

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第152號

上訴人 簡展俊

訴訟代理人 郭承昌律師

被上訴人 林欽誠

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 林耕樂律師

被上訴人 都營不動產開發股份有限公司

法定代理人 陳興義

訴訟代理人 黃逸榮

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國113年7月23日臺灣新北地方法院112年度重訴字第651號第一審判決提起上訴，並為聲明之擴張，本院於114年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及擴張之訴暨假執行之聲請均駁回。

第二審（含擴張之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在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、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項但書、第255條第1項第2、3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有規定。本件上訴人主張所購買房地欠缺屋外露臺專用權，於原審對出賣人即被上訴人林欽誠（下逕稱其姓名）先位主張撤銷遭詐欺所為購買房地之意思表示，或以債務不履行及物之瑕疵為由解除買賣契約，依民法第113條、第179條、第227條、第256條、第259條、第359條規定，擇一請求

01 林欽誠返還買賣價金新臺幣（下同）2,400萬元及依買賣契
02 約第10條第3項約定給付違約金480萬元；備位主張物之瑕
03 疵，依民法第359條規定減少價金，並依民法第179條規定請
04 求返還減少之價金346萬元。另對房地買賣仲介即被上訴人
05 都營不動產開發股份有限公司（下稱都營公司，與林欽誠合
06 稱上訴人）依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條
07 第2項、民法第184條第1項後段、第2項，第188條規定，擇
08 一請求賠償58萬元。經原審駁回其訴後，上訴人已不為先位
09 請求，僅主張減少價金346萬元，並將都營公司賠償數額擴
10 張至346萬元，且認應與林欽誠負不真正連帶責任，而上訴
11 及擴張聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之
12 訴，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)林
13 欽誠應給付上訴人346萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
14 清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)都營公司應給付
15 上訴人58萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
16 年息百分之5計算之利息。(四)都營公司應再給付上訴人288萬
17 元，及自上訴暨擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 年息百分之5計算之利息。(五)前三項給付，如林欽誠、都營
19 公司其中一人已為給付，另一人於其給付之範圍內同免給付
20 義務。(六)第二至四項聲明，願供擔保請求准予假執行（見本
21 院卷第403至404頁）。經核上訴人變更對都營公司請求之賠
22 償數額，屬擴張應受判決事項之聲明，且與原起訴請求，均
23 本於其所購買房地欠缺屋外露臺專用權之同一基礎事實所生
24 爭議，合於上開規定，應予准許；至於主張被上訴人應負不
25 真正連帶責任，則為更正法律上之陳述，非為訴之變更或追
26 加。另上訴人未就原審先位之訴提起上訴，該部分非本院審
27 理範圍，亦併此敘明。

28 貳、實體方面：

29 一、上訴人主張：伊於民國112年3月31日透過都營公司（屬住商
30 不動產永和雙和加盟店）居間仲介，以2,400萬元向林欽誠
31 買受新北市○○區○○路000之0號房屋暨坐落基地應有部分

01 及其地下一層編號134號停車位（下稱系爭房地），已付訖
02 買賣價金並完成所有權移轉登記。詎交屋前著手屋外露臺
03 （下稱系爭露臺）之設計規劃時，竟遭社區管委會阻擋，稱
04 系爭露臺屬公共設施，並非1樓住戶專用。惟林欽誠先前委
05 託多家仲介公司之售屋廣告皆標榜此為專用露臺，並以之作
06 為銷售系爭房地最大賣點，都營公司之售屋廣告雖未如此記
07 載，但該公司職員除多次向伊口頭強調系爭露臺為買方專屬
08 外，更在不動產說明書及廣告文宣之室內隔間圖上，將系爭
09 露臺刻意以「空地增建」紅字加強，而非記載「法定空
10 地」，又以框線繪出此一範圍與其他空間隔絕，致使伊深信
11 系爭露臺為約定專用空間無疑。之後都營公司雖數度派員與
12 管委會溝通，希望可讓伊設置圍牆區隔內外空間，仍遭管委
13 會拒絕，造成伊與家人生活起居毫無隱私可言。就系爭露臺
14 無法供系爭1樓房屋專用之瑕疵，伊自得依民法第359條規定
15 減少價金346萬元（計算式：露臺面積約20坪×房地每坪售價
16 52萬元之1/3），並以起訴狀繕本送達作為減少價金之意思
17 表示，再依民法第179條規定請求林欽誠返還346萬元。至於
18 都營公司因廣告及銷售內容與事實不符、未據實提供伊不動
19 產必要資訊，伊得依不動產經紀業管理條例第21條第3項、
20 第26條第2項、民法第184條第1項後段、第2項，第188條規
21 定，請求同額賠償。又林欽誠與都營公司雖本於各別發生之
22 原因對伊各負賠償責任，惟兩者客觀上具有同一目的，爰依
23 上開規定，請求其等就346萬元本息負不真正連帶賠償責任
24 等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴）。
25 上訴聲明詳如前述。

