

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第845號

原告 張嘉倫

訴訟代理人 吳承祐律師

複代理人 洪鈺婷律師

被告 紀宏斌

詹予禾

永久仲介經紀事業有限公司

法定代理人 黃煜均

訴訟代理人 邱惠雯

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國110年5月10日辯論終結，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：原告於民國108年4月23日向被告紀宏斌買受門牌號碼新竹市○○路000號1樓之房屋（下稱系爭房屋），當初係因被告永久仲介經紀事業有限公司（下稱永久公司）之經紀人員即被告詹予禾刊登名為「大遠百西大路雙車位華廈」之廣告，並於該廣告平面圖所示客廳下方標明「停車空間」，顯示該屋門前庭院（下稱系爭空地）有併排雙車位專供買受人使用；及原告曾於108年4月9日將廣告圖中該房屋門口之照片圈起來，以行動通訊軟體LINE（下稱LINE）詢問詹予禾「這是可以停車的嗎」，詹予禾回應「恩恩」、「兩間都可以」、「門口都可以停」、「一間開放空間」、「一間有房間」等語，又經原告確認，被告紀宏斌透過詹予禾回覆原告系爭空地長久以來皆為系爭房屋屋主使用，原告於買受後亦可接續使用系爭空地云云，而購置系爭房屋。惟系爭

01 房屋交付後，系爭房屋所屬民富大廈管理委員會（下稱管委會）主委突告知原告系爭空地為全體住戶共有，原告無使用
02 權，並於徵詢748號建物全棟其他住戶意見後，不顧原告反對於108年6月低雇工拆除圍牆及鐵閘門，將系爭土地之一部
03 分開放予所有住戶停放機車。原告曾對管委會提出確認原告就系爭空地排他使用權存在訴訟，經本院108年度訴字第105
04 5號民事判決原告敗訴即無排他使用權存在確定，由於原告購買系爭房屋之價格內含系爭空地之專用使用權，故成交價
05 顯高於周邊類似條件但無車位房屋之均價，然系爭房屋既對於系爭空地無專有使用權，即導致系爭房屋客觀現狀與買賣
06 契約所載之內容不符，原告受有新臺幣（下同）80萬元價值貶損之損害。紀宏斌為系爭房屋之出賣人，依民法第350條
07 應負系爭空地專用權利確實存在之擔保責任，否則依同法第353條、第227條第1項及第226條第1項之規定，應負損害賠
08 償責任。詹予禾係受紀宏斌委託出售系爭房屋之不動產經紀人員，即以居間為營業者，未盡善良管理人注意義務詳為調
09 查，刊登與事實不符之廣告，依不動產經紀業管理條例第21條第3項及民法第567條第2項規定，應對原告負損害賠償責
10 任；另永久公司應依上開管理條例第26條第2項規定，與詹予禾負連帶賠償責任。而紀宏斌之上開損害賠償債務與詹予
11 禾、永久公司之上開連帶損害賠償債務，係屬不真正連帶債務。又原告因買受系爭房屋而給付永久公司價金2%之服務
12 費，即165,000元，而系爭房屋既減少80萬元之價值，則永久公司此部分所受領之16,000元服務費已無法律上原因，應
13 依不當得利法則返還原告。為此，爰依權利瑕疵、債務不履行及不當得利之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告
14 紀宏斌應給付原告80萬元。(二)被告詹予禾、永久公司應連帶給付原告80萬元。(三)前2項之給付，如其中一人已為給付，
15 他債務人於清償範圍內同免責任。(四)被告永久公司應給付原告16,000元。(五)願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)被告紀宏斌稱：系爭房屋不動產契約書所載買賣標的本無車
02 位，更遑論有分管或專用車位；且契約書之附件產權調查表
03 第一頁中，亦清楚揭露本件買賣標的無任何形式車位。被告
04 所有系爭房屋期間雖均使用系爭空地，但確實沒有專用，惟
05 亦未曾被管委會告知不得使用，僅透過仲介聽說社區住戶決
06 議系爭空地要開放給全體住戶使用，經被告詢問管委會主
07 委，表示無此事，所以被告繼續使用系爭空地等語。

