

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第26號

原告 吳佩蓉
訴訟代理人 江信賢律師
蔡麗珠律師
蘇榕芝律師
鄭安妤律師

被告 陳惠玲

訴訟代理人 謝凱傑律師
楊聖文律師

被告 翔珩不動產開發有限公司

法定代理人 洪啓翔

被告兼上一人

訴訟代理人 侯守文

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年6月8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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第1、2、3項為【1.被告陳惠玲應給付原告新臺幣（下同）5,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告翔珩公司、侯守文應連帶給付原告5,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.前二項之給付，如其中一人已為給付，他債務人於清償範圍內同免責任。】，嗣於民國11

01 2年6月8日當庭將聲明1、2、3項減縮為【1.被告陳惠玲應給
02 付原告878,731元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告翔珩公司、侯
04 守文應連帶給付原告878,731元，及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.前二項
06 之給付，如其中一人已為給付，他債務人於清償範圍內同免
07 責任。】，核屬應受判決事項聲明之減縮，於法有據，自應
08 准許。

09 二、原告起訴主張：

10 (一) 原告因欲購屋作為「牙醫診所店面」使用，遂於民國110
11 年7月20日聯繫被告翔珩不動產開發有限公司（以下簡稱
12 翔珩公司）在「門牌號碼：臺南市○區○○路○段000巷0
13 0號」房屋（以下簡稱系爭房屋）上所張貼之廣告電話，
14 並與被告翔珩公司經紀人員即被告侯守文取得聯繫，原告
15 於初次看屋、委請牙醫診所合夥人毛念平醫師二次看屋、
16 協同王瑞霞室內設計師三次看屋時，均有向被告侯守文
17 「強調」其購屋目的及欲如何規劃系爭房屋一樓空間供診
18 所店面使用，亦在看屋時直接詢問被告侯守文：「這邊地
19 點這麼好，為何整排房屋都沒有看到一樓有店面？這邊真
20 的可以當店面嗎？」，被告侯守文提出建物所有權狀回覆
21 稱：「這邊一樓之前就是店面使用，而且建物所有權狀上
22 之主要用途也是住商使用，可以放心」等語。原告復於11
23 0年7月26日以總價款1,700萬元與原屋主即被告陳惠玲簽
24 訂不動產買賣契約書（以下簡稱系爭契約），購買系爭房
25 屋及其所坐落之土地。

26 (二) 詎料，原告於取得系爭房屋之使用執照後，王瑞霞室內設
27 計師於跑照過程中發現：系爭房屋之一樓竟僅有4.1平方
28 公尺可以做為店鋪使用，一樓其餘空間均只限「停車空
29 間」使用，與被告侯守文陪同丈量系爭房屋一樓「營業空
30 間」之說法不符。被告陳惠玲委託被告翔珩公司銷售系爭
31 房屋時，顯已依約將系爭房屋之使用執照交付被告翔珩公

01 司，是有關係爭房屋各樓層之用途，為持有系爭房屋使用
02 執照之被告翔珩公司、侯守文所明知。

03 (三) 原告係因系爭房屋一樓地點良好、適合作為診所店面使
04 用，始以1,700萬元購入系爭房屋，「系爭房屋一樓空間
05 是否能供牙醫診所合法營業使用（如設置診療間、候診
06 區）」乙節，已攸關原告之購買意願及價金考量，屬於原
07 告與被告陳惠玲間買賣系爭房屋之重要交易事項，惟被告
08 侯守文、陳惠玲明知系爭房屋一樓僅有4.1平方公尺得作
09 為店鋪使用，其餘均僅能作為停車空間，並無法作為牙醫
10 診所之店面使用，卻故意不將此節告知「已表達明確購屋
11 目的」之原告，導致原告受有「無法利用」系爭房屋一樓
12 作為診所營業使用之重大損害。準此，被告陳惠玲所交付
13 之系爭房屋屬瑕疵給付，原告爰依民法第227條第1項、第
14 226條第1項不完全給付準用給付不能之損害賠償規定，及
15 民法第359條、第360條物之瑕疵擔保責任之損害賠償規
16 定，擇一請求被告陳惠玲給付「相當於減少系爭房屋一樓
17 價金878,731元」之損害賠償責任。

