臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6278號

原　　告　王琇盈
訴訟代理人　鍾秉憲律師
複　代理人　官芝羽
訴訟代理人　田琳琳律師
被　　告　羅小菁
訴訟代理人　吳三賢
被　　告　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉元智（即信義股份有限公司之指定代表人）
000000000000000000
訴訟代理人　余佩蓁律師
　　陳彥寧律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件被告羅小菁、信義房屋股份有限公司（下合稱被告，如單指其一，各稱羅小菁、信義房屋）之住所地、營業所不在一法院管轄區域內，惟因信義房屋之事務所位於臺北市信義區，屬本院管轄區域，依民事訴訟法第20條前段規定，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、又信義房屋之法定代理人原為薛健平，於訴訟繫屬中變更為信義股份有限公司，並指派自然人劉元智代表行使董事長職權，有信義房屋變更登記表、法人董事指派書可稽（見本院卷二第118至122頁），並經劉元智具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第158至160頁），於法核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊委由信義房屋代為尋覓臺北市大安區合適之物件，並向訴外人即信義房屋業務員林子平說明伊之需求，其中包括「具有獨立產權或永久使用權之停車位」，嗣林子平回報有與需求相符之物件，即為羅小菁所有坐落臺北市○○區○○路○○段000○000○00000○000地號土地（下合稱系爭土地）上之同段634建號即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號4樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。惟因系爭房地登記謄本無記載停車位之產權而有所疑慮，林子平遂提出內部行銷文件解釋，系爭房地擁有2個社區停車位使用權利，雖無獨立產權，然得永久使用。伊因信賴信義房屋於業界負有盛名，及林子平、羅小菁、訴外人即羅小菁之代理人吳三賢所為包含2個具永久使用權停車位之說詞，便於民國109年2月8日與羅小菁簽訂買賣契約（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）4,388萬元購買系爭房地，並支付信義房屋報酬43萬8,800元。詎伊於辦妥所有權移轉登記及點交後之109年3月31日與系爭房地所屬社區管理員換取車位證明時，發現停車位使用權係暫租而來，該停車位實係11樓住戶所有，並非如被告所述係向社區管理委員會（下稱管委會）付費即有停車位永久使用權，信義房屋於事前顯未善盡調查義務，羅小菁則刻意隱匿實情，致伊因誤信而購買系爭房地受有系爭房地交易價值減損260萬元，及因停車位租約到期後無法續租而須另行租用停車位之費用91萬2,000元等損害，應由被告不真正連帶賠償之。另信義房屋未盡其依居間契約所負之義務，自不得請求報酬，應返還伊已給付之報酬43萬8,800元。爰依如附表所示之請求權基礎求為如附表訴之聲明欄所示之判決（見本院卷二第255至256頁）等語。

二、被告則分別辯以下列情詞，並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈠羅小菁：伊委託信義房屋銷售系爭房地，期間有40餘組客戶前來看屋，伊均以相同方式說明，包括屋況、屋齡、有無需要租用停車位等，其中停車位部分，伊未曾提及停車位具有永久使用權，實則伊係表示可以延續租用停車位，且善意提醒原告須向管委會告知，若不保留，恐須重新排隊等候抑或付出更高費用。又自原告看屋到簽訂系爭契約前，信義房屋已對管委會及管理員針對停車位狀況做過實際查核，且系爭契約上亦無關於擁有停車位永久使用權之相關說明，伊自無不當欺瞞，原告所述均非事實等語。

㈡信義房屋：伊所營事項為不動產仲介經紀業，主要係為買方尋覓並介紹符合其購屋條件之房屋，而最終是否出價購買應由買家自行判斷。原告當時提出購屋條件僅表示房地須有停車位，並未詳述停車位條件，林子平依指示提出系爭房地供原告參考，且於系爭契約簽訂前向吳三賢及系爭房地所屬之管委會詢問停車位租用方式，均表示係向管委會承租、停車位租金係交付予管委會等情，林子平便將上情告知原告，原告既於不動產現況說明書上簽名，並簽訂未載明停車位之買賣斡旋金契約（下稱系爭斡旋金契約），顯已知悉系爭房地未包含其所述2個永久使用權之停車位，難認林子平有違反仲介調查義務，信義房屋亦無須連帶負擔損害賠償責任。又原告並未證明其實際受有損害，縱有損害，2個永久使用權之停車位總價即可填補，原告不得主張受有另租停車位支出之損害。且原告係主張羅小菁應負買賣之瑕疵擔保責任，主張信義房屋違反仲介調查義務，兩者間給付目的、成立要件及給付範圍均不同，伊等就羅小菁應負之責任並無不真正連帶關係等語。

