

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3386號

原告 蔡育修  
訴訟代理人 吳宜星律師  
複代理人 林修渝律師  
被告 陳秀雲

秀泰地產有限公司

法定代理人 劉洧銓

被告 陳子林  
共同

訴訟代理人 林更穎律師  
複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

- 一、伊由被告秀泰地產有限公司（下稱秀泰公司）之營業員陳子林居間仲介，於民國113年4月5日與被告陳秀雲簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）695萬元，向陳秀雲購買其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍：1萬分之244）暨坐落其上同段754建號建物（權利範圍1分之1、門牌號碼臺中市○○區○○○街00號2樓）及同段31建號共有建物（權利範圍：10萬分之2861，含地下1樓編號6號之停車位【下稱系爭車位】，合稱系爭房地）。伊已依約給付陳秀雲價金，陳秀雲復於同年5月2

01 4日辦理所有權移轉登記予原告，並於同年6月7日將系爭房  
02 地交付伊，伊另給付秀泰公司2%價金之居間仲介報酬13萬90  
03 00元。

04 二、惟經伊事後調閱系爭房地所在社區（中平名門社區，下稱系  
05 爭社區）之使用執照所附地下室平面圖（下稱系爭平面  
06 圖），發現系爭車位在系爭平面圖編定的編號⑪、⑫停車位  
07 中間處，該處係防空避難空間，足見系爭車位並非合法車  
08 位，有擅將「防空避難空間」變更為「停車空間」之瑕疵  
09 （下稱系爭瑕疵）。依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）  
10 第9條第2項、第15條第1項、第16條第2項，建築法第73條第  
11 2項、第77條第1項規定，系爭車位所在位置並不得占用停  
12 車，是系爭車位未具備合法使用之通常效用，顯有物之瑕  
13 疵，伊更有可能受到主管機關罰鍰等行政處分，並有隨時無  
14 法繼續使用系爭車位之危險。伊依民法第359條規定，得向  
15 陳秀雲請求減少價金97萬920元，爰依民法第179條規定，請  
16 求陳秀雲返還97萬920元。

17 三、又陳子林居間仲介伊購買系爭房地，秀泰公司為陳子林之僱  
18 用人，其等應就系爭車位狀況詳為調查，竟未善盡善良管理  
19 人注意義務及調查說明義務，亦未告知伊系爭車位並非法定  
20 車位，復未向系爭社區管委會詢問，調閱使用執照或竣工圖  
21 進行確認，致伊對於此交易上重要資訊產生錯誤而買受有系  
22 爭瑕疵之系爭房地，受有97萬920元損害。爰依不動產經紀  
23 業管理條例第26條第2項規定，請求秀泰公司、陳子林連帶  
24 賠償97萬920元，並與陳秀雲間互負不真正連帶債務關係。

25 四、另系爭房地之買賣價金為695萬元，秀泰公司已收取價金2%  
26 之居間報酬13萬9000元。經原告請求減少97萬920元價金  
27 後，秀泰公司依約得領取之居間報酬僅為11萬9582元（元以  
28 下4捨5入）。爰依民法第179條規定，請求秀泰公司返還溢  
29 領之居間報酬1萬9418元。

30 五、基上，爰聲明：(一)陳秀雲應給付原告97萬920元，及自起訴  
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之

01 利息（下稱97萬920元本息）。(二)秀泰公司、陳子林應連帶  
02 給付原告97萬920元本息。(三)上開第1、2項給付，如其中任  
03 一被告為給付，其他被告於給付之範圍內，免除給付責任。  
04 (四)秀泰公司應給付原告1萬9418元，及自起訴狀繕本送達翌  
05 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（下稱1萬  
06 9418元本息）。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

