

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2557號

原告 郭柏基

被告 全邑建設有限公司

法定代理人 張朱仁

訴訟代理人 曾耀聰律師

被告 大昱山房屋仲介有限公司

法定代理人 曾仲明

訴訟代理人 張嘉麟律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於112年2月13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、原告起訴主張略以：

原告透過被告大昱山房屋仲介有限公司（下稱仲介公司）仲介向門牌號碼：軍功路一段482之3號（建號：同上區段2623建號）建物（下稱系爭建物）起造人被告全邑建設有限公司（下稱建設公司）及系爭建物所坐落土地即台中市○○區○○段00000地號土地共有人（訴外人謝美雪、張晏碩、張晏誌、張嘉健、何美玲）於民國108年5月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）買受渠等所有之上開房地（下稱系爭不動產），惟被告仲介公司、建設公司於買賣契約簽訂前故意隱瞞系爭建物一樓內有法定停車位及系爭建物2-4樓後側陽台外推並予封閉等事實。並以不實廣告「金店面」、「6房3廳7衛」等誤導原告，致原告陷於錯誤誤認一

樓可申設店鋪，乃陸續於系爭建物於同年6月19日完成所有權第一次登記予建設公司後，再於同年7月間（依登記謄本所載，原因發生日期為同年月13日）完備契約，再於同年8月9日以買賣為原因移轉登記予原告，並於同年月16日完成點交。詎原告於110年4月6日洽詢藥局申請登記程序始發現系爭建物一樓不能申請成為店鋪，原告隨即於同年月9日通知仲介公司人員許文賓；嗣又110年5月12日接到台中市都發局違章建築認定通知書認定系爭建物2-4樓後側陽台（及頂樓）未經申請許可增建，為新違章建築，將依序依規排程辦理。原告次日即再向仲介公司人員許文賓反應。初步估算，原告損失三個陽台面積之價金144萬4800元；辦理變更停車位變更代金支付92萬3084元；並按消費者保護法請求92萬3084元之3倍懲罰性賠償金276萬9252元，爰依民法瑕疵擔保、不完全給付（民法第227條，買賣契約之債務不履行）等規定及消費者保護法第7、8、9、10、22、51條規定（侵權行為及民法第197條規定部分，原告分別於111年11月30日112年2月13日言詞辯論時表明不再主張），請求被告建設公司；及依不動產經紀業管理條例第21條第3項、民法不完全給付（居間契約債務不履行）及消費者保護法第7、8、9、10、22、51條規定（侵權行為及民法第197條規定部分，原告分別於111年11月30日112年2月13日言詞辯論時表明不再主張），請求被告仲介公司，與被告建設公司連帶負責給付原告減少後之買賣價金、瑕疵造成之損害結果（須繳納代金）及該損害結果3倍之懲罰性違約金，共計513萬7136元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第297頁言詞辯論筆錄）。

貳、被告方面：

一、被告建設公司辯稱略以：

(一)原告在簽約前即已經被告口頭告知知悉系爭建物一樓有停車空間及2-4樓後側陽台外推之事實。此由系爭買賣契約書主

要用途以手寫註明：店鋪、住宅、樓電梯間、停車空間、人行道、補習班，與建物登記謄本所載相符即知被告建設公司絕無故意隱瞞；及系爭買賣契約書第二條增建或占用部分雖無勾選特定項目，但兩造均在該條項後簽章確認即知。事實上原告亦係因看屋後滿意屋內格局（2-4樓後側陽台已外推，共有6房可供使用）始願買受系爭建物。且另被告亦於原告與被告簽訂系爭買賣契約前，提供不動產說明書供其參閱，原告自難諉稱不知上情。

(二)原告簽約買受系爭不動產後，兩造於108年8月16日完成點交，地政士交付原告系爭不動產（土地及建物）權狀、使用執照正本、建物測量成果圖及收據類文件，其中建物測量成果圖，在第一層樓有明白標示出「停車空間」，2-4樓右側均以虛線標示「陽台」，至遲原告於此時即已知悉上開事實。惟原告主張伊至110年4月9日始通知被告仲介公司；又2-4樓遭認定為違建後，原告主張伊至同年5月13日始通知被告仲介公司（均未通知被告建設公司），依民法第356條第1、2項規定，應視為承認所受領之物。從而，原告依瑕疵擔保，請求被告建設公司減少價金，自無理由。

(三)又原告主張之系爭建物一樓有部分停車空間及2-4樓陽台外推等事實，均在原告與被告建設公司簽訂前即已存在，與債之關係成立後始因可歸責於債務人事由而生之不完全給付瑕疵不同，難謂有民法第227條規定之適用。

(四)原告主張依消費者保護法及商品製造人責任請求被告建設公司給付3倍（變更停車位代金及費用）懲罰金違約金部分，參照消費者保護法92年修正經過，即知該法第7條「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。原告主張之上開停車空間及陽台外推所生損害，均非屬對於消費者健康安全之損害，自無本法之適用。

