

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第491號

原告 予維廷

訴訟代理人 岳世晟律師

被告 黃戀嬌 住○○市○○區○○路○段000號六樓
之0

訴訟代理人 吳岳輝律師

被告 鴻運多不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 陳琪玫

被告 鄭秀花

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國112年9月14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。

訴訟費用新臺幣10,900元由原告負擔。

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，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之
訴與原訴之原因事實及主要爭點有其共同性，各請求利益之
主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求所主張之
事實及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同
一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩
請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解
決紛爭，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經
濟。本件原告起訴時原主張：被告黃戀嬌出賣門牌臺南市○
○區○○路○段000號五樓之1房屋及其坐落基地（下合稱系
爭房地）予原告，並保證有停車空地可供停放，惟原告購得

01 系爭房地後，該停車空地已遭劃為機車停車位，致原告無車
02 位可停，依民法第359條第1項、第179條規定，請求被告黃
03 戀嬌返還減少之買賣價金；嗣於本院審理中，復主張被告黃
04 戀嬌委由鴻運多不動產開發有限公司(下稱鴻運多公司)承辦
05 人員鄭秀花居間銷售系爭房地時，亦強調系爭房地有贈送停
06 車位，追加鴻運多公司及鄭秀花為被告，併追加依民法第18
07 4條第1項後段、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定
08 償責任，主張被告鴻運多公司、鄭秀花與被告黃戀嬌應負不
09 真正連帶之責。核原告所為追加之訴，與原訴均係基於買賣
10 系爭房地之基礎事實，與原請求訴訟及證據資料具有同一
11 性，可於本院審理程序中加以利用，雖被告黃戀嬌不同意追
12 加(本院卷第69頁)，惟依上開說明，程序上應予准許。

13 二、原告主張：原告於民國111年7月18日以總價新臺幣(下同)
14 880萬元向被告黃戀嬌購買系爭房地，原告授權其母王暄米
15 與被告簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，雖系
16 爭買賣契約未記載包含停車位，惟被告黃戀嬌於簽約時，當
17 場向王暄米表示其長年停放汽車在地下室迴車空地，其他住
18 戶未曾反對，保證原告可繼續停車；被告鴻運多公司受被告
19 黃戀嬌委任居間銷售系爭房屋，其職員即被告鄭秀花亦向原
20 告強調系爭房屋有贈送停車位，致原告信以為真，始願以88
21 0萬元購買系爭房屋且包含車位。系爭房地於111年11月14日
22 點交後，最初原告仍得在該空地停車，然原告於111年11月2
23 5日發現該空地已被劃設為機車停車格，原告處於無車位可
24 停之窘境，迭向被告黃戀嬌反應，均未獲置理。被告黃戀嬌
25 交付系爭房地既無停車空間可供原告停車，顯已欠缺所保證
26 之品質，應認系爭房地有物之瑕疵，爰以本件起訴狀繕本之
27 送達，向被告黃戀嬌行使減少價金形成權之意思表示，依民
28 法第359條規定，請求依同棟車位售價減少買賣價金100萬
29 元，及依民法第179條規定請求返還無法律上原因所受領之
30 利益100萬元。被告鄭秀花以誇大不實之之手法居間銷售系
31 爭房地，以背於善良風俗之方法，致原告無停車空間可停

車，而受有相當於100萬元之損害，依民法第184條第1項後段規定，請求賠償原告100萬元。被告鄭秀花受雇於被告鴻運多公司擔任仲介不動產買賣之經紀人員，其居間仲介系爭房地時，故意為不法侵權行為，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，被告鴻運多公司應與被告鄭秀花負連帶賠償責任。被告黃戀嬌與被告鴻運多公司、鄭秀花應負不真正連帶責任。並聲明：

