臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第112號

原　　告　王惠嬿
訴訟代理人　黃韡誠律師
被　　告　劉耀隆
　　梁燕珠
　　新夙不動產仲介有限公司
上　一　人
法定代理人　歐文福
共　　同
訴訟代理人　蔡晉祐律師
　　蔡祥銘律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108 年1 月21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

一、原告主張：

㈠、原告於民國105 年11月18日經被告新夙不動產仲介有限公司（下稱新夙公司，即台慶不動產正忠加盟店）之仲介服務員即被告梁燕珠介紹，與被告劉耀隆簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約，訴外人高秀美僅為登記名義人），購買坐落高雄市○○區○○段○○○號土地（權利範圍445/100000）及其上同段341 建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○里○○街○○號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），買賣總價為新臺幣（下同）460 萬元。

㈡、原告買受系爭房地後，發現系爭房屋之馬桶、浴室排水存有管路瑕疵，即通知劉耀隆處理，劉耀隆僅至系爭房屋協助處理排水管路問題1 次，旋即表示不願負責修繕，經原告委請水電師傅估價，修繕費用需24萬6,000 元，故依民法第359 條規定，請求減少價金24萬6,000 元。

㈢、新夙公司之廣告介紹單載明系爭房地附有車位，然實際上並無車位之所有權，梁燕珠、劉耀隆刻意隱瞞未誠實告知原告，並於簽訂系爭買賣契約時，刻意不提供「不動產說明書」，致原告無從知悉並無停車位之實際情況，因此受有相當於系爭房地所在社區之停車位市價50萬元之損害，故依民法第184條第1項、第185條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求梁燕珠、劉耀隆連帶賠償50萬元；另依民法第184條第1項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求新夙公司、梁燕珠連帶賠償50萬元。

㈣、梁燕珠於系爭房地交易議價過程中，向原告出示訴外人吳佳蓉出價467萬元之斡旋單。梁燕珠、劉耀隆明知前述斡旋單業經撤銷，竟故意隱瞞並暗示原告增加出價，致原告陷於錯誤，將出價由430萬元提高至460萬元，增加支出價款30萬元。故依民法第184條第1項、第185條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求梁燕珠、劉耀隆連帶賠償30萬元；另依民法第184條第1項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求新夙公司、梁燕珠連帶賠償30萬元。

㈤、原告於貸款對保時與高秀美碰面，方知高秀美原委託梁燕珠以400萬元出售系爭房地，因未成功售出，而以400萬元售予劉耀隆，但未辦理移轉登記，劉耀隆旋將系爭房地以460萬元售予原告，不當賺取價差60萬元，故依民法第184條第1項、第185條第1項、不動產經紀業管理條例第19條第2項規定，請求梁燕珠、劉耀隆連帶賠償120萬元；另依民法第184條第1項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第19條第2項規定，請求新夙公司、梁燕珠連帶賠償120萬元。

㈥、前述㈢、㈣、㈤所示「梁燕珠、劉耀隆」與「新夙公司、梁燕珠」因本於各別之發生原因負其債務，均屬不真正連帶債務，爰依民法第359條第184條第1項、第185條第1項、

第188條第1項、不動產經紀業管理條例第19條第2項、第26條第2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：

1.劉耀隆應給付原告24萬6,000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。

2.劉耀隆、梁燕珠應連帶給付原告200萬元，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。

3.新夙公司、梁燕珠應連帶給付原告200萬元，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。

4.第2、3項之請求，被告中任一人已為全部或一部給付者，其餘被告於同額範圍內即免給付之義務。

5.願提供擔保，請准予以宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、劉耀隆接獲原告通知系爭房屋有管路瑕疵後，曾3次委請水電技師前往處理，經檢修後發現係原告故意將大量衛生紙塞入馬桶所致，排除後已無阻塞之情。

㈡、梁燕珠帶原告看屋時，有出示不動產說明書供其詳閱產權，原告及其母黃碧珠、夫婿均知系爭房地當時使用之車位係承租而來，租期至105年12月31日止，原告稱「屆期後，車停大樓門口即可，何必每月再花300元承租」，縱因提前簽約，而致梁燕珠未及時交付不動產說明書，然就應告知原告之事項，梁燕珠均已告知，並無刻意隱瞞、詐欺。

