

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第129號

原告 吳芳芳

被告 江長屹

富安不動產經紀有限公司

上一人

法定代理人 朱良華

被告 陳奕佐

富信不動產經紀有限公司

上一人

法定代理人 李英豪

被告 陳韻年

共同

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國114年9月1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) 被告江長屹將其所有，門牌號碼為臺中市○區○○○路00
0號7樓之1之房屋及其基地、機械下層車位（下稱系爭停
車位，合稱系爭不動產），委託被告富安不動產經紀有限
公司（下稱富安公司）銷售，被告富信不動產經紀有限公
司（下稱富信公司）受僱人即被告陳韻年得知後，旋於民

01 國113年6月25日，將系爭不動產銷售資訊推薦給原告，因
02 原告所駕駛車輛品牌為鈴木SUZUKI之SX4，係類似休旅車
03 之俗稱「小休旅」，車輛高度約為160公分，見陳韻年上
04 開傳送關於系爭不動產之車位相關資訊明確記載為「機械
05 車位，可停小休旅」等字眼，認定該車位規格可停下原告
06 駕駛之車輛，遂請陳韻年安排帶看，並於同日晚間7時
07 許，由陳韻年、富安公司受僱人即被告陳奕佐陪同原告至
08 現場查看系爭不動產，原告至現場後，雖得知系爭停車位
09 為機械下層車位，但基於信任渠等專業之前提下，乃再次
10 詢問系爭停車位之尺寸及能否停下「小休旅」之車輛，陳
11 奕佐亦當場告知原告其已事先測量過車位高度為180公
12 分，可停休旅車沒問題，原告始決定購買系爭不動產，並
13 於同日晚間，與江長屹簽立不動產買賣契約書（下稱系爭
14 買賣契約書）。詎系爭不動產於113年10月1日點交予原告
15 後，原告經鄰居現場陪同實測，始發現系爭停車位因運轉
16 需求，設計較為特殊，實際無法停放高度逾150公分以上
17 之車輛，是原告因陳奕佐、陳韻年提供之不實買賣資訊，
18 致原告誤信而購入完全無法使用之車位，影響原告權益至
19 鉅。

20 (二) 江長屹為系爭停車位之所有權人，知悉系爭停車位無法停
21 放超過150公分之休旅車，欠缺應具備之價值、效用及品
22 質，卻任由陳奕佐以不實資訊進行銷售而無任何作為，不
23 僅使原告購入之系爭不動產受有價值上之減損，同時影響
24 原告將來自自由購車之意思決定自由權，使原告飽受精神
25 上之痛苦，影響可謂非輕，爰依民法第359條、第227條之
26 1準用第195條規定，請求江長屹應給付原告系爭停車位減
27 少之價金新臺幣（下同）70萬元及精神慰撫金10萬元。又
28 富安公司、富信公司均係提供不動產仲介服務之企業經營
29 者，為消費者保護法所指企業經營者，富安公司受江長屹
30 委託銷售系爭不動產，並聯合富信公司共同銷售，本應就
31 不動產相關事項詳盡蒐集後再執行銷售業務，然富安公司

01 受僱人及陳奕佐為求快速成交，未能善盡調查之義務，隨
02 即將銷售資訊含不實訊息「機械車位可停小休旅」等字眼
03 發送於群組，已屬重大過失，而富信公司及陳韻年未經查
04 證房屋銷售資訊之真偽，隨即將銷售資訊傳送給原告，原
05 告因相信陳韻年及陳奕佐所言，進而決定購買系爭不動
06 產，因系爭停車位欠缺具備之價值、效用或品質，原告受
07 有80萬元之損害，原告乃依不動產經紀業管理條例第26條
08 第2項及消費者保護法第7條規定，請求富安公司、陳奕
09 佐、富信公司、陳韻年連帶賠償原告80萬元，並依消費者
10 保護法第51條規定請求富安公司、陳奕佐、富信公司、陳
11 韻年連帶給付240萬元之懲罰性違約金。另江長屹之買賣
12 契約瑕疵擔保賠償責任，與富安公司、陳奕佐、富信公
13 司、陳韻年基於經紀業及企業經營者過失所生之損害賠償
14 責任，係以同一目的，本於各別之發生原因，對原告各負
15 全部給付之義務，如一方履行，他方之債務即同歸消滅，
16 渠等間具有不真正連帶債務關係。

