

臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第116號

上訴人 黃容儀

訴訟代理人 巫黃鑑

被上訴人 冠捷不動產有限公司

法定代理人 陳俊安

訴訟代理人 曾立賢

楊永豪

被上訴人 洪玉凌

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國110年2月18日臺灣高雄地方法院108年度訴字第1049號第一審判決提起上訴，本院於110年7月28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、上訴人起訴主張：上訴人於民國107年10月7日以其母黃榕樺為代理人，經被上訴人冠捷不動產有限公司（下稱冠捷公司）居間仲介，與原審共同被告高國証就其所有坐落高雄市○○區○○段○○段○○○號土地（面積1031平方公尺，權利範圍萬分之61），及其上同段3432建號建物（共同使用部分，面積3812.58平方公尺，權利範圍萬分之70）、3389建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○號00樓之6，權利範圍全部）、同段3431建號（坐落高雄市○○區○○○路○○號地下三層之車位）簽訂買賣契約書，約定買賣總價新臺幣（下同）425萬元。惟系爭車位上面有圓形及方形人孔蓋、排水管、馬達等，尺寸小於一般正常停車位，又汽車出入口為有限制高度、寬度、重量之升降式電梯且無合格標章（下稱系爭瑕疵），冠捷公司提供之廣告文件及官網刊登之照片並未揭露上揭瑕疵，冠捷公司經紀人員即被上訴人洪玉凌於107年10月5日帶上訴人代理人巫黃鑑、黃榕樺夫婦到停車場時，系爭車位上停有一輛汽車，洪玉凌只遙指該停車位位

置，未據實告知上訴人有系爭瑕疵存在。107年10月7日簽約時，洪玉凌仍未以不動產說明書向上訴人解說，亦未善盡查證義務，竟於賣方缺席之情況下，由冠捷公司指定之地政士雲昭菁負責點交，導致上訴人不知車位有系爭瑕疵而買受，受有車位價值762,400元、升降電梯維修費40,000元、提撥升降電梯維修基金120,000元之損害，冠捷公司、洪玉凌應依不動產經紀業管理條例第21條第3項、第23條第1項、第26條第2項規定，在109萬元範圍內負連帶損害賠償責任。高國証未告知上訴人系爭瑕疵，除受有上開損害外，另違反買賣契約書17-2特約事項，拆走分離式冷氣機，致上訴人受有30,000元之損害，爰依民法第359條規定，請求高國証給付同一金額，二者為不真正連帶債務。聲明：(一)高國証應給付上訴人109萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。(二)冠捷不動產有限公司、洪玉凌應連帶給付上訴人109萬元，及自起訴狀繕本最後送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。(三)第一、二項所示給付，如其中一項高國証或被上訴人履行給付後，另項高國証或被上訴人於給付範圍內，免其給付義務。

二、被上訴人則以：上訴人於簽訂契約前，洪玉凌有以標的物現況說明書解說相關事項，亦有陪同上訴人之代理人黃榕樺、巫黃鑑夫妻前往系爭車位查看，對車位後方有管線、地面有鐵蓋及出入採升降式，洪玉凌均未刻意隱匿，該車位仍具停放車輛之功能，上訴人於簽約前即知車位規格及其上有維修人孔蓋等情，而買賣合約裡面不動產說明書確有提及是升降式車道，簽約時也有提到，代書都會複誦一遍才在合約書上面勾選。就標的物現況說明書項次14並無「車位有無升降電梯合格標章」可勾選，說明書第24項所指升降梯合格標章是大樓公用電梯，與車位升降梯無涉，且系爭車位有無升降電梯合格標章並非屬交易上之重大瑕疵，上訴人均了解狀況後而願意買受。冠捷公司亦有指定負責點交之人，洪玉凌非無

01 故缺席點交，並無違反不動產經紀業管理條例第23條第1項
02 規定等語，資為抗辯。

03 三、原審判決高國証應給付上訴人4萬元（升降電梯維修費）本
04 息，駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人對於原審
05 判決提起一部上訴，請求判令被上訴人應連帶給付上訴人79
06 1,904元，及自108年6月25日起至清償日止，按週年利率
07 百分之五計算利息（對高國証部分已確定，不在上訴審理範
08 圍）；被上訴人則請求駁回上訴。