08 (二)被告詹予禾稱：系爭空地經詢問社區警衛表示之前屋主使用
09 20幾年，都可以停車，惟本件買賣有明確告知原告不包含系
10 爭空地所有權，只是因為系爭空地位在系爭房屋門前，以現
11 況而言，就是可以停車，只是後來管委會決議一直在改變等
12 語。

13 (三)被告紀宏斌、詹予禾及永久公司均聲明：原告之訴及其假執
14 行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
15 假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一)查被告紀宏斌委託被告永久公司之不動產經紀人員即被告詹
18 予禾銷售系爭房屋，被告詹予禾乃透過網路刊登標題為「大
19 遠百西大路雙車位華廈」之廣告，而原告於108年4月9日在
20 與被告詹予禾的LINE對話中，將系爭房屋廣告照片門口處圈
21 起來詢問「這是可以停車的嗎」，被告詹予禾以貼圖回應
22 「嗯嗯」、並稱「兩間都可以、門口都可以停、一間開放空
23 間、一間有房間」（按所指兩間係包括另一建物），且系爭
24 空地長久以來皆為被告紀宏斌所使用；嗣原告與被告紀宏斌
25 於108年4月23日就系爭房屋簽訂不動產買賣契約書，不包含
26 有任何車位之產權與使用，惟系爭房屋在108年5月28日辦理
27 移轉所有權登記予原告後，原告竟被管委會主委通知系爭空
28 地係社區全體住戶共有，原告無專用使用權，並於108年6月
29 底將系爭空地上之圍牆及鐵閘門拆除，原告即向本院提起確
30 認使用權存在訴訟，並經本院以108年度訴字第1055號判決
31 原告敗訴確定，亦即原告就系爭空地無專用使用權存在之事

01 實，有不動產買賣契約書暨標的物現況說明書、產權調查
02 表、土地及建物登記謄本、網路廣告資料、LINE對話紀錄、
03 照片、本院108年度訴字第1055號民事判決等件影本在卷為
04 證，且為兩造所不爭執，是堪認定。

05 (二)按買賣契約之出賣人就買賣標的物應擔保權利無缺及權利存
06 在，此觀民法第349條及第350條之規定即明。又民法第351
07 條另有權利瑕疵擔保責任之免除規定，即「買受人於契約成
08 立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。但契約另
09 有訂定者，不在此限」，惟應由出賣人就買受人之知情負舉
10 證責任，最高法院65年台上字第119號判例可資參照。

11 (三)原告固主張由仲介即被告詹予禾所刊登之廣告內容及其向被
12 告詹予禾與紀宏斌所為之詢問，均可認為系爭房屋附有雙車
13 位即系爭空地之專用使用權等語，惟被告否認並以前開情詞
14 置。經查，就系爭空地即車位之使用權一事，雖被告詹予禾
15 在網路所刊登之廣告以「大遠百西大路雙車位華廈」為標
16 題，且於房屋描述中載明門前庭院併排雙車位，及房屋平面
17 圖繪有停車空間，又於與原告之LINE對話時表示系爭空地可
18 停車，然因本件所簽定之買賣契約標的不包含有任何停車位
19 所有權，已為兩造所明知且不爭執，則顯然所謂之車位或可
20 停車，僅指系爭空地之使用權而言，而遍觀上開廣告或對
21 話，均未曾言明有專用或排他之使用權利存在，是自不認為
22 本件不動產買賣契約有系爭空地之專用使用權約定。況查，
23 由被告紀宏斌所提出之不動產買賣契約書附件「標的物現況
24 說明書」之填載情形以觀，其中項次2關於是否有約定專用
25 部分及項次14關於停車位是否併同出售及其管理費、分管契
26 約部分，出賣人即被告紀宏斌均勾選「否」（詳如附表），
27 顯見系爭房屋並無任何約定專用部分，亦無以分管契約約定
28 停車位使用情形，故原告至遲在契約成立時當已知悉對於系
29 爭空地並無約定專用之權利，且契約上亦無其他相左之約定
30 或出賣人保證有專屬之停車權利，揆諸前揭規定，自不得再
31 主張出賣人就無專用使用權之瑕疵負擔保之責而請求負損害

