

臺灣新北地方法院民事判決

114年度消字第10號

原告 林勝昌
訴訟代理人 陳守文律師
郭千華律師
被告 許覺尹
弘勤房屋顧問有限公司

法定代理人 蔡雨農
被告 賴森松
陳淳豪
黃是傑
吳明翰

上五人共同
訴訟代理人 江明軒律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年9月25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

一、原告主張：

（一）被告弘勤房屋顧問有限公司（下稱弘勤公司）為台灣房屋
徐匯捷運特許加盟店，被告賴森松、陳淳豪、黃是傑、吳
明翰則分別為被告弘勤公司不動產經紀人、店長、副理、
經紀營業員，為實際負責對外執行買賣仲介業務之人，被
告許覺尹委託被告弘勤公司製作廣告銷售新北市○○區○
○街0000號4樓（下稱系爭房屋），被告弘勤公司則指派
被告賴森松、陳淳豪、黃是傑、吳明翰共同製作銷售廣告
後，再交由被告黃世傑於民國113年5月19日以該銷售廣告
向原告宣告：系爭房屋建物面積18.05坪，每坪售價新臺

01 幣（下同）59.73萬元，共1,078萬元；車位面積2.42坪，
02 每位售價160萬元；合計總售價為1,238萬元，並向原告表
03 示，為促成簽約，願降價為每坪53.07萬元，合計含車位
04 總售價為1,118萬元，以誘使原告同意買受，由於被告弘
05 勤公司並未提供相關證明文件供原告檢視建物、車位之面
06 積，致原告只能信賴上開銷售廣告中有關建物及車位面積
07 之記載，於翌日簽訂不動產買賣契約書，並於113年7月11
08 日完成交屋，並支付被告弘勤公司仲介服務報酬22萬3,60
09 0元。次查，原告於114年5月23日自系爭房屋同棟及同社
10 區之其他房屋銷售廣告中赫然發現，系爭房屋建物面積僅
11 16.08坪，而車位面積為4.39坪，並調取與系爭房屋同棟
12 無車位之2、3、5建物謄本進行面積比較後，始得知被告
13 共同製作建物、車位面積不實之銷售廣告，將1.97坪之車
14 位面積灌水至建物面積，使建物面積自16.08坪需增至18.
15 05坪，致原告誤信銷售廣告得以每坪53.07萬元之低價買
16 受18.05坪之建物，而受有建物面積短少1.97坪即104萬5,
17 479元之損害，由於系爭房屋不具銷售廣告所宣稱之18.05
18 坪預定效用及價值，經原告將上述事實告知被告，卻遭置
19 之不理。

20 （二）又停車位係設於新北市○○區○○段000○號（下稱890建
21 號）建物內，而該建物面積為763.62平方公尺，而系爭房
22 屋有車位，持有890建號建物之權利範圍為10,000之257，
23 而同棟2、3、5樓房屋無車位，僅持有890建號建物之權利
24 範圍為10,000之67，據此可計算車位面積為4.39坪（計算
25 式： $736.62 \text{ 平方公尺} \times (257/00000 - 00/10000) = 14.508$
26 78 平方公尺 ； $14.50878 \text{ 平方公尺} \times 0.3025 = 4.388906$
27 坪），足證銷售廣告內容不實。

28 （三）是依民法第359條、第179條，請求被告許覺尹返還買賣價
29 金104萬5,479元；依不動產經紀業管理條例第21條第3
30 項、第26條第2項、民法第227條、第184條第1項前段、第
31 185條、第188條請求被告弘勤公司、賴森松、陳淳豪、黃

01 是傑、吳明翰連帶賠償104萬5,479元；依民法第571條、
02 第179條，請求被告弘勤公司返還仲介服務費22萬3,600
03 元。

04 (四) 聲明：被告許覺尹應給付原告104萬5,479元及自起訴狀繕
05 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
06 利息。被告弘勤公司、賴松森、陳淳豪、黃是傑、吳明翰
07 應連帶給付原告104萬5,479元及自起訴狀繕本送達之翌日
08 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。前二項
09 所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於該被
10 告履行給付範圍內免除責任。被告弘勤公司應給付原告22
11 萬3,600元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
12 週年利率百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告
13 假執行。

14 二、被告許覺尹則以：被告許覺尹於114年5月17日聯繫房仲業者
15 委任賣出系爭房屋，18日簽訂委賣契約書，僅敘明所賣建物
16 及希冀銷售價格為1130萬元，20日即簽訂買賣契約，期間並
17 未談論建物單坪及車位等個別售價。且本案買賣時係委由合
18 法不動產仲介依不動產說明書及登記資料辦理，雙方於簽約
19 時所參照之坪數為地政機關登記之權狀坪數，買賣契約內亦
20 載明以登記資料為準，並無誤導或欺罔情事。再被告許覺尹
21 非不動產專業人員，共同使用面積6.72坪內含公設及車位，
22 未分別記載個別坪數，無從確認公設與車位之實際比例與面
23 積。況以原告計算車位單坪高達66萬元，若為4.38坪為290
24 萬元，理應由原告賠償130萬元價差。並聲明：請求駁回原
25 告之全部訴訟請求。