18 (四) 退步言之，如鈞院認為被告陳惠玲並無達民法第360條
19 「故意不告知」之程度，或認為此效用不可歸責於被告陳
20 惠玲，依最高法院106年度台上字第1718號、109年度台上
21 字第2275號判決意旨，原告再依民法第359條、第179條之
22 規定，以起訴狀繕本送達日為「減少878,731元價金」之
23 意思表示到達之日，並請求被告陳惠玲將原告溢付之878,
24 731元價金，返還予原告。

25 (五) 系爭房屋使用執照所記載之各樓層用途，顯屬被告翔珩公
26 司、侯守文應於簽約時提供買受人之重要資訊，且系爭房
27 屋一樓「實際上只有1坪可以商用、無法開診所」之效用
28 瑕疵，更是被告翔珩公司、侯守文依仲介專業可由使用執
29 照上所觀察到，足見被告侯守文已違反不動產經紀業管理
30 條例第24-2條第3、4款之注意義務，並因而使原告之購屋
31 目的不達、受有無法利用系爭房屋一樓空間之損害。因

01 此，被告翔珩公司、侯守文應依不動產經紀業管理條例第
02 26條第2項之規定對原告所受損害連帶負擔賠償之責。

03 (六) 聲明：

- 04 1.被告陳惠玲應給付原告878,731元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
06 2.被告翔珩公司、侯守文應連帶給付原告878,731元元，及
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
08 5計算之利息。
09 3.前二項之給付，如其中一人已為給付，他債務人於清償範
10 圍內同免責任。
11 4.訴訟費用由被告負擔。
12 5.願供擔保，請准宣告假執行。

13 三、被告陳惠玲抗辯：

14 (一) 被告陳惠玲就原告欲如何規劃營業場地毫無知悉，本件買
15 賣價金亦屬行情價，兩造並無「應提供原告可以實際上為
16 開診所之商業使用」之約定，亦未以店面使用範圍作為交
17 易條件，被告陳惠玲顯無明知或故意、過失隱匿之情事：

- 18 1.系爭房屋係被告陳惠玲依其所有權狀之記載以現狀購入，
19 再交由被告翔珩公司之仲介即被告侯守文出售，就系爭房
20 屋如何推銷均不知悉。而系爭房屋之建物謄本及權狀均明
21 確記載各樓層之面積，主要用途亦註明為住商用，原告於
22 簽訂系爭契約前，已詳閱上開文件後始購買系爭房屋。被
23 告翔珩公司亦有提示不動產現況說明書、建物所有權狀及
24 謄本等文件，雙方並依上開文件簽立系爭契約。
25 2.原告於買賣磋商及簽約過程中，並無要求被告陳惠玲須提
26 供使用執照，而係臨訟主張被告須交付使用執照，且被告
27 陳惠玲就原告欲如何規劃營業場所毫無知悉，豈可能作
28 「一樓均得為商業使用」之保證，而系爭房屋一樓申請建
29 築時之用途雖一部分係作為停車空間，亦非不得供作營業
30 店面使用，系爭房屋特性確實為一至三樓可兼括店面、辦
31 公室及住宅使用，況兩造就系爭房屋係以整棟一至三層之

01 透天店面作為買賣之標的，並非分層買賣，從而原告所購
02 得房屋不僅一樓可供作店面營業之用，二樓以上均可作為
03 營業店面使用。

04 3.原告自系爭房屋及周遭相鄰建物，亦可知悉系爭房屋主要
05 用途為住商之用，一樓空間為停車與營業使用，亦曾數次
06 親自前往看屋，甚至委請友人一同前往查看現場與附近周
07 遭環境，足見被告於簽立系爭契約前已知悉系爭房屋非全
08 部範圍均得作為店鋪使用。