- 1.被告黃戀嬌應給付原告100萬元，及自民事起訴狀繕本送達被告黃戀嬌之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 2.被告鄭秀花應給付原告100萬元，及自民事追加起訴狀繕本送達被告鄭秀花之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 3.被告鴻運多公司、鄭秀花應連帶給付原告100萬元，及自民事追加起訴狀繕本送達前開最後一名被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 4.前三項之任一項給付義務人為清償，他項給付義務人於清償範圍內同免其責任。
- 5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告方面：

(一)被告黃戀嬌抗辯：被告黃戀嬌在簽約前未曾與原告授權之代理人王暄米有所接觸，亦未向王暄米保證地下室有停車位可供停車，在簽約過程中，被告黃戀嬌已向王暄米說明在迴車道停車緣由，且被告鄭秀花向王暄米表明「原先停車空間是迴轉道，所以沒車位，也沒有賣車位，也沒有產權」等語，地政士亦向王暄米說明沒有車位，車位沒有保障，那是習慣用途而已等語，足見王暄米確已瞭解系爭房地不含車位，被告黃戀嬌並未保證原告得繼續使用迴車道空間供其停車等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告鄭秀花抗辯：被告黃戀嬌委託被告鴻運多公司居間銷售

01 系爭房地，由被告鴻運多公司所屬經紀人員即被告鄭秀花負
02 責承辦。被告鄭秀花於簽訂系爭買賣契約前，未曾陪同王暄
03 米看屋，亦未向其表明有贈送車位。被告鄭秀花與王暄米於
04 簽訂系爭買賣契約當日初次見面，被告鄭秀花據實告知不包
05 含停車位，如無法使用被告黃戀嬌目前停車位置，原告要自
06 行解決停車問題。被告鄭秀花並無以言詞暗示或誘使王暄米
07 相信享有約定專用停車空間，自無故意或過失以誇張不實手
08 法銷售系爭房地，致原告誤信系爭買賣契約包含停車空間，
09 原告請求被告鄭秀花負侵權行為損害賠償責任，並無理由等
10 語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 (三)被告鴻運多公司抗辯：被告鄭秀花為被告鴻運多公司所屬經
13 紀人員，負責居間銷售系爭房地，對於系爭房地產權資料，
14 依法製作不動產說明書，並就其中標的物現況說明書第14項
15 「是否有停車位併同出售」勾選「否」，王暄米於111年7月
16 15日在不動產說明書最下方欄位簽名，兩造於111年7月18日
17 簽訂系爭買賣契約時，地政士詳為解說不動產說明書內容，
18 王暄米未質疑停車位問題，且在不動產說明書右上角加註
19 「已解說並交付不動產說明書」處簽名，足見被告鄭秀花已
20 善盡居間仲介義務，未隱匿或不告知停車位問題，更無提供
21 錯誤訊息使王暄米誤認，其執行仲介業務並無故意或過失不
22 法侵害原告權益之情，被告鴻運多公司與被告鄭秀花應不負
23 連帶損害賠償責任。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 四、兩造不爭執事項(本院卷第154-155頁)

26 (一)原告於111年7月18日以總價880萬元之價格，向被告黃戀嬌
27 (經由幸福家不動產安平加盟店即被告鴻運多公司之人員即
28 被告鄭秀花居間仲介)，購買臺南市○○區○○路○段000
29 號五樓之1房屋及坐落基地(即系爭房地)，並由原告母親王
30 暄米代理原告與被告黃戀嬌簽訂系爭買賣契約，原告已如數
31 給付買賣價金，被告黃戀嬌亦於111年11月14日交屋完畢。

