原告購買系爭房屋及系爭車位，就此常情不
04 得諉為不知，應認原告於契約成立時，已知系爭車位上有供
05 清潔用之人孔蓋、公用管線，而有清潔時需移置車輛、停放
06 車輛時避讓管線之瑕疵，依上開說明，被告高國証就此瑕
07 疵，自不負擔保責任。又被告冠捷公司、洪玉凌所製作之不
08 動產物件說明已就車位現況揭露，又帶領原告之代理人至現
09 場查看，並無不動產經紀業管理條例第21條所指廣告及銷售
10 內容與事實不符之情事。

11 (二)車道升降梯部分：

12 系爭車位採升降式出入，且系爭買賣契約未約定車道升降梯
13 所應具有之合格標章內容，難謂被告高國証、洪玉凌有刻意
14 隱匿之情事，原告請求被告洪玉凌、冠捷公司賠償並無理
15 由，而升降梯依使用性質本有保養維修費用之需，難謂構成
16 瑕疵、故意過失造成原告損害，是原告依不動產經紀業管理
17 條例第26條請求被告洪玉凌、冠捷公司連帶賠償200,000元
18 (40,000元維修費+160,000元之20年份維修公基金)部分
19 均無理由。惟系爭車位出入車道之升降梯維修40,000元部
20 分，被告高國証不爭執，同意如數給付原告(見審訴卷第
21 131頁)，則屬有據。

22 (三)原告請求被告高國証給付拆除冷氣之30,000元部分：

23 原告主張買賣契約書17條特別約定事項以手寫標註第2點
24 「買賣標的物之固定物不拆點交予買方」，與被告高國証口
25 頭約定分離式冷氣不能拆，被告高國証拆除冷氣後原告還要
26 將冷氣洞補上，此30,000元費用應由被告高國証負責云云，
27 然被告高國証否認分離式冷氣為兩造約定之固定標的物、雙
28 方有口頭約定，而分離式冷氣為可安裝拆卸之家電設備，並
29 非通常觀念之固定於不動產不可分拆之物件，且系爭買賣契
30 約第16條賣方願附贈買方之設備約款中，亦未將冷氣列為附
31 贈項目中(見審訴卷第29頁)，原告復未舉證分離式冷氣確

屬該約款之標的、確有30,000元之價值且包含在買賣價金
內，尚非瑕疵而可請求減少價金，故原告此部分請求並無可
採。

五、綜上所述，被告請求被告高國証40,000元，及自起訴狀繕本
送達被告高國証之翌日即108年6月28日（送達回證見審訴卷
第113頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁
回。

六、原告陳明願供擔保請准為假執行宣告，就其勝訴部分，所命
給付金額在50萬元以下，應依職權宣告假執行，並依職權宣
告得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，假執行之聲請失
所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 2 月 18 日
民事第一庭 法 官 張雅文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 2 月 20 日
書記官 陳禕翎