17 (三) 聲明求為判決：：(一)被告江長屹應給付原告80萬元，及自
18 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
19 計算之利息；(二)被告富安公司、陳奕佐、富信公司、陳韻
20 年應連帶給付原告320萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
21 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)前二項
22 給付，如有任一被告給付時，其餘被告於該給付範圍內免
23 為給付之義務；(四)就第一、二項聲明部分，原告願供擔
24 保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：陳奕佐、陳韻年於113年6月25日晚間7時許，陪
26 同原告帶看系爭停車位時，原告並未說明其所駕駛車輛為何
27 種品牌、型號之汽車，亦未特別詢問系爭停車位之尺寸及能
28 否停下「小休旅」之汽車，陳奕佐、陳韻年亦僅能告知「有
29 公開尺寸規格可參考，但建議實際停放車輛確認」等語，陳
30 奕佐、陳韻年均未針對車位尺寸對原告進行任何承諾，被告
31 等人並未就系爭不動產提供不實之重要資訊，原告主張被告

01 等人就系爭停車位之尺寸未善盡預見危險及調查之善良管理
02 人注意義務乙節，應負舉證責任；又系爭停車位並未欠缺具
03 備之價值、效用或品質，且江長屹已點交系爭停車位予原
04 告，原告並於民事起訴狀自承系爭停車位並非無法使用，足
05 見江長屹已履行本件買賣契約，交付無瑕疵之系爭停車位予
06 原告，原告並無受有任何損害，自不得向江長屹請求賠償80
07 萬元；再原告買賣系爭不動產並非為達成生活目的而在食衣
08 住行育樂滿足慾望之行為，並非所謂的消費行為，自無消費
09 者保護法之適用，且富安公司、陳奕佐、富信公司及陳韻年
10 係不動產之居間仲介，縱有違反委任義務，其所提供之給付
11 義務並無安全或衛生上之危險，亦非消費者保護法所規範之
12 服務，無該法第7條之適用，是原告主張富安公司、陳奕
13 佐、富信公司及陳韻年應對原告負消費者保護法規定之企業
14 經營者責任，為此依消費者保護法第51條規定，請求連帶給
15 付240萬元之懲罰性違約金，為無理由；再者，不動產經紀
16 業管理條例第26條第2項雖定有連帶賠償條款，然此性質屬
17 不動產經紀因執行仲介或代銷業務，因債務不履行對交易當
18 事人所生損害之賠償，並非懲罰性賠償金，原告據此請求富
19 安公司、陳奕佐、富信公司及陳韻年連帶給付懲罰性賠償金
20 240萬元，亦無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
21 均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
22 行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告主張江長屹將系爭不動產(含系爭停車位)委託富安
25 公司銷售，陳韻年於113年6月25日，將系爭不動產銷售資
26 訊推薦給原告後，陳奕佐、陳韻年旋於同日晚間7時許，
27 陪同原告帶看系爭不動產(含系爭停車位)；又原告與江
28 長屹於113年6月25日就系爭不動產(含系爭停車位)簽訂
29 系爭買賣契約書，其上並記載本契約買賣標的物包含地下
30 第2層車位(機械式下層)；又系爭停車位之車輛規格限
31 制為車高150公尺以下等情，為兩造所不爭執，且有原告