09 4.系爭契約就主要用途欄之記載與系爭房屋所有權狀之內容
10 相符，未有不實，買賣價金亦屬行情價，兩造並無「應提
11 供原告可以實際上為開診所之商業使用」之約定，亦未以
12 店面使用範圍作為交易條件，且被告陳惠玲係以所購入系
13 爭房屋現況出售予原告，無明知或故意、過失隱匿主要用
14 途「住商」之詳細面積比例。

15 5.原告主張於購買系爭房屋過程中，有向被告等人表示系爭
16 房屋一樓均得為商業使用為其買受之前提，且被告等人有
17 告知並向原告保證系爭房屋一樓均可實際為開診所之商業
18 使用之約定等節，自應由原告舉證證明。

19 (二)原告業已完成裝潢、架設網站，並登載醫事機構之公共資
20 訊及實際營業，顯然系爭房屋足供牙醫診所營業使用，並
21 無欠缺使用價值之瑕疵：原告將其牙醫診所命名「綠芽牙
22 醫診所」，業已完成裝潢、架設網站，並完成登載醫事機
23 構之公共資訊及實際營業，顯然系爭房屋足供牙醫診所營
24 業使用，與原告購買意願與價金考量相符，並無欠缺使用
25 價值之瑕疵，亦無原告所謂導致原告受有無法利用系爭房
26 屋一樓作為診所營業使用之重大損害之事實，自無原告所
27 稱不完全給付之情事。另觀原告實際營業之情況，系爭房
28 屋主要用途確實為住商之用，亦與系爭房屋之建物登記謄
29 本及權狀相符。

30 (三)內政部公告之不動產說明書應記載事項，關於建物用途部
31 分載明「詳如建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證

明法定用途文件」，自文義上可知使用執照僅為證明法定用途文件之一，非謂經營仲介業者均須提供上開文件，則被告侯守文以系爭房屋之登記謄本、所有權狀為用途說明並無不妥。而關於建物目前管理與使用情況部分，載明「有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載）」，以及「使用執照有無備註之注意事項」，均不符合系爭房屋之使用現況，更無提供使用執照之必要。

（四）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

四、被告翔珩公司、侯守文抗辯：

（一）系爭房屋係被告陳惠玲依其所有權狀之記載以現狀購入，再交由被告翔珩公司之仲介即被告侯守文出售，而依被告陳惠玲交付之建物登記謄本所載，主要用途確實係「住商用」，被告翔珩公司業務人員依建物登記謄本及所有權狀內容向原告說明，亦已載明於系爭契約中，且出賣人當時尚未提供使用執照，買受人即原告亦未要求提供使用執照，被告翔珩公司則無調閱使用執照之權限，故被告翔珩公司並無明知不實故意隱匿之情事，縱未於出售前調閱資料，亦無可歸責事由。

（二）原告並未向被告侯守文確認住商用之面積比例及一樓得作為營業使用之範圍各為何，亦未告知被告侯守文欲就系爭房屋內部之營業使用為如何之規劃，被告侯守文豈可能作出「一樓均得為商業使用」之保證。況系爭房屋一樓申請建築時之用途雖一部分係作為停車空間，亦非不得供作營業店面使用，系爭房屋特性確實為一至三樓可兼括店面、辦公室及住宅使用，況兩造就系爭房屋係以整棟一至三層之透天店面作為買賣之標的，並非分層買賣，從而原告所購得系爭房屋內部係自行就整體為規劃，外人無從干涉。且原告自系爭房屋及周遭相鄰建物，亦可知悉系爭房屋主

要用途為住商之用，一樓空間為停車與營業使用，亦曾數次親自前往看屋，甚至委請友人一同前往查看現場與附近周遭環境，足見被告於簽立系爭契約前已知悉系爭房屋非全部範圍均得作為店鋪使用。

(三) 原告主張「於購買系爭房屋過程中，有向被告等人表示系爭房屋之一樓均得為商業活動使用為前提，且被告等人有告知並向原告保證系爭房屋之一樓均可實際為開診所之商業使用之約定」等語，為被告所否認，原告自應就此事實負舉證責任。又觀諸系爭契約上並無「應提供原告可以實際上為開診所之商業使用」相關文字約定，如此重要項卻未見諸文字，顯示原告主張不合理。