㈢、訴外人吳佳蓉雖出價467萬元，然原告斡旋在前，梁燕珠方詢問原告是否加價，經原告加價至460萬元，與吳佳蓉出價相近，高秀美選擇與原告締約，吳佳蓉之斡旋則告撤銷，並無原告所稱詐騙情事。

㈣、高秀美將系爭房地委由被告梁燕珠代為出售，並以買賣所得價金清償積欠被告梁燕珠、劉耀隆之款項、系爭房屋之銀行貸款及相關買賣所需支出費用，並非以400萬元出售予被告劉耀隆後，始轉售原告賺取差價等語資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項

㈠、原告與以高秀美代理人名義之劉耀隆，於105 年11月18日簽訂系爭買賣契約，約定以460 萬元，購買系爭房地，並簽發金額300 萬元、75萬元、80萬元之本票。

㈡、黃碧珠於105 年11月25日、105 年12月20日依序匯款75萬元、80萬元至劉耀隆帳戶。

㈢、原告於106 年3 月30日與訴外人賴明義簽立「一般委託銷售契約書」、「不動產委託銷售標的現況說明書」，以480 萬元，將系爭房地賣予賴明義。

㈣、系爭房地所在社區之停車位市價為50萬元。

㈤、原告曾因馬桶阻塞問題通知被告前往3 次。

㈥、吳佳蓉與新夙公司僱用之梁燕珠曾簽訂不動產買賣意願書，載明願出「承買總價額為467 萬元」，斡旋有效期間至105 年11月23日。

㈦、劉耀隆、梁燕珠為夫妻。

四、本件爭點如下：

㈠、系爭房屋之出賣人為高秀美或劉耀隆？

㈡、系爭房屋是否存有原告主張之管路瑕疵？若有，原告得否向劉耀隆主張減少價金？若可，得主張減少之價金若干？

㈢、梁燕珠、劉耀隆有無刻意隱瞞系爭房地並未附有停車位之資訊？

㈣、梁燕珠、劉耀隆有無刻意以無效之出價467 萬元斡旋單，詐欺原告提高出價？

㈤、劉耀隆有無先以400 萬元購入系爭房地，復以460 萬元出售原告，賺取價差60萬元？

五、得心證之理由：

㈠、系爭買賣契約之出賣人為高秀美

證人高秀美於審理中證述：系爭房地係由我委託梁燕珠擔任仲介出售，最後賣給原告，系爭買賣契約是我找劉耀隆為代理人所簽，系爭房地出售後所取得之價金，雖有交給劉耀隆，然係因系爭房地出售前，曾委託劉耀隆清償系爭房地之貸款，並就系爭房屋進行整修、添購家具，而非先將系爭房地

出售給劉耀隆，且劉耀隆於結算相關費用後，先將餘款30多萬元交給我，我拿去購置新屋的家具，嗣梁燕珠復將餘款9萬8,524元匯款給我等語（院卷第189至190頁），參以系爭買賣契約所載買賣雙方分別為原告、高秀美（院卷第10頁反面），另佐以證人林惠姿於審理中證稱：系爭房地之買賣過程由我全程見證代理，交易過程中，高秀美有交付印鑑證明、印鑑章給我們去地政機關辦理手續，在撥款交屋時，高秀美有到銀行，當場交付系爭房地權狀給原告等語（院卷第152頁）。足認被告辯稱：系爭買賣契約係高秀美委由被告劉耀隆擔任代理人簽約，並委由被告梁燕珠擔任仲介出售等情，應堪採信。從而，系爭買賣契約之出賣人應為高秀美一節，洵堪認定。

㈡、原告不得依買賣契約對被告劉耀隆主張減少價金

按債之相對性原則，債權人依其債權，僅得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人（最高法院96年度台上字第1809號判決意旨參照）。經查，系爭買賣契約之當事人為原告、高秀美，業如前述。是原告依系爭買賣契約之買受人地位，主張民法第359條所定瑕疵擔保請求權，僅得向系爭買賣契約之出賣人高秀美請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人。準此，劉耀隆既非系爭買賣契約之當事人，則原告依系爭買賣契約所生之瑕疵擔保請求權，依民法第359條規定，請求劉耀隆給付50萬元，尚難認有理由。