26 二、被上訴人答辯：

27 (一)林欽誠以：伊與上訴人簽訂之買賣契約第1條「不動產標示
28 及買賣權利範圍」，並無任何有關係爭露臺約定之記載，另
29 不動產現況說明書項次1及27關於分管協議、約定專用皆勾
30 選「否」，並經上訴人與伊簽名於其上，顯見雙方俱認知未
31 有任何約定專用之情事，且都營公司刊登之廣告文宣，亦未

01 提及專用露臺或1樓平臺使用權等語。系爭露臺之使用權既
02 非買賣標的，伊本不負有交付義務，自無瑕疵擔保責任可
03 言。另上訴人係由都營公司居間仲介與伊簽訂系爭房地買賣
04 契約，上訴人提出其他房屋仲介公司廣告文宣據以主張，自
05 不足憑採等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及假執行之
06 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
07 行。

08 (二)都營公司則以：否認曾向上訴人表示屋外露臺（該處應為法
09 定空地，並非登記為露臺）為其買受之系爭房地專用，伊提
10 供之不動產說明書中所附室內隔間圖，於建物外標示「空地
11 增建」，係因系爭房屋客廳落地窗外增建磁磚鋪面平台並未
12 登記於房地所有權範圍或繪製在建築改良物測量成果圖內，
13 況「空地增建」與上訴人所爭執之「約定專用」性質與內容
14 迥然不同，當不致使一般人誤認「空地增建」即為「專用露
15 臺」之意。上訴人已自承原證2之房屋平面圖（下稱系爭平
16 面圖）係其從網站下載非伊所提供，原證5之廣告文宣則非
17 伊所刊登，伊刊登之被證2廣告文宣中，並無提及專用露臺
18 或1樓平臺使用權等語。證人林子皓係因上訴人提出加裝柵
19 欄之訴求，始協助與管委會交涉，並非伊或林子皓曾告知買
20 賣標的附有專用露臺等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴
21 及擴張之訴暨假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
22 擔保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷第405至406頁，並依判決格式增
24 刪修改文句）：

25 (一)上訴人於112年3月31日透過都營公司居間仲介，以2,400萬
26 元向林欽誠買受系爭房地，已於112年7月5日辦理所有權移
27 轉登記完畢（見原審卷第17至24頁不動產買賣契約、本院卷
28 第117頁土地建物查詢資料）。

29 (二)上訴人與林欽誠簽訂買賣契約附件之不動產說明書，其中稅
30 務及重要條件篇所附室內隔間圖於系爭房屋外兩側標示「空
31 地增建」。另不動產說明書中之不動產委託銷售標的現況說

01 明書（下稱現況說明書），其中項次1「共有之基地是否有
02 分管協議？（指對共有部分之使用、管理是否有約定。例如
03 法定空地是否約定由1樓專用）」、項次27「規約內是否有
04 記載約定專用或約定共用之部分？」、「是否有未記載於住
05 戶規約之約定專用或約定共用之部分？」，均勾選「否」
06 （見原審卷第35頁不動產說明書、第36至37頁現況說明
07 書）。

08 (三)都營公司提供之廣告文宣，於室內格局記載「3房2廳2
09 衛」，於物件特色說明「挑高4米2，空間好規劃，全新未住
10 過，平面車位，優質社區，24小時管理」，並未記載「專用
11 露臺」或是「1樓平臺使用權」等語（見原審卷第119至123
12 頁網頁廣告、本院卷第95頁廣告文宣）。

13 四、上訴人主張其向林欽誠買受之系爭房屋有屋外空地不能專用
14 之瑕疵，據以減少價金346萬元，並請求都營公司賠償，為
15 被上訴人所否認。林欽誠辯以屋外空地使用權非買賣標的，
16 雙方俱認知未有任何約定專用之情形等語。都營公司則以伊
17 刊登之廣告文宣，並無提及專用露臺或1樓平臺使用權，伊
18 或仲介人員林子皓未曾告知買賣標的附有專用露臺等語，資
19 為抗辯。茲就兩造爭點審認如下：

