

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第305號

上訴人 郭柏基

被上訴人 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

被上訴人 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事件，上訴人對於中華民國112年4月12日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2557號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加及擴張聲明，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、擴張及追加之訴均駁回。

第二審（含擴張、追加部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件上訴人提起一部上訴，上訴聲明：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）130萬7,869元本息。嗣於本院變更聲明為：被上訴人應連帶給付上訴人130萬7,869元本息（本院卷三222頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。又上訴人於原審主張其經被上訴人大昱山房屋仲介有限公司（下稱大昱山公司）居間，向被上訴人全邑建設有限公司（下稱全邑公司）購買坐落臺中市

01 ○○區○○段○○○○○段○0000○號即門牌號碼臺中市○
02 ○區○○路0段000○0號建物（下稱系爭建物），因系爭建
03 物1樓內有法定停車位及2至4樓陽台外推增建等瑕疵（下合
04 稱系爭瑕疵），致其受有130萬7,869元之損害。上訴人上訴
05 後，追加依民法第179條、第184條、第185條第1項、第567
06 條、第571條，不動產經紀業管理條例第23條、第24條之2第
07 3款及第4款規定，及系爭買賣契約書第9條第5款約定為請求
08 （下稱系爭追加之訴），系爭追加之訴與其於原審主張請
09 求權，均係基於系爭瑕疵之損害，二者請求之基礎事實相
10 同，核與上開規定相符，應予准許。

11 貳、實體事項：

12 一、上訴人主張：伊為家人居住及開設藥局所需，於民國108年4
13 月20日至大昱山公司詢問有無符合伊需求之建物，經大昱山
14 公司仲介人員推薦系爭建物，伊隨即下斡旋金，並於108年5
15 月4日與系爭建物所有權人全邑公司，及○○段000-0地號土
16 地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地）所有權人即
17 訴外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○
18 ○○等5人）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
19 約），買受系爭房地。惟被上訴人於簽訂系爭買賣契約前，
20 對伊隱瞞系爭建物存有系爭瑕疵。且大昱山公司於銷售過程
21 向伊保證系爭建物可作為店鋪使用，並刊登標示「金店面、
22 各行各業皆可」、「車位坪數0坪」之不實廣告。全邑公司
23 則將系爭建物1樓法定停車位隔間牆拆除，且未於系爭買賣
24 契約書填寫停車位坪數，致伊誤認系爭建物1樓內無停車
25 位，並可申請設立藥局店鋪使用。伊於110年4月6日始發現
26 系爭建物1樓內有法定停車位，須繳納停車位變更代金92萬
27 3,084元，始得向主管機關申請店鋪使用。另因系爭建物2至
28 4樓陽台外推增建，致減少3個陽台面積，應減少此部分價金
29 48萬3,917元等情。爰依民法第179條、第184條、第185條第
30 1項、第227條準用第226條第1項、第224條、第354條、第35
31 9條、第360條、第567條、第571條，消費者保護法（下稱消

01 保法)第7條第1項、第2項、第3項、第22條，不動產經紀業
02 管理條例(下稱經紀業條例)第21條第3項、第23條、第24
03 條之2第3款、第4款規定(下合稱系爭規定)，及系爭買賣
04 契約書第9條第5款約定(與系爭規定合稱系爭請求權基
05 礎)，請求擇一判命被上訴人連帶給付上訴人130萬7,869元
06 本息(原審為上訴人敗訴判決，上訴人聲明不服，提起一部
07 上訴，並為訴之追加及擴張聲明。未繫屬本院者，不予贅述
08)。並上訴、擴張及追加之訴聲明：1.原判決關於駁回上訴
09 人後開第2項請求被上訴人給付部分廢棄。2.被上訴人應連
10 帶給付上訴人130萬7,869元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
11 清償日止，按年息5%計算之利息。