二、被告仲介公司辯稱略以：

01 (一)被告仲介公司並非系爭建物起造人及出賣人，僅與原告有居  
02 間法律關係，原告主張依民法物之瑕疵擔保或不完全給付規  
03 定請求被告仲介公司連帶給付減少之價金及瑕疵造成之損害  
04 賠償，自非有據。

05 (二)原告所謂廣告「金店面」、「6房3廳7衛」並無虛偽，廣告  
06 並未保證系爭建物一樓全部面積均可供店面使用；系爭買賣  
07 契約亦未約定系爭建物1樓將作為藥房使用；系爭建物1樓有  
08 法定停車空間及2-4樓後側陽台外推等事實，則經另被告於  
09 原告簽約前明白告知，並記載於被告提供原告之不動產說明  
10 書內，原告亦自承108年4月20日簽約前即已看過。故被告未  
11 違反消費者保護法第22條及不動產經紀業管理條例第21條第  
12 3項。自毋庸與另被告負連帶賠償責任。

13 三、並均聲明：如主文所示。

14 參、得心證之理由：

15 一、按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之  
16 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出  
17 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發  
18 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至  
19 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其  
20 所受領之物。前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人  
21 者，不適用之。民法第356條、第357條分別定有明文。次按  
22 不完全給付之瑕疵，既以可歸責於債務人之事由所致者為  
23 限，其瑕疵必須於債之關係成立後發生者始足當之。於債之  
24 關係成立時，原已存在之瑕疵，祇發生瑕疵擔保問題（參孫  
25 森焱者《新版民法債編總論》下冊，93年11月修訂版，第58  
26 3頁）。復按消保法第二章第一節「健康與安全保障」九十  
27 二年修正前第七條所規定：「從事設計、生產、製造商品或  
28 提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全  
29 或衛生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為  
30 不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不  
31 應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀

01 諸立法院審議該法草案條文對照表第七條之說明所載：「(一)  
02 消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要  
03 求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，  
04 主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不  
05 稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀九十二年修正為  
06 現行消保法第七條第一項規定，係以修正前第一項所稱「安  
07 全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂  
08 「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供  
09 時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，  
10 爰參考歐體指令第六條並將本法施行細則第五條第一項及第  
11 二項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之  
12 「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求  
13 之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不  
14 包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民  
15 法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範  
16 圍之列（最高法院106年台上1號判決參照）。

17 二、原告起訴主張被告刻意瞞隱系爭建物一樓有停車空間及2-4  
18 樓後陽台外推，致原告必須委託建築師代辦給付臺中市政府  
19 代金以買回一樓停車空間及2-4樓陽台遭認定為違章建築等  
20 損害，被告則以前開各詞置辯。

21 三、關於原告主張一樓停車空間及2-4樓後側陽台外推各節：

22 (一)經查兩造提及系爭買賣契約書簽訂之時間點有二，其一為系  
23 爭契約書載明之108年5月4日；其二為辦理移轉登記公契所  
24 載簽訂時間即證人地政士涂如芬證述（見本院卷二179頁）  
25 及原告自承之同年7月13日，其中第一次簽約時，系爭建物  
26 尚未辦理所有權第一次登記（同年6月19日始辦理），此有  
27 系爭建物登記謄本在卷可參（本院卷一第291頁）。本件兩  
28 造爭執關鍵即原告究於何時得知系爭建物一樓有停車空間及  
29 2-4樓後側陽台外推之事實。關此，原告堅稱被告在簽約前  
30 均未向伊說明此一事實。惟被告則辯稱已有說明。查系爭買  
31 賣契約書（本院卷一第29-39頁）建築改良物欄手寫載明主

要用途：「店鋪、住宅、樓電梯間、停車空間、人行道、補習班」（卷一第29頁）與建物登記謄本（卷一第291頁）所載完全一致，復與證人涂如芬證述：…第二次簽約有再針對補寫地方再蓋印章，雙方也都有看過（卷二第179頁）。由此足證原告應係於第二次簽約時，已明確得知系爭建物一樓有停車空間之事實。原告甚至自承（見本院卷二第362頁）在第一次看屋之108年4月20日即已有看到被告仲介公司提供之不動產說明書（附於本院卷一第197-213頁），只是後來資料都沒有拿到（見本院卷二第363頁）。觀諸本院上開資料中之產權調查表（本院卷一第203頁），即已明載建物有停車位，原告主張簽約前從不知悉系爭建物一樓有停車位，實難以採信。又不動產說明書第6頁，參、產權相關注意事項，第五條明載增建部分（含頂樓、露台、…陽台外推…）買方已知悉增建所在位置及其權利、義務。復於系爭買賣契約書第二條增建或占用部分雖無勾選特定項目，但兩造均在該條項後簽章確認即知。事實上原告亦係因看屋後滿意屋內格局（2-4樓後側陽台已外推，共有6房可供使用）始願買受系爭建物。且另被告亦於原告與被告建設公司簽訂系爭買賣契約前，提供不動產說明書供其參閱，原告自難諉稱不知上情，亦未能證明被告建設公司、仲介公司人員故意不告知上開事實。