01 (二)系爭買賣契約之標的物現況說明書內第14項「是否有停車位
02 併同出售」勾選「否」，且經原告代理人王暄米、被告黃戀
03 嬌簽名於其上。

04 (三)被告鴻運多公司於111年7月15日交付不動產說明書(被證1)
05 予原告代理人王暄米，其中關於「停車位位置圖」並未勾
06 選。

07 (四)本院卷第63頁通訊軟體Line對話訊息翻拍截圖，係被告黃戀
08 嬌代理人於交屋前與王暄米間之對話內容。

09 (五)鴻成不動產開發有限公司於112年5月17日函檢送之錄影光碟
10 (全長1時33分)，如本院卷第119-126頁所載。

11 五、本院判斷之理由：

12 (一)系爭買賣契約標的物不包含停車位：

13 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
14 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
15 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
16 第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
17 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備
18 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
19 質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判決先
20 例、85年度台上字第1306號判決要旨參照）。買受人受領買
21 賣標的物後，主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任，而為出賣
22 人所否認時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利事實負舉
23 證責任（最高法院112年度台上字第486號裁定同此此意
24 旨）。查，本件原告於111年7月18日以總價880萬元，向被告
25 黃戀嬌（經由幸福家不動產安平加盟店即被告鴻運多公司之
26 人員即被告鄭秀花居間仲介）購買系爭房地，並由原告母親
27 王暄米代理原告與被告黃戀嬌簽訂系爭買賣契約，原告已如
28 數給付買賣價金，被告黃戀嬌亦於111年11月14日交屋完畢
29 （不爭執事項(一)），且有系爭買賣契約、本票、價金信託履
30 約保證書可證(調解卷第19-29頁)。原告主張被告黃戀嬌保
31 證系爭買賣契約包含地下室迴車道之停車空地，惟於系爭房

01 地交付未久，該停車空地遭劃設為機車停車格，使原告無車
02 位可供停放，系爭買賣標的物有瑕疵乙節，為被告所否認，
03 依上說明，應先由原告就物有瑕疵之有利於己事實，負舉證
04 之責。

05 2.次按不動產買賣契約所附之不動產現況產權說明書，其目的
06 係為告知買受人該不動產產權現況及使用情形，以供其買受
07 之參考，故出賣人必須據實依建物、土地管理與使用現況予
08 以填寫及勾選，買受人方可依不動產現況及說明書內容瞭解
09 建物、土地實際使用情形，依此評估購買意願及價格，且因
10 該說明書為買賣契約之附件而生契約效力，並應與買賣契約
11 書合併而觀，以完備之。兩造於111年7月18日成立系爭買賣
12 契約之標的物為系爭房地(即臺南市○○區○○段0000地號
13 土地及其上同段1850建號即門牌臺南市○○區○○路○段00
14 0號五樓之1建物)，此觀不動產買賣契約書上之土地標示及
15 建物標示欄即明(補字卷第19頁)；而被告鴻運多公司於111
16 年7月15日交付不動產說明書予原告代理人王暄米，其中關
17 於「停車位位置圖」乙項並未勾選(不爭執事項(三))，嗣兩
18 造於111年7月18日簽訂系爭買賣契約時，原告代理人王暄米
19 在不動產說明書右上角「已解說並交付不動產說明書」處簽
20 名(本院卷第91頁)，而該不動產說明內容包含「☒標的物現
21 況說明書影本1份」，該標的物現況說明書第14項「是否有
22 停車位併同出售」勾選「否」，並經原告代理人王暄米、被
23 告黃戀嬌簽名於其上(不爭執事項(二))；佐以代理原告簽訂
24 系爭買賣契約之證人王暄米到庭具結證稱：簽訂系爭買賣契
25 約前，被告有提出標的物現況說明書，標的物現況說明書第
26 14項係勾選「否」，系爭買賣契約沒有買受停車格等語明確
27 (本院卷第165頁)；再者，兩造於111年7月18日簽訂系爭買
28 賣契約時有全程錄音錄影，經本院勘驗結果如本院卷第144-
29 154頁所示，且為兩造所不爭執(本院卷第154頁)，其中，錄
30 影時間19分25秒至37秒勘驗結果如附表編號1所示、錄影時
31 間26分30秒至28分57秒勘驗結果如附表編號2所示、錄影時

