

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第20號

上訴人 王雅綉

訴訟代理人 林亮宇律師

王雲玉律師

被上訴人 林唯倫

昇旺旺不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張木川

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

被上訴人 鄒秀容

受告知訴訟

人 蔡江清月

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於民國109年10月29日臺灣臺中地方法院109年度訴字第910號第一審判決提起上訴，本院於110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人提起上訴時，上訴聲明為：(一)先位聲明：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人林唯倫（下稱林唯倫）應給付上訴人新台幣（下同）78萬9990元及利息。(3)被上訴人昇旺旺不動產仲介經紀有限公司（下稱昇旺旺公司）應給付上訴人88萬9190元及利息。(4)第一項及第二項在78萬9990元範圍內之給付，於其中任一被上訴人為全部或一部給付時，他被上訴人於給付

範圍內免除給付義務。(二)備位聲明：(1)被上訴人鄒秀容（下稱鄒秀容）應將坐落臺中市○○區○○段000○號地下室如臺中市豐原地政事務所收件日期民國109年5月21日豐土測字00 0000號土地複丈成果圖所示編號（A）部分，面積15.31公尺之停車位空間（下稱系爭停車位）騰空遷出並返還予上訴人。(2)昇旺旺公司應給付上訴人9萬9200元及利息。嗣更正為：(一)原判決廢棄。(二)林唯倫應給付上訴人78萬9990元及利息。(三)昇旺旺公司應給付上訴人88萬9190元及利息。(四)鄒秀容應將系爭停車位騰空遷出並返還予上訴人。(五)第二項及第三項聲明，其中任一被上訴人為全部或一部給付時，他被上訴人於給付範圍內免除給付義務（見本院卷第49至50頁）。不再以預備合併之訴之方式為主張，核屬法律上陳述之更正，依民事訴訟法第256條規定，自應准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊透過昇旺旺公司之居間媒介，於108年4月14日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），以496萬元向林唯倫購買其所有門牌號碼臺中市○○區○○街0巷00號5樓房屋及坐落基地（下稱系爭房地），並於108年5月13日完成所有權移轉登記。惟伊與同棟大樓6樓住戶鄒秀容談話中得知鄒秀容原本未受分配停車位，係後來於83年6月2日向同棟大樓住戶蔡江清月購買系爭停車位，惟渠等二人並未就系爭停車位之持分面積為移轉登記。經調閱鄒秀容之房屋登記第二類謄本後，確認鄒秀容共有部分權利範圍僅1000/87042，而伊共有部分權利範圍為3490/87042，系爭房地面積顯然包含系爭停車位之面積持分。然系爭停車位現由鄒秀容占有使用中，伊實際上無法使用收益，是依民法359條及第179條，伊自得向林唯倫主張物之瑕疵擔保責任並請求減少價金。系爭停車位面積為7.533225坪，伊購買系爭房地每坪單價為10萬4881元，故林唯倫應返還伊減少之價金78萬9990元。又昇旺旺公司之受僱人受託處理系爭房地買賣事宜時，未依民法第567條及不動產經紀業管理條例第26條第1項規

01 定，於系爭契約書所擔保之事項詳加調查是否屬實，即逕自
02 出具系爭房地不動產說明書予伊，致伊受有使用面積短少7.
03 533225坪之損害，溢繳價金78萬9990元，伊自得依上開規定
04 請求昇旺旺公司賠償其損害；另昇旺旺公司違反居間義務，
05 亦不得向伊請求服務報酬，是其前已受領之9萬9200元居間
06 報酬，屬不當得利，伊亦得依民法第179條規定，請求返
07 還。又蔡江清月單獨將系爭停車位使用權讓與鄒秀容，與法
08 不符，應屬無效。伊所有之系爭房地所有權包含系爭停車
09 位，卻遭鄒秀容無權占用，伊自得依民法第767條第1項前段
10 規定，請求鄒秀容返還系爭停車位。爰依上開規定，聲明求
11 為判決命：(一)林唯倫應給付上訴人78萬9990元及利息。(二)昇
12 旺旺公司應給付上訴人88萬9190元及利息。(三)鄒秀容應將系
13 爭停車位騰空遷出並返還予上訴人。(四)第一項及第二項聲
14 明，其中任一被上訴人為全部或一部給付時，他被上訴人於
15 給付範圍內免除給付義務。

