

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1946號

原告 潘秀淳

訴訟代理人 林舒婷律師

謝雨靜律師

複代理人 林志騰律師

被告 陳俊宏

訴訟代理人 陳柏豪律師

被告 佳宏房屋仲介經紀有限公司

法定代理人 李忠正

訴訟代理人 劉一徵律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國112年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告原起訴聲明：(一)被告陳俊宏應給付原告新臺幣（下同）167萬5,185元暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告佳宏房屋仲介經紀有限公司應給付原告11萬8,000元暨自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於民國112年12月14日以民事變更聲明暨準備(二)狀變更上開聲明(一)如下列原告主張所載（見本院111年度訴字第1946號「下

稱訴字」卷二第33頁至第34頁），經核原告上開訴之變更，
僅係原聲明之減縮，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告於110年11月24日透過被告佳宏房屋仲介經紀有限公司（下稱佳宏仲介公司）之居間，與被告陳俊宏簽立不動產買賣契約書，以總價1,180萬元向被告陳俊宏購買其所有坐落於新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍為503/10000）及其上同段建號340即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0弄0號1樓之建物（權利範圍為1/1，下稱系爭房地）。原告業已分別支付買賣價金及仲介費予被告陳俊宏及被告佳宏仲介公司，並辦妥系爭房地之所有權移轉登記及交屋。嗣於111年3、4月間因室內裝修所需，原告向新北市政府工務局調閱建物竣工平面圖，赫見系爭房地現況劃分作為客廳使用之區域，原始建物竣工圖之設計係作為停車場使用，惟此必要資訊、瑕疵未經被告陳俊宏亦或被告佳宏仲介公司雇用之動產經紀人告知，經原告函促被告協商無果。

（二）經查，系爭房地現況劃分作為客廳使用之區域，原始建物竣工圖斜線所示區域之設計係作為停車場使用，依建築法第73條第2項、第91條第1項第1款規定，自不得任意變更作為住家之室內空間使用，而有遭主管機關處以罰鍰，甚或停供水電、強制拆除之風險。則該房地已欠缺通常交易觀念之完整性，而有減少其經濟上之價值，構成民法第354條第1項規定之物之瑕疵。另據新北市政府工務局以112年10月19日新北建工字第1121933482號函覆，系爭房地就上開斜線區域辦理變更為合法室內空間使用需繳納代金144萬1,937元，自堪認代金金額得以作為系爭房地有無因系爭斜線區域減少價金之差額依據。爰依民法第359條、第179條規定，請求被告陳俊宏減少本件買賣價金並返還原告。

01 (三) 次查，被告佳宏仲介公司為專業不動產經紀業者，就系爭
02 房地產權調查等必要資訊竟未盡調查義務，其所提供之服
03 務顯具有瑕疵，依民法第571條規定被告佳宏仲介公司自
04 不得收取仲介服務費。爰依民法第179條規定請求被告佳
05 宏仲介公司將仲介服務費11萬8,000元返還原告。

06 (四) 被告陳俊宏、佳宏仲介公司抗辯於110年11月24日簽立不
07 動產買賣契約書前，被告佳宏仲介公司已將系爭房地之登
08 記謄本及建物測量成果圖提供予原告，並經原告於不動產
09 說明書上簽名，且不動產買賣契約書上亦明確記載有「停
10 車場層」、地政士就契約書之內容再次複誦並說明，原告
11 應知悉系爭房地內有停車場乙節云云。惟查，

12 1.原告否認被告佳宏仲介公司提供系爭房地之登記謄本及建
13 物測量成果圖予原告審閱，且被告所提供之售屋資訊，除
14 均未載有系爭房地現況劃分作為客廳使用之區域，原係作
15 為停車場使用外，並以汽車停於門口位置照，錯誤引導本
16 件停車位置為系爭房地之室外空間區域，是被告等抗辯原
17 告應知悉或至少可得知悉系爭房地之室內空間係包含有停
18 車場之情云云，委不足取。

19 2.細繹不動產買賣契約書第一條第二項係勾選「本買賣標的
20 『無』停車位」欄，另互核被告所提供之售屋資訊及簽約
21 當日之錄影光碟，被告僅告知前陽台及防火巷有外移加蓋
22 之情，地政士葉柔希亦未具體明確說明上開增建部分實為
23 將系爭房地竣工圖之斜線所示停車場區域，後改為室內空
24 間使用，致原告誤認該斜線區域可作為一般住家之室內空
25 間使用，停車場則係系爭房地之室外空間區域。故被告以
26 系爭買賣契約書第一條上有明確記載「停車場層」、地政
27 士就契約書之內容複誦並說明云云，顯為臨訟所為飾卸之
28 詞，實屬無稽。