01 間36分44秒至38分24秒勘驗結果如附表編號3所示、錄影片
02 時間51分11秒至22秒勘驗結果如附表編號4所示，依前開勘
03 驗結果可知，原告授權之代理人即證人黃暄米、被告黃戀
04 嬌、鄭秀花及地政士在簽約過程在場，被告黃戀嬌、鄭秀
05 花、地政士均明確告知王暄米系爭買賣契約不包含停車位等
06 情，至為明確。由上可知，系爭買賣契約標的物不含停車位
07 之事實，原告主張系爭買賣契約包含地下室迴車道空間以供
08 其停車乙節，顯與事實不符，難予採取。

09 (二)被告黃戀嬌、被告鄭秀花於簽約前及簽約時，均未保證原告
10 有專屬地下室迴車道停車空間使用權：

11 1.證人王暄米雖到庭結證稱：系爭買賣契約雖沒有買受停車
12 位，但有專屬停車格，買賣價金包含使用專屬停車格，簽訂
13 系爭買賣契約前，我的仲介陳俊騰有帶我去系爭房屋，當時
14 鄭秀花也在，鄭秀花跟我介紹系爭房屋，並告訴我停車空間
15 位置，我有看到車子停在那裡，那個車位沒有劃停車格線，
16 其他的停車格是有劃停車格線，鄭秀花特別跟我講解這個車
17 位的由來，別人不能停，只有屋主可以停。我去看房子時，
18 黃戀嬌也有帶我去看那個停車位，黃戀嬌有說我可以停在這
19 個地方，如果其他住戶有意見，要我不要擔心；簽約時，仲
20 介有向我保證一定可以停車在該處，地政士並未告訴我該停
21 車位是沒有保障等語(本院卷第166-168頁)。然經本院當庭
22 撥放簽約時錄影光碟，其中影片時間1時5分1秒至32秒勘驗
23 結果為：「(王暄米)那個，不好意思，因為我都是看影片
24 片」、「(被告鄭秀花)好啊，你看你什麼時候要看現場。
25 」、「(同桌有一名男子對著王暄米說)你沒看過房子
26 喔?」、「(王暄米)沒有，因為他有拍影片(手指站在她
27 左手邊的幸福家不動產男性工作人員)」、「(被告鄭秀
28 花)你看她都沒看過就買房子了。」、「(王暄米)沒有
29 啦，因為我跟他(手指站在她左手邊的幸福家不動產男性工
30 作人員)認識很久了，他說他已經拍了」(本院卷第169頁)，
31 由此足見證人王暄米在簽訂系爭買賣契約前，既未曾到場實

01 地查看系爭房地，故而，被告黃戀嬌、鄭秀花殊無可能陪同
02 證人黃暄米在簽約前查看系爭房地(含地下室迴車道空
03 間)，且保證原告有專屬地下室迴車道空間使用權乙事，至
04 為明確。又依證人黃暄米、被告黃戀嬌、鄭秀花及地政士於
05 簽訂系爭買賣契約時如附表編號1、2、3、4對話內容可知，
06 被告黃戀嬌、鄭秀花未保證原告有專屬地下室迴車道停車空
07 間使用權，甚為灼然。是以，證人黃暄米前開證述稱簽約前
08 其有前去看屋、被告黃戀嬌及被告鄭秀花簽約前及簽約時保
09 證有專屬停車位使用權等節，核與事實不合，顯無可採。

10 2.再觀諸原告提出王暄米於交屋前，與被告黃戀嬌代理人間之
11 通訊軟體Line對話訊息截圖：「王小姐~~您剛剛有在問仲介
12 車位的問題嗎？剛翻了一下合約書，我們是沒有車位產權
13 的，但是之前屋主有整理一個位子停在~社區也默許他們使
14 用，但那個位子沒有在我們的權狀面積內」(本院卷第63
15 頁，不爭執事項(四))，足見王暄米係於簽訂系爭買賣契約
16 後，始詢問停車位問題，則原告主張被告黃戀嬌、被告鄭秀
17 花於簽約前及簽約時，均保證原告有專屬地下室迴車道停車
18 空間使用權乙節，顯非實在，自無可取。