(四) 再參被告翔珩公司所提供之不動產說明書第6頁所示，其中參「產權相關注意事項」四、記載：「買方就承購本標的物若欲供商業用途時，請務必自行確認本標的是否符合相關法規及主管機關包括但不限於辦理公司、商業及其他工商、營業登記等各項相關單位（例：稅捐、都市計畫、建築、商業、消防、衛生等…會辦單位）所定應審查事項（例：營業場所土地使用分區管制、道路鄰接寬度等…）及相關法令。不保證本標的物一定可辦理公司、商業及其它工商、營業登記等，且符合各相關法規及主管機關單位之審查標準」已約明系爭房屋能否辦理營業用途，需買方即原告自行確認。

(五) 被告翔珩公司及其營業員已提供原告關於系爭房屋交易之必要資訊，以協助原告確認訂約事項及當時市場行情價，原告自行評估後與被告陳惠玲簽立系爭契約，足見被告翔珩公司及其營業員即被告侯守文已善盡其專業之調查責任，並無故意、過失未調取系爭房屋使用執照之疏失，而未盡查證系爭房屋一樓營業使用面積之法定義務。

(六) 聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

01 3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

02 五、得心證之理由：

03 (一) 原告主張其透過任職於被告翔珩公司之不動產營業員即被
04 告侯守文之居間仲介，與被告陳惠玲簽訂系爭契約，以總
05 價款1,700萬元向被告陳惠玲購買系爭房屋及所坐落之土
06 地等情，業據提出買賣契約書為憑，且為被告所不爭執，
07 堪信原告此部分之主張為真實。

08 (二) 按民事訴訟法第277條規定，當事人主張有利於己之事實
09 者，就其事實有舉證之責任。是民事訴訟如係由原告主張
10 權利者，應先由原告負舉證之責任，若原告先不能舉證，
11 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
12 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
13 求。

14 (三) 原告主張被告陳惠玲明知系爭房屋一樓僅有4.1平方公尺
15 得作為店舖使用，其餘僅能作為停車空間，卻故意不將此
16 瑕疵告知原告，致系爭房屋確有減少效用之瑕疵，請求被
17 告陳惠玲給付「相當於減少一樓價金即878,731元」之損
18 害賠償責任云云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經
19 查：

20 1.系爭契約第1頁載明【主要用途：住商用】（見本院卷第3
21 5頁），而系爭房屋之建物所有權狀（見本院卷第55頁）
22 載明主要用途為「住商用」、使用執照樓層附表各層用途
23 載明一樓用途為【店舖（申請面積4.10平方公尺）及停車
24 空間（申請面積37.84平方公尺）】（見本院卷第83頁）
25 ，合先敘明。

26 2.原告並未具體主張並舉證證明被告陳惠玲曾有系爭房屋
27 【一樓空間均可當診所使用（可供營業）】之言詞或保
28 證，而系爭契約中亦無隻字片語有關【系爭房屋一樓空間
29 均可當診所使用（可供營業）】之約定，則被告陳惠玲依
30 系爭契約交付可供「住商用」之系爭房屋，難認有何減少
31 通常效用或契約預定效用瑕疵可言。

01 3.綜上，原告既無法舉證證明被告陳惠玲之給付存有瑕疵，
02 則原告依民法不完全給付、瑕疵擔保及不當得利等法律關
03 係，請求被告陳惠玲給付相當於減少系爭房屋一樓價金87
04 8,731元，核屬無據。

05 (四)原告主張被告侯守文為系爭房屋之仲介經紀人員，其在執
06 行仲介業務時，因故意或過失未將系爭房屋使用執照所記
07 載之各樓層用途告知原告，導致原告受有「購屋目的不
08 達」之效用瑕疵損害，因此依不動產經紀業管理條例第26
09 條第2項規定，請求被告侯守文與其所屬被告翔珩公司連
10 帶負害賠償責任等語；為被告侯守文及翔珩公司所否認，
11 並以前揭情詞置辯。經查：