01 與陳韻年之LINE通訊軟體對話紀錄截圖、系爭買賣契約書
02 （見本院卷第19頁至第28頁、第85頁）在卷可稽，是原告
03 主張之此部分事實，堪信為真。

04 （二）原告依民法第359條及依第227條之1準用第195條規定，請
05 求江長屹減少價金及給付精神慰撫金部分，為無理
06 由：

07 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
08 任；但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
09 限，民事訴訟法第277條定有明文。是民事訴訟如係由
10 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
11 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
12 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
13 回原告之請求（最高法院103年度台上字第2264號判
14 決、107年度台上字第182號裁定意旨參照）。次按物之
15 出賣人對於買受人，應擔保其物於依第373條之規定危
16 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
17 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少
18 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保
19 其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354
20 條定有明文。申言之，所謂「物之瑕疵」，乃指買賣標
21 的物應具之價值、效用或品質，與出賣人交付者不具符
22 合性（conformity）而言。而契約屬當事人間行為規
23 範，所謂買賣標的物應有之價值、效用或品質，應先以
24 契約當事人間約定之價值、效用或品質，或依交易慣
25 例、誠信原則可得推求之規範上意思為判準；倘契約當
26 事人未有約定或未得推求其意思，則以社會觀念上客觀
27 物之通常價值、效用或品質為輔助之判斷基準，此即民
28 法第354條就物之瑕疵所採主觀結合客觀之瑕疵概念
29 （最高法院73年度台上字第1173號裁判意旨參照）。原
30 告主張系爭停車位有瑕疵，請求江長屹負物之瑕疵擔保
31 責任及依債務不履行規定請求精神慰撫金乙節，為江長

01 屹所否認，並以上情抗辯，是依前揭說明，自應由主張
02 此積極具體事實之原告負舉證證明之責。

03 2. 原告與江長屹於113年6月25日，就系爭不動產（含系爭
04 停車位）簽訂系爭買賣契約書，其上記載本契約買賣標
05 的物包含地下第2層車位（機械式下層）、坡道式車
06 道、車位編號為N8；另於標的物現況說明書（成屋）
07 中，亦係記載車位管理費包含在大樓管理費、有車位編
08 號，在第B2層，現場編號第N8號車位，至就「車位大
09 小」、「機械車位承載重量」、「車位性質」則未為相
10 關記載等情，有系爭買賣契約書、標的物現況說明書
11 （成屋）可資為憑（見本院卷第21頁、第27頁）；而江
12 長屹業於113年10月1日將系爭不動產（含系爭停車位）
13 點交予原告乙節，復為原告所不爭執（見本院卷第95
14 頁），堪認江長屹確已依系爭買賣契約書約定之內容，
15 將系爭不動產與位在地下第2層車位編號為N8之機械式
16 下層停車位，交付予原告，而符合兩造契約間約定之價
17 值、效用或品質無訛。是原告主張江長屹所交付之系爭
18 停車位欠缺應具備之價值、效用及品質，實難採信。

19 3. 原告固主張陳奕佐、陳韻年於帶看系爭不動產及簽約
20 時，有向其承諾系爭停車位高度為180公分，可停放包
21 含原告所駕駛之車輛等語，然為被告所否認，原告復未
22 能提出相關證據以實其說，是原告此部分主張，難為採
23 信。又原告主張陳韻年傳送關於系爭不動產之車位相關
24 資訊明確記載為「機械車位，可停小休旅」，且江長
25 屹、陳奕佐、陳韻年陪同原告帶看系爭停車位時，亦表
26 示可停放「小休旅」之車輛等語，並提出其與陳韻年之
27 LINE通訊軟體對話紀錄截圖為證（見本院卷第19頁）。
28 然所稱「小休旅」僅為汽車市場上之大致分類，並無一
29 定之定義或規格，不同市場、不同廠牌對所指「小休
30 旅」之車高、車寬及車長，亦有差異；而市面上確有少
31 許販售車高為150公分以下之「小休旅」乙節，亦據被

01 告提出相關資料在卷可查（見本院卷第89頁、第113頁
02 至第115頁），自難認陳韻年傳送前揭車位相關資訊有
03 何不實之情形可言。況原告於本院言詞辯論期日陳稱：
04 伊在看屋時有去看系爭停車位，當時就知道停車位是機
05 械式下層，就伊的經驗，機械式停車位下層是不能停小
06 休旅的，所以伊當場有詢問陳奕佐是否可以停小休旅，
07 另外，本社區的機械式停車位下層全部都只能停150公
08 分以下之車輛等語（見本院卷第95頁、第148頁至第149
09 頁），則依原告自身經驗，既已知悉機械式停車位下層
10 多數無法停放「小休旅」，倘認屬重要事項，本可就停
11 車位實際可停放之確切車輛高度於契約中為特殊之約
12 定，而非泛指定義規格未明之「小休旅」；參以系爭停
13 車位之車輛規格限制及使用注意事項，亦均公開張貼在
14 機械式停車位旁供人檢視，有照片2張（見本院卷第85
15 頁至第87頁）附卷可佐，則江長屹既已交付符合系爭買
16 賣契約書所約定之系爭停車位，且系爭停車位升降功能
17 正常，確可供車高150公分以下之車輛停放，而符合該
18 社區機械式停車位下層應具之價值、效用或品質，是原
19 告主張江長屹所交付之系爭停車位欠缺應具備之價值、
20 效用及品質，並據以請求減少其價金70萬元，即屬無
21 據。