07 貳、被告辯以：

08 一、否認有系爭瑕疵存在。陳秀雲向建設公司購入系爭房地時，  
09 建設公司即未依使用執照所附系爭平面圖劃設15個停車位，  
10 建設公司與全體住戶就地下1樓所劃設17個停車位，簽立公  
11 共管理約定書（分管協議），並由陳秀雲取得系爭車位之專  
12 用使用權。依系爭平面圖所載，系爭車位所在之地下一樓用  
13 途為防空避難室兼停車空間，故系爭車位之劃設並無違反建  
14 築法規定。又系爭車位在牆邊，不在迴車空間上，並無不得  
15 停車之瑕疵，亦無違反公寓條例等規定。況陳秀雲已依債之  
16 本旨交付與現況分管方式相同之系爭車位予原告，系爭社區  
17 住戶迄今無人阻擋或妨害原告使用系爭車位，且陳秀雲或原  
18 告或系爭社區亦未曾因系爭車位被檢舉或裁罰，自無系爭瑕  
19 疵存在。

20 二、陳子林已將系爭房地、地下室與社區相關資訊完整提供給原  
21 告，並陪同原告至現場實際查看，原告於知悉系爭車位依分  
22 管協議使用地下室、無獨立產權，同意買受含系爭車位之爭  
23 系爭房地，自無違反民法第567條第1項、第2項所定據實告  
24 知義務及調查義務。又陳秀雲從未申請調閱系爭平面圖，無  
25 從知悉系爭車位與系爭平面圖有無不符。縱認有系爭瑕疵，  
26 因陳秀雲或陳子林不知悉，自無明知卻故意不告知之情事。  
27 況系爭車位位置、使用狀況已載明於系爭契約第1條，屬契  
28 約另有約定，原告清楚知悉並願遵守系爭社區公共管理約定  
29 書之內容，且承受陳秀雲使用系爭車位之權利，陳秀雲自不  
30 負瑕疵擔保責任。縱認系爭車位因實際位置與使用執照規劃  
31 位置不同，而具物之瑕疵，減少之價金應以估價報告書所載

01 價額之30%，方屬公允。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲  
02 請駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

03 參、兩造不爭執事項（見本院卷第231、220、221、258頁）：

04 一、原告經由秀泰公司之營業員陳子林居間仲介，購買陳秀雲所  
05 有含系爭車位之系爭房地，雙方於113年4月5日簽訂系爭契  
06 約，總價金為695萬元，陳秀雲並於同年5月24日辦理所有權  
07 移轉登記予原告，復於同年6月7日點交含系爭車位之系爭房  
08 地予原告。

09 二、原告已依約交付695萬元價金由陳秀雲取得，秀泰公司已取  
10 得仲介報酬費用13萬9000元。

11 三、系爭契約第1條記載：「本契約買賣標的物包括地下第1層車  
12 位(平面式)，車道坡道式，使用狀況：固定位置使用，車位  
13 編號：有車位編號，目前車位編號6號。有關車位使用規則  
14 如依慣例使用之現況、住戶公約，大樓管理規章等，買方均  
15 已明確知悉並應繼承承受遵守，不得另作主張。」

16 四、系爭契約第9條第5項記載：「賣方保證本買賣標的物於交屋  
17 前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏  
18 水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契約另  
19 有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。」

20 五、「標的物現況說明書（成屋）」上，項次5之選項「是否有  
21 停車位併同出售」勾選「是」，「車位編號：有車位編號，  
22 在B1層，現場編號第6號車位」，「分管契約」、「車位性  
23 質」均未勾選。說明書並備註「注意：委託人依法應負瑕疵  
24 擔保責任；標的物現況日後如有變更時，應如實告知買方。  
25 委託人已詳閱，並逐一確認本標的物現況說明書，確實無  
26 誤」。

27 六、陳秀雲於買賣過程中，有交付系爭社區公共管理約定書予原  
28 告。

29 七、系爭車位自原告買受系爭房地後，由原告占有使用迄今。

30 肆、得心證之理由：

31 一、查原告其於前揭時地，經由秀泰公司之營業員陳子林居間仲

01 介，以上開代價向被告購買含系爭車位之系爭房地，並已完  
02 成價金給付、居間報酬給付、所有權移轉登記及點交，且系  
03 爭車位自原告買受系爭房地後，由原告占有使用迄今等情，  
04 為兩造所不爭執（參上述參、兩造不爭執事項：一、二、  
05 七），並有系爭契約及建物、土地登記第一類謄本在卷可稽  
06 （見本院卷第35至49頁），此部分堪認屬實。