29 (五) 聲明：

30 1.被告陳俊宏應給付原告144萬1,937元暨自起訴狀繕本送達
31 被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 2.被告佳宏房屋仲介經紀有限公司應給付原告11萬8,000元
02 暨自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年
03 息5%計算之利息。

04 3.原告願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告部分：

06 (一) 被告陳俊宏抗辯：

07 1.原告固稱兩造於簽立不動產買賣契約書時，被告陳俊宏刻
08 意隱瞞系爭房地之室內空間包含停車場云云。惟查，系爭
09 房地之建物謄本載明建物部分包含有15平方公尺之停車
10 場，建物測量成果圖亦明確標示系爭房地之停車場係位在
11 系爭房地之室內空間中，上開謄本及建物測量成果圖均以
12 附件方式附於被告佳宏仲介公司所製作之不動產說明書，
13 並於兩造簽立不動產買賣契約書前提供予原告，則原告簽約
14 前已知悉或至少可得知悉系爭房地之室內空間係包含有停
15 車場之情。再者，不動產買賣契約書第一條記載「停車場
16 層」，地政士於兩造簽立前亦有就契約書內容再次複誦並
17 說明，則被告於110年11月24日兩造簽約時，已就系爭房
18 地主建物部分包含15平方公尺之停車場明確揭露，難認被
19 告陳俊宏有刻意隱瞞之情。

20 2.另觀不動產買賣契約書第一條第二、三項所指停車位，係
21 專指一般社區大樓所附設在地下室共同使用部分之停車
22 位，與系爭房地係在主建物專有部分內設有停車場空間之
23 情形不同，被告陳俊宏於系爭買賣契約書第一條第二項勾
24 選無停車位，僅係告知系爭房地不包含主建物或專有部分
25 以外之停車位，並無刻意隱瞞或誤導原告之情。再者，系
26 爭房地內之停車場空間作為一般住家室內空間使用，僅屬
27 違規使用，尚非屬不動產買賣契約書、現況說明書所稱之
28 違建、增建。矧查，被告陳俊宏非具備出售房地專業知
29 識，將房地登記謄本資訊如實填載於不動產買賣契約書，
30 可認已使原告可得知悉系爭房地之產權相關資訊，縱認原
31 告未就系爭房地包含停車場空間受有充分告知，亦應由被

告佳宏仲介公司承擔賠償責任。

3.退步言，縱認被告陳俊宏應減少價金，然原告將15平方公尺之面積逕以系爭房地之平均單價全數計算，顯忽略該空間有可作為停車場使用之價值。

4.聲明：

①原告之訴駁回。

②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 被告佳宏仲介公司抗辯：

1.被告佳宏仲介公司於110年10月26日受被告陳俊宏委託出售系爭房地，並製作不動產說明書，其附件臺北縣新莊地政事務所建物測量成果圖已將系爭房屋內之停車場位置標示，又附件「物件銷售表」，標明「車位：無」，而系爭房屋現況並未有停車位，該物件銷售表之記載並未有誤，復系爭房屋之謄本所載「層次：停車場 層次面積：15平方公尺(4.54坪)」，與買賣契約第一條記載停車場層15平方公尺相符，而原告經被告佳宏仲介公司之不動產營業員曾志偉帶領看房並解說，於不動產說明書內容首頁簽名。又原告及被告陳俊宏簽訂不動產買賣契約書時，經地政士明確指出原告所買受之系爭房地包括停車場15平方公尺，足證被告佳宏仲介公司就系爭房地之文件資料之提供以及說明過程，均已使原告獲取正確資訊。原告指摘被告佳宏仲介公司居間仲介系爭房地未盡調查義務，並無理由。

2.原告另稱經不動產營業員李忠正及曾志偉告知系爭房物前方可停車，並以汽車停於門口位置照，使原告有錯誤認知云云，惟按居住於公寓1樓停車於屋前並非少見，李忠正2人此項告知，並無可能使原告產生錯誤聯想，且「物件銷售表」亦載明「照片內容如非室內，即為附近環境介紹，非銷售物件本身。」並未有刻意錯誤引導該位置為銷售物件之停車層。