㈢、梁燕珠、劉耀隆未隱瞞系爭房地無停車位之資訊

1.證人林惠姿於審理中證稱：系爭房地之買賣過程由我全程見證代理，過程中有詢問屋主是否包含停車位，經屋主表示沒有包含停車位，且契約亦無停車位編號或持分之記載，故曾特地跟雙方確認，系爭房地無停車位等語（院卷第151頁反面至152頁）。參以卷附「追蹤客訴案件資料」所示，原告於客服專線中申訴之內容為「廣告單上寫可承租車位保證一定可承租、租金每個月300元」等語（院卷第85頁）。是被告辯稱：原告於系爭買賣契約之締約過程中，已由前述確認

過程，知悉系爭房地並無停車位等語，應堪採信。

2.從而，原告以梁燕珠、劉耀隆於系爭房地買賣過程中，以刻意隱瞞系爭房地未附停車位之方式詐欺原告，請求梁燕珠、劉耀隆連帶賠償50萬元；新夙公司、梁燕珠連帶賠償50萬元，並以此2 損害賠償之債為不真正連帶債務之主張，自難認有理由。

㈣、梁燕珠、劉耀隆未以他方出價467 萬元斡旋單詐欺原告

1.證人高秀美於審理中證述：系爭房地委由梁燕珠對外出售過程中，除原告出價外，梁燕珠曾告知另有1 位吳小姐曾出價467 萬元，比原告出價金額高，但我評估吳小姐貸款條件較差，所以最後決定將系爭房地出售給原告等語（院卷第191頁反面）。堪認系爭房地買賣過程中，除原告出價外，確有競逐者吳佳蓉出價467 萬元，然經系爭房地出賣人即所有權人高秀美評估出價者之貸款條件後，始決定將系爭房地出售給原告。由此觀之，梁燕珠、劉耀隆將吳佳蓉出價467 萬元一事告知原告，供原告決定是否提高出價競逐之舉，仍屬不動產交易過程中，代理人或仲介撮合交易之正常手段，自難謂此為原告主張之詐欺行為。

2.由原告於購入系爭房地逾半年，即以高於購入系爭房地460萬元之480 萬元轉手將系爭房地售出，更足以證明原告於系爭房地買賣過程中提高出價之舉，乃自身審慎評估後所為，難認單純係遭梁燕珠、劉耀隆告知尚有他人出價所致。從而，原告以梁燕珠、劉耀隆於系爭房地買賣過程中，以他方出價467 萬元斡旋單詐欺原告，請求梁燕珠、劉耀隆連帶賠償30萬元；新夙公司、梁燕珠連帶賠償30萬元，並以此2 損害賠償之債為不真正連帶債務之主張，亦難認有理由。

㈤、梁燕珠、劉耀隆並無賺取價差60萬元

系爭房屋之出賣人為高秀美，並非先由高秀美以400 萬元之價格售予劉耀隆，復由劉耀隆、梁燕珠以460 萬元之價格轉售原告一情，業如前述。是原告主張：梁燕珠、劉耀隆有以隱瞞系爭房地之實際出賣人為劉耀隆之方式詐欺原告，藉此

賺取價差60萬元云云，尚難採信。從而，原告以梁燕珠、劉耀隆於系爭房地買賣過程中，以詐術賺取價差60萬元，請求梁燕珠、劉耀隆連帶賠償120 萬元；新夙公司、梁燕珠連帶賠償120 萬元，並以此2 損害賠償之債為不真正連帶債務之主張，自難謂有理由。

六、綜上所述，原告依民法第359條、第184、185、188條及不動產經紀業管理條例第19條第2 項、第26條第2 項規定，所為如前述聲明所示之請求，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　21　　日

民事第七庭　法　官　何一宏

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　　108　　年　　2　　月　　21　　日

書記官　林君燕