16 二、被上訴人辯以：

17 (一)昇旺旺公司：

- 18 1.昇旺旺公司受林唯倫委託銷售系爭房地時，林唯倫於標的物
19 現況說明書中即已說明系爭房屋並無停車位，上訴人購買時
20 亦已明確告知，並就無停車位之系爭房地議價，嗣上訴人與
21 林唯倫所簽訂之買賣契約書第1條中亦未標示本件買賣標的
22 物包括車位，且出售之系爭房地權利範圍均與相關權狀登載
23 相符，昇旺旺公司並未有任何隱匿或未盡調查之情形。
- 24 2.上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第1項請求昇旺旺公
25 司負賠償責任，惟昇旺旺公司除不具可歸責事由外，亦無
26 「不能履行委託契約」之情事，倘若上訴人委託昇旺旺公司
27 係要購買有停車位之物件，根本不會有本件買賣契約成交事
28 項，何來不能履行委託契約之情事。
- 29 3.本件買賣標的未包含車位，相關室內及公設面積於訂約時均
30 標示明確，上訴人與林唯倫議定總價496萬元後簽約，該總
31 價即未包含車位，倘系爭房地有車位，出售價格按一般交易

01 行情定會高於此售價，故上訴人並未受有損害。

02 4.昇旺旺公司並未違反對上訴人之任何義務，則昇旺旺公司依
03 約向上訴人收取居間報酬洵屬有據，並無不當得利返還之問
04 題。

05 5.上訴人取得公設持分所有權並不代表就有停車位使用權，且
06 亦無任何法律規定，持分多者即一定有車位，況地下室車位
07 若未有獨立所有權狀者，均係以分管協議方式約定使用權，
08 並非以持分多寡區分，故上訴人以其公設持份比例較多主張
09 有車位或車位使用權，洵屬無據。

10 (二)林唯倫：

11 系爭房地第一手屋主是蔡江清月，蔡江清月有將系爭停車位
12 轉讓與鄒秀容。伊當初買、賣系爭房地時都是沒有車位的，
13 伊也有告知上訴人說沒有車位，才會是這個價錢。伊願以原
14 價買回。

15 (三)鄒秀容：

16 伊當初係以40萬元購買系爭停車位，是蔡江清月夫妻與伊夫
17 妻一起處理的，上訴人告伊無理由。

18 三、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明：

19 (一)原判決廢棄。(二)林唯倫應給付上訴人78萬9990元及利息。

20 (三)昇旺旺公司應給付上訴人88萬9190元及利息。(四)鄒秀容應
21 將系爭停車位騰空遷出並返還予上訴人。(五)第二項及第三項
22 聲明，其中任一被上訴人為全部或一部給付時，他被上訴人
23 於給付範圍內免除給付義務。被上訴人答辯聲明：上訴駁
24 回。

25 四、本件爭點

26 上訴人以其就共有部分之持分較鄒秀容為多為由，主張系爭
27 房地面積包括系爭停車位，而為下列請求，是否有理由？

28 (一)依民法第359條、第179規定，請求林唯倫給付應減少之價金
29 78萬9990元及利息？

30 (二)依民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法
31 第179條規定，請求昇旺旺公司賠償損害及返還居間報酬，

計88萬9190元？

(三)依民法第767條規定，請求鄒秀容騰空遷出返還系爭停車位？

五、得心證之理由：

(一)上訴人主張伊與林唯倫，透過昇旺旺公司店長○○○、承辦人○○、經紀人○○○之居間媒介，於108年4月14日簽訂系爭契約書，約定以496萬元向林唯倫購買其所有系爭房地，並於108年5月13日完成所有權移轉登記；同棟大樓6樓住戶鄒秀容於83年6月2日向同棟大樓5樓住戶即系爭房地當時所有權人蔡江清月購買系爭停車位等情，業據其提出系爭房地之買賣契約書、不動產說明書、建物登記第一類謄本及鄒秀容與蔡江清月間就系爭停車位之買賣契約書、鄒秀容所有臺中市○○區○○街0巷00號6樓房屋登記第二類謄本等件為證（見原審卷第35至68頁），並為被上訴人所不爭執，自堪信為真實。

(二)上訴人以其就共有部分之持分較鄒秀容為多為由，主張系爭房地面積包括系爭停車位，而為上開之請求，是否有理由？

1.原審依上訴人聲請於109年6月9日勘驗現場，並囑託臺中市豐原地政事務所派員測量結果，系爭停車位位在臺中市○○區○○段000○號地下室（下稱系爭地下室）等情，有原審勘驗筆錄及臺中市豐原地政事務所109年6月11日豐地二字第1090005443號函及所檢附之土地複丈成果圖在卷可稽（見原審卷第193至199頁）。

2.按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利。至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同，有最高法院57年臺上字第2387號判例可參。