09 四、不爭執事項：

10 (一)上訴人於107年10月7日以黃榕樺為代理人，經冠捷公司居
11 間仲介，與高國証就本件房地簽訂買賣契約書，約定買賣總
12 價425萬元。

13 (二)訟爭車位屬平面式，停車場出入口屬於升降式。

14 (三)系爭大樓在停車升降出入處張貼公告：限制「車長：4.9公
15 尺、車寬1.85公尺、車寬1.5公尺、車重1,600公斤、車種
16 ：（中型車輛）」

17 (四)冠捷公司提供之廣告文件未揭露系爭車位屬於有限高、限寬
18 及限重之升降式入口，其官網刊登之15張照片亦無車位限高
19 限寬限重之告示牌照片及車位大小照片之登載。

20 (五)訟爭車位，實際尺寸約長402公分、寬213公分（以白色框
21 線之內框為準），車格內有圓形人孔蓋直徑約65公分，靠近
22 牆壁方向之車格底部設有長方形鐵蓋，上有排水明管。

23 五、本院判斷：

24 (一)上訴人主張：標的物現況說明書等書面資料，就系爭車位存
25 有人孔蓋、抽水馬達、車位空間偏小等瑕疵漏未註記，嗣被
26 上訴人介紹銷售時，亦未向上訴人說明上該瑕疵云云，為被
27 上訴人所否認，則上訴人就被上訴人有隱匿瑕疵或有過失致
28 其受損之事實，應負舉證責任。經查，系爭車位實際尺寸約
29 長402公分、寬213公分（以白色框線之內框為準），車格
30 內有圓形人孔蓋直徑約65公分，靠近牆壁方向之車格底部設
31 有長方形鐵蓋，上有排水明管等情，為兩造所不爭執（原審

訴卷一第178頁）。該車位因有人孔蓋、鐵蓋，大樓若需抽取下方污水槽廢水或維修時，需移走停放車輛，車位後方牆面有排水管、抽水馬達及管線（均位於車位白色框線外，馬達本體位於側邊），為避免碰撞，該車位之停車空間（長度）因此受限，亦有照片（原審訴卷一第107頁）及鑑定報告可參（鑑定報告第9、11頁）。據本件不動產之台慶不動產高雄五甲自強加盟店CASE STUDY車位種類欄記載「車位：■有」、「編號：地下3層22號」、「種類：■平面式車位」、「入口：■機械升降式」（原審審訴卷第33頁），其就訟爭車位之位置、型態、升降式入口等有作揭示，上訴人自承該CASE STUDY為被上訴人冠捷公司提供予上訴人之廣告文件（原審審訴卷第10頁），難認被上訴人就大樓汽車停車位之出入係採升降式出入有刻意隱匿或為不實告知之情。又，衡諸常情，不動產交易習慣，買方買受不動產，例會事先瞭解標的物之產權、圖面、稅費、現況等詳細資訊，以評估締約與否，被上訴人陳稱洪玉凌於107年10月5日帶看時已交付CASE STUDY供上訴人查看，核與交易常情相符，上訴人亦陳述其有不動產投資經驗（本院卷第15頁），當無不瞭解房地買賣通常所需知悉的資訊，即予買受之理，上訴人卻稱：洪玉凌帶看時未提供任何資料予上訴人，至簽約日始知有CASE STUDY存在云云，有悖常情及事理。

(二)兩造簽約前曾由仲介洪玉凌及胡新龍帶至現場，證人胡新龍在原審證稱：我在冠捷公司擔任房仲，朋友介紹我跟高國証認識，高國証委託銷售房屋。帶看當時該車位上有部車，是一般轎車，我和洪玉凌帶巫黃鑑夫妻看車位時，有告知是升降式出入口。帶巫黃鑑從停車的位置去看，還到處走一走，看了車位還有看升降式的入口。我有去看停車位，沒有特別看到人孔蓋，我去的時候有車子停在那邊，上面有明管，很粗在那邊。巫黃鑑當時沒有對升降式的出入口表示意見。（原審訴卷一第171至176頁），復於本院證陳：帶買方父母看車位前，我有與承租房客先去看過車位一次。帶買受人父

母看車位是在簽約前，看了車位的樓層、位置、出入口和環境。電梯出來就是車位，車位上有停一輛車，我、洪玉凌與買方父母有到車位旁邊看，當天買方父母沒有作任何表示。通常機械車位才要在標的物現況說明書、CASE STUDY標註長、寬、高、重量。我與承租方在看車位的位置、標示，因為車子停在上面，我只看到車位、水管等語（本院卷第90至93、95至96頁），是上訴人之代理人在締約前，既有被帶至系爭車位察看，謝新龍、洪玉凌並沒有故指其他車位充冒系爭車位，或有故意隱匿、遮掩該車位實際狀況之情形，則上訴人儘得藉其觀察，得悉該車位具體情況。即坡道出入式平面車位與藉電梯升降式出入之停車位，車道外觀即有明顯不同，且為買賣大樓及車位之人皆悉之事實，上訴人指其不知所買車位屬電梯升降出入式之平面車位等情，於理有悖，難認係屬洪玉凌未告知所致。