07 二、原告主張：因系爭車位並非合法車位，有擅將「防空避難空  
08 間」充作「停車空間」之系爭瑕疵存在，已違反公寓條例第  
09 9條第2項、第15條第1項、第16條第2項，建築法第73條第2  
10 項、第77條第1項等規定，致其可能遭主管機關罰鍰等行政  
11 處分，並有隨時無法繼續使用系爭車位之危險云云，為被告  
12 所否認。查：

13 (一)觀諸系爭車位所在系爭平面圖（見本院卷第51頁），該地下  
14 室為防空避難室兼停車空間，系爭車位雖為私設停車位，但  
15 是否即屬防空避難室，而非停車空間，並非無疑。復經本院  
16 檢附系爭車位之相關資料，函詢主管機關臺中市政府都市發  
17 展局（下稱都發局），系爭車位是否有違反建築法等相關規  
18 定（見本院卷第265至273頁），該局是否曾為相關裁處？該  
19 局函覆稱：依據建築物使用類組及變更使用辦法第8條規  
20 定，汽車停車位變更係屬變更使用執照項目，倘有違反建築  
21 法73第2項規定者，應依建築法第91條規定續處，惟本案是  
22 否有建築法第91條規定之適用，仍應就個案事實認定。該局  
23 無受理系爭車位社區相關陳情及裁罰公文之紀錄等語，有都  
24 發局114年10月21日函在卷可憑（見本院卷第275頁）。準  
25 此，實難徒憑系爭平面圖所載，遽認原告主張系爭車位有系  
26 爭瑕疵存在屬實。

27 (二)又依系爭契約第1條最後段約定，系爭車位為地下第1層平面  
28 式，有固定位置使用，有車位編號，目前車位編號：6號。  
29 有關車位使用規則如依慣例使用之現況、住戶公約、大樓管  
30 理規章等，買方（即原告）均已明確知悉並應繼續承受遵  
31 守，不得另作主張（見本院卷第35頁）。復觀諸陳秀雲與原

告簽立系爭契約時，交付原告之系爭社區公共管理約定書第4條記載系爭車位為有分管協議之專用使用權停車位（見本院卷第53至57頁）。且因系爭社區係於82年10月1日完成建物之建築，有建物登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷第43頁），而公寓條例施行之前，倘大樓之原地主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，訂有分管之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契約；為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，自應受其拘束（最高法院110年度台上字第2380號判決意旨參照），堪認系爭車位應為有分管協議之專用使用權停車位。基上等情，足徵原告主張系爭車位有系爭瑕疵存在，實難憑採。

(三)至原告執茗強不動產估價事務所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），主張：系爭房地因有系爭瑕疵，致其受有97萬920元之價值減損云云，為被告所否認。因系爭估價報告係基於原告無法占用使用系爭車位之前提，據以估價系爭房地之價值減損（見外放系爭估價報告摘-5頁），然原告已自陳：系爭車位自其買受系爭房地後，由其占有使用迄今（見本院卷第258頁），故系爭估價報告之前提應不存在，自無從據為原告有利之認定。

(四)此外，原告復未提出其他有利事證供本院審酌，本院經綜合審酌上開事證及兩造所為辯論意旨後，認原告就對其有利之事實（系爭房地有系爭瑕疵存在），並未盡舉證之責。依舉證責任分配法則，難認原告之主張為可採。從而，原告依民法第359條規定，請求減少價金97萬920元，難認有據，故其依民法第179條規定，請求陳秀雲返還97萬920元，請求秀泰地產公司返還1萬9418元，尚屬無據。又原告既未舉證系爭房地有系爭瑕疵存在，致其受有損害，則其依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求秀泰公司、陳子林連帶賠償97萬920元，亦屬無據。

三、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求陳秀雲給付97萬9

01 20元本息，請求秀泰公司給付1萬9418元本息，及依不動產  
02 經紀業管理條例第26條第2項規定，請求秀泰公司、陳子林  
03 連帶給付97萬920元本息，均為無理由，應予駁回。又原告  
04 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。  
05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊及防禦方法及證據，經  
06 本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述。  
07 伍、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日  
09 民事第三庭 法 官 唐敏寶

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
12 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 29 日  
14 書記官 謝惠雯