12 二、被上訴人答辯：

13 (一)全邑公司則以：108年4月20日伊之現場工務主任與大昱山公
14 司仲介人員向上訴人介紹系爭建物時，已告知系爭建物1樓
15 有法定停車空間及2至4樓陽台外推增建之事，且上訴人於簽
16 訂系爭買賣契約前已取得系爭建物平面圖，並拍攝藍曬圖，
17 又大昱山公司提供予上訴人閱覽之系爭建物不動產說明書
18 (下稱系爭說明書)，亦有1樓法定停車空間及2至4樓陽台
19 增建等資訊。另伊於108年8月16日點交系爭房地予上訴人
20 時，亦有交付臺中市中正地政事務所建物測量成果圖(下稱
21 系爭成果圖)予上訴人，系爭成果圖有以虛線標示系爭建物
22 1樓室內停車空間，且2至4樓右側均有虛線標示陽台位置，
23 上訴人至遲於點交系爭建物時即知悉系爭建物1樓有停車空
24 間及2至4樓陽台外推增建之情事，上訴人遲至110年4月9
25 日、同年5月13日始為系爭建物存有系爭瑕疵之通知，依民
26 法第356條第1項、第2項規定，應視為承認其所受領之系爭
27 建物，不得再主張系爭建物存有系爭瑕疵。另上訴人主張系
28 爭瑕疵均於簽訂系爭買賣契約前即已存在，與債之關係成立
29 後始因可歸責於債務人事由而生之不完全給付瑕疵不同，並
30 無民法第227條規定之適用。又消保法規範目的在於保障消
31 費者健康與安全，請求賠償範圍限於消費者因健康與安全受

01 侵害而生之損害，不包括商品本身瑕疵之損害，上訴人所主
02 張系爭瑕疵非對其健康安全之危害，並無該法之適用等語，
03 資為抗辯。並答辯聲明：上訴、擴張及追加之訴均駁回。

04 (二)大昱山公司則以：伊非系爭買賣契約之出賣人，不負瑕疵擔
05 保責任。另伊於108年4月20日交付系爭說明書予上訴人閱
06 覽，其內即有1樓停車位及增建之內容，且上訴人於當天至
07 現場看屋時即知系爭建物2至4樓均有陽台外推增建情形。又
08 系爭建物登記謄本載明可供店舖使用，該謄本標示部確無停
09 車位面積，伊並無廣告不實。伊已提供系爭建物交易之必要
10 資訊，協助上訴人確認訂約事項及市場行情，並無債務不履
11 行情事。另經紀業條例第21條第3項為特殊侵權行為之規
12 定，上訴人遲至110年9月6日始提起本件訴訟，已罹於侵權
13 行為損害賠償之2年時效等語，資為抗辯。並答辯聲明：上
14 訴、擴張及追加之訴均駁回。

15 三、本院之判斷：

16 (一)上訴人主張伊經大昱山公司居間，而分別向全邑公司、○○
17 ○等5人買受系爭建物、系爭土地，並簽訂系爭買賣契約，
18 系爭建物1樓內有停車空間及2至4樓有陽台外推增建等情，
19 有系爭買賣契約、服務費確認書可證（見原審卷一29至39、
20 193頁），且為被上訴人所不爭執，堪認實在。

21 (二)上訴人於簽約前應知悉系爭建物1樓有停車空間及2至4樓陽
22 台外推增建：

23 1.上訴人雖主張被上訴人於簽訂系爭買賣契約前，向伊隱瞞
24 系爭建物1樓有停車空間及2至4樓陽台外推增建等情。然
25 據證人即大昱山公司仲介人員○○○證稱：伊帶上訴人至
26 系爭建物看屋時，有提供建築平面圖，並向上訴人說明該
27 平面圖長方形斜線就是停車位，全邑公司工務主任亦有向
28 上訴人說明系爭建物2至4樓陽台均增建為衛浴等語（見原
29 審卷二317至319頁）；上訴人亦自陳：伊於簽訂系爭買賣
30 契約前向仲介詢問系爭建物產權調查表所載「停車位：
31 有」為何意，仲介人員告知1樓可停車等語（見本院卷三2

