

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1021號

上訴人 楊永在
訴訟代理人 林立律師
複代理人 邱柏越律師
被上訴人 彭玉霞
訴訟代理人 黃教倫律師
被上訴人 聯網房屋仲介有限公司

法定代理人 蘇財福
被上訴人 簡錦榮
上 二 人
訴訟代理人 吳恆輝律師
伍君媛律師

上列當事人間請求瑕疵擔保等事件，上訴人對於中華民國111年5月26日臺灣基隆地方法院110年度訴字第523號第一審判決提起上訴，本院於113年6月26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

一、上訴人主張：伊於民國110年3月30日透過被上訴人聯網房屋仲介有限公司(下稱聯網公司)之不動產經紀人即被上訴人簡錦榮居間仲介，與被上訴人彭玉霞簽訂不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，向其以新臺幣(下同)630萬元買受門牌基隆市○○區○○路00之0號房屋(下稱系爭房屋)暨坐落基地即同區○○○段○○○小段00地號土地應有部分(重測後為同區○○段000地號土地，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地)，及基於所屬社區住戶依分管協議取得對地上編號第00號車位(下稱系爭車位)之使用權。詎於同年5月24日彭玉霞將系爭房地、車位點交予伊後，經基隆市政府辦理地

籍圖重測丈量鑑界，竟發現系爭車位過半面積占用到國有之同區○○段000、000地號土地（以下分稱地號，合稱系爭國有地），系爭車位之使用權顯存瑕疵，致伊受有系爭房地市價減損達新臺幣（下同）120萬元之損害（下稱系爭損害），除彭玉霞應負權利瑕疵擔保之責外，聯網公司之簡錦榮執行仲介業務卻未盡調查、告知義務，就系爭損害亦應與聯網公司連帶賠償等情。爰依民法第353條準用第226條第1項與第227條、第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，求為判決(一)彭玉霞應給付120萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(二)聯網公司、簡錦榮應連帶給付120萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；(三)前開給付，如有任一人給付時，其餘被上訴人就已給付部分免為給付(原審為上訴人敗訴之判決；上訴人不服，提起上訴)。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)彭玉霞應給付上訴人120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)聯網公司、簡錦榮應連帶給付上訴人120萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)前二項給付，如有任一被上訴人為給付，其餘被上訴人就已給付部分，免為給付。

二、被上訴人則以：(一)彭玉霞部分：系爭房地前經伊購得，並取得社區以抽籤方式分配之系爭車位使用權，該車位無獨立權狀，非系爭買賣契約標的之一部；又於訂立系爭買賣契約時，系爭車位使用權確實存在，伊並已依約將系爭車位點交予上訴人正常使用迄今，縱事後因他故致使用受限，上訴人仍不得再向伊主張權利瑕疵擔保；且上訴人在基隆市政府辦理地籍圖重測前曾獲通知卻置之不理，其後另向伊請求賠償系爭損害，實有違誠信；至上訴人主張系爭車位因有占用系爭國有地之情，致系爭房地交易價值出現減損，亦無所據。(二)聯網公司、簡錦榮部分：系爭車位使用權於系爭房地移轉登記予上訴人時仍存在，本件並無權利瑕疵之問題；而系爭

車位於辦理地籍圖重測前，無人知曉有占用系爭國有地狀況，伊等已依當時既有之測量成果圖、建物登記謄本等相關資料，善盡調查及告知義務，自無需對上訴人連帶負賠償責任；又上訴人主張系爭房地價值受影響之程度過高，難認與實情相符；各等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

