

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第851號

原告 吳芊逸
訴訟代理人 葉韋良律師
陳郁芳律師
被告 黃楊月娥
訴訟代理人 黃莉婷
複代理人 謝孟釗律師
被告 信義房屋股份有限公司
法定代理人 周耕宇
訴訟代理人 劉耀文律師
郭亮好律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告信義房屋股份有限公司應給付原告新臺幣500萬元，及自民國112年4月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告信義房屋股份有限公司負擔2分之1，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣167萬元為被告信義房屋股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告信義房屋股份有限公司如以新臺幣500萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）之法定代理人原為劉元智（信義股份有限公司指定之代表人），嗣於

01 本院審理中變更為周耕宇，有股份有限公司變更登記表可證
02 （本院卷二第50至53頁），其具狀聲明承受訴訟（本院卷二
03 第46頁），核無不合，應予准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 （一）伊於民國110年10月31日經訴外人即信義房屋公司經紀人
07 員張昱晨之仲介，以新臺幣（下同）2,380萬元向被告黃
08 楊月娥購買臺北市○○區○○段○○段00000○號建物
09 （即建物門牌士林區永公路3巷9號房屋，下稱系爭房屋）
10 及所坐落同段707地號土地（權利範圍1/4）（與系爭房屋
11 合稱系爭房地），而與黃楊月娥簽訂不動產買賣契約書
12 （下稱系爭買賣契約），伊並已支付全部價款予黃楊月
13 娥。嗣交屋後，因伊使用系爭房屋外1樓庭院（下稱系爭
14 庭院）而遭社區其他住戶提起竊佔告訴（即臺灣士林地方
15 檢察署111年度偵字第22436號竊佔案件，下稱系爭刑
16 案），始知悉黃楊月娥明知系爭房地就系爭庭院無排他使
17 用權，卻於出賣系爭房地時，透過訴外人即其女黃莉婷告
18 知伊系爭房地就系爭庭院有排他使用權，而系爭房地能否
19 使用系爭庭院，乃伊決定是否以高於市場行情價格買受系
20 爭房地之關鍵，黃楊月娥應擔保系爭房地交付予伊時，無
21 減少契約預定效用之瑕疵，伊得依民法第359條請求黃楊
22 月娥減少系爭房地之價金8,186,106元。伊並以起訴狀繕
23 本之送達為減少價金之意思表示，則黃楊月娥就溢領部分
24 之價金，即構成不當得利。爰依民法第179條規定，請求
25 黃楊月娥返還其利益。

26 （二）又張昱晨所提供信義房屋公司製作之銷售資料均含有買受
27 系爭房地即可取得系爭庭院排他使用權之資訊，且其未釐
28 清系爭房地有無系爭庭院之排他使用權，而有過失，致伊
29 受有系爭庭院市場價值8,186,106元之損害。伊得依不動
30 產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求信義房屋公司
31 就上開損害，與張昱晨負連帶賠償責任。爰一部請求判命

被告分別給付500萬元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內同免給付義務等語，並聲明：(一)黃楊月娥應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)信義房屋公司應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前2項給付，如其中任一被告為給付者，其他被告於其給付範圍內，免給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)黃楊月娥則以：伊之代理人黃莉婷及其友人呂立成均曾清楚告知原告系爭庭院屬同棟9號之4個樓層所有人共有，且伊將系爭房地委託信義房屋公司銷售時，即依信義房屋公司之要求填寫標的物現況說明書，並寫明系爭庭院及系爭房屋前方空地，皆為4戶共有且無分管協議，而有列入系爭買賣契約中。又原告於系爭刑案曾向檢察官表明伊曾清楚告知系爭庭院為共有，且系爭刑案為原告不起訴處分並確定，原告並未受有損失等語。

(二)信義房屋公司則以：系爭庭院由系爭房地之所有人使用，與系爭房地所在之其他共有人間，有分管協議。再者，伊之經紀人員張昱晨曾提供予原告之系爭房地資訊及注意事項，內容載明「本信義房屋銷售之物件曾被台北市政府列為違建查報案件」、「本信義房屋銷售之物件空地加蓋之增建物為未經合法建管程序建築之使用範圍，目前由賣方管理使用中，不論有無分管約定均屬違建。買方如繼受管理使用，日後仍有受他人主張權利之虞」，並已明確告知原告系爭庭院前因賣方於庭院中裝設組合屋曾遭台北市政府列管，雖系爭庭院由賣方管理使用，惟並無書面之分管協議，並經原告明確知悉相關內容後於系爭買賣契約簽名後同意買受系爭房地等語。

(三)並均答辯聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)

01 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一) 原告於110年10月31日經信義房屋公司經紀人員張昱晨之
04 仲介，以2,380萬元向黃楊月娥購買系爭房地，並與黃楊
05 月娥簽訂系爭買賣契約。(本院卷一第11、120、134頁)