20 (一)林欽誠部分：

21 1. 上訴人與林欽誠簽訂之不動產買賣契約第1條「不動產標示
22 及買賣權利範圍」係記載系爭房地門牌、建號、地號及停車
23 位所在樓層及形式。第2條「增建或占用部分」列舉之「地
24 下室」、「壹樓空地」、「平台」、「頂樓」、「露台」、
25 「陽台」、「夾層」、「防火巷」、「天井」、「其他」等
26 項目皆未勾選，且遍閱其他約款，未見有系爭房屋外空地為
27 約定專用之記載（見原審卷第17至24頁）。又現況說明書項
28 次1即共有之基地是否有分管協議？（例如法定空地是否約
29 定由1樓專用）、項次27規約內是否有記載約定專用部分、
30 是否有未記載於住戶規約之約定專用部分（如分管協議約
31 定），皆勾選「否」，並由上訴人與林欽誠逐項在後方「經

01 紀人員差異補充說明」欄位簽名（參不爭執事項(二)）。證人
02 林子皓並證述簽約當天有帶上訴人看過一遍，照上面的字唸
03 給上訴人聽等語在卷（見本院卷第334頁），堪認林欽誠出
04 售予上訴人之系爭房地不包括屋外空地，且未曾與上訴人約
05 定屋外空地由1樓住戶專用。

- 06 2. 上訴人主張系爭房屋有露臺不能專用之瑕疵，無非以系爭平
07 面圖在系爭房屋外空地註記「專用露臺」及其賞屋時攝得系
08 爭平面圖之照片為據（見原審卷第25頁、本院卷第181
09 頁）。惟查，系爭平面圖非由都營公司或其仲介人員林子皓
10 提供予上訴人，此經證人林子皓於原審證述在卷（見原審卷
11 第382頁），並由本院當庭勘驗上訴人手機LINE對話，確認
12 上訴人與林子皓相約於112年3月30日下午3點看屋前主動傳
13 送系爭平面圖予林子皓詢問「所以圖上的柱子算在權狀裡是
14 正常的？」、「上面寫輕隔間所以那牆是能動的？」，上訴
15 人與林欽誠於同年3月31日簽約後，於同年4月2日再次傳送
16 系爭平面圖予林子皓詢問「像這個房子的原始資料還拿得到
17 嗎？」，林子皓則反問「竣工圖？」，並回稱「買賣合同裡
18 面應該有測量成果圖」，上訴人詢問「你說合約書內？」，
19 隨後傳送系爭平面圖表示「這圖我591上抓的」（見本院卷第
20 200、211、229、233至237頁），足見上訴人執有之系爭平面
21 圖係其自行從591網站上下載取得。上訴人於本院再提出賞
22 屋時拍攝之照片，主張其雖自行在網路上取得系爭平面圖，
23 惟林子皓於112年3月30日帶看房屋時亦將之攜往現場交付云
24 云（見本院卷第199頁）。惟林子皓於本院結證否認提供系
25 爭平面圖予上訴人，並表示上開照片並非伊帶看房屋之照
26 片，伊沒有帶過那麼多資料過去，照片中黑色包包也不是伊
27 的，照片中名片非伊之名片，似為女性名片等語在卷（見本
28 院卷第335頁），細觀上訴人提出之照片，廚房流理台上放
29 置類似仲介人員名片之照片確較近似於長髮女子，參以如林
30 子皓如果確有交付上訴人系爭平面圖，其於111年4月2日當
31 不至於在LINE上反問上訴人該圖是否為「竣工圖？」，上訴