3.佳宏公司受領服務報酬，係基於委任、居間及代理關係所受領，具有法律上之原因，原告依不當得利規定，請求被

告佳宏仲介公司返還服務報酬無理由等語。

4.聲明：

①原告之訴駁回。

②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

（一）查原告與被告陳俊宏於110年11月24日就系爭房地以1180萬元簽訂不動產買賣契約書，原告亦已支付至價金履約保證專戶，嗣於110年12月20日登記為原告所有，有不動產契約書1份、支票2紙、系爭房地權狀2紙附卷可稽（見訴字卷一第27頁至第34頁、第43頁、第47頁至第49頁），又被告佳宏仲介公司就系爭房地買賣有收受11萬8,000元之仲介費，業經被告佳宏仲介公司不爭執（見訴字卷一第143頁），此部分先堪信為真實。

（二）查原告主張依民法第359條、第179條規定，請求被告陳俊宏減少本件買賣價金，及被告佳宏仲介公司違反民法第571條規定不得收取仲介服務費等情，惟按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，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；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，為民法第359條前段及第571條所明文，復按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責，此亦為民法第355條第1項所明文，而查依原告與被告陳俊宏所簽訂之不動產買賣契約書中，第1頁就「主建物」欄下即有記載「停車場層」、面積「15.00」m²，此有不動產買賣契約書1份在卷可考（見訴字卷一第27頁至第34頁），又依不動產買賣契約書簽訂當日情形，地政士葉柔希亦向原告及訴外人即原告配偶李振宗說明：「在這78.36平方公尺，然後停車場，因為他以前在劃的時候，有劃做一個停車場在這」等語，亦有該日錄影光碟1片及譯文1份附卷可考（見訴字卷一第185

頁、第327頁至第330頁），是如前述，被告既已於不動產買賣契約書上載明，且經地政士葉柔依告知，已足認原告於買賣契約成立時，即已知悉系爭房地內有含停車場層，自難認原告陳俊宏應負物之瑕疵擔保責任，或被告佳宏仲介公司有違反民法第571條之情形，是原告依前開法律關係請求減少價金及返還仲介費，均無理由，應予駁回。

（三）次查原告雖爭執簽約當時被告未提供建物測量成果圖及登記謄本，然依被告佳宏仲介公司提出之不動產說明書上，其中第1頁即有原告之簽名，且記載「附件（均為影本）：不動產委託銷售標的現況說明書，地籍圖謄本、土地登記謄本、實價登錄資料、周邊環境電子地圖、建物測量成果圖」等語，有不動產說明書1份在卷可考（見訴字卷一第149頁至第183頁），則原告既已在不動產說明書上簽署姓名，自堪認原告亦有收受上開附件，而附件中謄本資料中，即有記載「層次：停車場 層次面積：15.00平方公尺（4.54坪）」等語，並附有建物測量成果圖在內，（見訴字卷一第171頁、第177頁），實更足認原告於簽約當時即已知悉系爭房地內有含停車場層，更堪認原告之訴為無理由。

（四）至原告陳稱被告所提供之售屋資訊並未載有系爭房地現況劃分作為客廳使用之區域，原係作為停車場使用外，並以汽車停於門口位置照，錯誤引導本件停車位置為系爭房地之室外空間區域，及不動產買賣契約書第一條第二項係勾選「本買賣標的『無』停車位」欄，以及被告僅告知前陽台及防火巷有外移加蓋之情，地政士葉柔希亦未具體明確說明上開增建部分實為將系爭房地竣工圖之斜線所示停車場區域，後改為室內空間使用等情，然如前述，依被告所提供上開資料即足使原告知悉系爭房地內有含停車場層，況依兩造陳述，系爭房地內現況確無停車位可供使用，則於不動產買賣契約書或物件銷售表上未劃有停車位，仍屬符合現狀，亦難認被告有故意不告知之情形。

01 (五) 綜上所述，原告依民法第359條、第571條、第179條規
02 定，請求被告陳俊宏應給付原告144萬1,937元暨自起訴狀
03 繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息、被告佳宏仲介公司應給付原告11萬8,000元暨自本件
05 起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算
06 之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
07 其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
09 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
10 明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日
13 民事第五庭 法 官 陳園辰

14 以上正本證明與原本無異。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日
18 書記官 董怡彤