19 (三)按代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或
20 明知其事情或可得而知其事情，致其效力受影響時，其事實
21 之有無，應就代理人決之。觀諸民法第105條前段規定自
22 明。此乃肇因於本人藉代理人之行為以擴大其活動範圍，該
23 代理人於代理權限內以本人名義所為或所受意思表示而生之
24 法律效果，依同法第103條第1項規定，均歸屬於本人，因而
25 代理人為代理行為時，其「意思表示瑕疵」或「明知或可得
26 而知其事情」事實之有無？應就為意思表示之代理人決之，
27 並使法律效果直接對本人發生效力(最高法院111年度台上字
28 第564號判決同此意旨)。準此，原告向被告黃戀嬌購買系爭
29 房地，係由其母王暄米代理與被告黃戀嬌簽訂系爭買賣契約
30 (不爭執事項(一))，則關於被告黃戀嬌、鄭秀花出售系爭房地
31 是否有含地下室停車空間及保證專屬使用權，應以被告黃戀

01 嬌、鄭秀花與王暄米間之意思表示決之。被告黃戀嬌、鄭秀
02 花於簽約時已向王暄米說明系爭房地未併同停車空間出售，
03 且於簽約前及簽約時，均未向王暄米保證有專屬地下室迴車
04 道停車空間使用權，詳述如前，是王暄米於簽約時明知上
05 情，其效力及於原告，原告主張其因被告黃戀嬌表明買賣含
06 地下室迴車道停車空間及保證專屬停車位使用權、被告鄭秀
07 花不實銷售手法，致原告誤信系爭房屋附有停車格始買受系
08 爭房地，為無可採。

09 (四)原告主張被告三人對其負不真正連帶給負責任，為無理由：

10 1.按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕
11 疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自
12 明。原告主張被告黃戀嬌應負物之瑕疵擔保責任，行使民法
13 第359條第1項之減少價金請求權，然原告於簽立系爭買賣契
14 約之時，既已知悉系爭房地未併同地下室停車空間出賣及專
15 屬使用權，其仍同意購買，依上說明，自難課予被告黃戀嬌
16 負賠償之責。原告依民法第359條規定請求減少價金、同第1
17 79條規定請求不當得利，均無理由，應予駁回。

18 2.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害
19 賠償責任，為民法第184條第1項後段所明定。所謂背於善良
20 風俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識而言。
21 原告買受系爭房屋，係經由幸福家不動產安平加盟店即被告
22 鴻運多公司之人員即被告鄭秀花居間仲介(不爭執事項(-))，
23 然被告鄭秀花居間仲介銷售系爭房地，已有向原告授權之代
24 理人王暄米告知說明系爭買賣契約並未包含停車位，且未保
25 證有專屬停車位使用權，原告知悉仍願購買，已如前述，則
26 被告鄭秀花應認已盡其居間仲介之責，難認其有何故意以背
27 於善良風俗之銷售手法，使原告誤信系爭房屋附有停車位而
28 買受之情形，自無不法侵害原告權利可言。原告依上開規
29 定，請求被告鄭秀花負侵權行為損害賠償責任，為無理由，
30 應予駁回。

31 3.按不動產經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過

01 失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠
02 償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。是
03 被告鴻運多公司依上開規定負連帶賠償責任，應以被告鄭秀
04 花就執行仲介事務之處理有故意或過失者為要件。被告鄭秀
05 花居間仲介銷售系爭房地，已盡告知之責，並無須對原告負
06 侵權行為損害賠償責任，原告依上開規定，請求被告鴻運多
07 公司與被告鄭秀花負連帶賠償責任，亦非有據，不能准許。