(三)證人即上訴人之母黃榕樺證稱：我們看的到車位下面寫22號等語（本院卷第94頁）。惟依照片顯示，車位下方並無編號，黃榕樺所見應為車位後方牆壁以紅色油漆繪製之22號（原審審訴卷第35頁），該車位編號緊鄰著排水明管，衡情難信其不知有該排水明管存在。上訴人雖稱當時電梯出口距離車位十餘公尺，伊等未就近看到車位上之情形云云。然該地下室燈光明亮，車位後方管線為未遮蔽之明管，圓形人孔蓋亦在相鄰車位中間，方形人孔蓋、抽水馬達位於另一側邊線後端，而人孔蓋、馬達之顏色與周遭水泥地顏色顯有差異，巫黃鑑夫婦倘站立地下室電梯出口，依地下室參層平面圖所示，其望向車位，縱使當時有停放當時租居該處房車車輛，應仍可觀察，有現場照片、地下室參層平面圖可參（原審審訴卷第35至37頁、訴卷一第103至107、255頁）且被上訴人等並未阻其就近察看其儘得依其需求行之。上訴人於簽訂買賣契約前，被上訴人等已陪同上訴人代理人巫黃鑑夫婦前往察看車位，並無故為隱匿或不給察看之情，此情形客觀上得以知悉車位周邊有管線、人孔蓋及馬達等具體情形。又大樓

01 之最底層停車位，會有化糞池等設施之人孔蓋存在，清潔時
02 需移走其上汽車始得將人孔蓋開啟、作業，為一般人常識所
03 知悉。被上訴人於簽約前已向上訴人代理人巫黃鑑夫婦說明
04 系爭車位採升降式出入，提出CASE STUDY供參，亦帶查看車
05 位等情業如前述，上訴人主張被上訴人銷售車位時未為說明
06 、未提供相關資訊予上訴人，致而買受該停車位，被上訴人
07 應負執行仲介業務故意或過失致上訴人損害之連帶賠償責任
08 云云，自非足採。

09 (四) 訟爭大樓之汽車停車位，因基地不夠大，採取升降式出入，
10 上訴人與高國証所訂買賣契約，並未約定車道升降機應具有
11 之合格標章內容，不能謂洪玉凌有刻意隱匿之情事，且該翡
12 翠國城大樓於83年4月建造竣工取得使用執照，有該大樓管
13 理委員會109年3月6日函可參（原審訴卷一第197頁），
14 而建築法至92年6月5日方增訂第77條之4建築物昇降設備
15 及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得
16 使用之規定，上訴人執此請求洪玉凌、冠捷公司賠償，自非
17 有據。況升降梯依使用性質本有保養維修費用之需，難謂構
18 成瑕疵或故意過失造成上訴人損害。不動產物件說明已就車
19 位現況揭露，又帶領上訴人之代理人查看物件現況，上該不
20 動產買賣從開價498萬元，議價至以425萬元成交，上訴人
21 既合意購買，並無事證足以認定有不動產經紀業管理條例第
22 21條第3項所指廣告及銷售內容與事實不符，及同條例第26
23 條故意或過失致交易當事人受損害之情。質言之，系爭大樓
24 地下車位出入方式及該車位之上揭狀況，皆本件交易過程中
25 客觀存在且顯露於外之事實，上訴人在交易過程儘可依其需
26 求而為觀察，被上訴人等並無阻止其觀察或有故示虛偽不實
27 物件之情形。上訴人既願以議價後之價格買受含使用該車位
28 之系爭不動產，自不得事後執該車位較不方便使用、或僅得
29 停放小型汽車等由，主張受有損害，請求被上訴人賠償。

30 (五) 綜上，上訴人主張上情，依不動產經紀業管理條例第21條第
31 3項、第26條第2項規定，請求被上訴人連帶給付上訴人79

01 1,904 元本息，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無
02 違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
03 ，應駁回其上訴。兩造其餘攻擊防禦方法暨所提資料，核與
04 判決結果不生影響，不再一一贅論，附此敘明。

05 據上論結，本件上訴為無理由，應依民事訴訟法第449條第1項、
06 第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 110 年 8 月 18 日

08 民事第二庭

09 審判長法官 黃國川

10 法 官 李怡諄

11 法 官 許明進

12 以上正本證明與原本無異。

13 本件不得上訴。

14 中 華 民 國 110 年 8 月 18 日

15 書 記 官 林昭吟