01 8頁)。又上訴人所稱由大昱山公司提供系爭建物銷售廣
02 告，其中系爭建物1樓平面圖亦有標示「停車空間」(見
03 原審卷一43、45頁)。另大昱山公司提供予上訴人閱覽系
04 爭說明書所附相關文件中，於產權相關注意事項第5點載
05 有：增建部分含陽台外推，買方已知悉增建所在位置及其
06 權利、義務等語；而建造執照就法定停車數量載有室內地
07 上1輛等語(見原審卷一213、233頁)，上訴人亦自陳有
08 看過原審卷一第197至269頁之系爭說明書等語(見本院卷
09 三81頁)。足認大昱山公司交予上訴人閱覽系爭建物1樓
10 平面圖及建造執照，均有標示1樓室內停車空間之資訊，
11 且○○○帶上訴人至系爭建物看屋時，亦有告知系爭建物
12 1樓有停車位，則上訴人主張其於簽訂系爭買賣契約前，
13 不知系爭建物1樓有停車空間及2至4樓陽台外推增建等
14 情，難認實在。

15 2.上訴人雖陳稱：系爭建物1樓停車空間位置並無隔間牆，
16 及平面圖載有「僅供參考，以現場看屋結果為準」，伊誤
17 認○○○所說1樓停車位係在騎樓或路邊等語，然○○○
18 既已告知系爭建物1樓可停車，且系爭建物1樓圖面標示停
19 車空間非在騎樓，被上訴人即無對上訴人隱瞞系爭建物1
20 樓有法定停車位之事實。況上訴人自陳於108年8月16日辦
21 理系爭建物交屋時，全邑公司有交付系爭成果圖予上訴人
22 (見原審卷二450頁)，而系爭成果圖所標示停車空間位
23 置係在1樓室內，且2至4樓均有前、後陽台，有系爭成果
24 圖可證(見原審卷二461頁)，則上訴人若有誤認系爭建
25 物之停車空間位置，或不知陽台外推增建之情事，其於取
26 得系爭成果圖時，應即向被上訴人表示異議，然上訴人仍
27 於當日完成點交，足認上訴人主張誤認仲介人員所稱系爭
28 建物1樓停車位係在騎樓或路邊，且不知2至4樓陽台有外
29 推增建等情，均不實在。

30 (三)被上訴人並無廣告不實：

31 系爭建物建造執照樓層附表於第1樓用途載為G3店鋪、停車

01 空間，另系爭建物登記謄本確僅有標示1層面積為77.29平方
02 公尺，並無標示停車位面積，有系爭建物建造執照樓層附
03 表、第二類登記謄本可證（見原審卷一235、291頁），足認
04 系爭建物1樓確可供店鋪使用，且有劃設停車空間，而於登
05 記謄本確無標示停車位面積。故大昱山公司於物件明細所載
06 金店面，謄本資料：車位坪數0坪等語，尚難認屬不實廣
07 告。又上訴人自陳系爭建物1樓平面圖後面雖有標示店鋪，
08 但伊沒有用後面店鋪位置去申請藥局等語（見本院卷三78
09 頁）。是上訴人既未舉證證明系爭建物1樓無法供店鋪使
10 用，則其主張被上訴人有不實廣告，難認可採。

11 (四)綜上所述，上訴人於簽約前應知悉系爭建物1樓有停車空
12 間，且2至4樓陽台有外推增建之情事，而仍同意向全邑公司
13 買受系爭建物，並簽訂系爭買賣契約，全邑公司所交付系爭
14 建物及移轉所有權登記予上訴人，已符合雙方就買賣標的物
15 之約定，故系爭建物有1樓停車位及2至4樓陽台外推增建之
16 情事，即非屬瑕疵，上訴人主張此為系爭建物之瑕疵，難認
17 可採。是上訴人之主張核與系爭請求權基礎之要件不符，則
18 上訴人依系爭請求權基礎，請求被上訴人連帶給付130萬7,8
19 69元，即屬無據。

20 四、從而，上訴人依系爭請求權基礎，請求被上訴人連帶給付13
21 0萬7,869元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
22 息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上訴人請
23 求被上訴人給付上開本息部分，為上訴人敗訴之判決，核無
24 不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
25 無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院擴張聲明及提起系
26 爭追加之訴，請求被上訴人連帶給付上開本息部分，亦無理
27 由，均應予駁回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 六、據上論結，本件上訴、擴張及追加之訴均無理由，判決如主

01 文。
02 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

03 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
04 法官 莊宇馨
05 法官 吳國聖

06 正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 書記官 陳緯宇

09 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日