08 六、綜上所述，系爭買賣契約標的物並未含地下室停車位所有權
09 及專屬停車位使用權，原告依民法第359條、第179條之規
10 定，請求被告黃戀嬌返還價金100萬元；併依民法第184條第
11 1項後段規定，請求被告鄭秀花賠償100萬元；依不動產經紀
12 業管理條例第26條第2項規定，請求被告鴻運多公司與被告
13 鄭秀花連帶賠償100萬元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至
14 清償日止，按年息百分之5計算之利息，均非有據，應予駁
15 回。本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，
16 應併予駁回。

17 七、本件訴訟費用額確定為10,900元，依民事訴訟法第78條規
18 定，應由敗訴之原告負擔，爰確定訴訟費用負擔如主文第2
19 項所示。

20 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
21 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併
22 此敘明。

23 九、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
25 臺灣臺南地方法院民事第五庭

26 法 官 張桂美

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
30 審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 3 日

附表		
編號	勘驗內容	本院卷頁
1	幸福家不動產男性工作人員：那個車位的部分，你跟他解說一下，我們現在有個車位。 被告鄭秀花：那個車位是沒產權的。 王暄米：等一下，我一件一件來。 被告鄭秀花：好。	第146頁
2	地政士：然後車位，剛講到車位。 (此時王暄米正持手機與他人通話中) 被告鄭秀花：車位是贈送的，那個沒有權狀，在地下一層。 地政士：地下一層，有編號嗎？ 被告鄭秀花：沒有編號，因為在迴轉道。 地政士：可是。 被告鄭秀花：我賣也沒有賣車位，所以不能寫車位。 地政士：所以是沒車位？ 被告鄭秀花：等於是沒車位。 被告鄭秀花對著被告(黃戀嬌)說：車位狀況你跟她(手指王暄米)說一下。 被告鄭秀花對著王暄米說：因為那邊住戶如果有什麼意見的話，你可以跟她(手指被告黃戀嬌)說。 被告鄭秀花對著被告(黃戀嬌)說：你跟她(手指王暄米)說明一下。 被告(黃戀嬌)：現在就是說因為我們買的時候，車位就已經賣完了，所以...(聽不清楚)，我們已經在那裡住了30幾年了，是有要買了，可是現況(聽不清楚)，雖然那個管理的(聽不清楚)，啊他可能不好意思，他就沒有賣我們，所以我們到現在沒車位，但是那個位子，原本我們大樓管理的，他是說，角落那邊，算是迴轉道啦，我是用角落那邊，那邊下雨就會積雨，水就會淹起來，(聽不清楚)，但後來那個原本管理的謝先生，那個謝先生搬走了，那個謝先生他叫我肘裡那個角落那邊，(聽不清楚)叫他們都開走，我叫水電的來整理好，把積水都改善好，所以那個位置	第147頁

變成是我在放，那個位置我已經停放了30幾年。王暄米：那就是算說...讓你們...。

被告鄭秀花對著王暄米說：因為知道他們之前有付出，有花很多錢在整理那個地方，那個是沒有權狀的，因為那是迴轉道。

王暄米：那會影響到別人嗎？

被告鄭秀花對著王暄米說：不會，還很好停。

幸福家不動產男性工作人員：還很好停。

被告（黃戀嬌）：可是有一個問題就是說，後來有一兩戶搬家賣掉，換別人來買，他們不了解之前的這一段，所以就來跟我們計較說為什麼那個地方我們可以停車，但後來可能有比較老的老住戶跟他們說這些情形，啊他可能也有去問那些住比較久的住戶，那些比我們早進去住的，或是跟我們同時進去住的那些，他有去確認，確認之後，這兩戶都沒有意見，但是，他們對方有跟我們管理員說，意思是說，他知道我們要賣屋，就說你們不能寫說你們有車位，啊我回說我們本來就寫說我們沒有權狀，只是方便停，就這樣而已，沒有人停，方便停，啊他的意思是說，不能說那個位置我們佔著說我們要賣，他是在預告說，以前我們有付出，跟那些老住戶沒意見給放，那就照這樣的情形，那以後就是說，你們如果要停車，偶爾停沒有關係，到時候假如假日的話，我跟你說，128的位置，（聽不清楚），那個128，那個假日6月份沒有上班的時候，給他停都沒有關係。