- 22 4. 再按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害
23 者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害
24 賠償責任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、
25 信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重
26 大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之
27 金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處
28 分，民法第227條之1、第195條第1項分別定有明文。查
29 原告主張系爭停車位影響原告將來自由購車之意思決定
30 自由，飽受精神上之痛苦等語，然江長屹已依契約約定
31 內容交付系爭停車位予原告，業如上述，原告未提出積

01 極證據證明江長屹有「債務不履行」之情形，其逕依民
02 法第227條之1規定，請求江長屹賠償精神慰撫金10萬
03 元，亦屬無憑。

04 (三) 原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項及消費者保護
05 法第7條、第51條規定，請求富安公司、陳奕佐、富信公
06 司、陳韻年連帶賠償損失及3倍之懲罰性違約金部分，為
07 無理由：

08 1. 按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營
09 者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保
10 該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之
11 安全性；商品或服務具有危害消費者生命、身體、健
12 康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理
13 危險之方法；企業經營者違反前2項規定，致生損害於
14 消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，但企業經營者
15 能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消費者保
16 護法第7條定有明文。又所謂企業經營者，係指以設
17 計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業
18 者，此觀之同法第2條第2款規定即明。且企業經營者主
19 張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當
20 時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之
21 事實負舉證責任，同法第7之1條亦定有明文。至於何謂
22 「服務」，消費者保護法並未設明確之定義性規定，惟
23 參照同法第7條係將從事設計、生產及製造商品與提供
24 服務之企業經營者並列，且該條第1項亦明定服務提供
25 人應確保其服務，符合當時科技或專業水準可合理期待
26 之安全性，可得推知該法所謂「服務」，應係指直接從
27 事於商品之設計、生產、製造者以外，且本身蘊含安全
28 或衛生上潛在危險之服務行為而言，可堪認定。查原告
29 經由富安公司、陳奕佐、富信公司、陳韻年居間買受系
30 爭不動產（含系爭停車位），並非為達成生活目的而在
31 食衣住行育樂滿足慾望之行為，因此參諸消費者保護法

01 第2條第1款之規定，可知原告此一行為並非所謂的消費
02 行為，自無消費者保護法之適用，且富安公司、陳奕
03 佐、富信公司、陳韻年係不動產之居間仲介，縱有違反
04 委任義務，其所提供之給付義務並無安全或衛生上之危
05 險，亦非消費者保護法所規範之服務，參照前開說明，
06 自無消費者保護法第7條、第51條之適用，是原告主張
07 富安公司、陳奕佐、富信公司、陳韻年應對原告負消費
08 者保護法規定之企業經營者責任，為此依消費者保護法
09 第7條、第51條規定，請求富安公司、陳奕佐、富信公
10 司、陳韻年連帶賠償其損失80萬元及3倍之懲罰性違約
11 金240萬元，合計320萬元，即屬無據。

12 2. 次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過
13 失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連
14 帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有
15 明文。查江長屹所交付之系爭停車位並無瑕疵乙節，業
16 如上述；而富安公司、陳奕佐、富信公司、陳韻年就系
17 爭停車位之所在位置、編號、車位種類，均已確實告知
18 原告，並親自帶同原告至系爭停車位確認，且均經詳實
19 載明於系爭買賣契約書、標的物現況說明書（成屋）
20 中，江長屹亦已交付符合系爭買賣契約書所約定之系爭
21 停車位予原告，難認富安公司、陳奕佐、富信公司、陳
22 韻年有何故意或過失致交易當事人受損害之情形，是原
23 告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求富
24 安公司、陳奕佐、富信公司、陳韻年連帶給付80萬元，
25 亦屬無據。

26 四、綜上所述，原告依民法第227條之1、第359條、不動產經紀
27 業管理條例第26條第2項及消費者保護法第7條、第51條規
28 定，請求被告給付如聲明所示之金額及利息，均為無理由，
29 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附
30 麗，爰併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日

04 民事第一庭 法官 簡佩琚

05 以上正本係照原本作成。

06 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（須
07 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日

09 書記官 郭盈呈