三、查，(一)上訴人經聯網公司之不動產經紀人簡錦榮居間仲介，於110年3月30日與彭玉霞簽立系爭買賣契約，約由上訴人以630萬元向彭玉霞買受系爭房地，並於停車位欄位勾選有地上編號第00號之系爭車位使用權，及於標的現況說明書第37項標示該車位無所有權；(二)經上訴人繳足價金，系爭房地已於110年5月17日移轉登記予上訴人，並於同年月24日完成系爭房地與車位之點交；(三)系爭房屋坐落之系爭土地，嗣經基隆市政府委託鴻富測量工程股份有限公司辦理地籍圖重測調查作業，發現系爭車位有占用系爭國有地情事；本院另會同兩造與基隆市地政事務所人員前往履勘，確認系爭車位使用面積17.56平方公尺中，過半區域分別占用到000地號土地8.11平方公尺、000地號土地1.74平方公尺等情，有系爭買賣契約、價金信託履約保證申請書、標的現況說明書、委託書、地籍調查通知書、系爭房地及國有地登記第二類謄本、地籍圖謄本、本院勘驗程序筆錄、現場履勘照片、基隆市地政事務所112年4月20日基地所測字第1120201542號函檢附土地複丈成果圖在卷可稽(見原審卷第23至37頁、第45、46頁；本院卷第103至111頁、第153、155頁、第199至204頁、第263頁；社團法人新北市不動產估價師公會不動產估價案估價報告書第35至37頁)，並為兩造所不爭執(見本院卷第169、170頁)，堪信為真。

四、本件應審究者為(一)系爭買賣契約之買賣標的有無包含系爭車位使用權？(二)如有，上訴人主張彭玉霞移轉之系爭車位使用權存在權利瑕疵，是否有理？(三)如有，上訴人主張彭玉霞應負瑕疵擔保責任，並依民法第353條準用第226條第1項、第2

27條規定，請求其賠償系爭損害，有無理由？(四)上訴人另依民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求聯網公司、簡錦榮連帶賠償系爭損害，是否有據？茲分別論述如下：

(一)系爭買賣契約之買賣標的有無包含系爭車位使用權？

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定；若契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號民事判決意旨參照）。
2. 查，系爭買賣契約於第一條即明揭本件不動產買賣標的除系爭房地之外，尚包括位處地上編號第00號之平面車位，另註明對該車位僅有使用權（見原審卷第23頁），顯見系爭車位之使用權，與系爭房地同屬上訴人、彭玉霞欲藉系爭買賣契約交易之標的甚明；又兩造均不否認系爭房地所屬社區，全數車位原則均坐落在共用區域，無獨立權狀，彭玉霞復自承各車格乃社區自行劃設，每戶均有，方便住戶停車（見原審卷第135頁），並可徵系爭車位之使用權，應係基於系爭房地所屬社區全體共有人，就特定共有部分藉分管協議約定為專用而來；佐以卷附標的現況說明書第37項車位備註對系爭車位之編號位置，及其「無所有權，依照與起造人約定或依現狀移轉使用權」（見原審卷第34頁）諸情既均有詳載，上訴人、彭玉霞就系爭車位使用權利部分，依民法第348條第2項規定，即應由權利出賣人彭玉霞負起使買受之上訴人取得系爭車位使用權，並將該特定區域交由上訴人取得占有之履行義務。
3. 彭玉霞固抗辯上訴人與彭玉霞議定系爭買賣契約價金時，未將系爭車位使用權之價值明確評估，甚在標的現況說明書內提醒上訴人該使用權將來有被終止可能，雙方實無將其列為買賣標的之意云云。惟查，系爭買賣契約確已將系爭車位使用權明列為買賣標的之一部，業如前述；參以證人即聯網公司銷售營業員肖梅芳於原審即證稱曾與上訴人說明系爭房屋

01 有系爭車位可用，且曾帶看前往，上訴人未說不在意車位等
02 語（見原審卷第213、215頁），及就上訴人主張系爭房地位
03 處郊區，居民以自備交通工具進出移動較為方便，於上訴人
04 入住後，其便將自有車輛停放於系爭車位乙情，亦不見被上
05 訴人有何異議，堪認上訴人於研議是否購買系爭房地當時，
06 有無可供使用之車位，厥為其考量重點，倘非如是，彭玉霞
07 及聯網公司營業員於介紹當時，何須針對系爭車位使用性質
08 特別釐清，並於系爭買賣契約等文件中具體標註？況被上訴
09 人從未就彭玉霞為何將不屬買賣標的之系爭車位使用權併予
10 移轉乙事自圓其說，是於本件系爭買賣契約所載文字既已足
11 彰顯當事人之真意，自不得反捨於此更為曲解；且因系爭房
12 地所屬社區各戶均有基於分管協議而來之專用車位，致難區
13 辨有無車位使用對於該社區物件交易價格之影響程度，加以
14 上訴人與彭玉霞已然意識關於停車分配之分管協議後續或有
15 變更甚至終止可能，遂未獨立算定使用系爭車位之個別價
16 值，實亦無違常情可言；被上訴人以上所辯，容非可取。