王暄米：所以我們還要讓他們停是不是

幸福家不動產男性工作人員：不是，不是，他的意思是說，128號那個位置，假日的話也是可以停的，是這樣意思嗎？

被告（黃戀嬌）：128，是1號、2號、8號。

幸福家不動產男性工作人員：1號、2號、8號這三個。

被告（黃戀嬌）：但是2號他現在有個好朋友在停，不能，就剩1跟8這樣。

被告鄭秀花：（聽不清楚）...我們停自己的。

	幸福家不動產男性工作人員：六日的時候，如果說我們有多一台車，假日的時候，(聽不清楚)...就沒有關係。 王暄米：只是說我們自己有自己的地方...(聽不清楚)，這樣就可以了。 幸福家不動產男性工作人員：對，就是那個地方，我們整理的地方，啊如果說我們有多一台車或二台車，1號跟8號這兩個地方是可以停一輛的，五六日的時候。 被告(黃戀嬌)：可是星期一早上9點的時候，他們要做...(聽不清楚)，9點半上班，我們車就要開走，不要擋到他們。 王暄米：那不就要麻煩...(聽不清楚)。 幸福家不動產男性工作人員：...(聽不清楚)，不用啦...(聽不清楚)。 被告(黃戀嬌)：不用啦(搖頭) 幸福家不動產男性工作人員：...(聽不清楚)，那邊有主委，我們有繳管理費的。 被告(黃戀嬌)：因為以前我們...(聽不清楚)，以前是那個姓薛的，現在換一個姓祝的，姓祝的那個住戶他要求說要把那個帳分開，每個月花多少，因為電梯啦、保養都很照時間，很安全，啊現在就變成說第二任的他就是不把帳分開，等於說之前有一些糾紛。	
3	(地政士拿文件給王暄米) 地政士對王暄米：這是履保，麻煩這邊寫兒子跟女兒的。 (王暄米點頭，拿筆寫字) (地政士拿筆跟文件給被告(黃戀嬌)，並指著文件上某處說「這是地價稅」) (王暄米將文件遞給地政士) (地政士拿文件給王暄米，手指文件某處請王暄米簽名) (地政士轉向被告(黃戀嬌)，手指被告(黃戀嬌)面前的文件，請被告(黃戀嬌)在文件上簽名) 王暄米對地政士說：不好意思，這個...(聽不清楚)。 (地政士待王暄米寫完後，再拿另外一張紙給王暄米)	第 150 至 151 頁

	地政士：幾廳幾房幾衛？ 被告鄭秀花：四房三廳兩衛。 地政士拿一張紙給被告（黃戀嬌）並說：這是實價登錄的資訊，四房三廳二衛，880萬元，沒有車位。...。然後880萬，沒有車位。這邊簽名。 王暄米：那那個車位...(聽不清楚)。 地政士：沒有保障(搖頭)。對，沒有保障，那是習慣用途。 (地政士面對王暄米) 地政士：...(聽不清楚)，那算是習慣用法而已，所以沒有保障，跟你講一下嘿。 王暄米：喔喔(微微點頭)。 (地政士拿文件給被告（黃戀嬌）說明並請被告（黃戀嬌）簽名) 地政士拿一張紙給王暄米並說：這個是實價登錄的資訊，我們是四房三廳二衛，880萬元，沒有含車位，這邊(地政士用筆在文件上勾選某處)簽名。 (王暄米在地政士勾選處簽名)	
4	(地政士站在王暄米左側，王暄米面前擺著合約書) 地政士：那我們看下面這邊，我們是沒有車位的喔。 某人(無法確認是誰)：對對對。 地政士：那頂樓是增建的。第一頁的下面。(手持筆指著合約書)，沒有車位，頂樓增建，目前沒有出租，這是我們房屋使用情形，對齣。那我們翻第二頁囉。	第 151 至 152 頁