12 1.被告侯守文抗辯於仲介系爭房屋買賣時，多次帶原告看
13 屋，並已提供載有【主要用途：住商用】之系爭房屋所有
14 權狀供原告確認等語，為原告所不爭執，堪信被告此部分
15 抗辯為真實。

16 2.證人毛念平證稱【…我看房的時候，有跟房仲說要開診
17 所，面積是否可以使用，房仲有說一樓沒有問題、可以當
18 診所…】等語（見本院卷第254頁），僅能證明被告侯守
19 文曾說系爭房屋一樓可當診所，並不能證明侯守文曾有
20 【系爭房屋一樓空間均可當診所使用（可供營業）】之說
21 詞或保證。

22 3.證人王瑞霞證稱【…去年九月看屋。他們買賣的過程我不
23 清楚，也不知道是否已經交屋，但我已經可以進去看…】
24 等語（見本院卷第257頁），惟系爭契約係於112年7月26
25 日簽約，則證人王瑞霞自無法證明被告侯守文於仲介系爭
26 房屋時有【系爭房屋一樓空間均可當診所使用（可供營
27 業）】之說詞或保證。

28 4.綜上，原告並無法證明被告侯守文於仲介系爭房屋時曾有
29 【系爭房屋一樓空間均可當診所（可供營業）】之說詞或
30 保證，則原告主張被告侯守文曾為前揭說詞或保證，致其
31 受有「購屋目的不達」之效用瑕疵損害云云，自不足採。

01 5.復觀兩造簽署之系爭契約所載系爭房屋主要用途欄僅載明
02 為「住商用」，並無「店鋪、停車空間」之詳細面積比
03 例；而原告亦未提出任何證據證明被告陳惠玲於系爭房屋
04 出售前已提供使用執照予被告侯守文，則原告主張被告侯
05 守文故意不告知系爭房屋一樓僅有約一坪空間可當診所使
06 用（可供營業）云云，不足採信。

07 6.原告雖另主張被告侯守文係專業房屋仲介，未查明系爭房
08 屋使用執照所載一樓得為商業用途面積僅約一坪空間，並
09 告知原告，為有過失云云。惟原告並未提出任何證據證明
10 專業房屋仲介人員應負查明房屋使用執照各層用途及得使
11 用之面積及並告知買受人之義務，則原告此部分主張，亦
12 不足採。

13 7.依上所述，原告既無法證明被告侯守文曾有【系爭房屋一
14 樓空間均可當診所（可供營業）】之說詞或保證，亦未證
15 明被告侯守文負有查明房屋使用執照各層用途及得使用之
16 面積及並告知買受人之義務，則原告主張因被告侯守文故
17 意或過失未將系爭房屋一樓僅有約1坪可當診使用情事告
18 知原告，致原告受有「購屋目的不達」之效用瑕疵損害云
19 云，均不足採信。

20 8.綜上，原告主張被告侯守文應就其購屋（系爭房屋）目的
21 不達之效用瑕疵負損害賠償責任云云，不足採信。從而，
22 原告依委任、居間之法律關係及不動產經紀業管理條例第
23 26條之規定，請求被告侯守文及翔珩公司連帶賠償原告相
24 當於減少系爭房屋一樓價金878,731元之損失，核屬無
25 據。

26 六、綜上所述，原告請求【1.被告陳惠玲應給付原告878,731
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
28 分之5計算之利息。2.被告翔珩公司、侯守文應連帶給付原
29 告878,731元元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
30 按週年利率百分之5計算之利息。3.前二項之給付，如其中
31 一人已為給付，他債務人於清償範圍內同免責任。】，為無

理由，應予駁回。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一論述，附此敘明。

八、原告既受敗訴判決，其假執行之聲請，即失所依據，應併予駁回。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
臺灣臺南地方法院民事第二庭
法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
書記官 蕭 雅 文