- 17 4. 依上說明，上訴人與彭玉霞簽立系爭買賣契約，買賣標的除
18 系爭房地外，系爭車位之使用權應亦包括在內；是就此項權
19 利買賣部分，彭玉霞亦負有依約移轉，並交付該車位占有予
20 上訴人之義務，如其給付存在瑕疵，即有依瑕疵擔保法律關
21 係以為處理之必要。

22 (二)上訴人主張彭玉霞移轉之系爭車位使用權存在權利瑕疵，是
23 否有理？

- 24 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
25 張任何權利。債權或其他權利之出賣人，應擔保其權利確係
26 存在，民法第349條、第350條第1項前段分別定有明文，前
27 者乃所有權買賣時出賣人應負之權利無缺擔保，後者則為權
28 利買賣類型中所負之權利存在擔保。又按所謂權利瑕疵擔
29 保，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張
30 任何權利，及擔保其權利確係存在；至系爭權利可利用區域
31 是否違法，係屬行使權利對象所負義務有無因不履行而須負

違約責任之事，出賣人售予之「權利」仍難認有瑕疵存在。
（最高法院87年度台上字第742號民事判決意旨參照）。

2. 經查：

(1) 系爭買賣契約之標的範圍包括系爭車位使用權在內，已如前述，而系爭車位所對應者，為系爭房地所屬社區地面對應編號00號標示格線圍繞之區域，無獨立之所有權登記乙情，亦為兩造所不爭；又上訴人不否認系爭房地前已於110年5月17日經彭玉霞移轉登記為其所有，並於同年月24日辦畢系爭房地及車位點交，此後上訴人即將個人自小客車停放在該車位使用迄今，足認彭玉霞確已將系爭房地所有權、系爭車位使用權完成移轉及交付占有無誤。

(2) 上訴人固主張系爭車位所在位置，於基隆市政府辦理地籍圖重測後，查悉並非均坐落在所屬社區住戶共有之系爭土地上，過半區域已占用到系爭國有地之範圍，此與本院會同地政機關履勘確認之結果相符，堪認屬實。然按權利之瑕疵，須存在於買賣契約成立當時，且於出賣人為權利移轉之際，該瑕疵尚未除去補正，始生瑕疵擔保之責；本件彭玉霞已對上訴人依約履行移轉系爭車位使用權之出賣人義務，縱系爭車位占用系爭國有地乙事為真，然於上訴人取得系爭車位使用權後，並不曾遭所屬社區質疑權利存否，且得在住戶間持續就系爭車位進行排他使用，則該車位使用權原係因分管協議而來，受拘束者本即以締結協議之系爭房地所屬社區全體住戶為限，而上訴人從彭玉霞所受讓之系爭車位使用權，對同社區住戶持以行使既無任何妨礙，彭玉霞依約承諾移轉之該項權利，於轉讓至今亦始終存在，自難認其有何應負之權利瑕疵擔保責任。

(3) 至系爭車位由彭玉霞履約交付予上訴人為排他使用之後，雖因涉及無權占用系爭國有地狀況，一旦管理機關執此為由，主張占有人應為返還，或將對上訴人繼續使用系爭車位造成妨礙；然此實乃系爭房地所屬社區全體住戶針對共用部分特定區域，若無法再依既有分管協議進行合理分

01 配，屆時有無必要進行協議變更，另藉重設停車格等方式
02 供包括上訴人在內受影響住戶續為使用之問題，倘該社區
03 怠未為此，經核亦屬其他住戶未能依分管協議，確實履行
04 對上訴人提供專用車位使用義務之另事，上訴人憑此逕謂
05 系爭車位使用權不存在，容屬誤解而非足採。