06 (二) 系爭庭院自始由黃楊月娥及其家人維護。(本院卷一第11
07 至12、202、290至292、358頁)

08 四、得心證之理由

09 (一) 原告不得依民法第179條規定，請求黃楊月娥返還價金：

10 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
11 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
12 同，民法第179條定有明文。又物之出賣人對於買受
13 人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受
14 人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通
15 常效用或契約預定效用之瑕疵，亦為民法第354條第1項
16 前段所明定。

17 2. 原告主張楊月娥明知系爭房地就系爭庭院無排他使用
18 權，卻於出賣系爭房地時告知其系爭房地就系爭庭院有
19 排他使用權，固舉證人黃莉婷於系爭刑案偵訊中之證述
20 (本院卷一第337至338頁)，及黃莉婷於磋商現場所提供
21 之照片為證(本院卷一第78至82頁)。然查：黃莉婷
22 於系爭刑案偵訊中證稱：系爭庭院是屬於共有部分，並
23 沒有簽立分管契約，我們家也沒有禁止其他人使用。信
24 義房屋公司在畫格局圖時有問過我，我有說系爭庭院是
25 4戶共同使用，所以我們家沒有做鐵門，我不知道信義
26 房屋公司為何會這樣畫格局圖等語(本院卷一第337
27 頁)，已難認黃楊月娥透過黃莉婷向原告表示其就系爭
28 庭院有排他使用權或分管協議。又原告所提出之上開照
29 片，僅足以認定黃莉婷曾於商議買賣系爭房地時，向原
30 告表示其家人使用系爭庭院之情形，尚難據此認定黃楊
31 月娥或黃莉婷曾向原告表示系爭房地就系爭庭院有排他

01 使用權。況且，黃莉婷於本院證稱：我們家會維護系爭
02 庭院，是因如果不管它，會有蛇出沒。系爭庭院及系
03 爭房屋前之停車位都是9號的4戶共有的，不是我們自己
04 的，原告來看系爭房屋時，原告有說要重做鐵門及翻
05 新、砌高圍籬牆壁，呂立成就跟原告說不行，說系爭庭
06 院是共有的，鐵門不能鎖起來，我也有跟原告說系爭庭
07 院及屋前的停車位是公寓住戶共有的等語（本院卷二第
08 30至32頁），與其於上開偵訊中所為證述大致相符，亦
09 與證人呂立成於本院證稱：信義房屋公司之仲介人員帶
10 原告來看系爭房屋時，我與黃莉婷都在場。原告問系爭
11 庭院屬於誰的，我告訴原告說這是9號的4戶所共有，是
12 共有的公園。原告又提及他想要把系爭庭院裝飾性的矮牆
13 砌高，我跟原告說不行，並表示牆是共有的。原告還有
14 提到系爭庭院的鐵門，我也跟原告說因為是共有的，所
15 以無論如何改，都要讓別人可以進出等語（本院卷二第
16 34至36頁）一致。此外，原告復未提出其他足資證明黃
17 楊月娥透過黃莉婷告知系爭房地就系爭庭院有排他使用
18 權之證據，自難認原告與黃楊月娥間就系爭庭院之使用
19 於系爭買賣契約有何預定效用可言。原告主張其購買之
20 系爭房地就系爭庭院無排他使用權，屬減少契約預定效
21 用之瑕疵，自難認可採。

- 22 3. 準此，原告主張其得依民法第359條規定，請求減少其
23 價金後，依民法第179條規定，請求黃楊月娥返還溢領
24 價金之利益，尚屬無據。

25 （二）信義房屋公司部分

- 26 1. 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失
27 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶
28 賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明
29 文。
30 2. 原告主張依信義房屋公司所提供之銷售資料均含有買受
31 系爭房地即可取得系爭庭院使用權之資訊，業據提出信