(1)系爭地下室僅編列1個臺中市○○區○○段000○號，屬

01 系爭房屋社區公共設施，主要用途為避難室、停車空
02 間，並有大樓受電室及機械房位在其中，該地下室停車
03 位並無獨立編列建號，亦未於共有部分之應有部分登記
04 狀態中加註含停車位編號，有上訴人提出之系爭房屋登
05 記第一類謄本及系爭地下室平面圖在卷足憑（原審卷第
06 65至67頁、第83頁），堪認系爭停車位所在之系爭地下
07 室，係屬全體區分所有權人分別共有，故全體區分所有
08 權人應有部分係抽象存在於該地下室，若無約定由何共
09 有人專用，自應為全體區分所有人所共有。

10 (2)而上開所謂約定，即為上開判例所稱之「分管」，亦即
11 公寓大廈管理條例第3條第5款所定「約定專用部分」，
12 即將公寓大廈共用部分，約定供特定區分所有權人使
13 用。是原屬分別共有性質之公寓大廈地下室，由何共有
14 人得專用劃定範圍之停車位，端視區分所有權人是否訂
15 有分管協議（契約）而定，約定由何區分所有權人有使
16 用管理劃定範圍停車位之權利，並非以區分所有權人共
17 同使用部分應有部分大小或有無移轉而定。又區分所有
18 權人於購買停車位，即取得停車位專用權後，得將其停
19 車位專用權出售予同一棟區分所有建物之其他區分所有
20 權人；亦即得將區分所有建物（房屋）與停車位專用權
21 分開買賣，為最高法院89年度台上字第1994號判決所肯
22 認。此種停車位專用權之讓渡，亦為現時公寓大廈住戶
23 間常見之交易，因住戶對於停車位之需求，在每個時段
24 均有可能改變。上訴人取得公設持分所有權並不代表就
25 有停車位使用權，且亦無任何法律規定，持分多者即一
26 定有車位，況地下室車位若未有獨立所有權狀者，均係
27 以分管協議方式約定使用權，並非以持分多寡區分，故
28 上訴人以其公設持份比例較多主張有車位或車位使用
29 權，洵屬無據。

30 (3)依上訴人所提出之系爭停車位買賣契約書所示，系爭停
31 車位早於83年6月2日由原分管權利人蔡江清月出賣與鄒

01 秀容，而鄒秀容為同社區區分所有權人，依上開說明，
02 鄒秀容即取得系爭停車位之專用權，鄒秀容占有系爭停
03 車位具有合法權源。是上訴人主張其建物共有部分權利
04 範圍為3490/87042，鄒秀容共有部分權利範圍僅1000/8
05 7042，系爭房地共有部分包含系爭停車位等情，自有誤
06 會。

07 (4)上訴人所提出之系爭契約書中，昇旺旺公司於產權調查
08 表停車位欄中記載為「無」，於標的物現況說明書（成
09 屋），項次14「是否有停車位併同出售用之情形」勾選
10 為「否」，林唯倫並於委託人及賣方簽章欄內親自簽
11 名，並衡諸不動產交易狀況，車位之有無，通常是重要
12 事項，大多特別約定，而單獨定出車位價格者，亦多有
13 之，倘系爭房地有車位，出售價格按一般交易行情定會
14 高於此售價。本件既未約明有出售系爭車位，亦無就
15 系爭停車位在買賣系爭房地時有所議價，則昇旺旺公司
16 並未違反其居間人之義務，自無不完全給付之債務不履
17 行責任可言，林唯倫亦無應負瑕疵擔保責任或不完全給
18 付之債務不履行責任之問題，則昇旺旺公司受有之居間
19 報酬及林唯倫受有之價金，均有法律上之原因，不構成
20 不當得利。

21 3.綜上，鄒秀容占有系爭停車位具有合法權源，昇旺旺公司
22 並未違反其居間人之義務，林唯倫亦無應負瑕疵擔保責任
23 或不完全給付之債務不履行責任之情形，昇旺旺公司受有
24 居間報酬9萬9200元及林唯倫受有價金78萬9990元，均有
25 法律上之原因，不構成不當得利。則上訴人請求林唯倫給
26 付應減少之價金78萬9990元及利息、請求昇旺旺公司賠償
27 損害及返還居間報酬計88萬9190元及利息；請求鄒秀容將
28 系爭停車位騰空遷出返還，均無理由。

29 (三)綜上所述，上訴人之上開請求，均無理由，應予駁回。原審
30 駁回上訴人之訴及假執行之聲請，於法並無不合。上訴意旨
31 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上

01 訴。

02 (四)本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後均與
03 結果不生影響，自勿庸一一論列，併此敘明。

04 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日

06 民事第七庭 審判長法官 王 銘

07 法官 郭妙俐

08 法官 張國華

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 書記官 柯孟伶

12 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日