(二)參諸證人即被告仲介公司人員許文賓證述（證詞詳見本院卷二第317頁），其係在第二次簽約後，證人交付不動產說明書全本，並由原告、證人及被告建設公司法定代理人在說明書目錄頁簽名（見本院卷一第201頁）。原告雖主張證人許文賓為被告仲介公司之人員，證詞有所偏頗，惟觀諸其證述內容，稱其係在第二次簽約後始將不動產說明書全本交付原告，即知證人應無偏頗，否則在簽名欄並無日期情形下，證人大可證述在第一次簽約前交付，豈不更有利於被告建設公司及仲介公司。

(三)縱認上開時點原告尚未能充分自不動產說明書之文字記載形

式了解停車空間在系爭建物一樓內及2-4樓陽台外推（原告不能接受之事實），嗣在點交系爭建物時（同年8月中旬，具體時間兩造不爭執為證人涂如芬提出之買方結案資料取回單上所載之108年8月16日，本院卷二第227頁），原告既已取得系爭不動產（土地及系爭建物）所有權狀及登記謄本、收據類文件及建物測量成果圖（成果圖影本附於本院卷二第461頁），而此建物測量成果圖中明確在系爭建物第一層內以虛線畫設停車空間，並在2-4層後側均有虛線畫設陽台，可謂一目了然，衡以原告交易過程中處處展露之謹慎小心個性，應無全然無視之理。而原告竟於本院111年12月26日辯論期日始稱：…我（起訴時）沒有提（出測量成果圖）是因為交屋時給一整份資料，我真的沒有翻，…簽約後我就放心了，…（見本院卷二第451頁）。原告上開陳述，殊難置信。原告取得上開資料後，只需依通常程序從速檢查，即不難發現上開事實，惟原告遲至110年4月6日、同年5月12日始發現系爭建物一樓內有停車空間及2-4樓後側陽台外推事實，其未盡從速檢查義務，堪予認定。

(四)又依原告起訴狀所載，伊於發現一樓有停車空間及2-4樓後側陽台外推之後並未通知被告建設公司（僅通知被告仲介公司），是以原告未依民法第356條第一項規定，依通常程序從速檢查其所受領之物，並於發現有應由出賣人（即被告建設公司）負擔保責任之瑕疵時，即時通知出賣人，復於發現有上開事實後，遲至110年9月6日始提起本件訴訟，依同條第2、3項規定，即應視為承認其所受領之物，法條既規定「視為」承認，而非「推定」承認，原告即無從再舉證推翻之。從而，原告依民法瑕疵擔保、不完全給付請求被告建設公司減少價金、損害賠償，均屬於法無據。至於其依消費者保護法第7條、產品製造人責任請求被告建設公司給付3倍懲罰性賠償金，因系爭停車空間（法定停車位）在系爭建物一樓內，符合相關法令，是以並非產品有何瑕疵，至於2-4樓陽台外推雖遭認定為新違建，惟亦未對原告健康安全有何損

01 害，揆諸前述最高法院106年台上1號判決意旨，與消費者保  
02 護法規範意旨不符，原告此部分請求亦非有據。

03 (五)至於被告仲介公司，既非系爭不動產出賣人亦非系爭買賣契  
04 約當事人，自毋庸依民法物之瑕疵擔保規定，對買受人即原  
05 告負責，其理至明，毋待贅論。又原告主張居間債務之不完  
06 全給付及違反消費者保護法第22條及不動產經紀業管理條例  
07 第21條第3項部分，未能舉證證明被告仲介公司有何廣告不  
08 實及因廣告不實造成原告受何損害。況被告建設公司、仲介  
09 公司業於原告簽約前告知系爭建物一樓有停車空間及2-4樓  
10 後側陽台外推等事實，並記載於被告提供原告之不動產說明  
11 書內，原告亦自承108年4月20日簽約前即已看過不動產說明  
12 書（見本院卷二第362頁）。故被告仲介公司未違反消費者  
13 保護法第22條及不動產經紀業管理條例第21條第3項，亦堪  
14 予認定，自毋庸與另被告負連帶賠償責任，原告此部分請  
15 求，亦屬於法無據。

16 四、綜上所述，本件原告請求均屬於法無據，應予駁回，其訴既  
17 經駁回，其假執行之聲請亦同失依附，應併予駁回。

18 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法並舉證，經核與本院  
19 上開認定無涉或無違，爰不一一論駁，併此敘明。

20 肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
21 文。

22 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日  
23 民事第一庭 法 官 曹宗鼎

24 上正本係照原本作成。

25 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  
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日  
28 書記官 朱名堉