三、原告主張其經由信義房屋仲介，於109年2月8日與羅小菁簽訂系爭契約，由其以總價4,388萬元購買系爭房地，嗣於同年3月10日完成系爭房地之所有權移轉登記，並於同年月25日交屋，其亦已支付信義房屋居間報酬438,800元等情，有系爭契約、物件銷講、土地及建物登記謄本等件可佐（見

本院卷一第79至222頁），且為兩造所不爭執，堪可信實。

四、得心證之理由

原告主張其已告知信義房屋其欲購買「具有獨立產權或永久使用權之停車位」之房地，信義房屋為其覓得符合上開條件之系爭房地，其亦已以此條件與羅小菁成立系爭契約，惟系爭房地實不具停車位永久使用權，羅小菁、信義房屋各應依如附表請求權基礎欄所示之規定不真正連帶給付其351萬2,000元本息，信義房屋另應返還居間報酬43萬8,800元本息等節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲查：

㈠原告有無向信義房屋表示欲購買「具有獨立產權或永久使用權之停車位」之房地，而與信義房屋、羅小菁成立以該條件為約定內容之居間及買賣契約？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，為民法第153條第1項所明定，是當事人一造主張之契約內容或標的，如為他造所否認，則其即應就雙方已就該等契約內容或標的達成意思表示一致而成立契約乙節負舉證之責，如其不能舉證以實其說，即應為不利於該造當事人之認定。

2.原告主張其委由信義房屋尋覓物件時，有表明包括具有獨立產權或永久使用權停車位之需求，林子平曾以信義房屋之物件銷講對其解釋有2個停車位之永久使用權，羅小菁及其代理人吳三賢亦如此表示，其始以4,388萬元購買，買賣標的應包括2個停車位之永久使用權云云。經查：

⑴證人即信義房屋與原告接洽之業務人員林子平已證稱：伊有受原告之委託為其尋找購屋標的，委託之時間伊記不清楚，原告委託伊時有告知購屋條件為有電梯、車位、四房、預算大概4,000多萬元，車位的部分一開始並沒有講得很清楚，只有說要有車位，並沒有說車位之條件，沒有詳細說明車位的情況等語（見本院卷一第554、559頁）。觀之系爭斡旋金契約（見本院卷二第110至112頁），又無關於停車位之記載，甚至以粗體字標明「為確保己身權益，買方在簽立買賣

斡旋金契約或要約書前，請詳閱不動產說明書並確認信義房屋承辦人員已將說明書上有註記＊符號之注意事項謄寫或影印黏貼於下面欄位」（見本院卷二第112頁）。原告委由信義房屋斡旋及居間所欲購買之不動產，自以現況說明書及該斡旋書說明書注意事項（見本院卷二第112頁）之內容為準。然羅小菁委託信義房屋出售系爭房地之委託書上就車位現況標示已勾選「無車位」（見本院卷一第169頁），現況說明書亦無停車位之記載（見本院卷一第171至173頁），足認原告委由信義房屋居間買賣之標的，並不包括「具有獨立產權或永久使用權之停車位」之房地。

⑵又依證人即後續處理羅小菁出售系爭房地事宜之信義房屋業務林亮圻證述：本件原非伊之案件，不清楚當初如何記載，但伊自己之案件，如屋主告知車位有產權或承租車位，伊則會記載於物件銷講，如係承租，會與屋主確認詳細租賃關係及有無使用權，如有使用權，亦會記載於物件銷講，並請屋主出示相關證明等語（見本院卷一第563頁）；及證人即協助處理羅小菁售屋之信義房屋店主管施偉倫亦證稱：就伊之經驗，通常沒有所謂車位永久使用權的房屋，因為使用權就是有期限，或被主張權利的風險，所以不太會有屋主擔保說車位沒有產權但是可以永久使用等語（見本院卷二第79頁）。足見依仲介實務，如銷售之不動產有租用停車位之使用權，只要確認該租賃關係確實存在，即會於物件銷講上記載有車位使用權，但並非指永久使用權，且無不具產權但有永久使用權之停車位，亦不會有屋主擔保銷售之房屋有此種停車位。而系爭房屋物件銷講之「車位使用」部分，僅記載：【使用方式】「其他；社區使用權租車位一個4000元本案有兩個8000元（一個月內含清潔費500元*2）」、【產權】「無獨立產權；社區使用權租車位一個4000元本案有兩個8000元（一個月內含清潔費500元*2）」（見本院卷一第209頁），既為原告所不爭，證人施偉倫復證述：伊與吳三賢即羅小菁之配偶談論系爭房屋委賣價格時，吳三賢提到系