26 三、被告弘勤公司、賴森松、陳淳豪、黃是傑、吳明翰則以：依
27 系爭房屋之建物登記第二類謄本所示，無具體將車位面積單
28 獨登記之數據，此乃不動產買賣契約書第一條不動產標示亦
29 為此標示，並訂有「如有詳盡或未記載者，悉依地政機關之
30 登記簿謄本記載為準」文句。而銷售廣告之數據並非憑空杜
31 撰，係被告吳明翰綜合查閱具有一定公信力之網路資源「51

01 68實價登錄比價王」公開資訊，顯示系爭房屋於107年8月、
02 103年9月交易時之資訊均為坡道機械車位2.42坪，被告吳明
03 翰據此製作關於系爭房屋之相關資訊後，被告黃是傑亦有向
04 被告許覺尹詢問、確認，被告許覺尹表示當年在向前手購買
05 時就是這個資訊。且於買賣雙方簽訂不動產買賣契約前、
06 後，都明確提示系爭房屋之謄本並告知該謄本並無具體單獨
07 車位坪數之記載，因此仍須依地政機關之登記簿謄本為準，
08 是被告弘勤公司、賴森松、陳淳豪、黃是傑、吳明翰並未有
09 未盡調查義務、故意或過失致原告受損害之情形。並聲明：
10 原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
11 行。

12 四、得心證之理由：

13 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
14 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
15 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
16 法第359條定有明文。次按廣告及銷售內容與事實不符
17 者，應負損害賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代
18 銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應
19 與經紀人員負連帶賠償責任；因可歸責於債務人之事由，
20 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能
21 之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
22 者，債權人並得請求賠償；因故意或過失，不法侵害他人
23 之權利者，負損害賠償責任，不動產經紀業管理條例第21
24 條第3項、第26條第2項、民法第227條、第184條第1項分
25 別定有明文。再按居間人違反其對於委託人之義務，而為
26 利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由
27 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，
28 民法第571條定有明文。查原告依上開規定為本件主張，
29 並提出台灣房屋物調表（售）、LINE對話紀錄及交屋鑰匙
30 照片為證（見本院114年度消字第10號「下稱消字」卷第2
31 9頁、第31頁、第39頁），而上開資料確實載有車位為2.4

01 2或2.43坪之記載，惟被告辯稱因系爭房屋謄本並未將車
02 位面積單獨登記，遂經查詢「5168實價登錄比價王」公開
03 資訊後，顯示系爭房屋之車位為2.42坪，並提出「5168實
04 價登錄比價王」查詢資料為據（見消字卷第111頁），而
05 觀諸系爭房屋之建物第二類謄本（見消字卷第25頁），確
06 實未單獨記載車位面積，則被告以可查得之公開資訊製作
07 銷售內容，尚難逕認即屬不實，且上開台灣房屋物調表
08 （售）上亦記載「本資料僅供參考，其面積應以地政機關
09 謄本之登記為準」等語（見消字卷第29頁），更難認本件
10 廣告或銷售內容與事實有何不符之處。況原告與被告許覺
11 尹所簽訂之不動產買賣契約書，亦係以建物謄本上所登載
12 面積為記載，並未就車位為單獨記載（見消字卷第33頁至
13 第38頁），更無從認本件不動產交易有何瑕疵，是本件系
14 爭房屋交易並無瑕疵，且廣告或銷售內容亦未有與事實不
15 符之處，亦無任何可歸責於被告或侵害原告權利之處，更
16 難認被告有何違反誠實及信用方法，故原告上開主張尚不
17 足採。至原告事後以同棟2、3、5樓房屋無車位與系爭房
18 屋之建物謄本對比後，認系爭房屋之車位應為4.39坪，然
19 如前述，系爭房屋建物謄本並未單獨記載車位面積，而原
20 告亦係事後調取同棟2、3、5樓房屋及共有部分建物測量
21 成果圖比對後方確認系爭房屋之車位應為4.39坪，實無從
22 認上開銷售內容於製作時即屬不實資料，原告此部分主張
23 亦不足採。

24 （二）綜上，原告依民法第359條、第179條；不動產經紀業管理
25 條例第21條第3項、第26條第2項、民法第227條、第184條
26 第1項前段、第185條、第188條；民法第571條、第179條
27 規定，請求被告許覺尹應給付原告104萬5,479元及自起訴
28 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
29 算之利息；被告弘勤公司、賴松森、陳淳豪、黃是傑、吳
30 明翰應連帶給付原告104萬5,479元及自起訴狀繕本送達之
31 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；前

01 二項所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於
02 該被告履行給付範圍內免除責任；被告弘勤公司應給付原
03 告22萬3,600元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息，均無理由，應予駁
05 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附
06 麗，併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
08 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
09 明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
12 民事第五庭 法官 陳園辰

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日
17 書記官 董怡彤