01 人亦不至於回稱「這圖我591上抓的」等語，上訴人主張林
02 子皓曾交付系爭平面圖，難信屬實。

03 3. 上訴人復稱林子皓於簽約前向其表示確定屋外可以做柵欄，
04 與隔壁鄰居、大廳做區隔，系爭露臺確定歸其使用云云（見
05 本院卷第198頁）。惟此與林子皓於原審及本院結證之情顯
06 然不同（見原審卷第377至385頁、本院卷第333至341頁）。
07 林子皓於本院證述：第一次帶看伊跟上訴人表示房子公共區
08 域的變更都要經過管委會，伊有說會去幫忙詢問是否可以把
09 監視器鏡頭轉向。第三次帶看時，管委會還沒有回應監視器
10 轉向的問題，…上訴人有請伊幫忙詢問樹可不可砍掉，伊請
11 賣方經紀人去問，簽約前賣方經紀人有回說不行，樹不能
12 動，圍牆的事賣方經紀人回說主委表示其個人認為沒有隱
13 私，應該要圍，但還要經過區權會的同意，伊是打電話給上
14 訴人說主委有回說房子買好後，7月可以參加區權會，可以
15 在區權會中提出訴求，印象中簽約前有跟上訴人說能不能圍
16 圍牆要等區權會決定，樹的部分，伊確定有回覆是不能動等
17 語（見本院卷第333至334頁），雖林子皓隨後證述回覆上訴
18 人的時間點無法確定在簽約前或簽約後，惟仍堅稱未向上訴
19 人表示確定可以做柵欄，與隔壁鄰居、大廳做區隔，亦未向
20 上訴人說屋外空地確定歸他使用等語（見本院卷第336至337
21 頁）。審酌林子皓係在112年3月31日凌晨簽約後當天下午2
22 時27分傳送「屋主從主委那邊得到的回覆是，監視器因為個
23 資法確實需要移開，鐵窗部分會請幹事依照他們的加裝辦法
24 跟屋主說」、「所以目前鐵窗跟監視器的問題可以解決，只
25 是具體方式未定」等語，此經本院當庭勘驗上訴人手機內LI
26 NE對話紀錄在卷（見本院卷第200、215頁），如林子皓簽約
27 前曾告知上訴人可加設圍牆私用屋外空地，上訴人實無必要
28 請求將監視器鏡頭移位及加裝鐵窗，林子皓衡情亦不會回覆
29 「目前」鐵窗跟監視器的問題可以解決等語，故林子皓證述
30 未曾告知上訴人屋外法定空地歸其私用，堪信為真。

31 4. 上訴人另主張不動產說明書中稅務及重要條件篇所附室內隔

01 間圖，於系爭房屋外兩側標示「空地增建」（參不爭執事項
02 (二)），致其誤信系爭露臺為1樓住戶專用云云。惟「空地增
03 建」乃指空地上增建地上物，與所謂「專用露臺」指露臺得
04 排除其他共有人使用，由特定住戶專用，二者顯然有異，衡
05 情當無使人誤認「空地增建」為「專用露臺」之意。尤其上
06 訴人簽約前已前往系爭房屋賞屋3次，又委請林子皓向社區
07 管委會確認屋外空地可否私用，實無不知系爭房屋外並無增
08 建物、客觀上觀察明顯為社區共用空間之可能（見原審卷第
09 307頁臺層撒水配置平面圖、第309至317頁照片），上訴人
10 前揭主張，仍難採信。

11 5. 至於上訴人提出之遊牧不動產股份有限公司（住商不動產中
12 和游牧帝國加盟店）、子冠不動產經紀有限公司（中信房屋
13 板橋江翠加店）刊登於網路上之銷售廣告（見原審卷第39至
14 43頁），以及請求向數字科技股份有限公司調取系爭房地之
15 銷售廣告，其中中信房屋加盟店刊登之廣告文宣包括系爭平
16 面圖（見原審卷第223、273至276頁），俱非被上訴人於買
17 賣系爭房地過程中所提供。縱系爭平面圖之來源為林欽誠，
18 惟林欽誠於簽訂買賣契約時，既已在現況說明書明確表達共
19 有基地無分管協議、法定空地未約定由1樓專用、規約內無
20 記載約定專用、亦無未記載於住戶規約之約定專用等情綦詳
21 （參不爭執事項(二)），即難認系爭房地有欠缺保證品質之瑕
22 疵，上訴人以系爭房地有屋外空地不能專用之瑕疵，依民法
23 第359條減少價金，並依民法第179條規定請求返還減少之價
24 金，自乏依據。

25 (二)都營公司部分：

26 1. 按廣告及銷售內容與事實不符者，經紀業應負損害賠償責
27 任，不動產經紀業管理條例第21條第3項固定有明文。惟
28 查，都營公司銷售系爭房屋之廣告，並無未記載「專用露
29 臺」或是「1樓平臺使用權」等語（參不爭執事項(三)），縱
30 上訴人於二審提出都營公司銷售廣告上印有室內隔間圖，並
31 在系爭房屋外兩側標示「空地增建」（參不爭執事項(二)），