爭房屋的優勢是該房屋有租到兩個車位，租用車位已行之多年，當時該大樓之車位供過於求，租到車位的機率很大，物件銷講所載社區使用權租車位一個4000元，本案有兩個8000元，是指羅小菁與吳三賢委賣時有租到2個車位等語（本院卷二第77、76頁），足認2個停車位永久使用權並非羅小菁委售之範圍，自無可能就此與原告成立買賣契約。

⑶況證人林子平另證述：物件銷講上載「社區使用權租車位一個4000元本案有兩個8000元」是指透過社區租用車位，租一個車位4000元，租兩個8000元，伊有依此向原告解釋系爭房屋車位之使用方式等語（見本院卷一第555頁）。原告所稱羅小菁及吳三賢曾對原告表示系爭房地包含2個有永久使用權之停車位等節，原告又只以其與林子平於系爭房屋交屋後之通話錄音中多次提及林子平、羅小菁及吳三賢當初有告知其系爭房地具有永久使用權之停車位，林子平卻全未辯駁等情為證（見本院卷二第180至194頁）。然該通話錄音關於系爭房地「具有獨立產權或永久使用權之停車位」之陳述，均係出自於原告之口，林子平雖未予以駁斥，但亦未見其承認其或羅小菁、吳三賢確有向原告陳稱系爭房地「具有獨立產權或永久使用權之停車位」。衡諸林子平乃原告所委託之業務人員，本於以客為尊之服務態度，於原告對其提供之商品或服務表達不滿時，通常會以較為和緩、安撫之口吻及語氣與原告溝通，以避免衝突，實難因其未反駁原告所述之內容，即反推林子平、羅小菁及吳三賢確有向原告陳稱系爭房地「具有獨立產權或永久使用權之停車位」等節屬實，亦無法依此遽認林子平之證詞為不實。原告以林子平曾以物件銷講對原告解說，及羅小菁、吳三賢曾與其談論買賣標的包含具永久使用權之停車位，亦乏據可證。

⑷再者，原告迭稱其係以購買有2個停車位永久使用權房地之意思而委請信義房屋居間，並與羅小菁簽訂系爭契約等語，足見停車位永久使用權為居間契約及買賣契約重要之點，當會記載於契約，以資特定買賣之標的，確保原告之權益。然

系爭契約第1條第1項第2款「不動產標示及買賣權利範圍停車位事項」，明確載明為「無停車位」（見本院卷一第87頁），羅小菁依系爭契約而移轉之系爭房屋所有權，亦無停車位（見本院卷一第213至214頁登記謄本），系爭契約第9條至第18條另行約定之內容，復無關於停車位之記載（見本院卷一第97至99頁），更徵原告與羅小菁所成立系爭契約之買賣標的，並未包含2個停車位之所有權或永久使用權。

⑸依上各節，原告未能證明其要購買包含2個停車位永久使用權之不動產、羅小菁、林子平表示出售包含2個停車位永久使用權之不動產，其主張之上情，即屬無據而不足採。

3.原告另以其購入系爭房地之價格每坪94萬5,620元，高出同區域其他房屋甚多，該價格顯然已包含永久使用權之停車位在內，而主張雙方約定之買賣標的確實包含永久使用權之停車位云云。惟不動產交易價格，本可能受諸多主客觀因素之影響，如買賣雙方對交易之急迫性、屋齡及屋況等，縱然原告購入系爭房地之價格較周遭之其他房屋為高，亦難憑此推認係因系爭房地包含永久使用權之停車位所致，況依系爭契約後附之不動產行情資訊表，系爭房地周遭之不動產價格自每坪70餘萬至每坪100餘萬元均有之（見本院卷一第175至181頁），且多為不具停車位之房屋，是原告以每坪94萬5,620元之價格購入系爭房地，亦難認有顯然過高之情事，其徒憑此主張系爭契約約定之買賣標的包含永久使用權之停車位，仍不足採。

4.綜上所述，依原告所舉證據，無從證明其與信義房屋間成立以為其覓得「具有獨立產權或永久使用權之停車位」房屋之居間契約，亦無從證明其與羅小菁間成立系爭房屋「具有獨立產權或永久使用權之停車位」之買賣契約，原告與羅小菁買賣之標的，自以系爭契約之內容為準。

㈡羅小菁有無違反系爭契約所定之義務，而應負權利瑕疵擔保責任或債務不履行損害賠償責任？

1.按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主

張任何權利；債權或其他權利之出賣人，應擔保其權利確係存在；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第349條、第350條前段、第353條定有明文。又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，復為同法第227條第1項、第226條第1項所明定。