01 賠償之責。準此，原告主張被告紀宏斌出賣之系爭房屋有權
02 利瑕疵，依民法第353條規定，應負不完全給付之債務不履
03 行損害賠償責任，即非可採。

04 (四)再按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷
05 售；前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名
06 稱；廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。經
07 紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當
08 事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。以
09 居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該
10 約之能力，有調查之義務，不動產經紀業管理條例第21條、
11 第26條第2項及民法第567條第2項分別定有明文。本件被告
12 詹予禾固刊登系爭房屋有雙車位之廣告，亦以此為銷售內
13 容，然查，系爭房屋在84年間建造完成並移轉所有權登記予
14 被告紀宏斌時，即由建設公司築有圍牆，閘門則是大約在94
15 年以前由被告紀宏斌之家人設置，而系爭房屋自始即出租予
16 他人使用，並持續使用系爭空地停車不間斷，為被告紀宏斌
17 於另案所自陳，有該案判決書附卷可稽（見本院卷第65、66
18 頁），且經本院調取該案卷宗核閱無誤。另被告詹予禾亦到
19 庭陳稱：「我跟原告說前面確定是沒有權狀的。我在介紹這
20 個房子時，我從頭到尾都跟原告說前面沒有權狀，原告就說
21 他車子回來是否可以停車，因為在我們門前，以現況來說車
22 子回來本來就可以停車。」、「我有詢問過警衛，警衛說前
23 面這塊是給住在一樓的人使用。」等語（見本院卷第92
24 頁），可見在被告詹予禾銷售系爭房屋期間，系爭空地確實
25 由系爭房屋之承租人使用中，且已長達20餘年，且經向社區
26 警衛詢問確認，故被告詹予禾以雙車位為廣告及銷售內容，
27 尚非與事實不符，並已為調查之義務，原告依上開規定請求
28 其負損害賠償責任，洵屬無據。繼而，原告主張依上開不動
29 產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告永久公司
30 負連帶賠償責任，亦非有據。

31 (五)又原告主張因系爭房屋對系爭空地之專用使用權不存在，粗

01 估減少系爭房屋價值80萬元，則被告永久公司受領16,000元
02 服務費欠缺法律上原因，應返還不當得利等語，因系爭空地
03 之專用使用權利自始即不存在，系爭房屋更無因此而有減少
04 價值情事，被告永久公司受領此80萬元部分之2%服務費即1
05 6,000元，即非無法律上原因，原告請求返還16,000元不當
06 得利，亦無理由。

07 四、綜上所述，原告依民法第350條、第353條、第227條第1項及
08 第226條第1項之規定，請求被告紀宏斌賠償80萬元；又依不
09 動產經紀業管理條例第21條、第26條第2項及民法第567條第
10 2項之規定，請求被告詹予禾及永久公司連帶賠償80萬元；
11 及依不當得利之法律關係，請求被告永久公司返還16,000
12 元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
13 行之聲請即失所依據，應併予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
15 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，至
16 原告聲請囑託不動產估價師鑑定系爭房屋因欠缺系爭空地專
17 用使用權之瑕疵而減損價值之數額，然本件既經認定無此瑕
18 疵如上，即無鑑定之必要，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 110 年 6 月 11 日
21 民事第二庭 法 官 彭淑苑

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 6 月 11 日
26 書記官 林琬茹

27 附表：標的物現況說明書（節錄）

項次	內容	是	否
3	本標的物及社區是否有約定專用、約定共用或 使用手冊(例：露台或頂樓經約定為本戶專用) (若是，須檢附資料)	☐	☒

14	是否有停車位併爭出售 車位管理費 ☐ 有管理費：每月新台幣_____元整 ☐ 無車位管理費 ☐ 車位管理費包含在大樓管理費 (收取方式：☐ 月繳 ☐ 季繳 ☐ 年繳 ☐ 其他：___) 分管契約：☐ 有停車位之使用權約定或管委會、住戶約定證明文件，應一併檢附書面文件供承辦人簽收 ☐ 無以上證明文件，委託人應於簽立買賣契約時協同買方現場向管委會、管理員或其他住戶確認	☐ ☒
----	---	--