01 義房屋公司於銷售系爭房地時所提供予原告之基本資料
02 及簡報資料為證（本院卷一第64至76頁）。觀諸信義房
03 屋公司上開系爭房地基本資料及簡報資料中之格局圖所
04 示，系爭庭院以雙實線與庭院外之範圍相區隔，且標明
05 「花園」（本院卷一第64頁下方、第71頁），並於地圖
06 上將系爭房屋與系爭庭院以黑色粗實線一併圈起（本院
07 卷一第74頁左上角），可見信義房屋公司之經紀人員於
08 銷售系爭房地時，向原告表明之銷售範圍包含系爭庭院
09 在內，足使閱覽上開基本資料及簡報資料中格局圖之原
10 告，認知倘購買系爭房地，將有系爭庭院之排他使用
11 權。況證人即信義房屋公司之經紀人員張昱晨於系爭刑
12 案偵訊中證稱：我是信義房屋公司負責帶看銷售之仲
13 介，系爭庭院是由黃莉婷使用，沒有書面之分管契約，
14 我在帶原告看屋前，黃莉婷曾跟我說系爭庭院之前有架
15 設一個小木屋，但她已經先拆掉了，我是建議說雖然有
16 默示約定專用，但還是不要架設有屋頂的東西等語（系
17 爭刑案偵字卷第65頁、本院卷一第331頁），益徵信義
18 房屋公司之經紀人員於銷售系爭房地時，曾向原告表示
19 系爭房地之所有人就系爭庭院有約定專用權。原告主張
20 其因信義房屋公司所提供之銷售資料，而認購買系爭房
21 地即可取得系爭庭院之排他使用權一事，堪可採信。是
22 以，信義房屋公司之經紀人員於仲介原告購買系爭房地
23 時，所提供之銷售資料及所為之解說，使原告誤認系爭
24 房地之所有人就系爭庭院有排他使用權，而有過失甚
25 明。

- 26 3. 信義房屋公司雖辯稱系爭房地之所有人就系爭買賣契
27 約，與所在公寓大廈其他住戶有分管協議云云，然黃莉
28 婷、張昱晨均於本院證稱：其等雖使用系爭庭院，然系
29 爭庭院為9號的4戶所共有，不能限制其他住戶進出，其
30 矮牆也不能再砌高等語（本院卷二第30至32、35、36
31 頁），可見系爭房地之所有人就系爭庭院並無確定及繼

續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態，尚難僅憑黃楊月娥及其家人使用系爭庭院，即謂系爭房地之所有人就系爭庭院有分管協議。又信義房屋公司辯稱其已向原告表達系爭庭院屬違建，僅由黃楊月娥管理使用，日後仍有被他人主張之虞，並舉系爭房地物件銷講之說明書注意事項記載：「3. 本信義房屋銷售之物件曾被台北市政府列為違建查報案件，查報明細請詳閱如後附件」、「4. 本信義房屋銷售之物件空地加蓋之增建物為未經合法建管程序建築之使用範圍，目前由賣方管理使用中，不論有無分管約定均屬違建。買方如繼受管理使用，日後仍有受他人主張權利之虞」等語為證（本院卷一第65頁），然上開說明書注意事項係就「增建物」而為說明，可見僅針對系爭庭院中之原告加蓋之小木屋（倉庫），並非就屬空地本身之系爭庭院所為之說明。是以，縱系爭房地物件銷講之說明書注意事項為上開記載，仍不足以使原告排除由格局圖及張昱晨之表述，所得系爭房地就系爭庭院有排他使用權之認知。

4. 再者，依信義房屋公司所提出之系爭房地基本資料及簡報資料中之格局圖所示之系爭庭院範圍（本院卷一第64頁下方、第71頁、第74頁左上方），與原告所主張之庭院範圍（本院卷二第294頁）相近，而異於信義房屋公司所抗辯之庭院範圍（本院卷二第296頁），是應以原告所主張之系爭庭院範圍認定系爭庭院具排他使用權之價值。又原告於110年10月31日係以2,380萬元購買系爭房地，而系爭房地於此時應有之市場價格為22,002,123元，系爭庭院（具專用使用權）之市場價格為8,186,106元，有不動產估價報告書可稽（本院卷二第354頁），則原告係以6,453,818元之溢價購買系爭房地【 $2,380萬 - 2,380萬 \times 22,002,123 / (22,002,123 + 8,186,106) = 6,453,818$ 】，是以，原告因張昱晨之過失所受之損害即為6,453,818元。原告依不動產經紀業管理條例第26

01 條第2項規定，一部請求信義房屋公司就張昱晨上開所
02 致原告之損害500萬元，負連帶賠償責任，應屬有據。

03 五、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規
04 定，請求信義房屋公司給付500萬元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日即112年4月15日（本院卷一第112頁）起至清償日止，
06 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
07 求，為無理由，應予駁回。

08 六、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，關於
09 原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准
10 許之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請
11 失所附麗，應併予駁回。

12 七、原告雖聲請向中鼎不動產估價師事務所函詢不動產估價報告
13 書就鑑定事項(一)之房地總價22,002,123元係指系爭房地於11
14 0年10月31日之交易價格，抑或系爭房地包含得使用系爭庭
15 院之交易價格一事為補充說明（本院卷三第31頁）。然該不
16 動產估價報告書已載明鑑定事項(一)之房地總價以系爭庭院屬
17 法定空地，庭院部分為共同使用，價值隱含於系爭房地之建
18 坪單價估價等語（本院卷三第348頁），可見該總價即為系
19 爭房地（不含系爭庭院排他使用權）之交易價格甚明，委無
20 再次函詢之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦
21 方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰
22 不再逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
24 決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
26 民事第三庭 法 官 毛彥程

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