2.原告雖主張羅小菁出賣之系爭房地並無停車位之永久使用權，應負權利瑕疵擔保責任或債務不履行損害賠償責任云云。惟原告無從證明其與羅小菁間之系爭契約已約定具有永久使用權之停車位為買賣之標的，已如前述，則羅小菁所交付之系爭房屋雖不具有永久使用權之停車位，仍難認其有何權利瑕疵擔保責任或債務不履行損害賠償責任可言，是原告前揭主張，自屬無據。

㈢信義房屋有無違反居間契約或不動產經紀業管理條例（下稱經紀條例）所定之義務，而應依民法第544條、第227條第1項、第226條第1項、經紀條例第21條第3項、第26條第2項規定負損害賠償責任，並返還已受領之報酬？

1.按受任人因處理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文，又居間契約屬委任契約之特殊類型，於居間契約未有特別規定之情形，委任契約之相關規定自有適用。又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，則為同法第227條第1項、第226條第1項所明定。再按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過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償責任，經紀條例第21條第3項、第26條第2項亦有明文。末按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對

人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，復為民法第571條、第179條所明定。

2. 原告主張信義房屋就系爭房地並未包含2個車位永久使用權一事未善盡調查義務，應賠償其損害，且不應收取報酬而如數返還云云。惟原告未能證明其有向信義房屋表明欲購買「具有獨立產權或永久使用權之停車位」之房屋，而為成立以此條件為約定內容之居間契約乙節，已如前述，則信義房屋為其覓得之系爭房地，雖未包含具獨立產權或永久使用權之停車位，仍難認信義房屋有何違反依雙方居間契約所負之義務可言，是原告依民法第544條、第227條第1項、第226條第1項規定，請求信義房屋負損害賠償責任，並依同法第179條請求信義房屋返還已受領之居間報酬，自屬無據。

3. 原告又主張信義房屋所提供之物件銷講上所載「社區使用權租車位一個4000元本案有兩個8000元」屬廣告，且與事實不符，而違反經紀條例第21條第3項規定，且信義房屋亦未盡善良管理人注意義務調查系爭房地停車位使用權之情形，違反同法第26條第2項規定，均應負損害賠償責任云云（見本院卷二第208至214頁）。惟上開「社區使用權租車位一個4000元本案有兩個8000元」記載之意義為系爭房地之停車位係向社區承租而來，業經證人林子平、林亮圻、施偉倫證述綦詳，而原告亦未爭執其確有向管理員換取停車位證明及繳費予管委會（見本院卷二第170至171頁），並有停車證、繳費收據可稽（見本院卷一第223、227頁），足認系爭房地所在社區之停車位確實係交由管委會統一管理，而由承租人繳納相關費用予管委會，此觀諸原告所提之住戶（暫停使用／暫租）本大樓停車位聲明書上載明：「…應無異議即時將車位使用權歸還管委會，再交還原車位使用人。」等語亦明（見本院卷一第225頁），是物件銷講上所載之「社區使用

權租車位一個4000元本案有兩個8000元」等記載，與事實並無不符之處，自難僅因該記載之意義與原告之主觀認知不符，即認信義房屋違反經紀條例第21條第3項所定之義務而應負損害賠償責任。另原告未能證明信義房屋之居間契約包含為其負得「具有獨立產權或永久使用權之停車位」房地之義務，故亦無從認定信義房屋負有為其調查系爭房地之停車位是否具有永久使用權之善良管理人注意義務，其主張信義房屋應依同法第26條第2項規定負損害賠償責任，仍屬無據。

五、綜上所述，原告依如附表所示之請求權基礎，請求被告給付如附表訴之聲明欄第1、2、3項所示之內容，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張、攻擊方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　陳智暉

法　官　許柏彥

以上正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　10　　月　　4　　日

書記官　蔡庭復

附表：訴之聲明及請求權基礎（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	訴之聲明	請求內容	請求權基礎
1	第1項	羅小菁應給付原告351萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日	擇一請求為有利裁判：

		起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	⑴權利瑕疵:依民法353條、第227條第1項準用第226條第1項規定 ⑵給付不能：民法第226條第1項規定
2	第2項	信義房屋應給付原告395萬0,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	⑴351萬2,000元部分，擇一請求為有利裁判： ①不完全給付:依民法第227條第1項、第226條第1項規定 ②委任之賠償責任：直接或類推適用民法第544條規定 ③銷售不實：不動產經紀業管理條例第21條第3項規定 ④未履行銷售義務：不動產經紀業管理條例第26條第2項規定 ⑵43萬8,800元部分：依民法第179條規定
3	第3項	前兩項，如任一被告於第一項請求之範圍為給付時，他被告於其給付範圍，免給付義務。	
4	第4項	願供擔保，請准宣告假執行。	