06 3. 依上所述，本件彭玉霞已依系爭買賣契約，將基於系爭房地
07 所屬社區分管協議而生之系爭車位使用權，如實移轉予被上
08 訴人，前開得向社區住戶就系爭車位主張排他使用之權利既
09 仍存在，當無權利買賣瑕疵可言；是上訴人主張彭玉霞應就
10 系爭車位使用權負權利瑕疵擔保責任云云，應非有理。

11 (三)上訴人主張彭玉霞應負權利瑕疵擔保責任，並依民法第353
12 條準用第226條第1項、第227條規定，請求其賠償系爭損
13 害，有無理由？

14 按出賣人不履行第349條、第350條所定權利瑕疵擔保義務
15 者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利。因可
16 歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
17 害。因可歸責於債務人事由，致為不完全給付者，債權人得
18 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
19 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第35
20 3條、第226條第1項、第227條分別定有明文。關於權利買
21 賣，出賣人若未履行其權利存在擔保義務，致買受人受有損
22 害，其固得依法請求賠償，惟若當事人約以交易之權利確係
23 存在，出賣人自不負有瑕疵擔保責任；本件彭玉霞並未違反
24 其與上訴人於買賣系爭車位使用權乙事上，應擔保該權利存
25 在之契約義務，已如前述；則上訴人主張因系爭車位占用系
26 爭國有地，致系爭房地價值減損，所生系爭損害應由彭玉霞
27 負瑕疵擔保賠償之責云云，即無理由。

28 (四)上訴人依民法第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項
29 規定，請求聯網公司、簡錦榮連帶賠償系爭損害，是否有
30 據？

31 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

01 人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務，民法
02 第567條定有明文。又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
03 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
04 人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項
05 亦有明定。上訴人既係主張聯網公司之簡錦榮於仲介過程未
06 盡調查及據實報告義務，致其向彭玉霞買進有瑕疵之系爭車
07 位使用權而受損害，進而請求聯網公司、簡錦榮應負連帶賠
08 償之責，是就系爭車位使用權利確有瑕疵，且因簡錦榮未詳
09 加調查與報告，致其未及意識該瑕疵存在各情，當應先為舉
10 證。

11 2. 經查，系爭買賣契約包括系爭車位使用權交易部分，並無權
12 利瑕疵存在之情，已如前述，簡錦榮依其蒐集所得相關資
13 訊，調查回覆系爭車位無單獨所有權，而係使用權，上訴人
14 並自承被上訴人於簽約時已說明「系爭車位係於共同使用土
15 地上劃分而出，社區住戶每戶均有一個停車位，位置以抽籤
16 方式為分配」（見原審卷第147、148頁），上訴人因此得知
17 前開使用權應係基於社區住戶分管協議而來，凡此均與事實
18 無何出入之處，自難認聯網公司於受託居間，並由所屬經紀
19 人簡錦榮仲介上訴人與彭玉霞訂定系爭買賣契約期間，有何
20 未盡調查報告義務之情。是以，上訴人主張簡錦榮執行仲介
21 業務違反應盡之居間義務，致其買受存在權利瑕疵之系爭車
22 位使用權云云，既非有據，其另請求聯網公司、簡錦榮應連
23 帶賠償其所受系爭損害，於法自有未合。

24 五、從而，上訴人依民法第353條準用第226條第1項、第227條、
25 第567條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求彭
26 玉霞與聯網公司、簡錦榮就其因系爭車位使用權存在瑕疵，
27 所受系爭房地價值減損120萬元，及加計自起訴狀繕本送達
28 翌日起算之法定遲延利息，應負不真正連帶給付之責，均為
29 無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本
30 院不同，但結論並無二致，仍應予以維持，上訴人仍執前詞
31 指謫原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

01 六、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
06 民事第九庭

07 審判長法 官 楊絮雲

08 法 官 郭顏毓

09 法 官 盧軍傑

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
13 書記官 李佳姿