01 惟「空地增建」並非「專用露臺」之意，且上訴人於簽訂買
02 賣契約前已賞屋3次，當無誤認可能，已如前述，是上訴人
03 主張都營公司之廣告與銷售內容不符致其受有損害，不足為
04 採。

05 2. 次按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，
06 得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…三、提供買
07 受人或承租人關於不動產必要之資訊，不動產經紀業管理條
08 例第24條之2第3款定有明文。另居間人關於訂約事項，應就
09 其所知，據實報告於各當事人，此為民法第567條第1項前段
10 所明文。查林欽誠亦委由都營公司居間出售系爭房屋，此經
11 林子皓於原審證述在卷（見原審卷第377至378頁）。而上訴
12 人於簽訂買賣契約前已向林子皓詢問系爭房屋外空地種植樹
13 木可否移除、空地可否圍起私用、監視器鏡頭可否移位、可
14 否加裝鐵窗等問題，林子皓透過其同事即賣方仲介詢問後轉
15 知樹木不可移除，其餘尚待回覆或區權會決議，提供向上訴
16 人解說之現況說明書已明確勾選共有基地無分管協議、法定
17 空地未約定由1樓專用，上訴人未待所詢獲得全部回覆或解
18 決，自行決意簽訂買賣契約，即難認都營公司未據實報告或
19 未提供不動產必要之資訊，上訴人援引前揭規定及民法第18
20 4條第2項規定求償，不應准許。

21 3. 再按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
22 託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委
23 託人簽章，此為不動產經紀業管理條例第23條所規定。林子
24 皓簽約時已依不動產說明書向上訴人解說，此經林子皓證
25 述：現況說明書有逐字唸給上訴人知悉，一般下斡旋時會給
26 買方看不動產說明書關於產權調查、物件開發管制、稅賦及
27 重要條件等產權資料，但本件我忘記了，不過代書簽約前一
28 定會給上訴人看這些資料等語在卷（見本院卷第336至337
29 頁），並有上訴人、林欽誠均在其上簽名之不動產說明書可
30 佐（見原審卷第143至161頁），上訴人及林子皓更在「購屋
31 人業經解說人詳細解說本不動產說明書，並已確實瞭解其內

01 容無誤」等文字下方簽名（見原審卷第147頁）。雖交付予
02 上訴人之不動產說明書並非完整版本，此有都營公司提出之
03 不動產說明書及本院當庭影印上訴人執有之買賣契約及附件
04 可資比對（見原審卷第143至199頁、本院卷第345至381
05 頁），惟林子皓簽約時確有以林欽誠簽名之不動產說明書向
06 上訴人解說，合於規定，上訴人自不得援引前揭規定及民法
07 第184條第2項規定向都營公司求償。

08 4. 未按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
09 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
10 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又故意
11 以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責
12 任，民法第184條第1項後段亦有規定。查系爭買賣契約簽訂
13 前，林子皓據實回覆上訴人所詢問題，於簽約時以不動產說
14 明書向上訴人解說，且逐字誦讀帶看現況說明書告以共有基
15 地無分管協議、法定空地未約定由1樓專用，而系爭平面圖
16 係上訴人自行在網路上下載取得，非林子皓或林欽誠提供，
17 均如上述，實難認都營公司經紀人員執行仲介業務有何故意
18 或過失行為，或故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴
19 人。

20 五、綜上所述，上訴人依前揭各項規定請求林欽誠給付減少之價
21 金346萬元本息，請求都營公司賠償58萬元本息，為無理
22 由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不
23 合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
24 理由，應駁回其上訴。至上訴人於本院另擴張請求都營公司
25 再賠償288萬元及自上訴暨擴張聲明狀繕本送達翌日起至清
26 償日止之法定遲延利息，並請求被上訴人負不真正連帶賠償
27 責任，亦無理由，假執行之聲請失所附麗，均併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
29 與判決結果無影響，爰不逐一論列。

30 七、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，依民事訴訟法
31 第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

02 民事第十九庭

03 審判長法官 魏麗娟

04 法官 林哲賢

05 法官 吳靜怡

06 正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
10 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
11 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
12 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

15 書記官 黃麗玲